



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

| | |
|---|-----------|
| 1. La zone 1AUC des Laurons | 3 |
| 1.1. Règlement | 3 |
| 1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation | 6 |
| 2. Les objectifs de la modification | 7 |
| 3. Le cadre juridique de la procédure de modification | 9 |
| 3.1. La procédure..... | 9 |
| 3.2. Rappel de la procédure..... | 10 |
| 4. Les modifications apportées au PLU (justifications) | 11 |
| 4.1. Les modifications de l'OAP n°3 Les Laurons..... | 11 |
| 4.2. Les modifications du règlement..... | 15 |
| 5. Compatibilité avec le PADD | 20 |
| 6. Incidence sur l'évaluation environnementale du PLU | 21 |
| Annexe : Extrait de la modification n°3 du PLU (2019) | 23 |

1. La zone 1AUC des Laurons

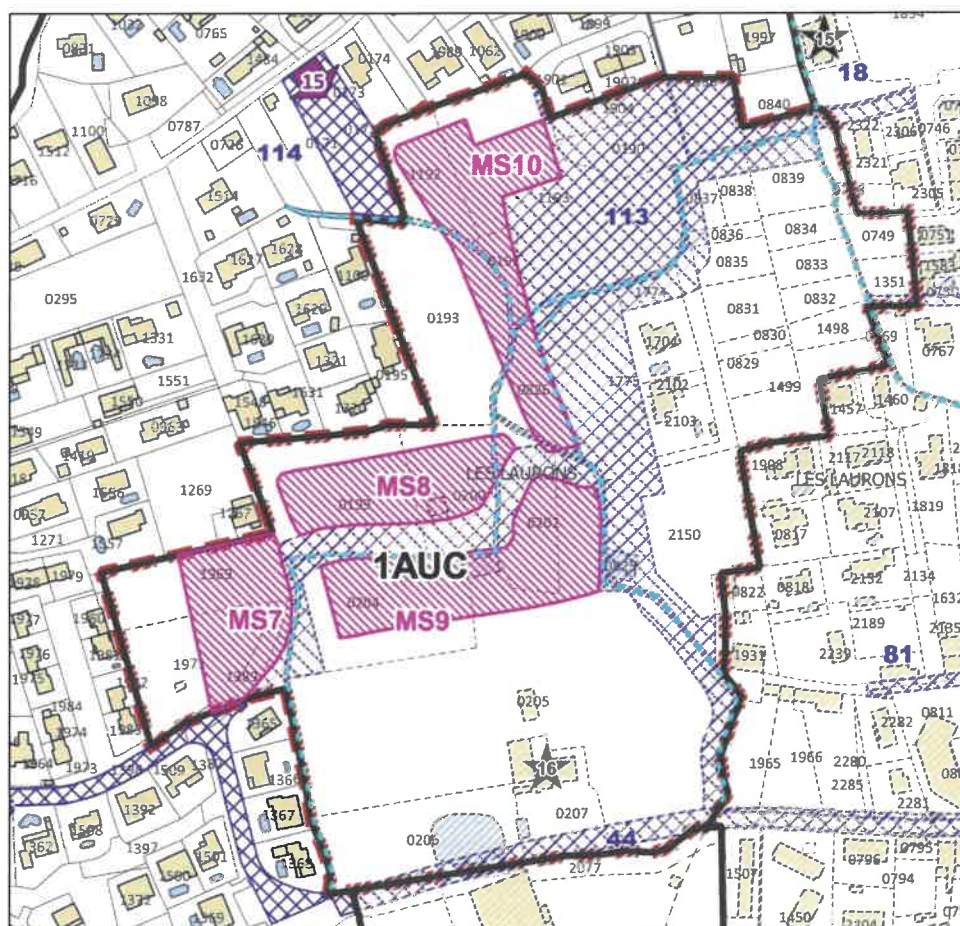
1.1. Règlement

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 |  Emplacement Réservé |
|  Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU (mixité sociale) |  Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|  Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19 |  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. m ² |
|----|----------------|--|--------------|---------------------|--------------------------|
| 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

