

Révision du Plan Local d'Urbanisme

PLU

Puget-sur-Argens

Habitat Environnement Commerce Déplacement Patrimoine

PUGET SUR ARGENS
PLUS QU'UN VILLAGE MIEUX QU'UNE VILLE

1. Rapport de présentation

Contenu

Partie 1 : PRÉAMBULE 7
Chapitre 1 : Qu'est-ce qu'un PLU ? 9
I. Objectifs du PLU 9
II. Un contexte législatif renouvelé 10
III. Le contenu du PLU 11
IV. Les grandes étapes de la révision du PLU 11
V. La révision du PLU de Puget-sur-Argens 12
Chapitre 2 : La démarche d'évaluation environnementale 15
Chapitre 3 : Le contexte territorial 17
I. Une commune de l'armature urbaine du territoire de la CAVEM… 17
II. …au cœur de la vallée de l'Argens 18
Chapitre 4 : Le contexte réglementaire 19
I. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible 21
II. Documents que le PLU doit prendre en compte 28
III. Documents que le PLU doit prendre en considération 29
Partie 2 : DIAGNOSTIC 33
Chapitre 1 : État initial de l'environnement 35
I. Milieu physique 35
II. Paysage et Cadre de vie 41
III. Le patrimoine communal 53
IV. Biodiversité et trame verte et bleue 55
V. Les risques naturels et technologiques 76
VI. Nuisances, déchets et pollutions 96
VII. La ressource en eau et réseaux techniques 106
VIII. Climat et énergie 110
IX. Synthèse des sensibilités environnementales 116
Chapitre 2 : Dynamiques sociales et résidentielles 118
I. Dynamiques démographiques 118
II. Dynamiques résidentielles 122
III. Synthèse des dynamiques sociales et résidentielles, enjeux, besoins et perspectives 127
Chapitre 3 : Diagnostic économique 128
I. Le profil socio-économique 128
II. Le tissu économique local 129
III. Synthèse du diagnostic économique, enjeux, besoins et perspectives 137
Chapitre 4 : Fonctionnement du territoire et perspectives d'évolutions 139
I. L'évolution de l'occupation du sol 139
II. Déplacements et infrastructures 146

III. Les équipements 152
IV. Analyse foncière 155
V. Synthèse du diagnostic territorial 170
Partie 3 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU 175
Chapitre 1 : Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 177
I. Un projet de territoire affiné 177
II. Orientation 1 – Puget-sur-Argens, Ville des proximités, ville accessible 179
III. Orientation 2 – Puget-sur-Argens, Ville active 183
IV. Orientation 3 – Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin 185
V. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 188
Chapitre 2 : Justifications du scenario retenu au regard des problématiques environnementales 191
I. Transport, déplacement et émissions 192
II. Gestion de l'eau 192
III. Biodiversité et paysage 192
IV. Energie 192
V. Synthèse et raison du choix du scénario 193
Chapitre 3 : Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD 195
Chapitre 4 : Justifications du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation 199
I. Les fondements du zonage et du règlement 199
II. Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire 202
III. Les choix retenus en matière de zones urbaines 210
IV. Les choix retenus en matière de zones à urbaniser 240
V. Les choix retenus en matière de zones agricoles 260
VI. Les choix retenus en matière de zones naturelles 268
VII. Les choix retenus en matière d'emplacements réservés 273
VIII. Bilan des évolutions entre le PLU de 2013 (modifié en 2019) et le PLU révisé 274
IX. Les capacités d'accueil du PLU révisé 280
Chapitre 5 : Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence 284
I. Compatibilité avec le SCoT de la CAVEM 284
II. Compatibilité avec le PLH de la CAVEM 307
III. Compatibilité avec le PDU de la CAVEM 311
IV. Compatibilité avec les orientations Fondamentales du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée 313
V. Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Égalité des Territoires 315
VI. Compatibilité avec le PGRI 321
Chapitre 6 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du plan 323
Partie 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 325
Chapitre 1 : Évaluation thématique des incidences sur l'environnement 327
I. Incidences notables de la mise en œuvre du PLU 327

II. Incidences prévisibles sur la ressource en eau 328
III. Incidences prévisibles sur les pollutions, nuisances et risques 329
IV. Incidences prévisibles sur les milieux naturels et agricoles 332
V. Incidences prévisibles sur le paysage et patrimoine 341
VI. Incidences prévisibles sur la consommation d'espaces 346
Chapitre 2 : Evaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés 353
I. Evaluation des incidences potentielles sur les sites de projet 353
Chapitre 3 : Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000 373
I. Préambule 373
II. Localisation des sites de projet du PLU de Puget-sur-Argens 374
III. Les projets appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 375
IV. Présentation des sites Natura 2000 pris en compte dans l'étude des incidences 384
V. Evaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000 401
Chapitre 4 : Mesures d'évitement, de réduction et de compensation 405
Partie 5 : MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 407
Chapitre 1 : Méthodologie de l'évaluation environnementale 409
I. Elaboration de l'état initial de l'environnement 409
II. Elaboration du PADD 409
III. Phase de traduction réglementaire (OAP, zonage et règlement) 410
IV. L'analyse des incidences 410
Chapitre 2 : Résumé non technique 411
I. Diagnostic humain, territorial et environnemental 411
II. Justification des dispositions du PLU 419
III. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement 427
Partie 6 : MODALITES DE PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE LA MRAE 429



1

Préambule

Chapitre 1 :
Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un **projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les **règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré.

I. Objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. La loi est entrée en vigueur le 1er janvier 2001. Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

II. Un contexte législatif renouvelé

De nombreuses transformations règlementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit notamment d'un changement de paradigme qui est l'un des enjeux majeurs de la révision du PLU de Puget-sur-Argens.
Les deux principaux textes sont évoqués ci-après.

1. Les lois « Grenelles »

La loi n° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement présente les objectifs à prendre en compte notamment dans les PLU pour la lutte contre le changement climatique et la préservation des espaces naturels.
La circulaire du 23 mars 2009 sur la territorialisation du Grenelle, incite les collectivités territoriales à anticiper leur mise en œuvre en attendant la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).
Dans ce contexte, le PLU de Puget-sur-Argens doit prendre en compte dans son diagnostic les enjeux et objectifs de la loi Grenelle 1, notamment :

- *la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles*
- *la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie et pour permettre la revitalisation du centre-ville ;*
- *préserver la biodiversité en identifiant ou en instaurant des corridors écologiques par exemple ;*
- *la gestion économe des ressources et de l'espace ;*
- *la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;*
- *le lien entre densité et niveau de desserte en transports en commun ;*
- *la nature en ville.*

La loi n° 2010-788 dite loi « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010, décline thème par thème les objectifs entérinés par le premier volet législatif des Grenelles de l'Environnement. Cette adoption va avoir de forts impacts sur le contenu du PLU qui devra aller vers le respect des six « chantiers » majeurs révélés par le projet :

- *l'amélioration énergétique des bâtiments et l'harmonisation des outils de planification ;*
- *un changement essentiel dans le domaine des transports ;*
- *la réduction des consommations d'énergie et du contenu carbone de la production ;*
- *la préservation de la biodiversité ;*
- *la maîtrise des risques, traitement des déchets et la préservation de la santé ;*
- *la mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et le fondement d'une consommation et d'une production plus durables.*

2. La loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 27 mars 2014, s'avère également fondamentale en matière de documents d'urbanisme. Elle vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité des Lois Grenelle 1 et 2, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants. Les volets du PLU relatifs à la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité sont notamment réaffirmés. Les dispositifs en faveur de la densification urbaine sont renforcés ainsi que le rôle de la CDCEA, devenue CDPENAF, tout particulièrement pour l'ouverture des zones à urbaniser.

L'élaboration d'un PLU doit ainsi s'appréhender comme une démarche transversale, partenariale et transparente, qui explique et prend en compte les besoins, les règles et les attentes propres à chaque acteurs (élus, habitants, services territoriaux…).

III. Le contenu du PLU

En application des articles L.151-1 à L.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend :

- un **Rapport de présentation** : Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) : Il définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ; Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.
- un **Règlement** et un **Zonage** : Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- des **Annexes** : Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

IV. Les grandes étapes de la révision du PLU

La révision du PLU se déroule en quatre grandes étapes :

- **La phase de diagnostic** permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- **L'élaboration du PADD** permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- **La phase de traduction réglementaire** qui décline les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- **La phase « administrative »** débute par **l'arrêt du PLU** par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) (EPCI, Préfecture, Conseil Départemental, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'**une enquête publique** auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur. Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le **PLU est alors approuvé** par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

V. La révision du PLU de Puget-sur-Argens

1. Le PLU de 2013 et ses modifications

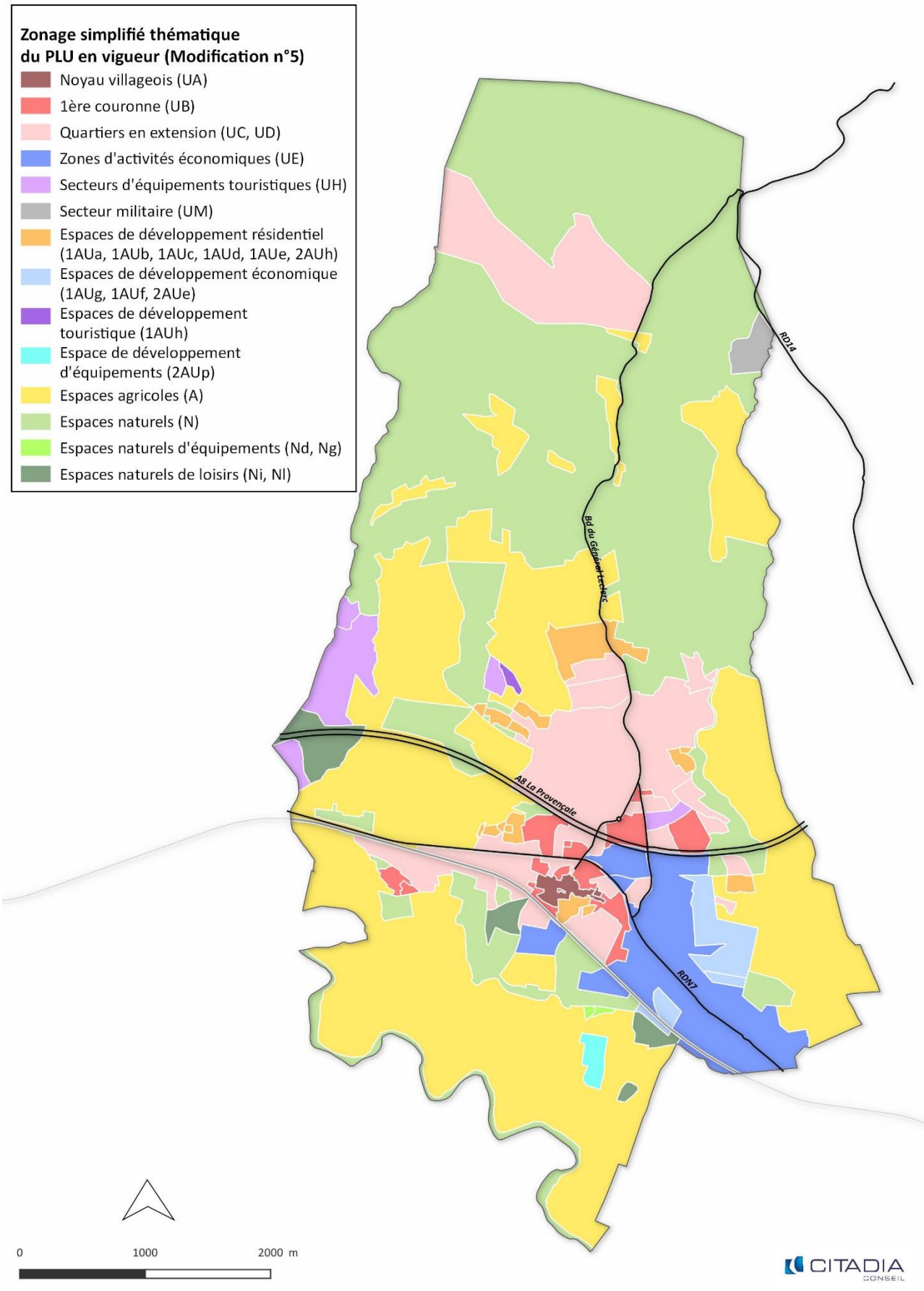
Le PLU de Puget-sur-Argens, approuvé le 21 mars 2013, a fait l'objet de 5 modifications approuvées le 30 septembre 2016, le 30 septembre 2015, le 4 octobre 2017, le 6 février 2019 (pour les modifications 4 et 5).

Le PLU s'articule autour de trois grands axes :

- Renforcer la centralité de Puget-sur-Argens dans le contexte intercommunal ;
- Conforter la vocation de la commune comme ville active ;
- Reconnaître, préserver et renforcer son caractère de « ville jardin » dans un cadre paysager remarquable.

Le PLU se compose de différentes zones aux caractéristiques différentes :

- **La zone UA**, centre-ville de Puget-sur-Argens : cette zone est marquée par une forte densité et des fonctions de centralités affirmées, notamment de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine existante, à savoir une implantation dense et continue le long des voies et la typologie architecturale des bâtiments ;
- **La zone UB**, secteurs à dominante d'habitat et d'équipements collectifs de la commune : elle se retrouve de fait relativement dispersée sur le territoire communal ;
- **La zone UC,** secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire : elle est caractérisée par une densité moyenne à forte qu'on retrouve autour du noyau villageois comme au Nord de l'A8 sur les quartiers des Aubrèdes et Casemattes ;
- **La zone UD**, secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire : leur situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré ;
- **La zone UE**, secteurs à dominante d'activités économiques de la commune ;
- **La zone UH**, secteurs spécialisés dans l'hébergement touristique ;
- **La zone UM**, correspondant aux emprises militaires au Nord de la commune au chemin du Pont de Bois ;
- **La zone 1AU**, correspondant aux zones insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies ;
- **La zone 2AU**, identifiant les zones insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU ;
- **La zone A**, recouvrant les zones agricoles du territoire communal qu'il est prévu de conserver et de pérenniser mais également les zones où est favorisée une reconquête des terres agricoles ;
- **La zone N**, représentant les grands espaces de la commune à protéger en raison de leur valeur paysagère ou de leur valeur écologique.


Zonage simplifié thématique
du PLU en vigueur (Modification n°5)
Noyau villageois (UA)
1ère couronne (UB)
Quartiers en extension (UC, UD)
Zones d'activités économiques (UE)
Secteurs d'équipements touristiques (UH)
Secteur militaire (UM)
Espaces de développement résidentiel (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 2AUh)
Espaces de développement économique (1AUg, 1AUf, 2AUe)
Espaces de développement touristique (1AUh)
Espace de développement d'équipements (2AUp)
Espaces agricoles (A)
Espaces naturels (N)
Espaces naturels d'équipements (Nd, Ng)
Espaces naturels de loisirs (Ni, Nl)
RD14
Bd du Général Leclerc
A8 La Provençale
RDN7
0
1000
2000 m
CITADIA CONSEIL

2. Les objectifs de la révision

Par délibération en date du 8 février 2017, le conseil municipal de Puget-sur-Argens a décidé de prescrire la révision du PLU, afin de :

- Maîtriser la capacité d'accueil du territoire en lien avec la croissance démographique ;
- Dynamiser le tissu économique local et pérenniser l'offre commerciale de proximité ;
- Protéger et valoriser les espaces agricoles en participant notamment au projet de territoire Basse Vallée de l'Argens ;
- Sauvegarder les éléments forts du paysage communal afin de conserver l'identité paysagère ;
- Protéger la qualité des eaux ;
- Promouvoir la performance énergétique et une démarche de développement durable dans les opérations d'aménagement et de construction ;
- Accompagner la structuration et le développement de la filière déchet ;
- Développer les communications numériques.

3. Une démarche concertée

Afin d'accompagner la procédure de révision, les modalités de concertation retenues sont :

- La réalisation de supports de communication/ informations écrits et visuels ;
- L'organisation de réunions publiques ;
- La mise à disposition, en Mairie et sur le site internet de la Commune, des documents constitutifs du PLU au fur et à mesure de leur élaboration ;
- La mise à disposition d'un registre permettant au public de retranscrire leurs observations.

Chapitre 2 :
La démarche d'évaluation environnementale

La commune de Puget-sur-Argens étant concernée par trois sites Natura 2000, la révision du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

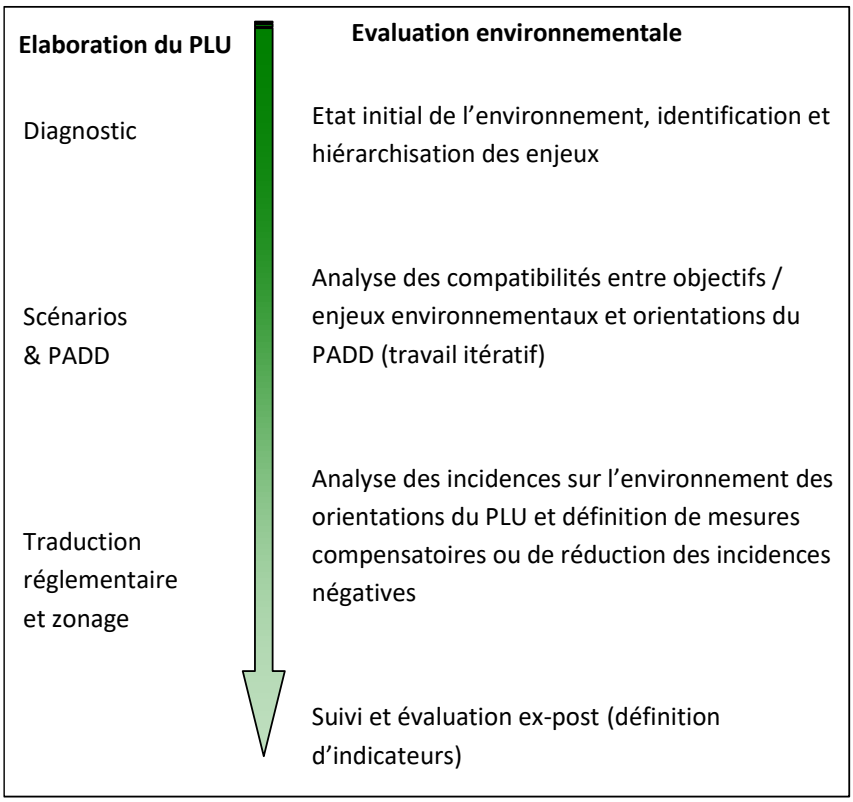
Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de trois principes généraux :

- *Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière ;*
- *Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet ;*
- *Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.*

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

L'article R.414-23 du Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.
Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par les articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme.



Chapitre 3 :

Le contexte territorial

Commune de l'Est Var au sein de l'armature urbaine de la Communauté d'Agglomération Var Esterel, le contexte supra-communal constitue un cadre avec lequel le document d'urbanisme communal doit interagir.

I. Une commune de l'armature urbaine du territoire de la CAVEM…

Ancien village fortifié, situé à l'Est du département du Var, Puget-sur-Argens est limitrophe de la commune de Fréjus. Le territoire communal s'étend sur 2 690 hectares et compte 7 528 habitants au recensement de 2015.

La commune appartient à la Communauté de Communes Var Estérel Méditerranée (CAVEM) qui regroupe cinq communes et compte plus de 111 500 habitants en 2015 (source INSEE) sur près de 350 km² :

- **Saint-Raphaël** : 35 296 habitants sur 89,59 km² ;
- **Les Adrets-de-l'Estérel** : 2 741 habitants sur 22,26 km² ;
- **Fréjus** : 52 839 habitants sur 102,27 km² ;
- **Puget-sur-Argens** : 7 528 habitants, 26,90 km² ;
- **Roquebrune-sur-Argens** : 13 195 habitants sur 106,10 km².



Figure 1 : Puget-sur-Argens au sein de Var Est // Source : CRGE PACA

L'armature urbaine du territoire Var-Est est organisée autour du cœur d'agglomération « historiquement » composé de la conurbation des centres villes de Fréjus et de Saint-Raphaël. Aujourd'hui, elle s'étend vers l'Ouest sur la commune de Puget-sur-Argens.

Elargissement de la Communauté d'Agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël, la « CAFSR », première communauté d'agglomération créée en France en 2000, la CAVEM dispose aujourd'hui de 22 compétences, des compétences obligatoires (en matière de développement économiques, d'aménagement de l'espace communautaire, équilibre social de l'habitat, politique de la ville), aux compétences optionnelles (assainissement des eaux usées, eau, protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie) et supplémentaires (services d'incendie et de secours, équipements sportifs et culturels, lutte contre les inondations, aires d'accueil et de grand passage des gens du voyage, aménagement numérique, voirie, etc.).

Afin d'accompagner ces politiques, la CAVEM s'est dotée notamment d'un Plan de Déplacements Urbains en 2016, d'un Schéma de Cohérence Territoriale en 2017 et d'un Programme Local de l'Habitat en 2018.

II. …au cœur de la vallée de l'Argens

La commune est située dans la basse vallée de l'Argens, dans une large plaine, ancien estuaire aujourd'hui comblé. Localisée à proximité du Moyen Var et des Alpes-Maritimes, elle possède une identité originale ainsi qu'une attractivité économique et touristique importante.

Puget sur Argens fait partie du canton de Roquebrune-sur-Argens, dont la population est de 47 032 habitants (source INSEE 2014).

Edifiée sur une petite éminence dominant toute la basse vallée de l'Argens, le village ancien offre aux promeneurs des rues étroites, de vieilles demeures, des places, des fontaines ainsi que quelques vestiges historiques (la Porte Beffroi, l'église Saint-Jacques le Majeur, ...).

La commune est fortement marquée par les grands axes de circulation qui la traversent : l'autoroute A8, la RDn 7 et la voie ferrée. Elle est de plus concernée par le projet de la Ligne Nouvelle PACA.

La commune a longtemps été un espace où l'agriculture, notamment la viticulture, était l'activité prédominante. Bien qu'elle occupe toujours une place importante, d'autres activités se sont développées telles que le stockage d'hydrocarbures, les activités industrielles, artisanales et commerciales.

Chapitre 4 :
Le contexte réglementaire

L'aménagement du territoire communal de Puget-sur-Argens est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. La réalisation récente d'un Schéma de Cohérence territoriale à l'échelle de la CAVEM a permis d'intégrer de nombreux documents supra-communaux (Schéma régional de cohérence territoriale, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, etc.).

Rappel de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme
En effet, en application de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme :
« Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale : Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre. »

Et, en application de l'article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme :
« Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1, […] ; les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'environnement ; les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ; les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ».
Selon l'article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte « les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ».

Les plans locaux d'urbanisme doivent enfin, selon l'article L. 131-5 du Code de l'Urbanisme, prendre en compte *« le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement ».*

Au regard du contexte territorial local, le PLU de Puget-sur-Argens doit donc être compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CAVEM ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAVEM ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CAVEM ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Il doit notamment prendre en compte les plans et programmes suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA ;
- Le Plan Climat France et le Plan Climat-Énergie du Var ;
- Les programmes situés à l'intérieur du périmètre d'un site NATURA 2000.

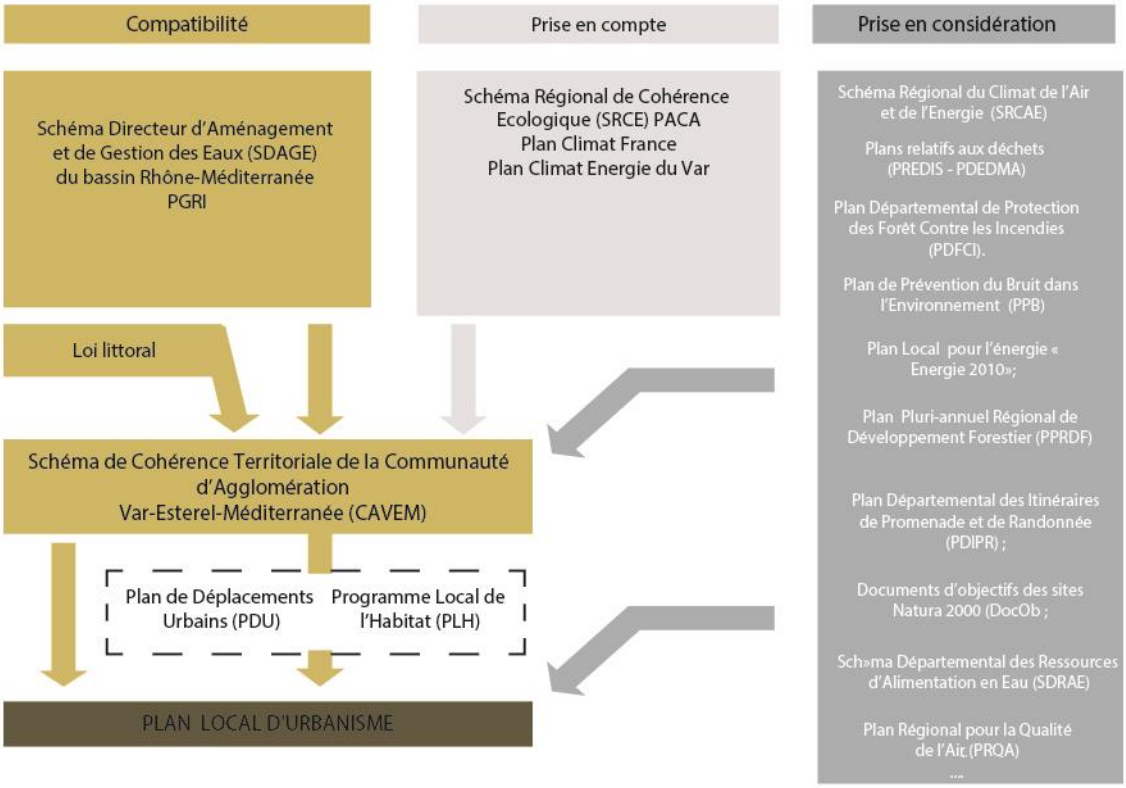


Figure 2 : Articulation des documents d'urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée a été approuvé en décembre 2017. Il joue un rôle intégrateur des documents supérieurs antérieurs (SRCE, SDAGE, …).

