



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR
ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

-

1 - Note de Présentation

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014 Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015 Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015 Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016 Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020 Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019 Modification simplifiée N° 7 : <i>en cours</i> Modification simplifiée N° 8 : <i>en cours</i>	Modification N° 1 : 09.10.2017 Modification N° 2 : 07.10.2019 Modification N° 3 : 07.10.2019 Modification N°4 : 17.12.2020 Modification N°5 : <i>en cours</i> Modification N°6 : <i>en cours</i>
	Révision allégée N°1 : 03.04.2017 Révision allégée N°2 : 21.02.2022

Sommaire

<u>1. La zone 1AUC des Laurons.....</u>	<u>3</u>
1.1. Règlement	3
1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
<u>2. Les objectifs de la modification</u>	<u>7</u>
<u>3. Le cadre juridique de la procédure de modification</u>	<u>9</u>
3.1. La procédure.....	9
3.2. Rappel de la procédure	10
<u>4. Les modifications apportées au PLU (justifications).....</u>	<u>11</u>
4.1. Les modifications de l'OAP n°3 Les Laurons.....	11
4.2. Les modifications du règlement.....	15
4.3. Précisions apportées pour le Canal des Moulins	20
<u>5. Compatibilité avec le PADD.....</u>	<u>24</u>
<u>6. Incidence sur l'évaluation environnementale du PLU</u>	<u>25</u>
Annexe : Extrait de la modification n°3 du PLU (2019).....	27

1. La zone 1AUC des Laurons

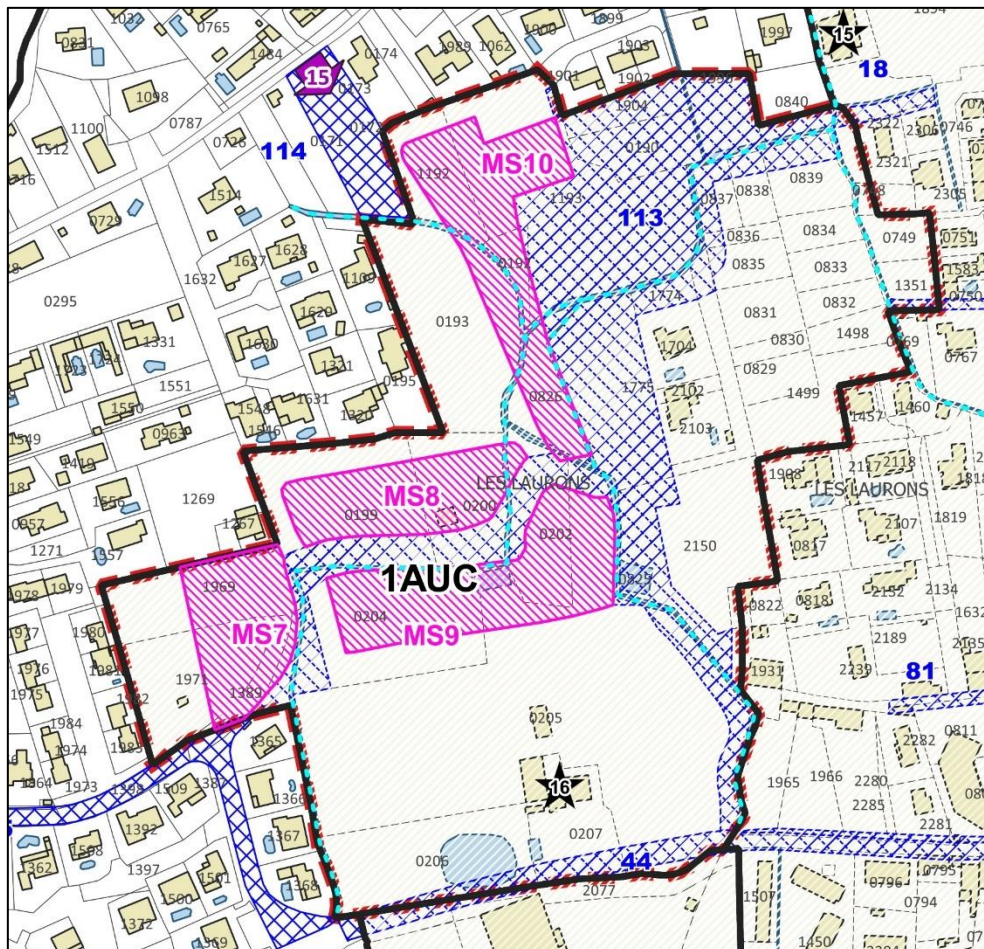
1.1. Règlement

Le PLU de la commune des Arcs-sur-Argens a été approuvé le 29 mai 2013.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification dont la modification n°3, approuvée le 7 octobre 2019, qui a eu pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Laurons en créant une zone 1AUC spécifique au secteur.

La zone 1AUC des Laurons, de près de 8,3 ha, correspond à :

« Une zone de développement urbain, répondant aux objectifs communaux de créer un véritable quartier présentant une mixité de fonction et une mixité dans la typologie des logements. Elle est destinée à recevoir essentiellement des logements mais aussi des commerces, services et équipements. Compte-tenu de l'insuffisance des équipements de la zone, cette dernière est inscrite en zone 1AU réglementée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation, en capacité suffisante, des équipements (voirie, réseaux) nécessaires à son fonctionnement. »




Extrait du zonage du PLU en vigueur


 Secteur de mixité sociale

 Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU (mixité sociale)

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

 Emplacement Réserve

 Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 du CU

La zone 1AUC est notamment concernée par :

- Un emplacement réservé n°113

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune		19 000

- Quatre servitudes de mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

N° de l'opération	Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés	Secteur
MS7	Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
MS8		
MS9		
MS10		

- Un élément remarquable bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

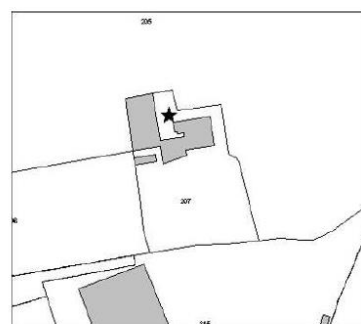
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
16	E 207	Les Laurons Zone AU1	Ancienne bastide (La Micocoulière)	Bâtiments et abords à préserver dans tout projet d'aménagement



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

Les principales dispositions du règlement sont les suivantes :

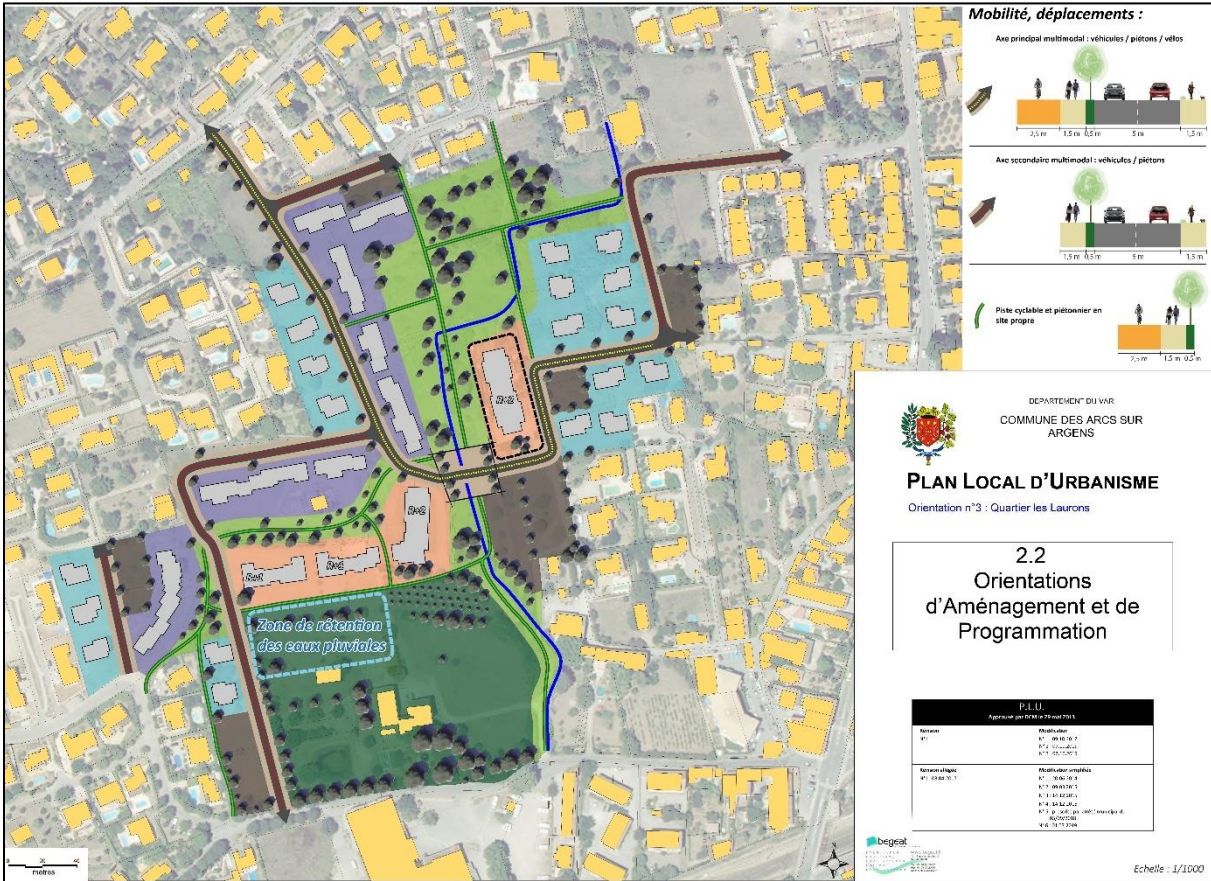
Articles	Principales dispositions
Article 2 – 1AUC	Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de surface de plancher, 30 % de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.
Article 6 – 1AUC	Les constructions à édifier sont distantes : <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile. - d'au moins 4 mètres des voies piétonnes prévues dans les OAP de la zone. - d'au moins 10 mètres par rapport au bord du canal.
Article 7 – 1AUC	<u>Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles et ceux dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'OAP de la zone, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus</u>

	<p>rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p><u>Dans les secteurs dédiés aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'OAP de la zone, la mitoyenneté est imposée, sur au moins 2 limites séparatives.</u></p> <p>En revanche, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>
Article 8 – 1AUC	<p>La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.</p>
Article 9 – 1AUC	<p>L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'OAP de la zone : 35% de la surface du terrain.</u> - <u>Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'OAP de la zone : 20% de la surface du terrain.</u> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0,30 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.</p> <p>Les garages ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est applicable qu'aux constructions individuelles.</p>
Article 10 – 1AUC	<p>La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'OAP de la zone : 7 mètres.</u> - <u>Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'OAP de la zone : les hauteurs autorisées sont de 7 mètres (R+1) et de 9 mètres (R+2) selon la répartition précisée dans l'OAP</u>
Article 13 – 1AUC	<p><u>Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'OAP de la zone, 30% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).</u></p> <p><u>Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'OAP de la zone, 60% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.</u></p>

1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur est également règlementé par l’OAP n°3 – Les Laurons, qui définit un programme et une répartition de logements comme suit :

Typologie	Surface	Logements	SDP
Logements collectifs	0,5 ha	50	4 000 m ²
Logements collectifs en renouvellement urbain	0,25 ha	30	2 400 m ²
Maisons de ville, en bande	1,04 ha	70	6 300 m ²
Maisons individuelles	1,24 ha	20	3 700 m ²
Total	3,03 ha	170	16 400 m²



Secteurs d'implantations des constructions :

- Secteur dédié aux maisons individuelles :**
 Superficie de 1.24 hectares.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 3.700 m² soit environ 20 logements d'une surface moyenne de 150 m², annexes comprises.
 - Secteur dédié aux maisons de ville, en bandes :**
 Superficie de 1,04 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 6.300 m² soit environ 70 logements d'une surface moyenne de 90 m², annexes comprises.
 - Secteur dédié aux logements collectifs :**
 Superficie de 0,5 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 4.000 m² soit environ 50 logements d'une surface moyenne de 80 m², espaces communs compris.
 - Secteur dédié aux logements collectifs en renouvellement urbain :**
 Superficie de 0,25 hectare déjà bâti; 2 constructions et leurs annexes sont existantes.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 2.400 m² soit environ 30 logements d'une surface moyenne de 80 m², espaces communs compris.
- Dans les 3 secteurs une mixité de fonction pourra être recherchée : logements, commerces, services...etc

Les espaces publics, verts et de stationnements :

- Place publique**
 Superficie de 950 m²
- Parkings arborés, paysagers :**
 Superficie de 6.510 m² soit environ 260 places
- Espaces verts, parc public, canal, coulée verte :**
 préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur
- Espaces verts privatifs**

Exemple d'illustration d'implantation possible des constructions

Synthèse :	Répartition de la surface plancher :	Total théorique de logements créés :
15.700 m ² de surface de plancher totale générée sur la zone.	- 3.700 m ² pour les maisons individuelles - 6.300 m ² pour les maisons de ville - 6.400 m ² pour les logements collectifs	170

2. Les objectifs de la modification

Depuis 2019, le groupe AEI Promotion et le bailleur social UNICIL, en partenariat avec le propriétaire du foncier ont mené des études techniques et défini un projet et programme avec le concours de l'Architecte Rémy Mattioli (Sainte-Maxime), comprenant :

Environ 200 logements dont :

- ~100 logements sociaux :
 - 10 % de villas en bande (accession sociale),
 - 90% de logements collectifs (LLS).
- ~100 logements en accession :
 - 65% de villas en bande,
 - 35% de logements collectifs.



*Illustration indicative non contractuelle
(mars 2023)*

Cette opération d'ensemble sera réalisée dans le cadre d'un Permis de Construire Valant Division qui prévoit 3 tranches de travaux.



Illustration indicative non contractuelle

Le projet envisagé répond parfaitement aux objectifs poursuivis par la commune pour l'aménagement de ce secteur en :

- Préservant les abords du canal et la trame verte à travers l'aménagement d'un grand parc qui traverse le secteur ;
- Décloisonnant le quartier des Laurons avec la création de plusieurs accès et l'aménagement de cheminements doux sécurisés (vélos et piétons) en direction du centre-ville et du groupe scolaire ;
- Offrant des typologies urbaines variées (maisons individuelles, villas en bande et logements collectifs) ;
- Prévoyant 50% de logements sociaux (près de 100 logements sociaux), ce qui assure une véritable mixité sociale et satisfait largement l'objectif de 44% affiché au Programme Local de l'Habitat 2019-2024 ;

- Assurant des transitions urbaines avec les quartiers pavillonnaires voisins avec la maîtrise des hauteurs limitées à 7 m sur les franges de l’opération.

Ceci étant, certaines règles de la zone 1AUC (OAP, secteurs de mixité sociale, emplacement réservé, ...), qui ont été inscrites en 2019 sur la base d’un pré-projet « théorique », s’avèrent parfois trop restrictives / contraignantes dans leur application.

Dans ces conditions, la commune souhaite engager une modification du PLU afin d’adapter certaines dispositions du règlement (écrit et graphique) et de l’OAP pour garantir et sécuriser le projet proposé, et notamment :

- Ajuster les contours de l’ER n°113 ;
- Modifier les Servitudes de Mixité Sociale inscrites au titre de l’article L. 151-41 du code de l’urbanisme ;
- Simplifier et ajuster l’OAP n°3 par rapport au projet (programme, typologies, voirie, parkings, ...).

