

Département du Var

# Plan Local d'Urbanisme de Puget-sur-Argens

DOSSIER DE MODIFICATION N°2

LOTISSEMENT COMMUNAL A VOCATION ECONOMIQUE  
AU LIEUDIT LES HOIRS

## 1-EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM le 21/03/2013  
Dossier de modification soumis à Enquête Publique par AM du 26/05/2015  
Modification du PLU approuvée par DCM le 30/09/2015



PUGET  
SUR ARGENS



## SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>3</b>
1.1. LE CONTEXTE ECONOMIQUE .....	3
1.2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....	5
1.2.1. UN PLAN LOCAL D'URBANISME RECENT ET COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	5
1.2.2. LES ZONES URBAINES DU PLU.....	6
1.3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU .....	7
1.3.1. OBJECTIF DE LA COMMUNE ET LOCALISATION DU SITE ETUDIE .....	7
1.3.2. LA PROCEDURE .....	11
<b>2. ANALYSE DU SITE</b> .....	<b>12</b>
2.1. LOCALISATION ET DESSERTE DU SITE .....	12
2.1.1. SUPERFICIE ET QUARTIERS ENVIRONNANTS .....	12
2.1.2. ACCESSIBILITE ET RESEAUX .....	14
2.2. OCCUPATION DU SITE ET AMBIANCES PAYSAGERES.....	16
2.2.1. CARACTERISTIQUES PAYSAGERES .....	16
2.2.2. COMPOSITION DU TERRAIN EXISTANT.....	18
<b>3. PRESENTATION DU PROJET ET DE SES IMPACTS</b> .....	<b>20</b>
3.1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET.....	20
3.1.1. L'INTENTION DU PROGRAMME .....	20
3.1.2. ORGANISATION DU SITE, ACCESSIBILITE ET DESSERTE .....	22
3.2. SES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT LOCAL.....	24
3.2.1. IMPACT SUR LE QUARTIER ET LES PAYSAGES .....	24
3.2.2. IMPACT SUR LES PUIITS ET FORAGES DE LA NAPPE.....	25
3.2.3. IMPACT SUR LA DESSERTE ET LES RESEAUX .....	27
3.2.4. IMPACT SUR LES CONDITIONS DE VIE ALENTOURS (NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES) .....	29
3.2.5. IMPACT SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	29
3.2.6. IMPACT SUR L'ECONOMIE LOCALE.....	30
<b>4. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU</b> .....	<b>31</b>
4.1. UN PROJET D'INTERET GENERAL.....	31
4.2. LES PIECES COMPLETEES OU MODIFIEES.....	31





## 1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

### 1.1. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

Source : CAVEM - 2015

Au cœur de l'Est-Varois, le territoire de PUGET-SUR-ARGENS s'étend sur 26,9 km<sup>2</sup> pour une population globale de 7 042 habitants (source INSEE - population légale 2012 entrée en vigueur au 1er janvier 2015).

Le territoire est traversé dans sa partie sud par un couloir d'un kilomètre de large groupant trois axes majeurs de communication parallèles à l'Argens : la voie ferrée (ligne MARSEILLE - VINTIMILLE), la RDN7 (ancienne RN7) et l'autoroute A8.

La situation de la commune lui permet d'occuper une position stratégique entre les deux bassins de vie que sont : FREJUS / SAINT-RAPHAEL et DRAGUIGNAN. Le taux des migrations pendulaires est important entre les différents bassins de vie.

Le territoire de PUGET-SUR-ARGENS totalise ainsi 1305 établissements au 31 décembre 2012 (source SIRENE). Le secteur industriel représente 6,98%, le secteur du BTP 17,4% et le secteur du commerce, transports et services divers 66,9% (dont commerce et réparation automobile : 26,59%). Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, représente 8,66%.

787 entreprises actives sont identifiées à ce jour selon l'observatoire économique de la CAVEM (l'INSEE présente les mêmes chiffres). 26,59% de ces établissements ont de 1 à 9 salariés tandis que 8,43% de ces établissements ont plus de 10 employés. La partie restante concerne les entreprises individuelles (largement majoritaires).

Le taux de création est de 14,7%, ce qui correspond à la moyenne départementale. Le nombre total d'emplois sur la commune est de 4 614 pour 353 demandeurs d'emplois en septembre 2012.

Malgré la superficie plutôt modeste de la commune, pas moins de 8 parcs d'activités économiques se sont développés. 381 entreprises sont installées dans ces zones d'activités et 4 376 employés y travaillent quotidiennement.

L'emploi en zone d'activités représente 94,84% de l'emploi de la commune.

PUGET SUR ARGENS				
Nom de zone	Entreprises	Employés	Vocation dominante	Nombre d'ha
CARRÉOU	26	237	BTP, Industrie et Logistique	8
LES BARESTES	12	150	Commerce, BTP	14
LES MEÏSSUGUES	39	270	Commerce	11
LA TUILIÈRE	37	510	Commerce	22
GRAND ESTEREL	59	930	Commerce	18
LES PLAINES	59	530	Commerce/Service	19
JAS NEUF (+ LES AUBREDES)	64	849	Industrie/Commerce	40
LES VERNÈDES	85	900	Commerce/Service	11

Impact des zones d'activités sur l'emploi (source : CAVEM, mise à jour février 2015)

Le secteur tertiaire est le plus représenté avec 73,56% des entreprises. Il apparaît que le secteur Commerce (véhicules) / transport / service et le secteur du bâtiment sont très présents. Ce sont les mêmes caractéristiques que pour l'ensemble du département.



Le secteur artisanal est dominé par les entreprises du bâtiment (maçon, couvreur, plombier, menuisier, électricien, etc.) qui représentent plus de 22,68% des entreprises.

Bien que peu nombreuses, les entreprises industrielles sont pourtant fortement créatrices d'emploi grâce en particulier à la présence d'une seule entreprise de grande taille (540 employés) qui représente à elle seule un quart des emplois industriels. La filière aluminium est très bien représentée avec notamment les entreprises SAPA, REGIS et INNOVAL.

Pour sa part, le secteur commercial est marqué par un profond déséquilibre : la plupart des entreprises commerciales sont situées dans la zone d'activités au Sud-est de la commune. Le quartier des Salles avec notamment le parc Grand Estérel regroupe 80% des activités commerciales. Le secteur du village compte quant à lui pour moins de 15% et n'a donc pas de véritable circuit commercial attractif tant la concurrence avec le secteur périphérique est disproportionnée.

Des projets de développement à vocation économique sont prévus à termes sur PUGET SUR ARGENS. Il s'agit en particulier du site du château des Aubrèdes où un projet à dominante commerciale est en cours. Celui-ci développe entre autres 12 000 m<sup>2</sup> de surface de vente à destination du bricolage.

De plus, le territoire communal présente un potentiel d'une dizaine d'hectares au Jas Neuf. Cela devrait permettre une extension raisonnée du pôle d'activités Pugétois, dans la mesure où il est prévu une diversité des fonctions urbaines.

Parallèlement à la création de zones d'activités, une dynamique de restructuration et de renforcement des pôles d'activités existants est à l'œuvre. La ville de PUGET-SUR-ARGENS a entrepris une importante mutation esthétique grâce à un projet de réaménagement de son centre-ville. Outre la résorption des logements insalubres, cette opération d'envergure a été motivée par plusieurs facteurs :

- Création de locaux commerciaux pour redynamiser le commerce de proximité (400 m<sup>2</sup> de surfaces)
- Mise en valeur du patrimoine bâti historique (Eglise)
- Création d'une vraie place piétonne dans le centre-ville, qui pourra éventuellement accueillir, marchés, vide-greniers et diverses animations...
- Adaptation de l'espace public et augmentation de la sécurité des déplacements par une meilleure répartition de l'espace entre voitures, piétons et cycles : réduction des chaussées, augmentation des trottoirs, etc.

Enfin, pour compléter cette offre en centre-ville, le projet privé « Paragon » en entrée de ville a permis de développer une offre commerciale complémentaire qui accueille un tabac/presse, une boulangerie / snack, un bar à vin /ambiance musicale, une banque, des commerces spécialisés, et des bureaux.

L'extension du parc d'activités du Carréou par l'aménagement de lots, au Hoirs, à destination des PME artisanales, s'inscrit dans cette logique de développement des zones économiques existantes.



## 1.2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

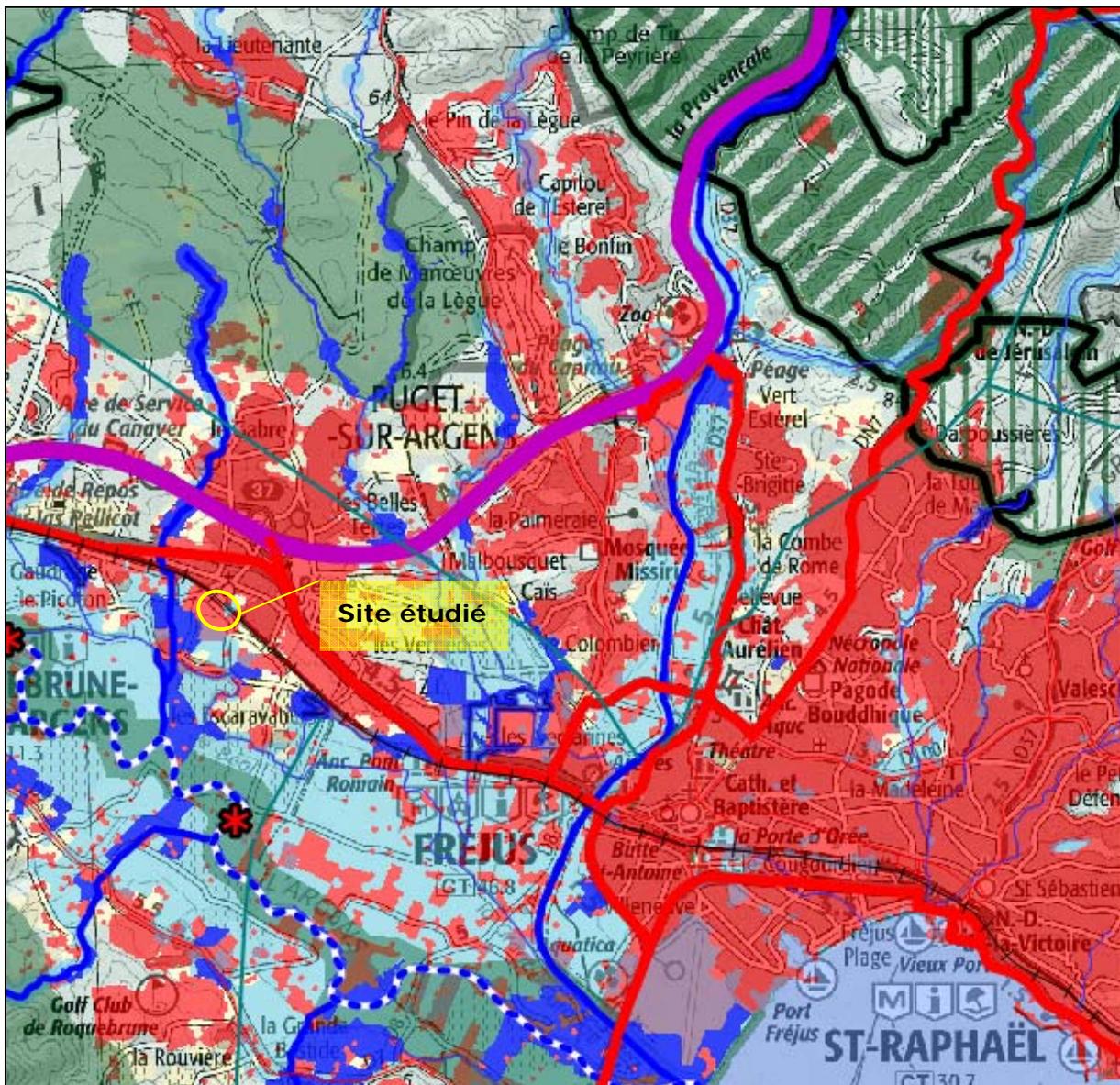
### 1.2.1. UN PLAN LOCAL D'URBANISME RECENT ET COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