La problématique centrale et transversale de l'aménagement de ce territoire converge autour du potentiel foncier, qui se raréfie et dont la maîtrise devient essentielle pour garantir le développement à venir.

L'axe Saint-Raphaël / Fréjus / Puget-sur-Argens concentre aujourd'hui l'essentiel des dynamiques et des dysfonctionnements qui découlent du développement urbain. Le SCoT insiste sur le fait qu'il semble primordial que ce « cœur » de territoire, bénéficie d'un développement organisé et structuré mettant en cohérence les politiques de renouvellement urbain, de développement économique et de déplacement. Il est ainsi prévu que ce « cœur » de territoire continue de concentrer la majeure partie de l'offre en logements, en commerces et services ainsi qu'en équipements structurants.

I. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, du développement commercial, des déplacements et de l'environnement.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée approuvé le 11 décembre 2017, fixe les grandes orientations d'aménagements et organise la cohérence du territoire dans les domaines de l'habitat, des transports, de la mobilité, et du développement économique pour la période 2015-2035.

La commune fait partie de la Diamétrale de centralité du SCoT.

Les principaux objectifs assignés au territoire :

> Un objectif de production de logements 2016-2035 : **2 250 logements pour 900 habitants supplémentaires**

> Des potentiels de renouvellement urbain (45 ha) résidentiel et économique ainsi que des sites d'extension urbaine identifiés

> L'anticipation de la possibilité de réouverture de la **gare de Puget**

> **La voie de délestage de la RDN7** entre Puget et le franchissement du Reyran

> **La Plaine de l'Argens et les espaces agricoles** à préserver, un secteur d'étude pour un hameau agricole

> Les grands paysages, les entrées de ville, la trame verte et bleue : **préservation et valorisation**

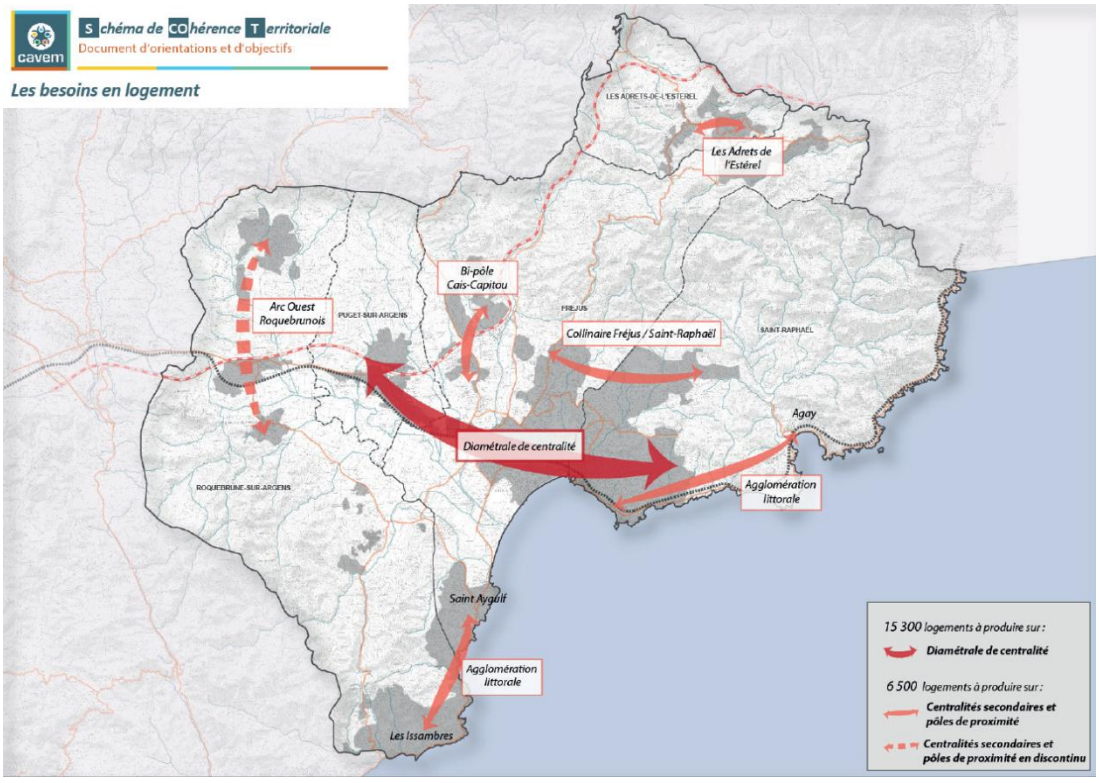


Figure 3 : Les besoins en logement // Source : DOO du SCoT CAVEM

1.1. Orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés et des conditions d'ouverture à l'urbanisation

En matière de renouvellement urbain, le Scot identifie à Puget-sur-Argens :

- des potentialités à vocation d'habitat dans la centralité ou sa proche périphérie.

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
Puget-sur-Argens	Centre-ville Première couronne	Entre 3 et 5

- quatre sites à vocation économique situés à l'entrée Est de la commune.

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
Puget	Puget RDN7	Entre 40 et 50
Puget		
Puget		
Puget	Les meissuges	

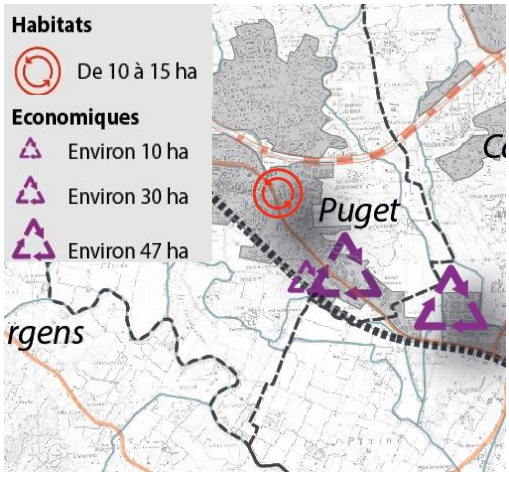


Figure 4 : Les sites de renouvellement urbain à Puget-sur-Argens // Source : DOO SCoT CAVEM

Les urbanisations nouvelles d'accompagnement de plus d'un hectare correspondent à des sites non urbanisés à l'intérieur de l'agglomération qui s'intègrent dans les réseaux de transport en commun.

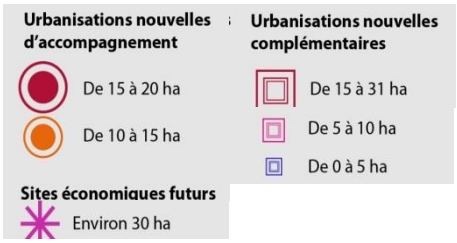
A Puget-sur-Argens, 3 sites sont répertoriés, pour un total de l'ordre de 21 hectares.

Commune	Secteur regroupés	Superficie (hectares)
PUGET-SUR-ARGENS	Puget-Centre Ville	Entre 20 et 30
PUGET-SUR-ARGENS	Les Casemates	
PUGET-SUR-ARGENS	Belles Terres	

Figure 5 : Les urbanisations nouvelles d'accompagnement // Source : SCoT CAVEM

Les urbanisations nouvelles complémentaires sont des sites non urbanisés en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

A Puget-sur-Argens, le SCoT répertorie trois sites d'urbanisations nouvelles complémentaires (dont un site économique accueillant le projet du Jas Neuf) pour une surface de 15 hectares.



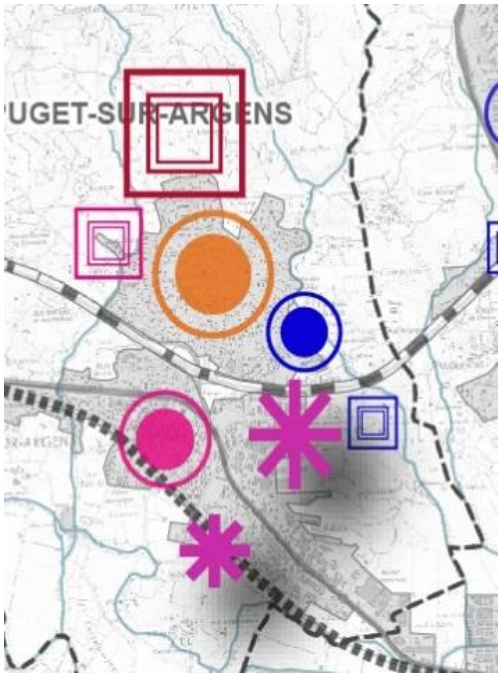


Figure 6 : Les extensions d'urbanisation à Puget-sur-Argens // Source : DOO SCoT CAVEM

Mobilisation du foncier estimé sur la CAVEM entre 2015 et 2035 pour l'habitat, les équipements et les activités économiques, en hectares

Commune	Urbanisation en renouvellement Urbain	Urbanisation nouvelle d'accompagnement	Urbanisation nouvelle complémentaire	TOTAL/ besoin foncier par Commune	TOTAL/ consommation foncière par Commune
Les Adrets	0	9	30	39	39
Fréjus	110	40	101	251	141
Puget-sur-Argens	45	21	53	119	74
Roquebrune Sur Argens	60	58	15	133	73
Saint Raphael	31	58	14	103	72
Total	246	186	213	645	399

Figure 7 : Mobilisation du foncier estimé dans la CAVEM entre 2015 et 2035 //Source : DOO SCoT CAVEM

1.2. Orientations et objectifs de répartition géographique de l'habitat et de la mise en œuvre de sa diversité

Le SCoT, qui poursuit une politique de l'habitat engagée pour satisfaire les besoins de la population, fixe les objectifs de production de logements par commune à l'horizon 2035 : 22 000 logements en 20 ans.
Environ 10% de la production totale est prévue à Puget-sur-Argens, soit 2 250 logements à produire pour 900 habitants supplémentaires.

Bien que située dans la diamétrale de centralité, l'objectif de densité centre-ville de Puget repose sur 50 logements à l'hectare. Les quartiers pavillonnaires, au Nord et au Sud, sont estimés non densifiables.

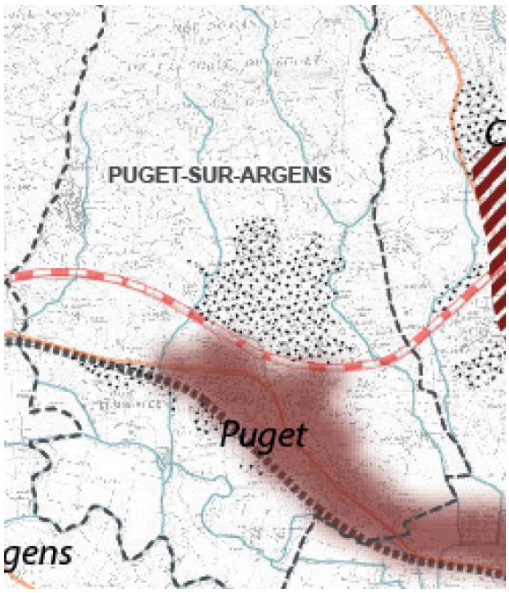


Figure 8 : Les entités géographiques // Source : DOO SCoT CAVEM

1.3. Orientations et objectifs relatifs au développement économique, commercial, artisanal et touristique

Le retour de l'emploi dans le Cœur d'Agglomération est un fondement du projet de territoire et une condition forte de la cohérence territoriale. A Puget-sur-Argens, un site d'économie urbaine en renouvellement urbain du Cœur Agglomération est répertorié.
Le SCoT précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. La commune compte ainsi trois espaces commerciaux et artisanaux : RDN7 ; Carréou et Vernèdes, pour une superficie de 94 hectares. Les opérations du Jas Neuf et de l'Etang constituent les extensions économiques de l'ordre de 20 à 30 ha.
Un potentiel de 400 m² de surface de plancher pour l'économie urbaine est également identifié en centre-ville.
Enfin, le tourisme vert et l'offre d'équipements, notamment pour le tourisme de plein air, constituent un enjeu sur le territoire communal.

1.4. Orientations et objectifs relatifs au développement agricole

Le SCoT engage le territoire dans la protection du capital agricole de la CAVEM. On retrouve sur la commune de Puget-sur-Argens :
- Au Sud de la RDN7 des espaces agricoles stratégiques structurants sont identifiés. Il s'agit des espaces emblématiques de l'agriculture de la CAVEM qui font l'objet par ailleurs de protections spécifiques telles que les ZAP. Il s'agit des plaines de l'Argens et du Reyran. Les espaces agricoles structurants sont des espaces préférentiels pour la mise en place de protection/réorganisation foncière et sont aussi des espaces privilégiés pour le développement des hameaux.

- au Nord de la RDN7 des **espaces agricoles stratégiques**. Il s'agit de plus petites unités agricoles qui peuvent être fragilisées par la pression urbaine ou encore être morcelées par la présence d'espace d'urbanisation diffuse ou l'enfrichement de certaines parcelles (Le Blavet, Carraire, les Vernèdes). Pour ces secteurs, il s'agit pour les PLU d'affirmer leur vocation et leur protection.

Un site a été identifié à proximité du centre-ville comme localisation préférentielle des hameaux agricoles.

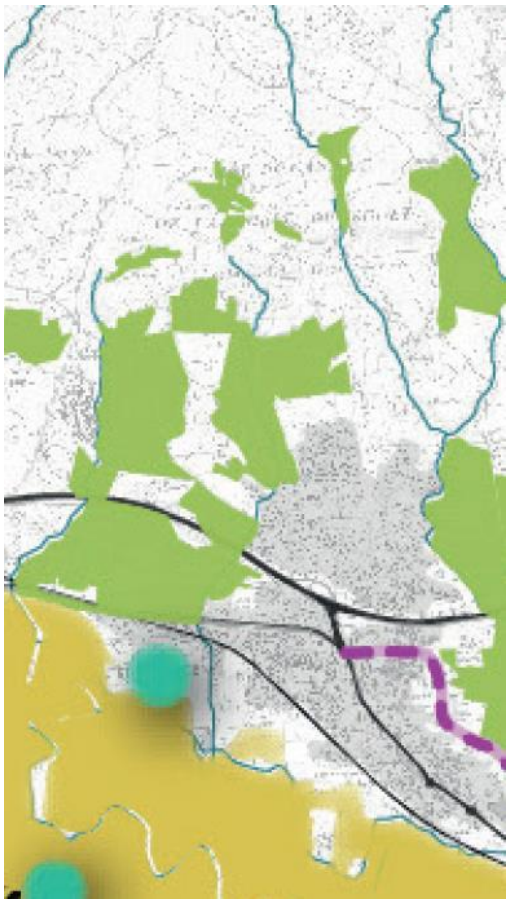


Figure 9 : Les zones agricoles du SCoT // Source : DOO SCoT CAVEM

1.5. Orientations et objectifs de la politique des transports et des déplacements

La CAVEM met en œuvre toutes les solutions nécessaires pour mieux se déplacer demain grâce à son PDU (cf. partie sur le PDU)

En procédant au recentrage du développement urbain, et la modération de la périphérisation de l'emploi et de l'urbanisme commercial, le SCoT recherche cumulativement :

- l'abaissement du besoin de déplacement et notamment de la distance de déplacement ;
- la montée en charge du réseau de transport public.

A Puget-sur-Argens, le SCoT prévoit de restructurer le secteur le long de la RDN7 en aménageant une nouvelle entrée d'agglomération. Il prévoit également un parking relais à proximité de la gare (enjeu de réouverture) et l'aménagement de modes doux vers la Basse Vallée de l'Argens.

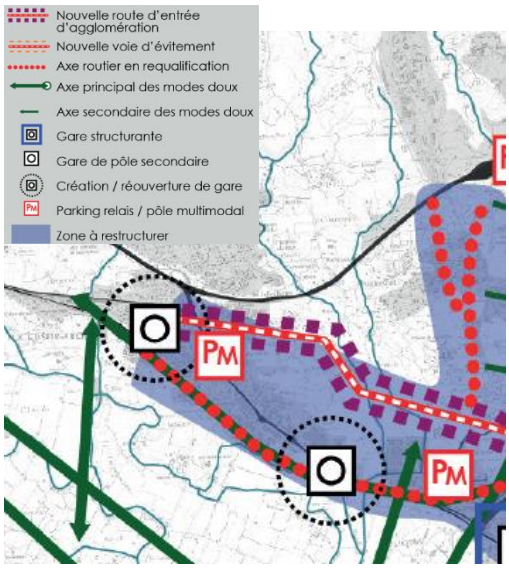


Figure 10 : Infrastructures de transports sur Puget-sur-Argens // Source : DOO SCoT CAVEM

1.6. Les grands projets d'équipements et de services et les orientations prises pour la gestion des ressources

La CAVEM identifie 5 catégories de grands équipements et de services sur son territoire :

- les équipements scolaires,
- les équipements sanitaires et sociaux,
- les équipements socio-culturels et de services,
- les équipements sportifs et de loisirs,
- les espaces publics.

L'accès au Numérique des populations, du secteur public et du monde économique de la CAVEM est un enjeu de territoire majeur qui conditionne à bien des égards le développement. Il s'articule entre d'une part la mise en place des techniques de transmission des données, mais aussi d'infrastructures nécessaires, et d'autre part le développement des usages et des services y afférents.

1.7. Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

Le SCoT de la CAVEM prend en compte le SRCE et identifie différents espaces de protection pour garantir le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques. A l'échelle du territoire communal, sont identifiés :

- des réservoirs de biodiversité sur la partie Nord de la commune ;

- des espaces de perméabilité agricole ;
- une « ville jardin » correspondant au Domaine La Lieutenante.

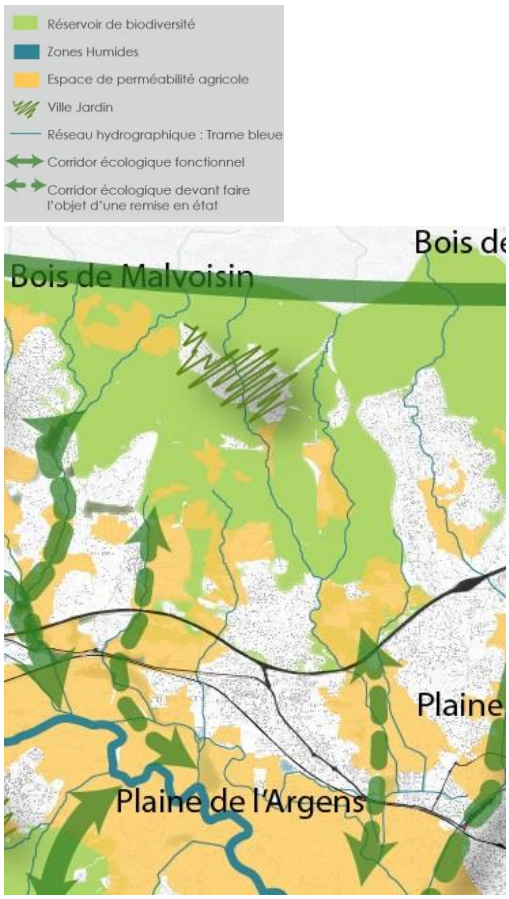
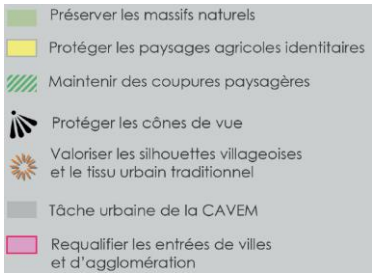


Figure 11 : Trame verte et bleue du SCoT sur Puget-sur-Argens // Source : DOO SCoT CAVEM

1.8. Orientations et objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville

Le PADD du SCoT vise à protéger un cadre paysager iconique, stopper le morcellement des ensembles agro-naturels, retrouver des paysages fonctionnels et reconquérir les portes de l'Agglomération.



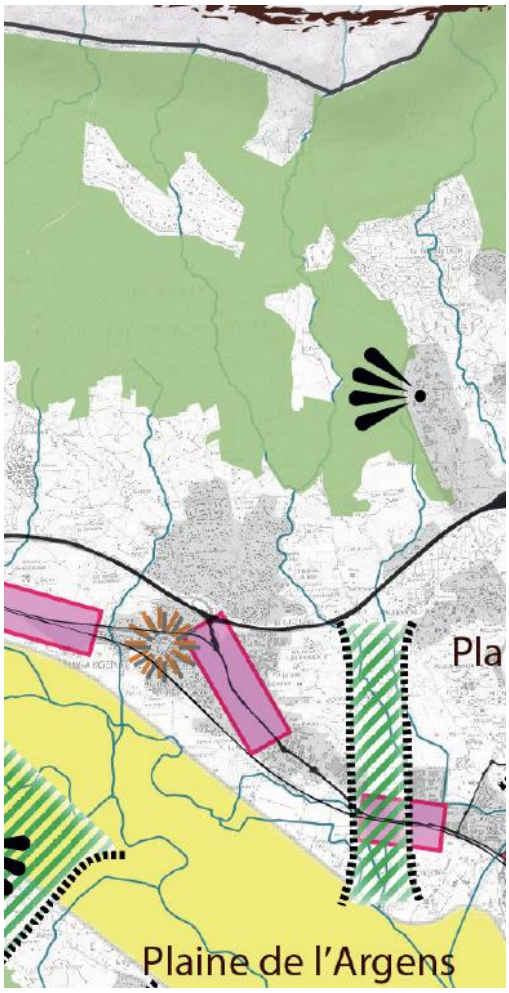


Figure 12 : Objectifs de valorisation du paysage // Source : DOO SCoT CAVEM

Pour ce faire le DOO cible les points suivants sur la commune :

- préserver les massifs naturels ;
- protéger les paysages agricoles identitaires ;
- maintenir des coupures paysagères ;
- valoriser les silhouettes villageoises et le tissu urbain traditionnel ;
- mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur ;
- requalifier les entrées de villes.

1.9. Orientation et objectifs en matière de prévention des risques et des nuisances et de promotion de la performance environnementale

Le SCoT, par la configuration du territoire et par la forte pression foncière qui s'y exerce, se doit d'appliquer le principe de précaution pour protéger les biens et les personnes.
D'une manière générale, les communes devront :

- intégrer le risque inondation dans les projets,
- prendre en considération les autres risques et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique ;
- prendre en compte les risques naturels ;
- maîtriser l'exposition de la population aux pollutions et nuisances ;
- limiter les besoins en énergie et promouvoir les énergies renouvelables.

2. Le Programme Local de l'Habitat de la CAVEM

Le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 de la communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée, approuvé le 25 juin 2018, est l'expression de la politique d'aménagement relative à l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. Il vise à répondre aux besoins en logement et en hébergement, définit les conditions du renouvellement urbain et les objectifs en termes de mixité sociale et d'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il précise les conditions de répartition de l'offre nouvelle à créer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune ainsi que le degré de diversité de l'offre de logements à créer.
Les orientations du PLH, pour la prochaine période sont les suivantes :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie innovante au service d'un habitat durable
- Orientation2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins
- Orientation3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers
- Orientation 4 : renforcer le rôle de la CAVEM, dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat

Afin de soutenir son développement économique et de maintenir sa croissance démographique, la CAVEM se donne pour ambition de réaliser 1 220 logements par an à travers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur l'ensemble de son territoire tout en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Pour la commune de Puget-sur-Argens, le PLH 2018-2023 prévoit :

- la réalisation d'environ **115 logements neufs par an**, dont 47 logements locatifs sociaux (soit 41%) ;
- un objectif annuel SRU total de 57 logements locatifs sociaux : soit 47 logements neufs, 5 par acquisition-amélioration et 5 par conventionnement ANAH.

Le gisement foncier potentiellement mobilisable pour le PLH 2018-2023 s'élève à 691 logements, correspondant au potentiel foncier stratégique.

3. Le Plan de Déplacement Urbain de la CAVEM

Le Plan de Déplacements Urbains PDU 2016-2025 de la communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée concerne les 5 communes constituantes de l'agglomération.
Le PDU de la CAVEM a été approuvé le 12 décembre 2016. Le présent PLU doit être compatible avec le PDU.
Ses objectifs, conformément à l'application de la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), visent à une amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, à une réduction du trafic automobile et aux nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'à une reconquête de l'espace urbain et de la voirie au profit d'autres modes de déplacements plus « doux » (transports en commun, vélo, marche à pied, covoiturage…), et ce dans le cadre d'un développement durable des espaces urbanisés.
Le PDU de la CAVEM se décline en quatre axes stratégiques :

- axe stratégique 1 : Un territoire ouvert sur l'extérieur et qui rayonne ;

- axe stratégique 2 : Un territoire innovant disposant d'un large bouquet de mobilité ;
- axe stratégique 3 : Un territoire accueillant au cadre de vie préservé ;
- axe stratégique 4 : Un territoire touristique qui reste agréable l'été.

Le PDU met en avant 3 enjeux fondamentaux :

- la réduction des nuisances environnementales dues aux déplacements telles que les émissions de gaz à effet de serre ;
- la mise en œuvre d'une offre de mobilité adaptée au développement du territoire ;
- la transformation des comportements individuels et collectifs pour une mobilité plus raisonnée.

Les actions du PDU de la CAVEM s'inscrivent dans différents domaines comme l'aménagement de la voirie, les transports en commun, le stationnement et les véhicules électriques en tenant compte du Schéma Régional Climat Air Energie.
Les orientations retenues doivent permettre l'amélioration des conditions de circulation sur la RDN7 grâce à l'étude d'une voie de délestage.

4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée

Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021. Ce SDAGE, en lien avec la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 fixe l'objectif d'atteindre le bon état des eaux en 2015 ou 2021.

L'objectif global de bon état résulte, pour une masse d'eau donnée, de la prise en compte de l'échéance la moins favorable retenue pour l'objectif d'état écologique (ou objectif d'état quantitatif pour les eaux souterraines) ou pour l'objectif d'état chimique (élaboré pour les eaux superficielles en application de la circulaire du 7 mai 2007 relative à l'état chimique des masses d'eau). Cet objectif se traduit par une échéance, date à laquelle la masse devrait atteindre le bon état global. La première échéance fixée est 2015. Des reports d'échéances ont été identifiés (2021 ou 2027).

Pour chaque masse d'eau, le SDAGE a repris ces objectifs d'état chimique et écologique pour les eaux de surface. Le SDAGE reconnaît le littoral comme un milieu de très haute valeur patrimoniale sur lequel un objectif permanent de préservation ou de restauration des écosystèmes littoraux doit être retenu. Cet objectif général intègre d'autres préoccupations que la seule qualité de l'eau, en considérant par ailleurs les trois enjeux économiques majeurs que constituent le tourisme, la conchyliculture et la pêche, usages très directement dépendants du maintien de l'intégrité de ce milieu.

