



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE LES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300044-20161214-1607126-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2016

Publication : 16/12/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 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 N°3 : 14.12.2015 N°4 : 14 DEC. 2016

Septembre 2016

1 – Préambule : la procédure de modification simplifiée

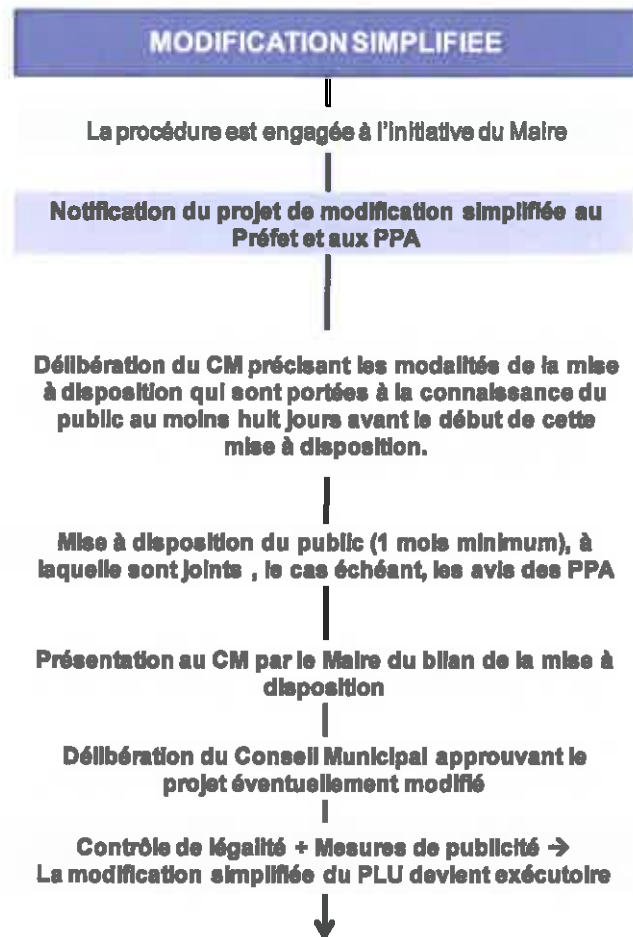
Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du P.L.U doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer.

La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte aux orientations du PADD ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- Ne portent pas sur une augmentation de plus de 20% des possibilités de construction
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire
- Ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser
- Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs

Cette procédure d'évolution du PLU ne peut être utilisée que pour des changements considérés comme mineurs qui ne peuvent entraîner une obligation de mise à jour de l'évaluation environnementale.



Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification simplifiée, un dossier de présentation est mis à disposition du public pendant 1 mois avant la décision du conseil municipal. Cette mise à disposition est organisée par la commune.

2 – Objet de la modification simplifiée n°4 du PLU

La plate-forme intermodale d'intérêt régional des Bréguières, aménagée sous forme d'une ZAC, classée en 1AUZB au PLU approuvé le 29 mai 2013, située dans le quartier des Bréguières, comprise entre la voie ferrée, la RDN 7 et la RD 555, a une vocation très spécifique. Celle-ci est constituée en majeure partie de lots "embranchés-fer" à l'exclusion des lots situés en façade de la RD 555 voués préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.

L'un des principes de l'intégration paysagère et environnementale de la Z.A.C. des Bréguières est la réservation de larges plages végétalisées, de profondeur variable, en accompagnement des voies externes, permettant une composition paysagère riche et équilibrée, le long de la RDN 7 et de la RD 555. Les éléments du traitement des eaux pluviales (bassins écrêteurs) se situant dans ces espaces verts périphériques de la ZAC.

Ces espaces paysagers et les bassins écrêteurs font l'objet d'un emplacement réservé au PLU en vigueur (ER n°86) au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Dracénoise qui en assurera la gestion.

Par ailleurs, les espaces verts paysagers internes à la ZAC sont des espaces collectifs de statut privé gérés par l'association Syndicale Libre (ASL) de la ZAC.