Objets	Modification simplifiée n°9
Servitudes de Mixité Social	Rassemblement des 4 SMS en 1 unique sur l’ensemble de la zone imposant 50% de logements sociaux (100 LLS estimés).
ER n°113	Ajustement du périmètre pour l’adapter au projet et sortir l’emprise des voiries projetées.
Emprise au sol	Augmentation de l’emprise au sol pour les logements collectifs pour favoriser la création de logements sociaux au cœur du secteur.
Programme (OAP)	Adaptation et simplification du programme sans augmentation de la surface de plancher prévue dans l’OAP initiale.
Voiries (OAP)	Suppression de la liaison viaire Est-Ouest pour éviter le trafic de transit dans le secteur. Maintien d’une liaison douce Est-Ouest.
Bassin de rétention (OAP)	Elargissement de la zone de rétention initialement prévue pour ne pas contraindre son implantation lors de la mise en œuvre du projet.
Parkings (OAP)	Redistribution interne des parkings aériens. Maintien du ratio de 1,5 place / logement.
Opération d’ensemble (OAP)	Précision apportée quant à l’urbanisation de la zone 1AUC, conditionnée par la réalisation d’une ou plusieurs opérations d’ensemble.

3. Le cadre juridique de la procédure de modification

3.1. La procédure

La présente modification a pour objectif de mettre en cohérence le PLU avec le projet validé par la commune.

Ces adaptations ne modifient pas le parti d'aménagement général du secteur des Laurons et ne justifient pas de relever :

- D'une révision telle que définie à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque (...) la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit 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.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. (...) »*

- D'une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU définie à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
 - 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
- Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

La procédure engagée peut être une procédure de modification sous forme simplifiée conformément aux articles L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

La procédure a été engagée par arrêté municipal n°6/2023 le 06 juin 2023.

3.2. Rappel de la procédure

Le déroulement de la procédure de modification simplifiée est précisé par les articles L.153-47 et 48 du code de l'urbanisme :

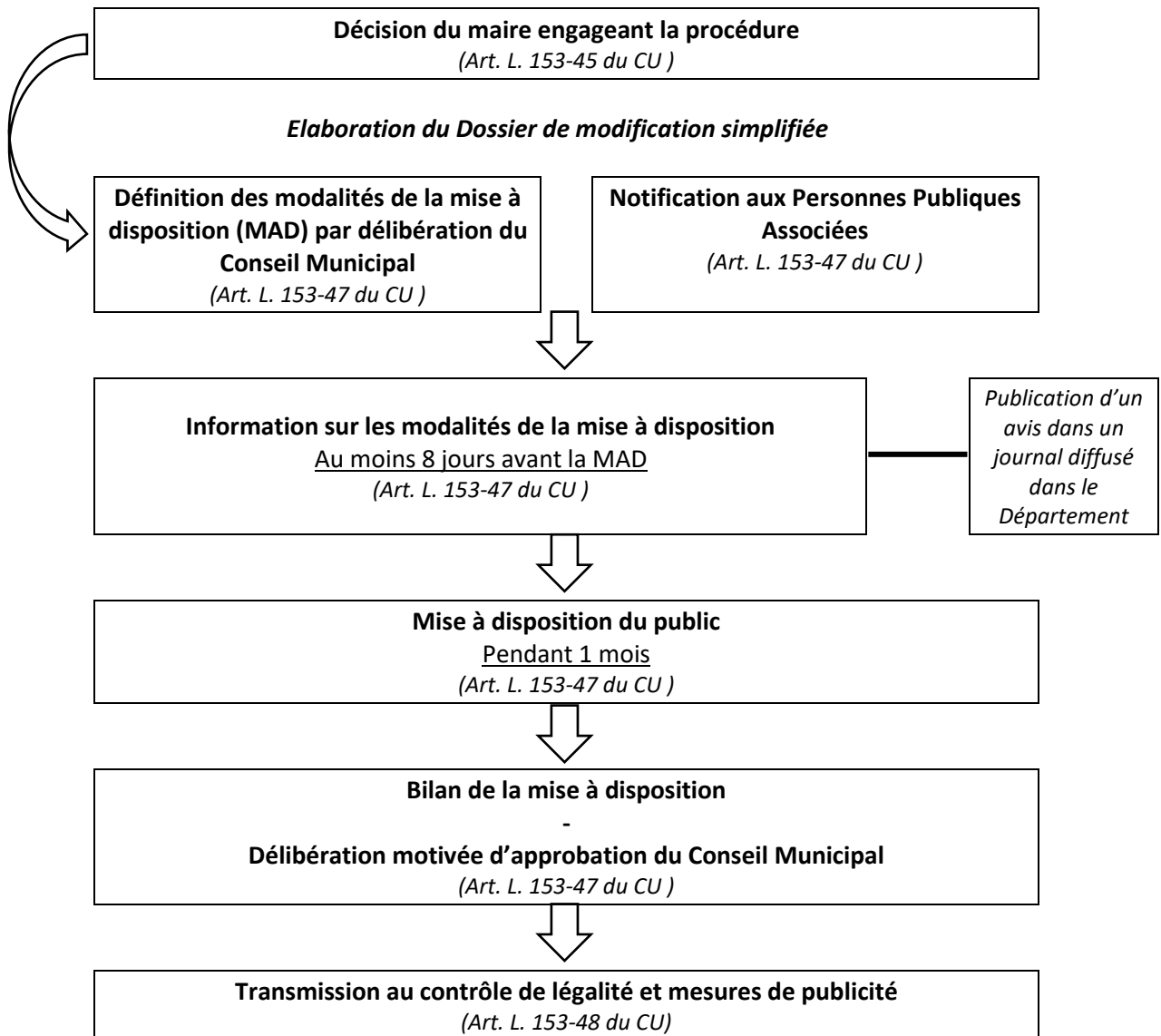
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)

A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. (...) » (L. 153-47 CU)

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. » (L. 153-48 CU)

La présente modification simplifiée du PLU est conduite selon les étapes décrites ci-après.



4. Les modifications apportées au PLU (justifications)

4.1. Les modifications de l'OAP n°3 Les Laurons

1. La répartition du Programme

Pour ne pas contraindre la réalisation du projet et assurer une économie générale soutenable eu égard des objectifs de mixité sociale importants, l'OAP est simplifiée comme suit :

- Redistribution des différentes typologies sur le schéma d'ensemble : la nouvelle OAP prévoit :
 - 2 secteurs à vocation de logements collectifs, représentant ~8 369 m² d'assiette foncière, soit une augmentation de ~900 m² par rapport à l'OAP initiale (+ 11%),
 - 5 secteurs à vocation de maisons en bande, représentant ~13 170 m² d'assiette foncière, soit une augmentation de ~2 800 m² par rapport à l'OAP initiale (+ 25%),
 - 6 secteurs à vocation de maisons individuelles, représentant ~12 455 m² d'assiette foncière (constante par rapport à l'OAP initiale).

Globalement, le "foncier mobilisable" augmente ainsi de près de ~3 700 m² (soit + 12%) du fait du remaniement du plan masse (réduction des voiries, relocalisation des secteurs, ...), au bénéfice des typologies urbaines plus denses (logements collectifs et villas en bande) et des logements sociaux.

NB : Il est précisé dans l'OAP qu'il s'agit de surfaces estimatives. Par ailleurs, le projet pourra évoluer à la marge pour des raisons techniques ou écologiques.

- Suppression de la taille moyenne de logements, qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier et besoins des ménages (pour l'accession libre autant que pour le logement social) ainsi qu'aux typologies et à la fonctionnalité des logements ;
- Augmentation du programme global à 200 logements maximum pour favoriser une certaine densité qui reste maîtrisée et éviter un étalement urbain excessif ;
- Remplacement des m² de surface de plancher par typologie par des pourcentages, permettant de définir un ordre de répartition sans être trop restrictif tout en assurant une véritable mixité des typologies :
 - 55% de logements collectifs,
 - 30% de maisons en bande,
 - 15% de maisons individuelles.
- Prise en compte de la dureté foncière et des constructions existantes dans la zone qui n'ont pas vocation à muter. C'est le cas du secteur « collectif en renouvellement urbain » et de certains espaces à vocation de maisons individuelles en périphérie.
L'OAP modifiée mentionnera ainsi les « secteurs déjà bâtis ». Leur constructibilité sera transférée sur le reste du secteur 1AUC.

Ces modifications n'ont pas pour effet d'augmenter la surface de plancher totale de la zone, reconduite à 16 400 m².

2. Les voiries

Pour éviter le report d'un trafic de transit dans le secteur et couper le parc par une voie automobile, la liaison viaire Ouest-Est est supprimée.

Ceci étant, elle reste assurée par des cheminements doux, permettant aux piétons, vélos, ... de rejoindre le centre-ville.

3. Bassins de rétention

L'OAP localisait une « zone de rétention des eaux pluviales » au Nord-Ouest du terrain de la Bastide.

Cette implantation semble trop précise. Il est souhaité d'élargir cette zone d'implantation afin de permettre au projet de déterminer librement l'implantation des futurs bassins de rétention qui résulteront d'une étude hydraulique et d'un dossier loi sur l'eau.

4. Parkings

La modification vise à adapter le nombre de places nécessaire au programme et redistribuer leur localisation à l'intérieur du projet à titre indicatif, et notamment le long des voiries, pour optimiser les coûts d'aménagement et faciliter les dessertes par ilot.

L'OAP mentionnera la création d'environ 300 places en parkings aériens paysagers, correspond à 1,5 place / logement).

5. Opération d'ensemble

Pour assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur (éviter l'urbanisation de la zone au coup par coup), la commune souhaite conditionner l'urbanisation de la zone 1AUC à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le texte de l'OAP mentionnera que :

« L'urbanisation de la zone 1AUC des Laurons est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (dans le cadre notamment d'un permis d'aménager, d'un permis de construire valant division, ...) permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, en cohérence avec sa capacité d'accueil et avec l'OAP. »

OAP du PLU opposable

Secteurs d'implantations des constructions :

Secteur dédié aux maisons individuelles :
 Superficie de 1,24 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 3.700 m² soit environ 20 logements d'une surface moyenne de 150 m², annexes comprises.

Secteur dédié aux maisons de ville, en bandes :
 Superficie de 0,04 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 6.300 m² soit environ 70 logements d'une surface moyenne de 90 m², annexes comprises.



Secteur dédié aux logements collectifs :
 Superficie de 0,5 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 4.000 m² soit environ 50 logements d'une surface moyenne de 80 m², annexes comprises.

Secteur dédié aux logements collectifs en renouvellement urbain :
 Superficie de 0,25 hectare déjà bâti ; 2 constructions et leurs annexes sont existantes.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 2.400 m² soit environ 30 logements d'une surface moyenne de 80 m², annexes comprises.



Dans les 3 secteurs une mixité de fonction pourra être recherchée : logements, commerces, services...etc

Les espaces publics, verts et de stationnements :

Place publique
 Superficie de 950 m²

Parcings arborés, paysagers :
 Superficie de 6.510 m² soit environ 260 places



Espaces verts, parc public, canal, coulée verte :
 préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur



Espaces verts privatifs

Exemple d'illustration d'implantation possible des constructions

Synthèse :

15.700 m² de surface de plancher totale générée sur la zone.
 Répartition de la surface plancher :
 - 3.700 m² pour les maisons individuelles
 - 6.300 m² pour les maisons de ville
 - 6.400 m² pour les logements collectifs

Total théorique de logements créés :
 170



Mobilité, déplacements :

Axe principal multimodal : véhicules / piétons / vélos



Axe secondaire multimodal : véhicules / piétons



Piste cyclable et piétonnier en site propre



DEPARTEMENT DU VAR
 COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation n°3 : Quartier les Laurons

2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Révision N°1 : 05.12.2017 N°2 : 02.10.2018 N°3 : 07.10.2019	Modification N°1 : 05.12.2017 N°2 : 02.10.2018 N°3 : 07.10.2019
Révision allégée N°1 : 03.24.2017	Modification simplifiée N°1 : 20.06.2014 N°2 : 05.02.2015 N°3 : 14.02.2015 N°4 : 14.12.2016 N°5 : proposée par arrêté municipal du 02.06.2018 N°6 : 03.12.2018



Echelle : 1/1000

Secteurs d'implantations des constructions :

Secteur dédié aux maisons individuelles :
 Superficie de 1,3 ha*
 Environ 20 logements

Secteur dédié aux maisons de ville, en bande :
 Superficie de 1,3 ha*
 Environ 55 logements



Secteur dédié aux logements collectifs :
 Superficie de 0,85 ha*
 Environ 125 logements



* Surfaces estimatives

Dans les 3 secteurs une mixité de fonction pourra être recherchée : logements, commerces, services...etc

Secteur déjà bâti

Synthèse :
 16 400 m² de surface de plancher totale*
 - 55% de logements collectifs
 - 30% de maisons de ville, en bande
 - 15% de logements individuels
 Total théorique de logements créés : 200

Les espaces publics, verts et de stationnements :

Parkings arborés, paysagers :
 Environ 300 places



Espaces verts, parc public, canal, coulée verte :
 préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur



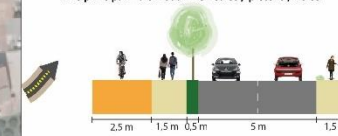
Espaces verts privés

OAP modifiée

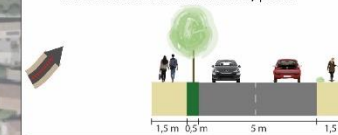


Mobilité, déplacements :

Axe principal multimodal : véhicules / piétons / vélos



Axe secondaire multimodal : véhicules / piétons



Piste cyclable et piétonnier en site propre



DEPARTEMENT DU VAR
 COMMUNE DES ARCS SUR
 ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation n°3 : Quartier les Laurons

Modification simplifiée n°9

2.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014	Modification N° 1 : 09.10.2017
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 : 14.12.2015	Modification N° 4 : 17.12.2020
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020	
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019	
Modification simplifiée N° 7 : en cours	Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Modification simplifiée N° 8 : en cours	Révision allégée N°2 : 21.02.2022

4.2. Les modifications du règlement

1. Mixité sociale

Les dispositions du règlement et de l'OAP permettraient théoriquement de générer environ 87 logements locatifs sociaux, correspondant à près de 50% du programme, dont :

- 72 LLS au sein des servitudes de mixité sociale (120 logements estimés au total) ;
- 15 LLS sur le reste des logements (50 logements estimés au total).

Pour simplifier la règle tout en imposant la même proportion de logements sociaux à l'échelle de la zone 1AUC, la commune souhaite fusionner et élargir les SMS 7-8-9-10 du PLU en vigueur à l'ensemble de la zone 1AUC imposant la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux.

Ce dispositif confirme l'objectif de la commune d'aménager ce secteur sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Cette règle permettra la production d'une centaine de logements sociaux (50% du programme), soit une augmentation de 15% par rapport au PLU en vigueur, et respecte largement les orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Dracénie Provence Verdon Agglomération 2019-2024 qui fixe comme objectif la production de 44% de logements sociaux.