Neuf orientations fondamentales et actions ont été identifiées :

- **adaptation :** S'adapter aux effets du changement climatique ;
- **prévention :** privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- **non dégradation :** concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- **vision sociale et économique :** intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- **gestion locale et aménagement du territoire :** organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- **lutte contre les pollutions :** Mettre la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- **maintien des milieux fonctionnels :** préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- **partage de la ressource :** atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- **gestion des inondations :** gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les PLU doivent :

- **limiter ou** conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remis en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions,

capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;

- **limiter l'imperméabilisation des sols** et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- **protéger les milieux aquatiques** (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés.
- **s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.** Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. À défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

5. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important (TRI) d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

Le PGRI est divisé en deux volumes :

- Parties communes au bassin Rhône-Méditerranée ;
- Parties spécifiques aux territoires à risques important d'inondation.

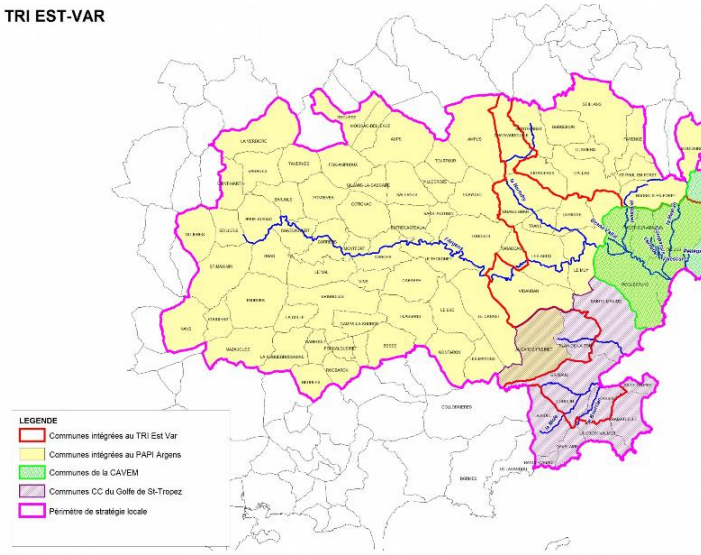


Figure 13 : Extrait TRI Est Var

II. Documents que le PLU doit prendre en compte

1. Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le PLU doit prendre en compte les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé le 17 octobre 2014 par le Comité Régional et arrêté par le préfet de région le 26 novembre 2014.

Le SRCE est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « *construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés (objectif 5 de l'orientation stratégique B)* ». Il s'agit à terme que le territoire

national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire plutôt que comme un outil de protection de la biodiversité.
L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du code de l'environnement) de la Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique). La réalisation de cet objectif de conservation passe par l'identification des continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges et la proposition d'un plan d'action stratégique.

Le SRCE est intégré au SCoT qui décline à l'échelle de la CAVEM la trame verte et bleu à préserver ou à restaurer.

2. Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la CAVEM

Le PCET est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle, c'est un cadre d'engagement pour le territoire.
Il est constitué d'actions visant à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sur le territoire de la CAVEM.
Le PCET de la CAVEM a été approuvé le 14 décembre 2015.
Le Plan Climat Energie Territorial répond à trois objectifs :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20% ;
- réduire la consommation énergétique globale de 20% ;
- augmenter la part des énergies renouvelables de 20%.

Le PCET de la CAVEM applique ces directives nationales à trois enjeux locaux :

- un enjeu interne qui est de rendre la CAVEM exemplaire dans la conduite du programme ;
- un enjeu externe qui est de fédérer les acteurs socio-économiques et institutionnels du territoire autour d'objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de GES ;
- un enjeu participatif qui est de sensibiliser et d'accompagner la population dans la mise en œuvre de pratiques permettant de diminuer son empreinte écologique.

III. Documents que le PLU doit prendre en considération

1. Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie PACA

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE). Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.
Le SRCAE fixe ainsi :

- les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter ;
- les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ;
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

Le Plan Climat-Energie Régional, les SCOT, PLU et les plans climat-énergie des collectivités doivent être en cohérence avec les orientations du SRCAE. Le SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par l'assemblée régionale le 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.
Les objectifs stratégiques du SRCAE définis aux horizons 2020, 2030 et 2050 traduisent la volonté de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur de s'inscrire dans une perspective de transition énergétique permettant l'atteinte du facteur 4 en 2050, c'est-à-dire la division par quatre des émissions de GES par rapport à leur niveau de 1990.

Ces orientations transversales consistent à :

- renforcer l'action des collectivités dans les domaines de l'énergie et du climat, au travers des démarches de plans climat-énergie territoriaux ;

- mobiliser les outils de l'urbanisme et de l'aménagement pour répondre aux enjeux climat, air, énergie dans les politiques d'aménagement du territoire ;
- améliorer les connaissances sur les sujets climat, air, énergie ;
- mobiliser les dispositifs de financement existants et promouvoir les dispositifs financiers innovants ;
- soutenir localement les filières économiques et industrielles en lien avec les objectifs du SRCAE ;
- encourager des modes de vie et de consommation plus sobres en énergie et respectueux de l'environnement ;
- s'engager vers un objectif « zéro déchets » et vers une économie de la sobriété ;
- assurer la sécurisation électrique de l'est de la région ;
- développer un tourisme responsable et anticiper les effets du changement climatique sur ce secteur.

2. Schéma Départemental de Protection des forêts contre les incendies (PDPFCI)

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier).

Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surface des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre des Incendies (PDPFCI) du Var est en cours d'exécution, après approbation du préfet le 29 décembre 2008.

Le PDPFCI du Var vise quatre objectifs prioritaires :

- Continuer à diminuer le nombre de départs de feux ;
- Continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants ;
- Renforcer la protection des biens et des personnes ;
- Améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages.

Ces objectifs sont déclinés en 24 fiches actions, qui concernent notamment l'intégration du risque d'incendie dans les documents d'urbanisme et la création et mise aux normes des équipements DFCI.

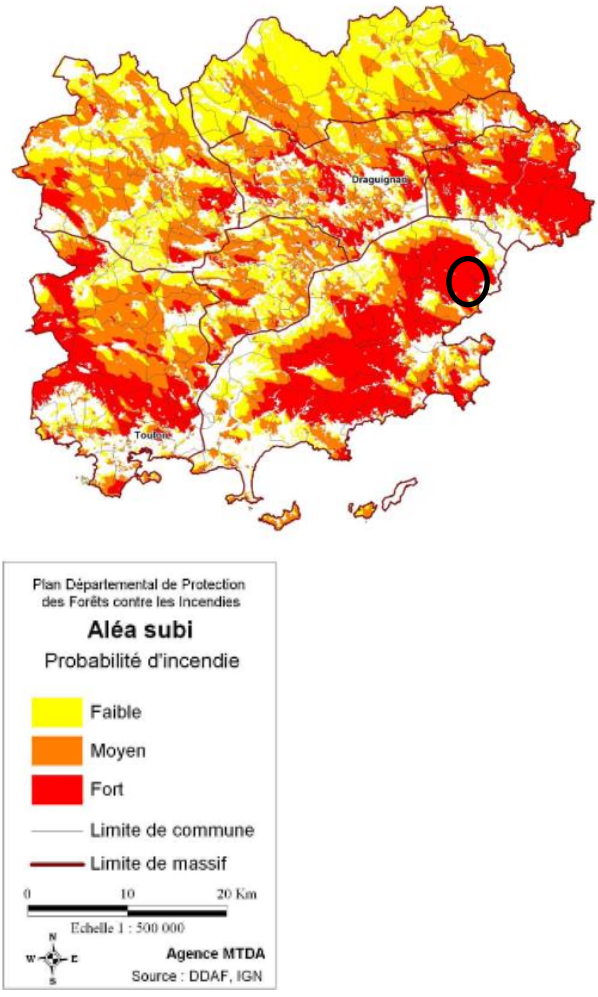


Figure 14 : Probabilité d'incendie sur le périmètre du PDPFIC du Var

Un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie a été approuvé par le préfet de Var le 8 Février 2017.
Les préventionnistes, prévisionnistes et opérateurs incendie y trouveront les règles de dimensionnement des besoins en eau et plusieurs solutions techniques

bien au-delà des classiques bouches et poteaux incendie.
Le règlement permet de garantir une meilleure couverture des risques existants ou encore des projets d'aménagement du territoire varois, de façon pragmatique et juste

3. Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

Chaque année, le Conseil Départemental du Var acquiert des espaces naturels remarquables par leur richesse biologique, géologique, paysagère ou offrant un potentiel intéressant pour des activités de randonnée. C'est le Réseau Var espace nature. Cette politique poursuit plusieurs objectifs : à la fois la préservation de l'environnement par l'entretien de ces Espaces naturels sensibles, et aussi leur ouverture au public grâce à l'aménagement de sentiers inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR).
En effet, le département du Var connaît une forte augmentation de la pratique de la randonnée pédestre et doit faire face à une demande venant aussi bien d'un public familial en quête d'activités pour les week-ends, que de la clientèle touristique, avec le développement du tourisme vert.
Pour permettre la construction d'un réseau de sentiers de qualité sur le département, le Conseil Départemental avec l'ensemble des communes concernées prend en charge la création et la réhabilitation des itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR.

4. Programmes situés à l'intérieur du périmètre d'un site NATURA 2000 visés à l'article R. 214-34-1 (d) du code de l'environnement

Les zones Natura 2000 ont pour objectif la préservation des espèces et des habitats. Ces zones n'ont pas pour vocation d'interdire toutes activités ou développement. En effet, tout projet, du moment qu'il ne compromet pas les objectifs du Document d'Objectif d'un site Natura 2000, peut se concrétiser.
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et le Document d'Orientations Générales n'émettent pas d'orientations particulières en ce qui concerne les zones Natura 2000.
Le PLU devra mentionner les zones du réseau Natura 2000 et les opérations d'aménagement éventuellement envisagées dans ou à proximité de ces espaces. Ces programmes d'aménagement se devront d'être parfaitement intégrés à l'environnement (architecturalement, paysagèrement et écologiquement) et devront respecter un cahier des charges imposant des règles strictes et précises, compatibles avec les objectifs du DOCOB du site en question.

A cette fin, un « régime d'évaluation des incidences » a été prévu par l'article 6, paragraphes 3 et 4, de la « Directive Habitats », transposée en droit français par l'ordonnance N°2001-321 du 11 avril 2001 et le décret n° 2001-1216 du 20 décembre 2001. Cette évaluation, qui s'insère dans les régimes d'autorisation ou d'approbation existante, a pour objet de vérifier la compatibilité des programmes et projets d'aménagement avec les objectifs de conservation des sites Natura 2000, en s'inscrivant dans une démarche au service d'une obligation de résultat. Au regard de cette évaluation, l'Etat pourra autoriser le projet si les enjeux de conservation des sites ne sont pas menacés.



2

Diagnostic

Chapitre 1 :
État initial de l'environnement

I. Milieu physique

1. Le relief

La commune est assise sur le vaste bassin du bas Argens. Ce dernier est encadré au nord par le massif de l'Estérel (altitude 614 mètres) et au Sud par l'extrémité orientale du massif des Maures (altitude maximale 780 mètres), avec la silhouette caractéristique du rocher de Roquebrune en toile de fond.

Le territoire communal peut être découpé en trois unités de relief bien différenciées, soit du Nord au Sud :

- les contreforts du massif de l'Estérel (ou plus localement Colle du Rouet) à l'extrémité nord, qui contiennent une série de petites éminences émoussées (altitude maximale : 188 mètres) et entrecoupées de torrents,
- un relief ondulé sur la majeure partie du territoire, qui correspond à un massif tabulaire de faible altitude, doucement incliné vers le sud et sillonné de petits vallons qui s'ouvrent sur la plaine de l'Argens. Le village ancien est installé sur la frange sud de ce massif, sur un petit promontoire dominant la plaine,
- la vallée de l'Argens dans laquelle circulent les méandres de la rivière qui constitue la limite sud de la commune.

La rivière, encadrée de terrasses alluviales, étendues horizontales correspondant au lit majeur est sujette au débordement de la rivière en période de crue.

2. L'hydrologie et l'hydrogéologie

2.1. Hydrologie

L'hydrologie de la commune est caractérisée par le passage du fleuve Argens qui détermine une large plaine alluviale. Principal cours d'eau du Var, celui-ci draine la moitié du département.

De plus, un réseau de petits cours d'eau au régime torrentiel, d'orientation nord/sud vient se jeter dans l'Argens.

Ces petits cours d'eau drainent la majeure partie du territoire communal. Les principaux sont les suivants :

- le Canavère à l'ouest,
- le Gabron et le Béal au centre,
- la Vernède et le Ronflon identifié au SDAGE comme la rivière La Grande Garonne draine toute la partie nord et est de la commune.

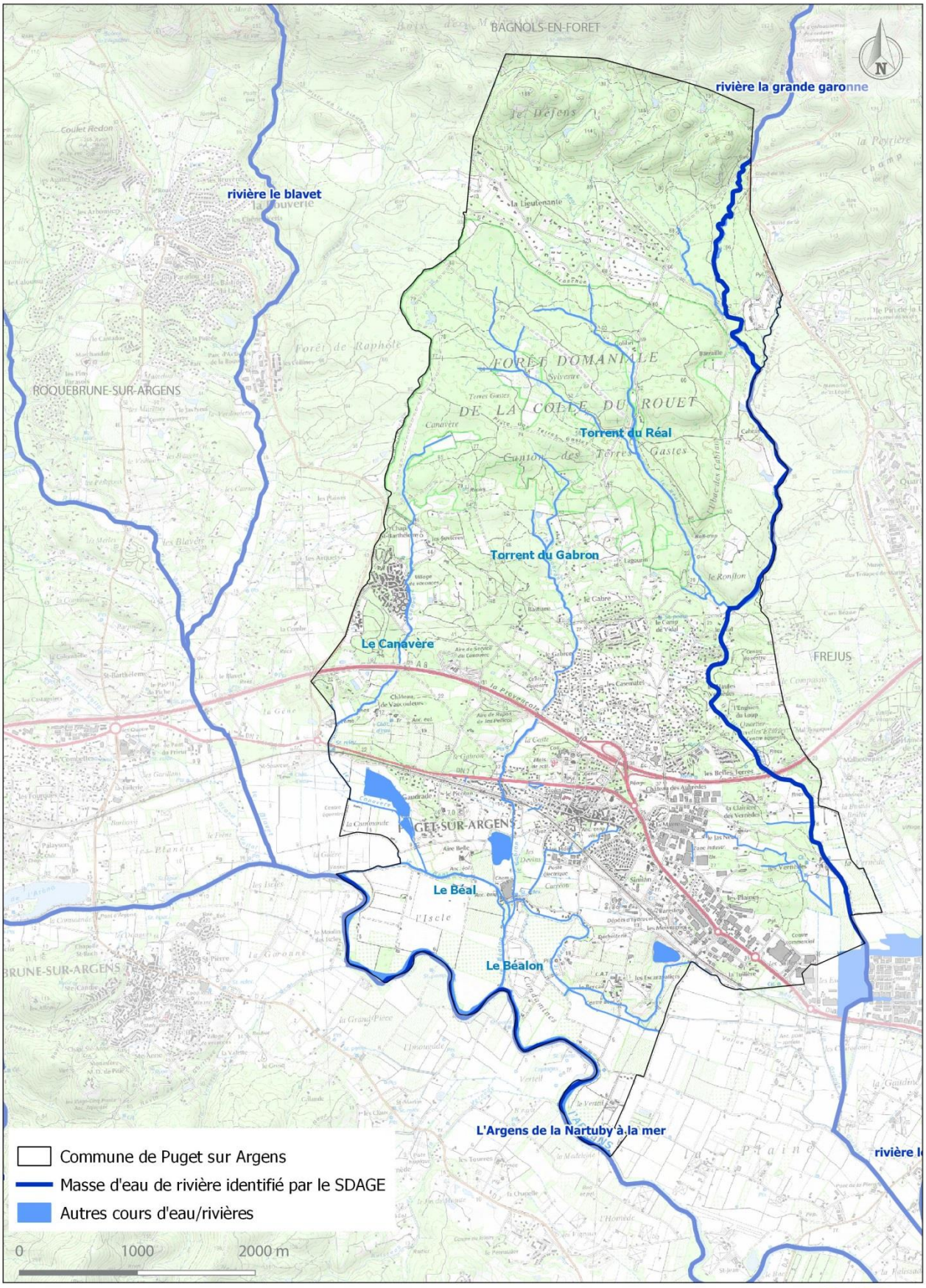
L'Argens limite la commune au sud. Long de 114 km, ce fleuve prend sa source près de Saint-Maximin et se jette en mer à Fréjus. A Puget-sur-Argens, le fleuve est proche de son embouchure et se déploie en méandres dans une plaine alluviale d'environ 2 500 mètres de large, cette dernière étant pour moitié sur la commune voisine de Roquebrune-sur-Argens.

Dans la plaine, les terrains sont régulièrement sujets aux débordements du fleuve. La zone inondable (270 hectares environ) correspondant à une crue centennale a été définie par le plan de prévention des risques « inondation » approuvé le 19/09/2012. L'inondabilité, est handicapante en matière d'usage du sol (agriculture, constructions) mais elle joue un rôle tout à fait déterminant et positif dans la régulation du fleuve en situation de crue.

Les terrains de la plaine sont drainés par un réseau de fossés et canaux. Le Béal et le Béalon en sont les principaux.

Le réseau hydrographique

Puget-sur-Argens



Octobre 2017

2.2. L'hydrogéographie

En profondeur, le réseau hydrique est tout aussi présent.

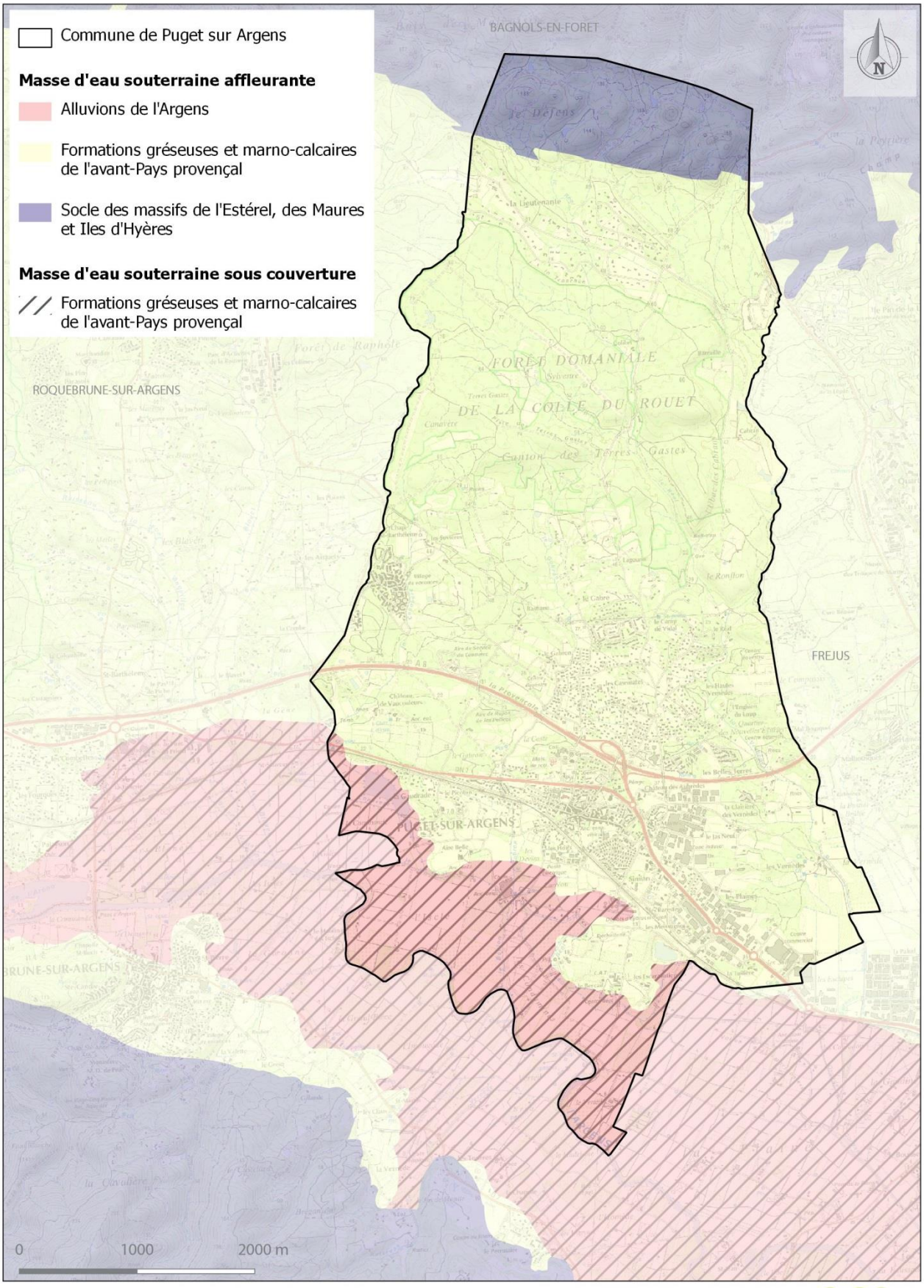
4 masses d'eau souterraines sont présentes sous le territoire communal. 3 d'entre elles sont des masses d'eau affleurantes, la dernière étant sous couverture.

La nature affleurante des nappes souterraines favorise et facilite les relations entre les écoulements en surface et les parties libres des aquifères. La vitesse de circulation de l'eau dans un tel milieu est importante, exposant ainsi les masses d'eau aux pollutions diffuses et augmentant les risques de contaminations. L'urbanisation de nouvelles zones devra prendre en compte la fragilité des ressources en eau.

Code SDAGE	Profondeur	Nom	Type	Surface totale (ha²)	Surface sur la commune
FRDG376	1	Alluvions de l'Argens	Alluvial	3563,40	337
FRDG520	1	Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal	Imperméable localement	123778,72	2183,5
FRDG609	1	Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères	Socle	146009,50	177,5
FRDG234	2	Formations gréseuses et marno calcaires de l'avant-Pays provençal	Imperméable localement	3464	337

Les masses d'eau souterraines

Puget-sur-Argens



Octobre 2017

3. L'occupation des sols

3.1. Tissu urbain

Le tissu urbanisé représente près de 27% du territoire communal.

À partir du village ancien, l'urbanisation s'est développée suivant trois axes :

- le long de la RDN 7, principalement du côté de Fréjus avec la zone d'activités (commerces et industries) qui borde cet axe,
- au Sud, à quelques exceptions près, l'urbanisation est contenue par le chemin de fer qui limite la plaine de l'Argens,
- vers le Nord, sous forme d'habitat individuel pour l'essentiel, en suivant la direction du relief encadré par les cours d'eau du Gabron et de la Vernède.

Détaché de l'agglomération, le lotissement de la Lieutenante constitue un vaste secteur d'habitat extensif au sein de l'environnement boisé au Nord de la commune.

3.2. Espaces agricoles

Puget sur Argens possède un important territoire agricole.

La plaine de l'Argens en constitue la part la plus significative. C'est un vaste espace qui reste relativement bien préservé de l'urbanisation, principalement en raison de son inondabilité. Ailleurs, les surfaces agricoles se répartissent pour l'essentiel le long des vallons (le Canavère, le Gabron, la Vernède). Leur présence contribue à la diversité des activités économiques et constitue un enjeu paysager d'importance.

La Superficie Agricole Utilisée est proche de 17% de la superficie communale. En net recul ces dernières décennies, elle est à la fois sujette à la pression foncière périurbaine et aux mutations qui touchent le monde rural.

La vigne est la principale culture de la commune. La qualité du terroir viticole induit d'importants périmètres d'espaces classés en Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C), espaces loin d'être tous cultivés.

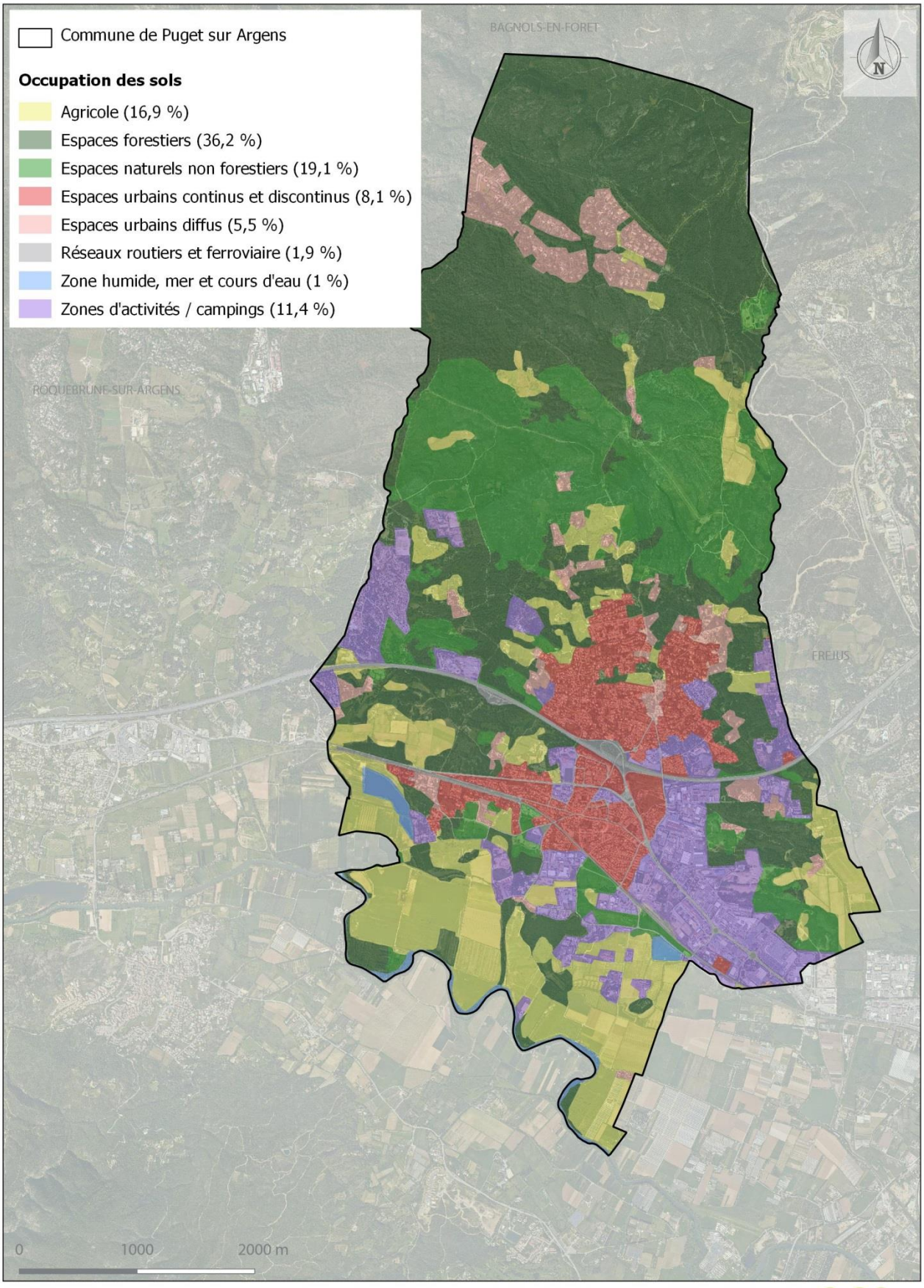
3.3. Espaces naturels

Ceux-ci occupent toute la partie nord de la commune (forêt domaniale des Terres Gastes, forêt communale du Défends). Plus au sud, ils se prolongent de part et d'autre de l'urbanisation jusqu'à la RDN 7 avec toutefois un caractère plus fragmentaire.