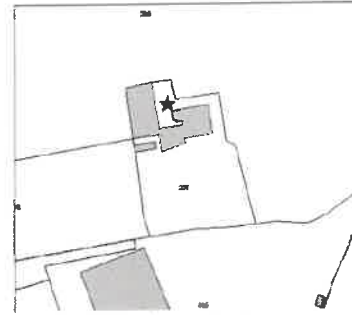
| n° sur le plan | parcelle(s) cadastrale(s) | nom du lieu-dit | Description sommaire | Prescriptions |
|----------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| 16 | E 207 | Les Laurons Zone AU1 | Ancienne bastide (La Micocoulière) | Bâtiments 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 :

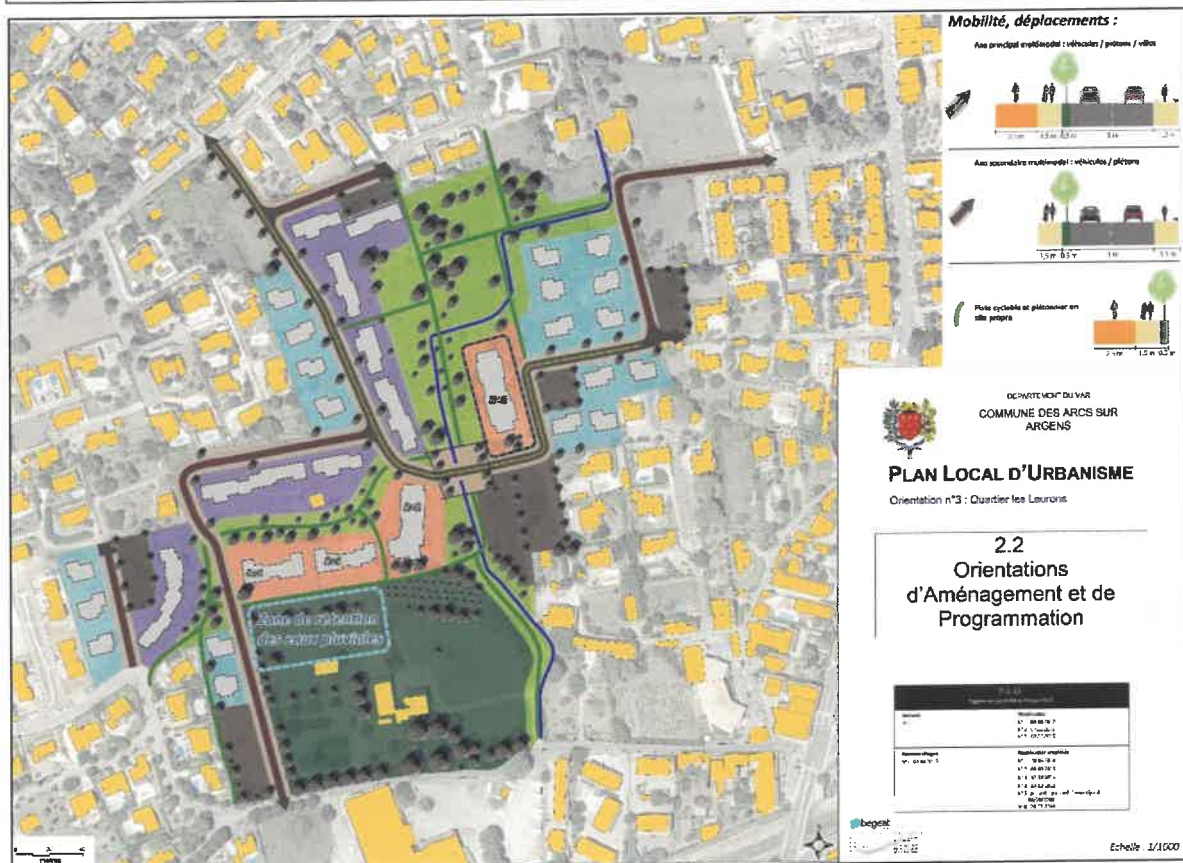
| Articles | Principales dispositions |
|------------------|---|
| Article 2 – 1AUC | Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m ² de surface de plancher, 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 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 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 privés

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 pancher :
- 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

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.