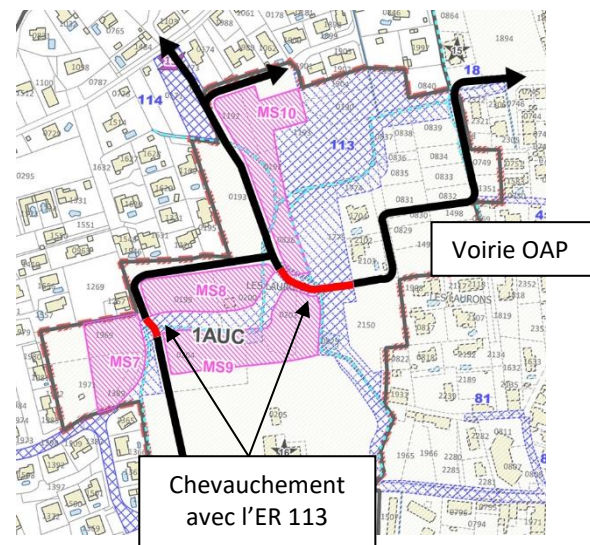
2. Emplacement Réservé n°113 (parc)

Les contours de l'ER n°113 ont été déterminés sur la base d'un projet de parc en 2019.

Ceci étant, l'ER 113 se chevauche avec la voirie identifiée dans l'OAP.

Comme il s'agit d'un ER à vocation d'espaces verts (cf. 3° de l'article L. 151-41 du CU ¹) et non un ER de voirie (cf. 1° de l'article L. 151-41 du CU), il est nécessaire de sortir les voiries de son emprise.

Par ailleurs, son contour est ajusté pour l'adapter à la nouvelle répartition des logements telle que prévue dans l'OAP.



Ces adaptations visant à mettre en cohérence le zonage et l'OAP, ont pour effet de réduire l'ER 113 de 2 500 m² (- 13%).

¹ « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 (...). »

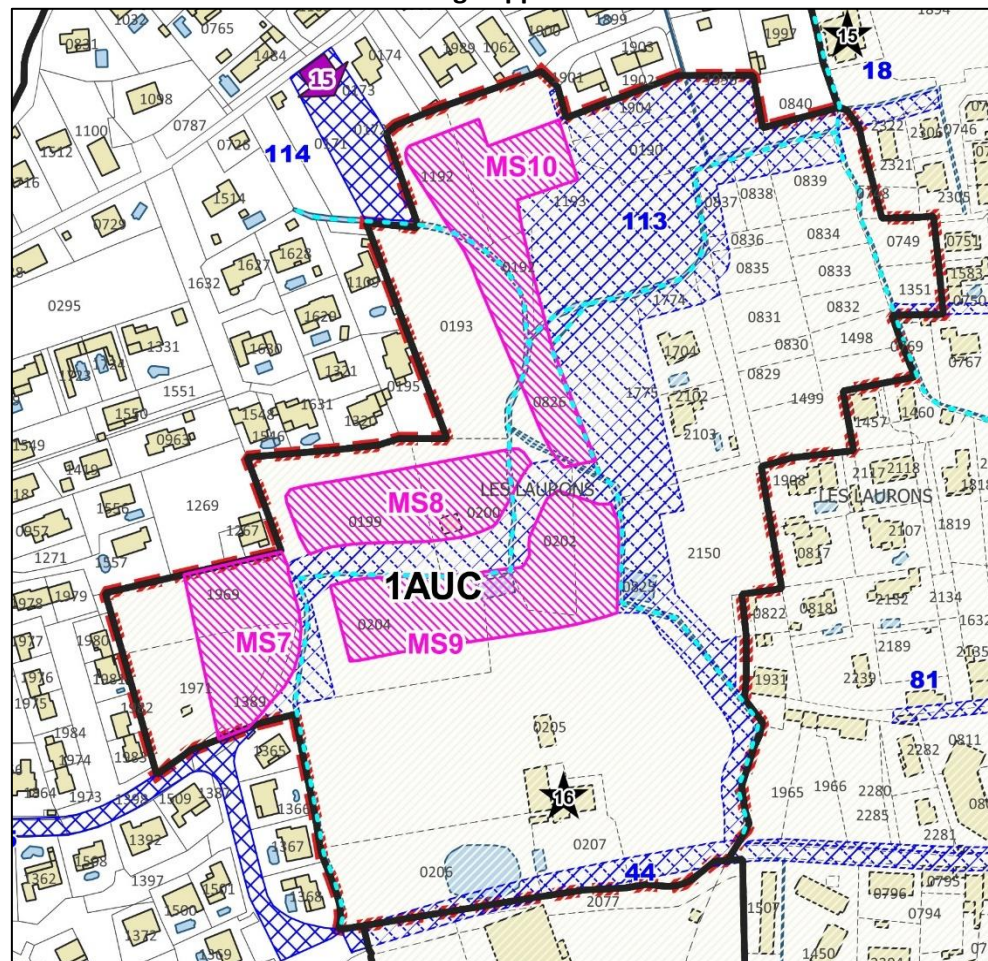
3. Emprise au sol

Pour optimiser et regrouper les logements sociaux au cœur du secteur, le long de la voirie principale et à l'interface avec le futur parc, tout en maintenant des typologies moins denses en périphérie du terrain pour garantir une transition paysagère et urbaine avec le bâti avoisinant, il est nécessaire d'augmenter le coefficient d'emprise au sol des logements collectifs.

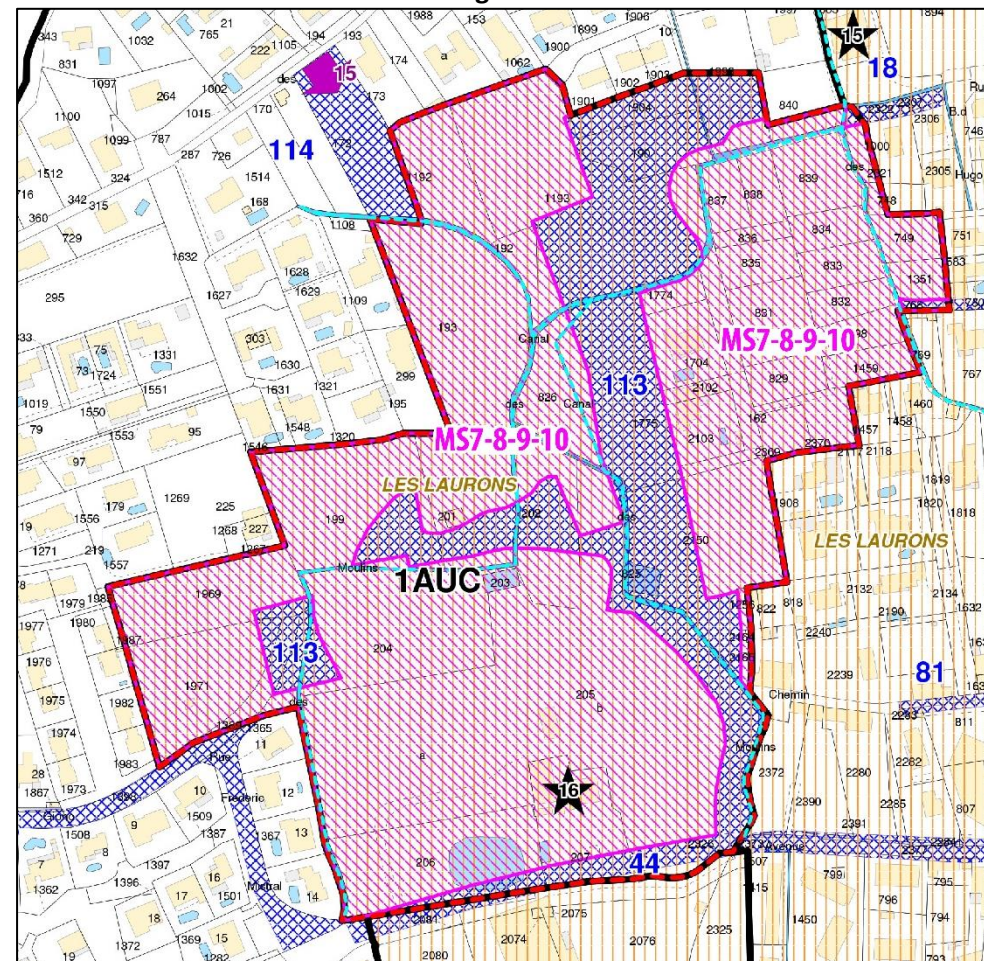
Ainsi, la présente modification inscrit à l'article 9 – 1AUC un coefficient d'emprise au sol à 55% pour les logements collectifs, en permettant une modularité/variation à l'intérieur des 2 sous-secteurs correspondants, sans qu'un secteur ne puisse dépasser 60% d'ES.


A l'échelle du « foncier mobilisable » (3,4 ha), l'emprise au sol globale reste comparable à celle de l'OAP initiale (environ 30%) et la part des espaces verts augmentera légèrement de 42% à 45%.

Zonage opposable



Zonage modifié





 Secteur de mixité sociale

 Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU (mixité sociale)

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

 Emplacement Réservé

 Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 du CU

Règlement écrit opposable (Zone 1AUC)	Règlement écrit modifié (Zone 1AUC)
<p>ARTICLE 9 – 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 35% de la surface du terrain. - Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 20% de la surface du terrain. <p>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.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0,30 mètre de hauteur par rapport au sol naturel. Les garages ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est applicable qu'aux constructions individuelles.</p> <p>2. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.</p>	<p>ARTICLE 9 – 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 55% de la surface du terrain.</u> L'emprise au sol générée pourra être modulée à l'intérieur des sous-secteurs correspondants, sans qu'elle ne dépasse 60% dans un secteur. - Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 35% de la surface du terrain. - Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 20% de la surface du terrain. <p>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.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0,30 mètre de hauteur par rapport au sol naturel. Les garages ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est applicable qu'aux constructions individuelles.</p> <p>2. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.</p>

Extrait de la liste des emplacements réservés opposable

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune		19 000

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune		19 000 16 500

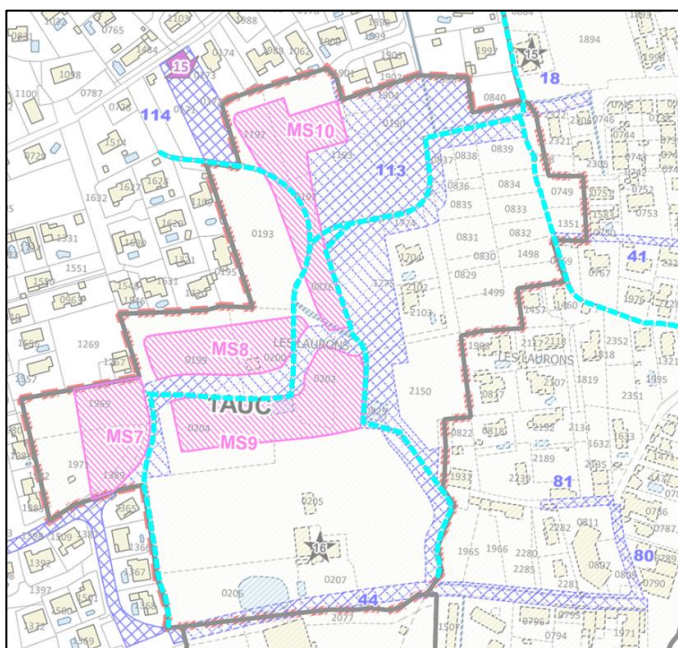
Extrait de la liste des servitudes opposable

N° de l'opération	Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés	Secteur
MS7	Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
MS8		
MS9		
MS10		

Extrait de la liste des servitudes modifiée

N° de l'opération	Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés	Secteur
MS7	<p>50% des logements qui seront réalisés</p> <p>Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.</p>	Laurons
MS8		
MS9		
MS10		

Le zonage du PLU initial approuvé en 2013 identifie le Canal des Moulins et ses branches secondaires comme éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.



Parallèlement, le règlement impose un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport au bord du canal (branche principale).

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu dit	Description sommaire	Prescriptions
27	p.m.	Canal des moulins	Canal issu du Réal depuis le vallon de Fantroussières, conçu au XVII ^e siècle pour irriguer les jardins et alimenter les moulins situés à proximité du village géré par une ASA	Le canal situé maintenant en grande partie en zone urbaine doit être préservé, notamment lors d'élargissement des voies qui le bordent. Ainsi, très récemment lors des travaux de désenclavement de la gare, une dérivation en tuff a été irrémédiablement détruite. Maintenir et aménager des cheminements propices à son entretien.

Cependant, il apparaît que certains tracés, notamment le tracé du canal primaire, sont erronés sur le plan de zonage approuvé en 2013.

En 2019, la modification n°3 du PLU indiquait de ce fait que :

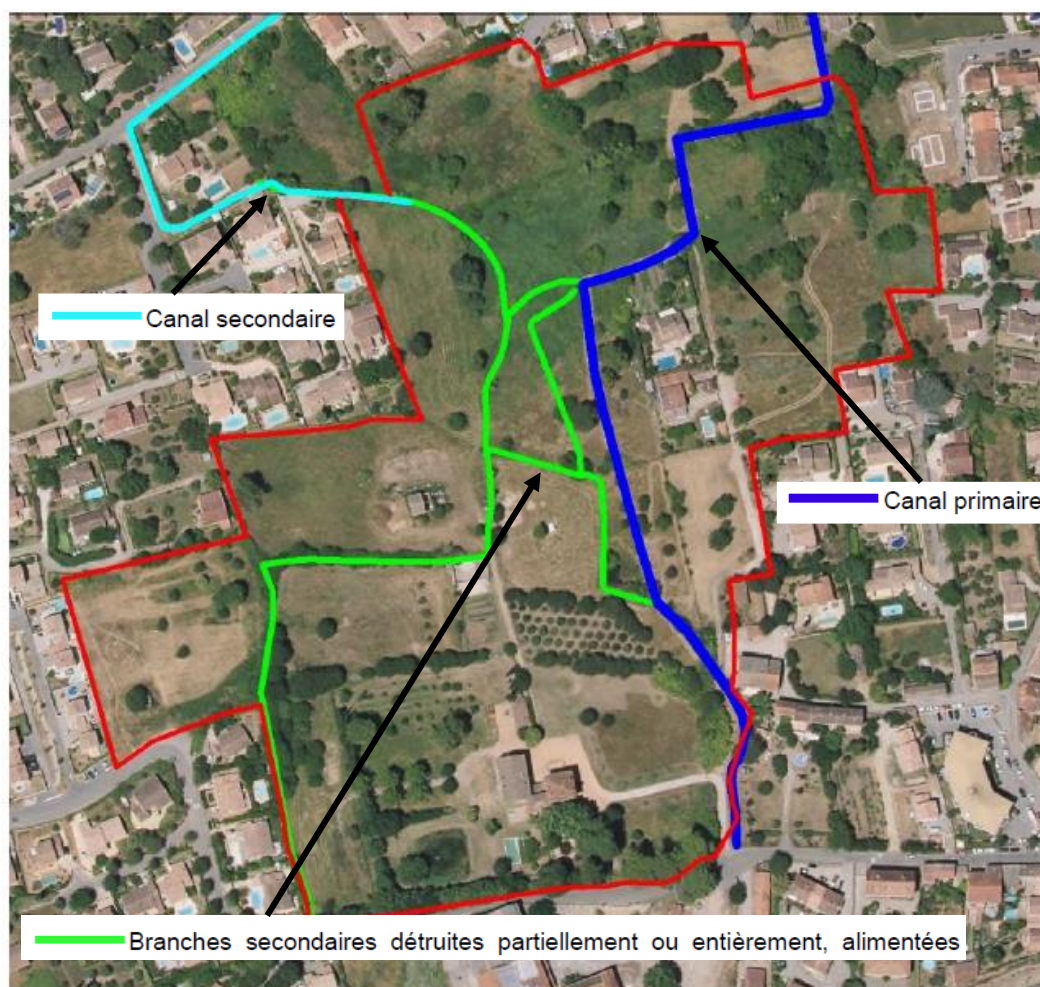
« Le tracé du canal des Moulins a été repositionné par rapport au tracé figurant au cadastre. En effet, ce tracé a été modifié par décision de l'ASA du canal des Moulins en 2005. Le tracé du canal principal figure sur le plan des OAP.

