



COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

Notice de présentation

P.L.U. approuvé le 29.05.2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014	Modification N° 1:09.10.2017	Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015	Modification N° 2:07.10.2019	
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015	Modification N° 3 : 07.10.2019	
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016	Modification N°4: 17.12.2020	
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020		
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019		

Document réalisé par :



Urbanisme & Paysages

135 rue Rabelais 13 016 MARSEILLE

SIRET: 539 147 975 00012

SOMMAIRE

I. Le cadre juridique de la procédure de modification	5
1. Objet de la présente modification et justification du choix de la procédure	5
2. Rappel de la procédure	ε
3. Une modification ne remettant pas en cause l'évaluation environnementale du PLU	7
4. Une modification exemptée de la saisine de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	7
II. Objet principal de la procédure de modification : permettre la réalisation d'un projet de logements dans le secteur des	Valettes . 8
1. Présentation du site de projet	8
1. Localisation et accès	8
2. Emprise cadastrale et occupation du sol	9
3. Les réseaux	10
2. Situation au regard des règles d'urbanisme	11
1. Situation sur le PLU en vigueur	11
2. Les servitudes d'utilité publique	
3. Présentation du projet et sa justification	14
1. Un projet qui répond au besoin de logement dont logements sociaux de la commune	14
2. Un projet qui répond aux enjeux d'optimisation du foncier et de confortement du centre-ville	16
3. Un projet qui s'intègre dans le paysage environnant	
4. Les choix règlementaires	22
III. Les objets annexes de la procédure de modification	26
1. Ajout d'un emplacement réservé sur un parking existant	26
2. Ajout de la fresque du gymnase de l'école Jean Jaurès à la liste des éléments remarquables du PLU	27
3. Modifications à la marge du règlement écrit	30
1. Clarification de l'article 9 des zones urbaines	30
2. Autorisation de portails plus hauts pour les domaines viticoles en zones agricole et naturelle	30
3. Clarification du règlement de la zone UH	31

IV. Impact de la modification sur le dossier de PLU en vigueur	
1. Les modifications du règlement graphique	
2. Les modifications du règlement écrit	
3. Les modifications des OAP	
4. Modification de la pièce n°5 du PLU : Liste des ER	

I. Le cadre juridique de la procédure de modification

1. Objet de la présente modification et justification du choix de la procédure

L'objet principal de la présente modification du PLU, approuvé le 29 mai 2013 est :

• Augmenter la hauteur de 7 à 12 m sur un secteur de la zone 1AUBa des Valettes et modifier à la marge l'OAP n°2 Saint-Roch Nord/les Valettes pour permettre la réalisation d'un projet de logements sur ce secteur ;

La commune a choisi de profiter de la présente modification pour modifier à la marge quelques points annexes afin :

- D'ajouter un emplacement réservé sur un parking existant ;
- D'ajouter la fresque du gymnase de l'école Jean Jaurès à la liste des éléments remarquables du PLU;
- De procéder à des ajustements réglementaires des articles 9 des zones urbaines, 11 des zones agricole et naturelle et 2 de la zone UH.

La procédure de modification utilisée s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

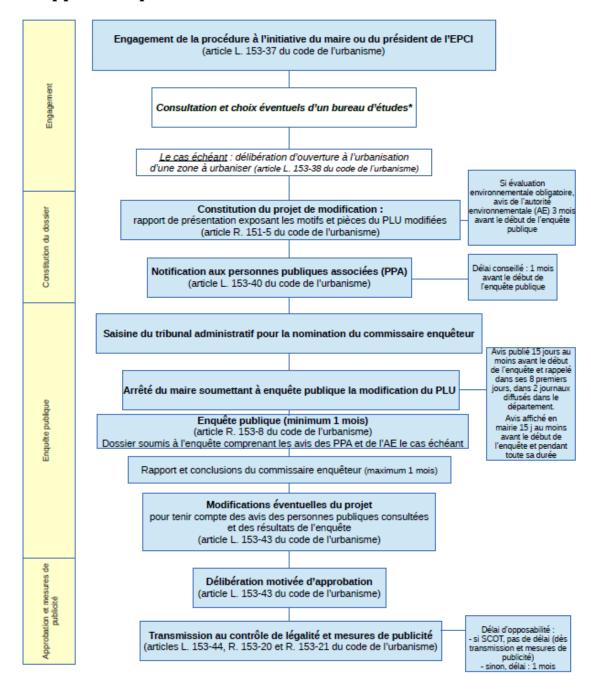
En effet, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet n'envisage pas de :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni 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 ;
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

La procédure a été engagée par arrêté le 11/03/2020.

La commune des Arcs-sur-Argens est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie, approuvé le 12 décembre 2019. Le caractère éxecutoire du SCoT a cependant été récemment suspendu. Le PLU modifié deviendra donc exécutoire 1 mois après qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2. Rappel de la procédure



3. Une modification ne remettant pas en cause l'évaluation environnementale du PLU

La présente modification ne comporte pas d'évaluation environnementale.

Une évaluation environnementale, a été réalisée dans le PLU approuvé le 29/05/2013. La modification apportée dans le cadre de la présente procédure ne remet pas cause l'évaluation environnementale réalisée sur le secteur concerné par la modification situé dans la zone 1AUBa des Valettes. Les autres objets de la présente modification n'induisent aucun impact sur l'environnement.

De ce fait, il ne semble pas nécessaire qu'une nouvelle évaluation environnementale ou un complément seraient nécessaires.

Néanmoins, une consultation de l'Autorité Environnementale a été faite via la procédure du Cas par Cas afin de connaître l'avis de cette autorité sur le sujet de l'augmentation de la hauteur des constructions dans le secteur des Valettes. L'autorité a jugé qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

4. Une modification exemptée de la saisine de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

La présente modification concerne principalement l'augmentation de la hauteur des constructions dans un secteur de la zone 1AUBa, et quelques objets annexes qui n'induisent aucun impact sur l'environnement.

La présente modification n'entrainant pas de réduction des espaces agricoles, naturels, ou forestiers et l'ouverture à l'urbanisation étant compatible avec le SCoT approuvé de la Dracénie, il n'y a donc pas lieu de saisir la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF).

