#### **DEPARTEMENT DU VAR**



# COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1 Note de Présentation de la modification

P.L Approuvé par DC	
Révision	Modification
N°1:	N° 1 : engagée par arrêtés municipaux du 25 mars 2015 et du 18 août 2016 Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2017
Révision allégée	Modification simplifiée
N°1 : 03.04.2017	N° 1 : 20.06.2014
	N° 2 : 09.03.2015
	N° 3 : 14.12.2015
	N° 4 : 14.12.2016

## Sommaire

I.	De l'approbation du PLU à la modification n°01.	
II.	Objectifs de la modification	3
III.	Cadre légal de la procédure de modification.	4
IV.	La modification concernant les dispositions issues de la Loi ALUR.	5
A.	Les modifications communes à toutes les zones du PLU.	5
В.	Les modifications permettant de respecter la capacité d'accueil du PLU et de pali à la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU.	
V.	Les autres modifications du règlement	13
VI.	Orientation d'Aménagement et de Programmation	17
VII.	Les modifications des emplacements réservés	18
VIII.	Les modifications dans le zonage	28
IX.	Compatibilité des modifications du règlement.	<i>3</i> 3
A.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU opposable.	_33
В.	L'évaluation environnementale du PLU opposable	_ 33
C.	Le SCOT de la Dracénie.	_ 33
D.	Les autres documents supra-communaux.	_ 33
E.	Les servitudes.	34

## I. De l'approbation du PLU à la modification n°01.

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;
- révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 3 avril 2017 ;
- la présente modification n°01 du PLU a été prescrite par arrêtés municipaux du 25 mars 2015 et du 18 août 2016.

## II. Objectifs de la modification.

- Suite à la publication de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, puis de la Loi d'Avenir Agricole, d'Alimentation et de la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, certaines dispositions sont d'application immédiates, telles que la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et des superficies minimales. Consciente de la volonté du législateur visant à favoriser le renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines préalablement définies par le PLU, la commune souhaite toutefois respecter ses orientations d'aménagement détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ainsi, l'économie générale du PLU.
- La commune des Arcs-sur-Argens a prescrit l'ouverture de la procédure de modification n°01 de son Plan Local d'Urbanisme par l'arrêté précité <u>qui assigne les objectifs suivants à la modification</u>:
  - o respect de l'économie générale du PLU traduite notamment dans le PADD ;
  - respect des capacités d'accueil souhaitées par la municipalité au travers du projet de PLU approuvé en mai 2013;
  - o limitation de l'étalement urbain et de la dégradation des paysages ruraux ;
  - respect des études hydrauliques et du Schéma Directeur des eaux pluviales;
  - application des dispositions de la loi LAAAF en zones agricoles et naturelles et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite loi MACRON.
  - d'autres points seront également pris en compte dans le cadre de cette procédure, notamment l'ajout d'emplacements réservés et des corrections mineures du règlement.

. Cette procédure est aussi l'occasion d'effectuer quelques corrections sur le règlement, les planches graphiques et les orientations particulières d'aménagement. Elles sont expliquées dans les pages suivantes.

Par rapport au dossier soumis à enquête publique le dossier approuvé comporte les corrections qui ont été demandées par les personnes publiques associées à la procédure et par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions.

## III. Cadre légal de la procédure de modification.

Le cadre légal de la procédure de modification est inscrit aux articles L.153-36, L 153-37 du code de l'urbanisme en vigueur qui disposent :

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

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Les objectifs poursuivis par la Commune des Arcs-sur-Argens remplissent l'intégralité des conditions posées par le code de l'urbanisme dans la mesure où la modification du PLU porte uniquement sur des correctifs à apporter au règlement (pièce écrite) du PLU en vigueur.

## IV. La modification concernant les dispositions issues de la Loi ALUR.

#### A. Les modifications communes à toutes les zones du PLU.

L'entrée en vigueur de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a eu pour effet immédiat de faire disparaitre certaines dispositions du règlement. Il en est ainsi de la superficie minimale (à respecter pour qu'un terrain soit constructible) et pour le Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Ces deux dispositions étaient respectivement inscrites aux articles 5 et 14 de chaque zone. C'est pourquoi, la présente modification transpose cette obligation légale en conservant les intitulés des articles 5 et 14 dans le corps du règlement des zones et en remplaçant l'ancien contenu par les termes suivants : « article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ». Les tableaux qui suivent permettent de visualiser les changements opérés.

#### 1. Abrogation de l'article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles ».

Zones	Règlement initial	Projet de règlement modifié
UA	Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.	
UC	Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.  1. En application des dispositions de l'article L. 123-1.12° du Code de l'Urbanisme, afin de préserver l'intérêt paysager de la zone, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 200 m² en secteur UCa 2. Toutefois, pour tout terrain constructible, quand il n'est pas raccordable au réseau public d'assainissement, la surface, la forme du terrain et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.  UB  UE  UH  UZ  1AUBa  1AUBB  1AUBB  2AUBB  2AUBB  2AUBB  2AUBB  2AUBB  2AUC  2AUT  La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur.  Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins,	
UB		
		Article abrogé depuis
	_	l'entrée en vigueur de la loi
	Non réglementées.	
	-	-
	-	_
	1	renove, are for « Afai ».
	<del>-</del>	
	- Sans objet	
2AUT	]	
A	permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur.	
N	nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la	

## 2. Abrogation de l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols ».

Zones	Règlement initial	Projet de règlement modifié
	Secteurs UAa et UAb : non réglementés.	
UA	Secteur UAh : 0,40. Un COS différent est admis en cas de démolition et reconstruction à l'identique d'un bâtiment sur son	
	emprise initiale.	
	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :	
	- 0,60 en zone UB	
	- 0,40 dans le secteur UBa	
UB	- non réglementé en secteur UBf	
	Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé en	
	secteur UBf et pour les constructions et installations nécessaires	
	aux services publics ou d'intérêt collectif.	
	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25. Hors secteur UCa, le coefficient d'occupation des sols n'est pas	
	réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux	
	services publics ou d'intérêt collectif.	
	En secteur UCa, les dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de	
	l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division	
	parcellaire sont applicables :	
	- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un	
UC	terrain dont les droits à construire résultant de l'application	
	du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été	
	utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été	
	utilisés.	Article abrogé depuis
	- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est	l'entrée en vigueur de la loi
	diminué après la division, la minoration éventuelle des droits	n° 2014-366 du 24 mars 2014
	à construire est calculée en appliquant le coefficient	pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi
	d'occupation des sols existant à la date de la division.	« Alur ».
	Non réglementé en UE.	
UE	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 en secteurs UEa et UEc.	
	Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :	
UH	- 0,25 en secteur UHa	
	- 0,30 en secteur UHb	
UZ	La Surface de Plancher (SP) maximale autorisée est de 12 000 m2.	
	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.	
1AUBa	Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les	
271024	constructions et installations nécessaires aux services publics ou	
	d'intérêt collectif.	
	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,45. Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme	
	relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont	
	applicables :	
	- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un	
1AUBb	terrain dont les droits à construire résultant de l'application	
IAODD	du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été	
	utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être	
	construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été	
	utilisés Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est	
	diminué après la division, la minoration éventuelle des droits	
	ade apres la alvision, la minoration eventuene des dioits	I

	à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
1AUE	Non réglementé en 1AUE. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 en secteur 1AUEc.
1AUZB	La surface de plancher maximale autorisée dans la zone 1AUZB est de 238 000 m²; elle est répartie de la façon suivante : - secteur 1AUZBa : 210 000 mètres carrés ; - secteur 1AUZBb : 22 000 mètres carrés ; - secteur 1AUZBc : 6 000 mètres carrés ; - secteur 1AUZBp : 0 mètres carrés.
2AUBa	
2AUBb	Sans abjet
2AUC	Sans objet.
2AUT	
Α	Non réglementée.
N	Non regienteritee.

