

DEPARTEMENT DU VAR

# COMMUNE D' OLLIOULES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N°3

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 08/06/2023  
Modification n°3 approuvée le 18/12/2025*



# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
1.	LES OBJETS DE LA MODIFICATION .....	5
2.	LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU .....	6
3.	LA PROCEDURE.....	6
4.	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES DOCUMENTS D'URBANISME .....	7
<b>II.</b>	<b>LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU D'OLLIOULES.....</b>	<b>8</b>
<b>III.</b>	<b>CORRECTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>9</b>
1.	SOMMAIRE.....	9
2.	ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE.....	10
3.	ARTICLE DG 4 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES .....	12
4.	ARTICLE DG 6 - ESPACES VERTS PROTÉGÉS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	12
5.	ARTICLE DG 14 - MODALITÉS D'APPLICATION DES ARTICLES 6 DES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES.....	15
6.	ARTICLE DG 17 - CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	15
7.	TITRE II – LEXIQUE DU PLU D'OLLIOULES .....	16
8.	ARTICLE 2 DE LA ZONE UF - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	17
9.	ARTICLE 12 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UF, UH, UM, UT, 1AU - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	17
10.	ARTICLES UH 6 ET UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES / PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	24
11.	ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
12.	CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UDPB.....	25
13.	CREATION D'UN SECTEUR UFL .....	26
14.	SUPPRESSION DE LA ZONE 2AU .....	27
	« ZONE 2AU.....	28
	« <del>ZONE 2AU</del> .....	29
<b>IV.</b>	<b>CORRECTIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....</b>	<b>32</b>
1.	ENVELOPPE D'IMPLANTATION MAXIMALE DES BATIMENTS.....	32
2.	PROJET DU TECHNOPOLE DE LA MER.....	33
3.	CONCERNANT LA MAJORATION DE LA COTE NGF SUR LE BATIMENT SIGNAL .....	34
4.	CREATION DU SOUS-SECTEUR UDPB.....	35
5.	CREATION DU SECTEUR UFL .....	36
6.	RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU SECTEUR CAMPOURRI .....	36
7.	PRESCRIPTION GRAPHIQUE « SECTEUR DE MIXITE SOCIALE ».....	38
8.	PRESCRIPTION GRAPHIQUE « ESPACES VERTS PROTEGES ».....	39
9.	PRESCRIPTION GRAPHIQUE « LINEAIRES COMMERCIAUX » .....	44
10.	EMPLACEMENTS RESERVES.....	45
<b>V.</b>	<b>CORRECTIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>49</b>
1.	MODIFICATION DE L'OAP N°7 – LA CASTELLANE.....	49
<b>VI.</b>	<b>CORRECTIONS APORTEES AUX ANNEXES DU REGLEMENT .....</b>	<b>51</b>
1.	ÉVOLUTION DES EMBLEMES RESERVES.....	51
2.	ÉVOLUTION DU PATRIMOINE PROTEGE .....	51
<b>VII.</b>	<b>CORRECTIONS APORTEES AUX ANNEXES DU PLU .....</b>	<b>54</b>
1.	MISE A JOUR DES ARRETES PREFECTORAUX ET DU PLAN RELATIFS AUX VOIES BRUYANTES .....	54

VIII.	SYNTHESE CHIFFREE DES EVOLUTIONS GRAPHIQUES.....	55
IX.	ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	56
1.	LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES PROVENCE ALPES COTES D'AZUR (SRADDET).....	56
2.	LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE PROVENCE MEDITERRANEE.....	57

## I. PREAMBULE

### 1. Les objets de la modification

La commune d'Ollioules dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2016. Depuis lors, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n°1 approuvée le 27 décembre 2017 ;
- Révision allégée n°1 approuvée le 23 mai 2019 ;
- Modification n°2 approuvée le 08 juin 2023.

#### Les pièces concernées par la modification n°3 du PLU :

La présente procédure de modification de droit commun, portée par la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, porte sur différents aspects réglementaires du PLU d'Ollioules, qu'ils soient écrits ou graphiques.

Les objectifs de cette troisième modification visent principalement à :

- L'adaptation de certaines dispositions réglementaires ;
- Des corrections d'erreurs matérielles au sein du règlement ;
- Des précisions au sein du lexique ;
- Des ajouts et agrandissements d'Espaces Verts Protégés ainsi que la modification des prescriptions liées à l'inscription graphique « Espaces Verts Protégés », pour distinguer deux niveaux de protection de ces Espaces Verts Protégés ;
- La création d'un secteur UFI au sud de l'avenue Jean Monnet ;
- La création d'un sous-secteur UDpb dans le secteur de Châteauvallon ;
- La modification des normes de stationnement dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- L'ajout d'une inscription graphique « enveloppe d'implantation maximale des bâtiments », au niveau du secteur d'OAP Saint-Roch ;
- Des ajouts et modifications d'inscriptions graphiques relatives au projet du Technopôle de la Mer et ajout des intitulés dans la légende ;
- La suppression d'un linéaire commercial ;
- La mise à jour des emplacements réservés ;
- La modification de l'OAP La Castellane ;
- Le reclassement de la zone 2AU de Campourri en deux parties distinctes :
  - o 82% de la zone reclassée en A
  - o 18% de la zone reclassée en UDp, à ouvrir à l'urbanisation conformément à la délibération du Conseil Métropolitain de la Métropole de Toulon Provence Méditerranée en date du 27 février 2025 ;
- La modification et l'ajout d'élément de patrimoine protégé, dans le plan du patrimoine protégé, la liste et les fiches inventaires ;
- La mise à jour de l'annexe relative à la carte des voies bruyantes.

En outre, la présente procédure de modification est conforme à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

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

## **2. La modification de droit commun du PLU**

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

En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune a décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 ;
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aucune de ces éventualités n'étant envisagée, une modification du PLU est donc opportune.

## **3. La procédure**

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

1. Délibération d'ouverture à l'urbanisation concernant le secteur Campourri ;
2. Constitution du dossier : notice de présentation avec présentation des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification ;
3. Réalisation d'un cas par cas « ad hoc » et soumission du dossier à l'Autorité environnementale (MRAe) ;
4. Délibération de la Métropole confirmant l'absence de soumission à évaluation environnementale ;
5. Notification du projet pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;

6. Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Président de la Métropole pendant une durée d'un mois minimum. A l'issue, le Commissaire-Enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées ;
7. Possibilité de modification du projet après l'enquête pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique ;
8. Avis du Conseil Municipal sur le projet de modification du PLU ;
9. Approbation par délibération du Conseil Métropolitain.

#### **4. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme**

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

En effet, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale garantissant leur mise en compatibilité lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dans les autres cas le projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Conformément à l'article R.104-14 2° du Code de l'urbanisme, un examen au cas par cas ad hoc doit être réalisé lorsque la procédure est menée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. La procédure étant portée par la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, un examen au cas par cas ad hoc sera donc soumis à la MRAe.

## II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU D'OLLIOULES

Dans le détail, les modifications apportées par la présente procédure concernent le règlement écrit, le règlement graphique, les annexes du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que les annexes du PLU.

### *Modifications du règlement écrit*

- Modification du sommaire ;
- Création d'un secteur UFI au sein de la zone UF ;
- Création d'un sous-secteur UDpb au sein de la zone UD ;
- Modification des prescriptions liées à l'inscription graphique « Espaces Verts Protégés », pour distinguer deux niveaux de protection de ces Espaces Verts Protégés ;
- Ajout d'un renvoi vers le lexique dans l'article 14 des dispositions générales ;
- Correction du titre de l'article 17 dans les dispositions générales ;
- Modification de définitions dans le lexique, concernant les piscines et les débords de toit ;
- Précision sur le statut des piscines dans le calcul de l'emprise au sol ;
- Mise en cohérence de l'article 2 de la zone UF, suite à la suppression du linéaire commercial ;
- Modification des normes de stationnement dans les zones urbaines et à urbaniser, concernant le stationnement pour les constructions de logements, les places visiteurs de ces constructions, et pour les constructions de bureaux ou de services ;
- Ajout d'une règle d'implantation des piscines par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives dans la zone UH ;
- Suppression de la réglementation liée à la zone 2AU pour donner suite à son évolution.

### *Modifications du règlement graphique*

- Ajout d'une inscription graphique « enveloppe d'implantation maximale des bâtiments », au niveau du secteur d'OAP Saint-Roch ;
- Ajouts et modifications d'inscriptions graphiques relatives au projet du Technopôle de la Mer et ajout des intitulés dans la légende ;
- Intégration du nouveau sous-secteur UDpb dans le secteur Châteauvallon ;
- Intégration du nouveau secteur UFI au sud de l'avenue Jean Monnet ;
- Reclassement de la zone 2AU dans le secteur Campourri ;
- Création d'un secteur de mixité sociale au sein du secteur, nouvellement créé, UFI ;
- Modification de la légende relative aux Espaces Verts Protégés, par suite de la distinction de deux niveaux de protection ;
- Ajouts et agrandissement d'Espaces Verts Protégés ;
- Suppression d'un linéaire commercial ;
- Suppression, modification et ajouts d'emplacements réservés.

### *Modifications des annexes du règlement*

- Mise à jour de la liste des emplacements réservés en cohérence avec les modifications graphiques ;
- Modification et ajout d'élément de patrimoine protégé, dans le plan du patrimoine protégé, la liste et les fiches inventaires.

### *Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

- Modification de l'OAP La Castellane : contenu et périmètre

### *Modifications des annexes*

- Mise à jour de l'annexe relative à la carte des voies bruyantes.



### III. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Afin de faciliter la compréhension du règlement ou d'adapter certaines des règles initiales, plusieurs évolutions règlementaires sont introduites dans différents articles du PLU. Ces évolutions et corrections sont présentées ci-dessous.

#### 1. SOMMAIRE

Au sein du PLU opposable, les zones UB et UC ne sont pas identifiées dans le sommaire du règlement, cette présente procédure vise à corriger cette erreur matérielle tout en mettant à jour la pagination.

Extrait du règlement en vigueur :

« TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II – LEXIQUE DU PLU D'OLLILOULES .....	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	31
ZONE UA .....	33
ZONE UD .....	55
ZONE UE .....	66
ZONE UF .....	72
ZONE UH .....	82
ZONE UM .....	90
ZONE UT .....	99
ZONE UX .....	111
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	113
ZONE 1AU .....	116
ZONE 2AU .....	124
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	126
ZONE A .....	128
TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	138
ZONE N .....	141"

Extrait du projet de règlement modifié :

« TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II – LEXIQUE DU PLU D'OLLILOULES .....	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	31
ZONE UA .....	33
ZONE UB .....	39
ZONE UC .....	46
ZONE UD .....	55
ZONE UE .....	68
ZONE UF .....	74
ZONE UH .....	84
ZONE UM .....	92
ZONE UT .....	100
ZONE UX .....	111

<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>114</b>
<b>ZONE 1AU .....</b>	<b>116</b>
<b>ZONE 2AU .....</b>	<b>124</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>126</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>128</b>
<b>TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>138</b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>141 »</b>

## **2. ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE**

L'article DG3 présente les différentes zones du PLU. A cet effet, les deux sous-secteurs créés par la procédure de modification n°3 sont ajoutés à cet article, il s'agit du sous-secteur UDpb et du secteur UFI. De plus, la zone 2AU est supprimée conformément à l'évolution du règlement graphique.

Extrait du règlement en vigueur :

**« La zone UD : zone essentiellement d'habitat individuel, repérée par l'indice UD au plan. Elle comprend plusieurs secteurs UDa, UDb et UDp avec des objectifs d'imperméabilisation des sols différents »**

Extrait du projet de règlement modifié :

**« La zone UD : zone essentiellement d'habitat individuel, repérée par l'indice UD au plan. Elle comprend plusieurs secteurs UDa, UDb et UDp avec des objectifs d'imperméabilisation des sols différents, ainsi que le sous-secteur UDpb correspondant au lieu-dit de Châteauvallon. »**

Extrait du règlement en vigueur :

**« La zone UF regroupe les sites économiques mixtes d'Ollioules, repérée par l'indice UF au plan, comprenant :**

- UFa : où sont autorisés les commerces et l'habitat
- UFb : où sont autorisés les commerces, l'artisanat, les équipements hôteliers et les bureaux.
- UFc : où sont autorisés les commerces, l'artisanat les industries non polluantes et les bureaux
- UFd : où sont autorisés les commerces, l'artisanat et les industries non polluantes
- UFe : où sont autorisés les commerces, l'artisanat, les entrepôts, les équipements hôteliers
- UFf où sont autorisés les commerces, l'artisanat et entrepôts
- UFg : où sont autorisés les commerces, les bureaux et les équipements hôteliers
- UFh : où sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers et les bureaux »

Extrait du projet de règlement modifié :

**« La zone UF regroupe les sites économiques mixtes d'Ollioules, repérée par l'indice UF au plan, comprenant :**

- UFa : où sont autorisés les commerces et l'habitat
- UFb : où sont autorisés les commerces, l'artisanat, les équipements hôteliers et les bureaux.
- UFc : où sont autorisés les commerces, l'artisanat les industries non polluantes et les bureaux
- UFd : où sont autorisés les commerces, l'artisanat et les industries non polluantes
- UFe : où sont autorisés les commerces, l'artisanat, les entrepôts, les équipements hôteliers
- UFf où sont autorisés les commerces, l'artisanat et entrepôts
- UFG : où sont autorisés les commerces, les bureaux, l'artisanat et les équipements hôteliers
- UFh : où sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers et les bureaux
- **UFi : où est autorisé l'habitat. »**

Extrait du règlement en vigueur :

**« 3.2. Les zones à urbaniser (AU), reprises dans le Titre III du présent document, sont destinées à être urbanisées. Elles comprennent :**

- les secteur 1 AU, correspondant au secteur de la coopérative et au secteur de Piedardan, dont les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement a été définie.
- les secteurs 2 AU, non encore équipés et qui nécessiteront une modification voire une révision du Plan Local d'Urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation. »

Extrait du projet de règlement modifié :

**« 3.2. Les zones à urbaniser (AU), reprises dans le Titre III du présent document, sont destinées à être urbanisées. Elles comprennent :**

- les secteur 1 AU, correspondant au secteur de la coopérative et au secteur de Piedardan, dont les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement a été définie.
- ~~les secteurs 2 AU, non encore équipés et qui nécessiteront une modification voire une révision du Plan Local d'Urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation.~~ »

### 3. ARTICLE DG 4 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Pour donner suite à la modification, au sein des annexes, des nouveaux arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes sous gestion communale, métropolitaine et départementale, ainsi que des autoroutes, approuvés le 9 janvier 2023, l'article des dispositions générales, en faisant mention, est mis à jour.