II. Objet principal de la procédure de modification : permettre la réalisation d'un projet de logements dans le secteur des Valettes

1. Présentation du site de projet

1. Localisation et accès

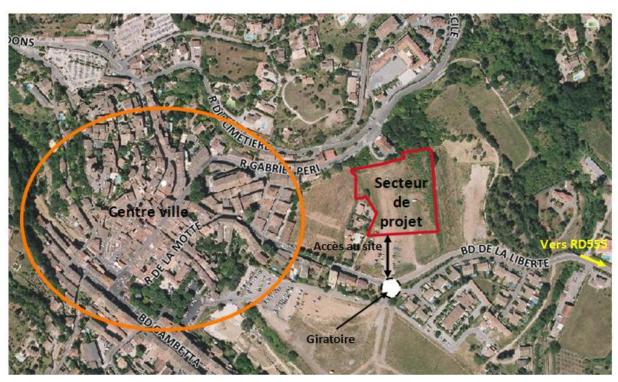




Située au sud de Draguignan, la commune des Arcs sur Argens occupe une place centrale dans le département du Var. Bien desservie par les axes routiers, la commune est traversée par l'autoroute A8, qui permet de rejoindre les agglomérations de Nice en 1h, Toulon en 1h, Aix-en-Provence en 1h15 et Marseille en 1h30. L'autoroute est doublée par la RDN7, qui relie Aix-en-Provence à l'ouest à Cannes à l'est. La RD555 permet de rejoindre Draguignan, au nord, en 15 minutes, la RD7, au sud en 5 minutes, l'autoroute A8 en 10 minutes.

Le secteur de projet concerné par l'augmentation de hauteur se situe en continuité du centre-ville des Arcs-sur-Argens à l'ouest, et à proximité de la RD555 à l'est.

Le site de projet est accessible par le sud, Boulevard de la Liberté, récemment recalibré pour prendre en compte l'augmentation de la fréquentation liée aux récentes constructions. Un giratoire a également été créé en entrée du site de projet.



2. Emprise cadastrale et occupation du sol

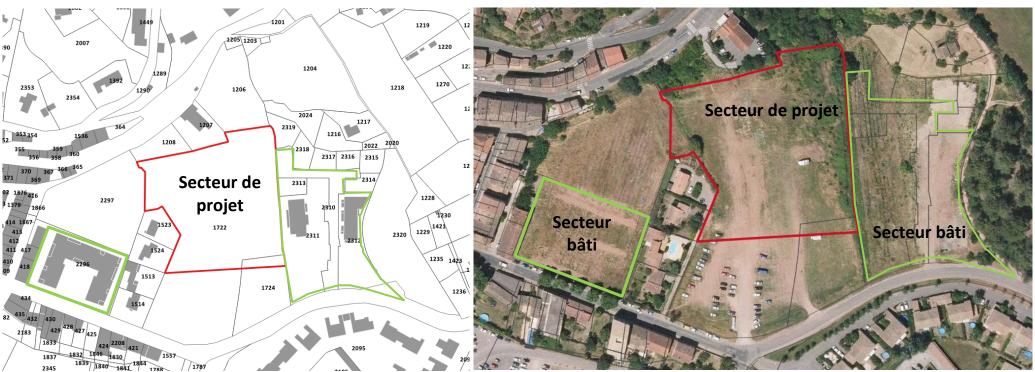
Section	n° de parcelle	Adresse	Surface en m²	Occupation
D	1722 en partie	Boulevard	9724	Friche enherbée avec
D	1724 en partie de la Liberté		279	stationnements
Surface totale		10003 m ²	1 ha	

Les 2 parcelles composant l'unité foncière concernée par le secteur de projet sont les parcelles D1722 et D1724, représentent une surface totale cumulée de 1,6 ha. Elles sont actuellement en état de friche enherbée, et sont occupées par du stationnement. Le secteur de projet n'occupe qu'une partie de ces parcelles, sur une surface d'environ 1 ha.

Le secteur de projet se situe en continuité du de l'urbanisation du centre ville. Il est situé entre 2 secteurs récemment bâtis.

Repérage du site de projet sur le cadastre

Repérage du site de projet sur l'orthophotographie 2017



3. Les réseaux

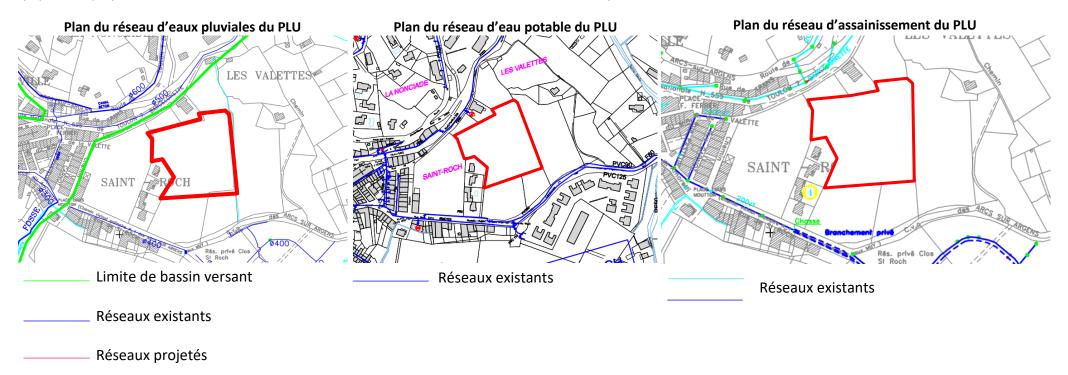
Les réseaux d'eau pluviale, d'eau potable et d'assainissement sont en attente en bordure du site de projet. Ils ont été recalibré pour prendre en compte les besoins des constructions actuelles et futures dans le secteur. 3 points de défense incendie ont également été créés dans le secteur (PI 337, 89, 120).

Les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration de la Cognasse, qui peut traiter jusque 13000EH. Elle est donc capable de faire face à la population projetée par le PLU (8000 habitants à l'horizon 2025).

L'alimentation de la commune en eau potable se fait à partir de 4 points de prélèvement :

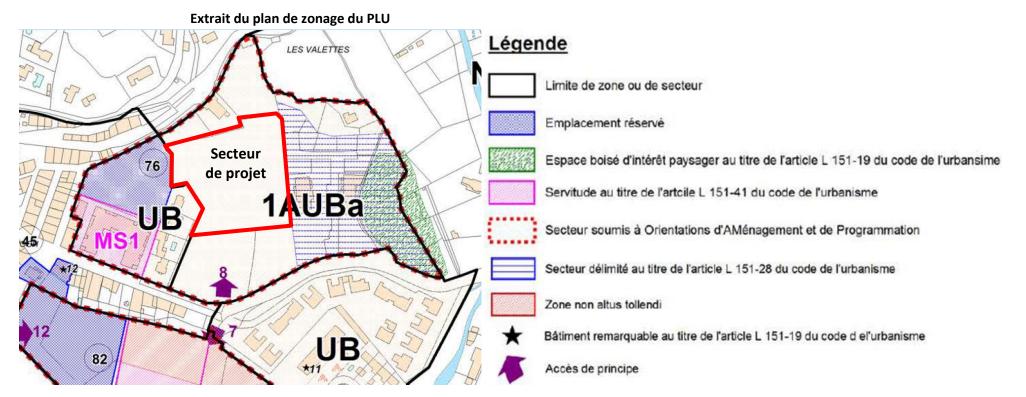
- la source Sainte Cécile (capacité 1000m3/jour)
- le forage de Fantroussières (capacité 1200m3/jour)
- Le forage du Peical (capacité 700m3/jour)
- Le forage du Collet du Cyprès (capacité 490m3/jour)

Avec une consommation moyenne de 180L/jour/habitant, ces points de prélèvement peuvent faire face à une population de 18 800 habitants, ce qui est bien supérieur à la population projetée sur les Arcs à l'horizon 2025 (9 440 habitants selon le schéma directeur d'eau potable).



