DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1.2 : Notice de présentation

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision	Modification
Révision simplifiée	Modification simplifiée N°1 : 20.06.2014 N°2 : 09.03.2015

Table des matières

1. PREAMBULE : LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

1.1. Rappel des procédures sur le PLU 3

1.2. Le cadre juridique de la modification simplifiée 3

1.3 Motivation de la présente procédure de modification simplifiée 3

2. EXPOSE DES MOTIFS 4

2.1. Le schéma intercommunal des Véloroutes et voies vertes en Dracénie et sa déclinaison « la Vigne à vélo » 4

2.2. La concrétisation du projet de la Vigne à Vélo sur la Commune des Arcs sur Argens et dans son PLU approuvé. 6

2.3. Les effets prévisibles sur l'environnement du projet de voie verte 7

Evaluation environnementale des plans et programmes : Avis de l'Autorité Environnementale sur le projet 7

Evaluation des incidences Natura 2000 : un dossier simplifié 7

3. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 8

4. LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2-A DU PLU 9

4.1. Rédaction de l'article 2-A définissant les occupations et utilisations des sols soumis à des conditions particulières avant la modification : 9

4.2. Rédaction de l'article 2-A définissant les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières après la modification simplifiée : 10

5. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU 11

5.1. Le plan avant la modification simplifiée 11

5.2. Le plan après la modification simplifiée 12

6. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR 13

1. PREAMBULE : LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1. Rappel des procédures sur le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Arcs-sur-Argens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 Mai 2013.

Par arrêté N°267-2014, M. le Maire de la Commune a prescrit la modification simplifiée N°2 du PLU, objet du présent rapport de présentation.

1.2. Le cadre juridique de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PLU, prévue aux articles L123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme, peut être utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- N'induisent pas de graves risques de nuisance,
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire,
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU,

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance N°2012-11 du 5 Janvier 2012, le champ d'application de la modification simplifiée s'applique à toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure modification simplifiée du document d'urbanisme peut donc être prescrite pour toutes les évolutions n'entrant pas dans ces cas de figure, ainsi que pour la rectification d'erreurs matérielles.

1.3 Motivation de la présente procédure de modification simplifiée

La motivation du projet de modification étant la rectification d'erreurs matérielles, à savoir une erreur dans la rédaction d'un article de règlement, et la mise en place d'un emplacement réservé en lieu et place d'une servitude de type L123-2-c, ces éléments constituant des changements de portée mineure au dossier de Plan local d'urbanisme, la présente modification sera effectuée dans sa forme simplifiée, conformément aux modalités prévues à l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme.

2. EXPOSE DES MOTIFS

La présente modification simplifiée du document d'urbanisme a pour objectif de permettre la réalisation du premier tronçon d'un maillage de voies cyclables à l'échelle communautaire inscrit au schéma intercommunal des Véloroutes et voie vertes en Dracénie.

2.1. Le schéma intercommunal des Véloroutes et voies vertes en Dracénie et sa déclinaison « la Vigne à vélo »

La Communauté d'Agglomération Dracénoise a adopté en Conseil Communautaire le 26 Septembre 2013 son schéma intercommunal des Véloroutes et voie verte de la Dracénie. Ce schéma présente le projet de voie verte dit « La Vigne à Vélo », longue de 25 km, entre Vidauban et La Motte. Cet équipement communautaire, d'intérêt général, répond aux objectifs nationaux de développement des modes de transports et de déplacement alternatifs au titre :

- Du *« droit des usagers à se déplacer quels qu'en soient les moyens* » réaffirmé par la Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (LOTI) ;
- De « *la diminution du trafic automobile et le développement des modes économes et moins polluants et notamment la bicyclette et la marche à pied »*, objectif porté par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE).

L'objectif poursuivi par la création de la Vigne à vélo, voie verte intercommunale, est double. Le premier enjeu réside dans la volonté de **valoriser les atouts agricoles et naturels du territoire** à travers une offre touristique nouvelle. Le second répond à la logique de **création de mobilités douces entre des communes appartenant à un réseau de proximité** et ainsi favoriser les déplacements modes doux utilitaires mais aussi récréatifs. C'est par ailleurs un outil d'impulsion d'une logique durable de déplacements de proximité qui a pour objectif de créer une continuité des réseaux communaux mis en œuvre par chaque commune. Au final, démarches communales et intercommunales aboutiront à la création d'un maillage modes doux interconnecté et à vocations complémentaires.