Il est à noter que certaines dispositions initialement inscrites à l'article 14 mais distinctes du COS ont dû être reportées, notamment en article 2, afin d'être conservées. Il s'agît par exemple de la limitation de surface de plancher liée à la zone AUZB et de sa répartition par secteur.

## B. Les modifications permettant de respecter la capacité d'accueil du PLU et de palier à la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU.

#### 1. Contexte.

Les objectifs affichés des nouvelles dispositions législatives, de tendre vers une densification des espaces urbains existants, doivent être mis en perspective avec le contexte communal des Arcs-sur-Argens. Les espaces urbains proches du village et bénéficiant de la plupart des équipements publics sont en mesure d'accueillir un certain nombre de nouvelles constructions supplémentaires. Toutefois, il est toutefois utile de rappeler que la majeure partie des zones urbaines sont soumises à des dispositifs d'assainissement non collectifs. Pour maintenir les capacités d'accueil prévues par le PLU initial, notamment au regard des équipements collectifs, de leur dimensionnement et des coûts financiers induits, les changements opérés par cette procédure de modification visent à permettre à la commune d'appréhender et de transposer les nouveaux objectifs nationaux tout en maîtrisant le développement des zones d'habitat au plan communal.

#### 2. Rappel de la capacité d'accueil du PLU opposable avant la loi Alur.

## Capacité d'accueil du PLU initial approuvé en 2013

(Source : Rapport de présentation p.281)

PLU	Surface de la zone	%	Capacité résiduelle Total logement	%	Nb de résidence principale (78%)
Zones urbaine (habitat)	214	83%	736	41%	574
Zone NA à court terme (habitat)	17	6%	542	31%	423
Zone NA à long terme	28	11%	497	28%	388
Total zones habitat	259	100%	1 775	100%	1 385

La capacité d'accueil du PLU initial approuvé en 2013 était estimée à :

1.775 logements supplémentaires dont 1.385 en résidences principales.

Soit un potentiel total de :

5.103 logements,

8.006 habitants en résidences principales.

Pour mémoire, en 2008 l'Insee recensait : 3.328 logements, dont 2.602 résidences principales, 6.212 habitants.

Pour information, les zones à vocation principale d'habitat dans le PLU initial de 2013 sont les suivantes :

- zones urbaines : UA, UB, UC;
- zones d'urbanisation future alternative (court terme ; réglementée) : 1AUBa, 1AUBb ;
- zones d'urbanisation future strictes (long terme ; non réglementée) : 2AUBa, 2AUBb, 2AUC.

#### 3. Capacité d'accueil du PLU appliquant la loi Alur.

#### CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE DU PLU

CAPACITE D'ACCUE									
Zones et secteurs	Superficie	Coefficient de	Surface	Coefficient	Coefficient	Coefficient de	Coefficient	Capacité	Capacité
du PLU (à vocation	des zones	densification	nécessaire pour	contrainte	vocation du	cohabitation	occupation	théorique	théorique
principale d'habitat)	en ha		l'assainissement	arch. et urb.	bâti		logement	logements	population
			autonome						
UAa	3,0	1.00		0.63	0,70	2,4	0.84	132	267
UAb	13,3	1,00		0,70	0,70	2,4	0,84	652	1 315
UAh	0,8	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	29	59
UB	28,4	0,75		0,75	0,70	2,4	0,84	1 118	2 256
UBa	82,6	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	3 036	6 123
UC	49,0	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	1 801	3 633
UCa	37,4	0,75	500	0,70	0,70	2,4	0,84	367	739
1AUBa	12,1	0,75		0,85	0,85	2,4	0,84	656	1 323
1AUBb	4,5	0,75		0,85	0,85	2,4	0,84	244	492
2AUBa	15,8	0,75		0,70	0,74	2,4	0,84	614	1 238
2AUBb	1,8	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	66	133
2AUC	10,6	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	390	786

Pour information, un « coefficient de densification » a été simulé dans la mesure où, selon les zones, la totalité de la parcelle n'a pas vocation à être intégralement bâtie ; il n'est d'ailleurs porté à 1 que dans les secteurs ou le COS était lui-même maximal. De la même façon, une « surface nécessaire pour l'assainissement autonome » a été introduite dans la simulation afin de préserver, à minima, une capacité épuratoire aux sols concernés. Le cumul de ces deux paramètres a pour effet de réduire légèrement le potentiel de la simulation tout en collant mieux à la réalité du terrain.

Sup.totale 259,3

Remarque: La superficie moyenne d'une logement retenue est de 100 m²

	CAPACITE	THEORIQUE	CAPACI	TE 2008	CAPACITE F	RESIDUELLE	
CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU	logements 9 104	population 18 364	logements 3 328	pop 2008 6 713	logements 5 776	pop 11 651	
dont résidences principales	7 118	14 358	2 602	6 212	4 516	8 146	

Rappel existant 2008 (INSEE)

2008	nombre	%
RES PRIN	2 602	78,2
VAC	516	15,5
RES SEC	210	6,3
Total	3 328	100,0

En appliquant littéralement les nouvelles conditions de la Loi ALUR, la capacité d'accueil du PLU en vigueur est **estimée à :** 5.776 logements supplémentaires dont 4.516 en résidences principales.

Soit un potentiel total de :

9.104 logements,

14.358 habitants en résidences principales.

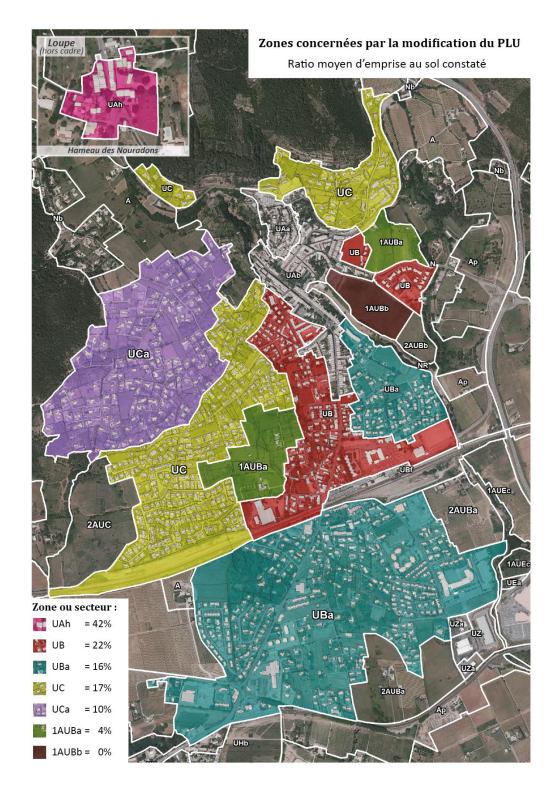
Ce qui reviendrait presque à doubler les capacités d'accueils initialement voulues par la municipalité.