2. Situation au regard des règles d'urbanisme

1. Situation sur le PLU en vigueur



Le secteur de projet se trouve en zone 1AUBa du PLU en vigueur. Cette zone de développent urbain, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements et d'équipements liés. Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, notamment pluviaux, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement (VRD).

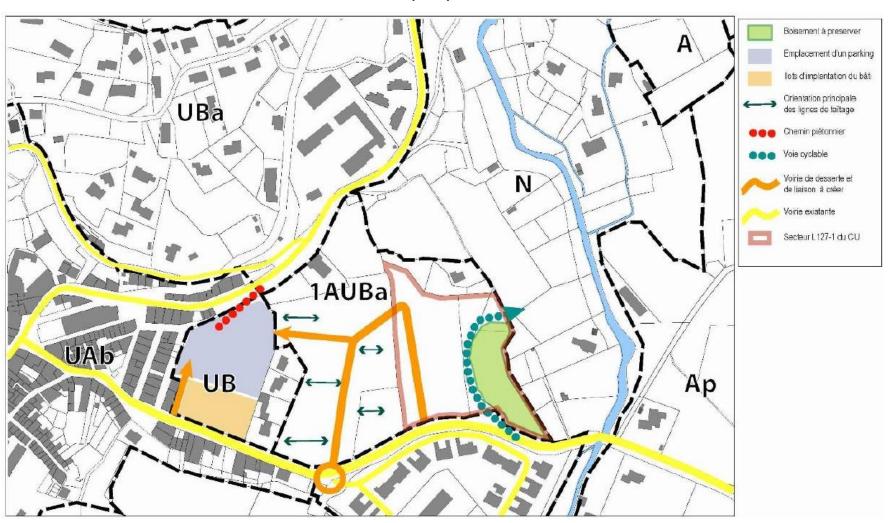
Le secteur de projet est concerné par un secteur de mixité sociale. Pour tout programme de logement d'au moins 1200m² de surface de plancher, **25**% de ce programme devront être affectés à des catégories de **logements locatifs sociaux**.

Cette zone est réglementée, avec un **CES de 25%**, une **hauteur maximale des bâtiments de 7m** à l'égout de toiture. Cette hauteur est trop faible pour permettre la réalisation du projet retenu dans ce secteur. Celui-ci nécessite une hauteur à l'égout de 12m.

L'ensemble de la zone 1AUBa des Valettes, ainsi que la zone UB voisines sont concernés par **un secteur d'OAP** (Orientations d'Aménagement et de programmation n°2 – Saint-Roch Nord/Les valettes). Celle-ci préconise un bouclage des liaisons à créer ainsi qu'une orientation préférentielle sud des bâtiments. Les accès de principe au secteur ont été reportés sur le plan de zonage.

Le schéma de principe de l'OAP repère également l'orientation des lignes de faîtage des bâtiments sur son schéma de principe. Cette orientation des faîtages n'est pas compatible avec celles du projet retenu sur le secteur.

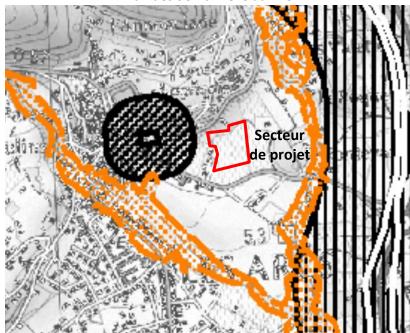
Schéma de principe de l'OAP n°2

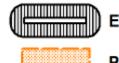


2. Les servitudes d'utilité publique

Le secteur de projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Plan des SUP annexé au PLU





EL11 Voies express et déviations d'agglomérations

PM1

Plans de prévention des risques naturels prévisibles et risques miniers.

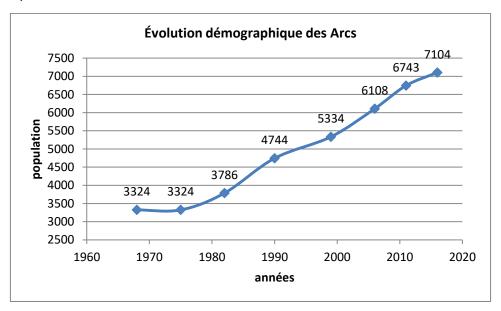
3. Présentation du projet et sa justification

Le présent projet de modification du PLU a pour objectif d'augmenter la hauteur maximale autorisée de 7m à 12m (de R+1 à R+3) sur une partie (environ 1hectare) de la zone 1AUBa. Le projet prévoit la construction de 90 logements, dont 39 logements sociaux (43%).

1. Un projet qui répond au besoin de logements dont sociaux de la commune

A. Une population en croissance constante

Au dernier **recensement** datant de **2016**, publié au 1^{er} janvier 2019, la commune des Arcs-sur-Argens comptait **7104 habitants** pour une superficie de 54,33 km², soit une densité de 130,9 habitants/km². La tendance démographique est actuellement en augmentation, avec 361 habitants supplémentaires entre 2011 (6743 hab.) et 2016 (7104 hab.), soit une augmentation de 5% (1% par an).



Sources: Insee, RP1968 à 2016.

Le **PLH 2019-2024** fixe pour les Arcs-sur-Argens un **objectif de création de 123 logements en moyenne par an, dont 112 en habitat non diffus** pour répondre aux besoins démographiques.

L'augmentation de hauteur au niveau du secteur de projet permettrait de doubler le nombre de logements sur la zone, soit 90 logements au lieu de 45 possibles actuellement. Cela permettrait de répondre à 80% de l'objectif de création de logements en " habitat non diffus" fixé par le PLH.

B. Un déficit de logements sociaux à résorber

La commune des Arcs-sur-Argens fait partie des 8 communes de la Dracénie soumises aux objectifs de rattrapage pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025 au titre de l'article 55 de la loi SRU et de la loi ALUR (Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014. Aujourd'hui, la commune fait état d'un taux de logements sociaux SRU de 6,52%, soit **686 logements sociaux manquants pour atteindre les 25% en 2025**, sur un prévisionnel de 2744 résidences principales.

Le PLH 2019-2024 fixe pour les Arcs-sur-Argens un objectif de création de **53 logements sociaux en moyenne par an**, soit un taux de 43% des nouvelles constructions, pour répondre aux besoins en logements sociaux.

Le taux élevé de logements sociaux construits au niveau du secteur (43%, comme demandé par le PLH), combiné à l'augmentation de hauteur au niveau du secteur de projet permettrait la création de 39 nouveaux logements sociaux. Cela permettrait également de répondre à 68% de l'objectif annuel de création de logements sociaux sur la commune mentionné dans le PLH, tout en conservant une harmonie satisfaisante entre les types de logements à l'échelle de la zone opérationnelle.