La Voie verte La Vigne à vélo passera à travers les terres agricoles et viticoles, à proximité des points de vente des domaines et des caves mais desservira aussi les cœurs de village et les lieux de « multi modalité » (gare, lycée, collège). Elle sera également raccordée à la voie verte européenne E8, pilotée par le Conseil Général du Var, qui passe plus au Nord à travers la Dracénie des collines (Flayosc, Draguignan, Figanières, Callas, Claviers).

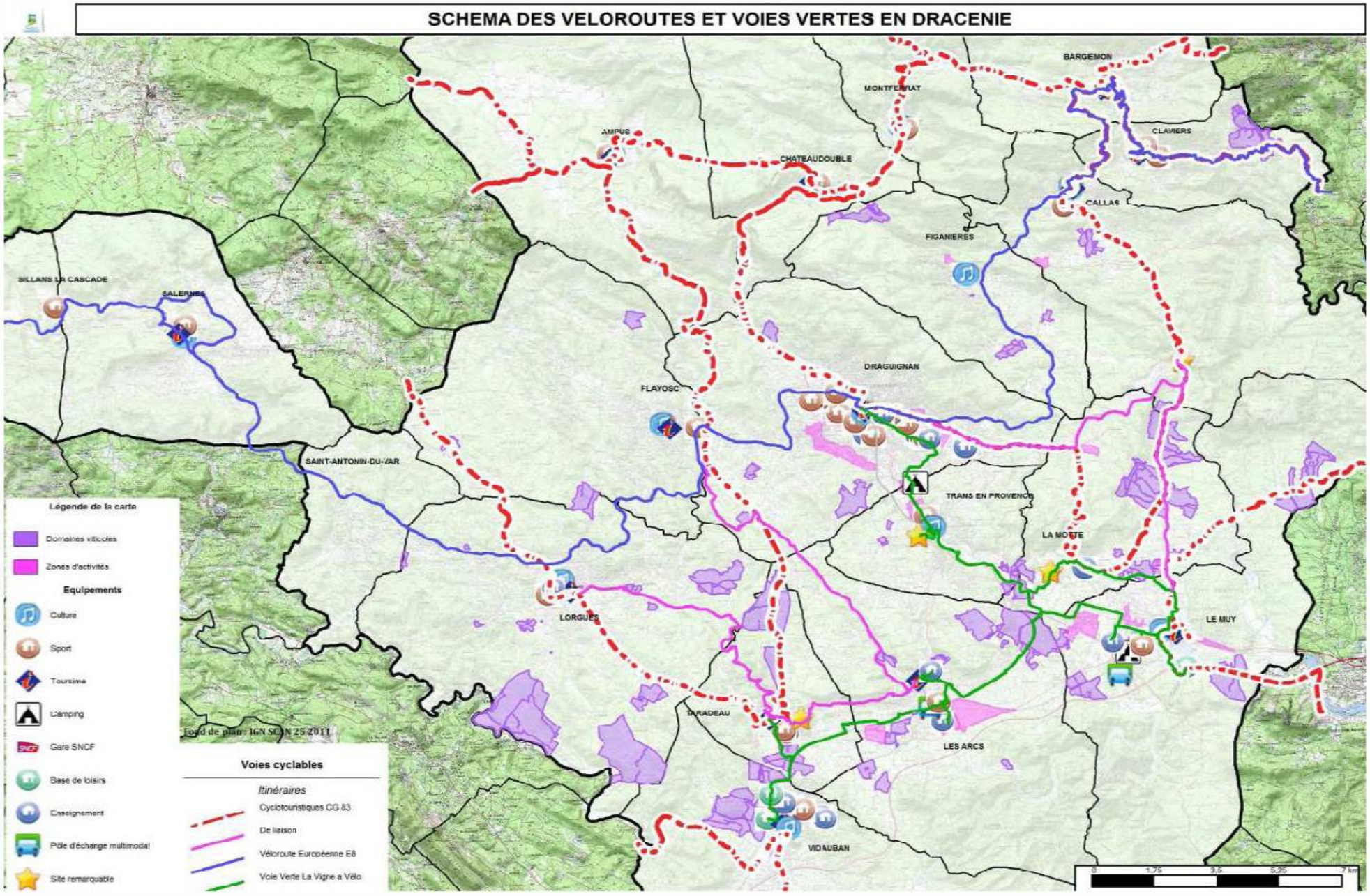


Schéma directeur des véloroutes et voie verte de la Dracénie 20

Extrait du schéma directeur des Véloroute et voie verte de la Dracénie

2.2. La concrétisation du projet de la Vigne à Vélo sur la Commune des Arcs sur Argens et dans son PLU approuvé.

La voie verte est intégrée dans le PLU approuvé de la Commune. Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune des Arcs-sur-Argens envisage de « *donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux* ». Cette ambition passe notamment par la réalisation de la voie verte La Vigne à Vélo dans la plaine Est. Le projet est présenté au rapport de présentation du PLU dans sa partie III, expliquant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et la délimitation des zones. Le rapport de présentation replace également cette voie verte dans son contexte plus large de liaison intercommunale de la Vigne à Vélo.

Lors de l'élaboration du PLU, la volonté de la commune de s'assurer la possibilité de réaliser ce projet de voie verte a été matérialisée au plan de zonage par la mise en place d'une servitude L123-2-c sur l'ensemble du tracé envisagé pour cet équipement. D'une largeur de 4 mètres, cette servitude a été instaurée avec pour bénéficiaire la CAD, maître d'ouvrage du premier tronçon de la vigne à vélo, entre Les Arcs et le rond-point de Sainte-Roseline.