Pour autant au sein du site, des branches de l'ancien canal sont alimentées, par un canal secondaire existant au nord du site, même si elles sont détruites ou partiellement détruites.

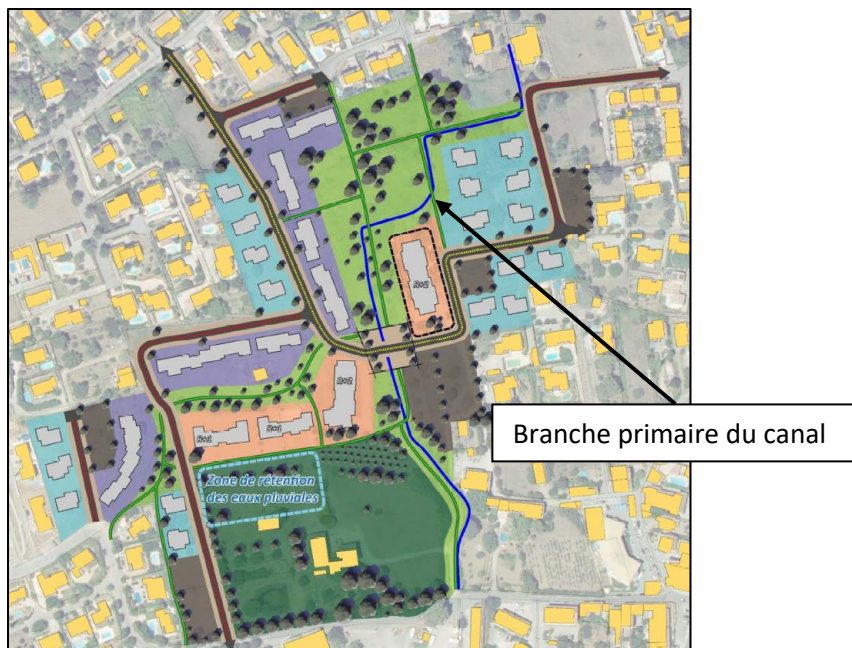
Ce canal reçoit les eaux pluviales et joue un rôle de zone tampon en cas de débordements des cours d'eau. Le secteur aujourd'hui très peu bâti permet de ne pas accroître le ruissellement en aval.

- Les réseaux pluviaux ou fossés devront être intégrés aux futures voies et correctement calibrés.
- Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 «gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire» un ouvrage de rétention devra être réalisé au nord-ouest de la bastide « La Micocoulière » qui est un point bas sur le site.
- Pour assurer la continuité des canaux (hors et à l'intérieur du site) qui sont la propriété de l'ASA des Moulins, **la préservation du canal du Moulin « branche primaire » est impérative.** Le captage des « branches secondaires » au sein du site pour assurer la viabilité du canal secondaire en service est aussi impératif et devra faire l'objet d'une réorientation au moment de la phase d'aménagement et de travaux. » (OAP 3 – Quartier des Laurons)

Par ailleurs, au sein de l'OAP une cartographie figurait le tracé du canal primaire et des branches secondaires ainsi que les anciennes branches détruites.

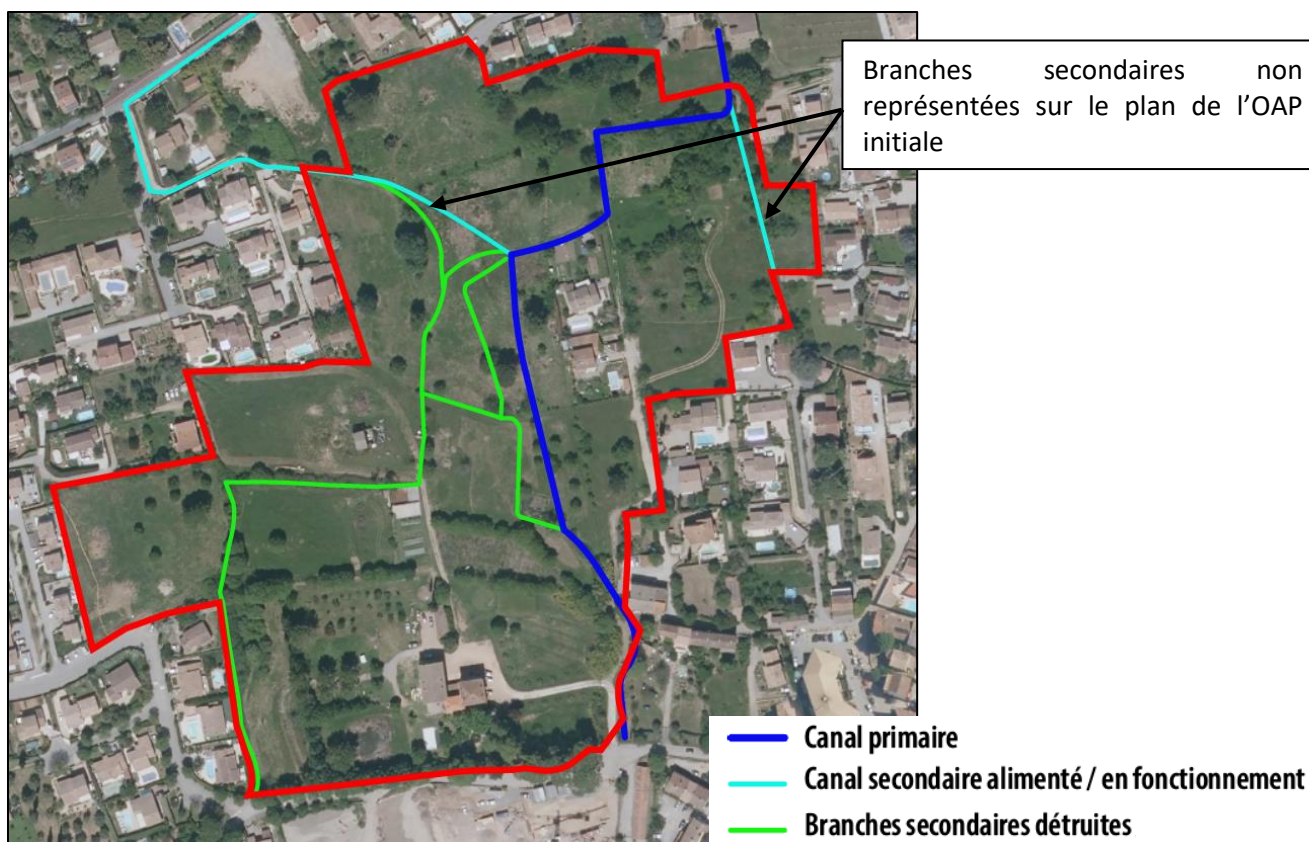


Sur le plan d'aménagement de l'OAP., seule la branche primaire (protégée) du canal était identifiée, repositionnée pour correspondre au tracé effectif du Canal.



Pour autant, il n'a pas été corrigé sur le plan de zonage².

Après un examen de l'état des lieux du canal secondaire présenté dans l'OAP de 2019, il s'avère que celui-ci n'est pas complet car 2 branches secondaires supplémentaires sont alimentées et en fonctionnement :



² La modification d'une protection ne peut être réalisée que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Pour clarifier cette situation, la Commune souhaite introduire les avertissements suivants :

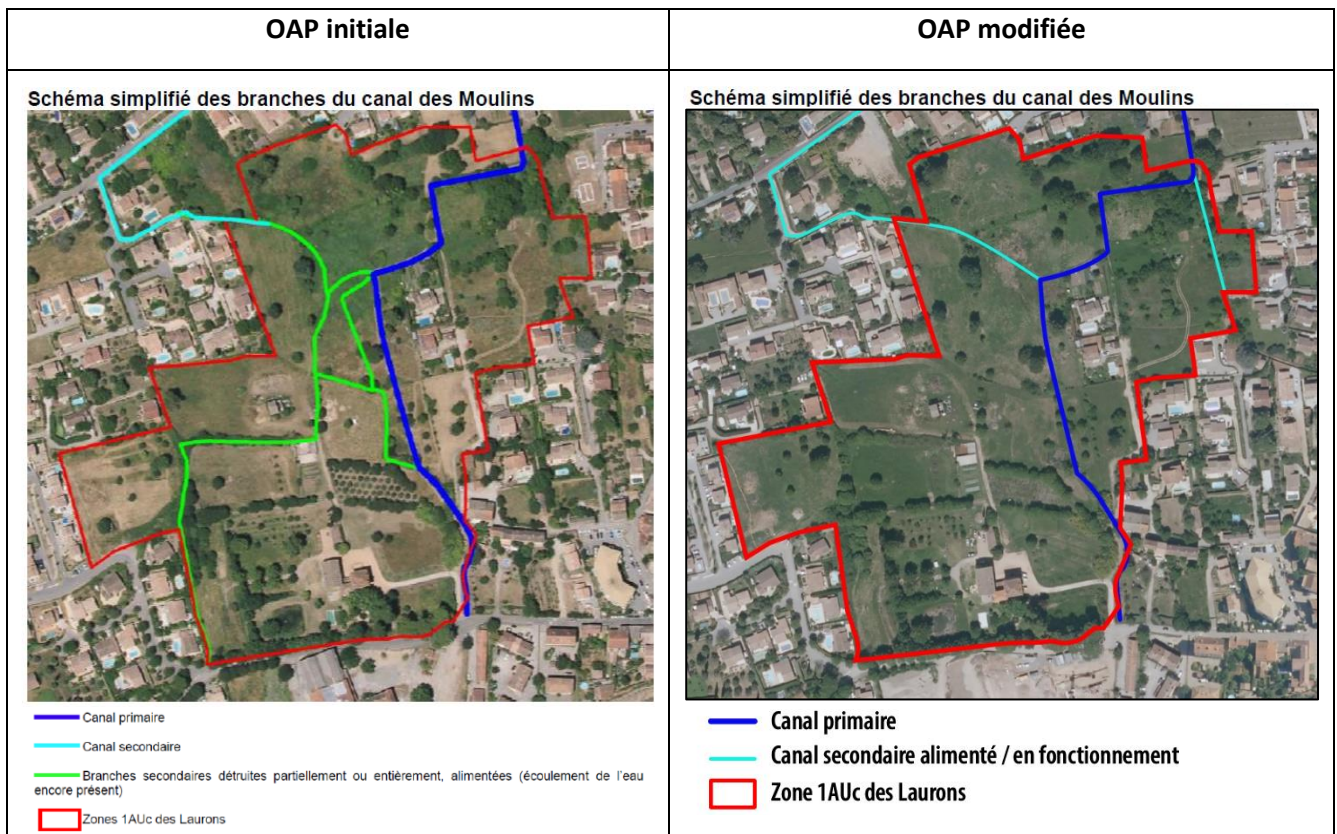
- En légende du plan de zonage :

"Le tracé du réseau d'irrigation identifié au quartier des Laurons apparaît de manière erronée. Le tracé du canal primaire du Moulin, protégé sur une largeur de 10 m, a été modifié par décision de l'ASA du canal des Moulins en 2005 (antérieure au PLU de 2013 et à sa modification n°3 de 2019). Par ailleurs, certaines branches secondaires ont été détruites (se référer à l'OAP des Laurons)".

- Dans l'OAP et à l'article 1AUC4 (desserte par les réseaux) :

"Le canal primaire doit être conservé et protégé (inconstructibilité sur une largeur de 10 m), le fonctionnement hydraulique des branches secondaires encore en usage devra impérativement être géré / garanti dans le cadre de l'opération d'aménagement (Permis de Construire et dossier Loi sur l'Eau)".

Par ailleurs, la cartographie relative au canal dans l'OAP est corrigée comme suit :



5. Compatibilité avec le PADD

Le projet des Laurons s'inscrit dans la première orientation générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU visant à « *favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable* », comprenant notamment les objectifs suivants :

- **Maîtriser la consommation de l'espace et les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques)**
- **Conforter un urbanisme à l'échelle humaine dans la Commune**
 - Favoriser la diversité et la qualité de l'habitat
 - Travailler sur la densité, les formes urbaines, les espaces publics et la mixité des opérations pour mieux répondre aux besoins en logements (collectifs, maisons de ville, habitat intermédiaire...) et à un développement urbain harmonieux
- **Organiser une politique du logement accessible et adaptée au contexte social et territorial**
 - Créer des logements à caractère social, en accession ou en location pour permettre un meilleur parcours résidentiel des habitants
- **Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux**
 - Donner la place qu'il convient aux piétons et deux-roues dans les aménagements routiers et urbains



Les modifications apportées au règlement de la zone 1AUC et à l'OAP correspondante ne remettent pas en cause les objectifs du PADD.

Au contraire, elles s'inscrivent parfaitement dans ces orientations en permettant la production d'un nombre plus important de logements sociaux tout en proposant des formes urbaines diversifiées et en assurant la création de liaisons douces avec le village.

6. Incidence sur l'évaluation environnementale du PLU

Les modifications apportées par la présente modification simplifiée n'entraînent aucune évolution des conclusions de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modification n°3 du PLU approuvée le 7 octobre 2019 pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Laurons.

En effet, la modification n°3 du PLU avait eu pour effet de :

- Créer une zone 1AUC (8,3 ha), en lieu et place de la zone 1AUBa ;
- Apporter de légères modifications du tracé des zones UC et UB voisines ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°3 Les Laurons) ;
- Créer un règlement adapté ;
- Créer 2 emplacements réservés (n°113 et 114) ;
- Créer 4 servitudes de mixité sociale ;
- Supprimer 3 servitudes d'accès.

La modification n°3 du PLU concluait qu'elle n'entraînait pas d'incidence négative sur l'environnement (voir annexe).