Extrait du règlement en vigueur :

#### « 4.4. Zone de bruit

*Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux des 27 mars 2013 et 1er août 2014 relatifs à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.*

*Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles concernent les catégories des voies et la largeur des secteurs affectés par le bruit en mètres, proches de l'A50, des RD 26, RD 206, RD 11, RD 92 et des voies communales. »*

Extrait du projet de règlement modifié :

#### « 4.4. Zone de bruit

*Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux ~~des 27 mars 2013 et 1er août 2014~~ du 9 janvier 2023 relatifs à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.*

*Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles concernent les catégories des voies et la largeur des secteurs affectés par le bruit en mètres. ~~proches de l'A50, des RD 26, RD 206, RD 11, RD 92 et des voies communales.~~*

- *Arrêté portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la société Escota : A50*
- *Arrêté portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var : D11, D2020, D206, D26, D559, D92 et DN8*
- *Arrêté portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la Métropole : Avenue Georges Clemenceau, Chemin de Faveyrolles, Chemin des Bougainvilliers, Chemin Saint Laze et Boulevard de Léry*
- *Arrêté portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la commune d'Ollioules : Chemin de Saint Roch »*

### 4. ARTICLE DG 6 - ESPACES VERTS PROTÉGÉS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article définit les prescriptions relatives aux Espaces Verts Protégés (E.V.P.) identifiés au sein du règlement graphique. La procédure de modification vient créer un second niveau de protection des E.V.P., plus strict que la protection actuelle. Ainsi, la prescription actuelle devient la prescription des E.V.P. de type II, et une nouvelle prescription est rédigée pour la création des E.V.P. de type I. Ces différents niveaux permettent d'assurer une protection proportionnée vis-à-vis des espaces verts

préalablement identifiés. Une phrase introductive est ajoutée, venant expliciter le principe général de ces deux types d'E.V.P.

Extrait du règlement en vigueur :

**« Les Espaces Verts Protégés sont inconstructibles. Des modifications ponctuelles sont autorisées sous les conditions suivantes :**

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

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 depuis cette date et couverte à **85 % ou plus** d'un E.V.P., 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. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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 depuis cette date et couverte à **moins de 85 %** d'E.V.P., un maximum de 15 % de la superficie de l'E.V.P. 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. L'E.V.P. supprimé doit être restitué sur un espace contigu à l'E.V.P. conservé, à superficie au moins égale. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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.

Dans tous les cas :

- L'unité générale de l'EVP doit être conservée, au besoin par de nouvelle(s) plantation(s) d'arbre(s) de haute tige pour recréer l'unité générale ;
- La qualité générale de l'EVP doit être maintenue, en conservant les arbres existants ou en les remplaçant par de nouveau(x) arbre(s) de haute tige.

**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.»

Extrait du projet de règlement modifié :

**« Les E.V.P. de type I visent à protéger strictement les espaces paysagers, les E.V.P. de type II visent à préserver le caractère paysager en admettant certaines modifications sous conditions.**

**Des modifications ponctuelles sont autorisées sous les conditions suivantes :**

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

Pour les E.V.P de type I :

Un maximum de 15 % de la superficie de l'E.V.P. de l'unité foncière peut faire l'objet d'un aménagement sans imperméabilisation du sol (cheminement piétonnier, clôture, mobilier urbain...). Au moins 85 % de la superficie de l'E.V.P. doit être maintenue végétalisée. L'E.V.P. supprimé doit être restitué sur un espace contigu à l'E.V.P. conservé, à superficie au moins égale. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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.

Dans tous les cas :

- L'unité générale de l'EVP doit être conservée, au besoin par de nouvelle(s) plantation(s) d'arbre(s) de haute tige pour recréer l'unité générale ;
- La qualité générale de l'EVP doit être maintenue, en conservant les arbres existants ou en les remplaçant par de nouveau(x) arbre(s) de haute tige.

Pour les E.V.P de type II :

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 depuis cette date et couverte à 85 % ou plus d'un E.V.P., 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. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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 depuis cette date et couverte à moins de 85 % d'E.V.P., un maximum de 15 % de la superficie de l'E.V.P. 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. L'E.V.P. supprimé doit être restitué sur un espace contigu à l'E.V.P. conservé, à superficie au moins égale. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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.

Dans tous les cas :

- L'unité générale de l'E.V.P. doit être conservée, au besoin par de nouvelle(s) plantation(s) d'arbre(s) de haute tige pour recréer l'unité générale ;
- La qualité générale de l'E.V.P. doit être maintenue, en conservant les arbres existants ou en les remplaçant par de nouveau(x) arbre(s) de haute tige.

**6.2. Seuls sont admis dans les périmètres d'espaces verts protégés de type I et II, 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.»

**5. ARTICLE DG 14 - MODALITÉS D'APPLICATION DES ARTICLES 6 DES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

Afin de clarifier les modalités d'application des règles de retrait des articles 6 du règlement, un renvoi vers la définition du lexique est ajouté au sein des dispositions générales.

Extrait du règlement en vigueur :

« Les articles 6 pour chaque zone concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas : [...] »

Extrait du projet de règlement modifié :

« Les articles 6 pour chaque zone concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

**La définition du retrait est exposée dans le lexique, au Titre II du présent document.**

Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas : [...] »

**6. ARTICLE DG 17 - CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Une rectification d'une erreur matérielle a été réalisée afin de corriger la dénomination de l'article, qui omettait de mentionner les dispositions générales.

Extrait du règlement en vigueur :

« ARTICLE 17 – CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »

Extrait du projet de règlement modifié :

« ARTICLE **DG** 17 – CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »



## 7. TITRE II – Lexique du PLU d'Ollioules

### Modification de la définition de l'emprise au sol

La définition de l'emprise au sol est complétée pour spécifier que certaines particularités, dans le calcul de l'emprise au sol, peuvent être présentes au sein des articles dédiés. Cette précision permet, notamment, de résoudre le conflit de la réglementation de l'emprise au sol des piscines en zones agricoles, alors que la définition générale indique que les piscines ne sont pas génératrices d'emprise au sol.

Extrait du règlement en vigueur :

« **Emprise au sol** : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus de l'emprise au sol, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, et les piscines (bassins et margelles). »

Extrait du projet de règlement modifié :

« **Emprise au sol** : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus de l'emprise au sol, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, et les piscines (bassins et margelles), **sauf mention contraire dans l'article 9 des dispositions applicables aux zones.** »

### Modification de la définition du retrait

La définition du retrait est modifiée afin d'intégrer une différenciation entre les débords de toiture dont la profondeur est supérieure à 50 cm et ceux dont la profondeur est inférieure à 50 cm. Cette différenciation permet davantage de souplesse dans la réglementation, encourageant les constructeurs à réaliser des débords de toiture, au bénéfice de la qualité architecturale des constructions.

Extrait du règlement en vigueur :

- « **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au droit du débord de toiture de la construction, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public. »

Extrait du projet de règlement modifié :

- « **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement :
  - **Soit** au droit du débord de toiture de la construction, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public, **quand le débord de toiture est supérieur à 50 cm de profondeur ;**



- *Soit au nu de la façade, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public, quand le débord de toiture est inférieur à 50 cm de profondeur ou inexistant. »*

## **8. ARTICLE 2 de la zone UF - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En relation avec la création du secteur UFI, le linéaire commercial (« secteur de diversité commercial ») présent au sein de la zone d'activités est supprimé. De ce fait, la mention de ce linéaire commercial est supprimée au sein de l'article 2 de la zone UF.

Extrait du règlement en vigueur :

### **« 2.1 Sur l'ensemble des secteurs de la zone UF :**

- le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le rez-de-chaussée des bâtiments devra être affecté à des commerces et services. Ces dispositions concernent le rez-de-chaussée de la façade implantée sur la voie concernée par le linéaire, »

Extrait du projet de règlement modifié :

### **« 2.1 Sur l'ensemble des secteurs de la zone UF :**

- *~~le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le rez-de-chaussée des bâtiments devra être affecté à des commerces et services. Ces dispositions concernent le rez-de-chaussée de la façade implantée sur la voie concernée par le linéaire, »~~*

## **9. ARTICLE 12 des zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, UM, UT, 1AU - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est nécessaire de revoir les exigences en matière de stationnement automobile sur une grande partie des zones urbaines et à urbaniser du PLU, et sur différents aspects. Il s'agit d'une part de renforcer les exigences pour les logements, afin de limiter le stationnement sur voie publique, et d'autre part d'encourager le stationnement intégré dans des bâtiments pour les bureaux et les services.

En zone UC :

Renforcer l'exigence du nombre de places de stationnement automobile pour les logements dans la zone UC, majoritairement collectif. Le nombre de places de stationnement par logement est rehaussé de 1,5 à 2.

Extrait du règlement en vigueur :

« Il est imposé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation »

Extrait du projet de règlement modifié :

« Il est imposé :

- ~~1,5~~ deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation »

En zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, UM, UT, et 1 AU :

Etendre la règle concernant le stationnement pour les visiteurs dans le cadre de la construction de logements existante dans certaines zones du règlement, à toutes les zones autorisant la construction de logements. Il s'agit d'exiger la réalisation d'une place de stationnement par tranche de deux logements, en sus des places exigées par logement, pour les opérations de plus de 2 logements.

Extrait du règlement en vigueur pour la zone UA :

« Il est imposé une place de stationnement par logement créé. Cette obligation n'est pas applicable lors des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. »

Extrait du projet de règlement modifié pour la zone UA :

« Il est imposé une place de stationnement par logement créé. Cette obligation n'est pas applicable lors des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche entamée de deux logements. »**

Extrait du règlement en vigueur pour la zone UH :

« **12.1. Dans le secteur UHc**

[...]

Il doit être aménagé :

- Constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement.

[...]

**12.2. Dans les secteurs UHa et UHb**

[...]

Il doit être aménagé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont une couverte.»

Extrait du projet de règlement modifié pour la zone UH :

**« 12.1. Dans le secteur UHc**

[...]

Il doit être aménagé :

- Constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement.
- *Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche entamée de deux logements.*

[...]

**12.2. Dans les secteurs UHa et UHb**

[...]

Il doit être aménagé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont une couverte.
- *Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche entamée de deux logements.*
- [...] »

Extrait du règlement en vigueur pour la zone UT :

**« 12.2. Disposition applicable en zone UTb :**

Constructions à usage d'habitation : minimum 2 places par logement. »

Extrait du projet de règlement modifié pour la zone UT :

**« 12.2. Disposition applicable en zone UTb :**

Constructions à usage d'habitation : minimum 2 places par logement.

*Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche entamée de deux logements. »*

Extrait du règlement en vigueur pour les zones UB, UC, UD, UF, UM et 1AU :

« [...]

*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*

[...] »

Extrait du projet de règlement modifié pour les zones UB, UC, UD, UF, UM et 1 AU :

« [...]

*Pour toute opération de plus de ~~trois~~ deux logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche ~~entamée~~ de deux logements ~~à compter du 3ème logement.~~*

[...] »

**En zones UB, UC, UD, UF, UH, UM, UT et 1 AU :**

La Métropole et la commune souhaitent encourager la réalisation du stationnement intégré au bâtiment pour les constructions de bureaux ou de service (stationnement en sous-sol par exemple). Ainsi, l'exigence du nombre de places de stationnement automobile est assouplie en cas de réalisation d'une aire de stationnement intégrée au bâtiment. Afin que cet assouplissement ne puisse pas être cumulé avec l'assouplissement existant concernant les aires de stationnement partiellement intégrées, la mention est repositionnée plus bas au sein de l'article.

Extrait du règlement en vigueur pour les zones UB, UC, UD, UF, UM, 1AU :

« Il est imposé :

- [...]
- une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- [...]

*Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs stationnements en sous-sol ou en silo et non boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe. »*

Extrait du projet de règlement modifié pour les zones UB, UC, UD, UF, UM, 1AU :

« Il est imposé :

- [...]
- ~~une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,~~
- [...]

*Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs stationnements en sous-sol ou en silo et non boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.*

*Il est imposé une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service. Ce ratio est porté à une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher si le stationnement est totalement intégré au bâtiment. »*

Extrait du règlement en vigueur pour la zone UH :

**« 12.1. Dans le secteur UHc**

[...]

Il doit être aménagé :

- [...]
- *Constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec obligation pour les bureaux de prévoir la moitié des places en sous-sol.*

[...]

**12.2. Dans les secteurs UHa et UHb**

[...]

Il doit être aménagé :

- [...]
- *Constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec obligation pour les bureaux de prévoir la moitié des places en sous-sol.*

[...] »

Extrait du projet de règlement modifié pour la zone UH :

**« 12.1. Dans le secteur UHc**

[...]

Il doit être aménagé :

- [...]
- ~~*Constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec obligation pour les bureaux de prévoir la moitié des places en sous-sol.*~~

[...]

*Il est imposé une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service. Ce ratio est porté à une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher si le stationnement est totalement intégré au bâtiment.*

[...]

**12.2. Dans les secteurs UHa et UHb**

[...]

Il doit être aménagé :

- [...]

~~• Constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec obligation pour les bureaux de prévoir la moitié des places en sous-sol.~~

[...]

*Il est imposé une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service. Ce ratio est porté à une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher si le stationnement est totalement intégré au bâtiment.*

[...] »

Extrait du règlement en vigueur pour la zone UT :

« **12.2. Disposition applicable en zones Uta et UTi :**

[...]

- Constructions à usage d'activités :

[...]

- Construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

[...] »

Extrait du projet de règlement modifié pour la zone UT :

« **12.2. Disposition applicable en zones Uta et UTi :**

[...]