A noter que ce projet de voie verte traverse le secteur dit de la « colline boisée du Collet Redon », reprenant des chemins existants dans ce secteur identifié comme espace boisé paysager dans le PLU communal. Les déboisements résiduels qui seront effectués dans cet espace (de l'ordre de 1.500 à 2.000 m² maximum) feront l'objet d'une déclaration préalable, telle que prévue dans le PLU, elle-même soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre des 500 m aux abords de la Chapelle Sainte-Roseline).

Le projet de voie verte traverse la zone A du PLU approuvé de la Commune, et des espaces classés en AOC. L'itinéraire retenu pour la voie verte reprend principalement des chemins existants, en bordure de la voie ferrée, dans le « bois Saint-Charles », ainsi qu'en bordure de terrains en culture de vigne, (pour environ 900 mètres linéaires). Aucun arrachage de vigne n'est prévu, aucun déclassement n'est à réaliser. A ce titre, l'Institut National des Appellations d'Origine, ayant déjà délivré un avis favorable au projet agricole communal lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, dans lequel était présenté le projet de vigne à vélo, n'est pas consulté à nouveau. A noter que la Chambre d'Agriculture du Var, mais aussi la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricole ont également rendu un avis favorable sur le PLU des Arcs-sur-Argens.

Dans le cadre de la maîtrise foncière du tracé, les agriculteurs ont notamment souhaité pouvoir continuer à emprunter certains chemins afin d'accéder aux parcelles, ou procéder au retournement des engins agricoles. Ces autorisations leurs sont garanties, dans le cadre des actes de vente et des baux longue durée conclus ou à conclure.

2.3. Les effets prévisibles sur l'environnement du projet de voie verte

Evaluation environnementale des plans et programmes : Avis de l'Autorité Environnementale sur le projet