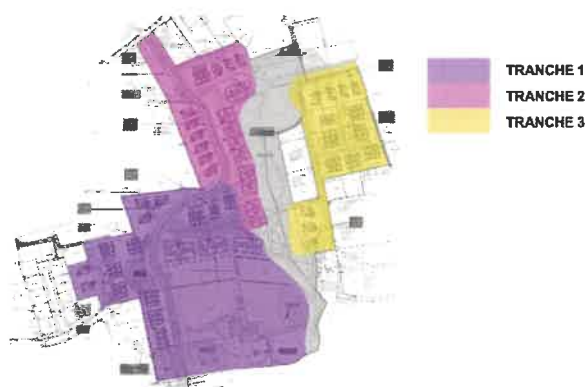


Illustration indicative non contractuelle

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 :

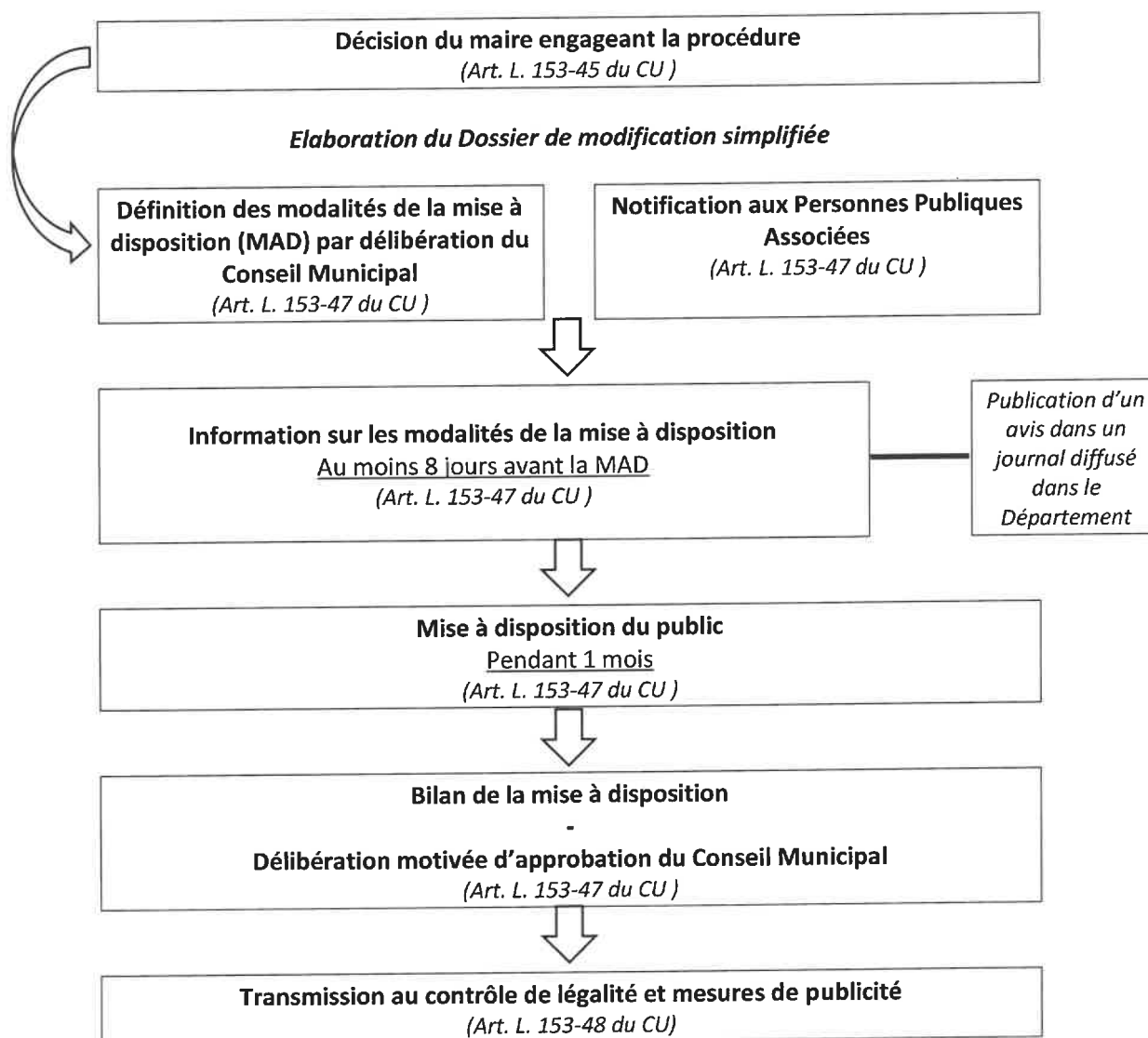
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations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