- Constructions à usage d'activités :

[...]

- ~~▪ Construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.~~

[...]

*Il est imposé une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service. Ce ratio est porté à une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher si le stationnement est totalement intégré au bâtiment.*

[...] »

## **10. ARTICLES UH 6 et UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES / PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Cette procédure clarifie la réglementation en matière d'implantation des piscines afin de limiter leur impact sur l'espace public et limiter les problèmes de voisinage. Bien qu'un recul minimal soit imposé dans la plupart des zones, une disposition est ajoutée à la zone UH.

Extrait du règlement en vigueur :

*« Les bâtiments doivent être implantés hors des limites des emprises et des trouées pour les voies lorsque celles-ci sont indiquées sur le document graphique.*

*[...] »*

Extrait du projet de règlement modifié :

*« Les bâtiments doivent être implantés hors des limites des emprises et des trouées pour les voies lorsque celles-ci sont indiquées sur le document graphique.*

*Les piscines, margelles comprises, doivent se reculer d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite de propriété qui s'y substitue.*

*[...] »*

Extrait du règlement en vigueur :

*« Un plan de composition architecturale sera établi pour chaque secteur de la ZAC.*

*Tout point de tout bâtiment doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans jamais être inférieures à 4 mètres.*

*[...] »*

Extrait du projet de règlement modifié :

*« Un plan de composition architecturale sera établi pour chaque secteur de la ZAC.*

*Tout point de tout bâtiment doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans jamais être inférieures à 4 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.*

*[...] »*



## 11. ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Outre le besoin de clarification du statut des piscines dans le calcul de l'emprise au sol de manière générale, au sein du lexique, il est nécessaire de préciser cette disposition au sein du règlement de la zone UH. En effet, des anciennes règles attraites aux lotissements, présents au sein de cette zone, tiennent compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol, ce qui génère des incompréhensions pour les pétitionnaires. Il est ainsi précisé dans l'article 9 de la zone UH, que les piscines ne sont pas comptabilisées pour lever toute ambiguïté.

Extrait du règlement en vigueur :

*« Dans les secteurs UHa et UHb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%. »*

Extrait du projet de règlement modifié :

*« Dans les secteurs UHa et UHb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.*

***Les piscines et leurs margelles ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol. »***

## 12. CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UDpb

La création d'un sous-secteur UDpb entraîne la modification de plusieurs articles du règlement de la zone UD. La création de ce sous-secteur, anciennement situé en secteur UDP, est justifiée par la réhabilitation nécessaire d'une friche industrielle dans le lieu-dit de Châteauvallon. Ce secteur accueille des activités depuis les années 40 (carrière, industrie, bureaux). La modification permet ainsi d'adapter le règlement à la réalité du site. Le sous-secteur UDpb permet d'accueillir des bureaux et de l'habitat à condition qu'il corresponde à la nécessité d'une présence permanente (gardiennage, etc.).

Extrait du règlement en vigueur :

*« La zone UD est une zone urbaine résidentielle comprenant des secteurs UDa, UDb et UDP avec des objectifs d'imperméabilisation des sols différents. »*

Extrait du projet de règlement modifié :

*« La zone UD est une zone urbaine résidentielle comprenant des secteurs UDa, UDb et UDP avec des objectifs d'imperméabilisation des sols différents, **ainsi que le sous-secteur UDpb correspondant au lieu-dit de Châteauvallon.** »*

Extrait du règlement en vigueur :

*« [...] »*

### **2.3. Dans les secteurs UDP :**

*Seules sont autorisées les constructions et installations destinées à l'habitat. »*

Extrait du projet de règlement modifié :

« [...] »

### **2.3. Dans les secteurs UDp sont autorisés :**

~~Seules sont autorisées~~ Les constructions et installations destinées à l'habitat.

### **2.4 Dans le sous-secteur UDpb sont autorisés :**

- Les constructions et installation à usage de bureaux

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans la construction autorisée concernée (sécurité, maintenance, gardiennage, ...), dans la limite d'un logement de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher maximum par bâtiment. »

## **13. CREATION D'UN SECTEUR UFI**

La création d'un secteur UFI entraîne la modification de plusieurs articles du règlement de la zone UF. Ce secteur est créé afin de permettre la préservation et l'évolution des espaces d'habitat au sein de sites économiques mixtes. En effet, cette zone UF couvre pour partie un secteur d'habitat exclusif, pour lequel il n'est pas envisagé la mutation du bâti existant. Ce nouveau secteur se base sur les règles du secteur UFa en autorisant uniquement de l'habitat.

Extrait du règlement en vigueur :

« La zone UF regroupe les sites économiques mixtes d'Ollioules (bureaux, commerces, entrepôt, artisanat, équipements hôteliers, industries non polluantes, habitat...). Elle comprend sept secteurs particuliers.

- UFa : sont autorisées les commerces et l'habitat
  - UFb : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les équipements hôteliers et les bureaux.
  - UFc : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les industries non polluantes et les bureaux
  - UFd : sont autorisés les commerces, l'artisanat et les industries non polluantes
  - UFe : sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers
  - UFG : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les bureaux et les équipements hôteliers
  - UFh : sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers et les bureaux
- »

Extrait du projet de règlement modifié :

« La zone UF regroupe les sites économiques mixtes d'Ollioules (bureaux, commerces, entrepôt, artisanat, équipements hôteliers, industries non polluantes, habitat...). Elle comprend ~~sept~~ huit secteurs particuliers.

- UFa : sont autorisées les commerces et l'habitat
- UFb : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les équipements hôteliers et les bureaux.
- UFc : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les industries non polluantes et les bureaux

- UFd : sont autorisés les commerces, l'artisanat et les industries non polluantes
- UFe : sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers
- UFg : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les bureaux et les équipements hôteliers
- UFh : sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers et les bureaux
- **UFI : est autorisé l'habitat.** »

Extrait du règlement en vigueur :

**« 2.2 : Dans les secteurs suivants, sont admis à l'exclusion de toute autre destination :**

- [...]
- UFh : les constructions et installations à usage de commerce, entrepôts, équipements hôteliers et bureaux »

Extrait du projet de règlement modifié :

**« 2.2 : Dans les secteurs suivants, sont admis à l'exclusion de toute autre destination :**

- [...]
- UFh : les constructions et installations à usage de commerce, entrepôts, équipements hôteliers et bureaux
- **UFI : les constructions et installations à usage d'habitat** »

Extrait du règlement en vigueur :

**« 10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder**

**- en UFa : 7 mètres et 10,5 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment.»**

Extrait du projet de règlement modifié :

**« 10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder**

**- en UFa: 7 mètres et 10,5 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment.»**

**- en UFI : 9 mètres sur 70% de l'emprise des bâtiments et à 7 mètres sur 30% de l'emprise restante**

## **14. SUPPRESSION DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU, située au sein du secteur Campourri, de 4,5 hectares, créée lors de l'élaboration du PLU en 2016, évolue en deux zones distinctes. La présente procédure permet de reconsidérer le zonage de ce secteur en relation avec l'occupation des sols. De fait, la zone 2AU est supprimée en faveur de la zone agricole, tout en ouvrant à l'urbanisation la portion de cet espace déjà artificialisé.

La commune ne comportant plus de zone 2AU, à la suite de cette suppression, il convient de mettre en cohérence le règlement écrit, en supprimant les articles dédiés à cette zone.

Extrait du règlement en vigueur :

« **ZONE 2AU**

Il s'agit de zones non encore équipés et qui nécessiteront une modification voire une révision du Plan Local d'Urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé. »

Extrait du projet de règlement modifié :

« **ZONE 2AU**

~~Il s'agit de zones non encore équipées et qui nécessiteront une modification voire une révision du Plan Local d'Urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation.~~

~~ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS~~

~~Sans objet.~~

~~ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX  
DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES~~

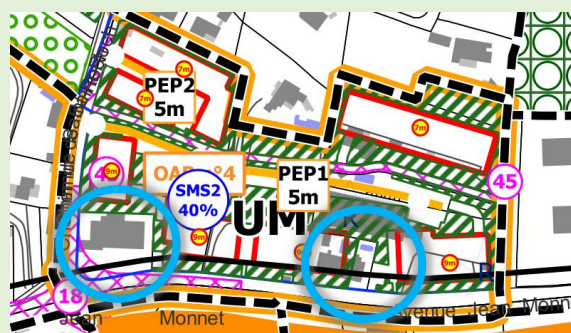
~~Non réglementé.~~ »

## IV. CORRECTIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

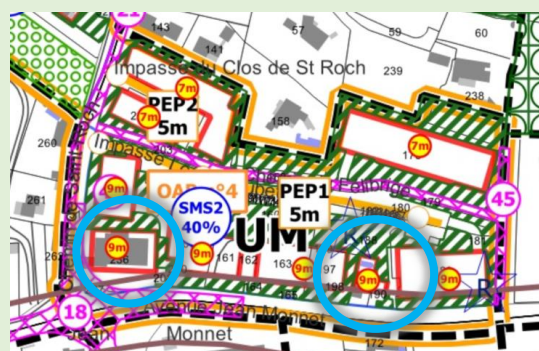
### 1. Enveloppe d'implantation maximale des bâtiments

La prescription graphique « enveloppe d'implantation maximale des bâtiments », présente au sein du PLU en vigueur, permet de restreindre le volume des constructions au seul polygone présent au sein du zonage. Deux enveloppes supplémentaires sont ajoutées au sein du périmètre de l'OAP n°4, qui avaient été retirées au cours d'une précédente procédure. A travers ces ajouts, il a été souhaité d'inscrire les formes urbaines définies au sein de l'OAP Saint-Roch, par un outil graphique complémentaire qui permet un rapport de conformité du projet aux enveloppes d'implantation définies. En cohérence avec les emprises gabaritaires attenantes, une hauteur maximale est également renseignée, cette dernière est portée à 9 mètres. L'enveloppe ajoutée est cohérente avec le schéma indicatif d'aménagement de l'OAP.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du projet de modification du plan de zonage





## 2. Projet du Technopôle de la Mer

Le projet du Technopôle de la Mer avait été traduit par plusieurs prescriptions graphiques visant à cadrer les voies à créer, les espaces publics à aménager, le patrimoine à préserver, les implantations à respecter et les bâtiments signaux à créer. Les différentes prescriptions graphiques n'ont cependant pas été légendées dans le plan de zonage, ce qui pouvait entraîner une incompréhension des prescriptions graphiques établies. La modification du PLU vient donc rectifier cette erreur matérielle, en ajoutant les intitulés manquants. Également, l'aplât de couleur des implantations des îlots a été modifié pour une meilleure visibilité sur le plan de zonage.

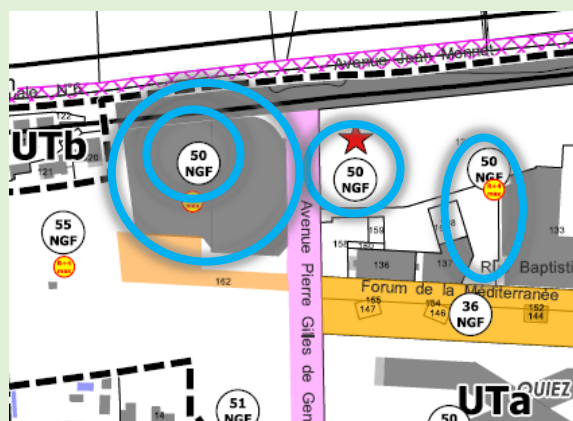
### Extrait du projet de modification du plan de zonage

#### Projet du technopôle de la mer

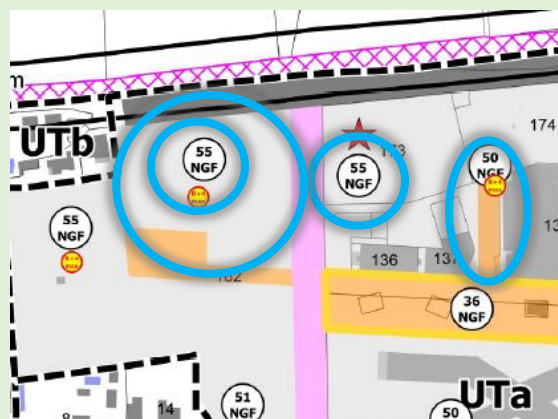
- TECHNOPOLE MER - Contre allée de la RD.206
- TECHNOPOLE MER - Voie de desserte
- TECHNOPOLE MER - Espaces à dominante piétonne
- TECHNOPOLE MER - Forum
- TECHNOPOLE MER - Patrimoine à préserver
- TECHNOPOLE MER - Implantation des îlots
- ★ Bâtiment signal