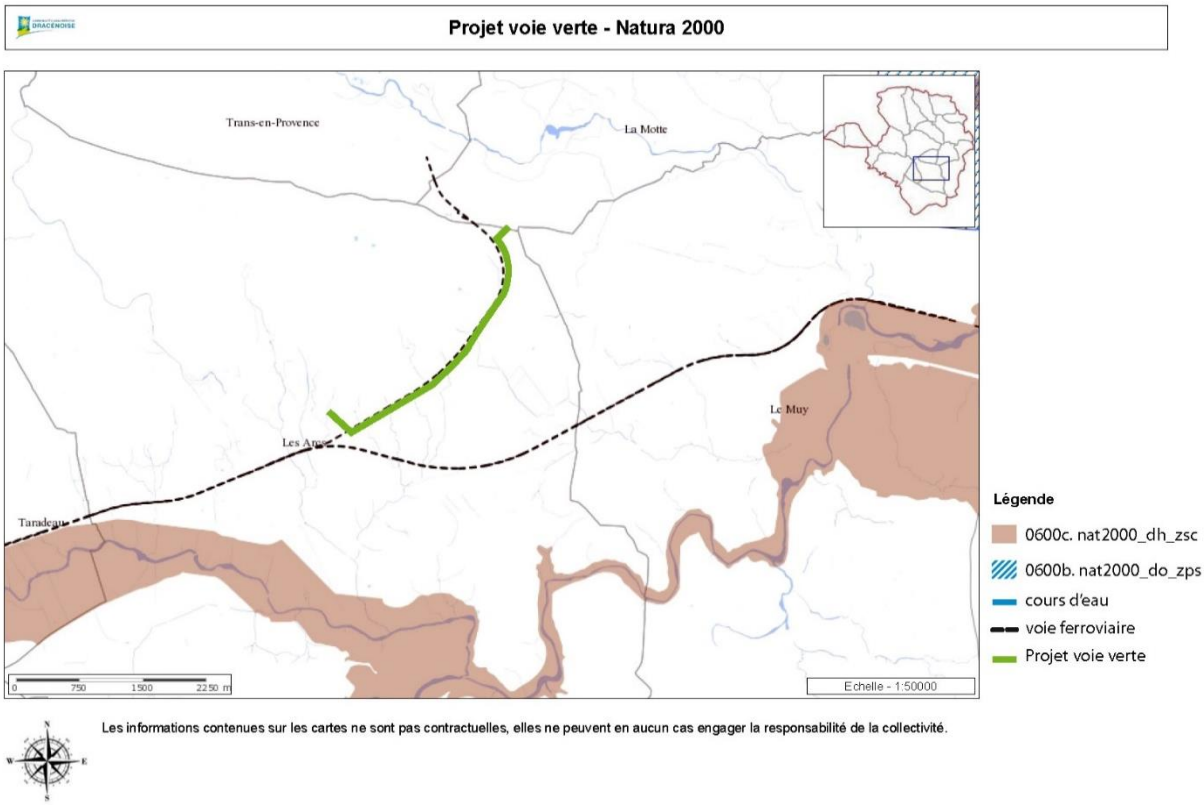
La rubrique 6d) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement a motivé une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale pour la réalisation du projet de la Voie verte (dossier déposé le 17/10/2013 auprès de la DREAL PACA).

L'étude du dossier a conduit la DREAL PACA, dans un avis daté du 25/11/2013, à exclure du champ de l'étude d'impact le projet de voie verte pour la raison suivante : *« cet aménagement concerne la création d'une voie verte qui selon le projet de circulaire relative à la mise en œuvre de la réforme des études d'impact (NOR : DEVD1202749C) est exclu du champ de l'étude d'impact »*.

Evaluation des incidences Natura 2000 : un dossier simplifié

Le dossier d'évaluation des Incidences Natura 2000 est réalisé dans sa forme simplifiée au regard des enjeux soulevés. Il accompagnera le dossier Loi sur l'eau qui sera déposé en vue de la réalisation du projet. En tout état de cause, l'analyse des enjeux sur la biodiversité amène à la conclusion que le projet de voie verte étant assez éloigné de site Natura 2000 (1,5 km), les habitats d'intérêt communautaire ne seront pas impactés par ce dernier. A noter que le projet se situe en zone d'aléa faible concernant la Tortue d'Hermann.