Il est donc indispensable de modifier le règlement afin de contenir le développement communal.

## 4. Proposition de modifications.

## a) État des lieux de l'emprise au sol par secteurs.

La cartographie ci-après présente un constat du ratio moyen d'emprise au sol des constructions au sein des zones (à destination principale d'habitat) concernées par les suppressions du COS et des superficies minimales.



#### b) Les modifications apportées aux articles 9 du règlement.

Afin de conserver la densité souhaitée au PLU opposable, il est nécessaire de modifier les pourcentages des articles 9 (emprise au sol), dans les zones ou secteurs principalement dédiés à l'habitation, soit : UA (Uah), UB, UC, 1AUBa, 1AUBb.

## Dans les zones impliquées, l'article 9 modifié est ainsi rédigé :

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **X** % (cf. pourcentage correspondant dans le tableau ci-dessous) 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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages.

Les garages ne pourront excéder 50 m2 d'emprise au sol.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

<u>Dans les zones impliquées, l'article 13 est ainsi rédigé</u> : **X** % de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept <u>des espaces verts</u> <u>de pleine terre</u> figure en annexe du règlement).

Zones ou secteur	Règlement initial	règlement modifié - article 9	disposition insérée - article 13
UAh	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible. Une emprise au sol différente peut être admise dans le cas de démolition et reconstruction d'un bâtiment à l'identique sur son emprise initiale.	45 %	-
UB	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible.  Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour	25 %	40 %
UBa	les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	15 %	60 %
Uc	L'emprise au sol des constructions est limitée à : 50 % de la superficie du terrain constructible en zone UC 35 % de la superficie du terrain constructible en secteur	20 %	50 %
Uca	UCa Toutefois, hors secteur UCa, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	10 %	60 %
Ue	L'emprise au sol des constructions est limitée à :		20 %
Uec	<ul> <li>50 % de la superficie du terrain constructible en zone UE et secteurs UEa et UEb</li> <li>60% de la superficie du terrain constructible en secteur UEc</li> </ul>	-	10 %
1AUBa	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	25 %	40 %
1AUBb	Non réglementée	25 %	40 %

## c) Conséquences des nouvelles emprises au sol sur la capacité d'accueil.

	LES ARCS							CAPACIT	TE D'ACCU	<b>EIL THEORIQU</b>	E AU TER	ME DU F	PLU			
i :	ALUR															
ite:	30/07/2015	1												1	Daniel attack	İ
			1	1		7		Coefficient d'occ	cupation dos	Coefficient de	Canacit	á d'accuei	l actuelle (insee)	Logement	Population	
	Insee (1)	Population	Logements	nombre	%			Coefficient d oct	logements	cohabitation (2)	Capacit	e u accuei	(RP+RS+LV)	3 856	6 971	
	2012	6971	Résidences Principales (RP	2 999	77,8%	Ì			0,90	2,32			dont RP	2 999	1	
		•	Résidences Secondaires (RS	463	12,0%	Ī					3				•	
			Logements Vacants (LV)	394	10,2%	]										
			Ensemble	3 856	100,0%	]										
				Superficie	D44	diée aux	F	Emprises au sol des	11	Surface bâtie	C6 d	e plancher	T-:::	Ci+4	Ci+4	1
				des zones (3)		t espaces	Espace restant	constructions (4)	Hauteur	Surrace batte		logement	Taille moyenne de logement	Capacité théorique	Capacité théorique	Logen exist
				ues zones (s)		blics	restant	constructions (4)	(5)		ueulee au	logement	de logement	logements	population	CXISE
ype	Zones	Secteurs	unités	(ha)	(%)	m²	m²	(%)	(niveaux)	(m²)	(%)	(m²)	(m²)	iogements	(habitants)	
U		UAa	Noyau médiéval	3,0	40%	12 000	18 000	90%	3,0	48 600	60%	29 160	90	324	676	
U		UAb	Faubourgs 19è et 20è	13,3	40%	53 200	79 800	70%	3,0	167 580	60%	100 548	120	838	1 749	
U		UAh	Hameau des Nouradons	0,8	30%	2 400	5 600	45%	2,0	5 040	60%	3 024	120	25	53	
U	UB		Habitat continu	28,4	25%	71 000	213 000	25%	2,5	133 125	70%	93 188	120	777	1 621	
U		UBa	Densité moindre	82,6	25%	206 500	619 500	15%	2,5	232 313	70%	162 619	150	1 084	2 262	
U	UC		Habitat pavillonnaire densité moyenne	49,0	25%	122 500	367 500	20%	2,5	183 750	70%	128 625	150	858	1 790	
U		UCa	Densité moindre (motif paysager plateau de Fantroussière)	37,4	25%	93 500	280 500	10%	2,0	56 100	70%	39 270	150	262	546	
	1		Total zones Urbaines	214,5				_					1	4 167	8 696	
٩U	1AUBa		Alternative (OAP) : Quartiers des Laurons et Valettes : habitat	12,1	25%	30 250	90 750	25%	3,0	68 063	70%	47 644	120	397	829	
AU	1AUBb		Alternative (OAP) : Quartier Saint-Roch sud : habitat	4,5	25%	11 250	33 750	25%	4,0	33 750	70%	23 625	120	197	411	
AU	2AUBa		Stricte : Quartier Guéringuier et Peymarlier (PAPAG)	15,8	25%	39 500	118 500	20%	2,5	59 250	70%	41 475	120	346	721	
AU AU	2AUBb 2AUC		Stricte : Quartier Saint-Roch sud Stricte : Quartier Beauveser	1,8 10,6	25% 25%	4 500 26 500	13 500 79 500	20%	2,5 2.5	6 750 39 750	70% 70%	4 725 27 825	120 150	39 186	82 387	
AU	ZAUC		Total zones A Urbaniser	44.8	25%	26 500	79 500	20%	2,5	39 /50	70%	27 825	150	1 164	2 430	
et N			Constructions existantes en A et N	44,0										0	0	47
	·		Constructions existences en 71 et 15							_						
		Lacana	cité d'accueil du PLU modifié (calculée	avoc l'e	mnri		coll re	octo cobóro	nto au		Ca	pacité d'a	ccueil théorique	5 331	11 126	
			•				•	este conere	iile au				dont RP	4 147	8 654	
		regard o	des objectifs du PLU en vigueur <b>puisqu'</b>	elle est	estin	née à	:									
		•											Existant	3 856		
		1.475 lo	gements supplémentaires dont 1.148	en résid	dence	es prir	ncipale	es.					dont RP	2 999	6 971	
														4 475	3 079	
											Ca	pacite d'a	ccueil résiduelle dont RP	1 475 1 148	2 395	
		Soit un	potentiel total de :										dont KP	1 146	2 393	,
			•													
		2.331 IO	gements,													
									0				042 //			
			abitants en résidences principales.													- 1
			abitants en résidences principales.						PO	ur inform	ution,	en 20	J12 I IIISE	e recens	<i>e</i> :	
	Difficialization		abitants en résidences principales.						_	-	-					
1	Définitions :	8.654 ha	· · · ·						_	-	-		ales de plu			$\vdash$
1 2	Chiffres officiels	8.654 ha	abitants en résidences principales.  2015  nes vivant en résidence principale et la population totale.						_	-	-					

<u>Remarque</u>: Dans le tableau ci-dessus, des emprises au sol ont été renseignées en zone UA (secteurs UAa et UAb) et en zones strictes 2AU (2AUBa, 2AUBb, 2AUC) afin d'établir une concordance avec la capacité d'accueil du PLU initial qui se déployait sur la totalité des zones U et AU. Néanmoins, les articles 9 correspondants au Règlement n'ont pas été renseignés ni modifiés.