Thématiques	Incidences de la modification n°3	Incidences de la modification simplifiée
Paysage	<i>Les hauteurs des futures constructions sont de 7 mètres sur la majorité des espaces constructibles, un secteur de taille réduite permet une hauteur de bâti en R+2. Sa localisation a été réfléchie afin de ne pas porter atteinte aux perceptions sur le site depuis les principales voies routières.</i>	La modification simplifiée n'augmente pas la hauteur des bâtiments. Seule une bande à vocation de logements collectifs le long de la voie de desserte principale autorisera une hauteur maximale à R+2. Les bâtiments en R+2 étant localisés au centre du terrain, ils ne porteront pas atteinte aux perceptions sur le site depuis les principales voies routières.
Biodiversité, trame verte et bleue	<i>Le projet tel que présenté dans l'OAP permet une prise en compte de la biodiversité et du fonctionnement écologique : - Maintien de bandes inconstructibles et végétalisées sur une distance de minimum 10 mètres depuis le bord des canaux - Calendrier d'intervention et de travaux sur le site - Recommandation en matière de plantations (espèces à favoriser et à proscrire)</i>	L'ensemble des recommandations mentionnées dans la modification n°3 sont maintenues dans la modification simplifiée.
Risques naturels	<i>L'incidence sur le risque inondation est neutre.</i>	La présente modification n'a pas d'incidence sur le risque inondation.
Gestion du pluvial	<i>La modification du PLU confirme la bonne prise en compte du ruissèlement et la gestion du pluvial par la localisation du bassin de rétention et le maintien d'espaces libres de construction végétalisés et/ou non imperméabilisés.</i>	La présente modification maintient les dispositifs prévus par la modification n°3. Elle a juste pour effet d'élargir la zone d'implantation théorique pour le bassin de rétention de façon à permettre au futur projet de localiser le bassin en fonction des études techniques (DLE).
Agriculture	<i>La modification du PLU n'entraîne pas de nouvelle consommation d'espace agricole.</i>	La modification simplifiée est neutre puisqu'elle n'impacte pas le périmètre de la zone 1AUC.
Déplacements	<i>L'OAP illustre des intentions de voirie et des bouclages routiers pour permettre d'assurer la</i>	La voie viaire Ouest-Est initialement prévue dans l'OAP est supprimée et remplacée par

	<i>sécurité et les accès au site. Aucun nouvel accès n'est ouvert sur les départementales et l'accès à l'avenue Jean Jaurès est facilité. Ces intentions respectent celles identifiées au PLU approuvé.</i>	des liaisons douces (piétons / vélos) pour éviter de scinder le futur parc (ER 113) par des flux de transit automobile.
Nuisances	<i>La modification du PLU entraine la mise en place effective des nuisances évaluées dans le PLU approuvé, en permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUC. L'orientation d'aménagement et de programmation favorise la gestion des circulations et encourage le recours au mode déplacements doux, par des intentions d'aménagement piétons et cyclables.</i>	Les cheminements doux sont maintenus et confortés dans l'OAP modifiée.

La présente modification simplifiée apporte uniquement des ajustements règlementaires sans remettre en cause les fondements du projet défini en 2019, puisqu'elle :

- Maintient le principe d'une coulée verte / parc à travers l'ER n°113 ;
- Affirme l'objectif de production de logements sociaux à travers la fusion et l'agrandissement des secteurs de mixité sociale MS7-8-9-10 à l'échelle du secteur des laurons, imposant 50% de logements locatifs sociaux, générant une centaine de LLS ;
- S'intègre dans les objectifs de l'OAP initiale :
 - « Préserver les abords du canal et la trame verte ;
 - Décloisonner le quartier en créant des perméabilités automobiles et piétonnes en direction du centre-ville et du groupe scolaire ;
 - Offrir des typologies urbaines variées pour créer une véritable mixité des logements et une mixité des fonctions ;
 - S'assurer des transitions entre les quartiers pavillonnaires voisins. »

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

Annexe : Extrait de la modification n°3 du PLU (2019)



DEPARTEMENT DU VAR
 COMMUNE DES ARCS SUR
 ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

-

Modification n°3
 Quartier Laurons

-

Note de Présentation incluant le rapport
 sur les incidences environnementales

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Révision N°1 :	Modification N° 1 : 09.10.2017 N° 2 : 07.10.2019 N° 3 : 07.10.2019
Révision allégée N°1 : 03.04.2017	Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015 N° 4 : 14.12.2016 N°5 : prescrite par arrêté municipal du 05/09/2018 N°6 : 01.07.2019

Sommaire

I.	<i>Présentation du projet de modification du PLU</i>	3
II.	<i>Le projet d'aménagement global retenu</i>	4
III.	<i>Les modifications apportées aux pièces du PLU</i>	7
IV.	<i>Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de la Dracénie</i>	14
V.	<i>Rapport sur les incidences environnementales</i>	14
A.	État initial de l'environnement	14
B.	Synthèse des enjeux environnementaux du site des Laurons	38
C.	Évaluation des conséquences prévisible de la modification du PLU	38
D.	Document supra – communal s'imposant ou à prendre en compte dans la modification du PLU	43
E.	Suivi des incidences de la modification du PLU	44
VI.	<i>Résumé non technique</i>	48
VII.	<i>Annexe : Etude hydraulique</i>	50

B. Synthèse des enjeux environnementaux du site des Laurons

Thématique	Niveau d'enjeu		
	FAIBLES à INEXISTANTS	MODERES	FORTS
Patrimoine			
Paysage			
climat			
Hydrographie			
Habitats naturels			
Faune/Flore			
Fonctionnement écologique			
Risque inondation par crue de l'Argens ou du Réal			
Gestion du pluvial			
Risque incendie			
Risque mouvement de terrain			
Risque technologique			
Nuisances			
Eau et assainissement			

C. Évaluation des conséquences prévisible de la modification du PLU

1. Préambule

Le PLU approuvé a, dans son rapport de présentation, justifié le choix du zonage du site étudié (). L'évaluation des incidences prévisibles du secteur de Laurons a également spécifiquement fait l'objet d'un chapitre dans le rapport de présentation.

Les incidences prévisibles du PLU approuvé sur ce secteur sont reprises ci-après et complétées aux vues du projet.

Sur le site, depuis l'approbation du PLU, seules des extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU ont pu être réalisées.

La modification du PLU pour l'intégration du projet d'aménagement d'ensemble entraine l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

2. Les objectifs du PLU

Rappel des objectifs du PLU approuvé pour le site étudié :

- Prendre en compte la proximité avec une zone naturelle d'intérêt écologique (ZNIEFF II).

- Maintenir et protéger les continuités écologiques. L'environnement dans lequel s'inscrit la zone mérite une vigilance accrue en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
- Valoriser les vues vers le massif des Maures dans le projet d'aménagement.
- Faciliter l'accès au nouveau quartier depuis l'avenue Jean Jaurès qui assure la liaison entre le centre-ville et la RDN 7. Favoriser les déplacements doux (piétons et cyclistes) avec le centre-ville

Objectifs du PLU modifié

Les objectifs du PLU modifiés restent les mêmes.

Attentes formulées dans le PADD du PLU approuvé

Le secteur des Laurons s'inscrit dans la trame urbaine tel qu'identifiée dans le PADD.

Le secteur répond aux orientations formulées dans le PADD :

- Favoriser l'implantation de logements en zone centrale (village et périphérie)
- Réorganiser et re-calibrer une voirie communale insuffisamment étendue et de qualité modeste.
- Préserver les structures paysagères proches du village

3. Le zonage

Evolution de zonage PLU approuvé, PLU modifié (objet du présent dossier)

Création d'une zone 1AUC en lieu et place d'une 1AUBa. Par rapport aux limites actuelles de la zone, elle est réduite au sud-ouest pour exclure un lotissement existant qui est intégré à la zone UC voisine, et légèrement augmentée au nord-est pour intégrer deux parcelles sur lesquelles l'OAP propose de créer une zone de stationnement.

4. Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue »

Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(-) « L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain, eaux susceptibles de polluer les sols et l'Argens située en aval (corridor écologique, Natura 2000, ZNIEFF).

Le respect des mesures édictées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter ce phénomène

Le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement ».

● Incidences de la modification du PLU

La visite de terrain sur le site, malgré une période de prospection peu favorable n'a pas révélé la présence d'espèces d'intérêt communautaire. Les milieux à caractère hydromorphe sont préservés par la délimitation d'un espace libre de construction, aménagé en espace vert public, s'articulant autour des canaux, bosquets, alignements et arbres isolés existants sur le site. Cette protection portée dans l'OAP et également matérialisée dans le règlement graphique par une identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

La présence de la végétation exogène envahissante sera réduite voir supprimée par ces aménagements : entretien des espaces verts, plantations d'espèces endogènes adaptés au climat et aux caractéristiques des sols, mais aussi par le règlement de la zone qui proscriit la plantation d'espèces exotiques envahissantes, et recommande la plantation de certaines espèces dans les espaces bâtis.

Par ailleurs, le projet tel que présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet une prise en compte de la biodiversité et du fonctionnement écologique :

- Maintien de bandes inconstructibles et végétalisées sur une distance de minimum 10 mètres depuis le bord des canaux
- Calendrier d'intervention et de travaux sur le site
- Recommandation en matière de plantations (espèces à favoriser et à proscrire)

5. Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

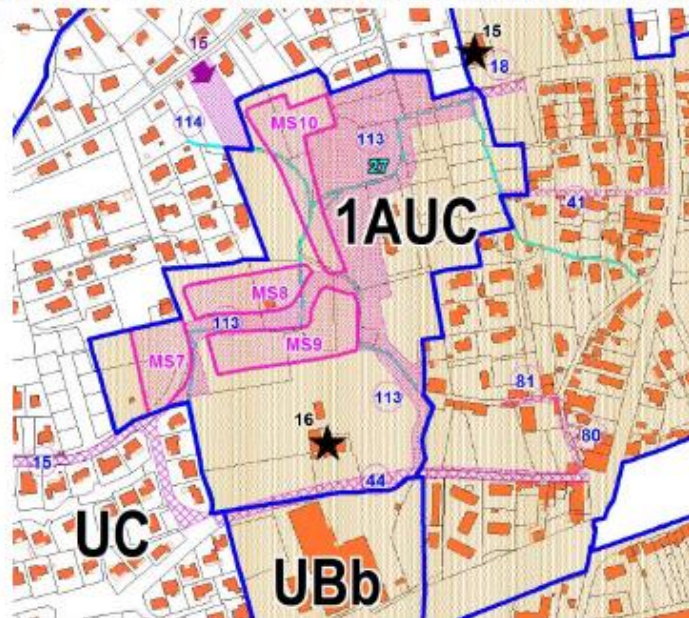
Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(-) « L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage dans le sens, où les terrains actuels sont des terrains agricoles ou en friche. Cette incidence est limitée par l'inscription même de cette zone en continuité d'une zone résidentielle et au sein du tissu urbain. Afin d'intégrer au mieux les futures opérations dans leur environnement, le règlement de la zone 1AUBa (secteur des Laurons) édicte des hauteurs maximum de constructions semblables à la zone mitoyenne UC (7 mètres) visant à une meilleure intégration paysagère du projet. Par ailleurs, le classement de la Bastide des Laurons et des canaux d'irrigation et leur prise en compte dans les principes d'aménagement concourent à la préservation et la mise en valeur de ces éléments patrimoniaux dans le cadre de l'opération ».

● Incidences de la modification du PLU

Le PLU modifié, permet grâce à l'orientation d'aménagement et de programmation, d'apporter une cohérence entre le développement démographique sur le secteur et l'enjeu paysager. Les espaces qui seront bâti s'articulent autour de places et d'espaces publics végétalisés ou minéraux qui créent des ambiances différentes et un cadre de vie qui se veut agréable. La répartition sur le site des espaces bâtis et non bâtis représente un tiers, deux tiers.

Les hauteurs des futures constructions sont de 7 mètres sur la majorité des espaces constructibles, un secteur de taille réduite permet une hauteur de bâti en R+2. Sa localisation a été réfléchi afin de ne pas porter atteinte aux perceptions sur le site depuis les principales voies routières.



6. Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(+) « La zone d'urbanisation se situe en dehors de toute zone à risque préservant ainsi la population et les biens d'une catastrophe ».

(-) « L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain d'autant plus que cette zone est sujette à de forts ruissellements provenant du vallon de Fantroussières. Le respect des mesures édictées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter ce phénomène. Le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement. »

● Incidences de la modification du PLU

La modification du PLU confirme la bonne prise en compte du ruissellement et la gestion du pluvial par la localisation du bassin de rétention et le maintien d'espaces libres de construction végétalisés et/ou non imperméabilisés.

L'étude hydraulique sera prise en compte dans le projet. Cette étude est annexée au présent rapport de présentation.

L'incidence sur le risque inondation est neutre.

Remarque : Les autres risques naturels ne concernent pas le site, l'aléa retrait gonflement des argiles est porté à connaissance des pétitionnaires par la commune. La prise en compte de la défense incendie s'effectuera en continuité du réseau de défense incendie existant et en cohérence avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

7. Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de terrains agricoles a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.

Toutefois, dans ce secteur, le remembrement de la zone agricole dans le secteur des Nouradons correspond mieux aux attentes de l'exploitant. Cette incidence est également compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha) ».

● Incidences de la modification du PLU

La modification du PLU marque le point de départ de la consommation des espaces agricoles qui a été définie par le PLU approuvé. Cette consommation d'espaces agricoles a été présentée en Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), avec l'ensemble du PLU entre l'arrêt et l'approbation du PLU approuvé. Le PLU approuvé avait présenté un gain d'espaces agricoles de 185 ha à l'échelle du territoire. La consommation d'espace AOC a également été soumise à l'avis de la CDCEA, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO.

Entre l'approbation du PLU et la présente modification les espaces agricoles sur le site n'ont pas ou peu évolués : les espaces non cultivés ne le sont toujours pas et les espaces support de culture sont pour certains devenus des friches.

La modification du PLU n'entraîne pas de nouvelle consommation d'espace agricole et ne nécessite donc pas une saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF, Ex CDCEA).

Remarque : la modification du PLU n'entraîne pas de consommation d'espace naturel ou forestier.

8. Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles dans ce secteur déjà très congestionné. (embouteillage, accidents, nuisance sonore, émission de gaz à effet de serre). Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés destinés à la création et au recalibrage de la voirie afin de faciliter la liaison routière entre ces deux zones et l'avenue Jean Jaurès (via l'avenue des Laurons). Par ailleurs, des orientations d'aménagement particulières sont inscrites visant à la création de voies routières dans la zone des Laurons. »

● Incidences de la modification du PLU

L'incidence de l'ancienne zone 1AUBa du PLU approuvé sur les déplacements était neutre du fait de l'inconstructibilité de la zone liée au PAPAG.

Le site objet de la présente modification du PLU (zone 1AUBa concernée par le PAPAG, classée en zone 1AUC par la modification du PLU) permettra l'accueil d'environ 170 logements.

Aucune servitude, ni emplacement réservé n'est identifié pour des voiries. Le PLU approuvé identifie par des flèches aux documents graphiques des intentions d'accès sans précision sur la nature de la voirie : piétonnières, cyclables, routiers...

L'OAP illustre des intentions de voirie et des bouclages routiers pour permettre d'assurer la sécurité et les accès au site. Aucun nouvel accès n'est ouvert sur les départementales et l'accès à l'avenue Jean Jaurès est facilité. Ces intentions respectent celles identifiées au PLU approuvé.

9. Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « La zone d'urbanisation future se situe à proximité de la Ligne ferroviaire, source de nuisances sonores. Cette incidence est limitée par la présence de la cave viticole entre la zone 1AUBa et la voie ferrée joue un rôle d'écran sonore.

Le PLU rappelle dans ces dispositions générales, les règles d'urbanisme qui devront être prises face à cette voie ferrée : conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, les nouvelles constructions situées dans l'emprise de la voie bruyante (300 m) devront présenter un isolement acoustique « contre les bruits extérieurs.

(-) « L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles dans ce secteur déjà très congestionné. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances et de pollutions pour les riverains, notamment par l'émission de gaz à effet de serre ».

● Incidences de la modification du PLU

Comme vu dans l'état initial, le site est concerné par les mesures d'isolation phonique définies dans les différents arrêtés préfectoraux qui concernent les voiries qui l'encadrent.

La modification du PLU entraîne la mise en place effective des nuisances évaluées dans le PLU approuvé, en permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUC. L'orientation d'aménagement et de programmation favorise la gestion des circulations et encourage le recours au mode déplacements doux, par des intentions d'aménagement piétons et cyclables.

Rappels : Extrait du PLU approuvé

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application sur l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.