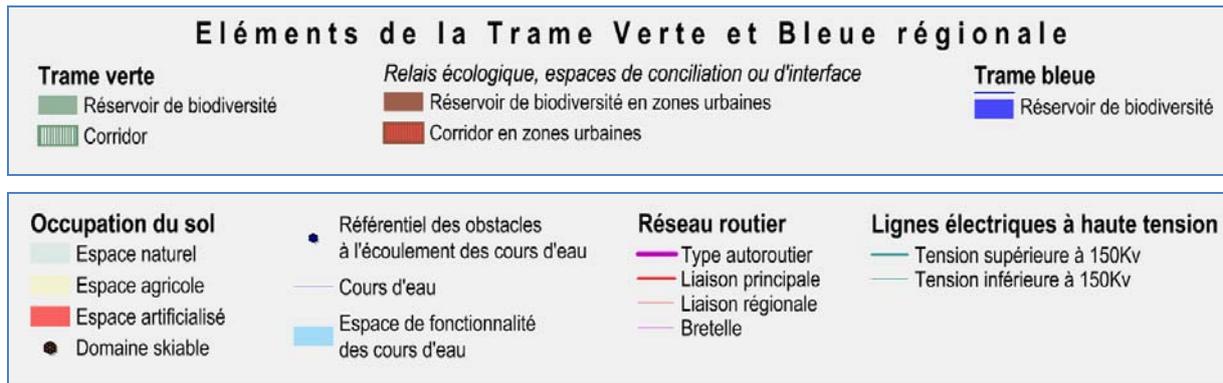
La Commune de PUGET-SUR-ARGENS est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/03/2013. Cette procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à la loi dite Grenelle 2 du 12/07/2010.

Le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les documents supra-communaux existants et notamment le Programme Local de l'Habitat adopté le 01/07/2011 par le conseil de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée pour une durée de six ans. Il n'y a pas de Directive Territoriale d'Aménagement ou de Schéma de Cohérence Territorial qui s'imposent au PLU.

L'enveloppe agglomérée et le secteur étudié (lieudit Les Hoirs) se trouvent en dehors des inventaires et protections réglementaires concernant l'environnement (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Sites Natura 2000, etc.).

De plus, il apparaît bien en espace artificialisé au Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA.





Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA (source : DREAL PACA)

### 1.2.2. LES ZONES URBAINES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme définit 583,3 hectares de zones urbaines (21,54% du territoire).

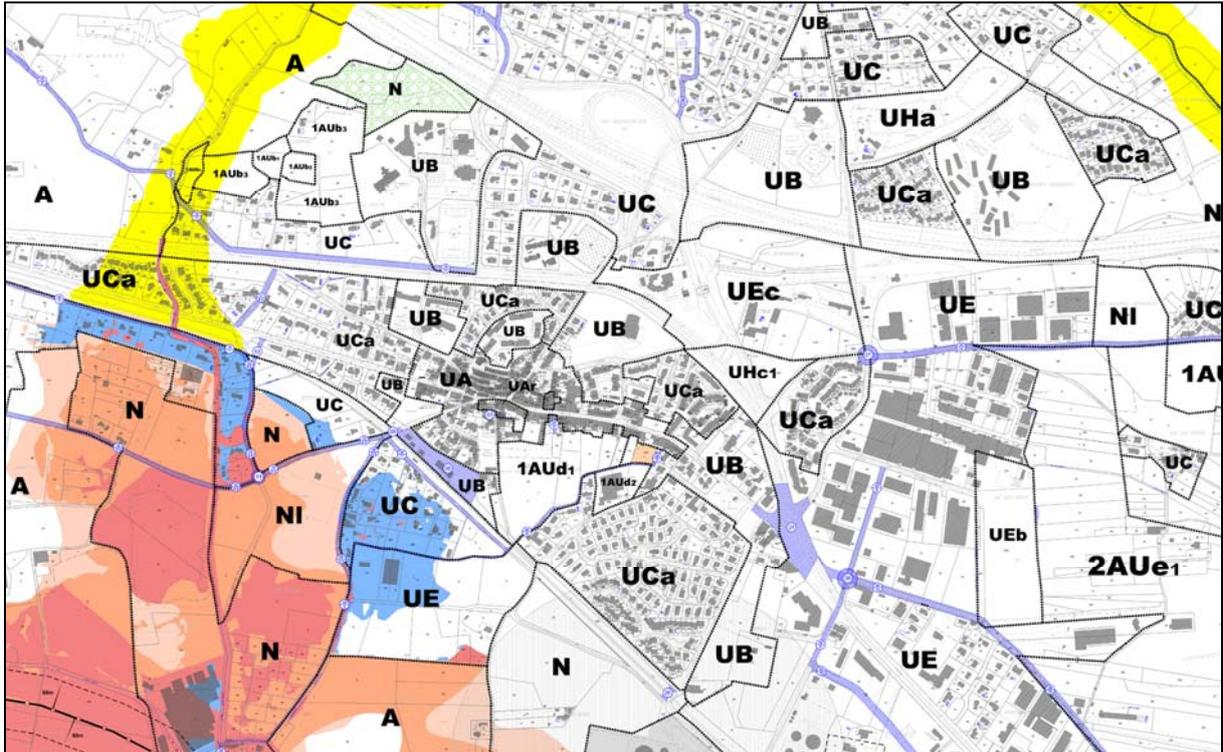
Parmi ces zones, la zone urbaine **UC** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale<sup>1</sup>. Elle comprend un secteur UCa d'habitat groupé de plus forte densité. La zone UC et le secteur UCa s'étendent sur un total de 163,2 ha (6,03% du territoire).

Pour sa part, la zone urbaine **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques. La zone UE comprend :

- Un secteur UEa spécialisé dans le stockage d'hydrocarbures,
- Un secteur UEb où les règles de hauteurs sont supérieures en raison de contraintes techniques,
- Un secteur UEc à proximité de l'A8 et de la RDN7 à vocation plus spécialisée et où les règles de densité sont maîtrisées.

Au total, la zone UE et ses secteurs couvrent 137,8 ha (5,09% du territoire).

<sup>1</sup> Définition dans le caractère de la zone du règlement écrit du PLU



Extrait du règlement graphique en vigueur

### 1.3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU

#### 1.3.1. OBJECTIF DE LA COMMUNE ET LOCALISATION DU SITE ETUDIE

Aujourd'hui, le Conseil Municipal de PUGET-SUR-ARGENS souhaite autoriser un lotissement communal à vocation économique au lieudit Les Hoirs, sur la parcelle BC 31. La superficie de la parcelle est de 4 728 m<sup>2</sup>. Ce projet permettrait de :

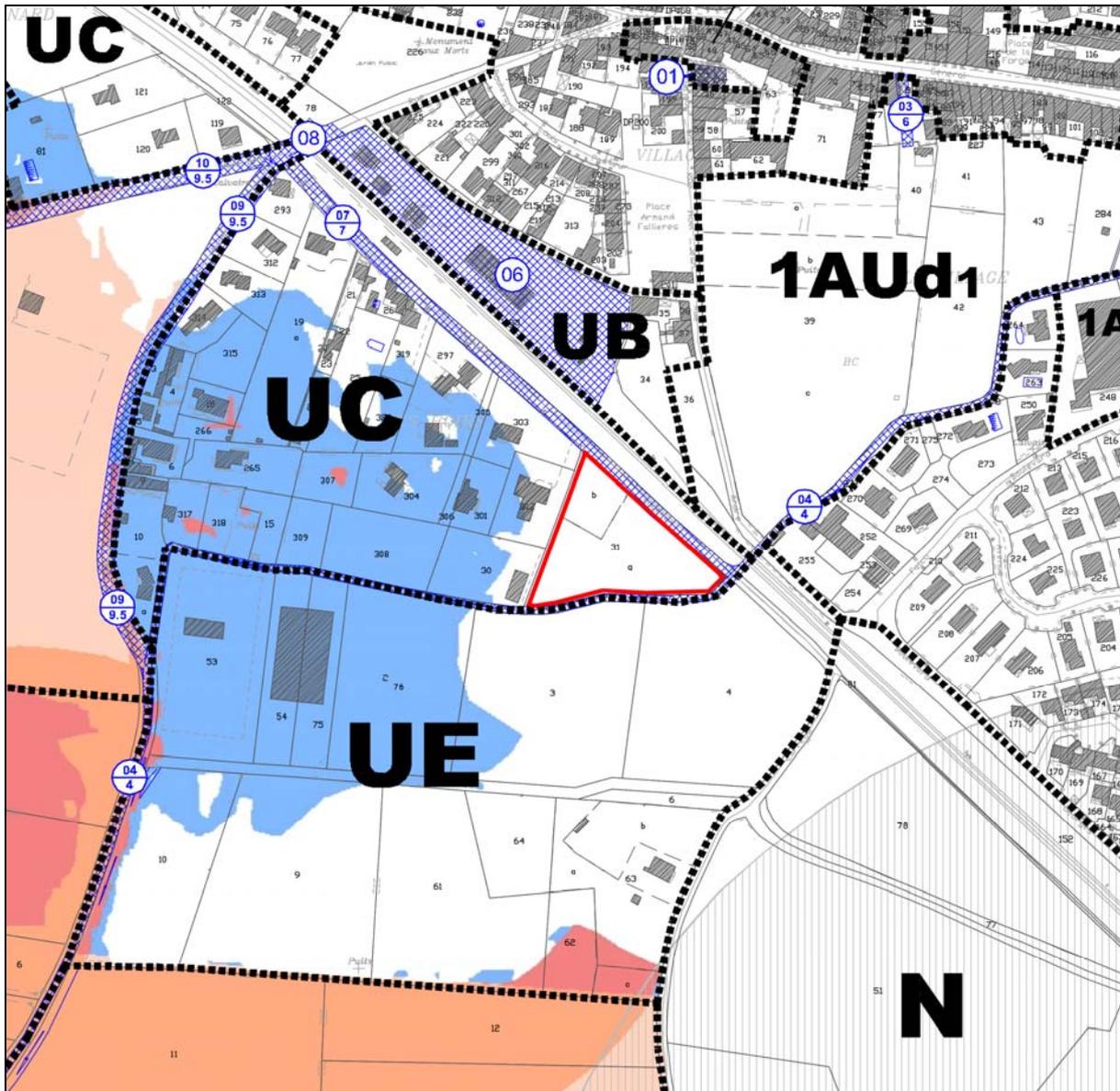
- Renforcer la zone d'activité du Carréou conformément à l'objectif 1 de l'orientation n°2 du PADD
- Proposer aux petites et moyennes entreprises artisanales des disponibilités foncières (à ce titre, la commune a reçu des offres d'achat d'un maçon, d'un façadier, d'un contrôleur de poteaux incendie et d'un électricien)
- Réaliser l'aménagement du site en traitant la co-visibilité avec les zones d'habitat environnantes (village et tissu pavillonnaire) : développer un parti architectural qui permette une transition entre les formes urbaines et qui valorise les éléments de patrimoine naturel présents sur le site (alignement de cyprès, ruisseau de la Mayre)

Inscrite en zone urbaine UC, la parcelle doit être classée en zone urbaine UE pour que le projet puisse aboutir. La zone d'activité limitrophe au sud est déjà classée en zone urbaine UE.