## V. Les autres modifications du règlement

- 1. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 pris en application de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, a réorganisé le code de l'urbanisme et créé une nouvelle numérotation. Les articles du code de l'urbanisme cités dans le règlement ont donc été corrigés, à l'exception des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au Plan Local Local d'Urbanisme dont la modification a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- 2. Depuis l'approbation du PLU, le PPRi qui était en cours d'élaboration a été approuvé. Les mentions, dans le règlement, du PPRi en cours d'élaboration sont donc corrigées
- **3.** Création d'un article **15** dans les dispositions générales permettant aux bâtiments existant ne respectant pas les règles de prospect par rapport aux limites séparatives de pouvoir faire l'objet d'une surélévation, aux conditions suivantes :
  - Se limiter à la hauteur absolue autorisée dans la zone
  - A voir été légalement édifié et antérieurement aux règles du présent règlement
  - Ne pas créer de nuisances sur les propriétés voisines
- **4. Reformulation à l'article 2 des zones UA, UB, UC, 1AUBa** de la hauteur maximale autorisée pour les abris : la notion de 2.5 mètres « hors tout » est remplacée par « en tout point de la construction », qui est une notion plus claire.
- **5.** A l'article 3 de toutes les zones : Insertion d'une disposition précisant que pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6).
- **6.** A l'article 11 de toutes les zones : Insertion d'une disposition précisant que les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.
- **7.** A l'article 11 de toutes les zones : Insertion d'une disposition pour réglementer la hauteur et le traitement des murs de soutènement
- **8.** A l'article **12** de toutes les zones : suppression de la disposition relative à la non satisfaction des obligations imposées en matière de stationnement. Cette possibilité a été abrogée par la loi du 29 décembre 2014 n° 2014-1655, elle est donc caduque.
- **9.** A l'article **12** des zones à vocation d'habitat (UA, UB, UC, 1AUBA, 1AUBb) : ajout d'une disposition permettant de réglementer le nombre de place visiteur dans les opérations collectives.
- **10.** A l'article **13** de toutes les zones, création d'une disposition précisant que certaines espèces végétales devront être favorisées. Une liste de ces espèces est créée en annexe 8 du règlement.
- **11.** A l'article **13 des zones UB, UC, 1AUBa, 1AUBb** : modification de la règle relative aux espaces verts collectifs, afin qu'elle s'applique à partir de 2 logements et non plus à partir de 5.

#### 12. Dans la zone UA:

- Insertion d'une disposition à l'article 2, précisant que la surélévation des constructions existantes est autorisée à condition que les fondations de la construction initiale supportent cette surélévation.

- Insertion d'une disposition à l'article 10, précisant que dans le secteur UAb et au-delà d'une profondeur de 17 mètres (règle définie à l'article 7) les constructions ne pour excéder 3.5 mètres de hauteur.
- Insertion d'une disposition à l'article 11 qui précise que les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.
- Insertion à l'article 12 d'une disposition imposant par tranche de 5 logements la création d'une place de stationnement réservée aux visiteurs.

#### 13. Dans la zone UB:

- Article 2 : précision que les piscines sont autorisées, qu'elles soient couvertes ou non couvertes.
- Article 6 : précision que les constructions ou installations nouvelles doivent être à l'intérieur des zones d'implantation indiquées sur le document graphique et, le cas échéant, respecter les règles suivantes.

Insertion d'une disposition précisant les limites d'ancrage figurant sur les planches graphiques du PLU, forment une limite à ne pas dépasser.

Insertion d'une disposition permettant sur les parcelles voisines de la RD 10 et de l'avenue des Treize Lorguais, classées voies bruyantes de type 4 par les arrêtés préfectoraux du 1<sup>er</sup> août 2014 et 8 décembre 2015, la construction d'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 ;
- 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.
- **Article 7 :** réécriture des dérogations possibles et différenciation du cas des annexes par rapport aux autres dérogations.
- **Article 11**: précision que la règle relative aux toitures terrasses (qui sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface totale de la couverture de la construction) s'applique à toute la construction existante et à son extension.

Ajout d'une disposition précisant que les éverites sont interdits.

#### 14. Dans la zone UC:

- Article 6 : Insertion de deux nouvelles dispositions. D'une part, des implantations dérogatoires par rapport aux voies pourront être admises :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
  - Des implantations différentes peuvent être admises pour les pool-house, local technique, terrasse, piscine et les abris de jardins.

#### 15. Dans la zone UE:

- Article 1 : suppression de la disposition relative aux installations classées.
- **Création de règle relative au secteur UEb** nouvellement créé par la procédure de modification (articles 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13).
- **Article 11** : précision dans les dispositions relatives aux enseignes qu'elles doivent être éteintes la nuit.

#### 16. Dans la zone UZ:

- **Article 2 :** Insertion de la surface de plancher maximale autorisée dans la zone, qui était auparavant inscrite à l'article 14
- Article 11 : précision que les enseignes lumineuses devront être éteintes la nuit.
- **Article 13** : ajout dans la disposition relative aux espaces libres de toute construction qu'ils doivent être de pleine terre et non imperméabilisés.

#### 17. Dans 1AUBa :

- Article 2 : précision que les piscines sont autorisées, qu'elles soient couvertes ou non couvertes.
- **Article 7**: réécriture des dérogations possibles et différenciation du cas des annexes par rapport aux autres dérogations.

#### 18. Dans la zone 1AUe:

- Caractère de la zone : précision dans le caractère de la zone que ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération « d'aménagement » d'ensemble.
- Article 11 : précision que les enseignes lumineuses devront être éteintes la nuit.

#### 19. Dans la zone 1AUZB:

- **Article 2 :** Insertion de la surface de plancher maximale autorisée dans la zone, qui était auparavant inscrite à l'article 14

#### 20. Dans la zone A:

- Reprise des articles 1 et 2 afin d'intégrer :
  - les suggestions de rédaction du règlement préconisées conjointement par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départementale la Chambre de Commerce et d'Industrie la Chambre des Métiers...
  - la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » du 13 octobre 2014 qui permet d'autoriser et d'encadrer l'extension des bâtiments d'habitation dans les zones agricoles.
  - La loi « Macron » du 6 août 2015.
    - La municipalité a donc décidé d'appliquer et d'encadrer les possibilités données aux agriculteurs et propriétaires.
- **Article 7** : Précision que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif peuvent avoir des implantations différentes.
- **Article 10 :** Ajout d'une dérogation de hauteur pour les bâtiments d'exploitation.

#### 21. Dans la zone N:

- Article 2 : Réécriture de la disposition relative aux extensions des constructions à usage d'habitation dans la zone N et la zone Nb, afin :
  - d'encadrer le pourcentage d'extension que le demande la loi et la jurisprudence,
  - d'intégrer la notion de zone d'implantation pour les annexes.