2. Un projet qui répond aux enjeux d'optimisation du foncier et de confortement du centre-ville

A. Un foncier en cœur de ville à fort enjeux à optimiser

Le PLH identifie notamment les enjeux suivant dans les « villes d'appui » de la Dracénie, dont Les Arcs-sur-Argens fait partie :

- « Un territoire où l'on retrouve encore parfois de grandes emprises foncières disponibles en périphérie ou en cœur de quartier. Un enjeu fort sur ces espaces de traduction en matière d'habitat, permettant de densifier ces espaces, de limiter l'étalement, tout en conservant une qualité d'habitat et de paysage.
- Une recherche d'opérations d'ensemble sur certaines grandes emprises foncières avec la mise en place d'OAP (Opération d'Aménagement Programmée). »

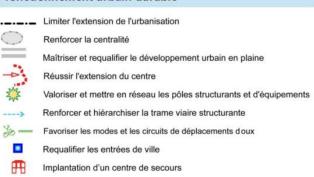
Le secteur des Valettes correspond à cette typologie de secteur, par sa grande emprise foncière et sa position en continuité du centre-ville. Il est de plus concerné par une OAP, et a été urbanisé en partie au travers de plusieurs opérations d'ensemble, dont une prévue sur le secteur objet de la modification.

Ce secteur a également été identifié particulièrement dans le PADD comme un secteur permettant d'améliorer l'attractivité du village, et est considéré comme une véritable extension du centre :

« Parallèlement à ces actions de revitalisation le projet de quartier dans les zones NA de St Roch - actuelles zones 1AUBa des Valettes et 1AUBb Saint-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. Il permet également d'améliorer la desserte du centre, le stationnement et les relations que le centre entretien avec une part importante des espaces urbains et des équipements communaux. »

Le foncier du secteur de projet est donc un foncier stratégique de développement urbain, de par sa position en extension du centre-village. Cela explique l'objectif de la commune d'optimiser ce secteur en permettant sa densification. Actuellement, cette zone est constructible avec un CES de 25% et une hauteur à l'égout de 7m. La commune souhaite permettre la densification du secteur de projet sans modifier l'emprise au sol, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver des espaces plantés et paysagers. C'est pourquoi il a été choisi de permettre une densification en hauteur, en autorisant les constructions jusque 12m de hauteur à l'égout, soit une possibilité de réaliser 2 étages supplémentaires.

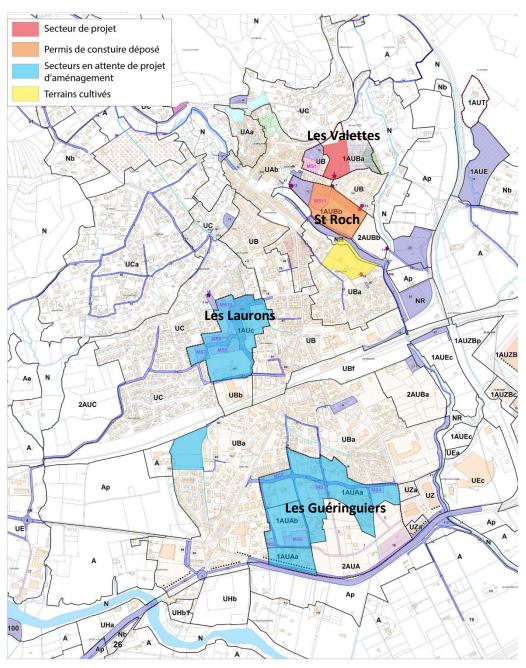
Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable



Extrait du schéma de principe du PADD



B. Une absence de capacité d'urbanisation à court terme



Le secteur de projet, dans le quartier des Valettes, constitue le seul secteur de projet urbanisable à court terme de la commune.

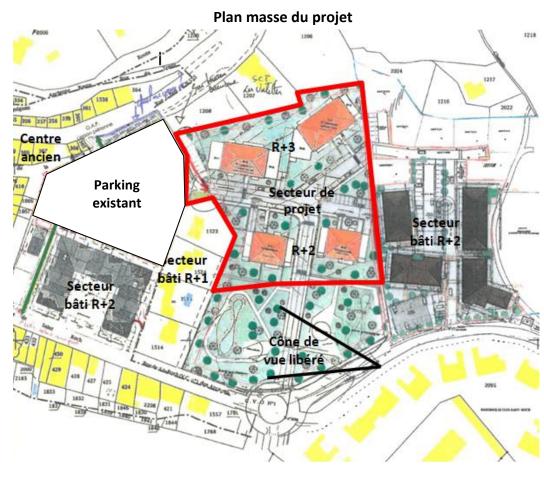
En effet, seuls 3 autres secteurs possèdent actuellement les aménagements nécessaires à la construction de logements à court terme : la zone Saint-Roch, où 3 permis de construire ont déjà été déposés avant l'année 2020, pour la construction de 214 logements, ainsi que d'une résidence sénior de 83 logements. Les deux autres secteurs sont situés en zone UBa, mais l'un (au sud de St Roch) est actuellement un espace cultivé, et n'est donc pas urbanisable à court terme, et l'autre secteur (au sud de la voie ferrée) est toujours en attente d'un projet d'aménagement.

2 autres secteurs pourront faire l'objet d'aménagement à moyen terme : les secteurs des Laurons et des Guéringuiers. Ces deux secteurs ont été l'objet de modifications récentes dans le PLU (modifications 2 et 3 approuvées en octobre 2019), avec notamment un ajout de secteurs destinés à la mixité sociale. Ces secteurs sont en attente de projets d'aménagements, et leur urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements de voirie et réseaux en capacité suffisante.

Le secteur des Valettes est donc le seul secteur permettant de répondre aux objectifs de construction de logements du PLH pour l'année 2020.

3. Un projet qui s'intègre dans le paysage environnant

A. Principe d'insertion paysagère du projet



Le projet prévoit au premier plan un espace paysager libre de construction, au second plan deux bâtiments en R+2, avec des terrasses latérales en R+1, et au fond du terrain des bâtiments en R+3, avec terrasses latérales en R+2.

L'implantation des bâtiments en retrait de l'axe du boulevard de la Liberté, libère une vue sur espace ouvert paysager en avant des 4 bâtis pavillonnaires en R+1 en bordure du secteur et sur le centre ancien en arrière plan.

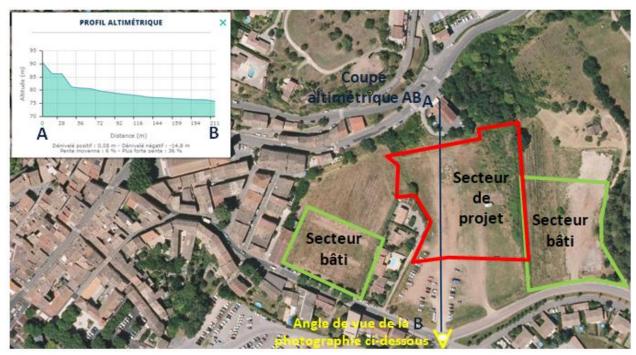
L'épannelage entre le secteur de projet et les secteurs construits ou futurs sur les terrains de part et d'autre du secteur de projet est progressif.