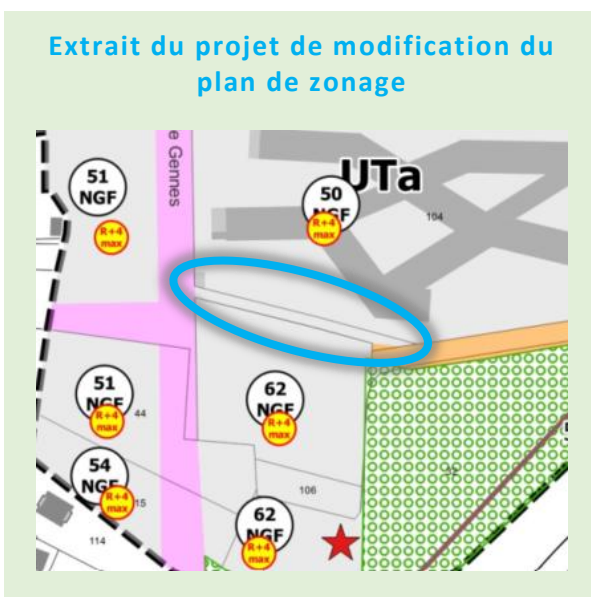
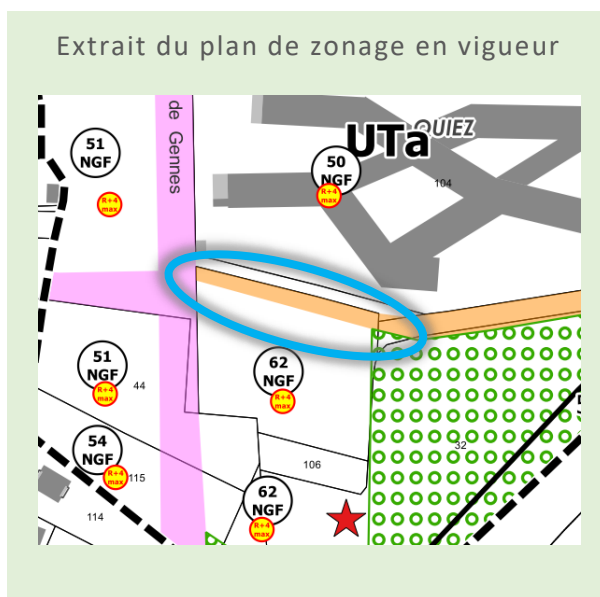
En parallèle de la correction de la légende, les prescriptions graphiques liées au Technopôle ont été complétées afin de correspondre davantage au projet envisagé sur le secteur, dont l'avancement permet de mieux considérer les prescriptions nécessaires. Ainsi, certains principes d'organisation urbaine ont été modifiés pour correspondre au projet actualisé. Ainsi, un espace à dominante piétonne a été ajouté pour améliorer la desserte des bâtis, deux côtes NGF ont été augmentées permettant d'accroître la hauteur autorisée des bâtis de 5 mètres, et 1 bâti erroné sur le cadastre a été effacé. De plus, le barreau piéton situé au Sud des bâtiments de l'entreprise Naval Group est supprimé.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du projet de modification du plan de zonage





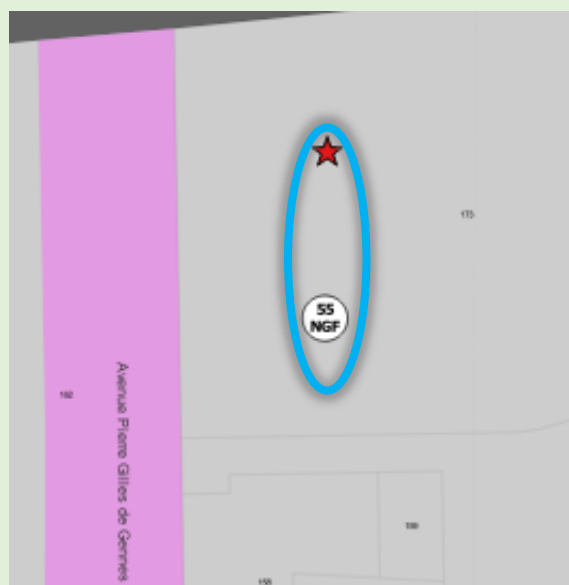
### 3. Concernant la majoration de la côte NGF sur le bâtiment SIGNAL

La modification de passer la côte NGF initialement fixée à 55 NGF à 56 NGF vise à tenir compte :

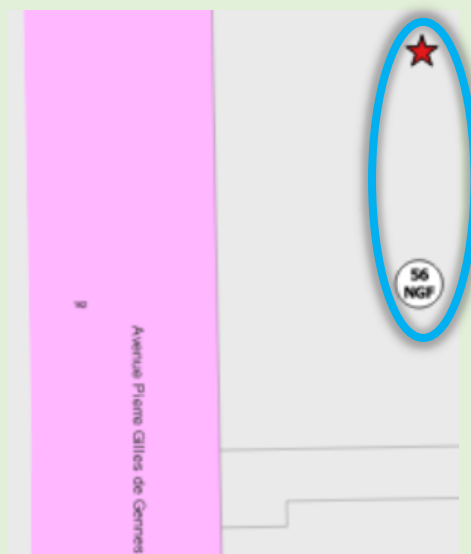
- des contraintes topographiques réelles du terrain et de l'altimétrie existante,
- des besoins architecturaux et techniques du bâtiment « Signal » implanté le long de l'avenue Jean Monnet, dont la fonction emblématique et structurante a été reconnue par la commune,
- de la cohérence urbaine recherchée le long de cet axe majeur, où le projet s'inscrit dans une séquence bâtie plus dense et déjà marquée par des gabarits similaires,
- et enfin, des orientations de la délibération du conseil municipal du 22 juillet 2025, qui, en qualité de Personne Publique Associée, a validé le principe d'une majoration de hauteur pour ce bâtiment spécifique.

La Métropole a donc jugé cette adaptation justifiée et proportionnée, car elle ne remet pas en cause les équilibres du secteur, ne crée pas d'effet de sur densification et demeure compatible avec les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales applicables. En conséquence, il est proposé d'amender le plan de zonage afin de porter la côte NGF de 55 à 56 sur la parcelle concernée (bâtiment « Signal », identifié par une étoile sur l'avenue Jean Monnet), de manière à sécuriser juridiquement le projet tout en respectant les principes du règlement d'urbanisme en vigueur.

Extrait du plan de zonage en vigueur



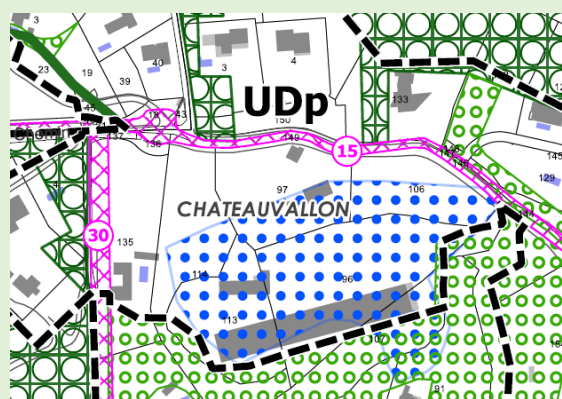
Extrait du projet de modification du plan de zonage



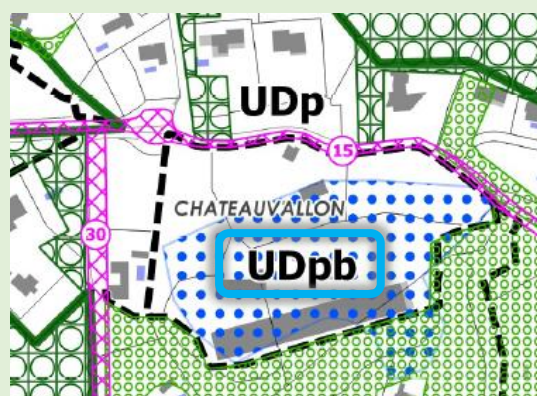
#### 4. Création du sous-secteur UDpb

Le sous-secteur UDpb a été créé pour permettre la réhabilitation d'une friche industrielle dans le lieu-dit de Châteauvallon. Ce secteur accueille des activités depuis les années 1940 (carrière, industrie, bureaux). La modification permet ainsi d'adapter le règlement à la réalité du site. Le sous-secteur UDpb permet d'accueillir des bureaux et de l'habitat à condition qu'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente (gardiennage, etc.). Le tracé du sous-secteur correspond à l'emprise de la friche.

Extrait du plan de zonage en vigueur

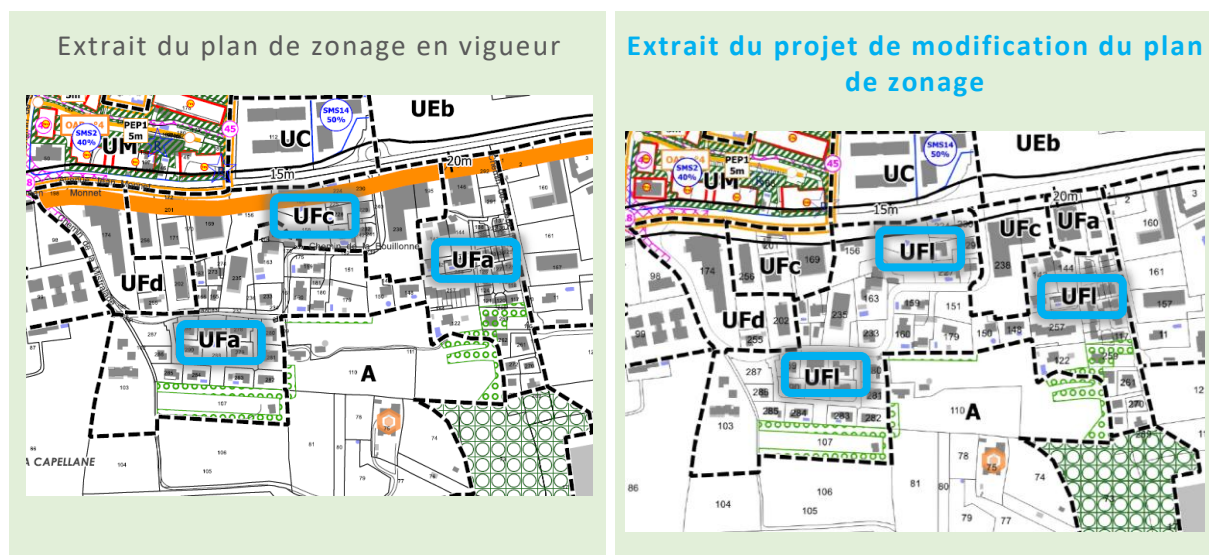


Extrait du projet de modification du plan de zonage



## 5. Création du secteur UFI

Le secteur UFI a été créé afin de permettre la préservation du tissu résidentiel présent au sein de la zone d'activités et commerciale. L'objectif de ce nouveau secteur est de préserver les morphologies urbaines homogènes avec les espaces existants, tout en empêchant les diverses mutations de l'habitat. Le tracé de ce nouveau secteur s'appuie donc sur l'occupation des sols et les constructions existantes, ayant une vocation d'habitation exclusive.



## 6. Reclassement de la zone 2AU secteur Campourri

La présente procédure de modification propose un réaménagement stratégique, concernant la zone 2AU de Campourri, visant à équilibrer urbanisation et préservation agricole. Historiquement désignée comme une zone à urbaniser dans le Plan d'Occupation des Sols, cette zone à urbaniser a été maintenue en attente d'un projet spécifique. Aujourd'hui, la présente modification propose une évolution du zonage réglementaire afin de mieux répondre aux besoins du territoire tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

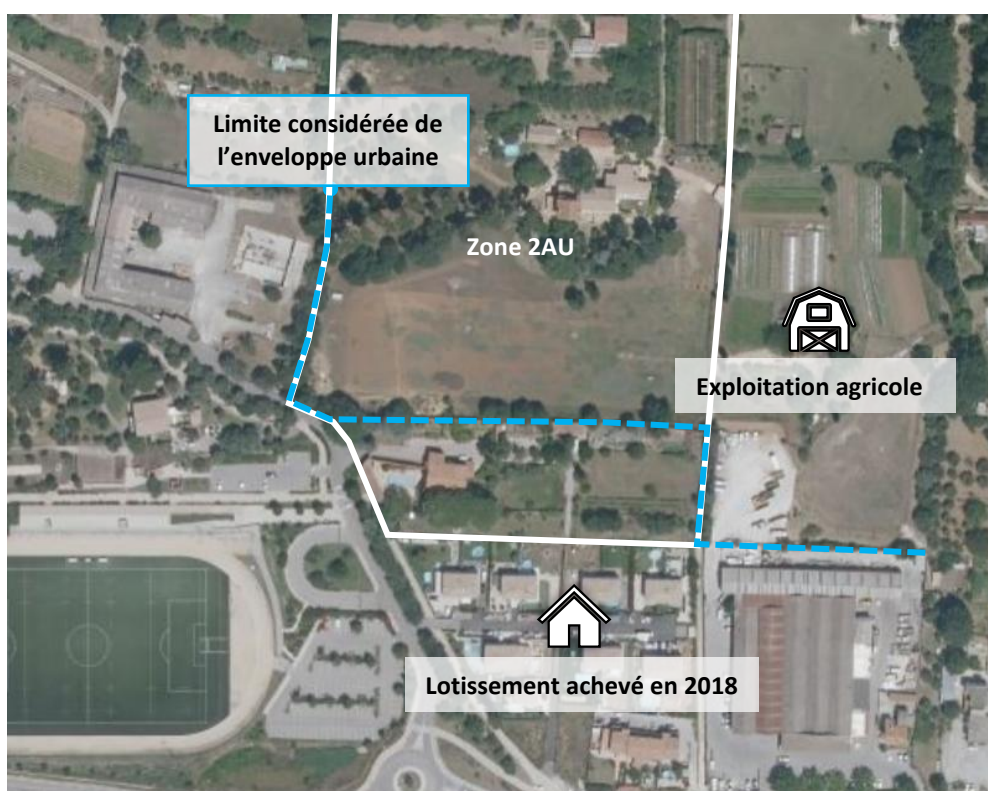
Le reclassement de la zone 2AU se fait en deux parties distinctes : 18% de la superficie, correspondant aux espaces déjà bâtis dans la partie sud, sont reclassés en zone U (urbanisée). Cette décision permet aux propriétaires de ces terrains de faire évoluer leurs biens, en s'appuyant sur des infrastructures existantes telles que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, qui sont déjà en place et suffisamment dimensionnées. Les 82% restants de la zone, adjacents à une exploitation agricole, sont reclassés en zone agricole. Cette réaffectation vise à développer le potentiel agronomique, biologique et économique de ces terres, en cohérence avec les grandes orientations du PADD, notamment l'orientation n°1 « Ollioules ville Nature : un environnement de qualité, un cadre paysager à préserver et à valoriser » - Objectif 2 « Maintenir l'agriculture locale identitaire ».

Ce reclassement permet de créer une transition harmonieuse entre les zones urbaines et agricoles. Le secteur reclassé en UDp (urbanisation diffuse protégée) se situe en continuité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de La Castellane et deux zones urbaines existantes (UEb). Cette continuité urbaine permet de développer une densité adaptée au secteur et au paysage, tout en préservant les grandes entités agricoles. Les règles d'emprise au sol du secteur UDp sont plus restrictives que celles du secteur UDb limitrophe, ce qui permet de limiter la densification et de préserver le caractère rural des espaces agricoles.

