



DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DES ARCS SUR  
ARGENS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

-

**Note de synthèse**

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

## 1. 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.

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, par arrêté municipal n°6/2023 le 06 juin 2023, la commune a engagé une modification simplifiée du PLU au titre des articles L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme 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, ...).

## 2. Les modifications apportées au PLU

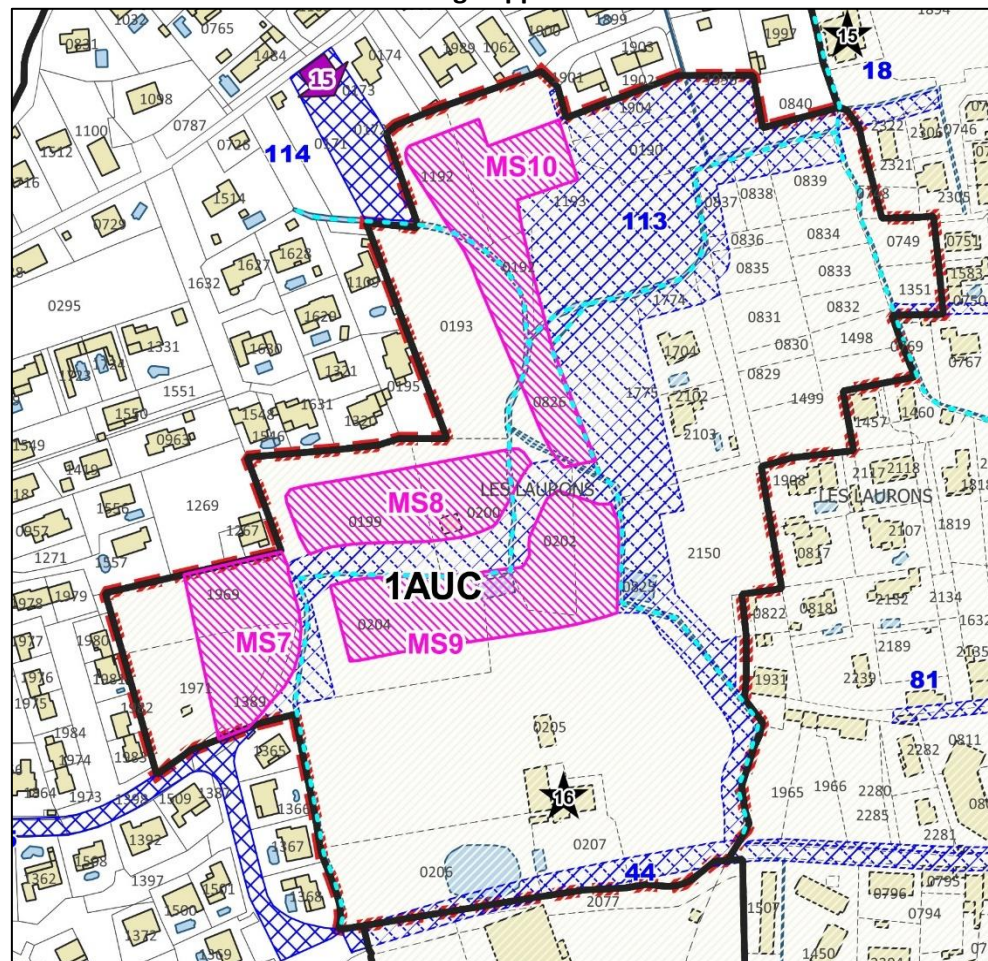
### Synthèse des modifications apportées au PLU :