Pour une facilité et une cohérence de gestion des espaces paysagers de la ZAC, il est proposé de modifier le statut d'équipements publics des espaces paysagers et de rétention pluviale périphériques qui deviendraient des espaces collectifs de statut privé. Ce qui ne nécessite plus le maintien de l'emplacement réservé n° 86 au PLU.

Le nouveau statut « privé » des espaces verts et bassins, emportant un transfert de la charge de leur gestion de la Communauté d'agglomération Dracénoise (CAD) à l'association Syndicale Libre (ASL) de la ZAC, le dossier de Réalisation de la ZAC et le Programme des équipements publics seront modifiés en conséquence.

Ces changements du règlement et du zonage du PLU sont des changements mineurs qui peuvent être mis en œuvre par une procédure de modification simplifiée menée selon les dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du Code de l'urbanisme.

3 – Les modifications apportées au PLU

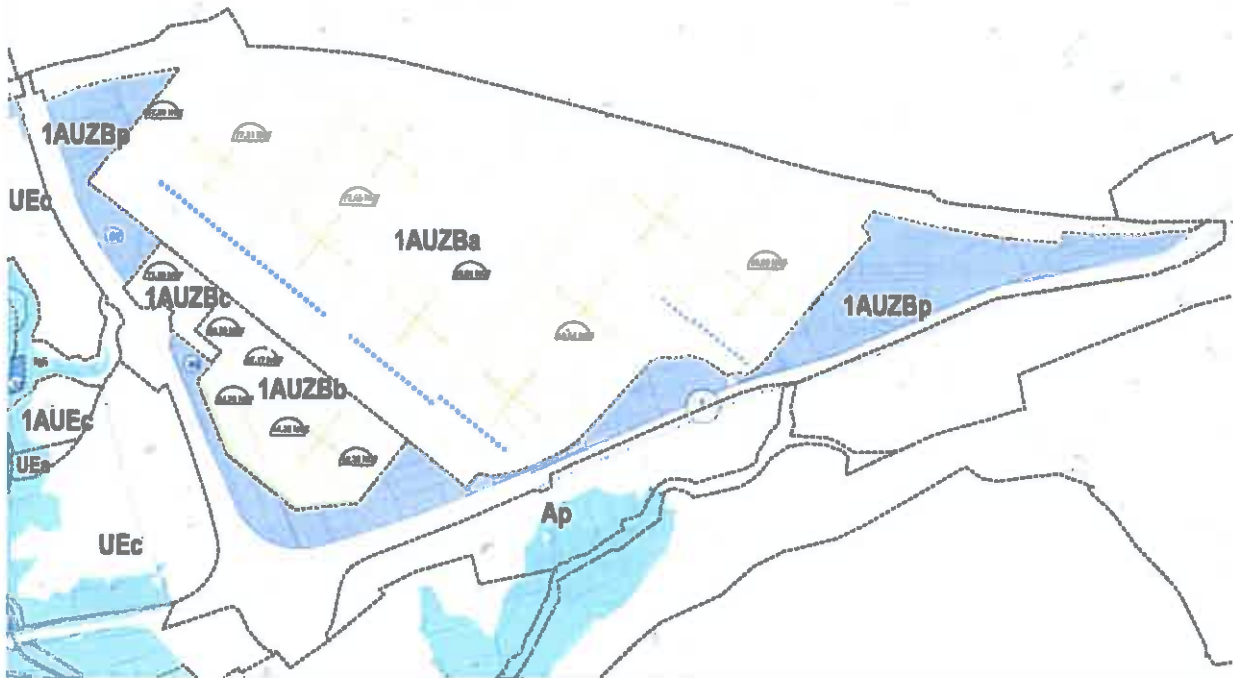
Le changement du statut des espaces verts périphériques de la ZAC et des bassins de rétention d'eaux pluviales intégrés à ces espaces verts, induit des modifications mineures du PLU de la commune des Arcs sur Argens :

- suppression sur le plan de zonage de l'emplacement réservé n°86 au bénéfice de la CAD
- modification de la vocation du zonage des espaces verts et bassins écrêteurs concernés par le changement de statut dans le règlement
- modification de la liste des emplacements réservés
- correction d'une erreur matérielle dans le report d'une hauteur des bâtiments : le chiffre 72,50 NGF inscrit au POS a été retranscrit de façon erronée en 71,50 NGF.