Légende :		PPRI - zonage réglementaire (mars 2012)	
-----	Limite de zone et de secteur		<b>R1</b> - Très fort
<b>UA</b>	Nom de zone		<b>R2</b> - Fort à moyen
	Espace Boisé Classé art. L 130-1 du C.U.		<b>R3</b> - Faible à modéré
	Emplacement réservé		<b>B1</b> - Faible à modéré
	Emplacement réservé avec N° d'opération		Zones susceptibles d'être inondées
	Voirie à élargir ou à créer		Périmètre concerné par le PPRT
	Servitude de mixité sociale		Gazoduc - Périmètre de maîtrise de l'urbanisation
	Terrain cultivé à protéger		Pipeline - Périmètre de maîtrise de l'urbanisation

Légende du règlement graphique du PLU

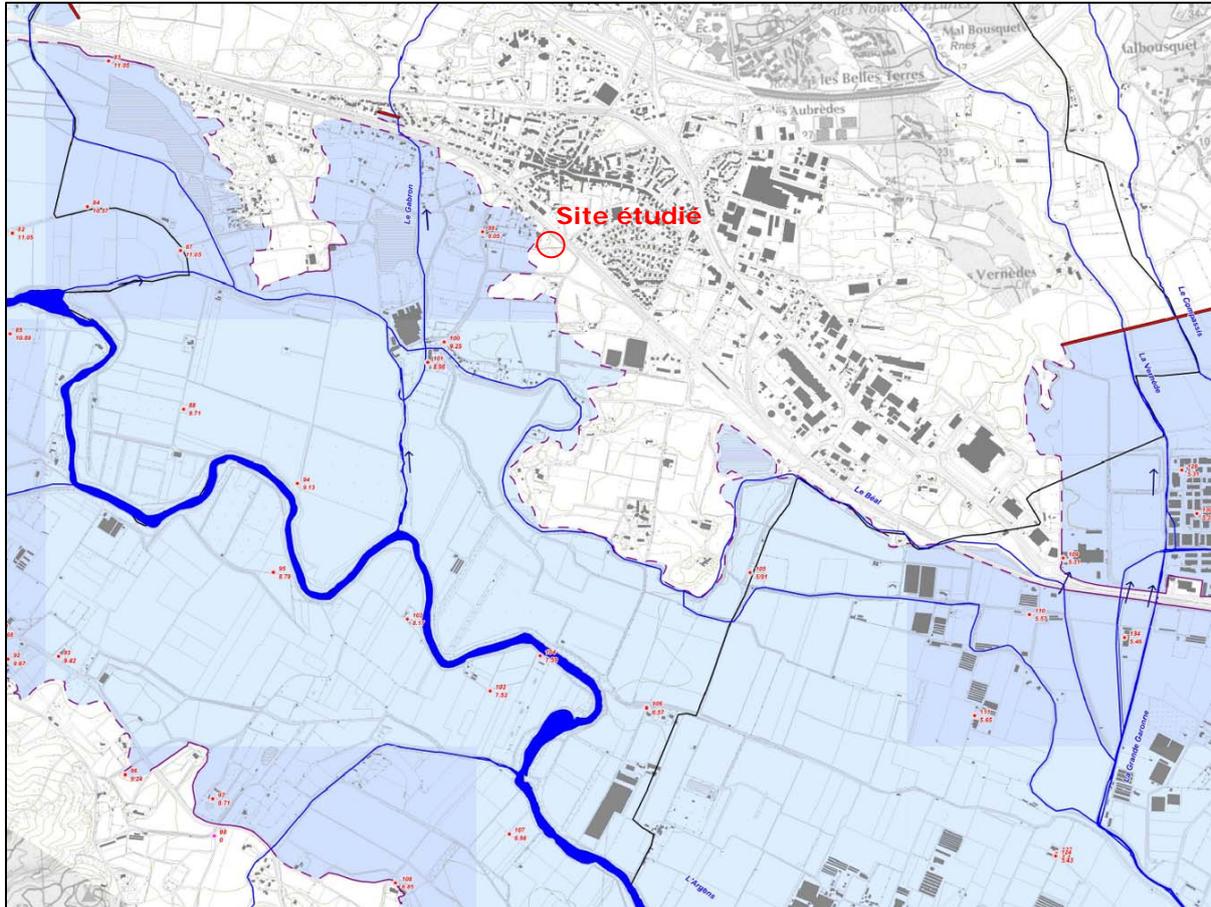


PLU en vigueur autour du site d'étude délimité en rouge

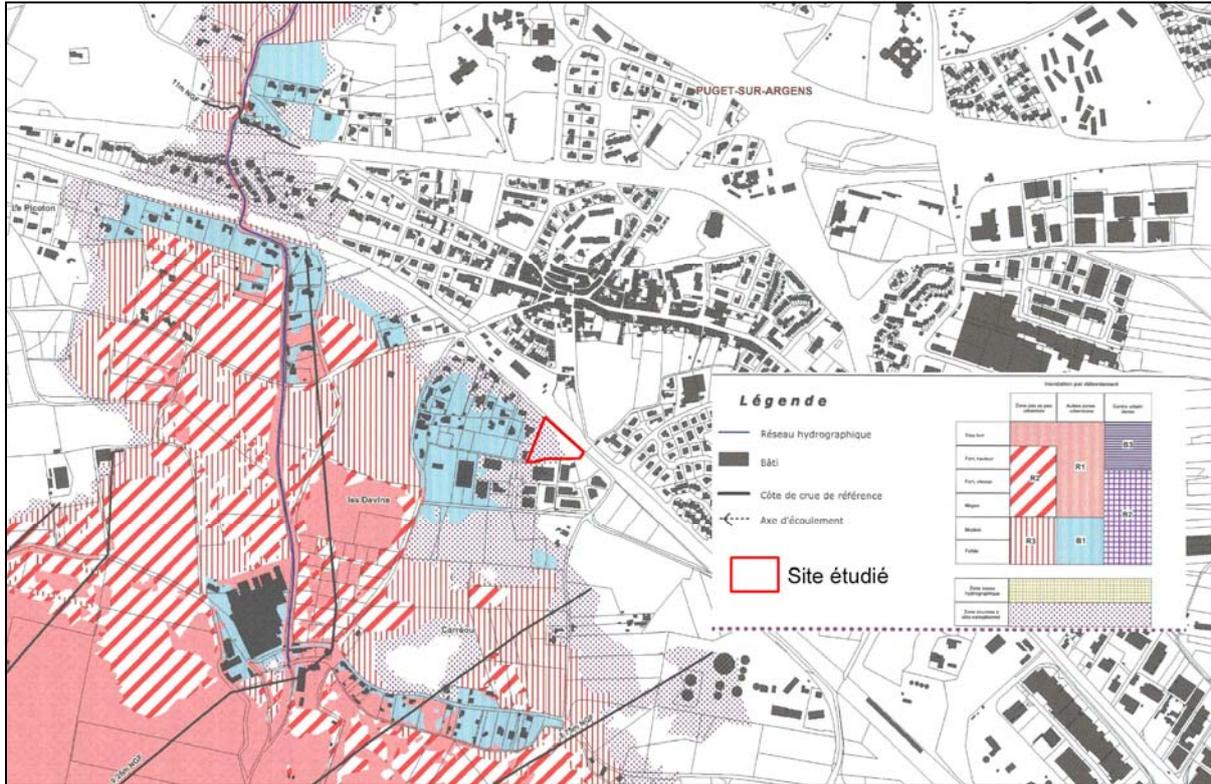


Le terrain est desservi par la rue Auguste Audemar. La voie est concernée par l'emplacement réservé n°7 pour une largeur de voirie souhaitée de 7 m. La limite sud, sud-ouest est constituée par un cours d'eau lui aussi concerné par un emplacement réservé (largeur de 4 m).

Le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique à l'exception du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 20/12/2013. Ce dernier classe les 2/3 du site en zone soumise à un aléa exceptionnel (très rare). Ce site n'a cependant pas été touché lors de la crue exceptionnelle des 15 et 16 Juin 2010.