C'est ainsi que des indicateurs sont proposés pour permettre l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps. Ils portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences :

- L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales
- Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels
- La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti
- La prévention des risques naturels et technologiques
- La maîtrise de l'énergie
- La lutte contre la pollution des sols et des eaux
- La lutte contre les nuisances sonores
- La préservation de la qualité de l'air

Ces indicateurs de suivi environnemental ont pour objet :

- d'évaluer les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU ;
- de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles ;
- d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre des orientations du PLU ;

Les indicateurs définis indiquent, dans la mesure des données disponibles, des valeurs de référence. Ces indicateurs de suivi ont une légitimité que s'ils sont confrontés. Les échelles de comparaison sont principalement le territoire de la commune, mais dans certains cas, d'autres échelles méritent d'être rapprochées (communauté d'agglomération, département, région). Pour chaque indicateur est mentionné, l'organisme susceptible de le renseigner ainsi que la périodicité d'actualisation de l'indicateur.

Les indicateurs de suivi sont très divers : ils peuvent porter à la fois sur des documents, schémas, mesures, plans mis en place tels que Plan de Prévention des Risques ou sur des indices plus techniques requérant des comptages et des analyses statistiques tels que l'Indice ATMO9 ou la Densité bâtie. Au total, ce sont 21 indicateurs qui ont été définis.

Les indicateurs choisis par la commune dans le PLU approuvé sont majoritairement applicables pour la présente modification du PLU, en particulier ceux portant sur l'eau, l'assainissement, la lutte contre les nuisances sonores, les paysages, la gestion des eaux pluviales, la qualité des sols....



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

3 -Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U.

Approuvé par DCM le 29 mai 2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019
Modification simplifiée N° 7 : *en cours*
Modification simplifiée N° 8 : *en cours*

Modification N° 1 : 09.10.2017
Modification N° 2 : 07.10.2019
Modification N° 3 : 07.10.2019
Modification N°4 : 17.12.2020
Modification N°5 : *en cours*
Modification N°6 : *en cours*

Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Révision allégée N°2 : 21.02.2022

Orientation n°3 – Quartier des Laurons (1AUC)

Voir plan en fin de dossier

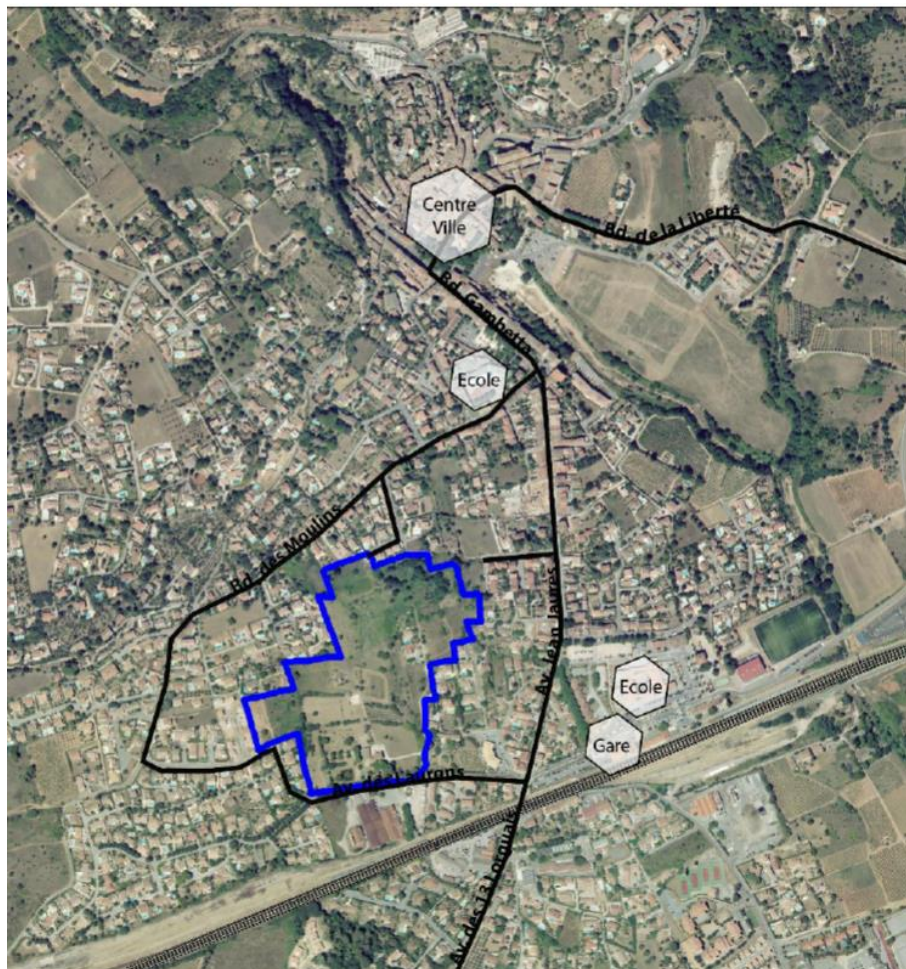
Localisation, desserte et accès

Le secteur des Laurons est positionné stratégiquement au sud-ouest du centre-ville de la commune (environ 700 m).

Il est à 400 mètres du groupe scolaire Jean Jaurès entre le boulevard des Moulins et l'avenue des Laurons.

Il comprend une propriété remarquable « la Micocoulière », bâtiment et parc à préserver, référencés dans le Plan Local d'Urbanisme.

C'est une vaste prairie qui présente une pente douce d'orientation nord/d



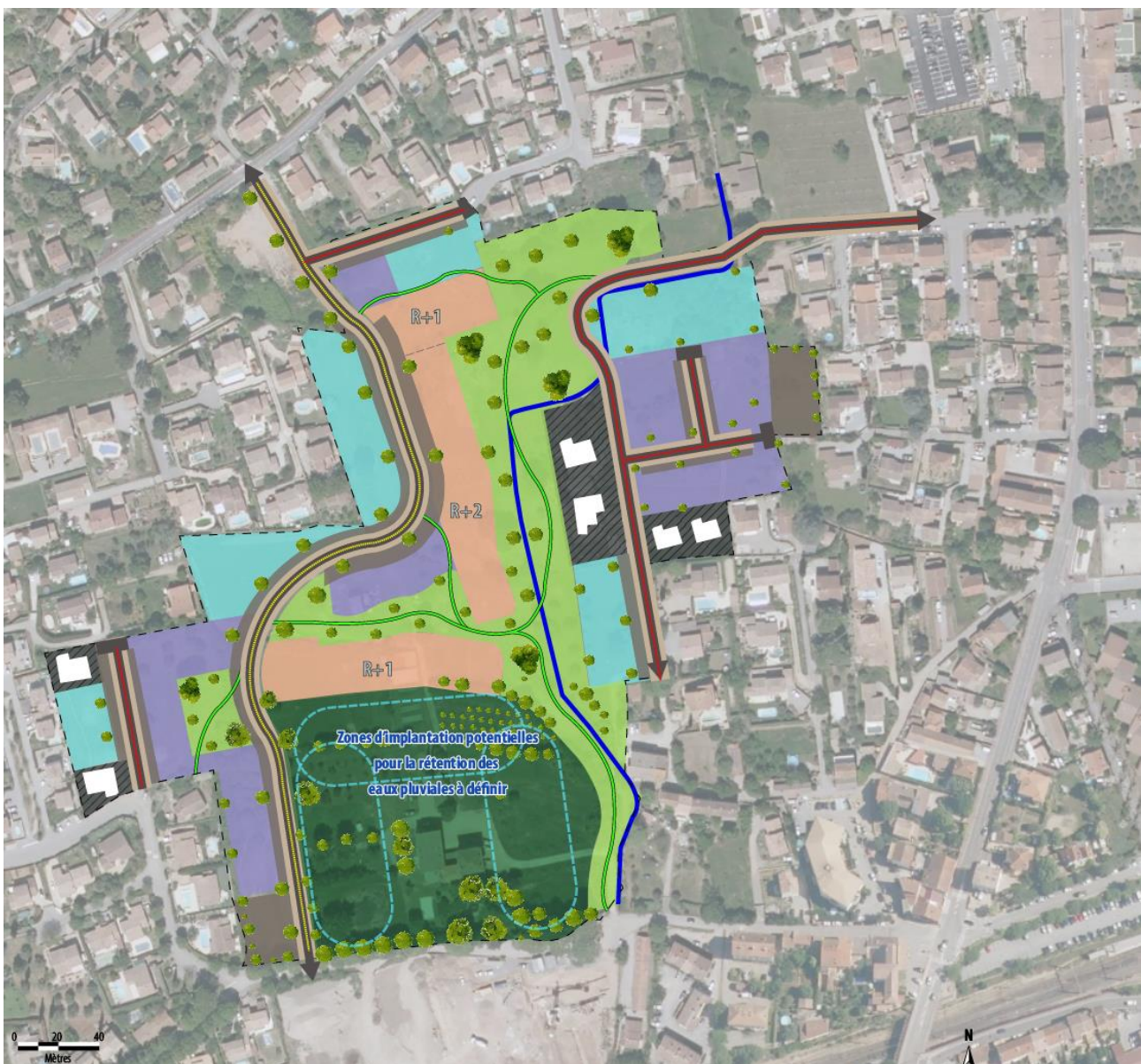
Les Enjeux

Les aménagements projetés sur le site des Laurons permettent de créer un véritable quartier ouvert sur l'extérieur et les quartiers environnants et d'envisager son urbanisation tout en préservant une trame verte et bleue localisée de part et d'autre du canal, avec une poche centrale qui présente une végétation et des arbres de qualité.

Ainsi les enjeux et objectifs d'aménagement principaux sont les suivants :

- Préserver les abords du canal et la trame verte ;
- Décloisonner le quartier en créant des perméabilités automobiles et piétonnes en direction du centre-ville et du groupe scolaire ;
- Offrir des typologies urbaines variées pour créer une véritable mixité des logements ;
- S'assurer des transitions entre les quartiers pavillonnaires voisins.

Les orientations d'aménagement et de programmation



Extrait du plan des OAP – pièce 2.2

Créer des perméabilités automobiles et piétonnes

Un maillage interne à partir des 2 voies principales qui bordent, au Nord et au Sud, le secteur des Laurons est créé.

Un premier type de voie « multimodale » est positionné depuis le boulevard des Moulins. Il s'agit, pour cet axe principal du quartier, de permettre aux automobilistes, aux cyclistes et aux piétons d'entrer en toute sécurité dans le secteur. Elle relie la première poche d'habitat en bande avec l'espace des collectifs, le parc, et une partie pavillonnaire du secteur. Une coupe de principe figure au plan des OAP.

Depuis cette voie « multimodale » un second type de voie (automobile et piétonne), moins large, assure la liaison avec les voies existantes : avenue des Laurons, rue Georges Cisson.

Enfin, un maillage piéton complet assure des perméabilités piétonnes sur l'axe Est/Ouest. Il permettra de pallier le manque de trottoir sur l'avenue des Laurons et le boulevard des Moulins.

La voie privée du lotissement existant des Jardins de Pomone ne pourra être utilisée comme une voie d'accès au secteur des Laurons. Un double sens avec une aire de retournement devront être envisagés pour la voie secondaire située au Nord de l'OAP.

Dans le même sens, la voie secondaire à l'extrémité Ouest du site débouchant sur la rue Frédéric Mistral devra être à double sens et comporter une aire de retournement. Elle ne sera pas une nouvelle liaison Impasse des Moulins/rue Frédéric Mistral.

Des profils types de voies figurent en légende du plan des OAP.

Les typologies urbaines

La zone 1AUC est divisée en 3 secteurs différents dans l'OAP :

Les secteurs dédiés aux logements collectifs se situent au centre du quartier, le long de la voie multimodale et en frange du futur parc.

Des volumes différents pourront être proposés afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans leur contexte. L'emprise au sol générée pourra être modulée à l'intérieur des sous-secteurs correspondants, sans qu'elle ne dépasse 60% dans un secteur.

Les secteurs destinés aux maisons de ville, permettent d'offrir une typologie intermédiaire entre les appartements et les maisons individuelles.

Enfin, quelques poches d'habitat individuel assurent les transitions avec les quartiers périphériques.

Chaque secteur présente un nombre de logements, indicatif mais pertinent.

Par ailleurs, ce nouveau quartier pourra présenter une mixité de fonction. Cette zone est donc destinée à recevoir principalement des logements mais aussi des commerces, services, bureaux, artisanat, services publics ou d'intérêts collectifs.

Les espaces ouverts et publics

Ces espaces comprennent le parc public et les coulées vertes accompagnées de voies piétonnes.

Un emplacement réservé, qui comprend ces espaces ouverts et publics, est matérialisé sur les documents graphiques afin d'assurer leurs fonctions.

La gestion des eaux pluviales

Le tracé du canal des Moulins a été repositionné par rapport au tracé figurant au cadastre. En effet, ce tracé a été modifié par décision de l'ASA du canal des Moulins en 2005. Le tracé du canal principal figure sur le plan des OAP.

Pour autant au sein du site, des branches de l'ancien canal sont alimentées, par un canal secondaire existant au nord du site, même si elles sont détruites ou partiellement détruites.

Ce canal reçoit les eaux pluviales et joue un rôle de zone tampon en cas de débordements des cours d'eau.

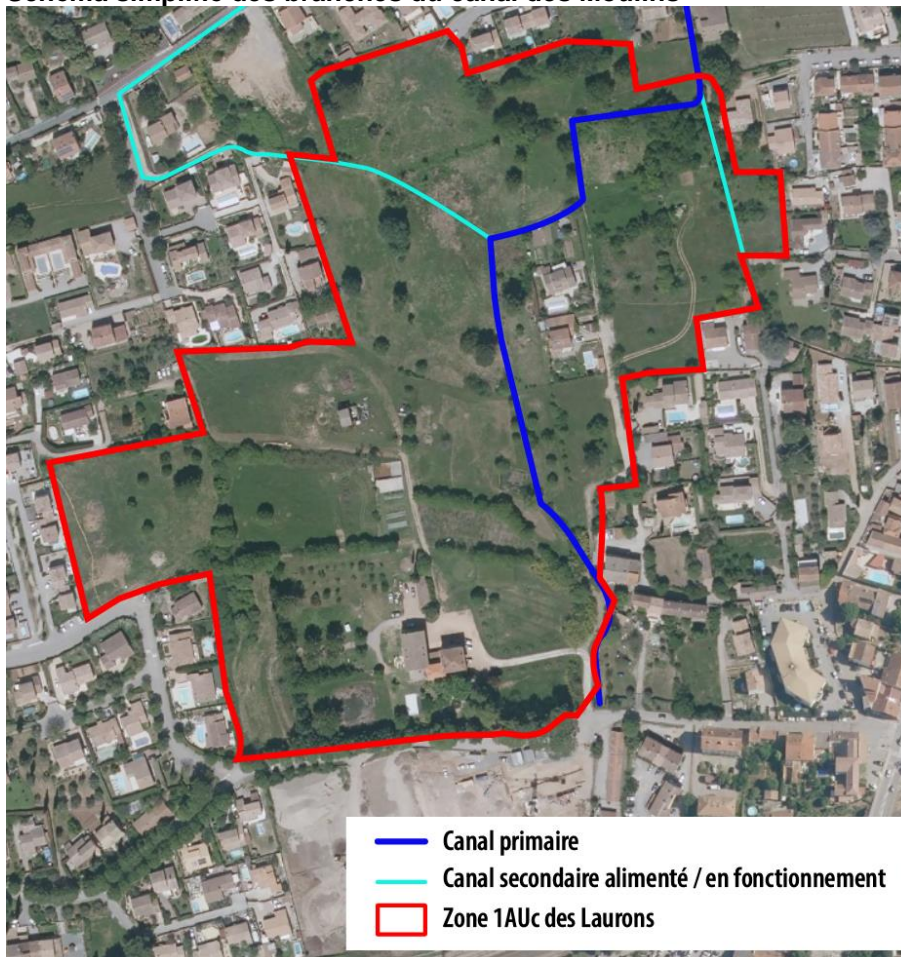
Le secteur aujourd'hui très peu bâti permet de ne pas accroître le ruissellement en aval.