Insertion d'une disposition autorisant les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 8 :** suppression de certaines règles d'implantation qui sont désormais gérées à l'article 2 dans la disposition relative à la zone d'implantation.
- **Article 11**: Insertion d'une disposition permettant la création d'ouverture dans les façades et insertion d'une disposition autorisant les panneaux photovoltaïques en toitures.

#### 22. Annexes:

- Reprise de l'écriture de l'annexe 1 afin d'intégrer les suggestions de rédaction du règlement préconisées conjointement par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départementale la Chambre de Commerce et d'Industrie la Chambre des Métiers...
- Reprise à l'annexe 4 :
  - intégration des nouvelles destinations des constructions
- insertion des définitions relatives aux affouillements, aux ancrages des bâtiments, aux annexes, aux espaces verts de pleine terre.
- Suppression de l'annexe 5 qui est devenue obsolète.
- Création d'une annexe 6 relative aux préconisations pour les opérations groupées ou en lotissement
- Création d'une annexe 7 relative aux espèces végétales à favoriser

#### 23. Création d'un secteur UBb

Il s'agit du site de l'ancienne cave coopérative, sur lequel un programme mixte de logements va être édifié. Afin de faciliter ce projet un nouveau secteur de la zone UB est créé.

Ainsi, dans ce secteur ce n'est pas 25 % de logements sociaux qui imposés à tous programmes de plus de 1200 m2 de surface de plancher mais 50 %.

L'obligation de créer qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique, n'est pas imposée dans ce secteur.

L'emprise maximale des constructions est fixée à 60 % et la hauteur autorisée passe de 9 à 10 mètres. Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre est fixé à 25%.

## 24. Autres corrections apportées après l'enquête publique demandées par les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur

- L'article 3 des dispositions générales a été corrigé afin de prendre en compte le PPRi approuvé le 11 avril 2014
- Précision aux articles 4 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UZ, 1AUBa, 1AUBb, 1AUE, 1AUZB, A, N que les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4 des OAP relative à la gestion du pluvial.
- Précision aux articles 7 et 12 de la zone UB, que les places de stationnement peuvent être réalisées en extérieur couverte. Cette couverture peut-être réalisée en limite séparative.
- Création d'un secteur UHb1, sur le site du camping de l'eau vive, pour mieux appréhender la demande de l'Etat, qui souhaitait que dans ce secteur une emprise au sol soit définit. Ce nouveau secteur permet de dissocier le camping des parcelles voisines destinées aux activités et à la nouvelle cave coopérative. Une emprise au sol et un coefficient d'espace vert sont fixés pour les secteurs UHb et UHb1.
- Dans la zone agricole, deux dispositions sont supprimées à la demande de la chambre d'agriculture. Elles concernaient :
- . les activités d'hébergement dans des bâtiments changeant de destination. Le code de l'urbanisme prévoit que que ce changement de destination est possible si le bâtiment est préalablement repéré dans le zonage.
- . les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, qui sont de fait autorisés dans cette zone.
- Dans la zone A l'emprise cumulée des annexes est diminuée de 80 à 60 m2.
- Dans la zone A est aussi précisé que les articles 7, 8 et 9 s'appliquent sous réserve des dispositions de l'article 2 de cette même zone relatif à la zone d'implantation.
- Dans la zone A et conformément aux avis de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF, est ajouté à l'article 13 une disposition relative à la mise en place d'une haie tampon.

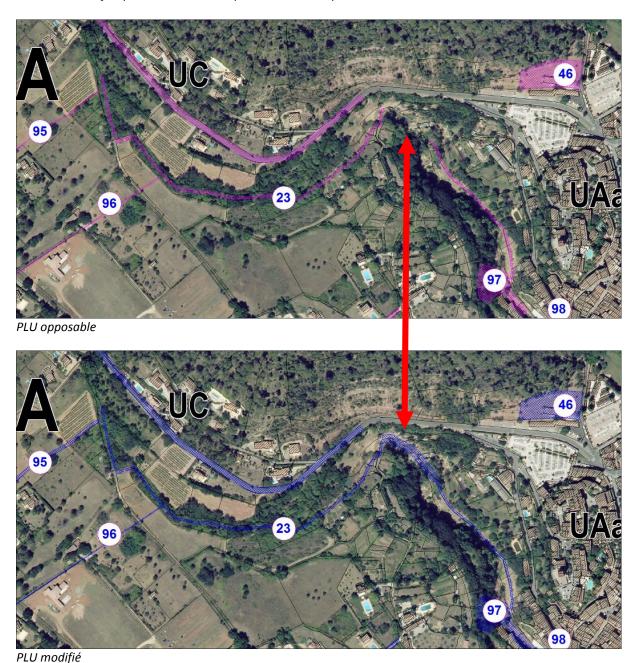
- Dans la zone N est aussi précisé que les articles 7, 8 et 9 s'appliquent sous réserve des dispositions de l'article 2 de cette même zone relatif à la zone d'implantation.

## VI. Orientation d'Aménagement et de Programmation

- 1. L'orientation particulière d'aménagement relative aux secteurs 1AUBb et 2AUBb est corrigé afin de supprimer le jardin initialement prévu dans le secteur 1AUBb
- 2. Une nouvelle orientation d'Aménagement et de Programmation est créée. Elle est destinée a encadrer la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du territoire et est opposable à toutes nouvelles constructions.

## VII. Les modifications des emplacements réservés

**1. Extension de l'ER 23** : Cet ER est destiné à l'aménagement d'un sentier piéton le long du Réal de Fantroussière jusqu'au Baou, il manquait une liaison permettant d'assurer sa continuité.



- **2. Ajout dans la désignation de l'ER 30 :** Création d'un espace vert le long de la RN 7 avec arbres en alignement et création d'une passerelle piétonne sur la RN7
- **3. Ajout dans la désignation de l'ER 31 :** Création d'un espace vert le long du Réal et création d'une passerelle piétonne sur la RN7

## 4. Elargissement de l'emprise de l'ER 44 : Élargissement et repositionnement de l'avenue des Laurons



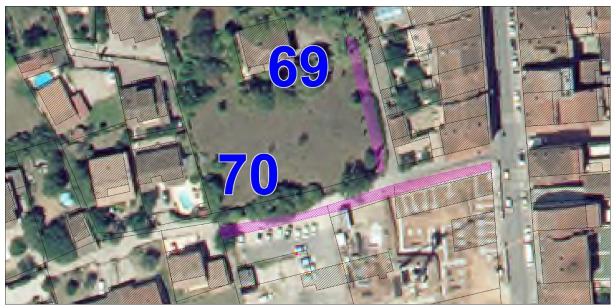


PLU modifié

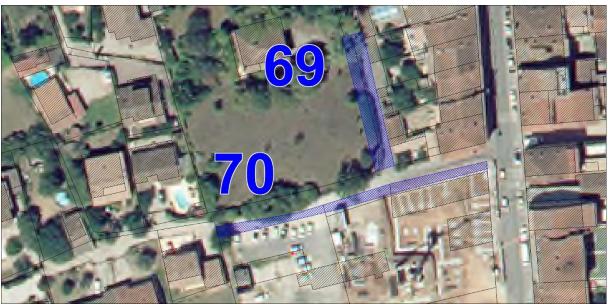
Il est élargi dans sa première partie, passant de 8 mètres à 10.3 mètres afin d'assurer une largeur identique à terme.