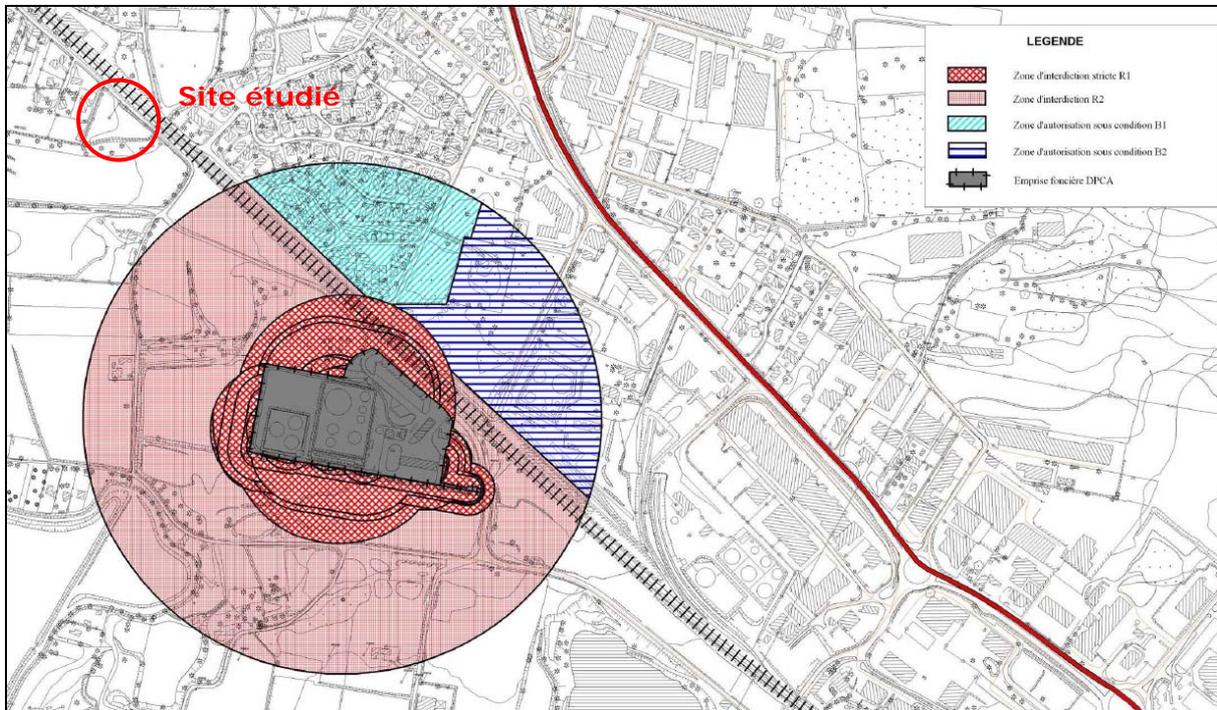


*Recueil des laisses de crues de l'événement du 15 Juin 2010 sur les communes du Muy, de Roquebrune-sur-Argens, de Puget-sur-Argens et de Fréjus, Octobre 2010, Egis Eau*



Le PPRi en vigueur

Le site étudié n'est pas concerné par le Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) approuvé le 23/05/2012 lié à la présence sur la commune des dépôts pétroliers de la Côte d'Azur (DPCA).



Zonage du PPRT en vigueur



### 1.3.2. LA PROCEDURE

Le reclassement de ces terrains en zone UC à vocation d'habitat en zone UE à vocation d'activités doit faire l'objet d'une procédure de modification conformément à l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

En effet, cet article précise que, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet ne fait pas l'objet d'une révision car il ne vise pas à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (le projet est parfaitement compatible avec le PADD et notamment l'objectif n°1 de l'orientation 2) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (le projet transfère 0,82 ha de la zone UC en zone UE) ;
- 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 ;

Pour rappel, la carte de zonage faisant partie intégrante du règlement, sa modification emporte celle de ce dernier, et par voie de conséquence, application de la procédure de modification. En effet :

- D'une part l'article L123-1 I du code de l'urbanisme ainsi que l'article R 123-1, qui listent le contenu des PLU dont le règlement fait partie précisent expressément que « chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques » ;
- D'autre part, l'article L 123-1-5 relatif au contenu du règlement précise que celui-ci délimite des éléments qui peuvent l'être que graphiquement (par exemple les STECAL en zone naturelle, agricole ou forestière ou encore les emplacements réservés).

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

L'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet de diminuer ces possibilités de construire ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.



## 2. ANALYSE DU SITE

### 2.1. LOCALISATION ET DESSERTE DU SITE

#### 2.1.1. SUPERFICIE ET QUARTIERS ENVIRONNANTS

Le site d'étude se trouve au lieudit Les Hoirs, au sein de l'enveloppe agglomérée de PUGET SUR ARGENS. La parcelle concernée est cadastrée BC 31 (propriété de la Commune) pour une superficie de 4 728 m<sup>2</sup>.

Au nord, la voie ferrée sépare physiquement le site du centre ville tandis qu'il est bordé à l'ouest par un quartier d'habitation diffus et au sud / sud-est par le parc d'activités du Carréou.



Vue aérienne depuis l'est (source : Ville de PUGET SUR ARGENS, 2010)



Vue aérienne depuis le nord (source : Ville de PUGET SUR ARGENS, 2010)



Quartiers environnants (fond de plan : googlemaps)



Vue vers le quartier contigu à l'ouest



La zone d'activité au sud

### 2.1.2. ACCESSIBILITE ET RESEAUX

Le site est accessible depuis l'agglomération de PUGET-SUR-ARGENS via deux passages sur la voie ferrée. Le premier, à l'ouest, est le plus proche. Il s'agit du passage à niveau n°37 qui permet la jonction entre la rue Lamartine (vers le centre ville), le chemin d'Aire Belle (vers le stade), le chemin du Moulin et la rue Auguste Audemar (vers le site d'étude).

Le second, plus à l'est, est possible grâce à un pont qui surplombe la voie ferrée. Cet ouvrage comporte une voie unique avec ordre de priorité. Il dessert aujourd'hui des sites comme le dépôt pétrolier. Il est cependant plus étroit que le passage à niveau à l'ouest.

A noter que cet ouvrage, ainsi qu'un troisième plus à l'ouest, offre une desserte à la zone d'activité du Carréou depuis la RDN7.



Les secteurs permettant de traverser la voie ferrée

Les voies d'accès au site - en cours d'amélioration - ne présentent pas de difficultés particulières. La rue Auguste Audemar est cependant plus étroite et longe un quartier



pavillonnaire. Au contraire, le chemin des Mûres, à l'est, est déjà utilisé pour desservir la zone d'activité du Carréou existante au sud du site étudié.



*Le pont enjambant la voie ferrée à l'est avec un sens de priorité*



*Les voies depuis l'est vers le site (chemin des Mûres puis rue Auguste Audemar)*



*L'accès sur voie ferrée à l'ouest et la voie de desserte vers le site*

Situé en zone urbaine au PLU, le site présente l'ensemble des réseaux d'eau, d'électricité et de télécommunication à proximité immédiate. Deux canalisations du réseau d'eaux usées de diamètre 250 traversent le site (orientation nord-sud, une à proximité de la limite ouest, l'autre à proximité de la limite est).



## 2.2. OCCUPATION DU SITE ET AMBIANCES PAYSAGERES

### 2.2.1. CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Le site étudié est relativement plat. Non bâti, il est dominé au nord par le talus de la voie ferrée, à l'ouest par une haie de cyprès assez dense et au sud, sud-est par des bâtiments d'activité (société O.C.M.A., société A.B.C.S., etc.).

De fait, le site ne permet pas de vues remarquables sur des sites touristiques ou patrimoniaux alentours, seul le rocher de Roquebrune-Le Muy est entraperçu au loin.



*Vue depuis la rue Auguste Audemar vers le sud, sud-est : vue bloquée par les bâtiments d'activité*



*Vue depuis le site vers l'est : vue bloquée par les bâtiments d'activité*





*Vue depuis le site et la rue Auguste Audemar vers le sud-ouest et l'ouest*



*Vues vers le nord et la voie ferrée*

Si le site ne permet pas de vues dégagées sur les alentours, l'inverse est également vrai. Ainsi, il n'est pas visible depuis les zones publiques environnantes à l'exception de la rue Auguste Audemar elle-même (au droit du site lui-même), de la voie ferrée (au droit du site également) et de la rue André Falco au nord. Cette dernière circonscrit la frange sud-ouest de l'opération de construction de logements « Cœur de Village ».



*Vue depuis le nord et la rue Falco*

De fait, l'aménagement du site a un impact paysager quasi-nul à l'échelle de l'agglomération. Pour les sites environnants, l'impact reste par ailleurs limité. La



présence d'une haie fait écran pour les habitations existantes à l'ouest. De plus, une certaine qualité architecturale sera recherchée et traduite dans la rédaction d'un règlement de lotissement, plus contraignant que le règlement de la zone UE du PLU.

Il convient, enfin, de relever la proximité avec les bâtiments du parc d'activité du Carréou d'où une certaine cohérence à voir s'édifier d'autres bâtiments à vocation économique

### 2.2.2. COMPOSITION DU TERRAIN EXISTANT

Le site est plat et repose sur un terrain semi-calcaire, perméable. Il ne présente qu'une strate herbacée et sous-arbustive typique des friches. Aucune espèce floristique d'intérêt n'a été relevée.

Le ruisseau de la Mayre longe ses abords sud, sud-est mais ne présente aucune espèce caractéristique de ripisylve (espèces floristiques identiques à celles trouvées sur le site).

Une haie de cyprès, dans la partie ouest du site, permet un écran visuel pour les habitations voisines. Si cette haie présente un intérêt écologique faible, son intérêt paysager est certain pour assurer la bonne intégration du futur projet. Les espèces arborées présentes peuvent être remplacées (pas d'intérêt intrinsèque) par d'autres espèces arborées.

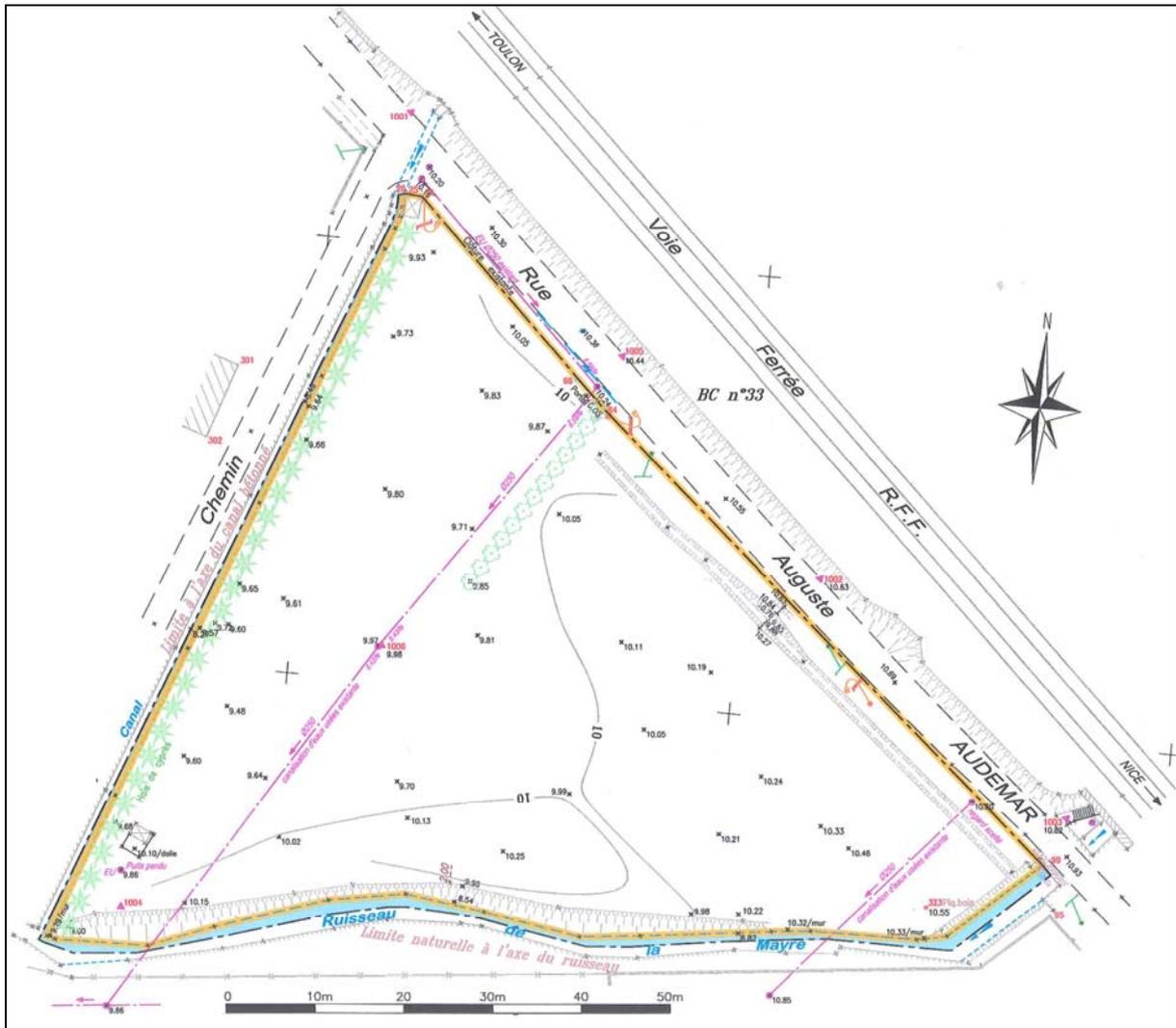


*Occupation du site*



*Le ruisseau de la Mayre en limite de site*

*La haie végétale à l'ouest*



Disposition du site (source : Cabinet de géomètre expert Laurent ROCHE, 2012)