Couverts de pins parasols et de pins d'Alep, de chênes verts et de maquis, ces espaces constituent un milieu d'une richesse floristique et faunistique remarquable et un patrimoine naturel à préserver.

Occupation du sol

Puget-sur-Argens



Octobre 2017 : Source CRIGE PACA 2014

II. Paysage et Cadre de vie

1. Le paysage

L'analyse sensible du territoire communal permet de dégager des spécificités communes à certains espaces.

Ces derniers résultent à la fois :

- De la formation géologique du territoire évoquée précédemment ;
- Du relief et de la végétation ;
- Des formes urbaines et architecturales ;
- Des voies de communication qui structurent l'implantation humaine ;
- De l'occupation des sols.

Ainsi le territoire de Puget-sur-Argens peut être découpé en deux grands ensembles paysagers remarquables :

- Le massif de l'Estérel et la forêt domaniale de la Colle du Rouet, vaste espace naturel de forêt et maquis qui s'étend au Nord ;



Massif de l'Estérel

- **La basse vallée de l'Argens au Sud**. En toile de fond, la vue est arrêtée au Nord par la ligne de relief de l'Estérel occidental avec ses affleurements de porphyre rouge et, au Sud, par les collines du massif des Maures d'où émerge la silhouette caractéristique du rocher de Roquebrune.



Plaine de l'Argens et rocher de Roquebrune à l'horizon

La qualité de ces espaces est d'autant plus perceptible que ces ensembles paysagers semblent homogènes puisque le bâti, lorsqu'il n'est pas totalement absent est, en général, très discret.

À l'interface entre ces deux grands ensembles, l'organisation de l'espace semble plus complexe. Il comprend l'agglomération et une alternance de zones boisées et zones agricoles. Si l'on fait exception de la Lieutenante et de quelques îlots bâtis isolés, l'agglomération de Puget s'est développée en continuité du village historique.

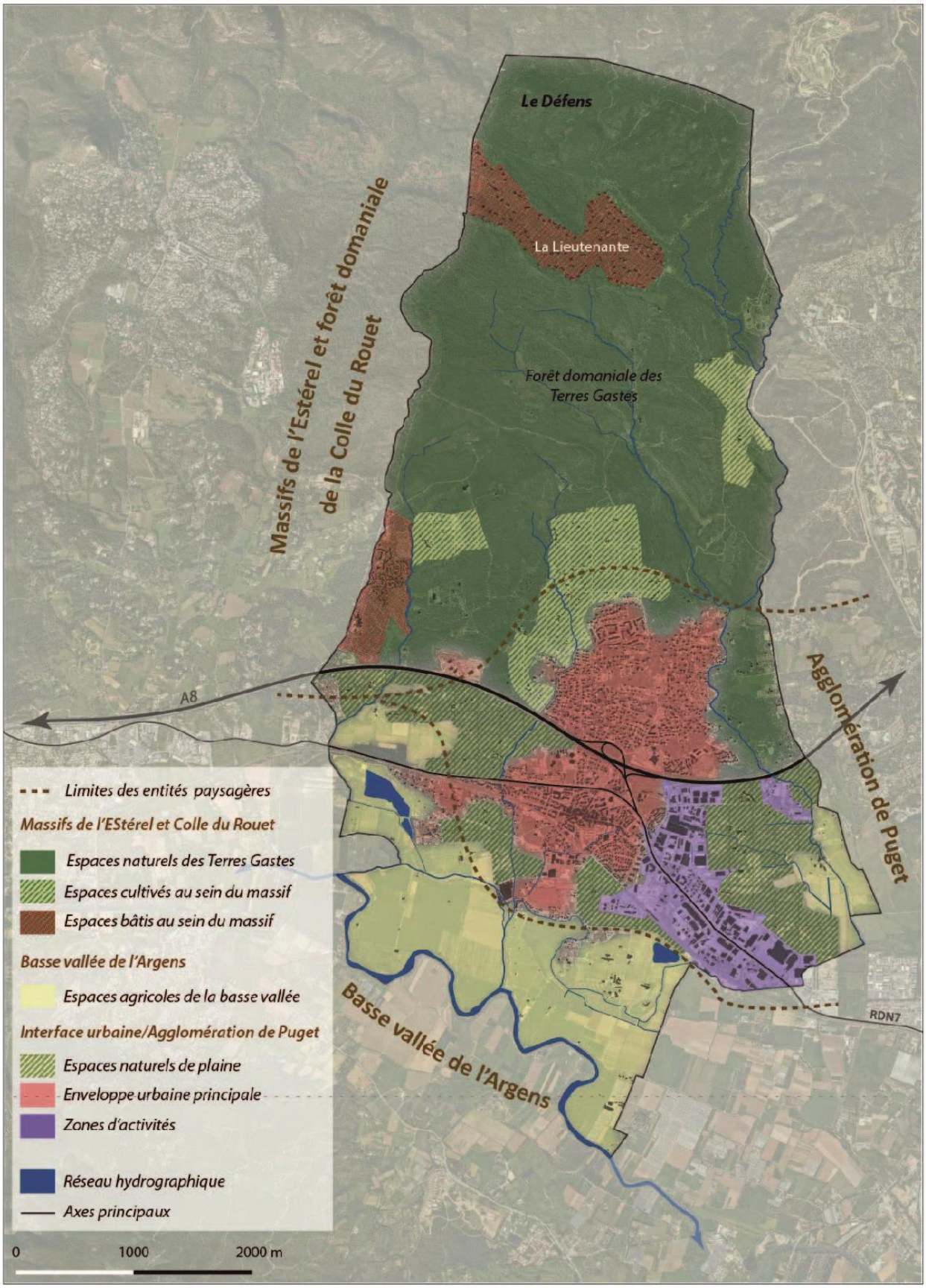


La silhouette villageoise de Puget

Cette mosaïque d'espace et les différentes occupations du sol liées à l'implantation humaine permettent d'identifier plusieurs entités paysagères présentées dans la carte page suivante.

Les entités paysagères

Puget-sur-Argens



Octobre 2017 / Sources : EVEN Conseil

1.1. Les espaces naturels du massif de l'Estérel et de la forêt domaniale de la Colle du Rouet

Il s'agit d'un massif qui contient sur Puget la forêt domaniale des Terres Gastes et la forêt communale du Défends mais qui appartient à une unité paysagère plus vaste correspondant aux contreforts de l'Estérel occidental entre la vallée du Reyran et celle de l'Endre. Cette unité paysagère correspond aux massifs de l'Estérel et la colle du Rouet car la limite sud de cette entité suit le couloir des voies et de l'A8. Cet espace naturel est caractérisé par ses étendues de maquis (bruyères arborescentes, cistes, filaires, genévriers cade, lavande d'Hyères…) ponctuées de bosquets de pins parasols, pins d'Alep et de chênes liège.

La couverture arborée des Terres Gastes a subi des incendies dévastateurs et est actuellement en phase de régénération. La géomorphologie associe de vastes surfaces doucement inclinées à des dépressions et des vallons de faible dénivelé où s'ouvrent quelques îlots de cultures (vigne). L'équilibre écologique du milieu repose sur un maillage de petits cours d'eau intermittents à la végétation spécifique.

Les ondulations du relief et le milieu ouvert (maquis, vigne) ménagent une succession de vues sur les lointains et de vues fermées par le couvert arboré. Cette alternance procure une impression de nature remarquable où les espaces bâtis sont invisibles (la Lieutenante, l'agglomération de Puget) ou très éloignés (la Bouverie).

La circulation automobile elle-même est réduite, les routes présentes (Bd Général Leclerc, chemin de Cabran) n'accueillant qu'un trafic limité. Cependant, un réseau de pistes et sentiers permet la découverte de l'intérieur des massifs et constitue un excellent support pour la promenade ou la randonnée. Des aménagements spécifiques aux loisirs verts (circuits botaniques, balisage pour randonnée, équitation, VTT, aires de départ avec parking) viendraient renforcer les circuits déjà existants.







1.2. La basse vallée de l'Argens

La plaine constitue un paysage très typé, caractéristique des rares terroirs irrigués du littoral provençal. L'unité de site correspond à la séquence où la rivière, entre le seuil du Palayson et son embouchure, coule en larges méandres. Sur Puget, la plaine est fermée au Nord de façon marquée par la voie ferrée. En effet, le chemin de fer, qu'il passe en remblai ou qu'il limite l'urbanisation dense, constitue une frontière très nette qui une fois franchie fait accéder à la plaine. Au sud, la rivière est marquée par une ripisylve discontinue.

À la fois protégée et contrainte par son inondabilité, la plaine essaie de conserver sa vocation agricole. Un projet d'AFAF (Aménagements Fonciers Agricoles et Forestiers) est actuellement à l'étude concernant la plaine de l'Argens.

Le parcellaire découpe de grandes unités où alternent la vigne, des vergers, des cultures maraîchères et des cultures horticoles en pleine terre ou, parfois, sous serres. Cette occupation modèle un paysage singulier où l'eau est omniprésente sous la forme de nombreux fossés de drainage souvent présents le long des routes donnant ainsi une ambiance rurale et verdoyante qui contraste avec le paysage environnant.

La perception du paysage dégage de larges panoramas à 360° où les vues sont seulement limitées par le compartimentage discontinu issu des rideaux d'arbres et des îlots arborés. Les points de vue sur le village sont remarquables, les seuls où ce dernier apparaît dans tout son pittoresque provençal. Quelques anciennes propriétés agricoles, notamment celle d'Aire Belle, se font remarquer en ce qu'elles organisent leur domaine autour d'un bâti typique.
Dans ce paysage ouvert, les masses construites saillantes ont une forte présence visuelle. C'est le cas pour l'ancienne briqueterie dont la cheminée émerge de la masse boisée qui accompagne les bâtiments.

C'est aussi le cas des cuves géantes des dépôts pétroliers qui sont visibles à partir de la zone d'activités et qui ne bénéficient d'aucune mesure d'intégration. Pour le reste, le bâti est discret car de dimension modeste, peu dense ou associé à la végétation arborée.

Il faut néanmoins souligner la grande vulnérabilité de la plaine vis-à-vis des constructions nouvelles. En effet, la qualité de cet espace tient à son horizontalité, à son ouverture, ainsi qu'à la discrétion du bâti qui y est implanté.

S'il est probablement possible d'autoriser quelques constructions nouvelles avec des mesures d'intégration strictes, il conviendra d'être attentif à toute occupation qui remettrait en cause la particularité de cet espace. À cet égard, la plaine constitue l'un des enjeux majeurs en matière de sauvegarde du patrimoine paysager, sur Puget mais aussi sur les communes voisines.

La pérennisation de sa vocation agricole est probablement le principal moyen qui permettra de conserver son intégrité et sa spécificité aux portes de l'agglomération.



1.3. Les espaces d'interfaces et transition entre paysage urbain et paysage rural

Les espaces d'interface sont initialement des zones de transition entre la plaine et la forêt où les terrains cultivés occupent les sols plats au contact de la plaine et remontent le long des petits cours d'eau affluents de l'Argens.

Le passage des grandes voies de communication (voie ferrée, RDN 7 et autoroute) et le développement de l'urbanisation altèrent aujourd'hui cette perception. Mais l'alternance des espaces boisés et des espaces agricoles qui se mettent mutuellement en valeur produit des paysages de belle qualité.

Une attention particulière à la qualité et au traitement des interfaces et notamment des clôtures devra être portée afin de préserver et valoriser le paysage local.

La persistance de l'agriculture, notamment de la vigne, permet de ménager des ouvertures de taille conséquente dans la couverture boisée qui domine au nord de la plaine. Ces ouvertures participent à la diversité des ambiances et donnent l'image d'un terroir vivant. Bien que paradoxalement le réseau viaire local ait tendance à les rendre peu accessibles et souvent confidentielles, ces zones constituent les premiers-plans et le paysage proche visible depuis la RDN 7 et depuis l'autoroute. En outre, les terrains cultivés en bord de voie autorisent de belles échappées sur les lointains.



Perception depuis la DN7





Des transitions





Des clôtures peu qualitatives

Le village

L'agglomération de Puget, si l'on fait exception des îlots périphériques qui apparaissent comme marginaux en termes d'impact paysager, apparaît comme un milieu urbain continu qui s'est développé à partir du village ancien. Toutefois, la spécialisation des espaces laisse apparaître trois grands secteurs qui ont chacun des morphologies bien différentes : le village pourvu de ses extensions contemporaines, la zone d'activités et les quartiers d'habitats extensifs au nord.

Le village offre une grande diversité d'apparences qui se juxtaposent sur un périmètre relativement restreint. Chaque quartier a une identité propre, marquée par l'époque de sa construction : le centre ancien avec ses maisons accolées, ses rues étroites, les immeubles du Belvédère, les lotissements résidentiels, le quartier des Rouguielles, plus aéré, les bâtiments publics de facture contemporaine.



Rue Lamartine

Les visions externes sur le village sont très différentes suivant l'endroit par lequel on arrive. De l'autoroute A8, on n'a pas de vision directe sur le village, sauf lorsque l'on sort de la gare de péage. De la RDN 7, en venant de Fréjus, entre le carrefour à feux et le péage, le caractère dense du village implanté sur son éminence apparaît nettement, bien que l'entrée du village puisse être mieux traitée au niveau de l'embranchement avec l'ancienne nationale.

En venant de Roquebrune, depuis la RDN 7 la vision du village est diffuse.

En revanche en prenant l'ancienne nationale, l'entrée du village est bien soulignée par un alignement de platanes, auquel succèdent les maisons le long de la voie.



Alignement de platanes, Avenue du 15 Aout 1944

Les vues vers l'extérieur depuis le village sont naturellement assez rares, mais n'en prennent que plus de valeur. Il faut donc s'efforcer de les conserver.

Entre le boulevard d'Alsace et l'autoroute en creux, un panorama s'ouvre sur l'Esterel au nord. Les autres vues sont plus resserrées : depuis la mairie vers les Maures, depuis la rue Lamartine vers la plaine, depuis le village vers le nord, des hauteurs du village vers la mer.

Les espaces verts publics sont peu nombreux et de petite taille, la proximité de la campagne les rend moins nécessaires. Toutefois la politique dynamique de la commune en matière d'équipements publics conduit progressivement à augmenter le nombre d'espaces verts ou de placettes associées aux édifices.

Dans le village ou sur sa marge, les terrains potentiels pour de nouvelles constructions ou réalisations communales (bâtiments publics, parking, espaces verts) représentent des surfaces non négligeables.

Les extensions au Nord

Malgré son étendue, cette partie de l'agglomération reste très discrète en vision externe. En effet, le bâti est toujours de dimension modeste, de caractère plus ou moins extensif, et la couverture boisée issue des essences naturelles préexistantes, essentiellement des pins, associée à la végétation des jardins ne laissent bien souvent qu'émerger les toitures. La perception la plus flagrante est celle que l'on a aux passages en surélévation au-dessus de l'autoroute, encore que la vue ne porte pas loin à l'intérieur. De même pour les automobilistes circulant sur l'autoroute, seule la frange extérieure est visible et les passages en creux oblitèrent le plus souvent la vue.



Perception visuelle vers le nord au-dessus de l'autoroute

En vision interne, l'impression générale est celle d'un espace assez dilué. Cela tient autant aux raisons évoquées ci-dessus qu'au fait que les voies de pénétration sont des anciens chemins ruraux qui n'offrent pas de front urbain continu. Sur le Bd Général Leclerc et sur le chemin des Aubrèdes, qui sont les principaux accès, la distance séparant les premières constructions de la voie est parfois encore importante.



Chemin des Aubrèdes

Cette configuration engendre une certaine ambiance de campagne. Cependant à l'intérieur des lotissements, l'espace prend souvent un caractère urbain résidentiel plus affirmé, dû à la taille identique des lots, à la présence de murs et de clôtures, et au traitement des voiries la plupart du temps dotées de trottoirs.

Globalement, on observe sur l'ensemble du secteur de nombreuses parcelles libres ou cultivées. Ces terrains cultivés apparaissent comme des espaces résiduels enclavés, et s'il ne faut pas négliger leur contribution à l'ambiance générale. Sur le plan du paysage, il semble qu'il n'y aurait pas d'inconvénient majeur à combler les vides ou à permettre la réalisation de petits îlots denses.

L'enjeu paysager majeur tient plutôt dans la maîtrise de l'urbanisation sur ses marges Est et Ouest. À l'Ouest, sous une ligne correspondant au lotissement Le Gabre, le lit du Gabron est aujourd'hui entièrement canalisé et il ne présente plus beaucoup d'intérêt ni paysager ni écologique. Un traitement paysager sera donc à prévoir à cet endroit. En outre, à ce niveau le secteur au-delà du torrent est déjà partiellement urbanisé.





Lotissement Le Gabre

Les zones d'activités

Les zones d'activités bordent la RDN 7 sur 1700 mètres et apparaissent comme le secteur urbain qui possède la plus forte présence visuelle. Situées dans le prolongement du village, elles tendent pourtant à occulter toute identité à Puget car elles semblent plutôt se rapporter à la grande agglomération comprenant Fréjus et Saint-Raphaël. L'habituel cortège des zones péri-urbaines, bâtiments hétéroclites, parkings, signaux publicitaires et enseignes, en composent le décor et offrent l'image peu amène d'une entrée de ville "à la française". Dans le futur, la liaison Fréjus /Puget sur Argens devra permettre une requalification de la RDN 7 en boulevard urbain et un meilleur traitement des abords.

Si aujourd'hui les premiers plans souffrent de la quasi-absence de traitement paysager ou d'un évident manque de finition, l'immiscion du paysage environnant permet parfois d'agrémenter le contexte proche.

Côté Sud, en venant de Fréjus il y a tout d'abord le secteur de la Tuilière, des terrains en partie encore agricoles qui jouxtent la route.
Côté Nord, une échappée visuelle est possible vers l'Estérel et le Mont vinaigre au niveau du rond-point de Carrefour.

À l'intérieur de la zone, il n'apparaît pas plus de volonté paysagère affirmée. Le bâti est rarement intéressant d'un point de vue architectural, il répond essentiellement à des exigences fonctionnelles. Quelques îlots verts ou arbres isolés subsistent, vestiges de la végétation naturelle épargnée lors des différents aménagements. Dans ce contexte, les deux secteurs d'habitat existants au sein de la zone d'activités ne bénéficient pas d'un environnement de qualité. La requalification de l'ensemble de la zone est aujourd'hui nécessaire, avec des efforts particuliers à faire sur le traitement paysager des voiries (arbres d'alignements, carrefours, réseaux aériens, affichage et enseignes, etc…).

Compte tenu du risque inondation inhérent aux débordements de l'Argens, les possibilités d'extension se limitent au secteur du Jas Neuf en continuité avec l'existant limitées à l'Est par l'ancienne pinède des Vernèdes.





▪ Des points de vue et perceptions depuis les axes structurants

Comme détaillé dans les parties précédentes, les vues vers l'extérieur depuis le village sont naturellement assez rares, tout comme les vues depuis l'extérieur sur la silhouette du centre historique. Néanmoins les quelques percées visuelles encore disponible sont de véritables atouts pour la valorisation du paysage local. Il convient donc de les conserver.

Les axes de transport sont les supports de perceptions les plus importants dans la découverte du paysage local. Ces derniers offrent ci et là des séquences fermées (front urbain en bordure de voies, zone d'activité, talus de voie ferrée, mur anti-bruit, masque végétal) et des séquences ouvertes permettant quelques ouvertures sur l'Estérel, le rocher de Roquebrune, la Plaine de l'Argens.

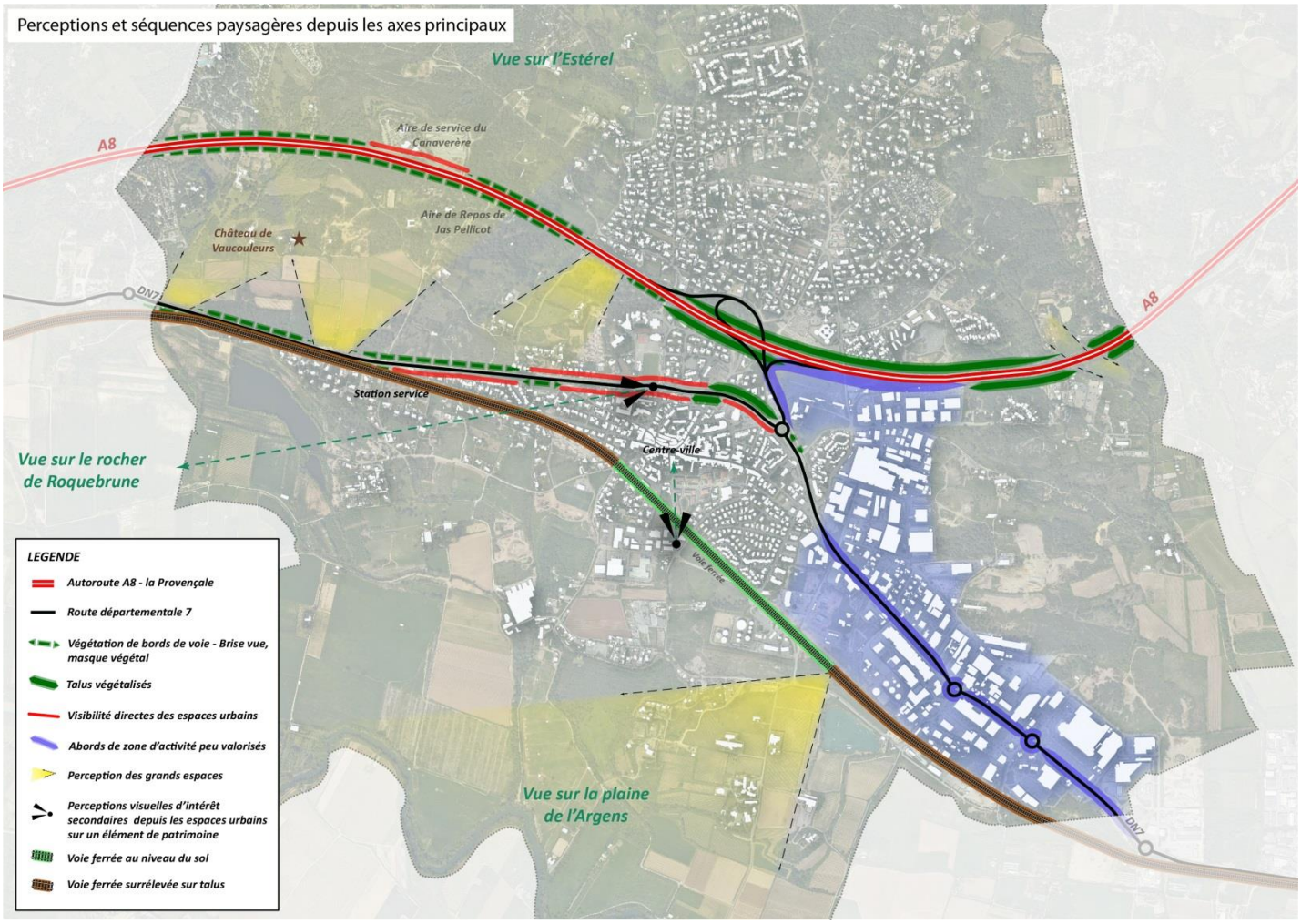
Une réflexion devra être portée sur la qualité des espaces perçues depuis les axes structurants et notamment aux abords de la zone d'activités aujourd'hui peu qualitative.



Rare ouverture visuelle depuis l'A8



Vue sur le Tanneron


Perceptions et séquences paysagères depuis les axes principaux
Vue sur l'Estérel
Aire de service du Canaverère
A8
Aire de Repos de las Pellicot
Château de Vaucouleurs
DN7
A8
Station service
Centre-ville
Vue sur le rocher de Roquebrune
Voie Ferrée
Vue sur la plaine de l'Argens
DN7
LEGENDE
Autoroute A8 - la Provençale
Route départementale 7
Végétation de bords de voie - Brise vue, masque végétal
Talus végétalisés
Visibilité directes des espaces urbains
Abords de zone d'activité peu valorisés
Perception des grands espaces
Perceptions visuelles d'intérêt secondaires depuis les espaces urbains sur un élément de patrimoine
Voie ferrée au niveau du sol
Voie ferrée surrélevée sur talus

Les entrées de ville

Les portes et les itinéraires de traversée d'un territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image de la ville. Ces secteurs, très prisés pour des opérations de développement urbain (proximité d'infrastructures majeures, vitrine commerciale) nécessitent une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère.

Les entrées de ville à Puget ne sont pas mises en valeur. Elles se trouvent avant un passage à niveau (rue Lamartine), un pont de franchissement (boulevard colonel Magdelen).