**5. ER 52 :** dans la liste des ER, correction du chemin concerné il ne s'agit pas du chemin des Cambres mais de celui des Genêts

**6. ER 69 :** cet ER est destiné à l'élargissement et l'aménagement de la rue des Bouchonniers. Cette voie est privée, il convient donc de l'acquérir avant de l'élargir et de l'aménager. Cet ER est donc étendu sur l'emprise existante de la rue.



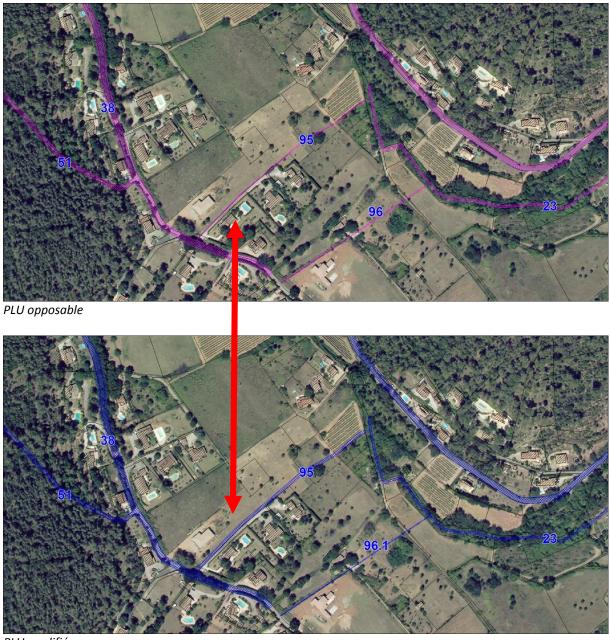
PLU opposable



PLU modifié

7. ER 80 : Dans la liste des ER, précision qu'il s'agit du chemin des Laurons et de l'avenue des Laurons

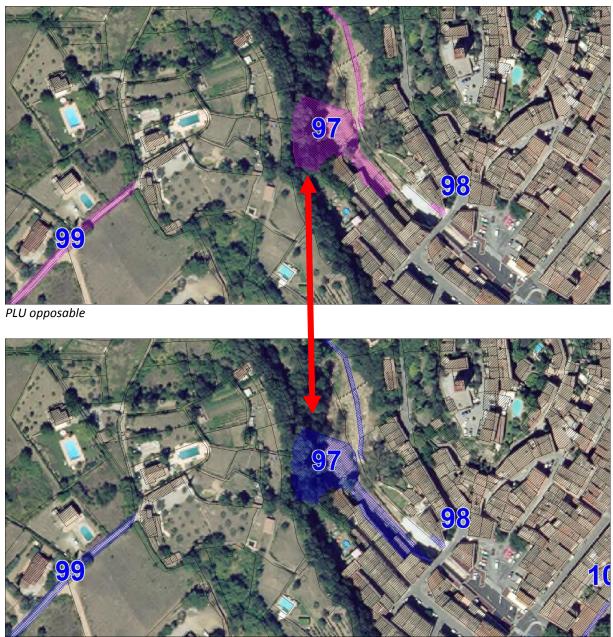
**8. ER 95**: Cet ER est destiné à la création d'un Canal d'orage de 32 cm de diamètre allant du chemin de Fantroussières au Réal.



PLU modifié

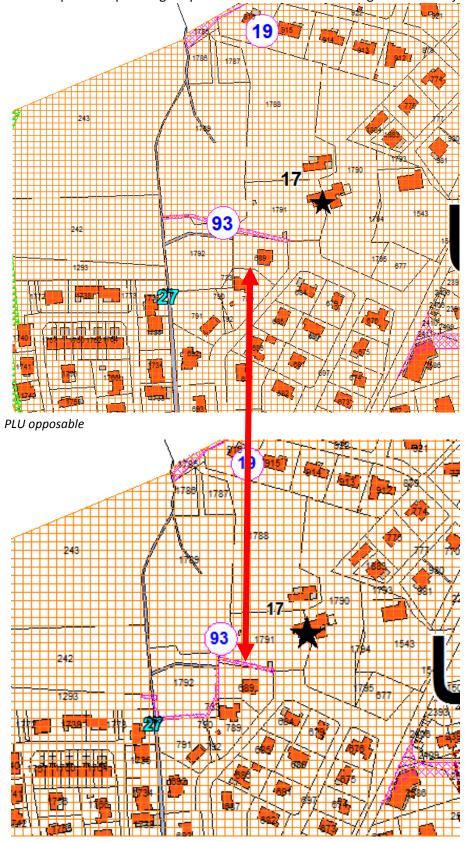
Afin d'optimiser cet ouvrage, Il est nécessaire de l'élargir et de le porter à 4 mètres.

**9. ER 97 :** Il est destiné à la création d'un espace public le long du Réal. Il est nécessaire aujourd'hui de l'étendre d'environ 300 m2.



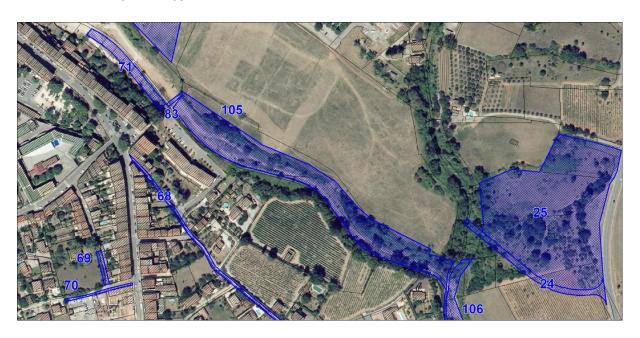
PLU modifié

**10. ER 93 :** Il est destiné à la création d'un piétonnier. Afin de prendre en compte un bâtiment édifié sur cette parcelle qui ne figure pas encore au cadastre. Sa largeur et son objet sont inchangés.



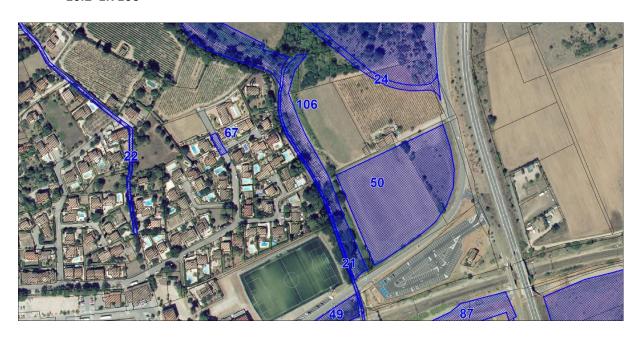
## 10. Création d'emplacements réservés :

10.1 ER 105



Ce nouvel ER est destiné à l'Aménagement pour les modes doux : ballade en Réal. Il vient remplacer une servitude mise en place dans le PLU opposable au titre de l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme, inapplicable en zone naturelle.