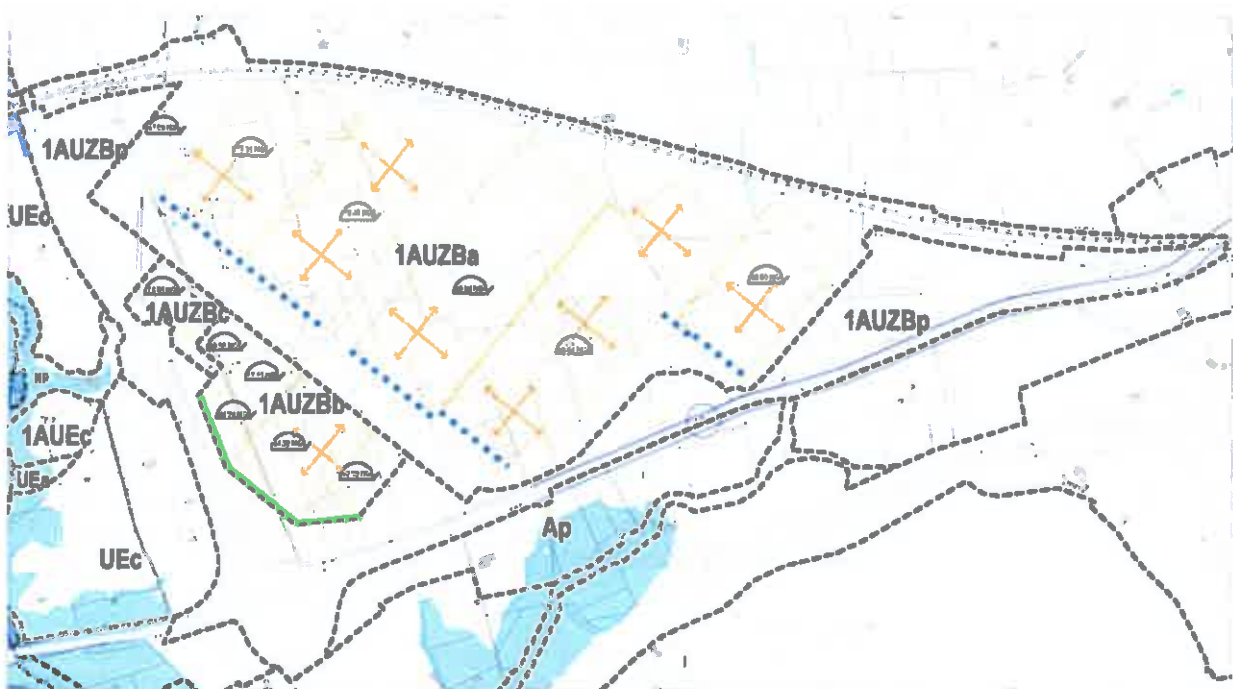
Les modifications proposées n'ont aucune incidence sur la SP globale de la zone 1AUZB (ensemble de la ZAC) et sa ventilation par secteur (il n'est pas attribué de SP au secteur 1AUZBp), ni sur l'implantation des constructions de la ZAC qui est maintenue à l'identique.

3.1 – Les modifications apportées au zonage

La modification du statut des espaces verts et bassins de rétention d'eaux pluviales qui passent du statut d'espaces publics à celui d'espaces collectifs entraîne la suppression de l'ER 86 sur le plan de zonage du PLU.



PLU en vigueur



PLU : projet de modification simplifiée n°4

3.2 – Les modifications apportées au règlement écrit

La modification du statut des espaces verts et bassins de rétention d'eaux pluviales qui passent du statut d'espaces publics à celui d'espaces collectifs implique une reprise dans le règlement de la description de la vocation du secteur 1AUZBp. Il n'est plus fait référence au statut « public » des équipements d'infrastructure.