- 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).

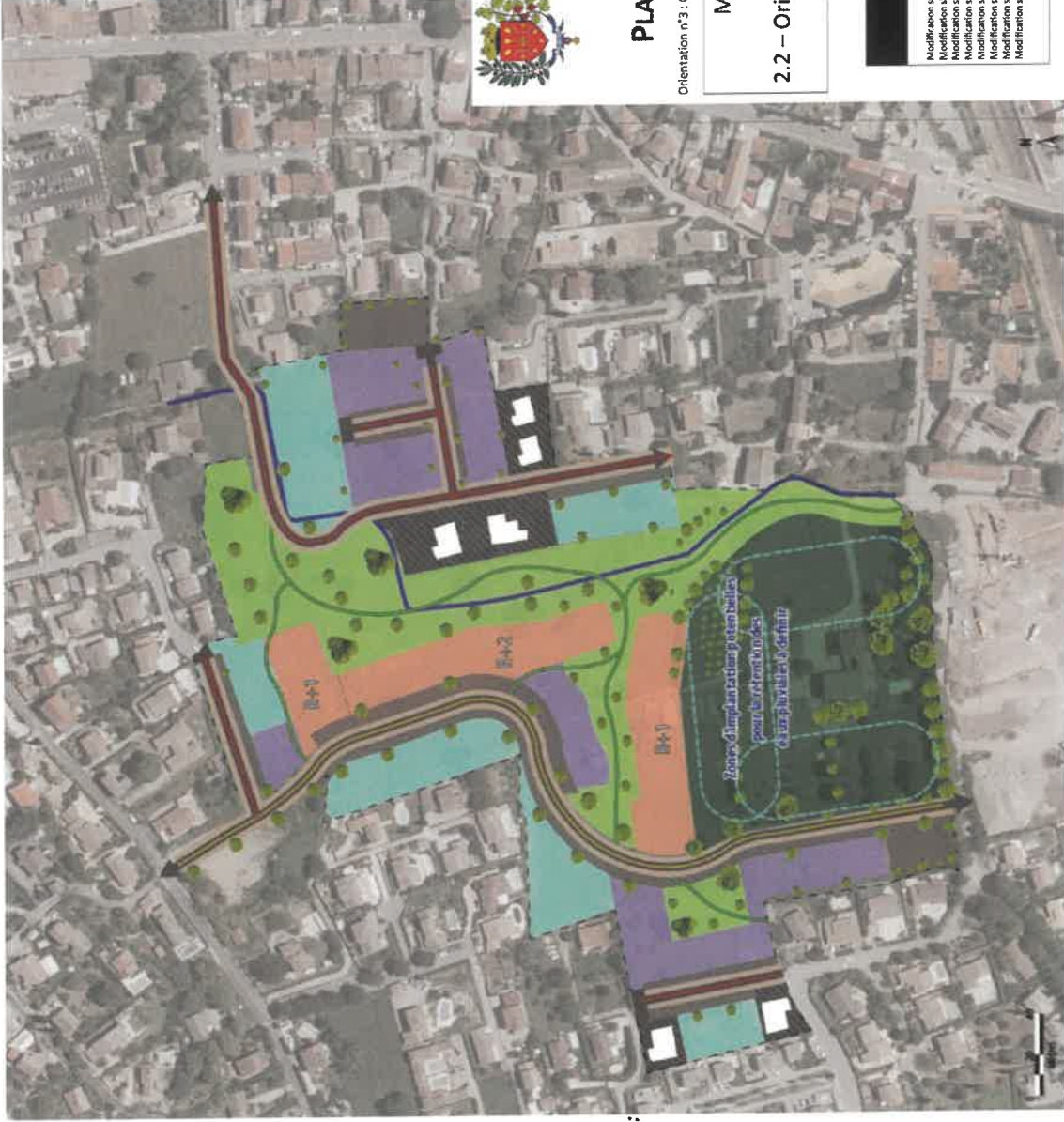
5. Opération d'ensemble

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 modifiée



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 35 logements



Secteur dédié aux logements collectifs :
Environ 125 logements



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

Secteur d'îlot bâti
Symboles :
16 400 m² de surface
de plancher totale
générée sur le zone
- 15% de logements collectifs
- 15% de maisons de ville, en bande
- 70% de logements individuels
Total théorique de logements créés : 200

Les espaces publics, verts et de stationnements :

Parcs, aires de jeux, parcs-espaces :
Environ 300 places

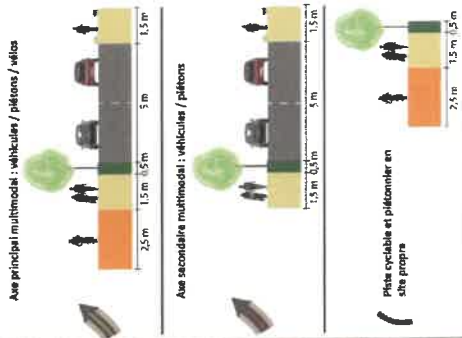


Espaces verts, parc public, canal, couloirs verts :
préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur



Espaces verts privés

Mobilité, déplacements :



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

| PLU | |
|---|---|
| Approuvé par l'CCM le 24 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 : 14.12.2016 | Modification N° 4 : 17.12.2020 |
| Modification simplifiée N° 5 : 03.03.2019 | Modification N° 5 : 07.10.2019 |
| Modification simplifiée N° 6 : 03.03.2019 | Modification simplifiée N° 6 : en cours |
| Modification simplifiée N° 7 : en cours | Modification simplifiée N° 7 : en cours |
| Modification simplifiée N° 8 : en cours | Modification simplifiée N° 8 : en cours |
| Revision allégée N°1 : 03.04.2017 | Revision allégée N°2 : 21.07.2022 |

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.

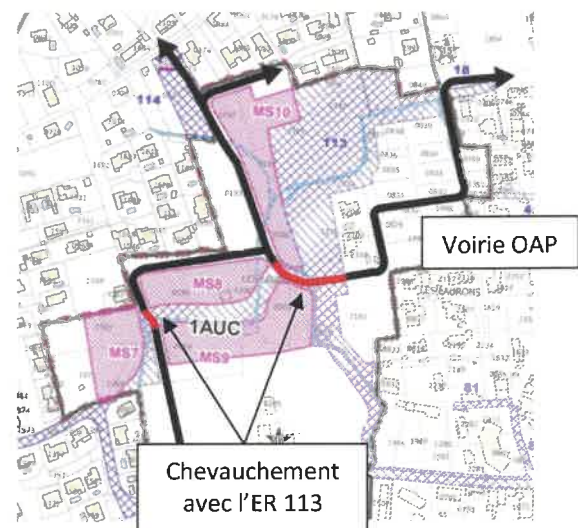
2. Emplacement Réservé n°113 (parc)

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 ;

(...) »