- Les réseaux pluviaux ou fossés devront être intégrés aux futures voies et correctement calibrés.
- Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 « gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire » un ouvrage de rétention devra être réalisé sur le terrain de la bastide « La Micocoulière » qui est un point bas sur le site.

- Pour assurer la continuité des canaux (hors et à l'intérieur du site) qui sont la propriété de l'ASA des Moulins, la préservation du canal du Moulin « branche primaire » est impérative. Le captage des « branches secondaires » au sein du site pour assurer la viabilité du canal secondaire en service est aussi impératif et devra faire l'objet d'une réorientation au moment de la phase d'aménagement et de travaux.

Le canal primaire doit être conservé et protégé (inconstructibilité sur une largeur de 10 m), le fonctionnement hydraulique des branches secondaires encore en usage devra être géré / garanti dans le cadre de l'opération d'aménagement (Permis de Construire et dossier Loi sur l'Eau).

Schéma simplifié des branches du canal des Moulins



Enfin, la présence de l'eau dans la nappe phréatique de ce secteur nécessitera de la part des futurs constructeurs et aménageurs de prendre toutes dispositions pour subvenir à cette problématique (études de sols obligatoires, utilisation de matériaux appropriés à la zone, vide sanitaire obligatoire, poids des matériaux, drains).

Les conditions d'aménagement de la zone

L'urbanisation de la zone 1AUC des Laurons est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (dans le cadre notamment d'un permis d'aménager, d'un permis de construire valant division, ...) permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, en cohérence avec sa capacité d'accueil et avec l'OAP.

Prise en compte des enjeux écologiques

Un secteur central a été identifié en raison de la présence de canaux, en eau ou abandonné, et d'une végétation particulière marquant une certaine humidité : prêle, canne de Provence, bambou (exogène), Baldingère faux roseaux... et d'alignements d'arbres et bosquets qui présentent un intérêt écologique.

Ainsi ce secteur central doit être inconstructible et ne pourra supporter que des aménagements légers nécessaires à son ouverture au public : bancs, promenades, jeux...etc.

- La plantation de haies et de massifs fleuris est à favoriser dans les espaces libres de constructions en respectant la « liste des espèces à favoriser » annexée au règlement du PLU.
- Les espèces envahissantes exotiques sont proscrites dans les aménagements privés et publics, en particulier « l'herbe de la pampa » et la « canne de provence ».
- Dans les espaces verts et au plus proche des canaux, des habitats de substitution peuvent être installés afin de maintenir ou de favoriser la biodiversité préexistante sur le site.

NB : Le projet pourra évoluer à la marge pour des raisons techniques ou écologiques.

Prise en compte des enjeux relatifs à la production de logements sociaux :

D'une manière générale, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à destination d'habitation du Plan Local d'Urbanisme et en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de surface de plancher, **30 %** de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, en plus de cette première disposition, le quartier des Laurons comporte une servitude de mixité sociale. Au sein de cette servitude de mixité sociale, 50 % des logements seront réalisés au profit du logement conventionné.

Secteurs d'implantations des constructions :

Secteur dédié aux maisons individuelles :
Superficie de 1,3 ha*
Environ 20 logements

Secteur dédié aux maisons de ville, en bande :
Superficie de 1,3 ha*
Environ 55 logements



Secteur dédié aux logements collectifs :
Superficie de 0,85 ha*
Environ 125 logements



* Surfaces estimatives

Dans les 3 secteurs une mixité de fonction pourra être recherchée : logements, commerces, services...etc



Secteur déjà bâti

Synthèse :
16 400 m² de surface de plancher totale*
générée sur la zone

- 55% de logements collectifs	Total théorique de logements créés : 200
- 30% de maisons de ville, en bande	
- 15% de logements individuels	

Les espaces publics, verts et de stationnements :

Parkings arborés, paysagers :
Environ 300 places



Espaces verts, parc public, canal, coulée verte :
préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur

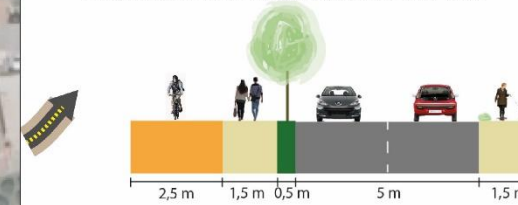


Espaces verts privatifs

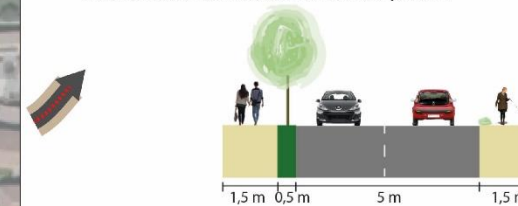


Mobilité, déplacements :

Axe principal multimodal : véhicules / piétons / vélos



Axe secondaire multimodal : véhicules / piétons



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ARCS SUR
ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation n°3 : Quartier les Laurons

Modification simplifiée n°9

2.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U.

Approuvé par DCM le 29 mai 2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019
Modification simplifiée N° 7 : en cours
Modification simplifiée N° 8 : en cours

Modification N° 1 : 09.10.2017
Modification N° 2 : 07.10.2019
Modification N° 3 : 07.10.2019
Modification N° 4 : 17.12.2020

Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Révision allégée N°2 : 21.02.2022



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR
ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

4 -Règlement

P.L.U.

Approuvé par DCM le 29 mai 2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019
Modification simplifiée N° 7 : *en cours*
Modification simplifiée N° 8 : *en cours*

Modification N° 1 : 09.10.2017
Modification N° 2 : 07.10.2019
Modification N° 3 : 07.10.2019
Modification N°4 : 17.12.2020
Modification N°5 : *en cours*
Modification N°6 : *en cours*

Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Révision allégée N°2 : 21.02.2022

CHAPITRE IV

ZONE 1AUC

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

La zone 1AUC correspond au quartier des Laurons, au sud-ouest du village.

La zone 1AUC est une zone de développement urbain, répondant aux objectifs communaux de créer un véritable quartier présentant une mixité de fonction et une mixité dans la typologie des logements. Elle est destinée à recevoir essentiellement des logements mais aussi des commerces, services et équipements. Compte-tenu de l'insuffisance des équipements de la zone, cette dernière est inscrite en zone 1AU réglementée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation, en capacité suffisante, des équipements (voirie, réseaux) nécessaires à son fonctionnement.

Cette zone comprend 1 secteur de mixité sociale, listé dans la pièce n°6 du dossier de PLU.

L'ensemble de la zone 1AUC fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les travaux ou opérations y prenant place doivent être conformes au présent règlement et compatibles aux orientations d'aménagement et de programmation (article L151-6 du CU).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – 1AUC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUA.

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

1. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :
 - les constructions à destination d'habitat,
 - les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux
 - les activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Conformément à 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 surface de plancher, **30 %** 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).
3. Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : consulter le document 6 du PLU « liste des servitudes (L151-41) ».
4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement.
5. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
7. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – 1AUC - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
5. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

ARTICLE 4 – 1AUC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

Le canal primaire doit être conservé et protégé (inconstructibilité sur une largeur de 10 m), le fonctionnement hydraulique des branches secondaires encore en usage devra impérativement être géré / garanti dans le cadre de l'opération d'aménagement (Permis de Construire et dossier Loi sur l'Eau).

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

3 - Électricité et téléphone :

3.1 Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 – 1AUC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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, dite loi « Alur ».

ARTICLE 6 – 1AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.
 - d'au moins 4 mètres des voies piétonnes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.
 - d'au moins 10 mètres par rapport au bord du canal.
3. Des implantations différentes peuvent 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.

Envoyé en préfecture le 17/11/2023

Reçu en préfecture le 17/11/2023

Publié le 17/11/2023

ID : 083-218300044-20231113-DLH2337H1-DE

Page 5 sur 11 

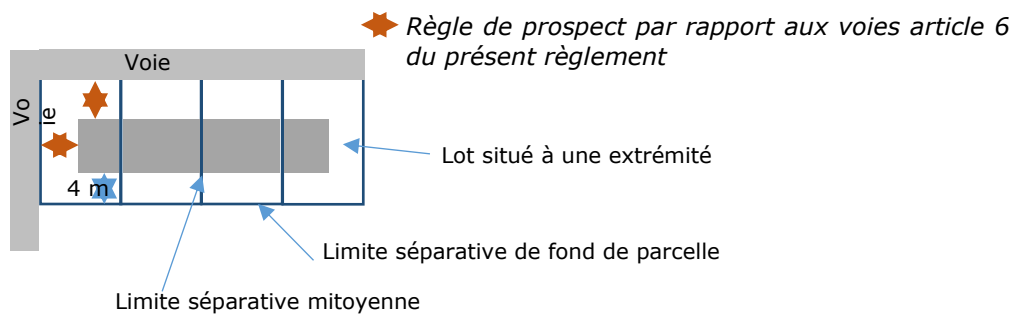
ARTICLE 7 – 1AUC -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles et ceux dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Dans les secteurs dédiés aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone, la mitoyenneté est imposée, sur au moins 2 limites séparatives.

En revanche, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

De plus, pour les lots situés aux deux extrémités de la bande constituée de maisons de villes, la construction doit être mitoyenne sur une limite séparative et, pour la limite séparative parallèle, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de cette limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



3. Des implantations différentes peuvent 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.

ARTICLE 8 – 1AUC -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bassins des piscines.
2. Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
3. Des implantations différentes peuvent 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.

ARTICLE 9 – 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : **55%** de la surface du terrain. L'emprise au sol générée pourra être modulée à l'intérieur des sous-secteurs correspondants, sans qu'elle ne dépasse 60% dans un secteur.
- Dans les secteurs dédiés aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : **35%** de la surface du terrain.
- Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : **20%** de la surface du terrain.

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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0,30 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.
Les garages ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est applicable qu'aux constructions individuelles.

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

ARTICLE 10 – 1AUC - 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 :

- Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 7 mètres.
- Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : les hauteurs autorisées sont de 7 mètres (R+1) et de 9 mètres (R+2) selon la répartition précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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 édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

Dispositions particulières

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE 11 – 1AUC - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe du règlement ;

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.3. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

2.4. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

2.5. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture,
- les antennes rateaux seront de préférence insérées sous toit et/ou dans les combles,
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs en façade sont autorisés sous-réserve d'être intégrés au bâti et masqués,
- les paraboles sont interdites en façade.

2.6. Matériaux, couleurs

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

2.7. Les devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

2.8. Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12 – 1AUC - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

Au nombre total obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Construction à destination de commerce : une place automobile pour 30 m² de surface de vente.

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

2.2.2. Construction à destination d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement.

Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m² de surface de plancher ;

Pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat et de bureaux : une place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux équipements scolaires d'enseignement secondaire et supérieur : 1 place deux roues pour 12 personnes.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13 – 1AUC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la zone, 30% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la zone, 60% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement ;
3. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.
4. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à destination :
 - d’habitation, lorsque l’opération est supérieure ou égale à 2 logements ;
 - de foyer ou de résidence pour personnes âgées.
5. Les arbres de haute tige existants ne seront abattus que lorsqu’il est démontré qu’il n’existe pas d’autres alternatives à la réalisation du projet. Et dans ce cas, ils devront être remplacés par des arbres de haute futaie et d’essence adaptée à la nature du sol.
6. Les parcs de stationnement d’une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d’un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
7. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 8).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – 1AUC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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, dite loi « Alur ».

DEPARTEMENT DU VAR



COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

4 -Zonage

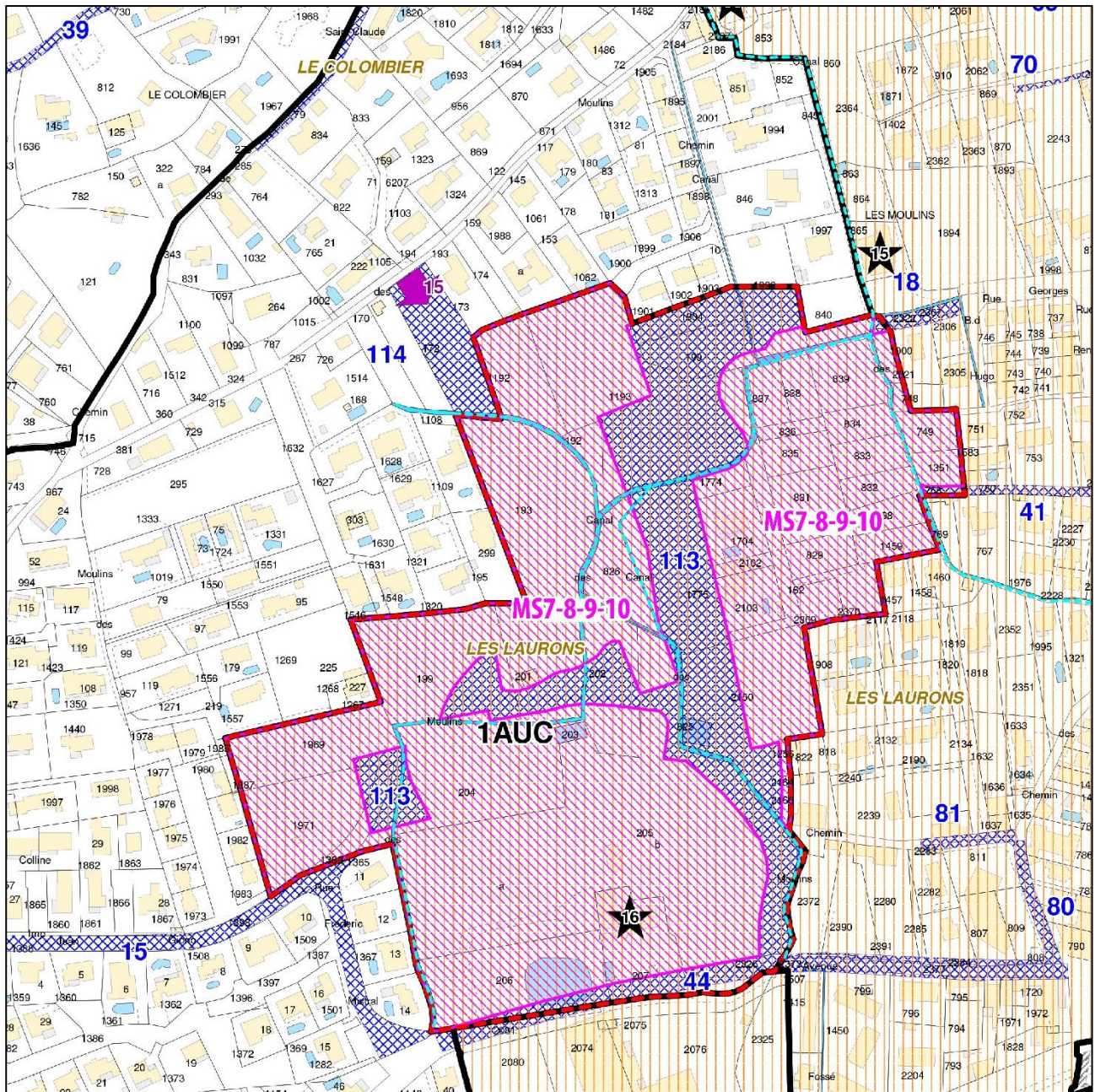
P.L.U.

