DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1
-
Modification simplifiée n°5
-
Note de Présentation

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision N°1 :	**Modification** N° 1 : 09.10.2017 N° 2 : 07.10.2019 N° 3 : 07.10.2019
Révision allégée N°1 : 03.04.2017	**Modification simplifiée** N° 1 : 20.06.2014 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015 N° 4 : 14.12.2016 N° 5 : 20.01.2020 N° 6 : 01.07.2019

Sommaire

I. Présentation du projet de modification du PLU 3

II. Les modifications apportées aux pièces du PLU 4

III. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU 6

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT de la Dracénie 6

V. Incidences envisageables de la modification simplifiée sur l'environnement 7

I. Présentation du projet de modification du PLU

1. De l'approbation du PLU à la modification simplifiée n°05.

En terme de chronologie, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Arcs-sur-Argens a suivi les procédures suivantes :

- élaboration du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 29 mai 2013 ;
- modification (simplifiée) n° 01 du PLU approuvée par DCM du 20 juin 2014 ;
- modification (simplifiée) n° 02 du PLU approuvée par DCM du 09 mars 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 03 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 04 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2016 ;
- modification (simplifiée) n° 06 du PLU approuvée par DCM du 1er juillet 2019 ;
- révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 3 avril 2017 ;
- modification n°01 du PLU approuvée par DCM du 09 octobre 2017 ;
- modification n°02 du PLU approuvée par DCM du 7 octobre 2019 ;
- modification n°03 du PLU approuvée par DCM du 7 octobre 2019 ;

La présente procédure de modification simplifiée n°5 du PLU a été engagée par arrêté municipal du 5/09/2018.

2. Objectifs de la modification simplifiée.

Le Plan Local d'Urbanisme opposable comporte dans le quartier Saint Roch, un secteur 1AUBb dans lequel un projet d'extension du cœur du village est en cours. Un permis d'aménager a été délivré le 3/06/2009 (PA n°083 004 08 K0 004).
Ce nouveau quartier présentera une mixité de fonctions et une mixité sociale. Ainsi il comprendra des logements, des bureaux, des services et des commerces.

Ce programme implique la création de 32 % environ de logements sociaux.

Dans un souci de cohérence du programme, l'aménageur souhaite réserver un lot pour la réalisation du logement social, de telle sorte qu'à l'échelle du terrain du permis d'aménager, le pourcentage de 32 % de logements sociaux sera respecté, mais concentré sur un lot 100% logement social (le lot B, objet de la présente procédure).

Il est par conséquent aujourd'hui envisagé de localiser les logements sociaux imposés par le PLU sur un seul et même lot.
La commune, quant à elle, souhaite s'assurer de la bonne réalisation de ces logements.

La présente procédure de modification simplifiée a pour premier objectif de positionner sur le zonage du PLU, une servitude de mixité sociale sur le site où les bâtiments dévolus aux logements sociaux seront édifiés. Ce lot B sera également destiné à accueillir en rez-de-chaussée des commerces, bureaux et services.
Cette SMS correspond aussi à une demande spécifique des services de l'Etat, dans un courrier en date du 16/03/2018.

La présente procédure est aussi l'occasion d'ajouter dans le règlement des zones UAh, UC, A, Ap, N et Nb, une disposition permettant l'édification d'ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit, le long de deux routes départementales :

- La RD 91 dite route de Sainte Roseline depuis le rond-point des Deux Cyprès jusqu'au rond-point

de la Motte.

- La RD 57 dite route des Nouradons depuis le panneau d'entrée/sortie des Arcs se situant peu après l'intersection de la rue Guillaume Olivier et de la RD 57 jusqu'en limite communale après le Hameau des Nouradons.