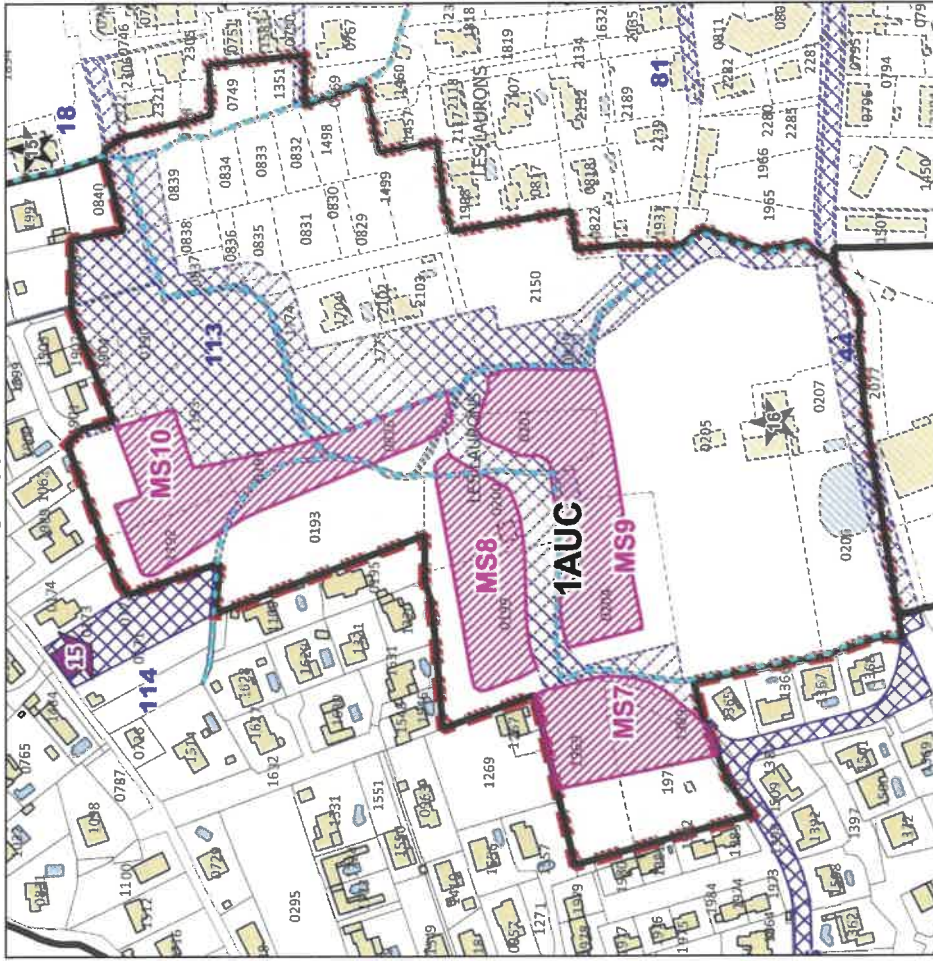
3. Emprise au sol

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.