| Objets                            | Avant la MS9  | Après la MS9   | Justifications   |
|-----------------------------------|---|--|--|
| Servitudes de Mixité Social (SMS) | 4 SMS (50% de logements locatifs sociaux) permettant de générer 87 LLS.   | Fusion des 4 SMS en 1 unique sur l'ensemble de la zone imposant 50% de logements sociaux, permettant de générer 100 LLS.   | Simplification de la règle.  |
| ER n°113 (parc)                   | 19 000 m <sup>2</sup> , comprenant les voies internes du quartier   | 16 500 m <sup>2</sup>  | Ajustement du périmètre pour l'adapter au projet et sortir l'emprise des voiries projetées.  |
| Emprise au sol                    | 35% d'emprise au sol pour les logements collectifs  | 55% d'emprise au sol pour les logements collectifs   | Augmentation de l'emprise au sol pour les logements collectifs pour favoriser la création de logements sociaux au cœur du secteur.<br>L'emprise au sol globale reste comparable à celle de l'OAP initiale (environ 30%).   |
| Programme (OAP)                   | 170 logements (16 400 m <sup>2</sup> SDP) dont :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 logements collectifs (4 000 m<sup>2</sup> SDP sur un foncier de 0,5 ha) ;</li> <li>- 30 logements collectifs en renouvellement (2 400 m<sup>2</sup> SDP sur un foncier de 0,25 ha) ;</li> <li>- 70 maisons de ville, en bande (6 300 m<sup>2</sup> SDP sur un foncier de 1,04 ha) ;</li> <li>- 20 maisons individuelles (3 700 m<sup>2</sup> SDP sur un foncier de 1,24 ha).</li> </ul> | 200 logements dont :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 125 logements collectifs sur un foncier de 0,84 ha ;</li> <li>- Environ 55 maisons de ville, en bande sur un foncier de 1,3 ha ;</li> <li>- Environ 20 de maisons individuelles sur un foncier de 1,3 ha.</li> </ul> 16 400 m <sup>2</sup> SDP au total dont :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- 55% de logements collectifs,</li> <li>- 30% de maisons en bande,</li> <li>- 15% de maisons individuelles.</li> </ul> | Adaptation et simplification du programme sans augmentation de la surface de plancher prévue dans l'OAP initiale.<br><br>Modification des zones d'implantation sur l'OAP le long de la voie centrale pour une meilleure insertion dans le quartier existant (respect du voisinage).<br><br>Remplacement des m <sup>2</sup> 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.<br><br>Prise en compte des secteurs déjà bâtis qui n'ont pas vocation à muter (dureté foncière). |
| Voiries (OAP)                     | Voies automobiles Nord-Sud et Est-Ouest.  | Voie automobile Nord-Sud.  | Suppression de la liaison viaire Est-Ouest pour éviter le trafic de transit dans le futur parc. Maintien d'une liaison douce Est-Ouest.  |

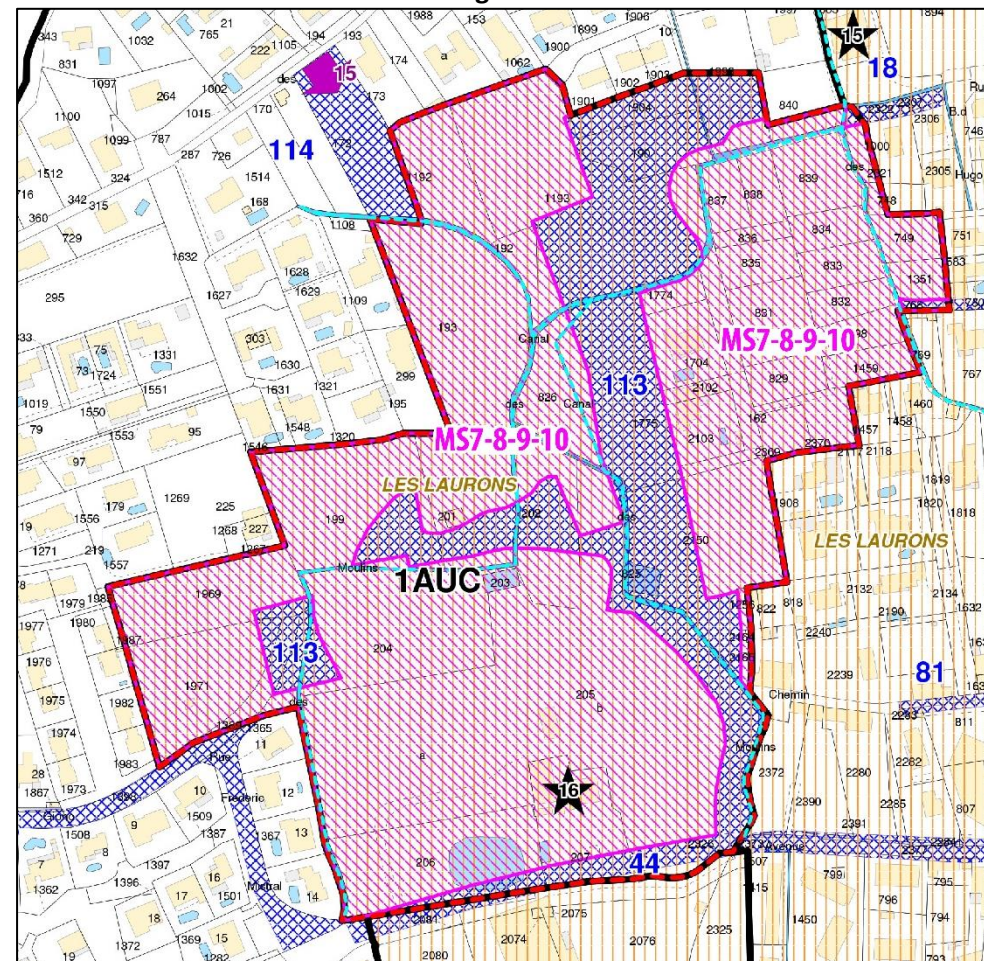
| Objets  | Avant la MS9   | Après la MS9   | Justifications   |
|---|--|--|--|
| Bassin de rétention (OAP)                                 | Implantation précise du bassin de rétention au Nord de la Bastide.   | Elargissement de la zone d'implantation sur le site de la Bastide.   | Elargissement de la zone de rétention initialement prévue pour ne pas contraindre son implantation lors de la mise en œuvre du projet. |
| Parkings (OAP)  | 6 510 m <sup>2</sup> de parkings en aérien (260 places)  | Environ 300 places en aérien.  | Redistribution interne des parkings aériens. Maintien du ratio de 1,5 place / logement.  |
| Opération d'ensemble (OAP)                                | -  | Introduction d'un paragraphe :<br><br>« 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. » | Précision apportée quant à l'urbanisation de la zone 1AUC, conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.   |
| Canal du Moulin (suite à la mise à disposition du public) | Introduction des avertissements suivants :<br><br>- En légende du plan de zonage :<br><br><i>"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)".</i><br><br>- Dans l'OAP et à l'article 1AUC4 (desserte par les réseaux) :<br><br><i>"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)".</i> |  |  |