Approuvé par DCM le 29 mai 2013












Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019
Modification simplifiée N° 7 : *en cours*
Modification simplifiée N° 8 : *en cours*











Modification N° 1 : 09.10.2017
Modification N° 2 : 07.10.2019
Modification N° 3 : 07.10.2019
Modification N°4 : 17.12.2020
Modification N°5 : *en cours*
Modification N°6 : *en cours*

Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Révision allégée N°2 : 21.02.2022



Légende

- | | |
|---|---|
|  | Limite de zone ou de secteur |
|  | Plantation à réaliser |
|  | Espace Boisé Classé |
|  | Terrain cultivé à protéger |
|  | Espace boisé d'intérêt paysager au titre de l'article L151-19 du CU |
|  | Bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 du CU |
|  | Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU |
|  | Emplacement Réservé |
|  | Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|  | Zone non altus tollendi |
|  | Secteur non constructible |

-  Zone d'implantation bâtiment
 -  Zone d'implantation du parking silo
 -  Secteur de mixité sociale
 -  Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU (mixité sociale)
 -  Secteur délimité au titre de l'article L 151-28 du CU
 -  Principe d'accès
 -  Alignement, ancrage des bâtiments
 -  Axe d'implantation
 -  Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19
- Avertissement :** Le tracé du réseau d'irrigation identifié au quartier Laurons apparait de manière erronée. Le tracé du canal primaire du Moulin de la Roche, protégé sur une largeur de 10 m, a été modifié par décision de l'ASAP. Le canal des Moulins en 2005. Par ailleurs, certaines branches secondaires ont été détruites (se référer à l'OAP des Laurons)
-  Risque mouvement de terrain

Avertissement : Le tracé du réseau d'irrigation identifié au quartier des Laurons apparaît de manière erronée. Le tracé du canal primaire du Moulin, protégé sur une largeur de 10 m, a été modifié par décision de l'ASA du canal des Moulins en 2005. Par ailleurs, certaines branches secondaires ont été détruites (se référer à l'OAP des Laurons)

DEPARTEMENT DU VAR



COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

5 -Liste des Emplacements Réservés

P.L.U.

Approuvé par DCM le 29 mai 2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019
Modification simplifiée N° 7 : *en cours*
Modification simplifiée N° 8 : *en cours*

Modification N° 1 : 09.10.2017
Modification N° 2 : 07.10.2019
Modification N° 3 : 07.10.2019
Modification N°4 : 17.12.2020
Modification N°5 : *en cours*
Modification N°6 : *en cours*

Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Révision allégée N°2 : 21.02.2022

Liste des emplacements réservés

Codification des ER

V	Voirie, création, prolongement, élargissement
E	Équipement (place, parking, cimetière, centre de secours, ...)
EV	Espace vert ou équipement de loisir
MD	Déplacement mode doux (Chemin piéton, piste cyclable)
EH	Équipement de gestion de l'eau (Bassin, réservoir, STEP, Canaux, ..)

Remarque : la liste des emplacements réservés est classée par bénéficiaire et numéro d'opération

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
V	1	Élargissement de la RDN 7	Département	25 m	-
V	2	Aménagement d'un carrefour RDN 7 / délaissé RDN 7	Département	-	1 250
V	3	Élargissement de la RD 57	Département	7 m	-
V	4	Carrefour giratoire RD 10	Département	-	1 350
V	5	Élargissement de la RD 91	Département	7 m	-
V	9	Déviations de la RD 91 devant le château de Sainte Roseline	Département	7 m	3 370

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EV	86	Non affecté - supprimé par la procédure de modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2016			
V	87	Création d'une liaison ferrée entre la gare de triage des Arcs et le site des Bréguières	CAD	-	4 290
MD	104	Aménagement d'une voie cyclable la vigne à vélo du rond-point des deux cyprès jusqu'à la RD1555	CAD	4 m	

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
E	6	Création d'un parking	Commune		3970
V	7	Création d'une voie de desserte dans la zone de l'écluse	Commune	8 m	1470
V	8	Création d'une voie de desserte Est-Ouest du secteur de Guéringuier entre la RD 555 et le chemin de Peymarlier	Commune	13 m	9030
V	10	Création d'une voie Nord-Sud entre les opérations n° 8 et 36	Commune	8 m	3250
V	11	Création du début d'une voie Nord-Sud depuis l'opération n° 8	Commune	7 m	370
V	12	Idem n°11	Commune	8 m	715
MD	13	Création d'un cheminement piéton entre le centre d'apprentissage et le parking	Commune	2 m	140
V	14	Création d'une voie de liaison entre l'opération n° 8 et le chemin de desserte existant	Commune	7 m	1740

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
V	15	Création d'une voie reliant le chemin de Saint Pierre et l'opération n°33	Commune	9 m	2945
E	16	Création d'un centre de secours	Commune		36980
V	17	Prolongement de l'impasse de la motte	Commune	4m	90
V	18	Prolongement de la rue Georges Cisson jusqu'à la zone 1AUB	Commune	7 m	385
V	19	Création d'une voie de service entre la rue Saint Pierre et l'ouest de la zone UBa	Commune	7 m	215
MD	21	Aménagement d'un passage piéton et cycliste le long du Réal jusqu'à la RN7	Commune	2.5 m	3 000
MD	22	Chemin piétonnier dans le prolongement de la rue des Fonces	Commune	4 m	730
MD	23	Aménagement d'un sentier piéton le long du Réal de Fantroussière jusqu'au Baou	Commune	2,5 m / 5 m	2 560
V	24	Création d'une voie de liaison entre la déviation de la gare et la zone 1AUB de Saint Roch	Commune	7m	1 410
E	25	Création d'un cimetière et d'un parc paysagé	Commune	-	20 800
EV	26	Création d'un espace vert le long de la RN 7 avec arbres en alignement	Commune	-	2 425
EV	27	Création d'un espace vert le long de la RN 7 avec arbres en alignement	Commune	-	1 590
EV	28	Création d'un espace vert le long de la RN 7 avec arbres en alignement	Commune	-	1 530
EV	29	Création d'un espace vert le long de la RN 7 avec arbres en alignement	Commune	-	6 180
EV	30	Création d'un espace vert le long de la RN 7 avec arbres en alignement et création d'une passerelle piétonne sur le RN7	Commune	-	1 850
EV	31	Création d'un espace vert le long du Réal et création d'une passerelle piétonne sur le RN7	Commune	-	4 800
V	32	Création d'un carrefour et d'une voie de rabattement du chemin du Bac et du chemin de la Cognasse sur la RN 7	Commune	7 m	1 210
V	33	Élargissement du chemin de Chabotte	Commune	8 m	-
V	34	Élargissement du chemin de Chabotte et pluvial en fossé	Commune	10 m	-
V	35	Élargissement et prolongement du chemin de Beauveser	Commune	7 m	1 140
V	36	Élargissement du chemin de Guéringuier	Commune	7 m	-
V	37	Élargissement d'un chemin de desserte secteur de Guéringuier	Commune	5 m	-
V	38	Élargissement du chemin de Frantroussière	Commune	8 m	-
V	39	Élargissement du chemin du Colombier	Commune	5 m	-
V	40	Création d'une liaison entre le chemin du Colombier et l'opération n°42	Commune	5 m	1 320
V	41	Création d'une voie de desserte donnant dans le quartier des Laurons	Commune	5 m	1 170
V	42	Prolongement du chemin du Colombier	Commune	5 m	3 480
V	43	Création d'une voie de desserte depuis l'opération n° 39	Commune	4 m	705
V	44	Élargissement et repositionnement de l'avenue des Laurons	Commune	10.3 m	-
V	45	Création d'une voie de liaison entre la place Louis Mouton et la place du Général de Gaulle	Commune	-	1 175
E	46	Création d'une aire de stationnement	Commune		2 225
V	47	Élargissement du chemin de Saint Claude	Commune	5 m	
V	48	Création d'une liaison entre la RD 10 et le chemin de St Pierre	Commune	7 m	2155

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
E	49	Création d'une aire de stationnement supplémentaire pour la gare	Commune	-	3 050
EV	50	Création d'une aire de loisir et de pique nique quartier le Pentayou	Commune	-	14 040
V	51	Élargissement du chemin des Cambres	Commune	5 m	
V	52	Prolongement du chemin des Genêts	Commune	5 m	845
V	53	Création d'un chemin aux Cambres	Commune	5 m	3 635
V	54	Élargissement d'un chemin de desserte secteur du Beou Seren	Commune	5 m	-
V	55	Élargissement de l'ancienne route de Barcelonnette à Toulon	Commune	5 m	-
V	56	Élargissement de l'ancien chemin de Lorgues au Muy	Commune	7 m	-
V	57	Élargissement de l'ancien chemin de Lorgues au Muy	Commune	7 m	-
V	58	Élargissement d'un chemin quartier Dandarelet	Commune	5 m	-
V	59	Élargissement de l'ancien chemin de Flayosc aux Arcs Idem	Commune	7 m	-
V	60	Élargissement de l'ancien chemin de Flayosc aux Arcs	Commune	7 m	-
V	61	Élargissement rue Pierre Renaudel		-	100
EH	62	Création d'un site pour le forage du quartier du Collet du cyprès	Commune	-	29 220
V	63	Élargissement du chemin du Rigau	Commune	5 m	-
V	64	Élargissement du chemin des Contes	Commune	5 m	-
V	65	Élargissement du chemin du Serre	Commune	5 m	-
V	66	Élargissement du chemin de la Baume	Commune	5 m	-
V	67	Création d'une voirie communale	Commune	7 m	215
MD	68	Élargissement et prolongement de la rue des Fonces	Commune	3-4 m	440
V	69	Acquisition, élargissement et aménagement de la rue des Bouchonniers	Commune	6 m	260
V	70	Élargissement d'un chemin, quartier les Moulins	Commune	8 m	230
EV	71	Création d'un espace vert le long du Réal quartier St Roch	Commune	(10 m)	1 290
V	72	Création d'une voie de desserte de la zone artisanale de l'Écluse et d'une aire de retournement	Commune	7 m	1 090
EV	73	Création d'un espace vert en bordure de la zone de l'Ecluse et de la RD 10	Commune	(3 m)	1 890
EV	74	Création d'un espace vert en bordure de la zone de l'Ecluse et de la RD 10	Commune	(3 m)	815
V	75	Élargissement d'un chemin quartier des basses Cognasses	Commune	7 m	-
E	76	Réalisation d'un parc de stationnement de 150 places ou plus	Commune	-	8 370
V	77	Prolongement du chemin de la Fond de Broc pour relier la RD 91 au chemin des Croisières	Commune	-	5 875
V	78	Élargissement du chemin de la Font du Broc	Commune	5 m	
E	79	Réalisation d'un parking	Commune	-	2 315
V	80	Élargissement de la partie Sud du chemin des Laurons et avenue des Laurons	Commune	6 m	510
V	81	Élargissement du chemin reliant le chemin des Laurons	Commune	6 m	145
E	82	Création d'un ensemble d'équipements publics (place, stationnement...)	Commune	-	7 865
MD	83	Création d'une passerelle piétonne entre les abords de la place de la Libération et Saint Roch	Commune	-	130
V	84	Élargissement et prolongation d'un chemin reliant le chemin des Croisières au site N° 85	Commune	5 m	3 340

	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	-	4 395
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	1 070
EH	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	-	1 890
EH	98	Création d'un mur de canalisation du Réal	Commune	-	30
V	99	Aménagement du chemin communal	Commune	5m	1 170
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	Commune		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		1 850
EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune		16 500
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

Les emplacements réservés (E.R.) pour les opérations de voirie figurant au PLU sont représentés de la façon suivante :

N° d'ordre de l'E.R.

12

Ils sont repérés par un numéro d'emplacement réservé.

La largeur de l'E.R. dessiné est celle de la plate-forme, elle ne tient pas compte des emprises supplémentaires nécessitées par du terrassement éventuel en remblais ou déblais.

Pour les routes départementales l'emprise est forfaitairement fixée au double de la plate-forme, à reporter de part et d'autre des routes existantes.

DEPARTEMENT DU VAR



COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

6 -Liste des Servitudes (L151-41)

P.L.U.

Approuvé par DCM le 29 mai 2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019
Modification simplifiée N° 7 : *en cours*
Modification simplifiée N° 8 : *en cours*

Modification N° 1 : 09.10.2017
Modification N° 2 : 07.10.2019
Modification N° 3 : 07.10.2019
Modification N°4 : 17.12.2020
Modification N°5 : *en cours*
Modification N°6 : *en cours*

Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Révision allégée N°2 : 21.02.2022

Liste des servitudes (article L151-41 du code de l'urbanisme)

1. Servitude L151-41 4°

Rappel du Code de l'urbanisme – article L151-41 4°

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : ...

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

N° de l'opération	Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés	Secteur
MS1	Réservation de 100 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné. La répartition des types de logement sera : 15% PLAI, 65% PLUS, 20 % PLS	Saint Roch Nord
MS2	Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Guéringuier
MS3		
MS4		
MS5		
MS6		
MS 7-8-9-10	Réservation de 50% des logements qui seront réalisés au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
MS11	Réservation de 100 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU et des commerces et services.	Saint Roch

2. Servitude L 151-41 1°, 2°, 3°

Rappel du Code de l'urbanisme – article L151-41 1°, 2°, 3°

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

N°	Désignation	Bénéficiaire	Largeur / surface lorsqu'elle est fixée
1	Principe d'une voie de desserte au sein de la zone 2AUA de Guéringuier	Commune	8 m
2	Principe d'un prolongement de l'opération n°12 au sein de la zone 2AUA de Guéringuier	Commune	8 m
3	Principe d'un prolongement de l'opération n°11 au sein de la zone 2AUA de Guéringuier	Commune	7 m
4	Non affecté		
5	Non affecté		
6	Non affecté		
7	Principe d'un accès Nord à la zone 1AUBb de Saint Roch Sud	Commune	-
8	Principe d'un accès Sud à la zone 1AUBa de Saint Roch Nord	Commune	-
9	Principe d'un aménagement pour les modes doux (vélo, piéton) pour la ballade en Réal	Commune	-
10	Principe de prolongement l'opération n° 72 au sein de la zone 1AUE de l'Écluse	Commune	-
11	Principe d'un accès Nord de la zone 2AUBb de Saint Roch	Commune	-
12	Principe d'un accès Sud de la zone 1AUBb de Saint Roch	Commune	-
13	Principe d'un accès Est de la zone 1AUBb de Saint	Commune	-
14	Principe de la création d'une voie de desserte quartier Notre Dame	Commune	-
15	Principe de création d'une liaison piétonne entre le boulevard des Moulins et la zone 1AUC des Laurons	Commune	-
16	Principe de la création d'une salle des fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier	Commune	1.06 ha
17	Principe de l'aménagement du chemin de desserte de la zone UE	Commune	6 m
18	Principe d'aménagement d'un parc linéaire et mode doux	Commune	1.27 ha
19	Principe de création de Bassin d'orage quartier du Serre	Commune	-
20	Principe de création de Bassin d'orage quartier des Cambres	Commune	-