## 3. PRESENTATION DU PROJET ET DE SES IMPACTS

### 3.1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

#### 3.1.1. L'INTENTION DU PROGRAMME

##### ° MODIFICATION DE LA VOCATION DES SOLS

Initialement, le site étudié avait été englobé dans la zone urbaine UC à vocation d'habitat pavillonnaire. Il pouvait accueillir jusqu'à 5 villas. En 2011, la Commune comptant 4 190 logements, l'augmentation du parc aurait été faible (+0,1%).

De plus, aucun nouveau logement social n'aurait été créé et le programme n'aurait pas renforcé la diversité bâtie sur le territoire (les typologies aujourd'hui privilégiées étant l'habitat collectif ou semi-goupés pour limiter la consommation foncière).

De fait, un projet de logements sur cette parcelle n'aurait pas traduit deux des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : " Développer les fonctions urbaines du centre et de sa première couronne ", et " Favoriser la mixité sociale ".



Extrait du PADD en vigueur

##### ° UN OBJECTIF TRIENNAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RESPECTÉ EN D'AUTRES LIEUX

Le site des Hoirs étudié ici n'est pas retenu pour y édifier du logement social, contrairement à l'évocation du sous-préfet de Draguignan pour l'Etat, dans son avis du 15/06/2015.

Tout d'abord, le secteur n'est pas situé de manière favorable pour une telle destination, car il est séparé du village par la voie ferrée (lien fragile du quartier avec le village,



aucune accessibilité piétonne n'est possible par les ouvrages qui franchissent la voie ferrée, PN37 notamment).

D'autre part, la Commune entend satisfaire à l'objectif fixé par l'Etat en matière de logement social pour la période triennale 2014 à 2016 (152 logements locatifs sociaux à produire) en d'autres lieux. A titre indicatif, voici la pré-programmation de la Ville :

- Acquisition/amélioration d'un immeuble en centre ville en vue de créer 18 logements financés PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- Résorption de l'habitat insalubre sur le site « Bouchonnières » : création de 28 logements locatifs sociaux ;
- Opération d'aménagement « les Parcs du Gabron », avec une servitude de mixité sociale pour la création de 33 logements locatifs sociaux ;
- Résorption de l'habitat insalubre îlot G opération Cœur de Village création de 25 logements locatifs sociaux (dépôt permis programmé fin 2016) ;
- Opération d'aménagement « Picoton », avec une servitude de mixité sociale pour la création de 60 logements locatifs sociaux.
- Soit un potentiel de la création de 164 logements locatifs sociaux, supérieur à l'objectif (de 152 logements).

Rappelons que la Ville de Puget-sur-Argens a largement dépassé les objectifs de réalisations précédemment fixés par le préfet du Var :

- Sur la période triennale 2008/2010, 115 logements locatifs sociaux ont été financés pour un objectif de 80, soit un taux de réalisation de 144%.
- Sur la période triennale 2011/2013, 163 logements locatifs sociaux ont été financés pour un objectif de 83, soit un taux de réalisation de 196%.

#### ° UN SITE A VOCATION ECONOMIQUE AUJOURD'HUI

Cette parcelle se trouve contigüe à une zone d'activité. Elle est proche du centre ville et est déjà desservie (voirie et réseaux divers). Le terrain est plat et aisément aménageable.

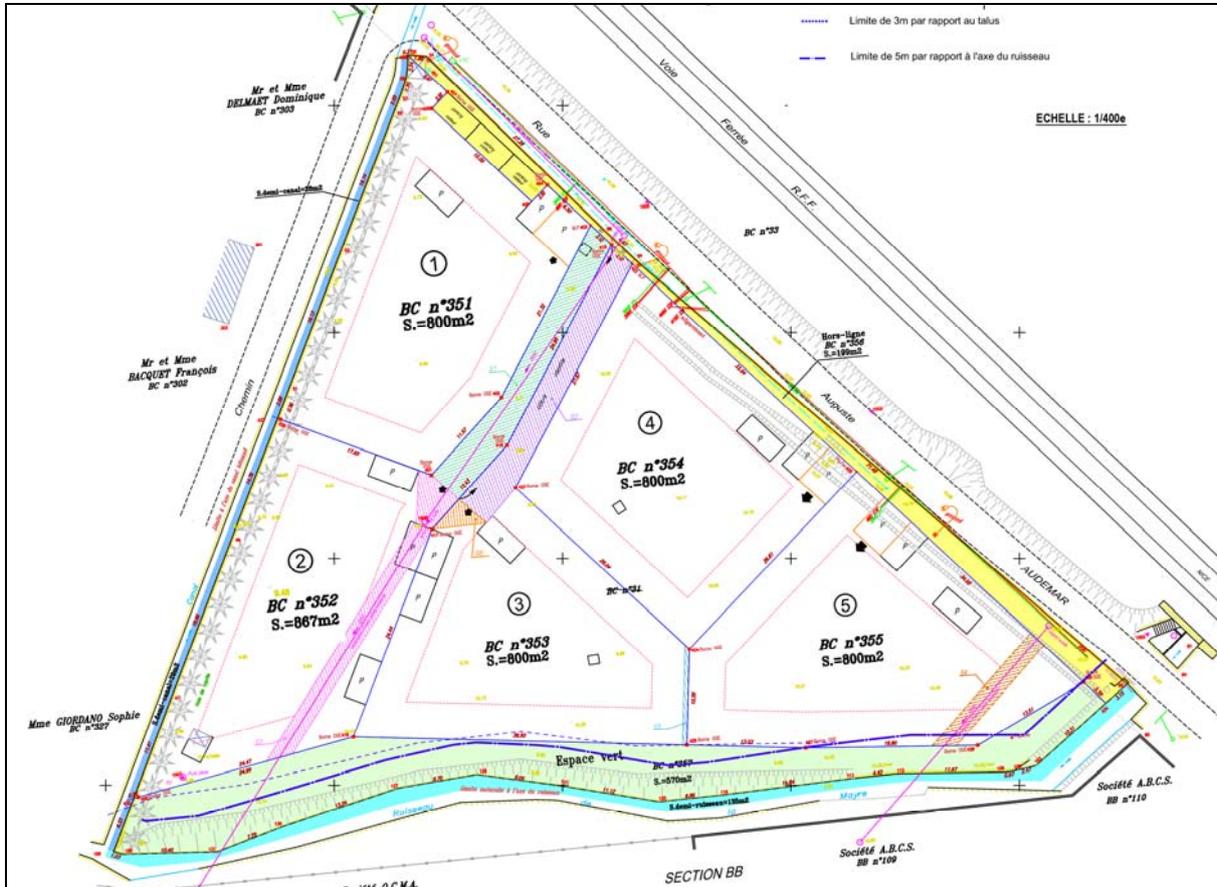
Il permettrait surtout de répondre à une des actions évoquées dans l'orientation n°2 du PADD visant à conforter la vocation de Puget-sur-Argens comme Ville Active. En effet, l'objectif n°1 de cette orientation vise à "favoriser le développement des activités dans le cadre d'un urbanisme durable" et une des actions évoquées consiste à " Permettre l'implantation de nouvelles activités, notamment sur le secteur Carréou".

L'objectif est d'y accueillir 4 à 5 activités artisanales pour répondre à la demande locale (plombier, électricien, matériel de piscine, etc.) et soutenir le tissu artisanal.



### 3.1.2. ORGANISATION DU SITE, ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Le projet d'ensemble vise à aménager 5 lots pour accueillir de petits artisans locaux (maçon, façadier, contrôleur de poteau incendie, etc.). Les lots font tous 800 m<sup>2</sup> sauf le plus au sud (lot n°2) qui doit accueillir le bassin de rétention commun. Ainsi, la densité du lotissement d'activités reste assez proche du quartier d'habitations initialement prévu.



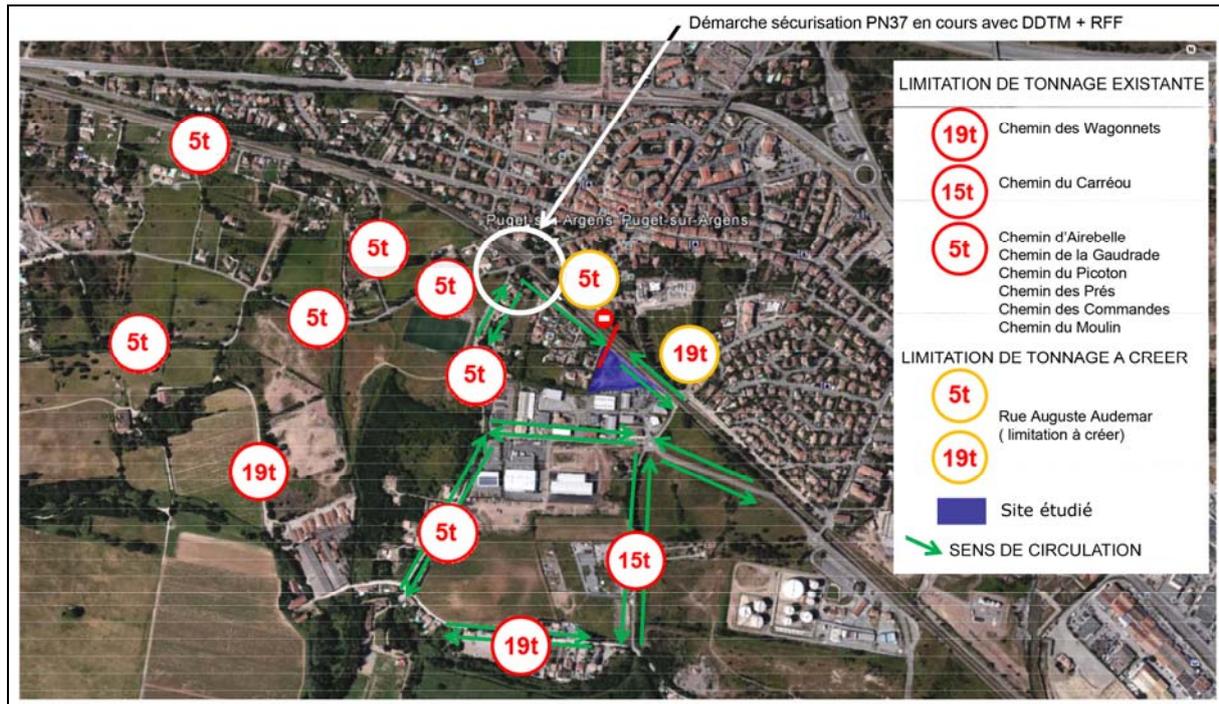
*Decoupage prévu du site (source : Ville de PUGET SUR ARGENS)*

Dans le projet retenu, la haie végétale formant la limite ouest ainsi que le cours d'eau formant la limite sud sont maintenus. Ils constitueront des coupures paysagères de qualité.