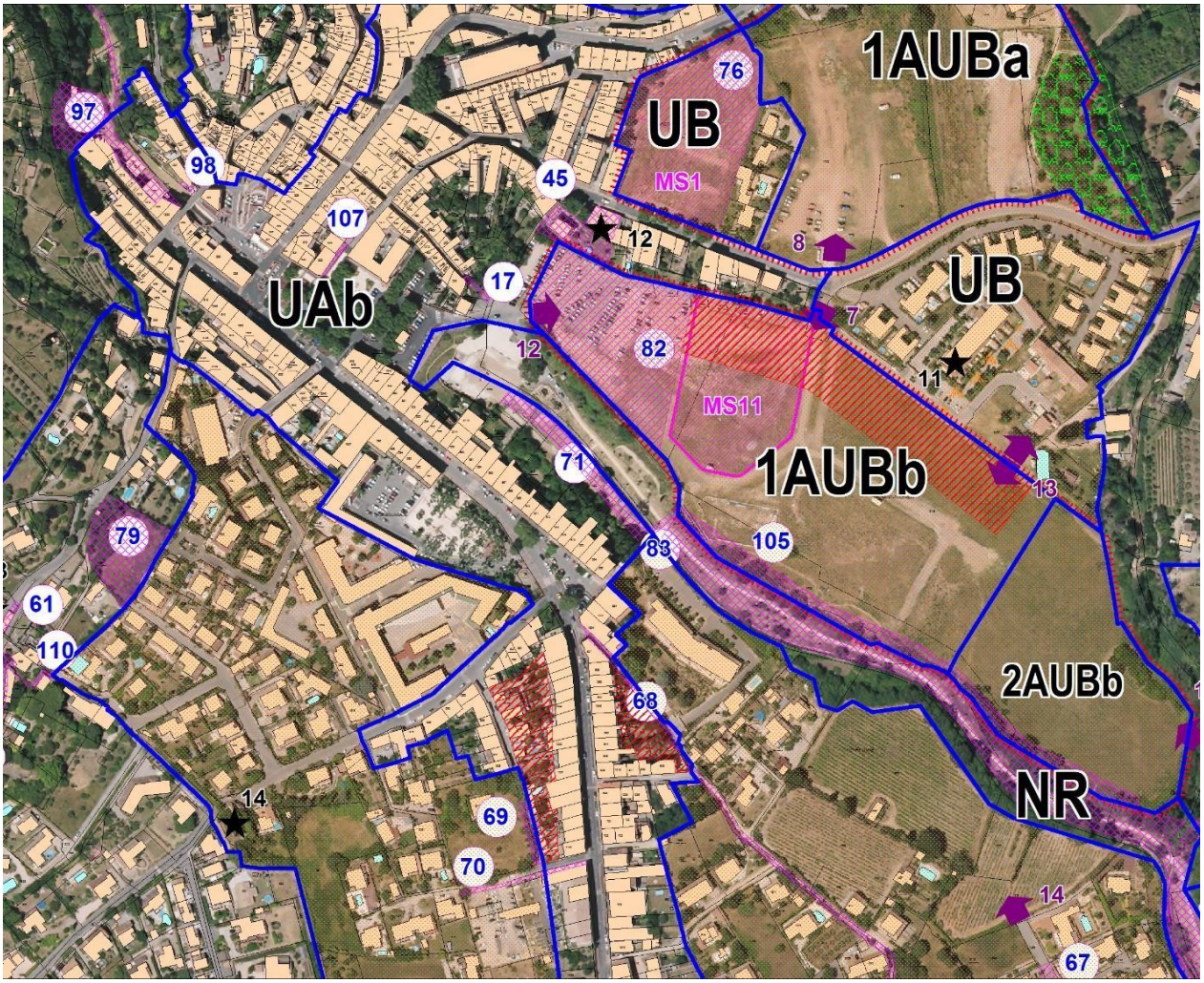
3. Cadre légal de la procédure de modification.

Le cadre légal de la procédure de modification simplifiée est inscrit à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme en vigueur qui dispose :
« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle».

II. Les modifications apportées aux pièces du PLU

La nouvelle servitude de mixité sociale, portant le n°11, est intégrée dans les plans du zonage (pièce n°4) et dans la liste des servitudes (pièce n°6)

1. Le zonage



Bâti remarquable

Limite de zone ou de secteur

Espace boisé d'intérêt paysager

Zone d'implantation

Emplacement réservé

Servitude de mixité sociale

Espace boisé classé

Plantation à réaliser

Secteur avec des Orientaitons d'Aménegement et de Programmation

Zone non aedificandi

Zone non altus tollendi

Terrain cultivé et espace non bâti à protéger

Accès de principe

Secteur de mixité sociale

Axe d'implantation

28 Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19

La nouvelle servitude de mixité sociale n°11, est positionnée dans le secteur 1AUBb. C'est un secteur situé au Sud du boulevard de la Liberté qui relie le Village à la RD 555. Ce secteur est l'un des projets phares portés par le PLU.