En effet, le premier rang de bâti, en R+2 est voisin d'un secteur en R+1 au sudouest, et d'un futur secteur en R+2 au nord-ouest, la différence de hauteur entre ces secteurs est donc faible, de moins d'un étage, et les terrasses en R+1 permettent une transition douce vers le secteur en R+1.

Vue 3D du projet



B. Une augmentation de hauteur qui préserve les vues sur le paysage



Profil altimétrique du site de projet



Vue sur le secteur de projet

Le secteur de projet se situe au pied d'un secteur en restanque, sur lequel est bâti un bâtiment en R+2 (environ 9-10m de haut).

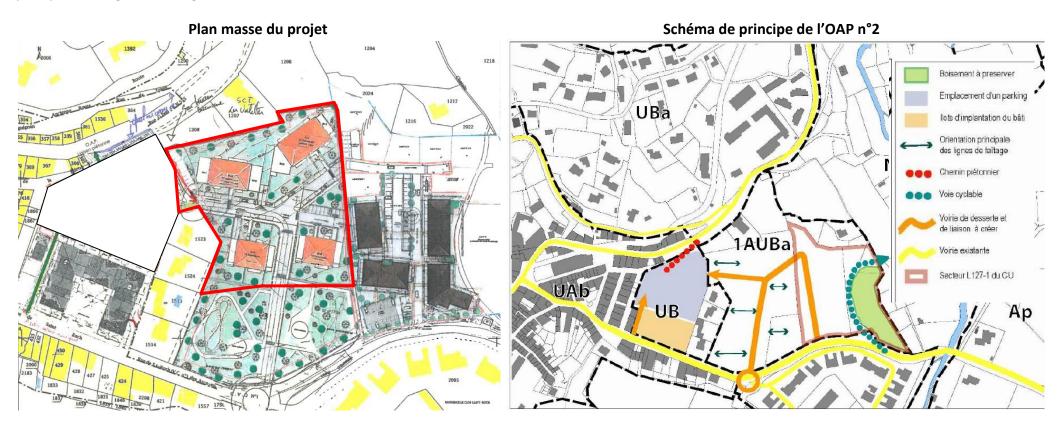
La différence de hauteur entre le secteur de projet et du pied de ce bâtiment est de 5m, la hauteur entre le faîtage de ce bâtiment et le secteur de projet est donc de 14m.

Le projet ne dépassera donc pas la hauteur du bâtiment en arrière plan.

Ainsi, les vues sur les collines boisées en arrière plan seront préservées.

C. Une orientation des lignes de faîtage en accord avec l'orientation des voiries

Le projet de construction retenu propose une orientation des lignes de faîtage différente de celle prescrite dans l'OAP correspondant à ce secteur. Le projet prend en effet parti d'orienter les lignes de faîtage parallèlement aux voiries, dont le tracé suit celui de l'OAP, ce qui permet une meilleure intégration des bâtiments, tout en conservant une orientation préférentielle sud de ceux-ci. La présente modification propose donc de supprimer sur le schéma de principe de l'OAP la prescription des orientations principales des lignes de faîtage.



D. Prise en compte de la qualité architecturale

L'architecture des bâtiments du futur projet sera homogène avec celle des bâtiments des parcelles voisines, avec des toitures quatre pentes, des ouvertures régulières, ce qui garantit une bonne intégration du projet dans le secteur.

Vue d'ambiance du projet



Bâtiments de la parcelle voisine est



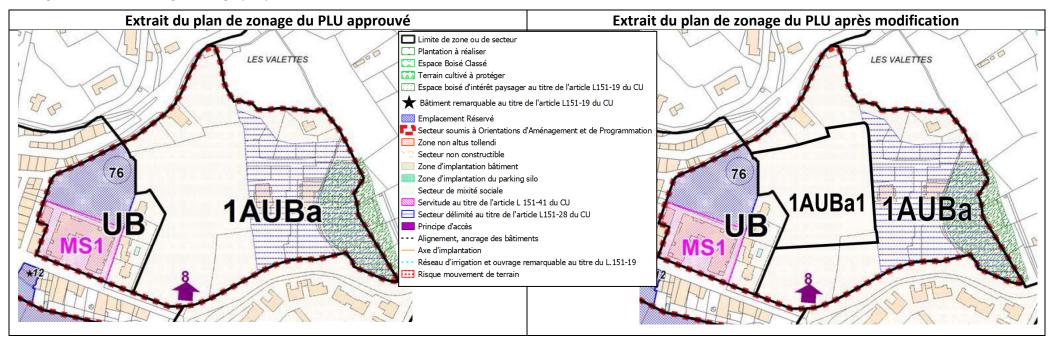
Bâtiments de la parcelle voisine ouest d'autre par des 4 parcelles d'habitat individuels



4. Les choix règlementaires

Il est proposé de créer un sous secteur 1AUBa1 dans la zone 1AUBa des Valettes sur le PLU en vigueur, où la hauteur des constructions autorisée sera de 12m à l'égout et le taux de LLS de 43% minimum pour les opérations d'ensemble de plus de 1200m² de SP, de supprimer la prescription des orientations principales des lignes de faîtage du schéma de principe de l'OAP n°2, et intégrer le nouveau zonage du PLU, ainsi que le cône de vue identifié vers le centre ancien sur celui-ci. Le texte de l'OAP est modifié à la marge pour intégrer des préconisations d'insertion des bâtiments et des stationnements.

Le règlement écrit et le règlement graphiques et l'OAP n°2 seront ainsi modifiés de la manière suivante :



Extrait du règlement de la zone 1AUBa du PLU approuvé

ARTICLE 2 – 1AUBa -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2. Conformément l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure)

Extrait du règlement de la zone 1AUBa du PLU après modification

ARTICLE 2 – 1AUBa -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2. Conformément l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure)

Dans le secteur 1AUBa1, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 43 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

[...]

ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

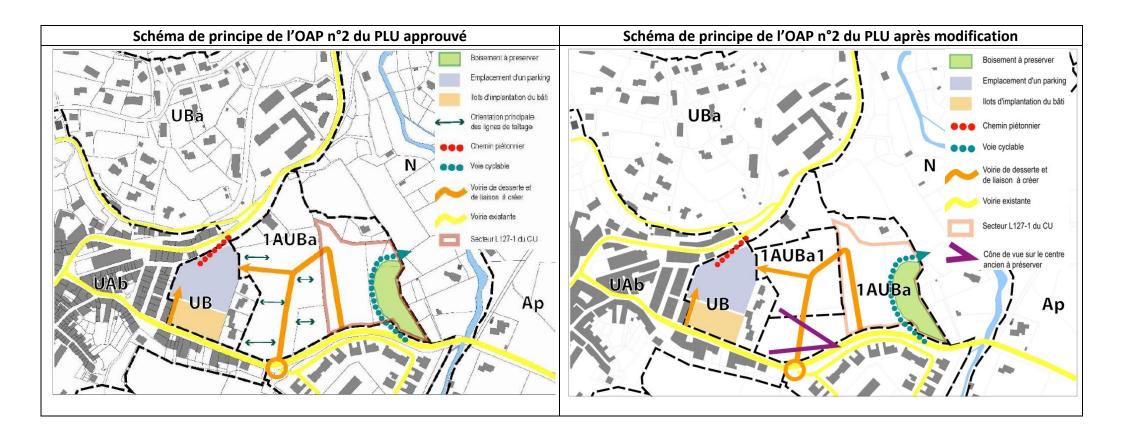
La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.

Dans le secteur 1AUBa1, la hauteur H est fixée à un maximum de 12 mètres.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

[...]



Extrait de l'OAP n°2 du PLU approuvé

Principes d'aménagement

→ Pour la zone 1AUBa

- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac
- Mette en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)
- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal :
 - Mette en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri
 - Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne
- Favorisant l'exposition Sud des façades des bâtiments
- Préserver les cônes de vue vers le village ancien

Extrait de l'OAP n°2 du PLU après modification

Principes d'aménagement

→ Pour la zone 1AUBa

- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac
- Mettre en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)
- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal :
 - Mettre en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri
 - Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne
- Privilégier une implantation du bâti respectant l'orientation des voies, et la ligne de restanque au Nord du site
- Favoriser l'exposition Sud des façades des bâtiments
- Préserver les cônes de vue vers le village ancien
- Mettre en place des stationnements intégrés au projet et répondant aux besoins identifiés:
 - Arborer et paysager les stationnements en surface pour favoriser leur insertion paysagère
 - Prévoir un nombre de stationnements suffisant pour répondre aux besoins du projet, conforme au règlement applicable dans ce secteur

III. Les objets annexes de la procédure de modification

1. Ajout d'un emplacement réservé sur un parking existant

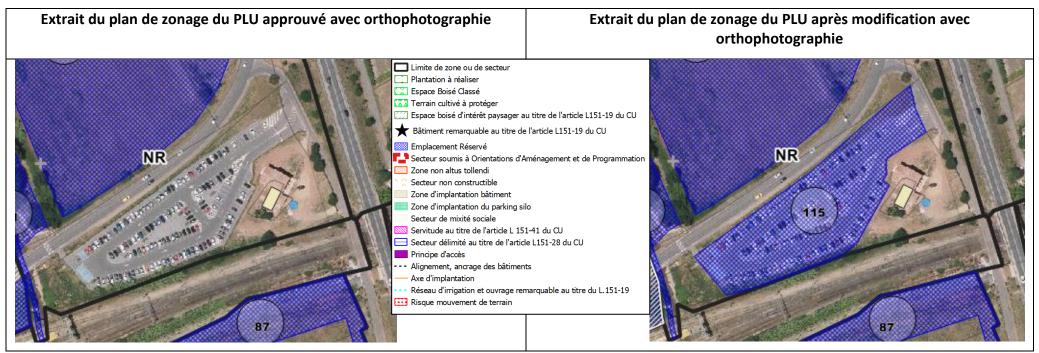


Le parking P5 est situé sur la parcelle cadastrale C 2160 à proximité de la gare des Arcs-sur- Argens, à l'angle entre la voie ferrée, la RD555 qui longe la zone d'activités des Bréguières, et la RD91 , qui longe la gare SNCF. La commune souhaite pérenniser cet aménagement idéalement situé par la mise en place d'un emplacement réservé sur le PLU.

Ainsi, un emplacement réservé n° E 115, désigné comme « création de parking », bénéficiant à la commune ou à l'agglomération et d'une surface de 5522 m² est ajouté sur le règlement graphique du PLU sur la partie de la parcelle cadastrée C 2160 correspondant au parking, ainsi qu'à la liste des emplacements réservés (Pièce n°5 du PLU).

Ajout à la liste des ER (Pièce n°5 du PLU) :

1		N° sur Ie plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
B	Е	115	Création d'un parking	Commune ou		5522
	-	113	Creation and parking	Agglomération		3322



2. Ajout de la fresque du gymnase de l'école Jean Jaurès à la liste des éléments remarquables du PLU

La fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès a été réalisée par l'artiste peintre Jean Dospeux en 1936, lors de la rénovation des locaux de l'école. La réalisation de cette fresque avait pour objectif de rendre l'école « plus gaie et plus riante », de manière à ce que les élèves viennent plus volontiers à l'école et obtiennent de meilleurs résultats.

Réalisée par un artiste peintre varois de renom, diplômé des Beaux Arts de Paris, cette fresque constitue aujourd'hui un élément du patrimoine historique de la commune des Arcs, et a été incluse dans le parcours touristique de la ville. Ainsi, la Commune souhaite la classer au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, de manière à sauvegarder cette fresque.

Photographies de la fresque







Panneau explicatif du parcours touristique concernant la fresque



Photo (2020)

Photographies historique de la fresque

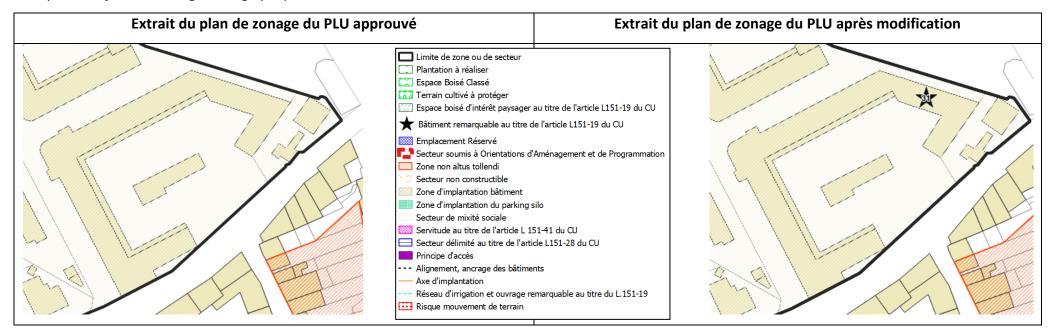


La fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès est donc ajoutée à la liste des éléments remarquables du PLU (n°31) en annexe 5 du règlement écrit du PLU :

La fresq	La fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès est donc ajoutée à la liste des éléments remarquabl			
n° sur plan	le parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
31	D 1386	Les Moulins	Fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès, réalisée par l'artiste peintre Jean Dospeux en 1936.	Fresque murale à sauvegarder : ne pas la
				1386 1386 895 1578

photo aérienne 2017 Cadastre 1/2500

Un repère est ajouté sur le règlement graphique du PLU :



3. Modifications à la marge du règlement écrit

1. Clarification de l'article 9 des zones urbaines

La commune souhaite reformuler l'article 9 des zones urbaines comportant de l'habitat, UA, UB et UC, ainsi que AU réglementées comportant de l'habitat, 1AUA, AUBa, 1AUBb et 1AUc, manière à faciliter sa compréhension par le grand public.