Les réseaux d'eaux, d'électricité et de télécommunication sont suffisants aux abords immédiats du site et ne nécessitent pas d'aménagements particuliers. Un bassin de rétention est projeté au sud-ouest pour temporiser les eaux pluviales avant rejet dans le ruisseau de Mayre.

Concernant la circulation, le classement en zone UE du terrain ne génère pas un trafic plus important qu'initialement prévu en zone pavillonnaire. En effet, aucun équipement recevant du public n'est prévu. Les 5 lots potentiels d'habitation sont remplacés par 5 lots pour des artisans et leur matériel.

Malgré tout, et bien que la voirie aux abords du site ait une largeur suffisante, le nombre d'accès direct sur voie a été réduit pour limiter les risques d'accident. Ainsi, les lots n°1 à n°4 ont un accès commun et seul le lot n°5 a un accès direct à la rue Auguste Audemar.



*Sens de circulation et limitation des tonnages à venir autour du site (source : Ville de PUGET SUR ARGENS)*

Le quartier du Carréou est une zone de mixité fonctionnelle qui comporte une zone d'habitat pavillonnaire, une zone d'activité, et pôle d'équipement sportif.

Afin d'organiser et de sécuriser les déplacements, la commune a redéfini le schéma de circulation.

Sur la rue Auguste Audemar, afin de sécuriser le déplacement des piétons le long du tissu pavillonnaire, ce tronçon passe en sens unique. Ce linéaire de voie est contraint par l'emprise du domaine ferroviaire, d'une part, et l'aplomb des murs de clôture des riverains, d'autre part. La largeur disponible n'est pas suffisante pour un profil en 2 x une voie avec trottoirs. Ce tronçon sera également interdit aux plus de 5 tonnes.

Le bouclage est assuré par la voie de desserte de la zone d'activité du Carréou, acquise par la commune en 2014, et qui rejoint le chemin du Moulin.

Et conformément à l'objectif de sécurisation des déplacements, notamment piétons, la commune, en partenariat avec les services de l'Etat et RFF, entreprennent une réflexion pour traiter le passage à niveau N°37, qui assure la liaison entre le quartier des Hoirs et le centre-ville.

Pour assurer le bon fonctionnement des entreprises artisanales qui s'implanteront au lotissement des Hoirs, la rue Auguste Audemar reste en double sens dans sa deuxième section, et l'interdiction de tonnage passe à 19 tonnes



## **3.2. SES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT LOCAL**

### **3.2.1. IMPACT SUR LE QUARTIER ET LES PAYSAGES**

Le projet d'activité a été pensé en traitant la problématique de la co-visibilité avec les zones d'habitat environnantes (village et tissu pavillonnaire). L'objectif est d'intégrer ce projet dans l'environnement urbain alentour, au même titre que le quartier pavillonnaire qui était initialement prévu.

Ainsi, la Ville de PUGET-SUR-ARGENS développera un parti architectural permettant une transition entre les différentes formes urbaines et valorisant les éléments de patrimoine naturel présents sur le site (alignement de cyprès, ruisseau de la Mayre). Le terrain étant communal, ce projet s'imposera aux pétitionnaires via un règlement de lotissement actuellement en écriture.

Quoiqu'il en soit, l'impact du projet sera mesuré puisque la haie végétale sur sa limite ouest sera maintenue (soit avec les essences existantes, soit en implantant de nouvelles variétés). L'objectif est de ne pas impacter visuellement le quartier voisin.

Au sud, le ruisseau de la Mayre constituera un espace paysager intéressant entre les deux zones d'activités. Cela évitera une extension urbaine continue. Le projet respecte les éléments constitutifs du site.

Concernant les bâtiments à venir, ils ne pourront dépasser une hauteur absolue de 9 m. Les constructions devront s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles devront contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement (le règlement de lotissement précisera ces prescriptions).

A noter que l'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées, etc. sera interdit. Les blocs climatiseurs et locaux techniques devront être agencés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

Par ailleurs, le nombre de couleurs apparentes sera limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Ainsi, la couleur blanche sera exclue sur de grandes surfaces ainsi que les gammes de couleur trop claires. De même, il sera interdit d'employer des couleurs vives sauf sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces (menuiseries par exemple).

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment. L'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

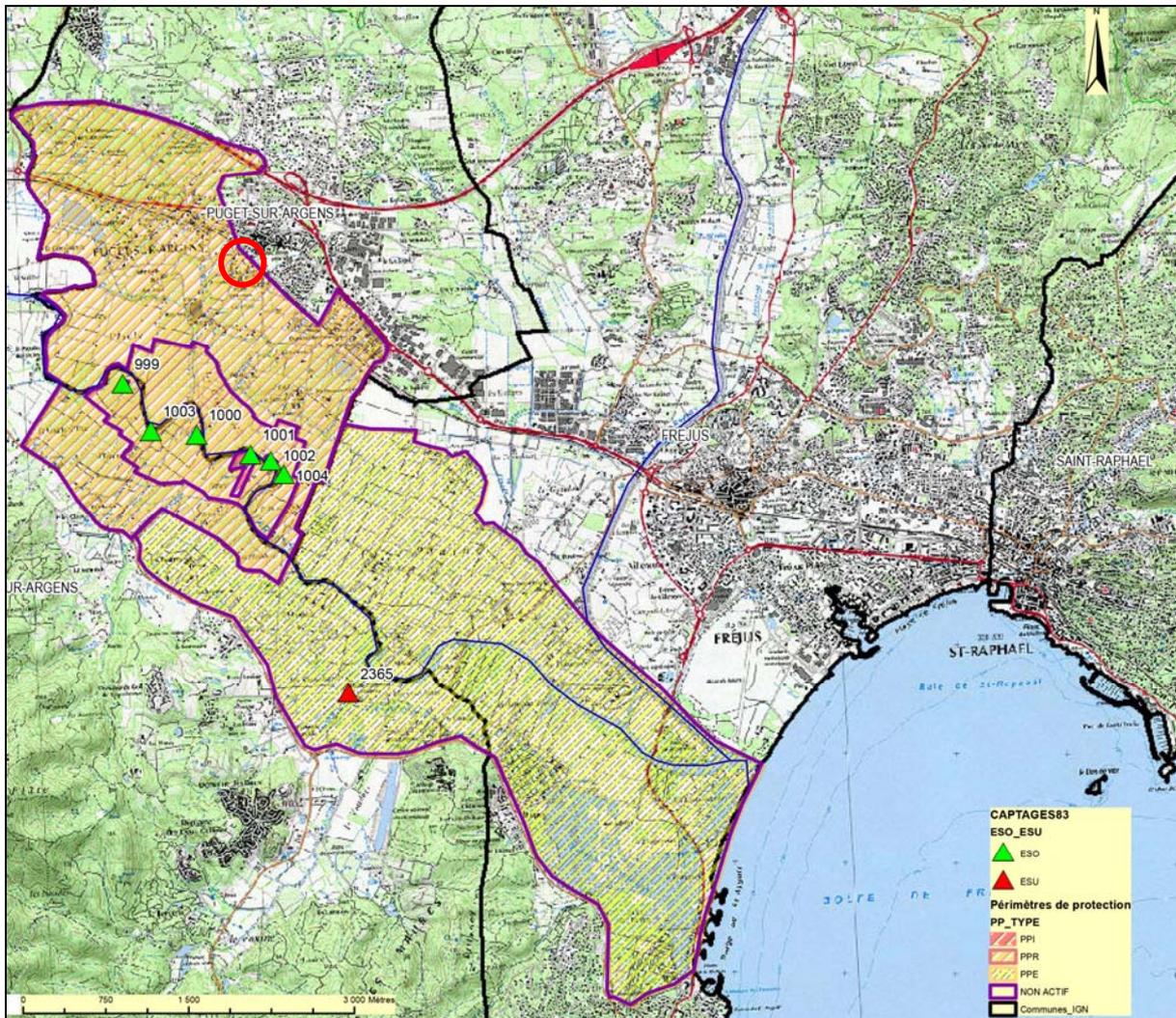
Pour leur part, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il sera intéressant, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des espaces végétalisés qui pourront intégrer des arbres et des arbustes.



### 3.2.2. IMPACT SUR LES PUIITS ET FORAGES DE LA NAPPE

Le site des Hoirs étudié ici est situé dans le projet de périmètre de protection des puits et forage de la nappe de l'Argens, exploités par le Syndicat de l'Eau du Var Est (SEVE) pour la production d'eau des communes de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM), ainsi que le Conseil Départemental l'a indiqué dans son avis du 23/07/2015.

Conformément aux indications de l'Agence Régionale de Santé (ARS), le projet de périmètre a été défini par avis d'hydrogéologue agréé en 1992. A ce jour, il n'est pas opposable aux tiers, car n'a pas encore fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP). Il convient toutefois d'en tenir compte, et notamment tenir compte des prescriptions liées au périmètre de protection rapproché, dans lequel se situe le site des Hoirs.



Projet de périmètres de protection des captages du Verteil

Comme précisé dans le rapport de l'hydrogéologue en 1992, compte tenu de sa nature alluviale et de ses relations directes avec l'Argens, l'aquifère est vulnérable à toutes les formes de pollution proche ou lointaine : effluents locaux, effluents communaux, dépôts d'ordures, de carburant, industries diverses, exploitations agricoles, etc.



Cependant, ce même rapport précise bien que les formations superficielles qui occupent la vallée de l'Argens sont imperméables et constituent, par leur épaisseur, une protection naturelle efficace de l'aquifère vis-à-vis des pollutions de surface.