Localisation du projet de voie verte par rapport aux zones Natura 2000 (Val d'Argens)



3. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée N°2 du PLU des Arcs-sur-Argens, se rapportant au projet de création de la voie verte entre Les Arcs et le rond-point de Sainte-Roseline, concerne deux éléments distincts : le règlement de la zone A du PLU, et une servitude instituée aux documents graphiques du P.L.U. entre le rond-point des 2 cyprès et la RD1555, pour la réalisation de la voie verte. Il s'agit :

3.1. De corriger une erreur dans l'ordonnancement des alinéas de l'article 2-A du règlement du PLU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Dans ses dispositions actuelles, cet article n'admet :

- *« Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement »*
- « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone »,*

qu'à la condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou d'un groupement d'exploitations agricoles.
Ces dispositions étant par nature antinomiques, il est nécessaire de replacer ces deux alinéas dans les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans la zone A du PLU, sans condition relative à la présence d'une exploitation agricole ou d'un groupement d'exploitations agricoles.

3.2. De remplacer une servitude d'urbanisme (instaurée à tort au titre de l'article L123-2-c du Code de l'urbanisme) par un emplacement réservé tel qu'évoqué à l'article L123-1-5-V du Code de l'urbanisme.

En effet, les servitudes de type L123-2-c du CU ne peuvent être instituées que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des plans locaux d'urbanisme. Cette servitude d'urbanisme (N°21) a été instaurée lors de l'élaboration du PLU des Arcs-sur-Argens afin de permettre la réalisation du premier tronçon de la voie verte, dont le tracé est situé en zone agricole (A) et naturelle (N). Il s'agit d'une erreur lors de l'élaboration du PLU, puisqu'une telle servitude ne peut être instaurée en zone A ou N.
Dans le but de maintenir cet objectif de maîtrise du secteur en vue de la réalisation prochaine de la voie verte, cette servitude est maintenue, mais sous la forme d'un Emplacement Réservé (ER N°104) au titre de l'article L123-1-5-V du Code de l'urbanisme. A noter que pour tenir compte des acquisitions réalisées et actées depuis 2013, le tracé de la servitude est légèrement modifié.

Ces modifications dans le dossier de P.L.U. n'ayant pas pour conséquence :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU

La procédure de modification dans sa forme simplifiée, avec mise à disposition du public, peut ainsi être retenue.

4. LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2-A DU PLU

4.1. Rédaction de l'article 2-A définissant les occupations et utilisations des sols soumis à des conditions particulières avant la modification :

« Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :

- ***En zone A et secteur Ae mais hors secteur Ap*** *:*

  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap.

  - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation du travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos.

  - Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

- ***En zone A mais hors secteurs Ae et Ap :***

  - Les constructions à destination d'habitation, avec un maximum de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²).

  - Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

  - *Les activités d'hébergement à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.*
  - *L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme n'excède 6 emplacements pour une durée maximale d'ouverture de trois mois par an et sans construction de bâtiment nouveau.*
  - *L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 150 m² de SP.*

  - Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.

2. Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement. »

4.2. Rédaction de l'article 2-A définissant les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières après la modification simplifiée :