Entrée de ville par la Rue Lamartine

Les seuls marqueurs de ces entrées de ville sont les panneaux, aucune végétation ne structure les voies. Le rond-point qui se trouve juste avant le pont de franchissement (boulevard Colonel Magdelein) et juste avant le panneau d'entrée de ville ; est surmonté d'un bloc de béton qui supporte des panneaux giratoires. Aucun aménagement paysager n'est établi au milieu du giratoire.

Depuis la RDN7, l'entrée de ville qui se fait par l'avenue du 15 août 1944, est marquée par un alignement d'arbres. Cette entrée qui débouche directement sur le centre-ville est marquée par un panneau de ralentissement (zone 30). Ce panneau permet de signaliser clairement l'entrée dans la ville et de rendre lisible l'entrée de ville.



L'entrée de ville depuis le péage de l'autoroute 8 n'est pas mise en valeur. À cet endroit, il est impossible de se repérer étant donné que cette entrée est mal signalisée et très mal traitée en termes de paysage.



Entrée de ville par le Bd colonel Magdelen

Pour se diriger vers le centre-ville depuis la sortie de l'autoroute, il faut reprendre la RDN7. La création du passage souterrain Sandrine Soler a permis de supprimer le passage à feux et le réaménagement du carrefour de sortie de l'A8 avec notamment l'arrivée de Leroy Merlin.
Les aménagements routiers ont permis de valoriser l'entrée de ville depuis l'autoroute.



Entrée de ville par la sortie de l'autoroute A8

III. Le patrimoine communal

Le centre-ville ancien de Puget sur Argens se compose de plusieurs édifices historiques. La porte Beffroi à côté de l'église, situe les anciens remparts. Elle est surmontée d'une horloge datant de 1775. La petite église paroissiale Saint Jacques Le Majeur forme un coté de la place G. Le Bigot. Le village médiéval, situé en hauteur par rapport à l'église, offre des rues étroites et de vieilles demeures.

De nombreux vestiges sont représentés sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont attribuables aux périodes préhistoriques, gallo-romaines, médiévales et modernes. L'extrait de la Carte archéologique nationale, consultable en annexe, reflète l'état de la connaissance au 17/11/2020. Cet extrait ne fait mention que des vestiges actuellement recensés dans la base de données PATRIARCHE du ministère de la Culture. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Le pont des Esclapes, d'époque gallo-romaine, est classé à l'inventaire des monuments historiques. Situé sur la commune de Fréjus, il détermine un périmètre de protection de 500 mètres qui déborde sur la commune de Puget à la Tuilière.

Enfin, il convient de relever l'intérêt patrimonial certain que représentent les anciennes propriétés viticoles. En particulier les domaines d'Aire Belle et des Escaravatiers, le Domaine de Cabran et le château de Vaucouleurs.



Eglise et Horloge



Rue du General De Gaulle, commerces



Place de la Mairie



Ruelle médiévale



Fontaine, Place G. Bigot



Ruelle médiévale

La plaine de l'Argens conserve sa vocation agricole malgré le risque d'inondation. Le nombre d'exploitation agricole ne cesse de diminuer malgré le maintien de la SAU à 494 ha.

Les agriculteurs et les viticulteurs arrivent encore à se maintenir par endroits en cherchant à tout prix à faire reconnaître et tourner leur production agricole et viticole vers une recherche de qualité comme l'atteste le classement en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée). Ces espaces classés en AOC sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Les AOC identifient un produit selon l'authenticité et la typicité de son origine géographique. Elle résulte de la combinaison d'une production, le « Côtes-de-Provence » et d'un terroir Provençal, qui s'exprime par le savoir-faire des hommes.

Les surfaces en vignes ont cependant été plus que divisées par deux entre les années 1970 où les vignes connaissent un essor remarquable et les années 2000. La forêt des Terres Gastes, qui a subi des incendies accueille de nouvelles cultures comme la vigne. Le vignoble installé sur les roches volcaniques du Permien dans le prolongement de l'Esterel et des Maures tend à disparaître. Les vignes par leur végétation arbustive plutôt basse permettent d'ouvrir le paysage par une succession de vues sur les lointains.

Le mélange entre les paysages boisés des Terres Gastes et les vignes offre des ouvertures différentes et des ambiances diverses. A Puget sur Argens et ses environs, les cultures céréalières et fourragères essayent, tout comme les vignes, de se maintenir.

Au sein des espaces agricoles de la commune, il est possible d'observer du patrimoine bâti de qualité, entrée de domaine, petit patrimoine qu'il conviendrait de répertorier.





IV. Biodiversité et trame verte et bleue

1. Les espaces d'intérêt écologiques

La commune de Puget-sur-Argens est concernée par plusieurs périmètres de reconnaissance de biodiversité qui sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue :

3 sites Natura 2000

- Forêt de Palayson (ZSC)
- Val d'Argens (ZSC)
- Colle du Rouet (ZPS)

5 ZNIEFF « terre »

- Massif de la Colle-du-Rouet et de Malvoisin (Type I)
- Vallons du Blavet et de ses affluents (Type I)
- Vallons du Ronflon et de ses affluents (Type I)
- Vallée de l'Argens (Type II)
- Bois de Palayson et Terres Gastes (Type II)

Des terrains du Conservatoire d'Espaces Naturels

- La Colle du rouet et la plaine de Palayson

Des zones du Plan National d'Action :

- Aigle de Bonelli
- Tortue d'Hermann

Le Grand Site de l'Estérel

Des zones humides identifiées par le département du Var.

2. Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels remarquables. Il a pour objectif principal de contribuer à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire ; ceci en s'appuyant la mise en place d'une gestion contractualisée.

La constitution de ce réseau se base d'une part sur la directive « Habitats » du 21 mai 1992, qui prévoit la création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), et d'autre part sur les sites désignés au titre de la directive « Oiseaux » de 1979 pour la protection des oiseaux sauvages nommés Zones de Protection Spéciale (ZPS). Tout projet programmé dans une zone inscrite dans le réseau doit faire l'objet d'une étude d'incidences environnementales imposant des mesures de compensation.

La commune de Puget-sur-Argens est concernée par les 3 sites Natura 2000 suivants :

2.1. Forêt de Palayson (ZSC)



▪ Qualité et importance

Site comprenant des milieux forestiers très diversifiés et diverses communautés amphibies méditerranéennes, dont les exceptionnelles mares cupulaires, creusées dans la rhyolite, et le fameux complexe marécageux de Catchéou. Ces milieux hébergent des cortèges riches et intéressants d'espèces animales et végétales. Population importante de Tortue d'Hermann et de Cistude d'Europe.

▪ Vulnérabilité

Ce site, encore bien conservé, doit être préservé de l'urbanisation aux abords et de la fréquentation touristique excessive en été.

2.2. Val d'Argens (ZSC)

▪ Qualité et importance

La rivière draine un système karstique et présente un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels, qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Notamment, l'action des crues y est limitée et les systèmes pionniers peu représentés. A l'inverse, les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées. Le bon état de conservation général de son bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables. Le site comprend notamment de belles formations de tufs, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (secteur du Vallon Sourn).

Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.

La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire.

▪ Vulnérabilité

Le comportement colonial de certaines espèces de chauves-souris les rend très vulnérables à la dégradation voire la destruction de leurs gîtes de reproduction et/ou d'hibernation. Des mesures simples (pose de grilles, information des riverains) peuvent être mises en œuvre pour assurer leur protection. Pour s'alimenter et élever leurs jeunes, les chiroptères ont en outre besoin d'un environnement de qualité auquel des mesures de gestion adaptées pourraient contribuer (maintien des corridors biologiques tels que les ripisylves et les haies, réduction des intrants chimiques, etc.).

2.3. Colle du Rouet (ZPS)

Qualité et importance

Situé à proximité du littoral, le massif de la Colle du Rouet constitue un ensemble naturel majoritairement forestier relativement bien préservé, malgré la proximité des grandes agglomérations de Draguignan et de Fréjus. Il est bordé de plaines agricoles à dominante viticole, sauf la plaine de Bagnols qui constitue un secteur bocager relativement bien préservé.

Le site présente une association de boisements, de diverses zones ouvertes ou semi-ouvertes, naturelles ou agricoles, où s'imbriquent des affleurements rocheux qui concourent fortement à l'intérêt et à l'originalité du site.

L'un des arguments initiaux majeurs pour l'intégration du site au réseau Natura 2000 fut la présence de l'Aigle de Bonelli, nicheur jusque dans les années 1990. Depuis, cette espèce ne niche plus sur le site mais des oiseaux sont régulièrement observés. Cette présence régulière permet de conserver quelques espoirs quant à une future reproduction sur le site. Dans tous les cas, la richesse des milieux rupestres permet l'accueil de plusieurs oiseaux d'intérêt patrimonial. Le Grand-duc d'Europe est désormais connu comme nicheur et d'autres aires sont à rechercher. De même, l'Aigle royal et le Faucon pèlerin nichent sur le site (1 couple).

Bien que de faibles étendues, la présence de petites zones humides et de cours d'eaux apporte une richesse supplémentaire au site. Six hérons à valeur patrimoniale sont dénombrés, essentiellement au passage migratoire mais en faible effectif.

Bien qu'aucune donnée historique ne permette de le confirmer, le Bruant ortolan semble en fort déclin puisque seulement 2 à 3 couples ont été recensés en 2010. Il peut être considéré comme au bord de l'extinction dans le site, malgré la présence de milieux a priori favorables.

L'impact du passage du feu reste à évaluer (2300 ha incendiés en juillet 2003). Si ce n'est pas forcément le cas pour l'ensemble de l'écosystème, cet impact est souvent positif pour l'avifaune et pourrait dynamiser certaines espèces comme les pies-grièches.

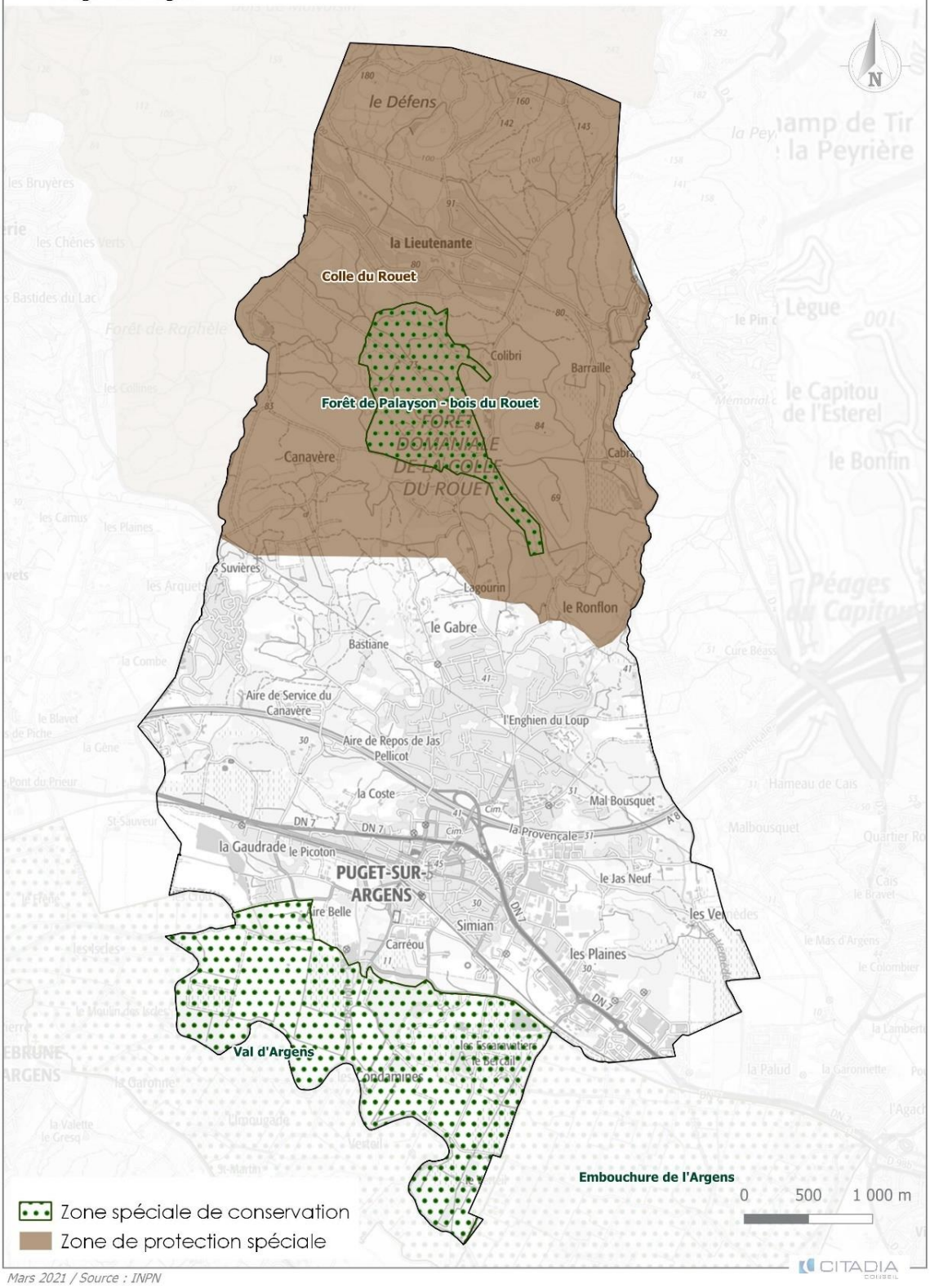
Enfin, notons la présence d'une petite population de Rolliers d'Europe qui semble cantonnée aux abords de certains domaines agricoles. Cette population est à rattacher à celle qui occupe les bords de l'Argens et qui semble dynamique depuis une dizaine d'années. La prise en compte des besoins de l'espèce dans la gestion du site (ripisylves et bosquets tranquilles, postes de chasse et prairies), serait à même de conforter sa présence.

Vulnérabilité

Risque incendie élevé. Le massif en tant que tel est globalement peu fréquenté sauf en certains secteurs ponctuels. Il est soumis sur ses marges à de fortes pressions d'aménagement (urbanisation, infrastructures de transport). Pratique de loisirs (moto-cross).

Natura 2000

Puget-sur-Argens



Mars 2021 / Source : INPN

3. Les Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

L'inventaire ZNIEFF est un outil de reconnaissance et d'aide à la décision en matière d'aménagement pour préserver le patrimoine naturel.

On distingue :

- les ZNIEFF de type I qui sont des zones dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou des modifications du fonctionnement écologique du milieu.

- les ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les équilibres écologiques et en particulier, les territoires de la faune sédentaire ou migratrice. Il convient également de s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est susceptible d'être détruite par les aménagements envisagés.

La commune de Puget-sur-Argens est concernée par 5 ZNIEFF

3.1. Massif de la Colle-du-Rouet et de Malvoisin (Type I) – 2794,32 hectares

▪ Présentation générale

Ce superbe massif de rhyolites amarante constitue une avancée vers l'Ouest des coulées du volcan d'Agay.

Traversé par le Blavet dont les gorges forment un superbe canyon avec une végétation de fond remarquable, le site correspond à un bel ensemble de collines brisées au relief très diversifié, présentant une alternance de biotopes rupestres, grottes, replats et ruisseaux temporaires et mares temporaires sur rhyolites.

▪ Flore et habitats naturels

Au sujet des mares cupulaires, Loisel écrivait : « A biotope exceptionnel, végétation exceptionnelle. » En effet, ces petites cuvettes de 5 à 10 cm de profondeur creusées sur le plateau de la Colle du Rouet accueillent des espèces végétales d'une grande rareté, telles que : Isoètes velata, Ranunculus revieleri, Cicendia filiformis... La présence des 2 associations végétales des falaises siliceuses (Phagnalo saxatili-Cheilanthetum fragantis et Bufonio wilkommianae-Linarietum galioides) et celle des pelouses ouvertes sur fortes pentes rocheuses (Cheilantho marantae-Diplachnetum serotinae) renforce davantage l'aspect remarquable du site. Il faut également noter la présence du Charme qui présente là, sa station la plus occidentale en région méditerranéenne française.

▪ Faune

Cette zone présente un intérêt faunistique élevé puisque 24 espèces animales patrimoniales dont 9 déterminantes y ont été comptabilisées.
L'avifaune nicheuse locale comporte diverses espèces intéressantes et plutôt rares et localisées dans le Var : Faucon pèlerin (1 couple nicheur possible), Aigle royal (1 couple nicheur possible), Autour des palombes, Martin-pêcheur d'Europe, Guêpier d'Europe, Huppe fasciée, Monticole bleu, Traquet oreillard. Le Vespère de Savi et le Molosse de Cestoni pour les chauves-souris, la Cistude d'Europe, la Tortue d'Hermann et le Lézard ocellé pour les Reptiles, fréquentent aussi ce secteur, accompagnés du Barbeau méridional pour les Poissons.

Les arthropodes sont quant à eux représentés par la Cordulie méridionale (Somatochlora meridionalis), espèce déterminante d'Anisoptères Corduliidés, en limite d'aire en région P.A.C.A., très rare et inféodée au cours d'eau plus ou moins temporaires et ombragés dans lesquels sa larve se développe, par plusieurs papillons comme l'Hespérie à bandes jaunes (Pyrgus sidae), espèce déterminante de Lépidoptère Hespériidés, d'affinité méditerranéenne orientale, vivant dans les pelouses sèches et boisements clairs thermophiles dont la chenille vit sur différentes Potentilles (Potentilla hirta et espèces proches), la Théclade l'arbousier (Callophrys avis), espèce déterminante de Lycénidés d'affinité ouest-méditerranéenne liée aux vieux peuplements

d'arbousiers, le Faux- Cuivré smaragdin (Tomares ballus), espèce déterminante de Lycénidés atlanto-méditérranéenne, très localisée en France et généralement peu abondante qui fréquente certaines pelouses et restanques à petites fabacées (en particulier Tripodion tetraphyllum et Dorycnium hirsutum), la Zygène cendrée (Zygaena rhadamanthus), espèce remarquable de zygénidé de répartition ouest méditerranéenne, notamment lié aux boisements clairs de chênes pubescents et aux friches où croît sa principale plante hôte la Badasse (Dorycnium pentaphyllum), et enfin par le Scorpion jaune ou languedocien (Buthus occitanus), espèce remarquable ouest - méditerranéenne, en limite d'aire dans le Var, localisée et peu commune dans les endroits rocailleux, ouverts, secs, chauds et ensoleillés (espèce dite « xéro thermophile »).

3.2. Vallons du Blavet et de ses affluents (Type I) – 24,86 hectares

Présentation générale

Le Blavet est une petite rivière affluente de l'Argens. Ce cours d'eau apparaît sur la plaine de Bagnols et traverse de magnifiques gorges profondes en direction du sud. Dans sa partie avale, il serpente à travers la plaine de Palayson jusqu'à l'Argens.

Flore et habitats naturels

Les belles nériaies (formations à Lauriers roses) apparaissent dans les milieux les plus thermophiles, tout d'abord dans les affluents secondaires puis dans le cours moyen du Blavet. Cette formation est en mélange avec la ripisylve haute à Aulnes glutineux et à Frênes qui se tient plus à l'écart sur les berges.

Faune

Deux espèces animales patrimoniales sont signalées dans cette zone.
Il s'agit, chez les reptiles, de la Cistude d'Europe, espèce déterminante ayant une répartition lacunaire en Europe, inféodée aux zones humides et localisée en PACA et, chez les insectes, de la Diane (Zerynthia polyxena), espèce méditerranéo-asiatique, protégée au niveau européen, localement inféodée à Aristolochia pistolochia et parfois Aristolochia pallida, dans les chênaies claires et pentes rocailleuses bien exposées jusqu'à 1300 m d'altitude.

3.3. Vallons du Ronflon et de ses affluents (Type I) – 26,69 hectares

Présentation générale

Le Ronflon, petit cours d'eau qui prend sa source dans les escarpements rhyolitiques du massif de Malvoisin, pénètre ensuite dans la plaine des Terres Gastes.

Flore et habitats naturels

Ce cours d'eau, ainsi que ses affluents, abritent de belles populations de Lauriers roses agrémentées localement par la Canne de Pline (Arundo donaciformis). Ces deux espèces étroitement méditerranéennes subissent des diminutions incessantes de leurs aires et de leurs effectifs en raison d'une urbanisation croissante et d'une destruction des berges.
C'est dans ce contexte que ces ripisylves thermoméditerranéennes prennent toute leur importance.

Faune

Quatre espèces animales patrimoniales sont présentes sur ce site.
Les reptiles sont représentés par la Cistude d'Europe, espèce déterminante ayant une répartition lacunaire en Europe, inféodée aux zones humides et localisée en PACA, le Lézard ocellé, espèce déterminante des écosystèmes ouverts et semi-ouverts à affinité méditerranéenne et la Tortue d'Hermann, espèce déterminante de distribution circumméditerranéenne rare et très localisée en France.

Chez les insectes, on peut citer la présence de la Cordulie méridionale (Somatochlora meridionalis), espèce déterminante d'odonate très rare et strictement inféodée aux cours d'eau méditerranéens plus ou moins temporaires

3.4. Vallée de l'Argens (Type II) - 2832,79 hectares

Présentation générale

Ce site porte sur l'ensemble du cours du fleuve Argens, depuis sa source à Seillons (270m) jusqu'à son embouchure au sud de Fréjus, de nombreuses parcelles agricoles, en particulier des prairies sont incluses dans le site. Ce cours d'eau est le principal

du Var, il parcourt les collines du Centre Var calcaire jusqu'à Vidauban où il suit en partie la dépression permienne jusqu'à la mer. Le cours est sinueux et souvent peu ou légèrement encaissé dans les collines. Il traverse de petites gorges bordées de falaises en deux endroits : à Vallon Sourn et juste en amont du Muy.

Flore et habitats naturels

Beaux peuplements de Nénuphar jaune (Nuphar lutea) aux sources de l'Argens. Fossé à Crypsis schoenoides dans la plaine de Roquebrune. Prairies de fauche résiduelles à Châteauvert.

Faune

La vallée de l'Argens représente une zone de très grand intérêt pour la faune. Les recensements par les naturalistes ont pu mettre en évidence la présence d'au moins 55 espèces animales patrimoniales dont 18 sont déterminantes.
Le cortège local de l'avifaune nicheuse en particulier est riche et très varié et possède des espèces généralement localisées et peu abondantes dans le Var : Bihoreau gris, Blongios nain, Busard cendré, Faucon hobereau, Petit Gravelot, Rollier d'Europe, Cincle plongeur, Pie-grièche à tête rousse, Rousserolle turdoïde. Parmi les mammifères, la zone est d'un intérêt majeur pour le Murin de Capaccini et le Murin à oreilles échancrées et l'on y trouve de belles populations de Minioptère de Schreibers, de Petit Murin, de Vespère de Savi, de Petit Rhinolophe et de Grand Rhinolophe. La Pipistrelle de Nathusius y est de passage.

Le cours de l'Argens est habité par la Cistude d'Europe, le Barbeau méridional et le Blageon. L'entomofaune présente un très fort intérêt sur le plan patrimonial grâce à la présence de peuplements diversifiés comportant de nombreuses espèces peu communes, en régression ou endémiques, associées à des habitats humides, secs, boisés et ouverts.
Dans les cours d'eau et autres zones humides citons les trois espèces remarquables d'odonates, la Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii) qui fréquente les parties calmes des cours d'eau de plaine bordés par la ripisylve, le Caloptéryx occitan (Calopteryx xanthostoma), associé aux cours d'eau méditerranéens à eau claire et l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale) qui affectionne les écoulements modestes, ensoleillés et peuplés d'hydrophytes. En bordure des cours d'eau dans les peuplements d'hélophytes ou dans la végétation herbacée riveraine, citons la Decticelle des roseaux (Roezeliana azami) espèce remarquable de sauterelle hygrophile et endémique du sud de la France. Dans les ripisylves de l'Argens ou leurs lisières, trois espèces remarquables de papillons de jour sont signalées, la Diane (Zerynthia polyxena), espèce protégée d'affinité méditerranéo-asiatique localement inféodée à l'Aristoloche à feuilles rondes (Aristolochia rotunda), la Thècle de l'orme (Satyrium w-album), espèce médio-européenne qui a fortement régressé suite au dépérissement des grands ormes suite aux attaques de la graphiose et la Thècle du frêne (Laesopis roboris), espèce méditerranéenne peu commune dont le var représente un bastion.

Les milieux aquatiques sont également colonisés par deux espèces remarquables de Mollusques Gastéropodes Hydrobiidés, Pseudamnicola astierii, endémique varois très localisé dans le département, et Fissuria boui, endémique provençal. Enfin, on y trouve, au titre des Crustacés, les Cyclops Mesocyclops leuckarti et Bryocamptus minutus (Copépodes). Dans les milieux ouverts et secs, deux espèces remarquables sont signalées, le Scorpion languedocien (Buthus occitanus), espèce remarquable xéro-thermophile d'affinité ouest-méditerranéenne, peu commune et affectionnant les sols meubles voire sablonneux et la Proserpine (Zerynthia rumina), espèce remarquable et protégée de papillon de jour strictement lié à la présence de sa plante hôte locale Aristolochia pistolochia.
Les coléoptères présentent localement un fort enjeu car grâce au signalement de trois espèces déterminantes et endémiques. Citons le Carabe voyageur (Carabus vagans), endémique liguro-provençal associé à divers types de milieux semi-ouverts et les Staphylins endémiques provençaux Entomoculia argensis et Leptotyphlus argensis. Enfin, citons le cloporte Trichoniscus darwini, espèce remarquable propre aux Alpes françaises (mais absente de la zone centrale de la chaîne) et du Jura méridional et rencontrée à une altitude moyenne.