De fait, le maintien de la qualité des eaux de la nappe dépend essentiellement du maintien de la qualité des eaux de l'Argens et de ses affluents. L'assainissement du site du projet est prévu par des réseaux suffisants (cf. chapitre suivant). Il n'y aura donc aucun rejet d'eaux usées sur le site, conformément aux normes en vigueur.

De plus, conformément au rapport de l'hydrogéologue de 1992 :

- Toutes les installations et activités susceptibles d'influer directement ou indirectement sur la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines seront conformes à la réglementation en vigueur.
- Les dépôts d'ordures ménagères, d'immondices et de détritiques sont interdits sur le site. La collecte des déchets est celle en vigueur sur la commune.
- Les rejets d'eaux usées, même traitées, de matières de vidange, de boues de station d'épuration, de compost et lisiers sont interdits sur site. Toutefois l'usage des lisiers, composts et boues en qualité d'amendements sous forme d'épandage contrôlé est autorisé.
- Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ne pouvant être rejetées à l'aval du champ de captage, des dispositifs adaptés de traitement de ces eaux devront être prévus selon les obligations résultant du code de l'environnement.
- Toute construction sur site sera raccordée à l'assainissement collectif des eaux usées.
- L'installation de réservoirs souterrains de produits chimiques et d'hydrocarbures est interdite. Il n'est pas prévu de stocker ce type de produits sur le site, ce dernier restant à vocation de petit artisanat local.

Par conséquent, l'on peut conclure sur l'absence d'impact du projet sur la nappe phréatique et la qualité des eaux souterraines.

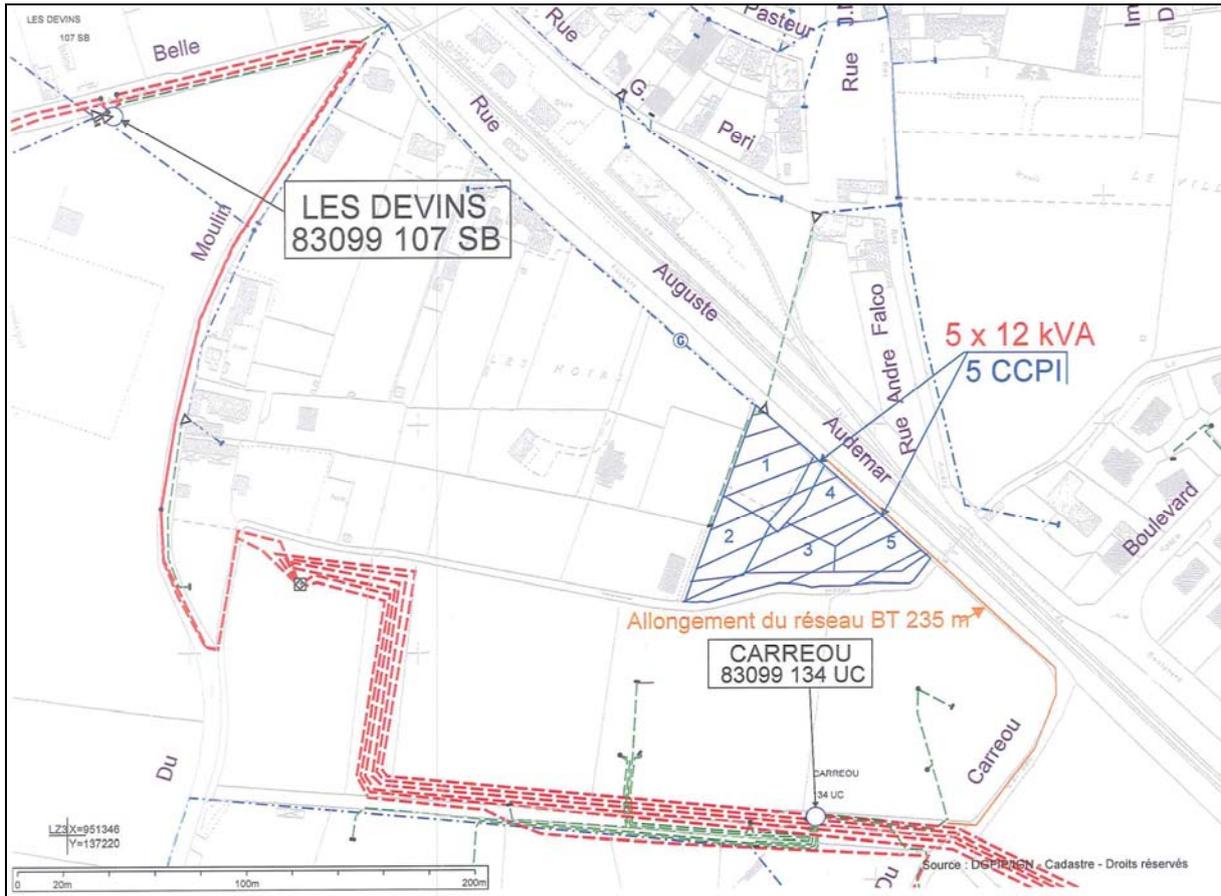


### 3.2.3. IMPACT SUR LA DESSERTE ET LES RESEAUX

L'impact du projet de modification de PLU est nul sur la desserte et les réseaux. En effet, les réseaux viaires, d'eaux, d'électricité et de télécommunication sont suffisants aux abords immédiats du site.

4 à 5 bâtiments artisanaux (plombier, électricien, etc.) remplaçant potentiellement 4 à 5 logements, les besoins en desserte et réseaux sont similaires.

Ainsi, EDF prévoit un raccordement via les réseaux en place (sans besoin de transformateur nouveau). De même, les réseaux d'eau potable et d'eaux usées aux alentours sont suffisants et la disposition du réseau ne nécessite pas d'aménagements lourds particuliers.



La desserte électrique à venir (source : EDF)

Afin de traiter au mieux la question des eaux pluviales, la commune a fait entreprendre une notice hydraulique.

En synthèse, il convient de retenir que :

- La gestion des eaux pluviales est organisée à l'échelle du lotissement avec une hypothèse d'imperméabilisation à 80% et un ratio de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé (plus contraignant que le schéma directeur des eaux pluviales) ;
- Au-delà de 80% d'imperméabilisation, le pétitionnaire devra mettre en œuvre des mesures supplémentaires de rétention à la parcelle ;
- En l'absence de côte de référence exploitable (côte de référence inférieure au terrain naturel) les constructions devront s'implanter à +0.40m par rapport au terrain naturel ;

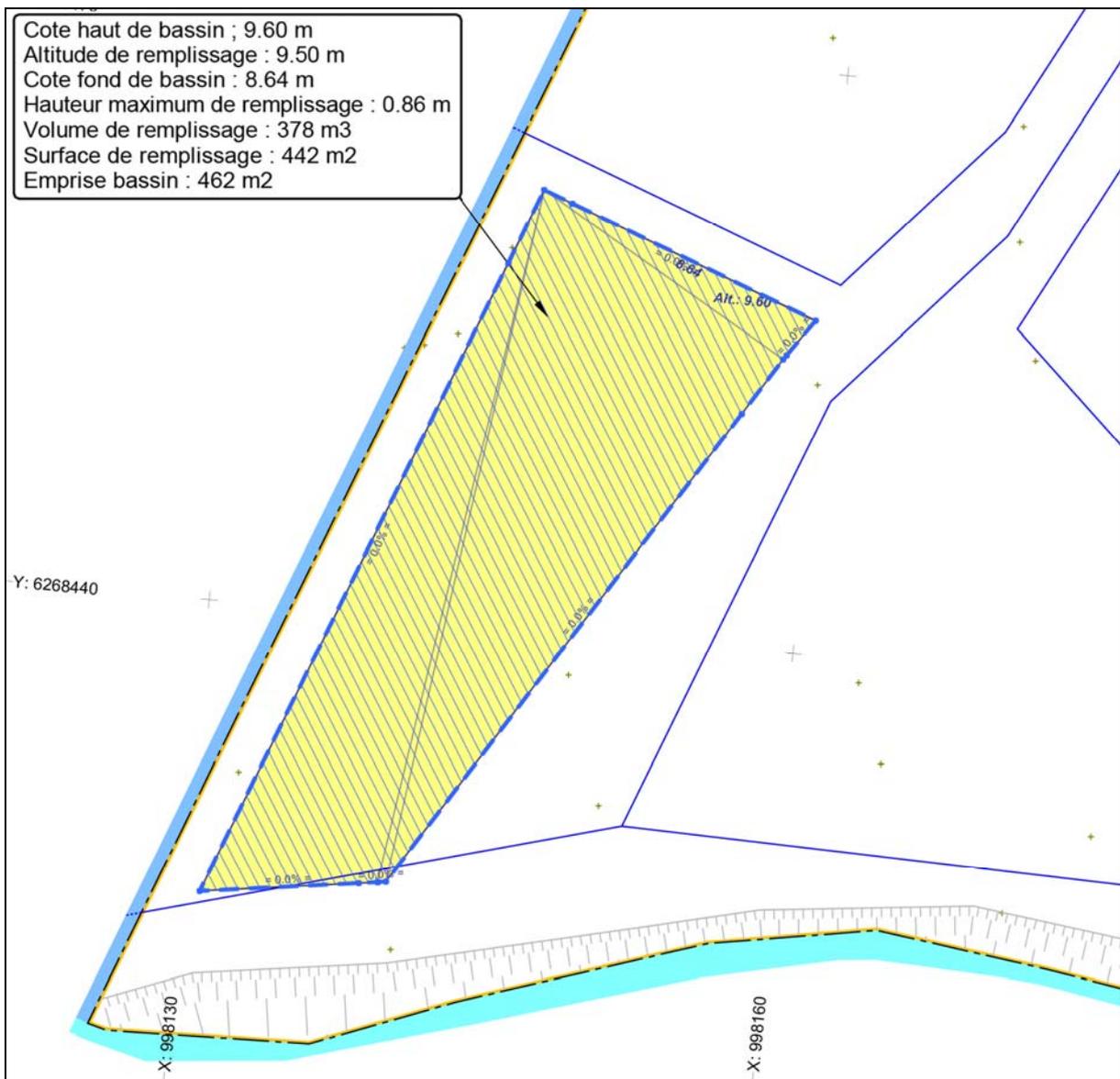


- Des mesures de recul sont prescrites par rapport à la Mayre, ainsi que pour les caractéristiques des clôtures.

Ainsi, le ruisseau longeant le site est intégralement préservé. Il accueillera les eaux pluviales du lotissement à créer, qui seront préalablement temporisées dans un bassin de rétention d'une capacité de stockage de 378 m<sup>3</sup>.



Coupe du futur bassin de rétention (source : Ville de PUGET SUR ARGENS)



Implantation du futur bassin de rétention (source : Ville de PUGET SUR ARGENS)



### 3.2.4. IMPACT SUR LES CONDITIONS DE VIE ALENTOURS (NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES)

L'enquête publique sur le projet s'est déroulée du 22 juin 2015 au 24 juillet 2015 en conformité avec l'arrêté municipal n°PB/RM/TH/URB/67/05/15 du 26 mai 2015. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de la recommandation de tenir compte, dans la mesure du possible, des préoccupations des riverains.