## 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

**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)



| Règlement écrit opposable (Zone 1AUC)   | Règlement écrit modifié (Zone 1AUC)   |
|---|---|
| <p><b>ARTICLE 4 – 1AUC - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>2.2 - Eaux pluviales :</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.</p> <p>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.</p> | <p><b>ARTICLE 4 – 1AUC - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>2.2 - Eaux pluviales :</b></p> <p>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.</p> <p><b>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).</b></p> <p>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.</p> <p>2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.</p> <p>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.</p> |

| Règlement écrit opposable (Zone 1AUC)  | Règlement écrit modifié (Zone 1AUC)  |
|--|--|
| <p><b>ARTICLE 9 – 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>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%</u> de la surface du terrain.</li> <li>- <u>Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 20%</u> de la surface du terrain.</li> </ul> <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 m<sup>2</sup> 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.<br/>         Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> 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><b>ARTICLE 9 – 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 55%</u> 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.</li> <li>- Dans les secteurs dédiés <del>aux logements collectifs et</del> aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : <b>35%</b> de la surface du terrain.</li> <li>- <u>Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 20%</u> de la surface du terrain.</li> </ul> <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 m<sup>2</sup> 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.<br/>         Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> 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> |



## 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 m<sup>2</sup> soit environ 20 logements d'une surface moyenne de 150 m<sup>2</sup>, annexes comprises.

Secteur dédié aux maisons de ville, en bandes :  
 Superficie de 0,04 hectare.  
 Surfaces de plancher maximales à créer : 6.300 m<sup>2</sup> soit environ 70 logements d'une surface moyenne de 90 m<sup>2</sup>, annexes comprises.



Secteur dédié aux logements collectifs :  
 Superficie de 0,5 hectare.  
 Surfaces de plancher maximales à créer : 4.000 m<sup>2</sup> soit environ 50 logements d'une surface moyenne de 80 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> soit environ 30 logements d'une surface moyenne de 80 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

Parcings arborés, paysagers :  
 Superficie de 6.510 m<sup>2</sup> 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 :

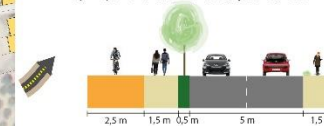
15.700 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale générée sur la zone.  
 Répartition de la surface plancher :  
 - 3.700 m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles  
 - 6.300 m<sup>2</sup> pour les maisons de ville  
 - 6.400 m<sup>2</sup> pour les logements collectifs

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.<br>Approuvé par DCM le 29 mai 2013 |  |
|---|--|
| Révision<br>N°1 :                         | Modification<br>N°1 : 05.10.2017<br>N°2 : 02.10.2018<br>N°3 : 07.10.2019   |
| Révision allégée<br>N°2 : 03.24.2017      | Modification simplifiée<br>N°1 : 20.06.2014<br>N°2 : 05.02.2015<br>N°3 : 14.02.2015<br>N°4 : 14.12.2016<br>N°5 : proposée par arrêté municipal du 02.06.2018<br>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 m<sup>2</sup> 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



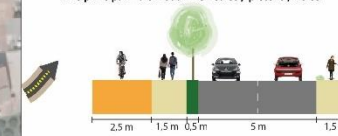
Espaces verts privés

## OAP modifiée

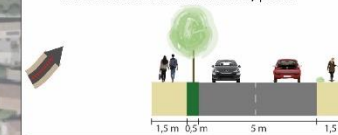


## Mobilité, déplacements :

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.<br>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 |

### 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      |                     | <del>19 000</del><br>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><b>50% des logements qui seront réalisés</b></p> <p><del>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.</del></p> | Laurons |
| MS8               |   |         |
| MS9               |   |         |
| MS10              |   |         |