3.5. Bois de Palayson et Terres Gastes (Type II) - 3811,6 hectares

Commentaire général

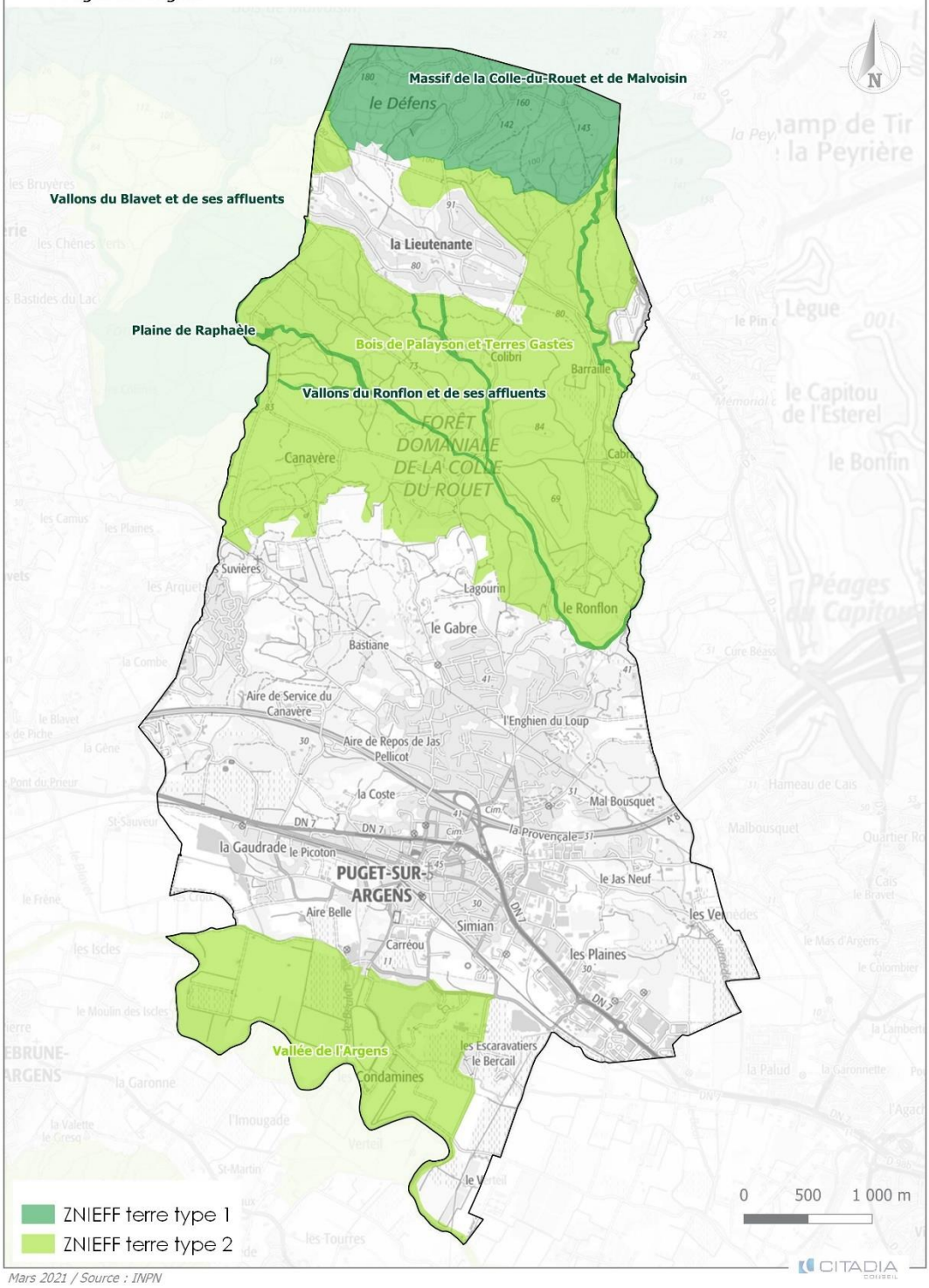
Localisés au Nord-est de la commune de Puget-sur-Argens, les bois de Palayson et des Terres Gastes occupent une vaste dépression limitée au Nord par les escarpements rhyolitiques de la Colle du Rouet et au Sud par les falaises arkosiques de Roquebrune.
Flore et habitats naturels sur les sables résultant de la désagrégation du grès permien domine le Pin pignon auquel s'associent moins fréquemment le Pin mésogéen et le Pin d'Alep. Parmi les chênes-lièges, quelques îlots d'un cortège très thermophile dominent (Pistacia lentiscus ...).
En outre ces chênaies se différencient des autres subéraies du Var par la présence exceptionnelle du Ciste ladanifère qui abonde. La plaine de Palayson est parsemée, d'octobre à mai, d'une multitude de ruisselets temporaires qui se déversent dans des cuvettes argilo-limoneuses où prospèrent la plupart des espèces hygrophiles de l'Isoetion et qui figurent au rang des plus hautes raretés de la flore méditerranéenne française. De belles ripisylves à Laurier rose (Nerium oleander) renforcent le caractère exceptionnel de la zone.

Faune

Les Bois de Palayson et des Terres Gastes correspondent à une zone présentant un intérêt assez élevé sur le plan faunistique. Vingt-quatre dont huit déterminantes fréquentent cette zone.
L'herpétofaune locale compte plusieurs espèces intéressantes au rang desquelles figurent ainsi la Cistude d'Europe, la Tortue d'Hermann, le Lézard ocellé, le Pélobate cultripède et le Pélodyte ponctué. On y trouve aussi le Grand Rhinolophe pour les mammifères, la Pie-grièche méridionale (nicheuse) pour les oiseaux et le Barbeau méridional pour les poissons.
Les insectes sont quant à eux représentés par deux espèces de neuroptères, la Mantispe perle (Perlamantispa perla), espèce remarquable dont la présence en France continentale reste à confirmer, et le Grand fourmilion (Palpares libelluloides), neuroptère assez commun mais toujours localisé aux steppes et autres formations herbacées maigres et sèches, le Charançon (Curculionidé) Simo planidorsis, espèce déterminante de coléoptère endémique du Var, très rare et localisée, dont l'adulte vit sur le Ciste cotonneux (Cistus albidus), la Diane (Zerynthia polyxena), espèce remarquable et menacée de papillon de jour (rhopalocère), en régression sur le littoral, recherchant les bordures de ruisseaux, fond de vallon et autres zones humides où croît sa plante hôte locale l'Aristoloche à feuilles rondes (Aristolochia rotunda), et trois odonates, l'Agrion bleuissant (Coenagrion caerulescens), espèce méditerranéenne déterminante liée aux eaux courantes claires et ensoleillées, globalement rare, localisée et menacée en France, la Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii), espèce remarquable d'odonate, protégée en Europe, d'affinité ouest
- méditerranéenne, dont la larve aquatique se développe dans les rivières de plaine et certains lacs au niveau du chevelu racinaire des arbres rivulaires et la Cordulie méridionale (Somatochlora meridionalis), espèce déterminante d'odonate très rare et strictement inféodée aux cours d'eau méditerranéens plus ou moins temporaires et ombragés. Quant aux arachnides, ils comprennent localement plusieurs espèces telles que l'Araignée Malmignatte ou Veuve noire européenne (Latrodectus tredecimguttatus), espèce remarquable d'affinité méditerranéenne, voire subtropicale, qui affectionne les milieux ouverts chauds et secs comme les maquis, et le Scorpion jaune ou languedocien (Buthus occitanus), espèce remarquable xéro-thermophile d'affinité ouest-méditerranéenne, peu commune et en limite d'aire dans le var, affectionnant les sols meubles voire sablonneux. Enfin, les crustacés sont représentés par le Cladocère Macrothrix rosea, espèce sporadique localisée propre aux mares chaudes et peu profondes de Catchéou, de Crau humide et de Camargue.

Zones d'inventaires

Puget-sur-Argens



Mars 2021 / Source : INPN

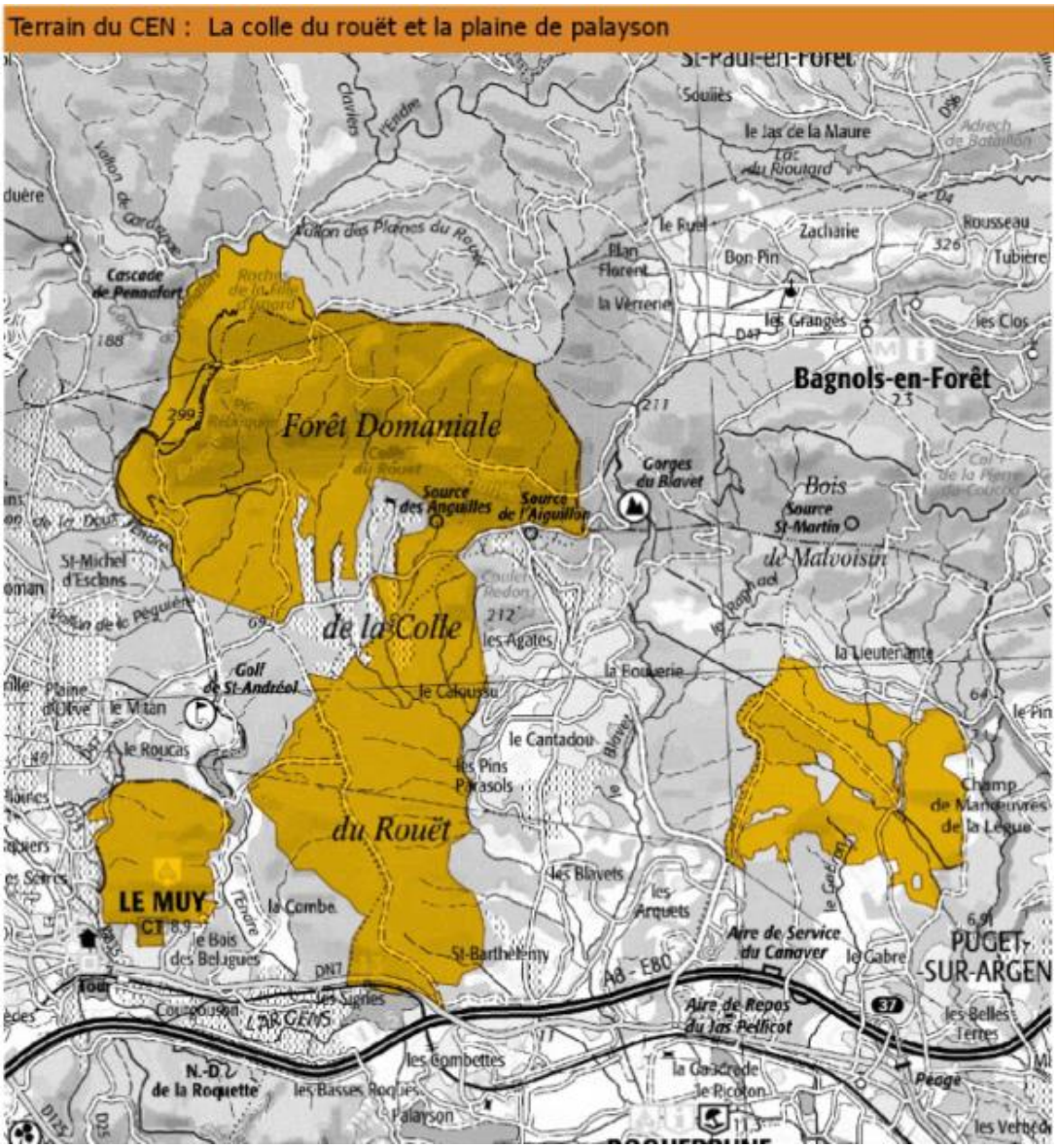
4. Les terrains du Conservatoire d'Espaces Naturels PACA

Le CEN PACA intervient sur l'ensemble de la région PACA, riche d'une grande diversité faunistique, floristique et paysagère au travers de la gestion de 72 sites représentant plus de 52 000 ha.

Les espaces gérés par le conservatoire comprennent des milieux divers (coussouls de Crau, plaine et massif des Maures, plateau de Calern, archipels marseillais...) et des habitats variés (tourbières alpines, pelouses sèches, mares, ruisseaux temporaires, falaises, ripisylves, étangs et marais…). Ces sites exceptionnels bénéficient d'une ou plusieurs mesures de protection : règlementaires, foncières ou contractuelles.

La commune de Puget-sur-Argens est concernée par un site du CEN. Il s'agit de « La colle du Rouët et la plaine de Palayson » d'une surface de 3159,2 hectares. Ce dernier étant concerné par des périmètres de protections (ZNIEFF, Natura 2000), sa description est présentée dans les parties précédentes.

Terrain du CEN : La colle du rouët et la plaine de palayson



5. L'inventaire des zones humides du Var

La loi sur l'eau de 1992 a identifié les zones humides comme un enjeu déterminant pour la protection et le bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques. Aussi, la gestion et la préservation des zones humides a été identifiée comme une priorité du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée et Corse (2016-2021). Pour cela, l'inventaire des zones humides du Var réalisé par le département permet une meilleure connaissance de celles-ci.

La définition retenue pour l'inventaire des zones humides du Var est celle de l'article L211-1 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : « On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Des arrêtés sont venus préciser cette définition : Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement et Arrêté modificatif du 1er octobre 2009.

Ainsi, « un espace peut être considéré comme zone humide […] dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Sa végétation, si elle existe, est caractérisée soit par des espèces indicatrices de zones humides […], soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides […] ».
- Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés à l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009.

17 zones humides ont été identifiées sur la commune de Puget-sur-Argens. Il s'agit des zones humides suivantes :

Zones humides artificielles

- Les Escaravatiers (83CGLVAR0195)
- Les Devins (83CGLVAR0196)
- La Gaudrade (83CGLVAR0197)

ZH Plaine alluviale

- Les Esclapes (83CGLVAR0235)

Retenues d'eau

- Retenue collinaire de la Maure du Jas Ouest (83DPTVAR0138)
- Retenue collinaire de Raphèle-1 (83DPTVAR0144)
- Retenue collinaire de Raphèle-2 (83DPTVAR0145)
- Retenue collinaire de Muréron (83DPTVAR0146)
- Retenues collinaires de l'ancien Ball-trap à Canavère (83DPTVAR0149)
- Retenue collinaire du Défens (83DPTVAR0165)
- Retenue collinaire du ravin de l'Apic (83DPTVAR0166)
- Retenue collinaire du ravin de l'Ermite (83DPTVAR0167)
- Retenue collinaire de la Maure du Jas Est (83DPTVAR0171)

Mares, Ruisseaux, Vallons

- Ruisseau temporaire des Laquets (83DPTVAR0168)
- Mare des Cabrans (83DPTVAR0169)
- Ripisylve de la Tuilière (83DPTVAR0170)
- Vallons sud de Raphèle (83DPTVAR0142)
- Mare temporaire de Canavère nord (83DPTVAR0143)

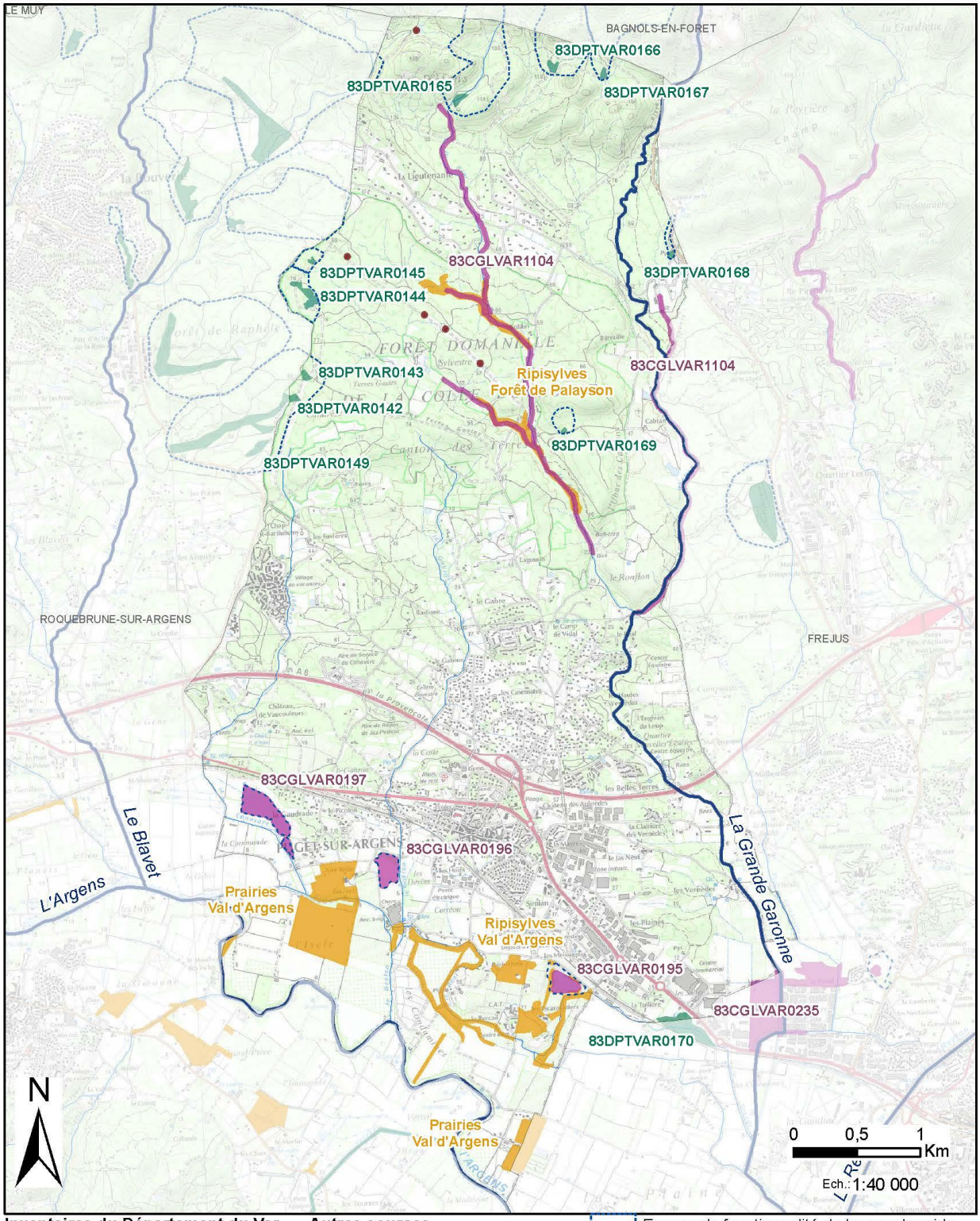
LE DÉPARTEMENT Var

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES du VAR

PUGET-SUR-ARGENS

agence de l'eau RHÔNE MEDITERRANEE CORSE

Région Provence Alpes Côte d'Azur



Inventaires du Département du Var

- Inventaire départemental de 2004
- Inventaire départemental de 2016

Autres sources

- Habitats humides Natura 2000
- Mare (ONF et CEN, 2006)

- Espace de fonctionnalité de la zone humide
- Cours d'eau de +10 km
- Autres cours d'eau (BD Carthage)

Conservatoire d'espaces naturels Provence-Alpes-Côte d'Azur

Etude réalisée par le CEN PACA-2016 / Réalisation cartographique :Service Rivières et Milieux Aquatiques - CD83 -2016 / Copyright IGN

6. Plans nationaux d'Action pour les espèces menacées

Les Plans Nationaux d'Action pour les Espèces menacées constituent une des politiques mises en place par le Ministère en charge de l'Environnement pour essayer de stopper l'érosion de la biodiversité. Ils sont codifiés à l'article L.414-9 du code de l'environnement : Des plans nationaux d'action pour la conservation ou le rétablissement des espèces visées aux articles L. 411-1 et L. 411-2 ainsi que des espèces d'insectes pollinisateurs sont élaborés et, après consultation du public, mis en œuvre sur la base des données des instituts scientifiques compétents lorsque la situation biologique de ces espèces le justifie.

Ces plans tiennent compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des impératifs de la défense nationale.

Deux espèces sont concernées sur le territoire communal par des Plans Nationaux d'Actions :

6.1. La Tortue d'Hermann :

La Tortue d'Hermann est actuellement l'un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. En France, son aire de répartition a diminué jusqu'à être réduite aujourd'hui à deux noyaux de population, dans le Var et en Corse. Les causes de sa régression au cours des dernières décennies sont principalement dues à l'urbanisation, l'abandon des pratiques agro-pastorales traditionnelles, la prédation par les chiens, les incendies de forêt, le prélèvement d'individus sauvages, les maladies véhiculées par les tortues captives relâchées dans la nature.

Un premier plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann (PNA 2009-2014) a permis de mettre en œuvre de nombreuses actions de conservation, notamment au travers d'un programme FEDER « Des tortues et des Hommes » et d'un programme LIFE Nature « Tortue d'Hermann – Vers une gestion intégrée favorable à la tortue terrestre dans le Var / Création d'outils pour les gestionnaires d'espaces naturels en Europe »

La dynamique de conservation impulsée par ce PNA a été particulièrement efficace, notamment grâce au rôle crucial de l'animation dans l'amélioration des échanges entre les acteurs et l'avancée des actions. Toutefois, force est de constater que les menaces pesant sur l'espèce sont toujours bien présentes, voire croissantes ou nouvelles. Le Conseil National de la Protection de la Nature a donc jugé nécessaire de poursuivre les actions, de les approfondir et les étendre à des problématiques nouvelles ou nouvellement identifiées.

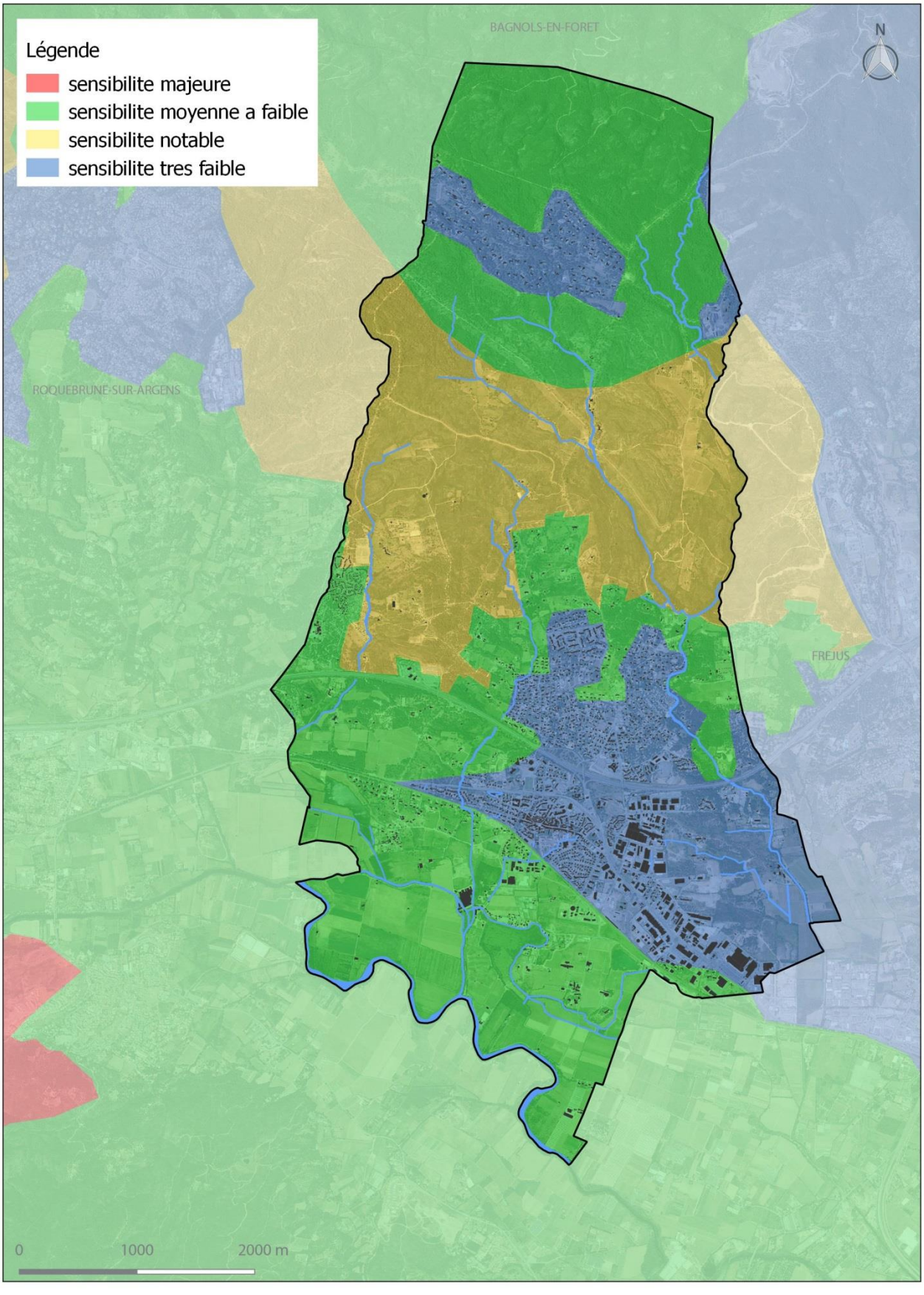
Par conséquent, le ministère de la transition écologique et solidaire a décidé de renouveler le PNA en faveur du rétablissement de la Tortue d'Hermann sur une période de dix ans (2018 – 2027) bâti autour des huit objectifs suivants :

- assurer la mise en œuvre des actions et leur pérennité,
- améliorer et diffuser la connaissance nécessaire à la conservation de l'espèce,
- conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations,
- prendre en compte l'espèce dans les documents de planification et les projets,
- prendre en compte l'espèce dans les pratiques de gestion forestière et agricole,
- éviter l'affaiblissement des populations,
- organiser, assurer et faire évoluer la réglementation,
- sensibiliser et impliquer le public dans la conservation de l'espèce.

La commune de Puget-sur Argens est largement concernée par des zones de sensibilité très faible excepté quelques poches en zone de sensibilité notable et moyenne à faible.

Les espaces sensibles du PNA de la Tortue d'Hermann

Puget-sur-Argens



Octobre 2018 : Source DREAL PACA

6.2. L'aigle de Bonelli

L'Aigle de Bonelli (Aquila fasciata) est un rapace de taille moyenne des climats semi-arides dont la présence en France, comme en Europe, se limite au pourtour méditerranéen.

- En déclin depuis 50 ans sur toute son aire de répartition, la population nicheuse en France était estimée à environ 80 couples en 1960 et il n'en restait que 22 en 2002 (elle atteint 32 couples en 2014). Depuis les simples initiatives locales de conservation des années 1970 jusqu'aux deux derniers Plans nationaux d'actions (1999-2004, 2005-2009), la connaissance sur l'espèce s'est beaucoup améliorée, les actions de conservation et de lutte contre les menaces se sont structurées.