10.2 ER 106



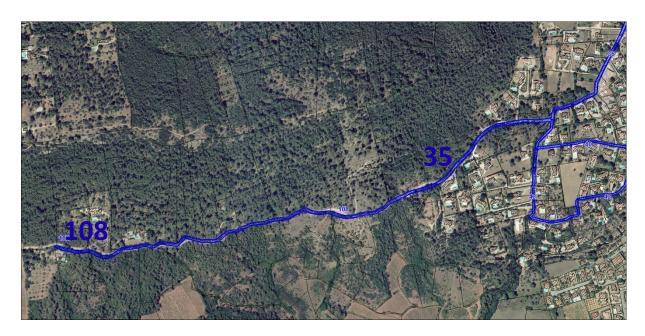
Ce nouvel ER est destiné à Aménagement pour les modes doux : ballade en Réal. Il vient remplacer une servitude mise en place dans le PLU opposable au titre de l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme, inapplicable en zone naturelle.

10.3 ER 107



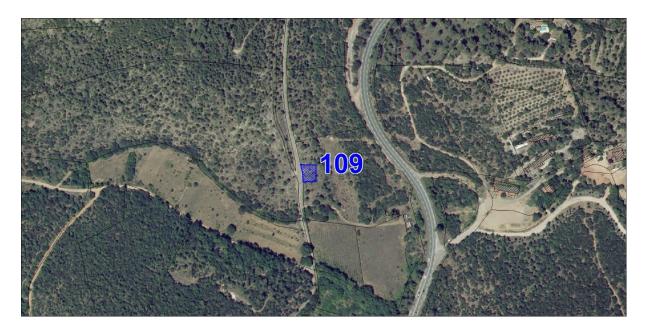
Ce nouvel ER est destiné à une acquisition pour régularisation d'une partie des parcelles D 523 et D 1404 sur lesquelles sont réalisés des trottoirs.

10.4 ER 108



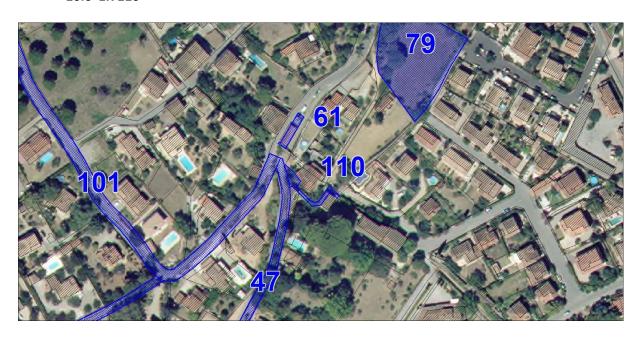
Ce nouvel ER est destiné à l'Aménagement d'un chemin forestier pour les modes doux de déplacement. Il se trouve dans le prolongement de l'ER 35.

10.5 ER 109



Ce nouvel ER est destiné à l'acquisition d'une partie de la parcelle B 1115 pour installation d'une citerne incendie et une aire de retournement.

10.6 ER 110



Ce nouvel ER est destiné à l'aménagement d'un cheminement piétonnier à partir du chemin Saint-Claude et en direction des écoles.

10.7 ER 111



Ce nouvel ER est destiné à l'aménagement d'un espace public de loisirs dans le quartier de Peymarlier. Il représente 4 650 m2.

10.8 ER 112



Ce nouvel ER est destiné à la création d'une plate-forme de déchets et tri-sélectifs ainsi qu'une passerelle piétonne.

## 10.9 ER 86

Afin d'intégrer la procédure de modification simplifiée n°4 approuvée le 14 décembre 2016, l'ER 86 supprimé de la liste

## VIII. Les modifications dans le zonage

## 1. Création d'un secteur UEb



PLU opposable



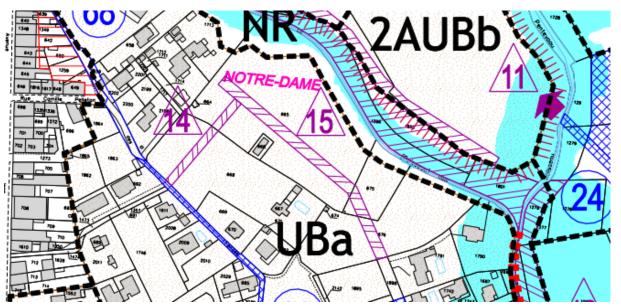
PLU modifié

Le PLU opposable comprend en limite Est du territoire communal et en bordure de la RN7 un secteur UE correspond à une activité existante de vente de matériaux.

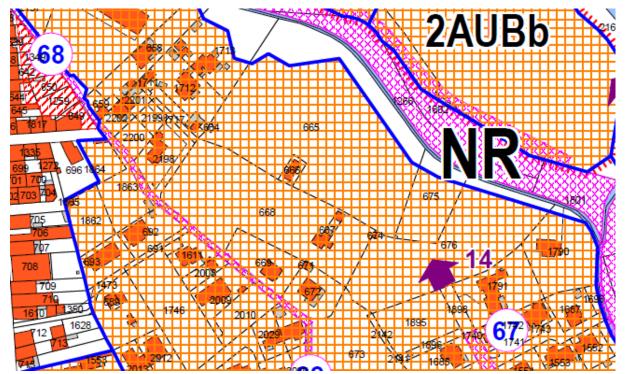
Le projet de modification adapte le règlement de ce secteur en créant un sous-secteur UEb, spécifique à ce type d'activités.

## 2. Suppression des servitudes 14 et 15 positionnées dans le quartier de Notre Dame

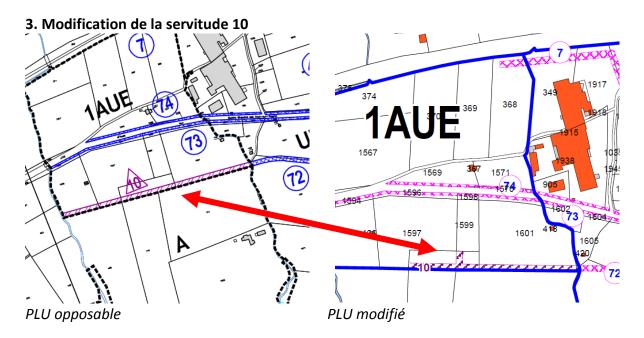
Ces servitudes sont remplacées par la matérialisation d'un accès de principe n°14, afin d'encadrer les accès à ce futur quartier.



PLU opposable

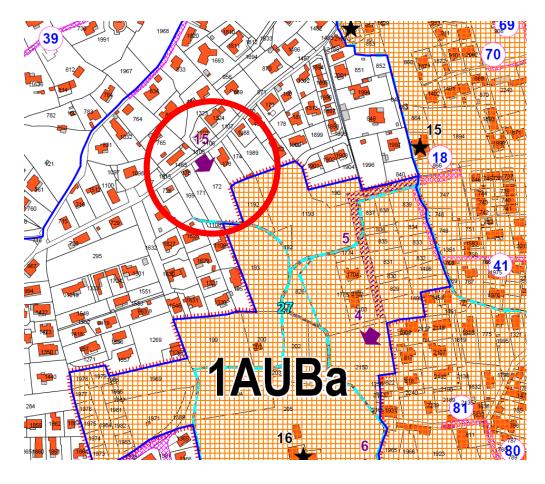


PLU modifié

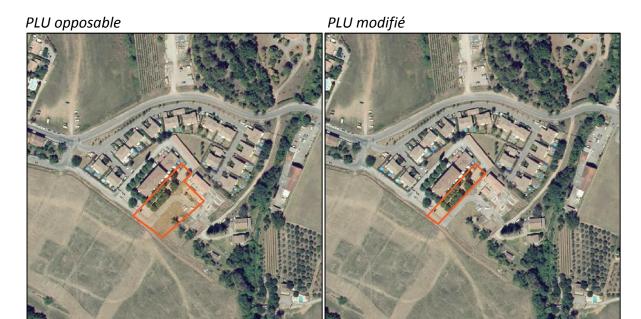


Cette servitude permet de mailler une voie de desserte avec la zone 1AUE de l'Ecluse. Elle est modifiée afin d'être adaptée à la réalité du terrain.