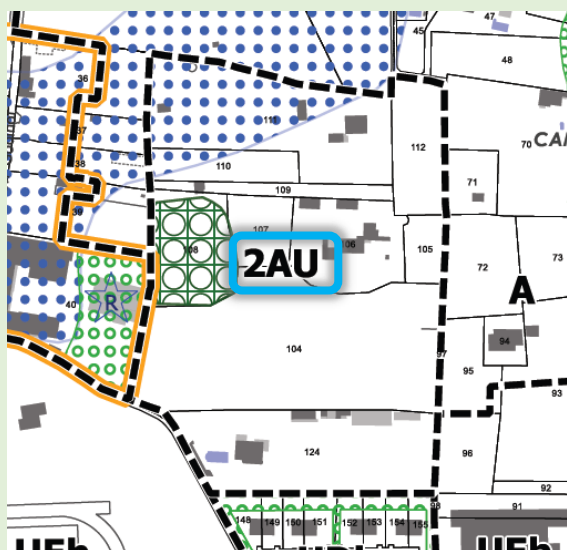


Par ailleurs, le Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025, signé entre la commune d'Ollioules, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'État et les bailleurs sociaux, identifie le sud du secteur Campourri comme un gisement foncier stratégique pour répondre aux besoins en logements, notamment en logements sociaux. Ce site, déjà urbanisé, est idéalement positionné le long de l'avenue Jean Monnet, une voie majeure offrant une mixité fonctionnelle. Il est bien desservi par les mobilités douces et sera bientôt connecté par un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), renforçant ainsi son attractivité et son accessibilité.

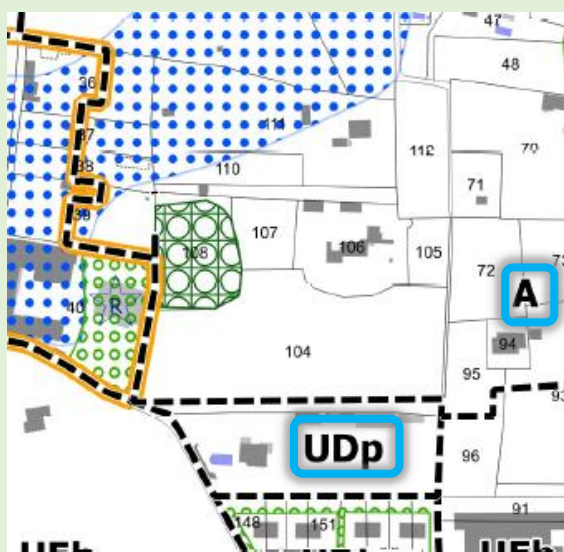
En somme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Campourri s'inscrit dans une démarche globale visant à concilier développement urbain, mixité sociale et préservation des espaces agricoles. Elle permet de répondre aux besoins en logements tout en respectant les capacités d'urbanisation encore inexploitées du secteur, et en s'alignant sur les objectifs de développement durable fixés par la commune d'Ollioules.



Extrait du plan de zonage en vigueur



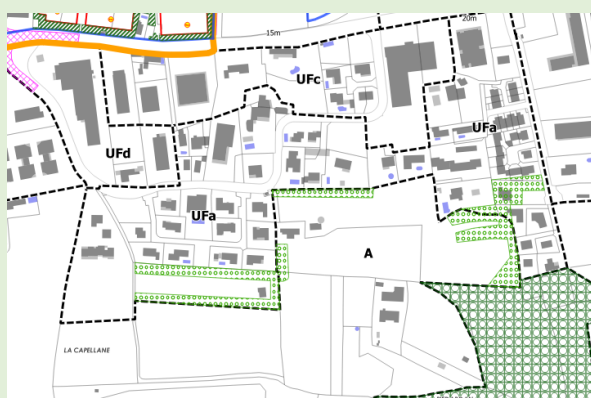
Extrait du projet de modification du plan de zonage



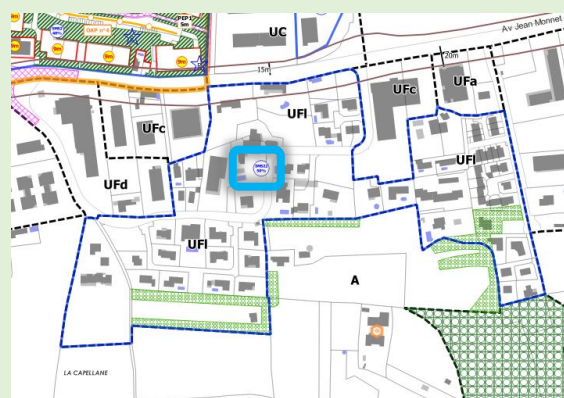
## 7. Prescription graphique « Secteur de Mixité Sociale »

Un périmètre de Secteur de Mixité Sociale (SMS) a été ajouté, portant le n°22, englobant le secteur UFI, nouvellement créé. L'objectif étant de préserver le caractère habité du secteur, tout en instaurant une réglementation relative à la mixité sociale. Ainsi, tout projet de construction devra comporter, à minima, 50% de logements sociaux. L'instauration de ce secteur de mixité sociale permet à la commune de tenir ses engagements traduits dans le contrat de Mixité Sociale. La liste des SMS est ainsi complétée.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du projet de modification du plan de zonage





22	La Mistralade (UFI)	70	35	50%
----	---------------------	----	----	-----

## 8. Prescription graphique « Espaces Verts Protégés »

### Distinction de deux types d'Espaces Verts Protégés

La création d'une distinction entre des EVP de type I et des EVP de type II présentée dans le chapitre II.3. implique une création de légende et l'affectation des EVP présents dans le PLU en vigueur à un deux types de protections. Les EVP existants ont été affectés graphiquement au type II en cohérence avec l'affectation au type II dans le règlement écrit.

Extrait du plan de zonage en vigueur	Extrait du projet de modification du plan de zonage
<p><b>Les Protections :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace Boisé classé (art. L.130-1 du CU)</li> <li> Espace vert protégé existants ou à protéger (art. 6 du Titre 1)</li> <li> Espace paysager urbain à planter (art. 8 du Titre 1)</li> </ul>	<p><b>Les Protections :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace Boisé classé</li> <li> Espaces Verts Protégés de type I</li> <li> Espaces Verts Protégés de type II</li> <li> Espace paysager urbain à planter</li> </ul>

## Ajout de 17 Espaces Verts Protégés supplémentaires

Dans l'optique de renforcer la préservation des espaces verts de la commune, il est souhaité d'instaurer 17 nouveaux EVP, affectés au type I et type II, provenant de contributions d'administrés ou de connaissances du territoire. Ces EVP nouveaux visent à préserver davantage les espaces arborés du territoire communal.

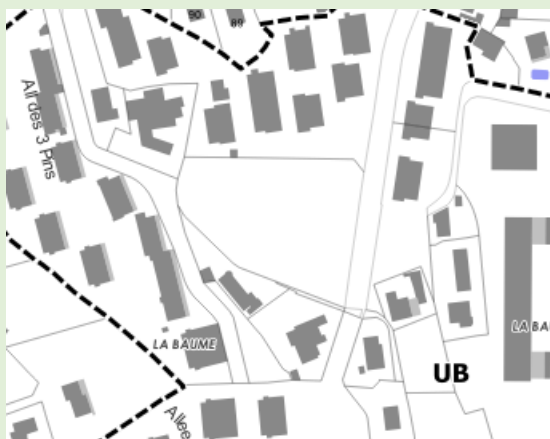
Plus spécifiquement :

- Les EVP de type I visent à protéger les parcs et jardins communaux. L'objectif est de protéger et préserver des ilots en cœur afin de mettre en valeur le patrimoine écologique déjà en œuvre ;
- Les EVP de type II tendent à préserver la végétation déjà existante. Des fenêtres de 20mètres autour des bâtis permettent un aménagement du terrain.

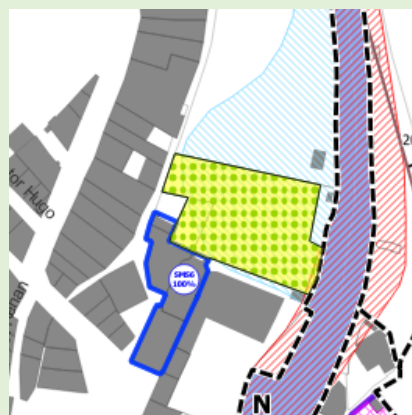
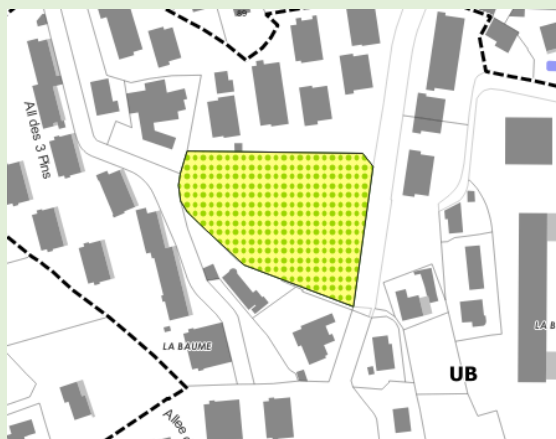
En outre, l'alignement d'arbres nouveau permet de protéger les oliviers bi centenaires localisés à l'Est de la commune.

Les Espaces Verts Protégés supplémentaires de type I sont les suivants :

Extrait du plan de zonage en vigueur



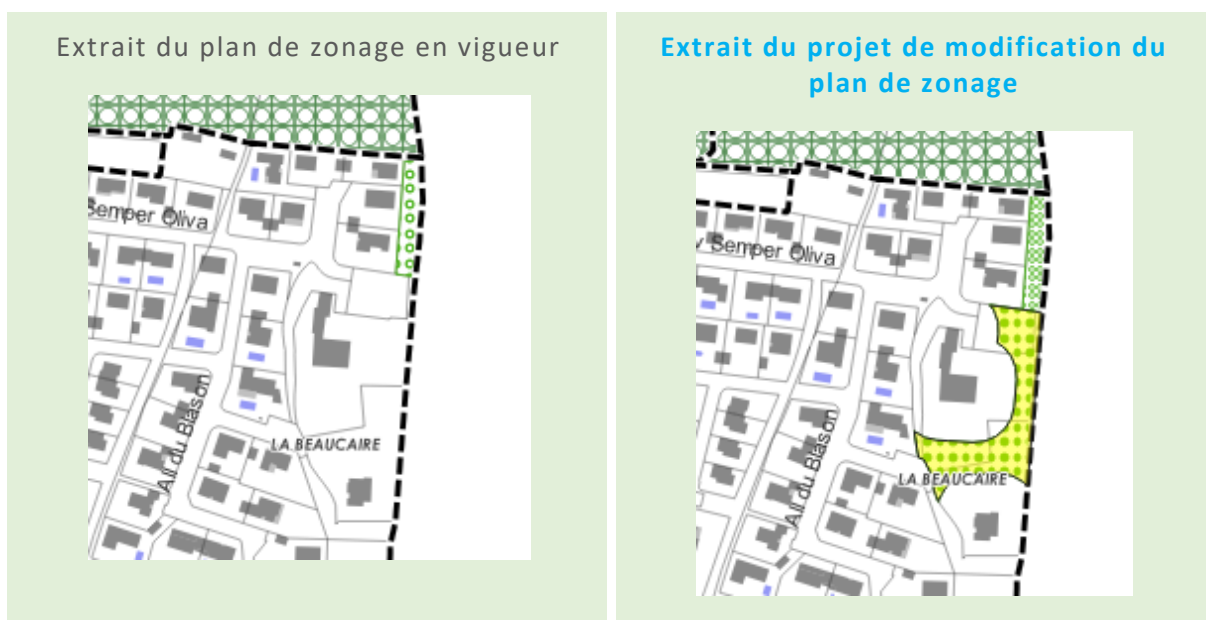
Extrait du projet de modification du plan de zonage