L'article est reformulé comme suit :

Extrait du règlement des zones urbaines et à urbaniser réglementées du PLU approuvé	Extrait du règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU après modification
ARTICLE 9 – UA, UB, UC, 1AUA, 1AUBa, 1AUBb, 1AUC -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 – UA, UB, UC, 1AUA, 1AUBa, 1AUBb, 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder x%* de la surface du terrain.	L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder x%* de la surface du terrain.
Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% est autorisée en dehors de l'emprise, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m². []	Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale extension comprise. []

^{*«} x % » représente ici le CES fixé dans chacune des zones urbaines du PLU

2. Autorisation de portails plus hauts pour les domaines viticoles en zones agricole et naturelle

Les domaines viticoles en zone naturelle et agricole ont de forts besoins en visibilité. Ainsi, la commune souhaite leur accorder l'autorisation de réaliser des portails de plus haute taille, qui permettront de marquer l'entrée de leur domaine.

Ainsi, les domaines viticoles le règlement est modifié de manière à ne pas réglementer la hauteur maximale des portails des domaines viticoles dans les zones naturelle et agricole, avec ajout d'une dérogation dans l'article 11 de celles-ci, au paragraphe « Clôtures et portails » :

Extrait du règlement des zones A et N du PLU approuvé	Extrait du règlement des zones A et N du PLU après modification
ARTICLE 11 – A et N - ASPECT EXTÉRIEUR	ARTICLE 11 – A et N - ASPECT EXTÉRIEUR
[]	[]
Clôtures et portails :	2.1. Clôtures et portails : []
	Par dérogation, la hauteur des portails des domaines viticoles n'est pas réglementée.

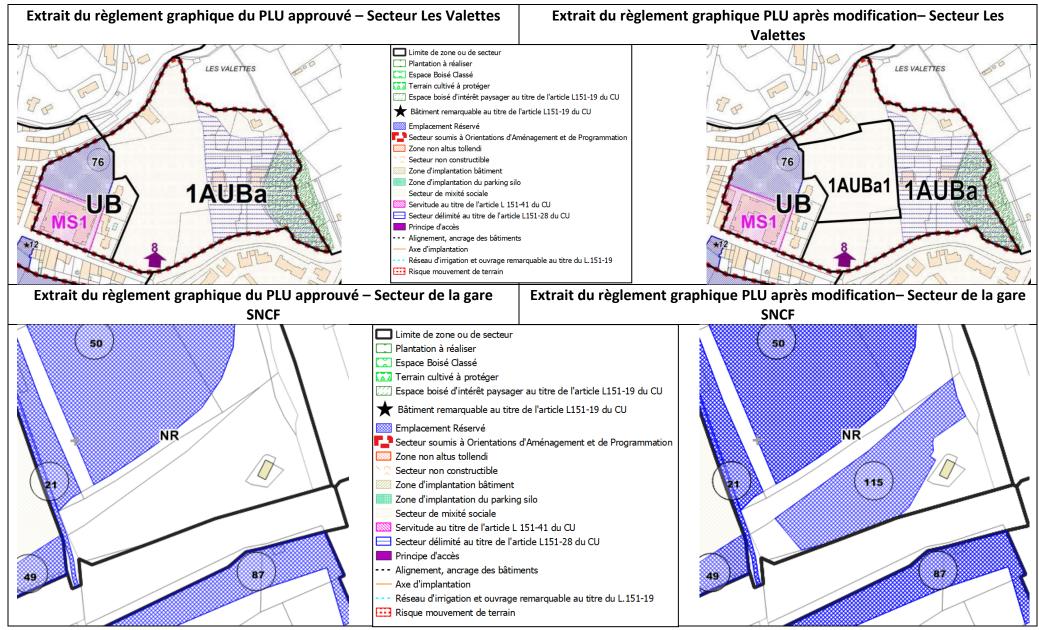
3. Clarification du règlement de la zone UH

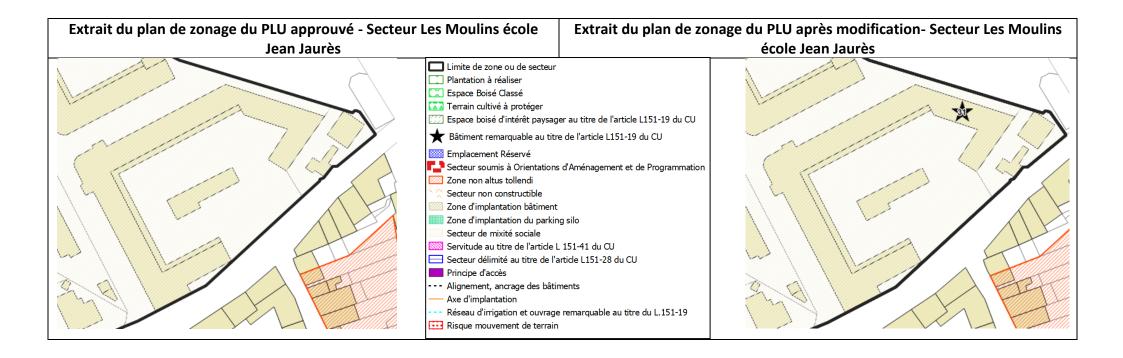
L'autorisation de réaliser des bâtiments connexes aux activités agricoles comme les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles et les activités et constructions artisanales, commerciales liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles sont limitées dans le PLU à celles nécessaires au traitement et commercialisation de produits locaux. Cependant, la définition de la localité des produits pose problème lors de l'instruction de la règle. C'est pourquoi la commune souhaite supprimer ce terme dans le règlement du secteur.