De nouvelles dispositions introduites à l'article 13 de la zone 1AUZB garantissent l'aménagement paysagé du secteur 1AUZBp.

Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en bleu)
<p>CHAPITRE IV - ZONE 1AUZB</p> <p>Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) : Cette zone a pour vocation l'accueil d'une plate-forme logistique embranchable fer, d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que d'équipements publics collectifs et privés. Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.</p> <p>La zone comporte quatre secteurs :</p> <p>1AUZBa : voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.</p> <p>1AUZBb : voué préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.</p> <p>1AUZBc : voué à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle.</p> <p>1AUZBp : voué à l'accueil d'équipements publics d'infrastructure.</p>	<p>CHAPITRE IV - ZONE 1AUZB</p> <p>Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) : Cette zone a pour vocation l'accueil d'une plate-forme logistique embranchable fer, d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que d'équipements publics collectifs et privés. Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.</p> <p>La zone comporte quatre secteurs :</p> <p>1AUZBa : voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.</p> <p>1AUZBb : voué préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.</p> <p>1AUZBc : voué à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle.</p> <p>1AUZBp : voué à l'accueil d'équipements collectifs d'infrastructure.</p>
<p>ARTICLE 13 - 1AUZB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Plantations des parcs de stationnement</p> <p>Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 4 places au minimum.</p> <p>2 - Espaces libres et espaces verts à aménager</p> <p>2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.</p> <p>2.2. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture,</p>	<p>ARTICLE 13 - 1AUZB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1 - Plantations des parcs de stationnement</p> <p>Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 4 places au minimum.</p> <p>2 - Espaces libres et espaces verts à aménager</p> <p>2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.</p> <p>2.2. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture,</p>

<p>et non simplement décorative.</p> <p>2.3. Les espaces privés non bâtis et non affectés aux manœuvres et au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 200 mètres carrés.</p>	<p>et non simplement décorative.</p> <p>2.3. Les espaces privés non bâtis et non affectés aux manœuvres et au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 200 mètres carrés.</p> <p>2.4 - En 1AUZBp, l'ensemble des espaces libres du secteur devra être traité en espaces verts plantés de manière à ce que la végétation soit structurante et non simplement décorative. Ces traitements devront participer à la bonne intégration paysagère des bassins de rétention des eaux pluviales. L'aménagement de ces espaces verts devra respecter les dispositions de l'article 2.1 ci-dessus.</p>
---	--

3.3 – Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés

La modification du statut des espaces verts et bassins de rétention d'eaux pluviales qui passent du statut d'espaces publics à celui espaces collectifs entraîne la suppression de l'ER 86 dans la liste des emplacements réservés.

• Liste des emplacements réservés du PLU applicable

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m ²
EV	86	Aménagement d'espaces verts et de bassins écrêteurs en bordure de la RD555 et de la RDN7	CAD	-	129 054
V	87	Création d'une liaison ferrée entre la gare de triage des Arcs et le site des Bréguières	CAD	-	4 290

• Liste des emplacements réservés du PLU modifié

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m ²
V	87	Création d'une liaison ferrée entre la gare de triage des Arcs et le site des Bréguières	CAD	-	4 290

3.4 – Le projet de modification simplifiée : 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 :

- 1 La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU, explicitant les points de modification
- 2 Des modifications dans le règlement de la zone 1AUZB
- 3 Des modifications dans les plans de zonage, reportées sur les planches :
 - Planche 4.1 – Plan zonage Nord 1/5000°
 - Planche 4.3 – Plan zonage centre 1/2500°
 - Planche 4.4 – Plan Bréguières – L'Ecluse 1/2500°
- 4 Des modifications dans la liste des emplacements réservés

NB - Pour la mise à disposition du public, seul est édité un plan au 1/5000° couvrant la zone modifiée et fournissant une information claire et suffisante au public.