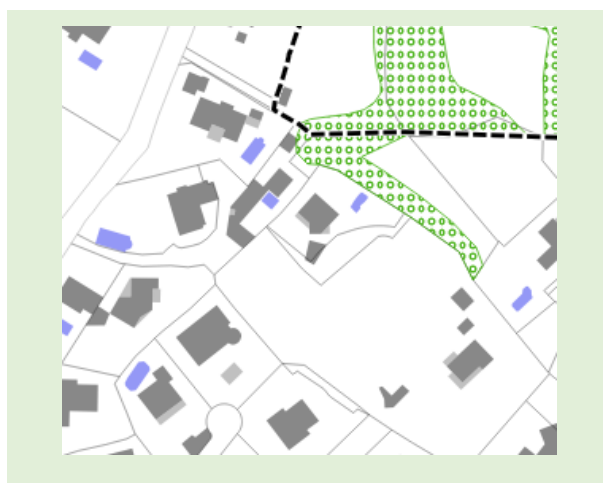
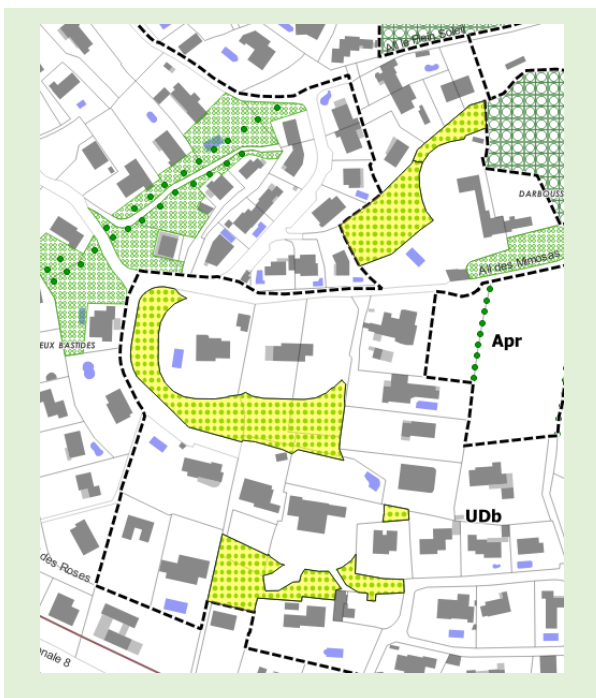
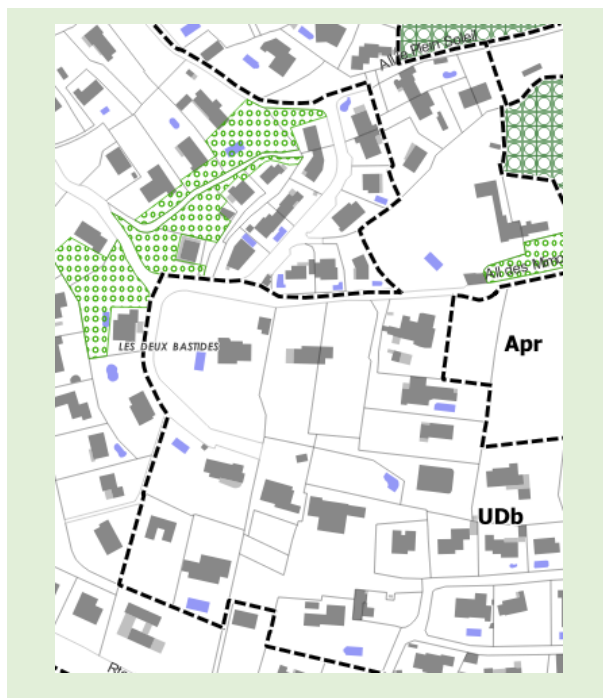
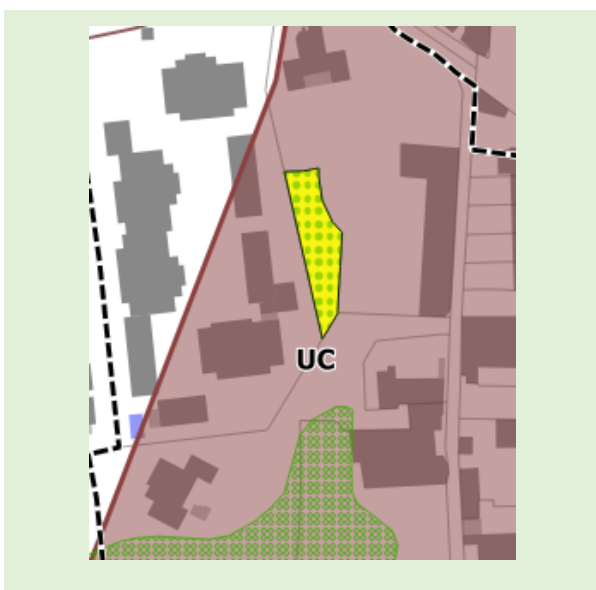
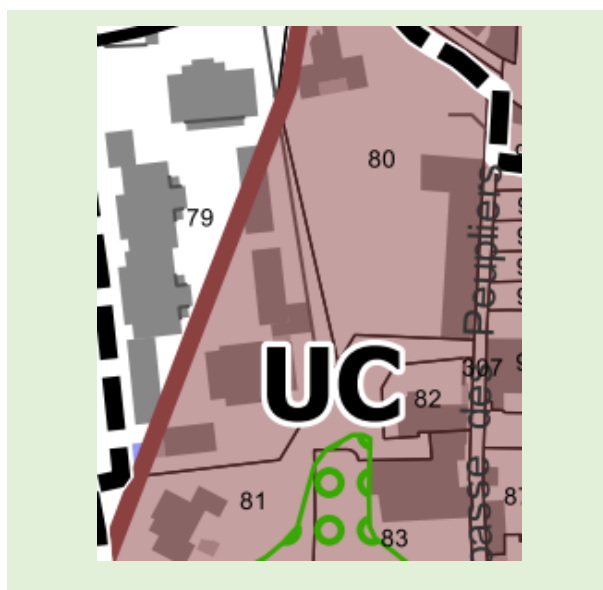


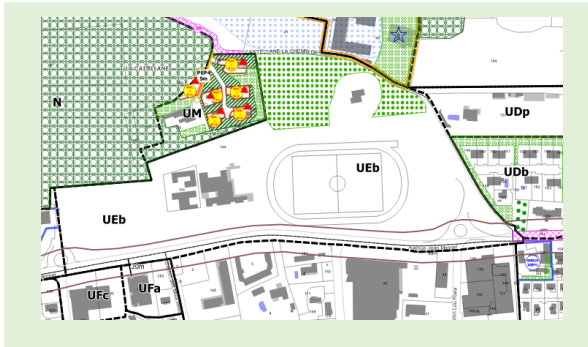
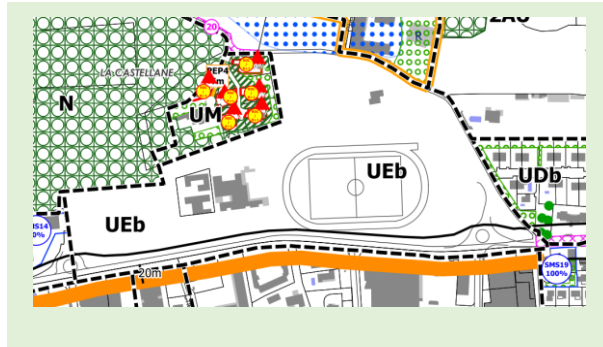
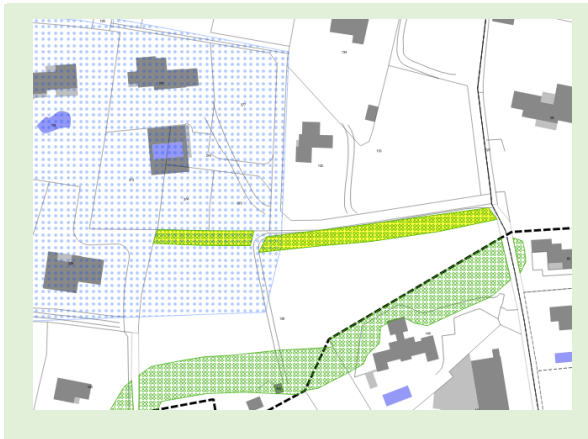
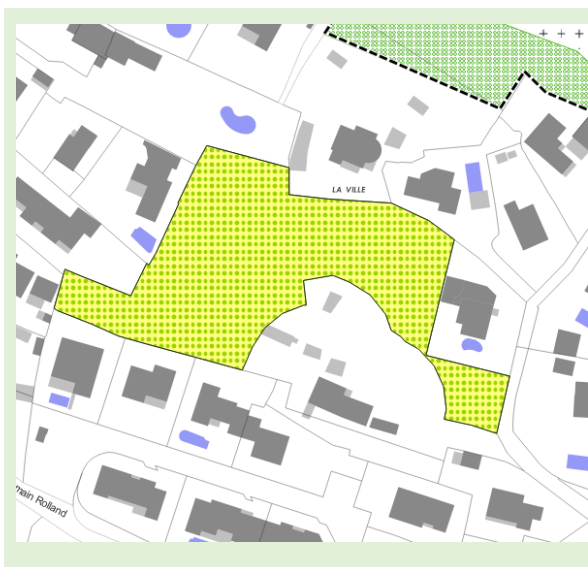




Les Espaces Verts Protégés supplémentaires de type II sont les suivants :







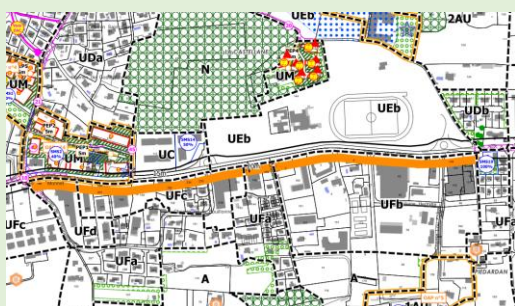
## 9. Prescription graphique « Linéaires commerciaux »

### Suppression du linéaire commercial

En relation avec la création du secteur UFI, le linéaire commercial (« secteur de diversité commerciale ») présent au sein de la zone d'activités est supprimé.

S'agissant de l'unique linéaire commercial instauré par le PLU sur le territoire, le figuré est également supprimé de la légende.

Extrait du plan de zonage en vigueur



#### Les prescriptions :

- Zone d'aménagement concerté
- Servitude d'attente de projet (art. 17 du Titre I)
- Orientation d'aménagement et de programmation
- ★ Maintien des activités économiques et commerciales
- Marge de recul
- Secteur de diversité commerciale

Extrait du projet de modification du plan de zonage



#### Les prescriptions :

- Zone d'aménagement concerté
- Servitude d'attente de projet (art.17 du titre I)
- Orientation d'aménagement et de programmation
- ★ Maintien des activités économiques et commerciales
- Marge de recul



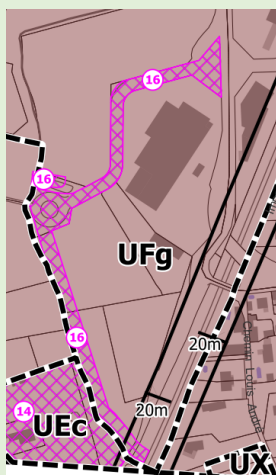
## 10. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme. Ils font également l'objet d'une liste des emplacements réservés annexée aux pièces réglementaires (pièce D).

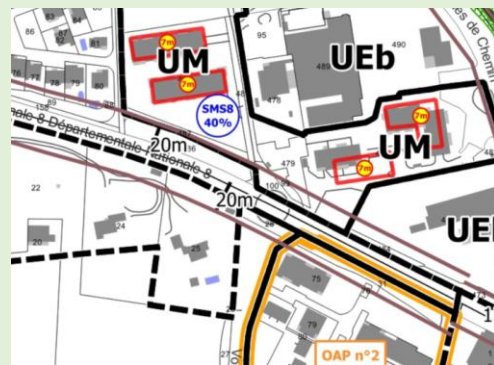
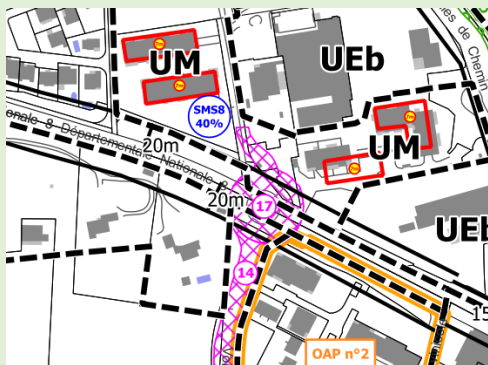
### Suppression de 2 emplacements réservés

Les emplacements réservés n°16 et n°17 sont supprimés dans le cadre de la présente procédure. Ces derniers sont associés au projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) prévu sur le périmètre de la Métropole, et porté par cette dernière. Le projet évoluant, ces ER ne sont plus nécessaires, ils sont donc supprimés du plan de zonage et de la liste des ER associée.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du projet de modification du plan de zonage



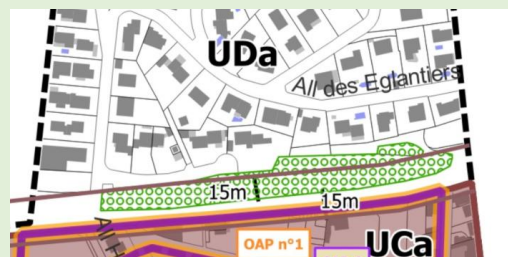
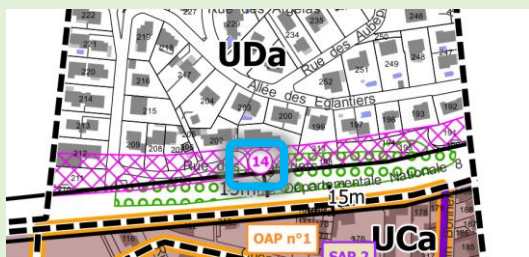
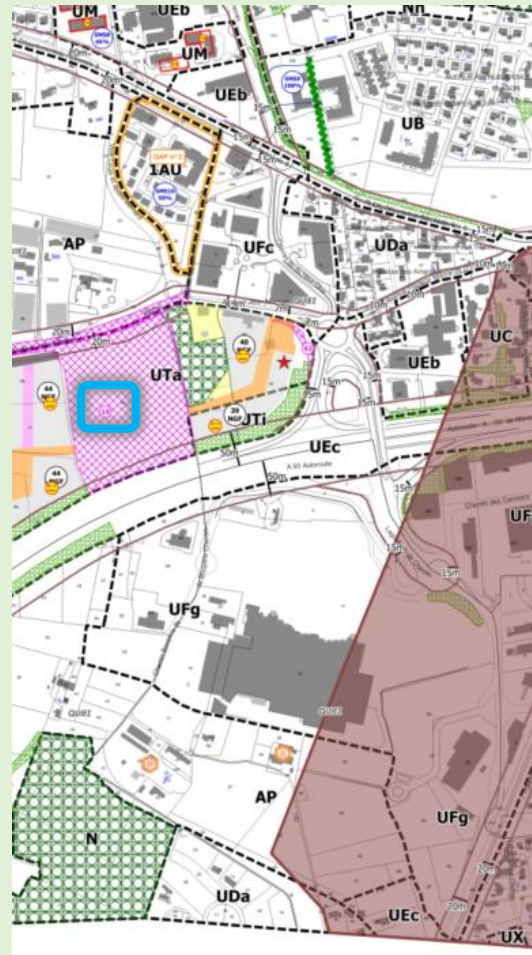
## Modification de deux emplacements réservés

L'emplacement n°14, dédié au projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) porté par la Métropole, est modifié afin que ce dernier corresponde au futur tracé et tienne compte de son avancé.