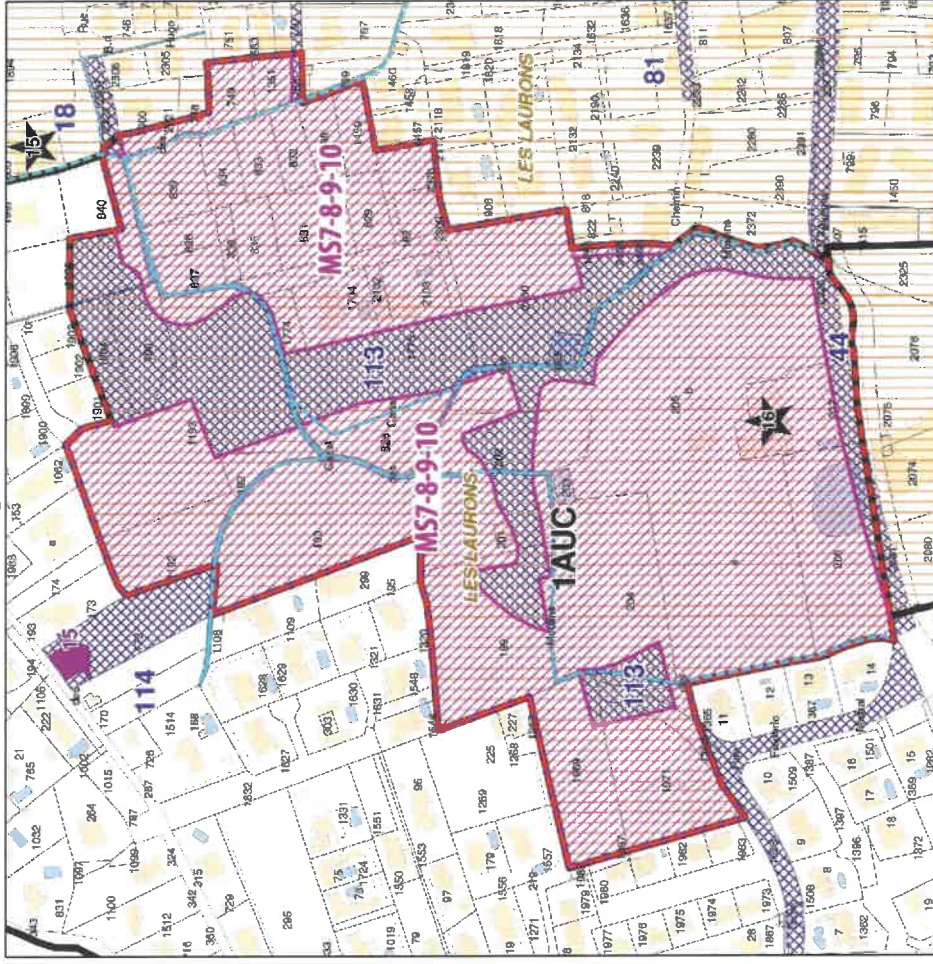
Ainsi, la présente modification inscrit à l'article 9 – 1AUC un coefficient d'emprise au sol à 55% pour les logements collectifs, en permettant une modularité/variation à l'intérieur des 2 sous-secteurs correspondants, sans qu'un secteur ne puisse dépasser 60% d'ES.




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 identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 35% de la surface du terrain. - Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiées 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.</p> <p>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 réglementée.</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"> - 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 logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 