2. Extrait de la liste des servitudes

<table>
<tr><th colspan="2">N° de l'opération</th><th>Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés</th><th>Secteur</th></tr>
<tr><td colspan="2">MS1</td><td>Réservation de 100 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement public conventionné.
La répartition des types de logement sera : 15% PLAI, 65% PLUS, 20 % PLS</td><td>Saint Roch Nord</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Pour information, modification n°2 du PLU en cours</td><td>MS2</td><td rowspan="5">Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement public conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.</td><td rowspan="5">Guéringuier</td></tr>
<tr><td>MS3</td></tr>
<tr><td>MS4</td></tr>
<tr><td>MS5</td></tr>
<tr><td>MS6</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Pour information, modification n°3 du PLU en cours</td><td>MS7</td><td rowspan="4">Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement public conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.</td><td rowspan="4">Laurons</td></tr>
<tr><td>MS8</td></tr>
<tr><td>MS9</td></tr>
<tr><td>MS10</td></tr>
<tr><td colspan="2">MS11</td><td>Réservation de 100 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU et des commerces et services.</td><td>Saint Roch</td></tr>
</table>

3. Le règlement

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU approuvée le 9 octobre 2017, une disposition avait été ajoutée pour les parcelles voisines de la RD 10 et de l'avenue des Treize Lorguais-RD91 (classées voies bruyantes de types 3 et 4) et situées en zone UB du PLU. Il s'agissait de permettre l'édification d'ouvrage et construction destinés à diminuer l'exposition au bruit, sous certaines conditions.

Cette notion de diminution de l'exposition au bruit est aussi importante dans d'autres secteurs de la commune.

La présente procédure insère la disposition suivante (issue de la zone UB), dans le règlement des zones UAh, UC, A, Ap, N et Nb Impactées par la RD 57 « route des Nouradons » et la RD 91 « route de Sainte Roseline » :

« Toutefois est autorisé sur les parcelles situées « à proximité immédiate » de la RD 57 et RD 91 les ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit.

Ces ouvrages ou constructions pourront être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives à condition :

- De ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur ;
- D'être végétalisé ou doublé d'un espace végétalisé, visible depuis la voie. Leur végétalisation ne devra cependant pas entraîner de risques d'allergies pour les riverains ;
- De présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée ;
- D'être intégré dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique. »

III. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Le PADD du PLU tel qu'il a été approuvé, indique comme premier grand objectif qu'il faut favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable.
Pour cela il précise que « le projet de quartier St Roch, constitue un des principaux points du projet urbain porté par le PADD. Ce projet redistribue les cartes du centre-ville, en implantant au cœur même du noyau central des équipements, des logements et activités commerciales et artisanales qui participeront de sa revitalisation. »

La création d'une nouvelle servitude de mixité sociale au sein d'un nouveau quartier en greffe urbaine, s'inscrit parfaitement dans ces orientations.

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT de la Dracénie

Le PADD a été débattu le 5 novembre 2015. Ce dernier indique dans son objectif 6 qu'il faut répondre à tous les besoins de logements. Pour cela les lignes d'actions sont les suivantes :

1. quantitative en programmant de nouveaux logements,

2. qualitative en privilégiant, pour les programmes de logements, des localisations plus et mieux desservies par les transports alternatifs,

3. sociale en adaptant l'offre nouvelle de logements aux solvabilités des ménages.

La création d'une nouvelle servitude de mixité sociale au sein d'un nouveau quartier en greffe urbaine, s'inscrit parfaitement dans ces orientations.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT arrêté précise dans ces orientations relatives à l'habitat qu'il faut établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social. Pour rappel la commune des Arcs-sur-Argens est une ville d'appui dans l'armature urbaine du SCOT. Les villes d'appuis devront accueillir environ 54 % des nouveaux logements du SCOT.

V. Incidences envisageables de la modification simplifiée sur l'environnement

L'institution de la nouvelle servitude de mixité sociale n'aura aucun impact sur les thématiques développées dans l'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement réalisée dans le PLU approuvé en 2013 (pages 321 à 324) :

- Biodiversité, trame verte et bleue,
- Paysage,
- Agriculture,

- Déplacements,
- Nuisances,

En effet, l'incidence du projet d'urbanisation de ce quartier sur l'environnement avait été envisagée. Le fait d'imposer une certaine typologie de logements dans une partie de ce nouveau quartier n'entraîne aucune évolution des conclusions de l'évaluation environnementale réalisée en 2013.