Les observations font état de préoccupations concernant :

- Le risque de nuisances sonores. Les « primo-arrivants » sur ces 4 à 5 lots d'activité seront des artisans du Bâtiment et Travaux Publics dont l'activité ne générera pas de bruit sur place, car ils exercent à l'extérieur (façadier, maçon, entretien des poteaux incendie...). Par la suite, s'il est impossible d'intervenir dans un contrat privé en cas de revente, le pouvoir de police s'exerce au quotidien sur la commune en cas de bruit excédant la réglementation.
- L'aménagement de la rue Auguste Audemar. Concernant la circulation, le présent exposé des motifs des changements apportés précise que pour accompagner le développement de ce secteur, un programme de travaux est prévu afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et l'amélioration et la sécurisation des déplacements. Ces travaux sont prévus en deux phases : la réorganisation du schéma de circulation et de signalisation dans un premier temps, les travaux d'infrastructure dans un second temps, après l'installation des entreprises.
- La crainte de prolifération de moustiques au niveau du futur bassin de rétention. Une solution permettant d'éviter cela sera étudiée lors de la mise en œuvre du bassin de rétention.

### 3.2.5. IMPACT SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La parcelle BC 31, actuellement classée en zone urbaine UC, était destinée à accueillir du logement. En y projetant un lotissement d'activité, la modification du PLU impacte la production de logements.

En 2011, PUGET-SUR-ARGENS comptait 4 190 logements (source : INSEE). La superficie de la parcelle étant de 4 728 m<sup>2</sup> et la zone urbaine UC ayant une vocation d'habitat individuel, 5 habitations étaient envisageables sur le site.

5 nouveaux logements potentiels sur 4 190 existants, la variation aurait été de +0,1% seulement. De plus, aucun nouveau logement social n'aurait été créé et le programme n'aurait pas renforcé la diversité bâtie sur le territoire (les typologies aujourd'hui privilégiées étant l'habitat collectif ou semi-groupés pour limiter la consommation foncière).

Le projet de modification ne remet donc pas en cause un site majeur de développement de l'habitat. Des sites plus stratégiques ont été définis dans le PLU, tel le périmètre situé au nord du site, qui s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre-ville.

En conséquence, l'impact du projet de modification de PLU est très faible sur la production de logement.

Il n'y aura aucun impact sur la production des logements locatifs sociaux (cf. §3.1.1).



### 3.2.6. IMPACT SUR L'ECONOMIE LOCALE

En 2013, selon l'INSEE, 787 entreprises sont recensées sur PUGET SUR ARGENS. C'est également la donnée fournie par l'observatoire économique de la CAVEM qui identifie 787 entreprises actives à ce jour.

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>787</b>	<b>100,0</b>
Industrie	56	7,1
Construction	163	20,7
Commerce, transports, services divers	502	63,8
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	198	25,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	66	8,4

Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène).

*Données de l'INSEE sur le nombre d'entreprises*

Par ailleurs, 1 020 établissements d'activité sont recensés sur la commune par l'INSEE (une même entreprise pouvant posséder plusieurs établissements). Selon le répertoire SIRENE, ce sont 1305 établissements qui sont installés sur la Commune de PUGET-SUR-ARGENS en 2012.

En permettant l'implantation de 5 nouvelles entreprises, la croissance du nombre d'entreprises sur le territoire serait donc de +0,6%.

L'impact sur l'économie locale reste mesuré mais contribue à la diversification du tissu local (de plus en plus de petites et moyennes entreprises). La Ville de PUGET-SUR-ARGENS pourra répondre favorablement aux attentes d'un maçon, d'un façadier, d'un contrôleur de poteaux incendie et d'un électricien en vue d'installer le siège social de leur entreprise, leur entrepôt et un logement de gardien/fonction.



## 4. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

### 4.1. UN PROJET D'INTERET GENERAL

La modification du PLU est justifiée par l'intérêt général qu'est le développement économique local (notamment artisanal). Elle permettra l'implantation de 4 à 5 artisans en continuité de la zone d'activité existante au sud.

Comme précisé dans le chapitre 2, le réseau viaire et les réseaux divers sont suffisants sur le site. Ce dernier pouvait accueillir jusqu'à 5 villas comme le règlement de la zone urbaine UC le permet. Les 5 bâtiments d'activités projetés ne remettent pas en cause la desserte existante.

De plus, les enjeux environnementaux et paysagers sont nuls à faibles (présence d'une friche sur le terrain, aucune espèce protégée, site déjà urbanisé aux alentours avec une zone d'activités, un quartier pavillonnaire lâche, une voie ferrée, pas de vues majeures sur les environs, pas de co-visibilité avec des sites touristiques, etc.).

La modification du PLU impacte la destination du site mais ne remet absolument pas en cause l'organisation et l'ambiance du quartier. Le site étudié, en accueillant quelques lots restreints à vocation artisanale (lot de 800 à 1 000 m<sup>2</sup> environ) permettra de créer une interface entre un quartier pavillonnaire relâché et une zone d'activité aux bâtiments plus imposants. La parcelle jouera le rôle d'espace tampon entre deux fonctions différentes au sein du même quartier.

Si l'impact sur le site est faible, le projet reste important et présente un intérêt général indéniable. En effet, le projet permet de :

- Répondre aux besoins des artisans locaux (plusieurs demandes parvenues en mairie)
- Renforcer une zone d'activité existante
- Créer de l'emploi sur la commune
- Poursuivre les actions visant à maintenir la commune de PUGET-SUR-ARGENS comme ville active (orientation n°2 du PADD) et à favoriser le développement des activités dans le cadre d'un urbanisme durable (objectif n°1 de cette orientation)

### 4.2. LES PIECES COMPLETEES OU MODIFIEES

Le règlement actuel de la zone urbaine UE (à vocation économique) permettant de réaliser le projet, l'objectif de la modification est de reclasser la parcelle BC 31 de la zone urbaine UC à la zone urbaine UE. Pour une meilleure cohérence graphique, la voie routière et la voie ferrée au droit du site sont englobées dans l'extension de la zone urbaine UE.

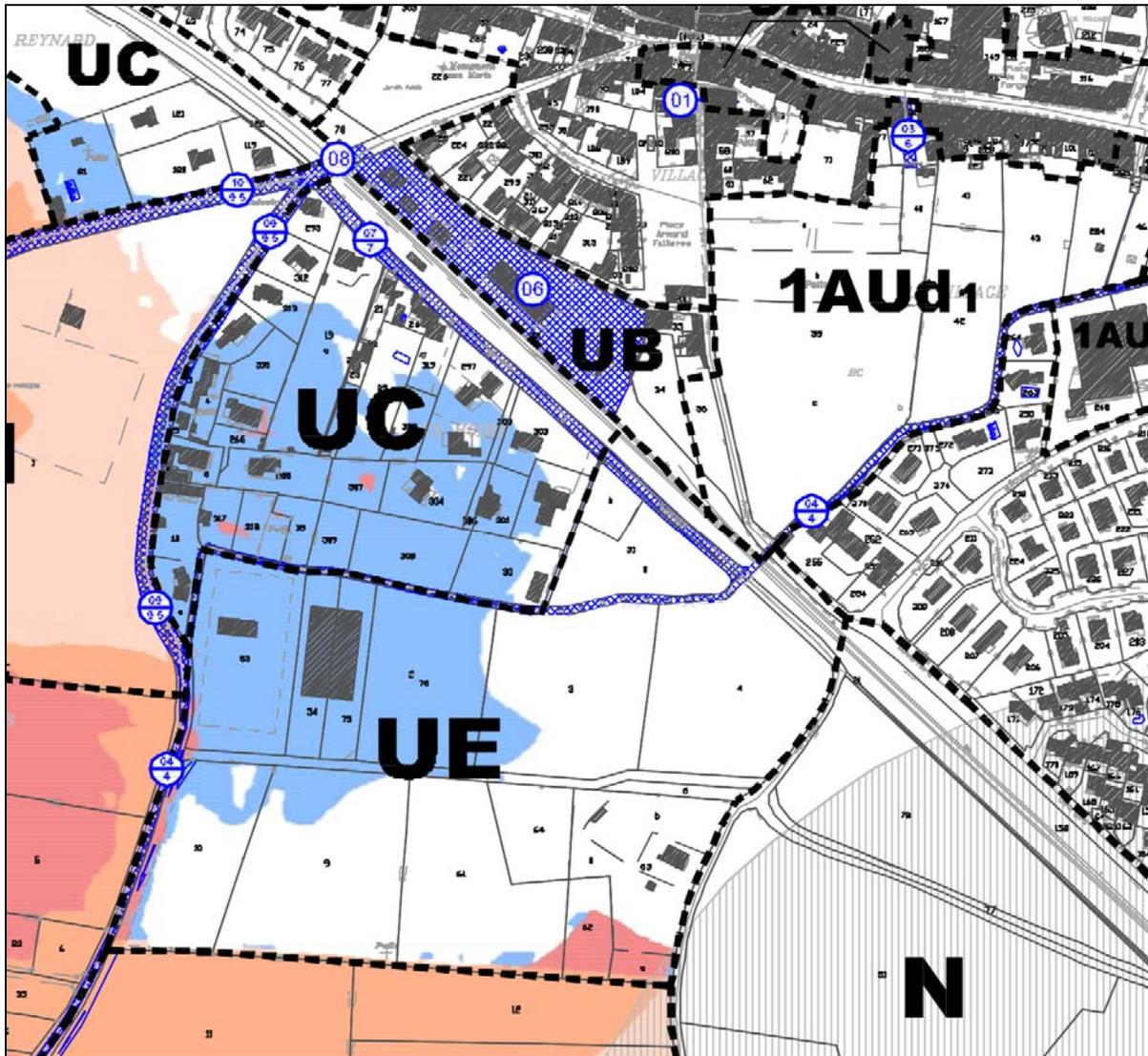
Ainsi, la zone urbaine UC est réduite de -0,82 ha (-0,50%) tandis que la zone urbaine UE augmente de +0,82 ha (+0,60%).

Zone	Superficie actuelle (ha)	Superficie projetée (ha)	Différentiel (surface - ha)	Différentiel (pourcentage)
UC et secteurs	163,20	162,38	-0,82	-0,50%
UE et secteurs	137,80	138,62	+0,82	+0,60%
Total zones U	583,30	583,30	0,00	0,00%

*Evolution des surfaces au PLU*



Le règlement graphique (dénommé "plan de zonage" et "plan de zonage - Zoom centre ville") est modifié en conséquence.



*Le règlement graphique modifié*

Le présent exposé des motifs des changements apportés vient compléter le rapport de présentation du PLU conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit n'est pas modifié, le règlement du lotissement communal s'ajoutant aux prescriptions propres à la zone UE. De même, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les annexes ne sont pas modifiées par la présente procédure.