Extrait du règlement de la zone UH du PLU approuvé	Extrait du règlement de la zone UH du PLU après modification		
ARTICLE 2 –UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES	ARTICLE 2 –UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES		
 8. En secteur UHb: Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles locales. Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux. Les constructions à destination de bureaux Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier 	 8. En secteur UHb: Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles locales. Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux. Les constructions à destination de bureaux Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier 		

IV. Impact de la modification sur le dossier de PLU en vigueur

1. Les modifications du règlement graphique





2. Les modifications du règlement écrit

Extrait du règlement de la zone 1AUBa du PLU approuvé	Extrait du règlement de la zone 1AUBa du PLU après modification	
ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.	Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.	
La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres.	La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres.	
La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.	Dans le secteur 1AUBa1, la hauteur H est fixée à un maximum de 12 mètres.	
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut	La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.	
être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. []	Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.	
	[]	
ARTICLE 2 – 1AUBa -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	ARTICLE 2 – 1AUBa -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	
 Conformément l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure) 	délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories	

Extrait du règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé	Extrait du règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU après modification
ARTICLE 9 – UA, UB, UC, 1AUA, 1AUBa, 1AUBb, 1AUC -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 – UA, UB, UC, 1AUA, 1AUBa, 1AUBb, 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder x%* de la surface du terrain.	L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder x%* de la surface du terrain.
Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% est autorisée en dehors de l'emprise, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m². []	Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale extension comprise. []

^{*«} x % » représente ici le CES fixé dans chacune des zones urbaines du PLU

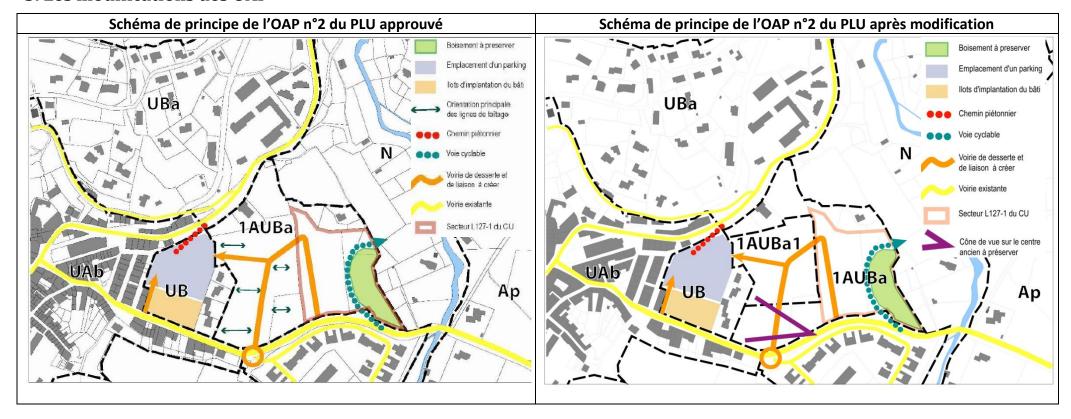
Extrait du règlement des zones A et N du PLU approuvé	Extrait du règlement des zones A et N du PLU après modification
ARTICLE 11 – A et N - ASPECT EXTÉRIEUR	ARTICLE 11 – A et N - ASPECT EXTÉRIEUR
[]	[]
Clôtures et portails :	Clôtures et portails :
Les clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation :	Les clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation :
[]	Par dérogation, la hauteur des portails des domaines viticoles n'est pas réglementée.
	[]

Extrait du règlement de la zone UH du PLU approuvé	Extrait du règlement de la zone UH du PLU après modification		
ARTICLE 2 –UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES	ARTICLE 2 –UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES		
 9. En secteur UHb: Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles locales. Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux. Les constructions à destination de bureaux Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier 	 9. En secteur UHb: Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles locales. Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux. Les constructions à destination de bureaux Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier 		

Ajout à la liste des éléments remarquables classés au titre de l'article L151-19 du CU (Annexe n°5 du règlement écrit du PLU) :

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions		
31	D 1386	Les Moulins	Fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès, réalisée par l'artiste peintre Jean Dospeux en 1936.	Fresque murale à sauvegarder : ne pas la		
				1386 1386 895 898 898		
	Photo (2020)		photo aérienne 2017	.7 Cadastre 1/2500		

3. Les modifications des OAP



Extrait de l'OAP n°2 du PLU approuvé

Principes d'aménagement

→ Pour la zone 1AUBa

- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac
- Mette en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)
- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal :
 - Mette en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri
 - Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne
- Favorisant l'exposition Sud des façades des bâtiments
- Préserver les cônes de vue vers le village ancien

Extrait de l'OAP n°2 du PLU après modification

Principes d'aménagement

→ Pour la zone 1AUBa

- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac
- Mettre en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)
- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal :
 - Mettre en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri
 - Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne
- Privilégier une implantation du bâti respectant l'orientation des voies, et la ligne de restanque au Nord du site
- Favoriser l'exposition Sud des façades des bâtiments
- Préserver les cônes de vue vers le village ancien
- Mettre en place des stationnements intégrés au projet et répondant aux besoins identifiés:
 - Arborer et paysager les stationnements en surface pour favoriser leur insertion paysagère
 - Prévoir un nombre de stationnements suffisant pour répondre aux besoins du projet, conforme au règlement applicable dans ce secteur

4. Modification de la pièce n°5 du PLU : Liste des ER

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EH	85	Création d'un bassin de stockage d'eau potable en provenance du forage du Peïcal	Commune	-	2 990
V	89	Création d'une liaison entre la RN10 et la RN7	Commune	-	1 430
EH	90	Création d'une STEP pour le Hameau des Nouradons	Commune	-	5 075
MD	91	Liaison vigne à vélo à la Valette	Commune	-	4 3 9 5
MD	93	Chemin piéton quartier du Gros Ped	Commune	2,5	315
E	94	Extension de la gendarmerie	Commune	-	1 460
EH	95	Canal d'orage allant du chemin de Fantroussières au Réal	Commune	4m	1070
ЕН	96.1	Canal d'orage de 32 cm de diamètre allant du chemin de Fantroussières au Réal	Commune	2 m	220
EV	97	Création d'un espace public	Commune	-	1890
EH	98	Création d'un mur de canalisation du Réal	Commune	-	30
V	99	Aménagement du chemin communal	Commune	5m	1170
EV	100	Création d'une base de loisir en bordure e l'Argens	Commune	-	6 865
V	101	Élargissement de chemin Lucien Fabre	Commune	7 m	
V	102	Élargissement du chemin de Saint Jean	Commune	6 m	
MD	103	Aménagement et élargissement du chemin de l'Ubac pour les modes doux	Commune	6 m	19 700
MD	105	Aménagement pour les modes doux : ballade en Réal	Commune		11 840
MD	106	Aménagement pour les modes doux : ballade en Réal	Commune		4 263
v	107	Acquisition pour régularisation d'une partie des parcelles D 523 et D 1404 sur lesquelles sont réalisés des trottoirs Comr			57
MD	108	Aménagement pour les modes doux	Commune	7m	
E	109	Acquisition d'une partie de la parcelle B 1115 pour installation d'une citerne incendie et une aire de retournement Département			345
MD	110	Aménagement d'un cheminement piétonnier Commune			140
EV	111	Espace public de loisirs	Commune		4 650
E	112	Création d'une plate-forme de déchets et tri sélectif et d'une passerelle piétonne sur le RN7 Commune			1850
EV	113	ation d'un parc public, d'espaces publics et verts et de commune eminements piétonniers			19 000
E	114	Création d'une voie d'accès à l'opération d'ensemble du quartier des Laurons et création d'une aire de stationnement	Commune		2 000
E	115	Création d'un parking	Commune ou Agglomération		5522

Ajout de l'Emplacement Réservé n° E 115, d'une surface de 5522m², à destination de la commune pour la pérennisation du parking P5 de la gare.