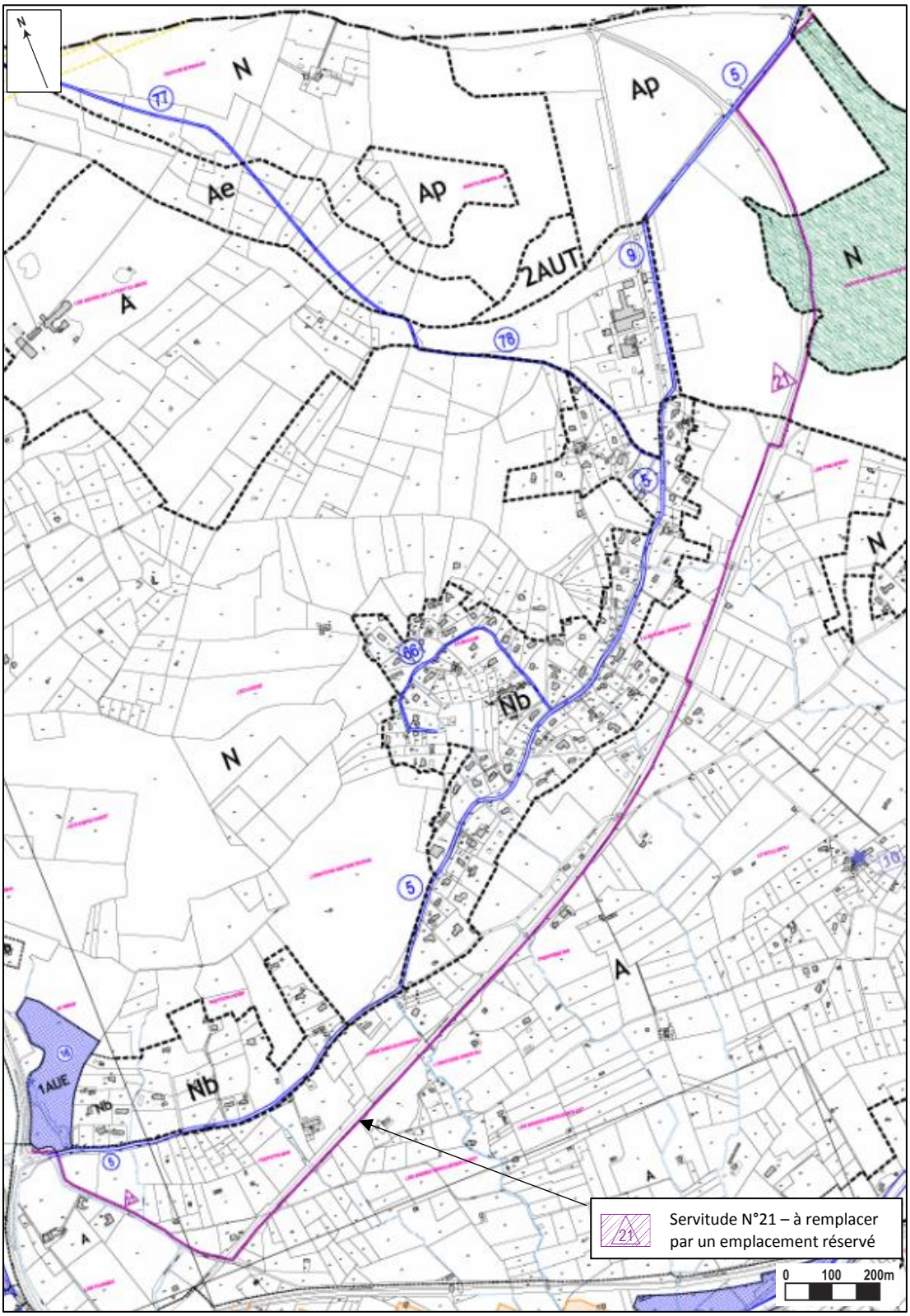
« Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. *A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :*
   - ***En zone A et secteur Ae mais hors secteur Ap** :*
     - *Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap.*
     - *les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation du travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos.*
   - ***En zone A mais hors secteurs Ae et Ap :***
     - *Les constructions à destination d'habitation, avec un maximum de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²).*
     - *Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :*
       - *Les activités d'hébergement à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.*
       - *L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme n'excède 6 emplacements pour une durée maximale d'ouverture de trois mois par an et sans construction de bâtiment nouveau.*
       - *L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 150 m² de SP.*
     - *Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.*