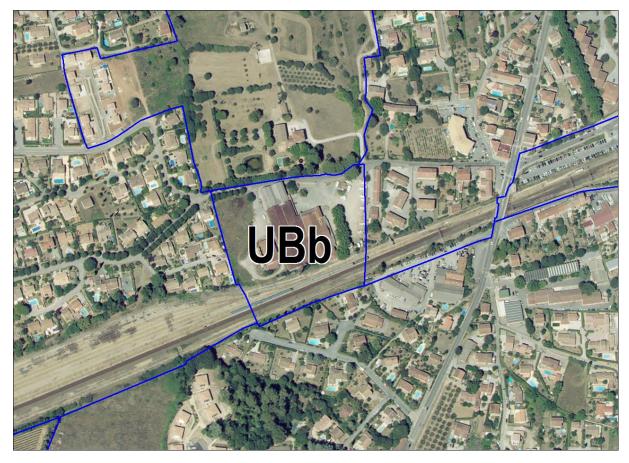
**4. Ajout d'un accès piéton de principe** afin de relier le boulevard des Moulins au Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global de la zone AUBa



**5. Diminution d'une zone non aedificandi** positionnée sur des habitations et voie d'accès à un lotissement dans le quartier de Saint-Roch.



## 6. Création d'un secteur UBb

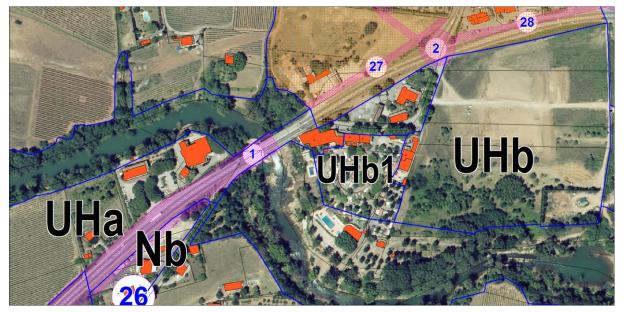


Il s'agit du site de l'ancienne cave coopérative, sur lequel un programme mixte de logements va être édifié. Afin de faciliter ce projet le secteur UBb est créé.

#### 7. Création d'un secteur UHB1



PLU opposable



PLU modifié

La zone UHa comprend des activités et commerces. La zone UHb comprend la nouvelle coopérative et recevra de nouvelles activités. Afin de pourvoir, fixer un coefficient d'emprise au sol adapté à chaque secteur et ainsi répondre à la remarque de l'Etat sur ce sujet, une nouvelle zone UHb1 est créée uniquement sur le site du camping de l'eau vive.

Ce nouveau secteur permet de différencier les emprises au sol de ces 2 zones qui ont une vocation différente.

## IX. Compatibilité des modifications du règlement.

## A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU opposable.

Ce projet de modification règlementaire est compatible avec les projets exprimant la politique d'aménagement et d'urbanisme communal formant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en mai 2013 : « Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable».

En effet, les modifications n'impactent pas le zonage actuel, elles ne modifient pas les limites des zones constructibles. Il s'agit principalement d'appréhender la disparition des dispositions relatives aux superficies minimales et au coefficient d'occupation des sols, en fixant un coefficient d'emprise au sol qui n'existait pas dans certaines zones et, par-là, respecter les capacités d'accueils initiales.

Il s'agit secondairement d'introduire certaines dispositions ou de les réécrire pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## B. L'évaluation environnementale du PLU opposable.

Le PLU approuvé en mai 2013 comporte en partie 4 du rapport de présentation les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement. Une analyse globale des sites à enjeux a été réalisée, ainsi qu'une approche spécifique au réseau Natura 2000. Cette étude a conclu que le PLU des Arcs-sur-Argens n'avait pas d'effet notable sur le site du réseau Natura 2000 présents sur le territoire, à savoir le site « Val d'Argens ».

Dans la mesure où, la présente procédure n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles, elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne permet pas d'implantation des constructions différentes ou plus élevées. Elle a principalement pour objet de quantifier un pourcentage d'emprise au sol des constructions qui soit compatible avec les formes urbaines existantes. Il en résulte que la présente modification n'entraîne pas d'incidence notable sur le site du réseau Natura 2000.

#### C. Le SCOT de la Dracénie.

Le SCoT de la Dracénie étant encore à l'étude, il n'est donc pas opposable. Lorsqu'il sera approuvé, le PLU de la commune des Arcs-sur-Argens devra être compatible avec les orientations de ce dernier. Dans le cas où, une ou des incompatibilités seraient relevées, la commune disposera de un à trois ans pour rendre compatible son document avec le document supra communal.

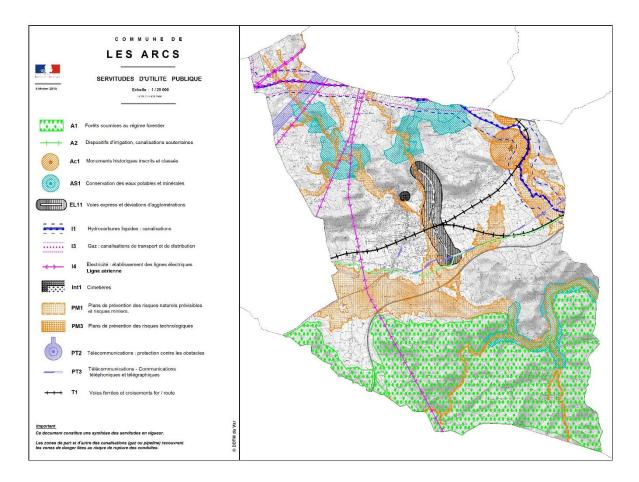
## D. Les autres documents supra-communaux.

La modification engagée ne modifie en rien la compatibilité du PLU initial avec les autre documents supra-communaux qui s'imposent sur le territoire, tel que le SDAGE Rhône-Méditerranée ou le plan climat-énergie.

Le territoire des Arcs-sur-Argens n'est pas couvert par un Plan de Déplacement Urbain.

Il est compatible avec le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014.

#### E. Les servitudes.



Le PLU opposable a été considéré comme compatible avec les servitudes grevant le territoire des Arcssur-Argens : périmètres de protections des eaux potables et minérales, servitude de passage de pipeline, canalisation de transport de gaz, cimetière, plans de prévention des risques naturels prévisibles et risques miniers ou des risques technologiques, etc. Cette procédure n'autorise pas des constructions dans des secteurs inconstructibles, ne permet pas de construire plus proche des voies et des limites séparatives ou plus haut que les hauteurs autorisées. La modification du PLU est donc compatible avec les servitudes affectant le territoire communal et déjà prises en comptes dans le PLU.