35% de la surface du terrain. - Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiées 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.</p> <p>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 réglementée.</p> |

Extrait de la liste des emplacements réservés opposable

| | N° sur le plan | Désignation | Bénéficiaire | Largeur plate forme | Surf E.R. m ² |
|----|----------------|--|--------------|---------------------|--------------------------|
| 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. m ² |
|----|----------------|--|--------------|---------------------|--------------------------|
| 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 | | |

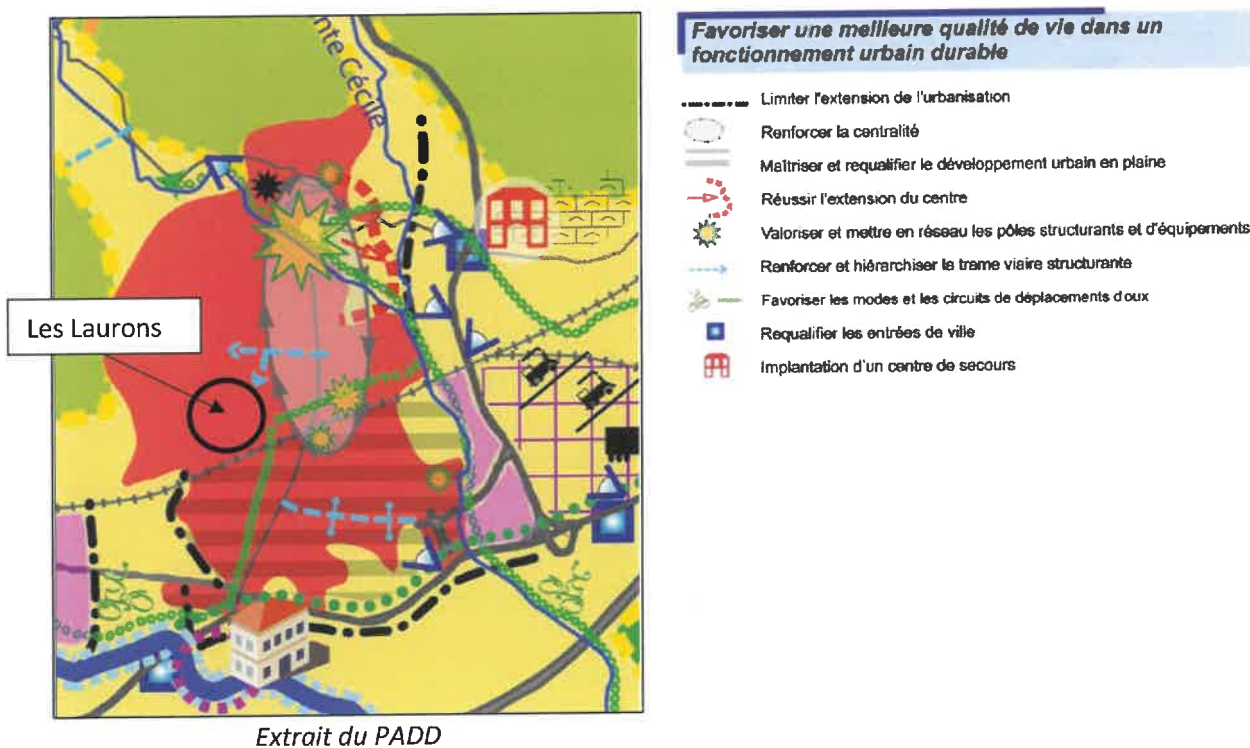
Extrait de la liste des servitudes modifiée