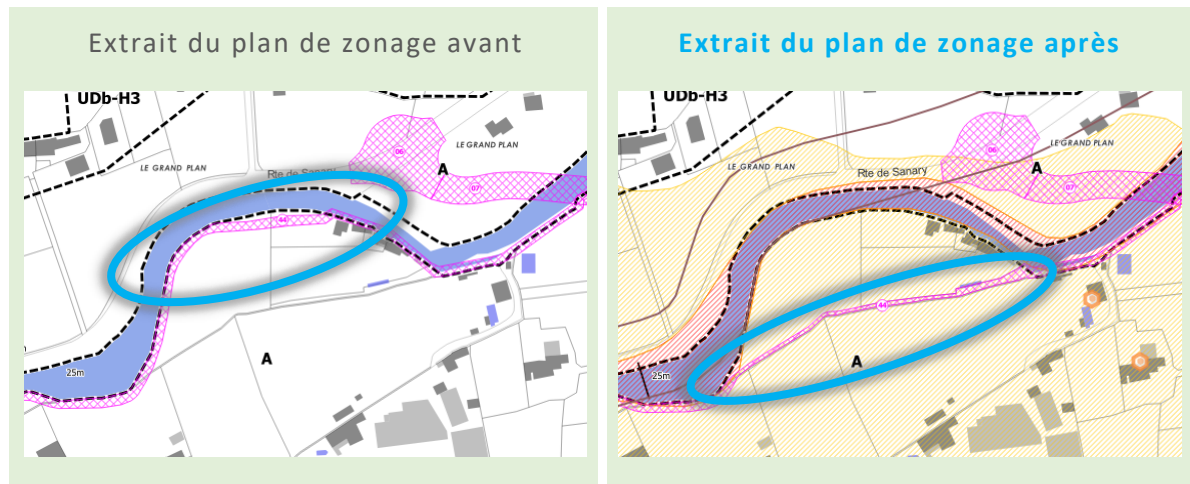
Extrait du plan de zonage en vigueur



## Extrait du projet de modification du plan de zonage

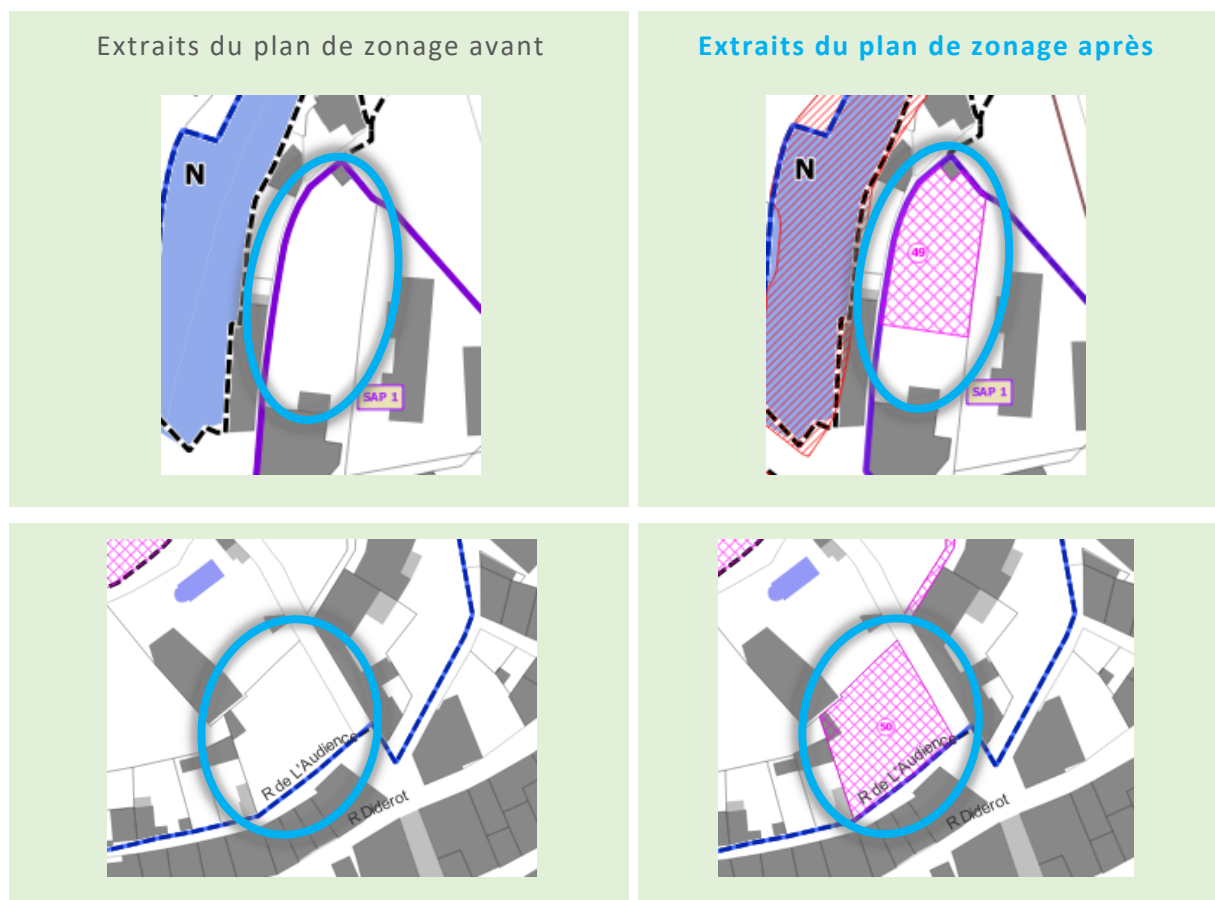


L'emplacement réservé n°44 relatif au tracé de la voie verte au bénéfice de la Métropole est modifié pour être mis en conformité avec le tracé établi par des géomètres.

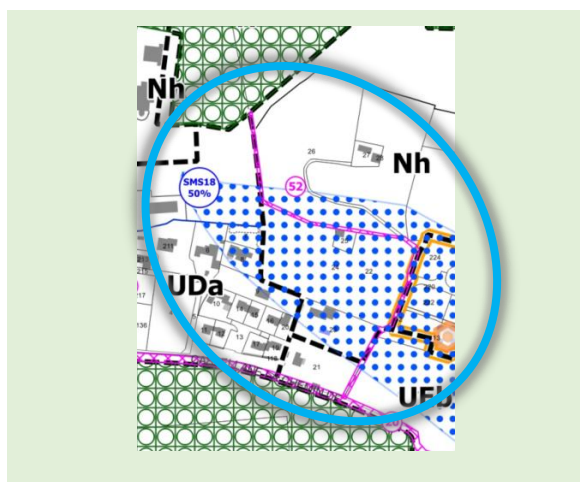
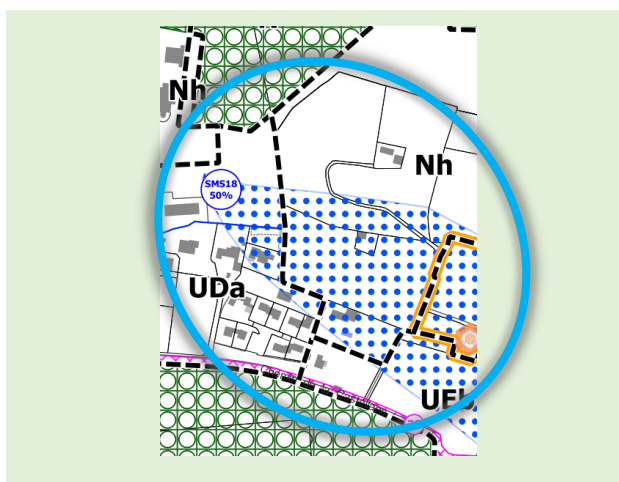
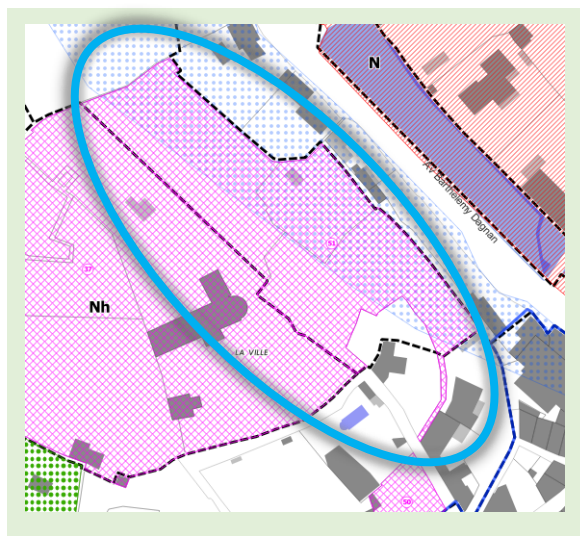
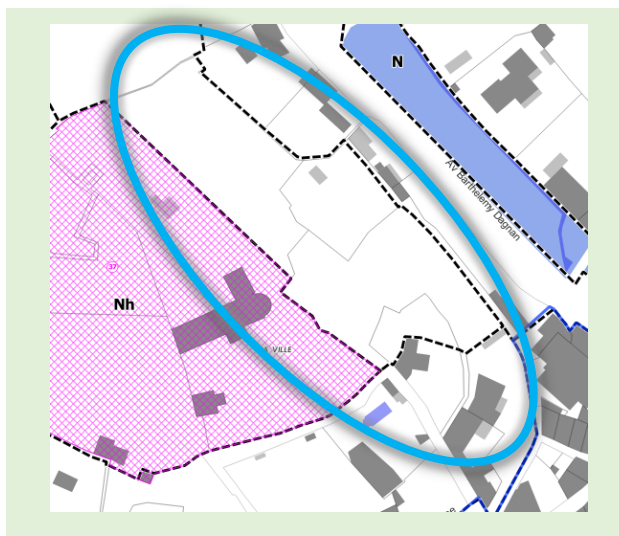


### Ajout de 4 emplacements réservés

Les emplacements réservés n°49, n°50, n°51 et n°52 sont créés, au bénéfice de la commune, et ce pour la sauvegarde de continuités écologiques (49, 50 et 51) et pour la création d'un cheminement piétonnier (52) dans le secteur de La Castellane. Il s'agit d'emplacements réservés sans impact négatif sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.









## V. CORRECTIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. Modification de l'OAP n°7 – La Castellane

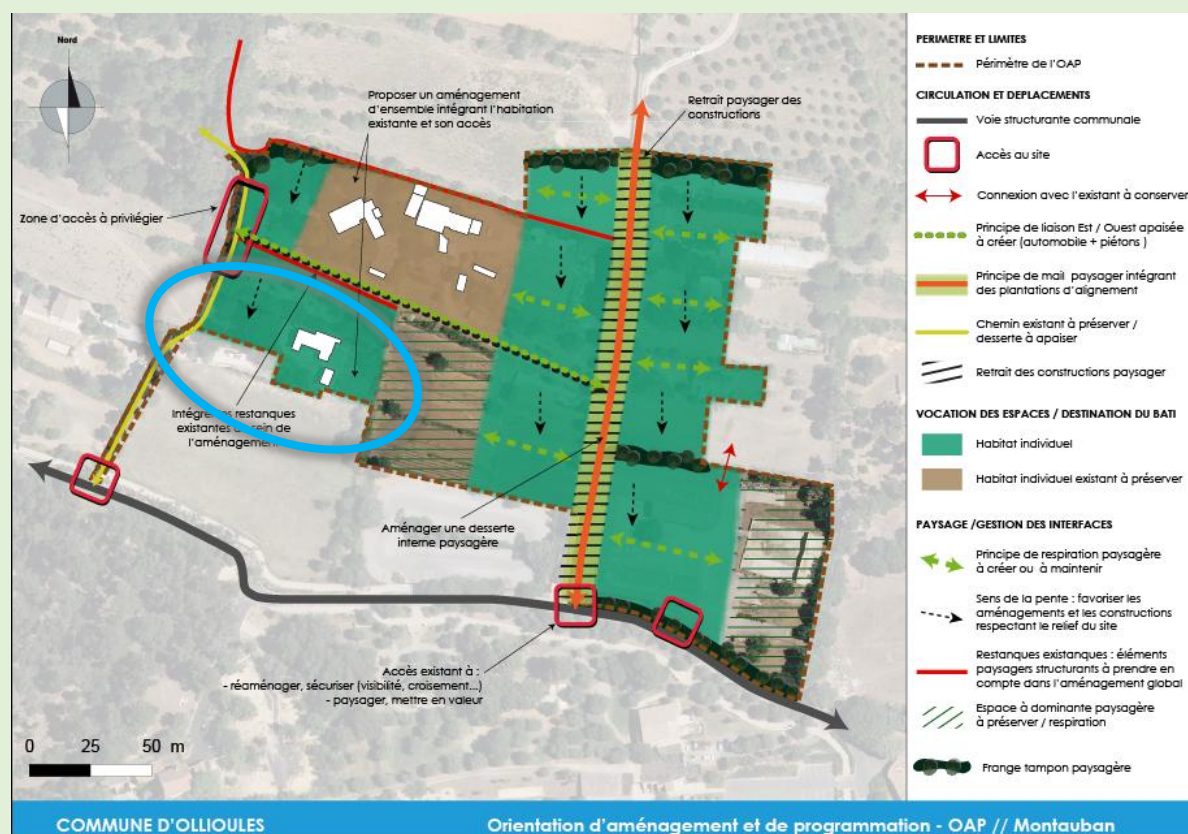
Deux modifications sont apportées au schéma de principe de l'OAP « La Castellane », sur deux aspects :

- La correction du périmètre de l'OAP, afin de le rendre identique à celui affiché au sein du plan de zonage ;
- La modification d'un aplat indiquant la vocation des espaces, au sud-ouest du périmètre de l'OAP, afin d'intégrer cette partie dans les espaces d'habitat individuel.

Extrait du schéma de principe en vigueur



## Extrait du projet de schéma de principe modifié



## VI. CORRECTIONS APPORTEES AUX ANNEXES DU REGLEMENT

### 1. Évolution des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour avec les 2 suppressions, 2 modifications et 4 ajouts d'emplacements réservés mentionnés ci-dessus, dans les corrections apportées au règlement graphique.

Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur					Extrait du projet de liste modifiée des emplacements réservés				
16 <sup>a</sup>	V77/78 <sup>a</sup>	Élargissement voirie et équipement <sup>a</sup>	5 737 <sup>a</sup>	Élargissement voirie et équipement <sup>a</sup>	16	V77/78	Élargissement voirie et équipement	5 737	Élargissement voirie et équipement
17 <sup>a</sup>	55 Bis <sup>a</sup>	Création d'un giratoire (RDN8/nouvelle voie de traverse) <sup>a</sup>	2 609 <sup>a</sup>	Giratoire <sup>a</sup>	17	55 Bis	Création d'un giratoire (RDN8/nouvelle voie de traverse)	2 609	Giratoire
14	Pas de numéro	Ouvrages techniques et équipements liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	71 584	Voie et équipement	14	Pas de numéro	Ouvrages techniques et équipements liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	71 584 52 269	Voie et équipement
44 <sup>a</sup>	Nouvel ER <sup>a</sup>	Tracé de la voie verte <sup>a</sup>	7 643 <sup>a</sup>	5m <sup>a</sup>	44	Nouvel ER	Tracé de la voie verte	7 643 6 760	5m

49	Pas de numéro	Protection de l'espace vert	818	
50	Pas de numéro	Protection de l'espace vert	383	
51	Pas de numéro	Protection de l'espace vert	3917	
52	Pas de numéro	Création d'un cheminement piétonnier – La Castellane	1329	Élargissement 4m

Un périmètre de Secteur de Mixité Sociale (SMS) a été ajouté, portant le n°22, englobant le secteur UFI, nouvellement créé. L'objectif étant de préserver le caractère habité du secteur, tout en instaurant une réglementation relative à la mixité sociale. Ainsi, tout projet de construction devra comporter, à minima, 50% de logements sociaux.

Extrait du projet de liste modifiée des emplacements réservés				
22	La Mistralade (UFI)	70	35	50%

### 2. Évolution du patrimoine protégé

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dispose de prescriptions relatives à la préservation du patrimoine, formalisées dans 4 pièces :

- Un plan du patrimoine protégé qui identifie graphiquement les éléments concernés par une protection (pièce 1F<sub>1</sub>) ;
- Une liste du patrimoine protégé qui complète le plan en récapitulant les éléments concernés avec leurs adresses, leurs références cadastrales et un lien vers la fiche d'inventaire (pièce C2) ;

- Un inventaire qui répertorie chaque élément avec une observation et des photos motivant son caractère patrimonial ;
- Enfin les règles associées aux éléments protégés sont édictées dans le règlement écrit, au sein des dispositions générales (pièce C).

### Rectification d'élément protégé

Une rectification est apportée sur l'élément patrimonial n°293 et n°294 dans l'inventaire, à la suite d'une mauvaise localisation. L'élément de patrimoine n°293 est localisé sur les mauvaises parcelles, son emplacement est donc modifié sur la cartographie dédiée, ainsi qu'au sein de la liste et de sa fiche. L'élément n°294 est localisé sur les bonnes parcelles au sein de la liste et de sa fiche, mais n'apparaît pas au bon endroit sur le plan, cette erreur est donc corrigée dans la présente procédure.

Extrait du plan de patrimoine en vigueur



Extrait du projet de plan de patrimoine modifié



Extrait de la liste du patrimoine en vigueur

293	Avenue Monnet Jean	2391	BM 60	Bastide	Avenue Jean Monnet, 2391
294	Avenue Monnet Jean	2484, 2512	BM 56, 60	Bastide du XIXe siècle	Avenue Jean Monnet, 2512

Extrait du projet de liste du patrimoine modifié

293	Avenue Monnet Jean	2391	BM 60 BN42, 43 et 44	Bastide	Avenue Jean Monnet, 2391
294	Avenue Monnet Jean	2484, 2512	BM 56, 60	Bastide du XIXe siècle	Avenue Jean Monnet, 2512

Extrait de l'inventaire du patrimoine en vigueur

N° d'inventaire	Référence cadastrale	Adresse identification	Observation(s)
293	BM 60	2391 Avenue Jean Monnet Bastide	Maison de maître à double corps de logis. Au sud, un parc arboré ouvre sur un premier étage qu'il ne nous a pas été permis de photographier, mais qui montre des caractéristiques architecturales propres au XVIIIe siècle. Sur ce parc, existent deux arbres remarquables, un phytolacca originaire d'Asie, qui semble apprécier le climat local et un cèdre. L'angle de ce parc est occupé par un petit pavillon à un étage. Les arrondis des baies et porte sont réalisés à l'aide de briques céramiques.

Extrait du projet d'inventaire du patrimoine modifié

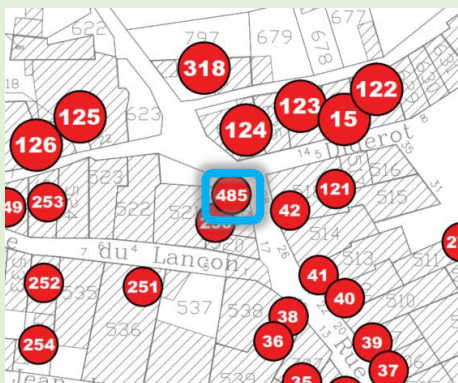
N° d'inventaire	Référence cadastrale	Adresse identification	Observation(s)
293	BN42, 43 et 44	2391 Avenue Jean Monnet Bastide	Maison de maître à double corps de logis. Au sud, un parc arboré ouvre sur un premier étage qu'il ne nous a pas été permis de photographier, mais qui montre des caractéristiques architecturales propres au XVIIIe siècle. Sur ce parc, existent deux arbres remarquables, un phytolacca originaire d'Asie, qui semble apprécier le climat local et un cèdre. L'angle de ce parc est occupé par un petit pavillon à un étage. Les arrondis des baies et porte sont réalisés à l'aide de briques céramiques.



### Ajout d'une nouvelle fiche du patrimoine au sein de l'inventaire

La Métropole TPM et la commune souhaitent ajouter un vestige d'une chapelle, situé en plein centre-ville, dans l'inventaire du patrimoine protégé. Cet ajout est réalisé dans l'inventaire, la liste et le plan du patrimoine protégé.

#### Extrait du projet de plan de patrimoine modifié



#### Extrait du projet de liste du patrimoine modifié

485	Rue	Baudin		CN 12	Ancienne chapelle	Rue Baudin
-----	-----	--------	--	-------	-------------------	------------

#### Extrait du projet d'inventaire du patrimoine modifié

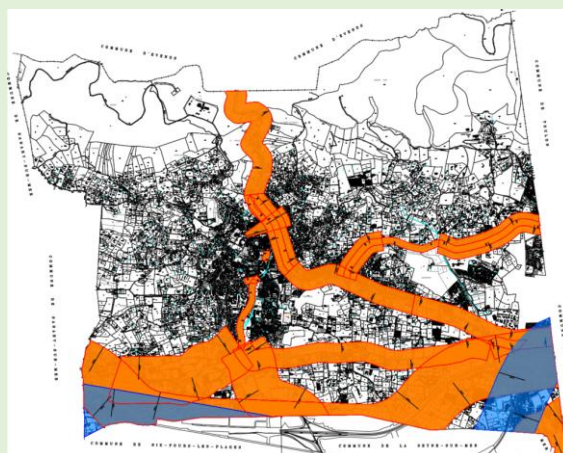
N° d'inventaire	Référence cadastrale	Adresse identification	Observation(s)
485	CN 12	Rue Baudin, accès par une porte de garage. Communique par l'intérieur avec le 2, rue du Lançon, CN11	<p>Côté rue Baudin, une porte basculante métallique ouvre sur une ancienne chapelle. Dans les années 1980, lors d'un dégroutage de la façade, une arcade en pierres de taille était apparue, recouverte ensuite.</p> <p>Une petite salle et deux croisillons sont surmontés chacun de croisées de voute en anse de panier. Au moins une culée de voute est ornée d'un motif angélique ou animal (?). La clef de voute centrale présente un blason, caché en partie par une poutrelle de bois, représentant un arbre. Ce blason souligné par une guirlande de feuillage, semble avoir été ajouté sur la clef de voute. Les nervures étaient peintes en gris foncé. Côté rue Baudin, l'arc est brisé surbaissé. L'encombrement empêche de faire d'autres observations. Plusieurs lézardes menacent les voutes.</p>

## VII. CORRECTIONS APPORTEES AUX ANNEXES DU PLU

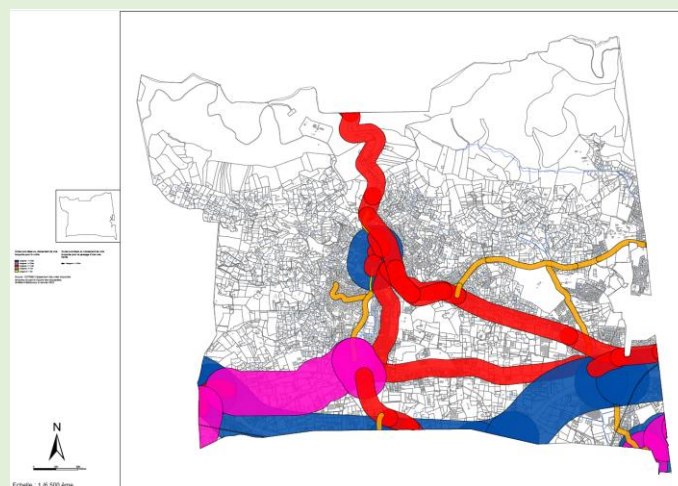
## **1. Mise à jour des arrêtés préfectoraux et du plan relatifs aux voies bruyantes**

De nouveaux arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes sous gestion communale, métropolitaine et départementale, ainsi que des autoroutes, ont été approuvés le 9 janvier 2023. A ce titre, les arrêtés préfectoraux sont modifiés au sein des annexes. Le plan des voies bruyantes est également mis à jour pour tenir compte des nouveaux arrêtés.

Extrait du plan relatif aux voies bruyantes en vigueur



## Extrait du projet de modification du plan relatif aux voies bruyantes



## VIII. SYNTHÈSE CHIFFRÉE DES ÉVOLUTIONS GRAPHIQUES

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

- + 0,9 ha de zones urbaines ;
- - 4,5 ha de zones à urbaniser ;
- + 3,6 ha de zones agricoles ;
- 0 ha de zones naturelles.

Zones ne présentant pas d'évolution	UA, UB, UC, UE, UF, UH, UM, UT, UX, 1AU et N	
Zones présentant une augmentation de leur superficie	A	+ 3,6 ha
	UD	+ 0,9 ha
Zones présentant une réduction de leur superficie	2AU	- 4,6 ha

Par ailleurs, 2,8 hectares d'Espaces Verts Protégés ont été ajoutés par la modification.

## **IX. ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR**

### **1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Provence Alpes Côtes d'Azur (SRADDET)**

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et long termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses lignes directrices et leurs règles associées. Le SRADDET est construit autour de trois grandes lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :
  - Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique ;
  - Concilier attractivité et aménagement durable du territoire ;
  - Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource.
2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :
  - Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités ;
  - Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine ;
  - Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques.
3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :
  - Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires ;
  - Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie ;
  - Développer échanges et réciprocity entre territoires.

Le projet est compatible avec les orientations principales du SRADDET, notamment à travers les évolutions du zonage permettant d'assurer une certaine mixité sociale et fonctionnelle au sein du territoire communal.



## 2. Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée

La commune d'Ollioules est concernée par l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 et en cours de révision.

Le SCoT est un document de planification stratégique à long terme, créé par la loi solidarité et renouvellement urbain en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par ordonnance du 17 juin 2020, afin d'être adapté aux enjeux contemporains. Il permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Le SCoT en vigueur oriente le développement du territoire selon 4 défis :

- Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire
- Afficher les axes de développement
- Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre
- Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique

Dans le DOO, ces défis et orientations sont repris pour préciser les modalités :

Orientations	Modification n°3	Compatibilité et conformité
<i>Défi 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire</i>		
<b><i>Orientations relatives à la préservation et la valorisation du capital écologique, naturel et agricole : réseau vert, bleu et jaune de Provence Méditerranée</i></b>	<b><i>Concerné</i></b>	La présente modification permet une meilleure préservation et valorisation du capital écologique et naturel de la commune avec l'instauration d'Espaces Verts Protégés de type I et II, ainsi qu'à travers la mise en place d'emplacements réservés dédiés à la protection des espaces verts communaux.
<b><i>Orientations relatives à l'organisation et la maîtrise du développement</i></b>	<b><i>Concerné</i></b>	Le projet de modification permet une maîtrise du développement à travers ses évolutions du zonage, notamment la zone à urbaniser, qui est majoritairement rattachée à la zone agricole.

<i>Défi 2 : Afficher les axes de développement</i>		
<b><i>Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du SCOT Provence Méditerranée</i></b>	<b><i>Non concerné</i></b>	
<b><i>Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services</i></b>	<b><i>Concerné</i></b>	La présente procédure permet d'accroître la mixité fonctionnelle au sein du secteur de Châteauvallon, en ce sens le projet de modification permet de développer les activités économiques.
<b><i>Orientations relatives à la réponse aux besoins de logement</i></b>	<b><i>Concerné</i></b>	Dans le cadre de la présente procédure, un secteur UFI est créé afin de développer l'offre résidentielle au sein des poches d'habitat présentes à proximité de la zone d'activités. De plus, ce nouvel espace est concerné par un secteur de mixité sociale, en réponse aux besoins de logements et aux parcours résidentiels. Par ailleurs, le schéma de principe de l'OAP « La Castellane » est modifié afin de permettre une densification accrue.
<b><i>Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile</i></b>	<b><i>Concerné</i></b>	La modification vise à mettre à jour les emplacements réservés dédiés au projet de Bus à Haut Niveau de Service de la Métropole.
<i>Défi 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre</i>		
<b><i>Orientations relatives à l'amélioration du cadre de vie</i></b>	<b><i>Concerné</i></b>	Le projet de modification du PLU permet de restreindre la consommation d'espaces tout en permettant la concrétisation de projets structurants pour le territoire, notamment au niveau du technopôle et du secteur de Châteauvallon.

<b><i>Orientations relatives à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre</i></b>	<b><i>Concerné</i></b>	La modification vise à mettre à jour les emplacements réservés dédiés au projet de Bus à Haut Niveau de Service de la Métropole.
<b><i>Défi 4 : Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique</i></b>		
<b><i>Orientations relatives à la maîtrise des risques naturels et technologiques</i></b>	<b><i>Concerné</i></b>	La présente procédure inclut une mise à jour des annexes liées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures routières.
<b><i>Orientations relatives à la gestion durable des ressources</i></b>	<b><i>Non Concerné</i></b>	



# CITADIA



CITADIA  
CONSEIL



CITADIA  
DESIGN



EVEN  
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)