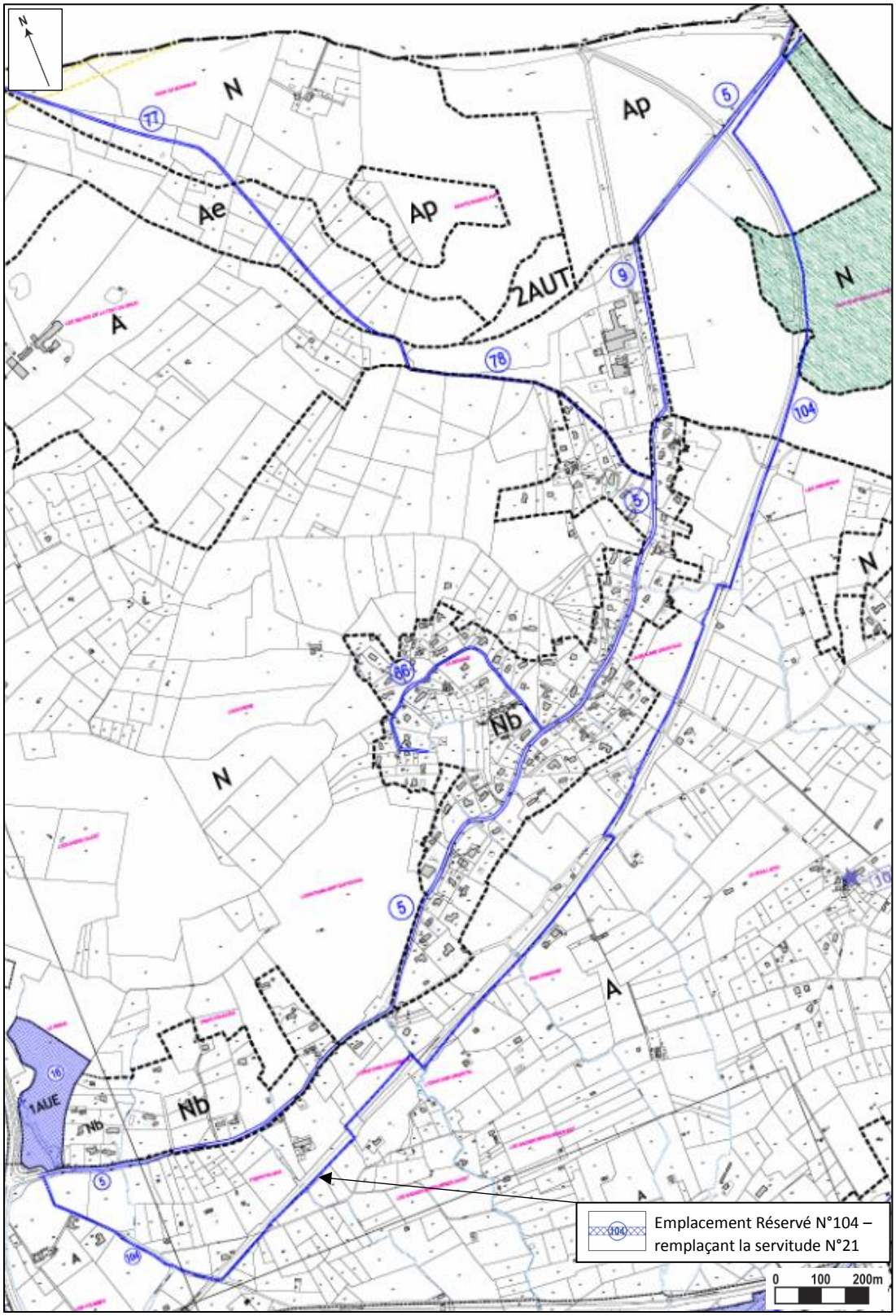
2. *Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.*
3. *Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.*
4. *Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.*
5. *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. »*

5. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU

5.1. Le plan avant la modification simplifiée



5.2. Le plan après la modification simplifiée



6. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR

Le dossier de modification simplifiée entraînera des changements dans le dossier du P.L.U. applicable :

- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU, explicitant les points de modification,
- Des modifications dans le règlement de la zone A,
- La suppression du tracé de la servitude N°21 dans les plans de zonage, reportée sur les planches :
    - Plan de zonage Nord 1/5000°
    - Plan de zonage Centre 1/2500°
- La suppression de la servitude N°21 de la liste des servitudes d'urbanisme.
- Le remplacement de la servitude par un emplacement réservé N° 104 au profit de la CAD, reporté sur les planches :
    - Plan de zonage Nord 1/5000°
    - Plan de zonage Centre 1/2500°
- L'ajout de l'emplacement réservé N°104 dans la liste des emplacements réservé du PLU.

NB – Pour la mise à disposition du public, deux plans au 1/ 5000°couvrant la zone modifiée et fournissant une information claire et suffisante au public ont été édités :

- un reprenant le tracé initial
- le deuxième avec le tracé rectifié.