- Mais malgré ces efforts, l'espèce est encore aujourd'hui classée « en danger » selon la liste rouge nationale de l'UICN et son état de conservation très précaire en fait l'un des rapaces les plus menacés de France. L'enjeu de ce Plan est de consolider la population actuelle française d'aigles de Bonelli et d'assurer sa pérennité.

Les principales causes des baisses des effectifs et des succès de reproduction sont dues aux pressions anthropiques variées croissante

La mise en place de lignes électriques et de parcs éoliens contribue considérablement à la baisse des effectifs par mortalité.

Qu'est-ce que le PNA ?

Près de 40 ans de suivis de la population française d'aigles de Bonelli (et près de 25 ans de baguage systématique des poussins) ont permis de mieux connaître les besoins fondamentaux de l'espèce et les facteurs influençant son évolution.

Malgré les nombreuses actions menées (entre autres, deux Plans nationaux de 5 ans) par ce qui constitue aujourd'hui un véritable réseau d'acteurs et de partenaires (observateurs, associations, collectivités, établissements publics et services de l'état), la population française d'aigles de Bonelli reste fragile et nécessite de poursuivre les efforts menés pour sa conservation. C'est pourquoi le ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'énergie a souhaité le renouvellement du Plan national d'actions pour une durée de 10 ans (2014-2023).

L'enjeu de ce Plan est de consolider la population française actuelle d'aigles de Bonelli en favorisant la poursuite de sa reconquête du territoire national. Les efforts du PNA sont orientés sur la réduction des menaces et la préservation des habitats.

En dépit des recrutements réguliers d'individus catalans, la population française reste fragile, car le taux de croissance hors immigration est encore inférieur à 1. De plus, le nombre important d'individus recrutés met en évidence l'instabilité de la population. Ceci indique qu'elle n'est actuellement pas apte à compenser de manière autonome les pertes subies de façon naturelle ou artificielle. Il apparaît donc que les menaces qui pèsent sur les lieux de vie de l'espèce doivent continuer à être réduites.

Les buts visés sont de conforter les effectifs de la population reproductrice et d'en améliorer la résilience, en atteignant un taux de croissance supérieur à 1 (hors immigration et émigration) tout en maintenant et améliorant la capacité d'accueil des sites vacants et potentiels. Ces objectifs généraux se déclinent en objectifs spécifiques suivants :

- 1. réduire et prévenir les facteurs de mortalité d'origine anthropique ;
- 2. préserver, restaurer et améliorer l'habitat ;
- 3. organiser la surveillance et diminuer les sources de dérangements ;
- 4. améliorer les connaissances pour mieux gérer et mieux préserver l'Aigle de Bonelli ;
- 5. favoriser la prise en compte du Plan dans les politiques publiques ;
- 6. faire connaître l'espèce et le patrimoine local remarquable ;
- 7. coordonner les actions et favoriser la coopération internationale.

Le site de la Colle du Rouet représente un domaine vital identifié par le PNA.
Les enjeux sur cette partie de la commune sont donc jugés forts à majeurs pour cette espèce.

7. Le Grand Site de l'Estérel

Site remarquable du littoral de la Côte d'Azur, le massif de l'Estérel interpelle le visiteur par son contraste spectaculaire de couleurs, entre les pics de rhyolite rouge qui se jettent dans le bleu azur de la méditerranée et le vert profond des forêts sempervirentes. Dessinée par des écoulements de lave et des érosions, l'Estérel est une île volcanique émergeante entre les massifs cristallins voisins et la Provence calcaire.

Situé entre les Alpes et la Méditerranée, l'Estérel, par sa proximité avec de grands pôles urbains touristiques, fait figure d'îlot de nature d'une grande richesse biologique au sein d'une frange littorale azuréenne fortement urbanisée, entre Cannes et Saint-Tropez. Le périmètre du Grand Site de l'Estérel couvre de vastes étendues de forêts et de maquis méditerranéens, mais inclut également un périmètre marin (espace terrestre : 22 194 ha dont 20 358 ha d'espaces forestiers avec 67% de forêts publiques ; espace marin : 1 416 ha).

La variété des paysages de ce massif périurbain, tout comme son littoral emblématique, attirent de nombreux visiteurs (2 150 000 visites/an pour le seul massif forestier et ses criques (soit 435 000 visiteurs uniques)). L'un des principaux enjeux de la démarche Grand Site de France portée par le Syndicat Intercommunal pour la Protection du Massif de l'Estérel est de fédérer les acteurs autour d'un projet commun fondé sur la préservation et la mise en valeur des paysages et des patrimoines naturels et culturels mis en péril par l'augmentation des risques d'incendie de forêt, la forte fréquentation et la difficulté croissante à mobiliser des moyens pour la préservation et la mise en valeur du site.

Cela passe notamment par :

- L'organisation d'une action coordonnée à l'échelle du massif ;
- La structuration d'un réseau balisé d'itinéraires d'activités de nature, un meilleur accueil du public sur le site et une meilleure régulation des pratiques ;
- Le développement d'un projet de médiation destiné à mieux informer les visiteurs sur la valeur et la fragilité des patrimoines naturels et culturels ;
- La mise en œuvre de projets de réhabilitation écologiques, paysagers et patrimoniaux ;
- L'amélioration du lien entre espaces naturels et espaces urbains ;
- Le développement de l'écomobilité.

Il s'agit ainsi de démontrer que la mobilisation des acteurs locaux peut devenir un atout pour la protection et la valorisation des paysages. Mais aussi que le massif peut devenir un atout essentiel pour la qualité de vie, la cohésion sociale, l'attractivité du territoire (pour les résidents comme pour les entreprises), tout comme une économie touristique diversifiée davantage orientée vers l'écotourisme.

La commune adhère au syndicat intercommunal pour la protection du Massif de l'Estérel (SIPME).



8. La trame verte et bleue, outil de prise en compte de la nature en ville, des secteurs d'intensité paysagère et de multifonctionnalité

8.1. Rappels réglementaires

Notions principales :

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer… de réaliser leur cycle de vie.

La TVB est constituée des éléments suivants :

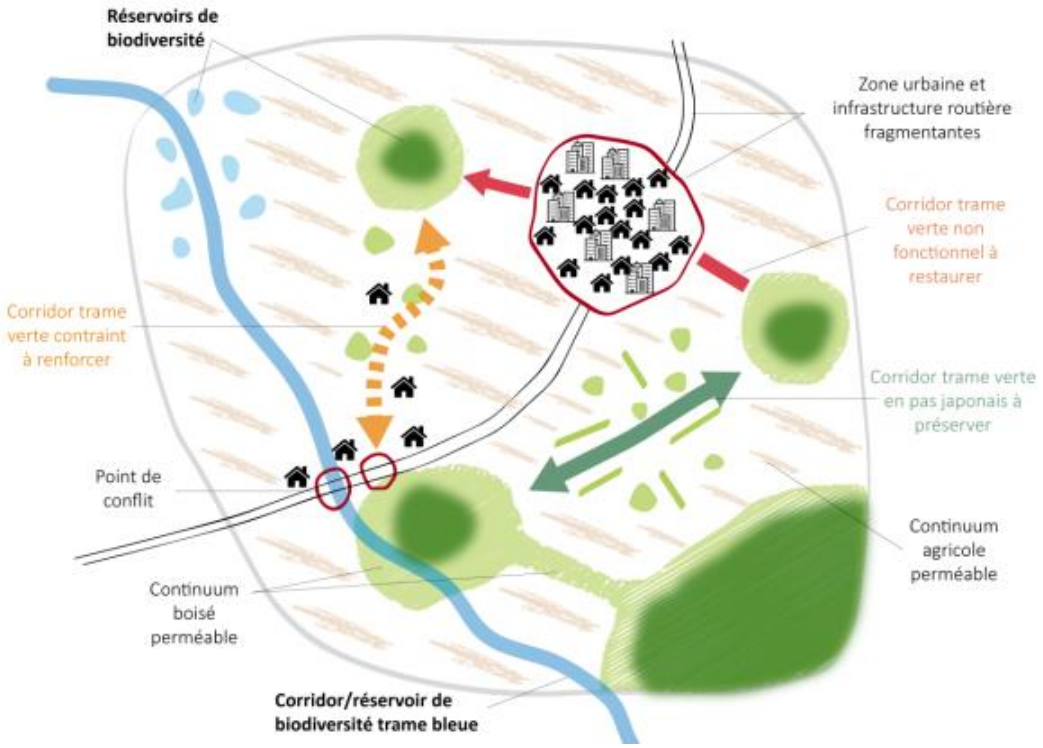
- **les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et généralement connue par des périmètres règlementaires ou d'inventaires. Des zones tampons sont généralement présentes autour de ses réservoirs ;

- les autres milieux naturels, dont « zones tampon» des réservoirs de biodiversité

Les espaces de nature en ville : espaces verts, jardins, alignements d'arbres, fossés. Ces espaces sont garants d'une certaine perméabilité de la nature dans la ville.

- **les corridors écologiques** : ils sont constitués de différents milieux naturels qui permettent de relier les réservoirs entre eux et offrent aux espèces les conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou surfaciques, continus ou discontinus, existants ou à restaurer. Les corridors terrestres font partis de la trame verte et les corridors aquatiques de la trame bleue.

- **les éléments de fragmentation** : ils représentent les différentes formes de rupture dans les continuités écologiques et entrainent des phénomènes artificiels de morcèlement de l'espace (consommation et artificialisation de l'espace, fractionnement et isolation des populations, banalisation et simplification des écosystèmes).



8.2. Les espaces de nature d'intérêt écologique repérés dans le SCoT CAVEM

À l'échelle de Puget sur Argens, le SCoT identifie :

▪ Pour la Trame Verte :

Des réservoirs de biodiversité

- La partie nord du territoire comprenant la trame forestière de l'arrière-pays-méditerranéen et notamment **le massif de l'Estérel et la Colle du Rouet** ;
- La partie sud du territoire comprenant en majeure partie **les espaces cultivés de la plaine de l'Argens** comme « espace de perméabilité agricole » ;
- **La lieutenante comme « Ville-Jardin ».** Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiel en transition avec les espaces naturels ;

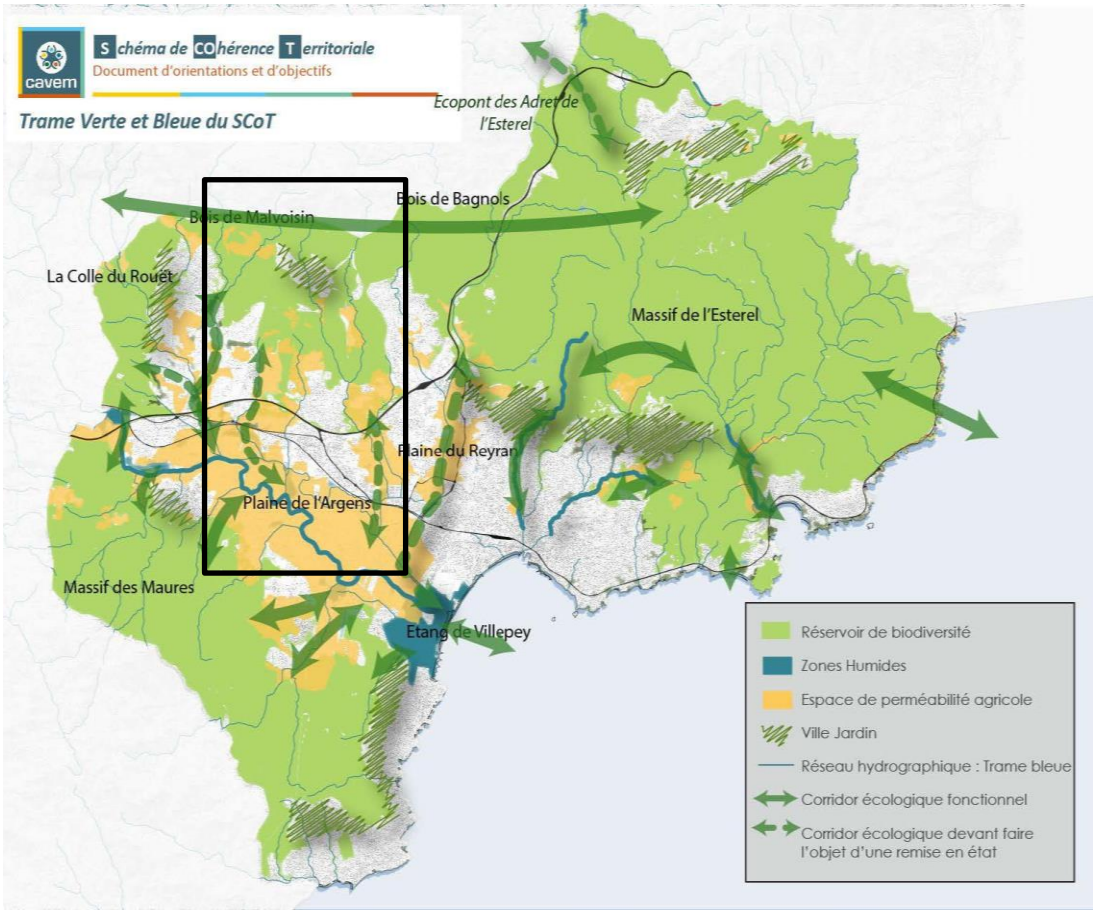
Des corridors écologiques

- Un corridor principal d'axe est-ouest sur les hauteurs de l'Estérel et du Tanneron ;
- **Deux corridors d'axe nord-sud localisés de part et d'autre de l'enveloppe agglomérée de Puget.** Ces derniers doivent faire l'objet d'une remise en état au titre du SCoT par leur fragmentation (passage de l'A8, voie ferrée et urbanisation communale...).

▪ Pour la Trame Bleue :

Un réservoir de biodiversité

- L'Argens et les ruisseaux affluents



8.3. Les enjeux de la Trame Verte et Bleue communale

À l'échelle du territoire communal, Puget-sur-Argens présente plusieurs enjeux liés à la trame verte et bleue.

▪ Les espaces à préserver

Réservoirs primaires de la trame verte

Ces réservoirs primaires sont constitués d'une grande surface peu urbanisée. Comprenant les sites Natura 2000 identifié sur le territoire, ils sont connectés avec les réservoirs situés sur les communes voisines.

- Le réservoir primaire boisé est composé des reliefs boisés de l'Estérel et de la Colle du Rouet, réservoirs de biodiversité du territoire communal, connectés aux reliefs boisés des communes voisines (Fréjus, Roquebrune sur Argens, Bagnols-en-Forêt). Majoritairement boisé, cet espace doit être préservé pour sa richesse écologique ;
- Le réservoir primaire agricole comprend la plaine agricole de l'Argens réservoir de milieu ouvert. En lien avec le fleuve de l'Argens, il doit être préserver pour la biodiversité qu'il apporte au territoire.

Réservoirs secondaires de la trame verte

Ces réservoirs constituent des espaces de fonctionnalité qui permettent de connecter les deux réservoirs primaires entre eux. Ils sont en lien direct avec les espaces urbain et ont donc un rôle d'interface entre les réservoirs primaires et le tissu urbain communal. Ils sont constitués d'espaces agricoles et d'espaces naturels.

Réservoirs de trame bleue

- Les cours d'eau de l'Argens, le Béal, le Gabron, etc.

▪ Les espaces à renforcer / restaurer

La lieutenante, quartier ville-jardin

- La Lieutenante est un quartier d'habitat implantée au nord du territoire et au sein des réservoirs de biodiversité de la commune. Afin de préserver l'environnement naturel du quartier ainsi que ses richesses écologiques, il convient dans le PLU de fixer des limites nettes à l'urbanisation du secteur et préserver le couvert végétal du lotissement pour préserver son intégration au sein du paysage local.

Les corridors de trame verte

- Les continuités écologiques d'axe nord-sud de milieu boisé entre l'arrière-pays méditerranéen et la plaine de l'Argens sont fragilisées par le passage de la voie ferrée, de l'autoroute A8 et de l'urbanisation communale.
- Les continuités écologiques au Nord de la commune reliant le réservoir primaire boisé avec les espaces naturels des communes voisines, sont à préserver.



Les reliefs boisés de l'Estérel



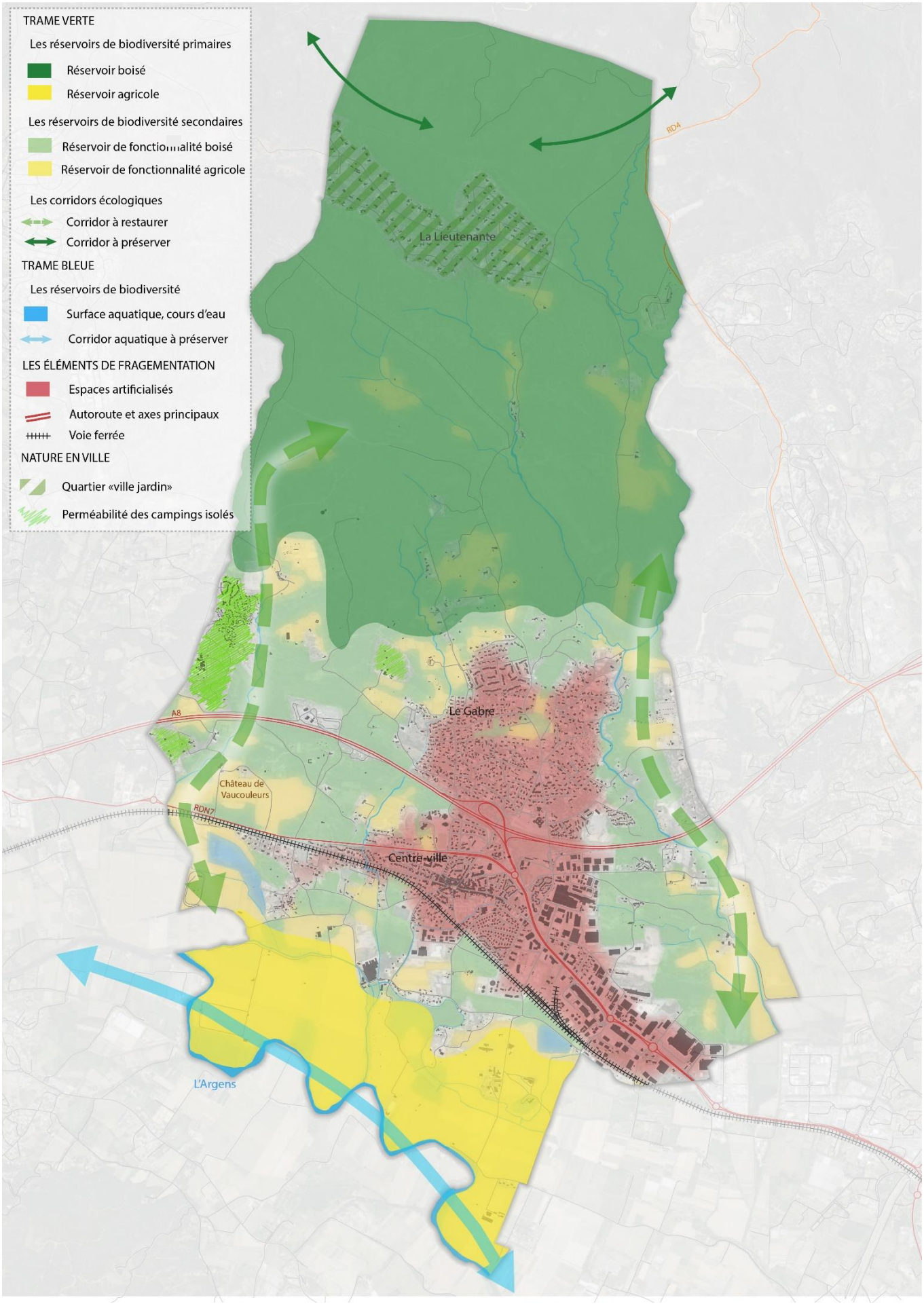
La Plaine de l'Argens



Le quartier de la Lieutenante



L'A8, un élément de fragmentation important


TRAME VERTE
Les réservoirs de biodiversité primaires
Réservoir boisé
Réservoir agricole
Les réservoirs de biodiversité secondaires
Réservoir de fonctionnalité boisé
Réservoir de fonctionnalité agricole
Les corridors écologiques
Corridor à restaurer
Corridor à préserver
TRAME BLEUE
Les réservoirs de biodiversité
Surface aquatique, cours d'eau
Corridor aquatique à préserver
LES ÉLÉMENTS DE FRAGEMENTATION
Espaces artificialisés
Autoroute et axes principaux
Voie ferrée
NATURE EN VILLE
Quartier «ville jardin»
Perméabilité des campings isolés
La Lieutenante
RD4
A8
Le Gabre
Château de Vaucouleurs
RDN7
Centre-ville
L'Argens

V. Les risques naturels et technologiques

1. Les risques naturels

1.1. Le risque inondation

La commune est traversée par un fleuve : l'Argens qui constitue la limite sud de la commune et plusieurs rivières le Réal, le Béal, le Béalon, la Vernède, le Gabron, le Canavère, le Ronflon.

▪ Présentation générale du bassin Versant de l'Argens

L'Argens est le fleuve principal du département du Var. Son bassin versant est entièrement situé dans le département du Var dont il couvre la moitié du territoire.

Le bassin versant possède une forme sensiblement rectangulaire d'une longueur d'environ 70 km dans le sens Est-Ouest et d'une largeur de l'ordre de 40 km dans le sens Nord-Sud. Sa superficie totale est de 2 721 km².

La longueur du fleuve est de l'ordre de 115 km. L'Argens possède un grand nombre d'affluents répartis de façon assez régulière tout au long de son linéaire

Il est bordé :

- au Sud par le massif des Maures côté Est, et le massif de la Sainte Baume côté Ouest,
- au Nord par la barre rocheuse du Camp de Canjuers,
- à l'Est par le début du massif de l'Estérel,
- à l'Ouest par le plateau de Rians.

Le bassin versant de l'Argens possède un caractère très rural. Il est en grande majorité couvert par des bois ou des friches. On note quelques points de concentration d'urbanisation sur la partie aval du bassin versant, sur les secteurs de Draguignan - Trans-en-Provence et de la commune du Muy à Fréjus, pour ne citer que les plus importantes.

Les secteurs de vignes et de culture mixte sont concentrés aux alentours des agglomérations. Ils sont pour la plupart situés dans les zones alluvionnaires.

De façon simplifiée, la majorité du bassin versant de l'Argens est située dans des couches géologiques secondaires (Jurassique, Lias, Trias) à dominante calcaire et présente donc un caractère plutôt semi-perméable.

Les sous bassins versants de l'Aille, de l'Endre, du Fournel et du Blavet s'inscrivent tout ou partie dans des terrains d'origine plus ancienne (Permien et roches métamorphiques) plutôt semi-imperméables.

Ces caractéristiques des sols et sous-sols influencent largement le temps de réponse des sous bassins versants lors d'évènements pluvieux.

Les crues de l'Argens font suite généralement à des événements pluvieux de longue durée (24 heures et plus). Elles sont d'autant plus importantes que les pluies soutenues arrivent après une longue période pluvieuse. Ce fut le cas pour les crues de janvier, Février 1994 et celle de Janvier 1996.

Les crues majeures « lentes » ont en règle générale lieu dans une période comprise entre Novembre et Février. Cependant, d'après certains témoins, les vendanges du mois de septembre ont déjà, par le passé, été réalisées en barque dans la plaine. Il devait, cependant, s'agir de petite crue débordante.

Cependant, la crue survenue les 15 et 16 juin 2010 ne respecte en rien cette généralité. L'évènement fait suite à une pluie extrêmement intense, d'occurrence largement supérieure à 100 ans mais d'une durée inférieure à 24h. L'impact de cette pluie fut la montée en crue exceptionnelle de la Nartuby. Les eaux de cet affluent sont responsables en grande partie de la montée en crue de l'Argens et de l'inhabituelle vitesse de propagation de l'inondation dans la plaine.

Déroulement de la crue entre le 15 et le 16 juin 2010

Depuis le lundi 14 juin à 16h, Météo France a placé en vigilance orange 11 départements du Sud-Est de la France, Corse comprise. L'institution évoque des cumuls atteignant localement les 120 à 150 mm, en particulier sur le Var, les Bouches-du- Rhône et le Vaucluse où les orages seraient « les plus violents et les plus durables ».

Les perturbations orageuses se manifestent dès le début de la matinée du 15 juin sur le secteur d'Hyères et de Toulon. Vers 12h00 l'axe pluvio-orageux s'est lentement décalé vers l'est, entrainant des cumuls conséquents, supérieurs à 150 mm. Déjà, les

premières routes sont inondées et fermées à la circulation dans le centre du Var.

Au fur et à mesure des heures, Météo France ne cessera de revoir à la hausse ces prévisions de cumul de pluie passant d'une estimation, le mardi 15 juin à 11h18, de 80/150 mm tombé localement à 250/350 mm lors du bulletin de 19h. Finalement la lame d'eau tombée a atteint localement 400 mm en moins de 24 h.

Le seuil de la vigilance-rouge (300 mm/24h) est donc localement dépassé. D'autre part, ce mardi 15 juin, Vigicrues indique dans son bulletin de 19h que "Certaines rivières sont susceptibles d'atteindre des niveaux tout à fait inhabituels, voire exceptionnels, en particulier dans le département du Var".

Malheureusement, Vigicrues ne couvre qu'une part minime du réseau hydrographique de ce département et la crue de la Nartuby s'est amorcée il y a déjà plusieurs heures.

Un mur d'eau s'est créé à la jonction des deux vallons formant le cours de la Nartuby (Nartuby de Châteaudouble et Nartuby d'Ampus) inondant le hameau de Rebouillon dès le mardi 15 juin entre 15h et 16h, Draguignan vers 17h, Trans en Provence vers 17h45 (cf. Dossier EGIS Eau GRI 04653 G).

Entre 20h30 et 20h45, une vague arrive aux abords de la route de Callas, sur la commune du Muy. L'eau poursuit rapidement son cheminement vers le centre-ville qu'elle atteint quelques minutes plus tard. Par la suite, dans la plaine de l'Argens, les riverains ont décrit unanimement 2 types de débordements :

- tout abord une montée des eaux dans le lit mineur de l'Argens. Des débords s'amorcèrent laissant penser aux riverains qu'une inondation classique et relativement lente de l'Argens allait se produire durant laquelle les eaux montent depuis le lit mineur vers les bords extérieurs de la plaine. Les sinistrés notent toutefois que la montée en crue dans le lit mineur était un peu plus rapide qu'à l'habitude.
- Puis l'arrivée d'une vague par les champs les surprenants alors que le lit mineur a démarré depuis peu ses débords. Cette vague est décrite de moins en moins haute depuis l'amont vers l'aval, jusqu'à disparaître à Fréjus. Cette eau emprunte les routes, canaux existants, parvenant sur les habitations sinistrées depuis parfois des orientations inattendues.