| N° de l'opération | Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés | Secteur |
|-------------------|--|---------|
| MS7 | <p style="text-align: center;">50% des logements qui seront réalisés</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. | Laurons |
| MS8 | | |
| MS9 | | |
| MS10 | | |

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 réfléchi 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 :</i> - 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) | 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 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.</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 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.</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. | Présentation du projet de modification du PLU | 3 |
| II. | Le projet d'aménagement global retenu | 4 |
| III. | Les modifications apportées aux pièces du PLU | 7 |
| IV. | Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de la Dracénie | 14 |
| V. | Rapport sur les incidences environnementales | 14 |
| A. | État initial de l'environnement | 14 |
| B. | Synthèse des enjeux environnementaux du site des Laurons | 38 |
| C. | Évaluation des conséquences prévisibles 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. | Résumé non technique | 48 |
| VII. | Annexe : Etude hydraulique | 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 entraîne 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 proscrit 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 »

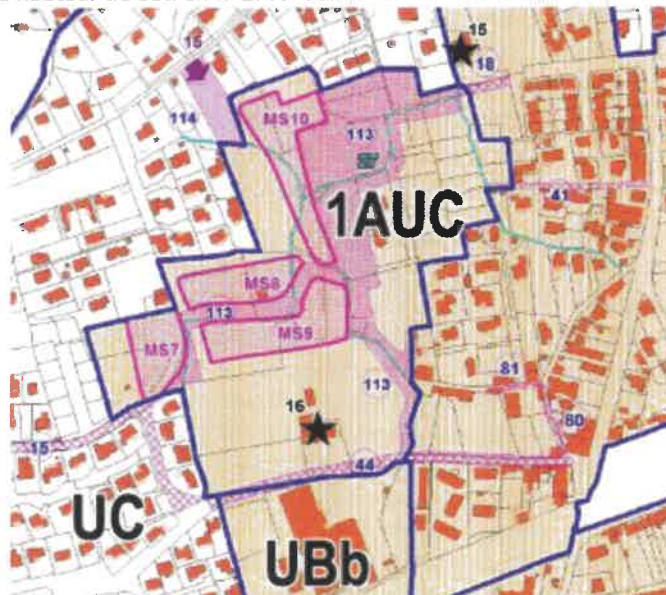
Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(-) « 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 Fantraoussières. 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 situent 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 Risque que sur des indices plus techniques requérant des comptages et des analyses statistiques tels que Indice ATMO9 ou 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, le paysages, la gestion du pluviales, la qualité des sols...