L'ajout d'une disposition relative aux ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit par rapport à la RD 57 et à la RD 91, n'aura pas d'incidence.
Au contraire, cette nouvelle disposition qui se trouve déjà en zone UB, permettra aux habitations voisines des routes départementales 57 et 91 de limiter leur exposition au bruit.
Ces ouvrages et constructions doivent :

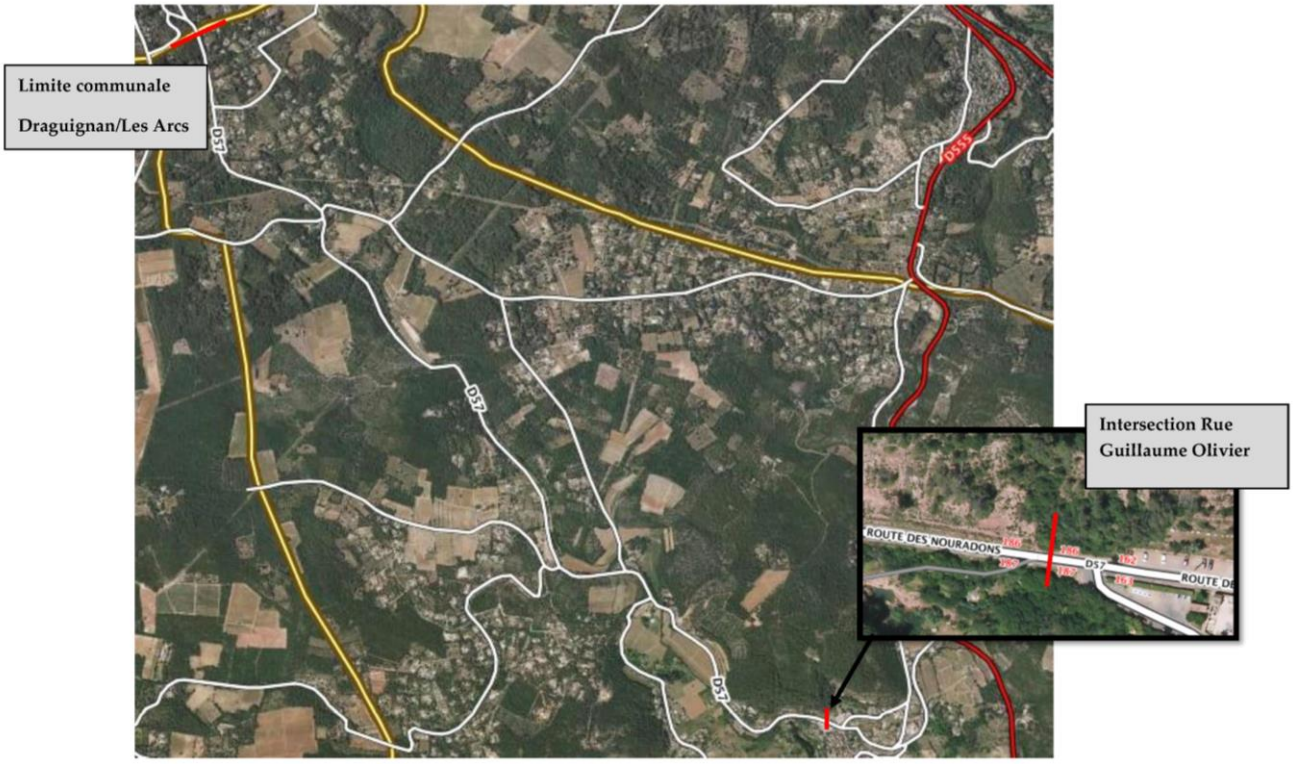
- Ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur,
- Être végétalisés ou doublés d'un espace végétalisé, visible depuis la voie,
- Présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée,
- Être intégrés dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique.
- Respecter le règlement du PPRI

Dès lors, l'impact paysager et l'impact visuel de ces ouvrages et constructions seront limités.

A noter que la présente procédure fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas afin que l'autorité environnementale décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale.

A titre informatif des extraits de carte sont insérés au présent rapport pour le positionnement des débuts/fins des voies concernées par les dispositifs anti-bruit (RD 91 et RD 57).

Route des Nouradons depuis la limite communale (Draguignan) jusqu'à l'intersection avec la rue Guillaume Olivier



Route départementale 91 dite route de Sainte Roseline depuis le rond-point des deux Cyprès jusqu'au rond-point de la Motte