Ce phénomène est dû à une vitesse de propagation des eaux différentes entre le lit mineur et le lit majeur. En effet, en lit mineur les eaux possèdent une grande vitesse.

En lit majeur, ses eaux sont freinées par les aménagements anthropiques mais également la végétation naturelle. Toutefois, au vu des investigations de terrain, des traces laissées par la crue en lit majeur (arrachement de l'herbe, arbres fruitiers couchés, altération des talus), il est évident que les eaux même en lit majeur ont eu ponctuellement de la vitesse. Celle-ci fut certainement régénérée par les surfaces lisses des voiries, l'emprunt des canaux…

Le mercredi 16 juin à 00h15, la crue en lit majeur venait de traverser le centre-ville de Roquebrune sur Argens. À 01h00 du matin, la vague arrivait à Puget sur Argens au droit de l'Ancienne Tuilerie et de la station de pompage du Verteil (Roquebrune sur Argens). À 02h00 le niveau maximum était atteint. La décrue ne débutera que très doucement une heure plus tard (03h00). À 05h00, le niveau ne sera descendu que de 20 cm. À 17h50, il est descendu au total de 80 cm. A 03h30, les zones entourant les étangs de Villepey, à Fréjus, sont encore hors d'eau. A 04h00, le chemin des étangs est submergé par 1,50 m d'eau. A 04h30, le maximum était atteint (lame d'eau de près de 2,5 m). A 11h00, la décrue s'amorçait. Une légère remontée des eaux se produisit vers 17h00 avant la décrue finale qui s'amorça à 18h00. En fin de journée, une lame d'eau de 1,50 m perdurait. A 04h00, l'eau de l'Argens remonte les ruisseaux de la Grande Garonne, de la Vernède et du Compassis, inondant les Esclapes et la zone industrielle de la Palud à Fréjus. À 05h00, le niveau d'eau maximum est atteint.

La crue aura parcouru en 8h un linéaire d'une vingtaine de kilomètres en lit majeur, depuis la route de Callas, sur la commune du Muy, jusqu'à l'embouchure de l'Argens.

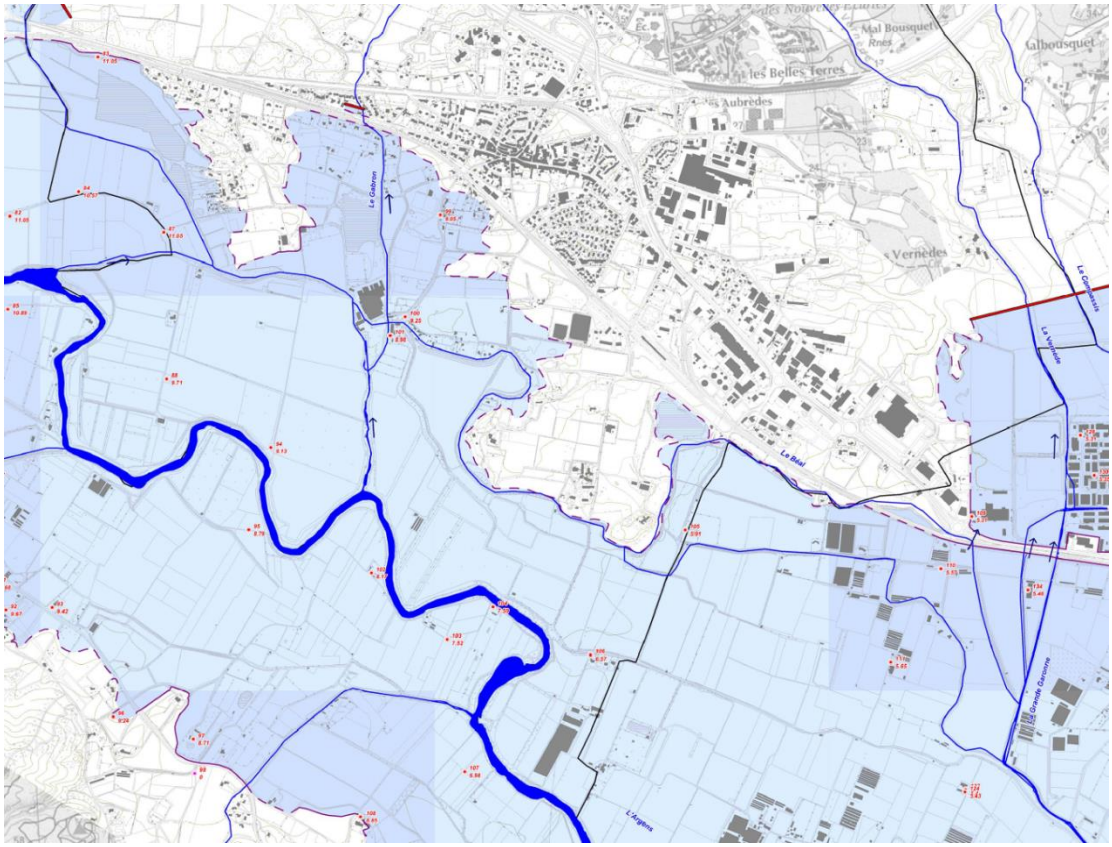
La vitesse moyenne de la crue est de l'ordre de 0.7 m/s. Toutefois, cette approximation reste simplement informative. Il ne peut être nié la présence de fortes vitesses ponctuelles au regard des érosions constatées sur le terrain.

Par ailleurs, il important de noter qu'au regard des débits exceptionnels générés par les vallons, les embâcles dus à des défauts d'entretien ont joué un rôle négligeable sur la cote de crue.

Sur la commune de Puget-sur-Argens comme sur l'ensemble du linéaire étudié, les cotes réelles de la crue de juin 2010 ont été supérieures aux cotes théoriques centennales qui servaient de base à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argens prescrit le 10 Avril sur la basse vallée de l'Argens. La lame d'eau supplémentaire a atteint 2m par endroit sur les communes de Puget-sur-Argens, du Muy ou de Roquebrune-sur-Argens. Pour autant, Puget-sur-Argens a subi de moindres dégâts car l'urbanisation principale se développe au-dessus de la voie ferrée et que la plaine, essentiellement agricole, a peu d'installations humaines.

Source : 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

Cartographie de la crue entre le 15 et le 16 juin 2010 à Puget-sur-Argens



Le Programme d'Actions et de Préventions des Inondations (PAPI) Complet de l'Argens

Elaboré à la suite du PAPI d'intention conduit par le Conseil Départemental du Var à partir de décembre 2012, le PAPI Complet de l'Argens (2016-2022) vise à instaurer la stratégie de gestion et d'aménagement pour la réduction des risques d'inondations sur le bassin versant de l'Argens et des côtiers de l'Esterel. Il a pour objectif la protection des enjeux humains, économiques et environnementaux. Cette stratégie est animée et pilotée par le Syndicat Mixte de l'Argens.

L'intérêt d'une telle démarche PAPI est de permettre une approche globale et concertée de la gestion du risque inondation sur l'ensemble du bassin versant de l'Argens et des Côtiers de l'Estérel, tout en en s'appuyant sur les autres collectivités du bassin (communes, communautés de communes et syndicats de rivière) pour prendre en charge la maîtrise d'ouvrage des actions qui seront identifiées dans ce cadre.

Le PAPI Complet de l'Argens couvre une superficie de 2 780 km² et comprend 75 communes intégrés dans 8 intercommunalités. Cette stratégie n'a pas pour but de supprimer tout risque d'inondation mais permet d'agir collectivement, à l'échelle de l'ensemble du bassin, pour rendre les territoires globalement moins vulnérables face à cet aléa, afin de poursuivre le développement économique local sans accroître le risque pour les générations futures.

Pour ce faire, 63 actions complémentaires ont été définies sur la période 2017-2022 et relèvent de plusieurs axes complémentaires, parmi lesquels :

- AXE 0 : Organisation et gestion du PAPI
- AXE 1 : Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque
- AXE 2 : Surveillance et prévision des crues
- AXE 3 : Diffusion de l'alerte et aide à la gestion de crise
- AXE 4 : Prise en compte du risque Inondation dans les documents d'urbanisme et les projets de développement
- AXE 5 : Réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes
- AXE 6 : Ralentissement des écoulements
- AXE 7 : Gestion des ouvrages de protection hydraulique

Ces 63 actions composent le cœur du « Programme d'actions ». Elles ont été définies en concertation avec l'ensemble des élus et des partenaires du territoire et en cohérence avec d'autres politiques attenantes telle que celle de la gestion de l'eau (SAGE, SDAGE…) ou celle de l'aménagement du territoire.

Le PPRi de l'Argens et de la Vernède

Le PPRi prescrit le 10 avril 2000 sur la base de l'étude hydraulique du BCEOM de 1999 a été abrogé par arrêté préfectoral du 08 Septembre 2010. Un nouveau PPRi a donc été prescrit par arrêté préfectoral le 08 septembre 2010. Le PPRi a été approuvé le 20 décembre 2013.

Ce dernier identifie un zonage réglementaire qui détermine les règles applicables en tenant compte à la fois de l'enjeu et de l'intensité de l'aléa inondation auquel il est soumis. Il comprend les zones rouges (zones d'interdiction), des zones bleues (prescriptions de constructions), des zones basses hydrographiques dont le niveau d'exposition au risque n'est pas précisé, et les zones exposées à un aléa exceptionnel.

- Zone Rouge
  - R1 : zone peu ou pas urbanisée avec un aléa « très fort » ;
  - R2 : zone peu ou pas urbanisée avec un aléa « moyen » ou « fort » ;
  - R3 : zone peu ou pas urbanisée avec un aléa « faible à modéré ».
- Zone Bleue
  - B1 : zone urbanisée avec un aléa « faible à modéré » ;
  - B2 : centre urbain dense avec un aléa par débordement de cours d'eau ;
  - B3 : centre urbain dense avec un aléa inondation par débordement « fort hauteur et très fort »
- Zones basses hydrographiques ;
- Zones exposées à un aléa exceptionnel

Chacune de ces zones présente un règlement de construction stricte qui doit être respecté et pris en compte dans la définition du zonage du PLU.

Les enjeux sur le territoire communal

Les enjeux sur la commune sont essentiellement concentrés autour du village de Puget. Le centre du village est perché sur une colline.

On note la présence de zone urbaine (type pavillon) :

- Autour du village le long de la RDN7 et de la voie SNCF
- Au sud de la voie ferrée : quartier Picoton, la Gaudrade, les Hoirs
- Au nord de l'autoroute de part et d'autre du boulevard du Général Leclerc :
    - Les quartiers le Gabron, le Gabre, les Casemattes à l'ouest
    - Les quartiers le Camp de Vidal, le Réal, les hautes Vernèdes, Les nouvelles écuries, les Belles Terres à l'est
- A l'extrémité nord de la commune le quartier de la Lieutenante

À noter également la présence de la zone commerciale de la Palud à l'est du village le long de la RDN7.

Les secteurs les plus exposés aux risques d'inondation sont :

- Les quartiers de la Gaudrade, le Picoton, les Hoirs du fait de leur proximité avec l'Argens
- Les quartiers du Gabron, le Gabre du fait de leur proximité avec le Gabron
- Les quartiers du Réal, les Hautes Vernède du fait de leur proximité avec la Vernède

À proximité des cours d'eau principaux, on trouve les établissements suivants :

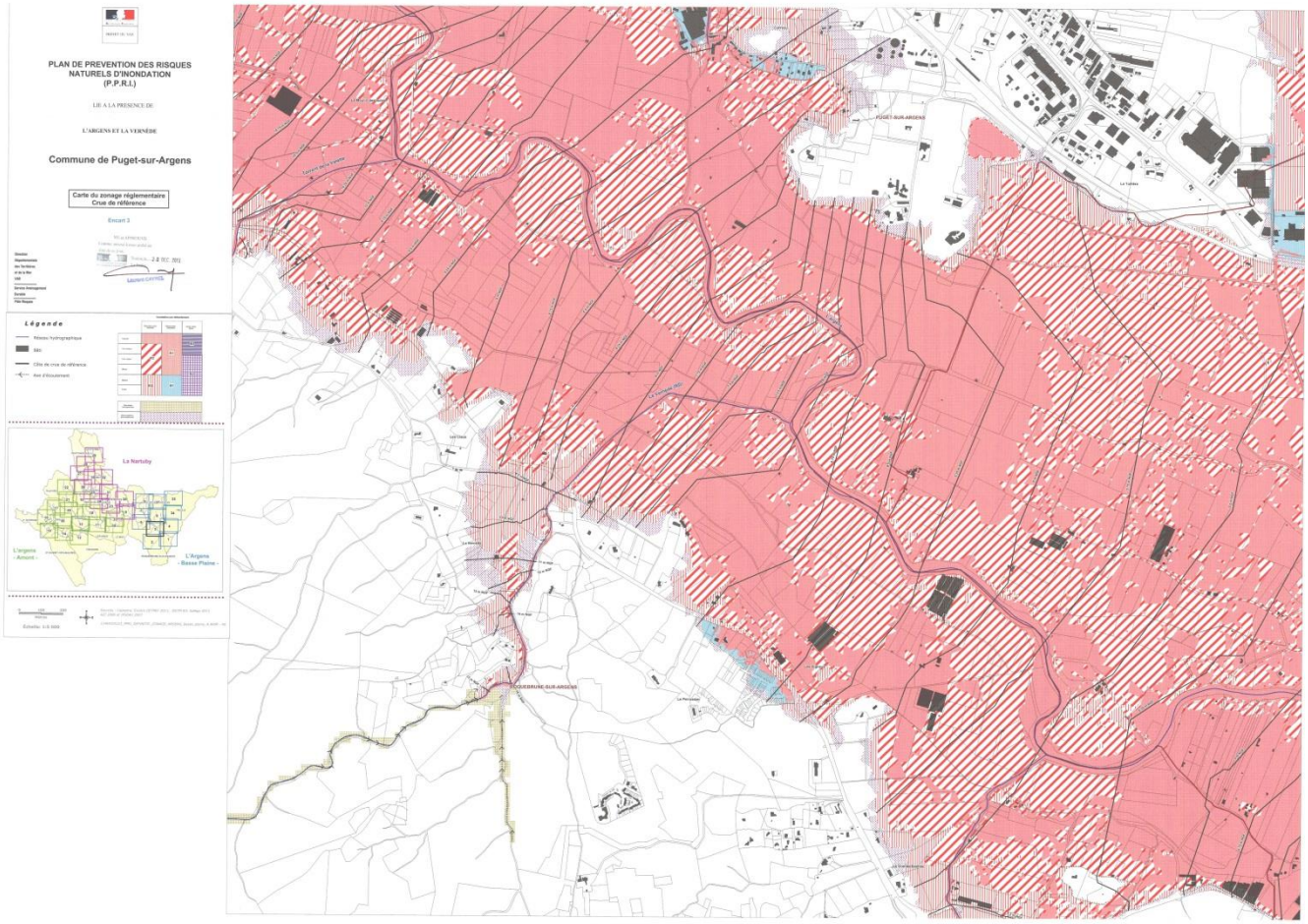
- Un terrain de sport
- Des entrepôts pétroliers
- Une aire d'accueil des gens du voyage
- Un centre aéré
- Un établissement service d'aide par le travail (ESAT)

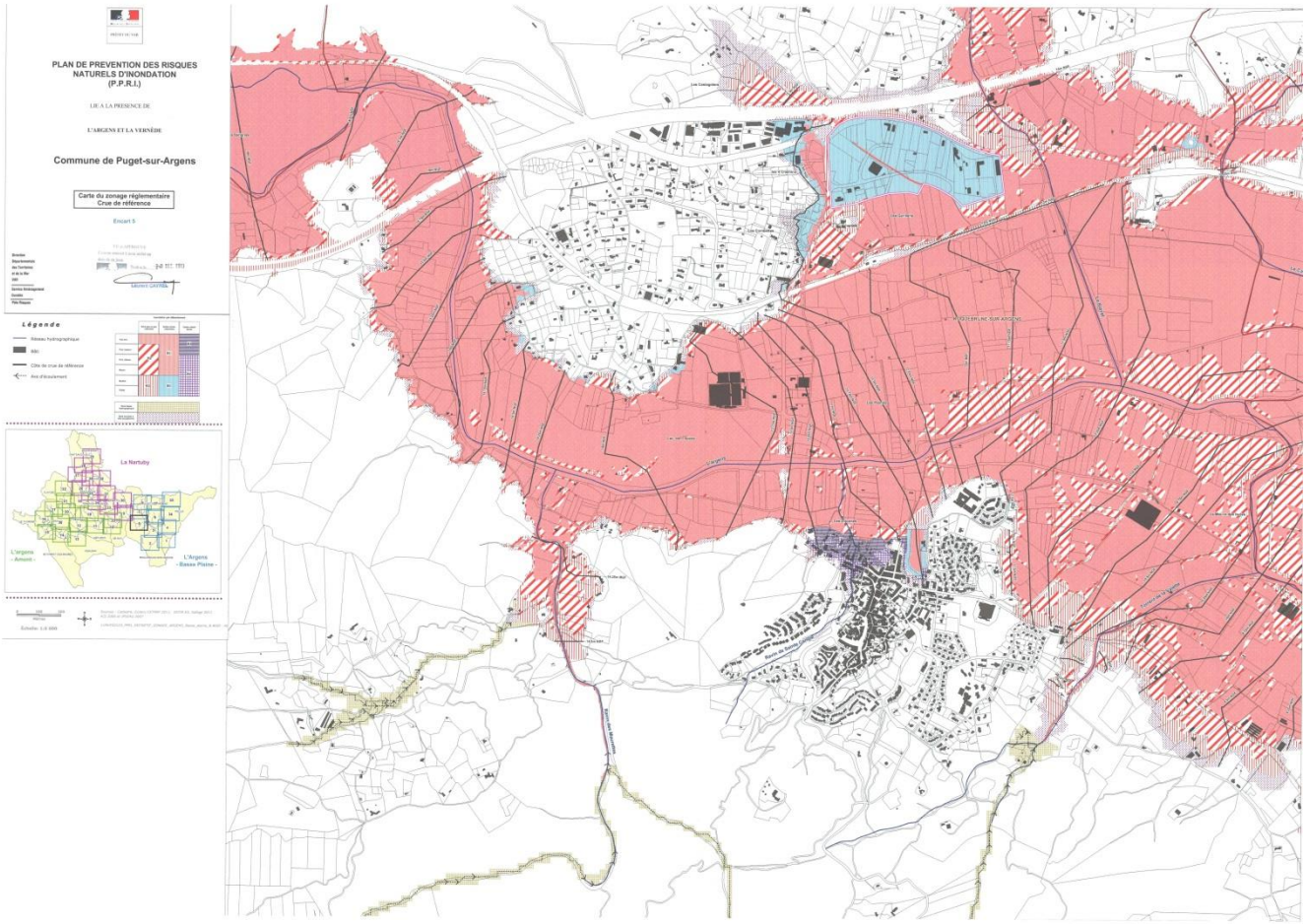
Pour répondre au risque inondation, la commune a par ailleurs entrepris la réactualisation du schéma directeur des eaux pluviales datant de 2004. Les études conduites en 2010 ont permis l'élaboration d'un programme de travaux, et la rédaction d'un règlement afin d'instituer le principe de non-aggravation des projets entraînant une imperméabilisation des sols, et ce jusqu'à l'occurrence centennale au minimum. Ce dernier prévoit :

- Pour tout projet entraînant une imperméabilisation inférieure à 300 m², aucune rétention n'est à prévoir. Cependant il est conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales, ou de fossés ou bassins des eaux lorsque cela est possible, afin de réduire le ruissellement aval ;
- Pour tout projet entraînant une imperméabilisation supérieure à 300 m², une structure de rétention est à prévoir conformément aux formules arrêtées pour le calcul du volume et des débits de fuite. Une note hydraulique sera à fournir, qui comprendra : la justification des volumes et débit de rétention ; un plan d'aménagement indiquant le point de rejet, la localisation des structures de rétention, le plan de principe du réseau pluvial ; les coupes de principe des structures de rétention (profil en long, profil en travers, ouvrages de régulation).
- Pour les projets d'une surface supérieure à 1 ha, le demandeur devra présenter un dossier au titre du code de l'environnement.

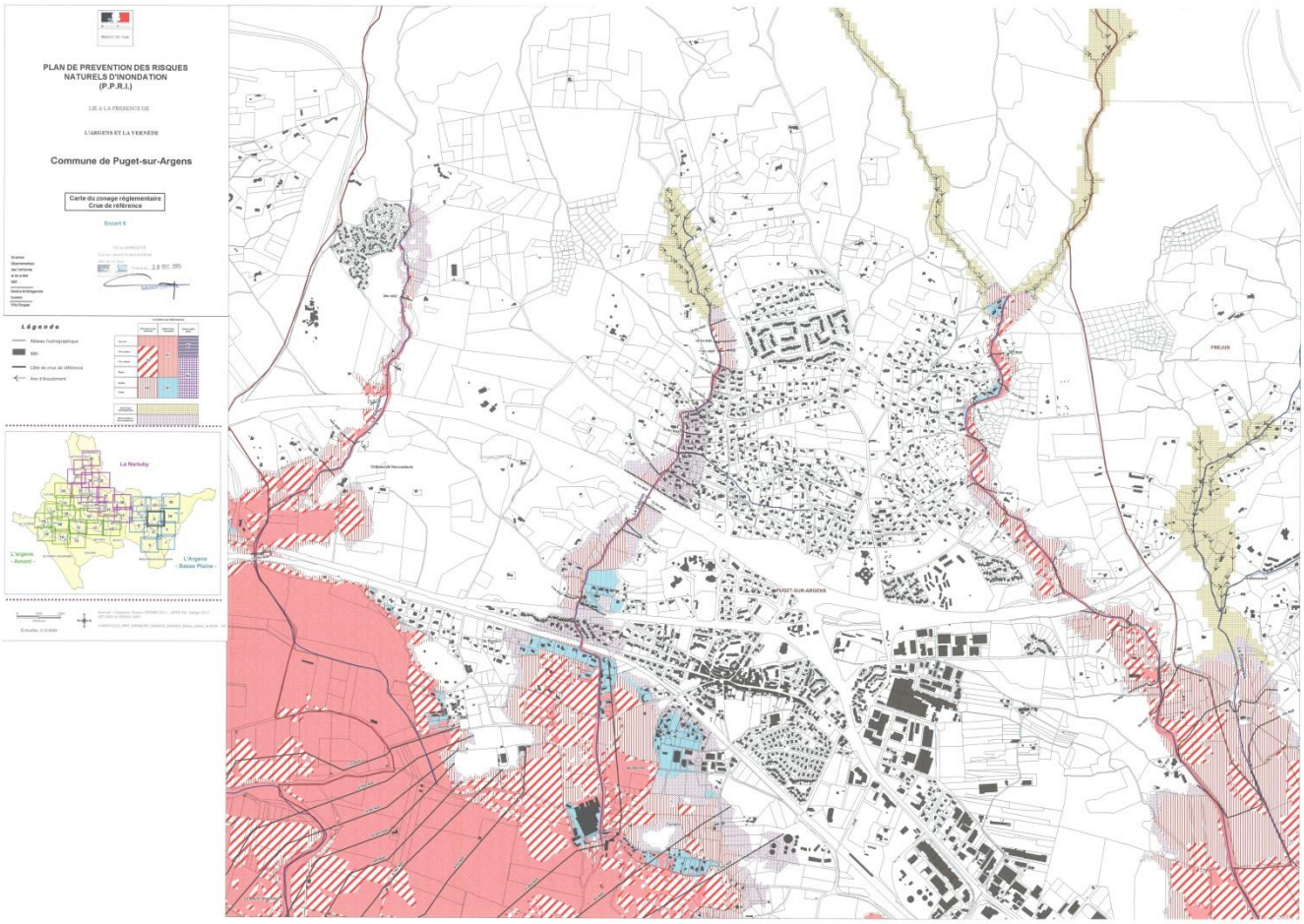
L'approbation du plan de zonage et du règlement pluvial issu du Schéma Directeur des Eaux Pluviales a fait l'objet d'une enquête publique à la fin de l'année 2019. Le Schéma sera annexé au PLU une fois arrêté.

Les règles seront alors retranscrites dans le règlement du PLU.


PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION (P.P.R.I.)
L'ARGENS ET LA VERNÈDE
Commune de Puget-sur-Argens
Carte du zonage réglementaire Crue de référence
Encart 3
Légende
La Nartuby
L'Argens - Amont -
L'Argens - Basse Plaine -


PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION (P.P.R.I.)
L'ARGENS ET LA VERNÈDE
Commune de Puget-sur-Argens
Carte du zonage réglementaire Crue de référence
Encart 5
Légende
La Nartuby
L'Argens - Amont -
L'Argens - Basse Plaine -


PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION (P.P.R.I.)
LIE A LA PRESENCE DE
L'ARGENS ET LA VERNEDE
Commune de Puget-sur-Argens
Carte du zonage réglementaire Crue de référence
Légende
Le Nartuby
L'Argens - Amont -
L'Argens - Basse Plaine -
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
PUGET-SUR-ARGENS
FREJUS


PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION (P.P.R.I.)
LIE A LA PRESENCE DE
L'ARGENS ET LA VERNEDE
Commune de Puget-sur-Argens
Carte du zonage réglementaire Crue de référence
Légende
Le Nartuby
L'Argens - Amont -
L'Argens - Basse Plaine -
PUGET-SUR-ARGENS
FREJUS

L'Atlas des zones inondables

Le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable (MEDD) élabore et publie dans un but informatif les Atlas des Zones Inondables (AZI).

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

Les zones inondables sont délimitées par une méthode naturaliste, la méthode « HydroGéoMorphologique » (HGM), qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives. Cette méthode, particulièrement bien adaptée au contexte méditerranéen, fait l'objet d'un guide pédagogique élaboré par la DIREN PACA.

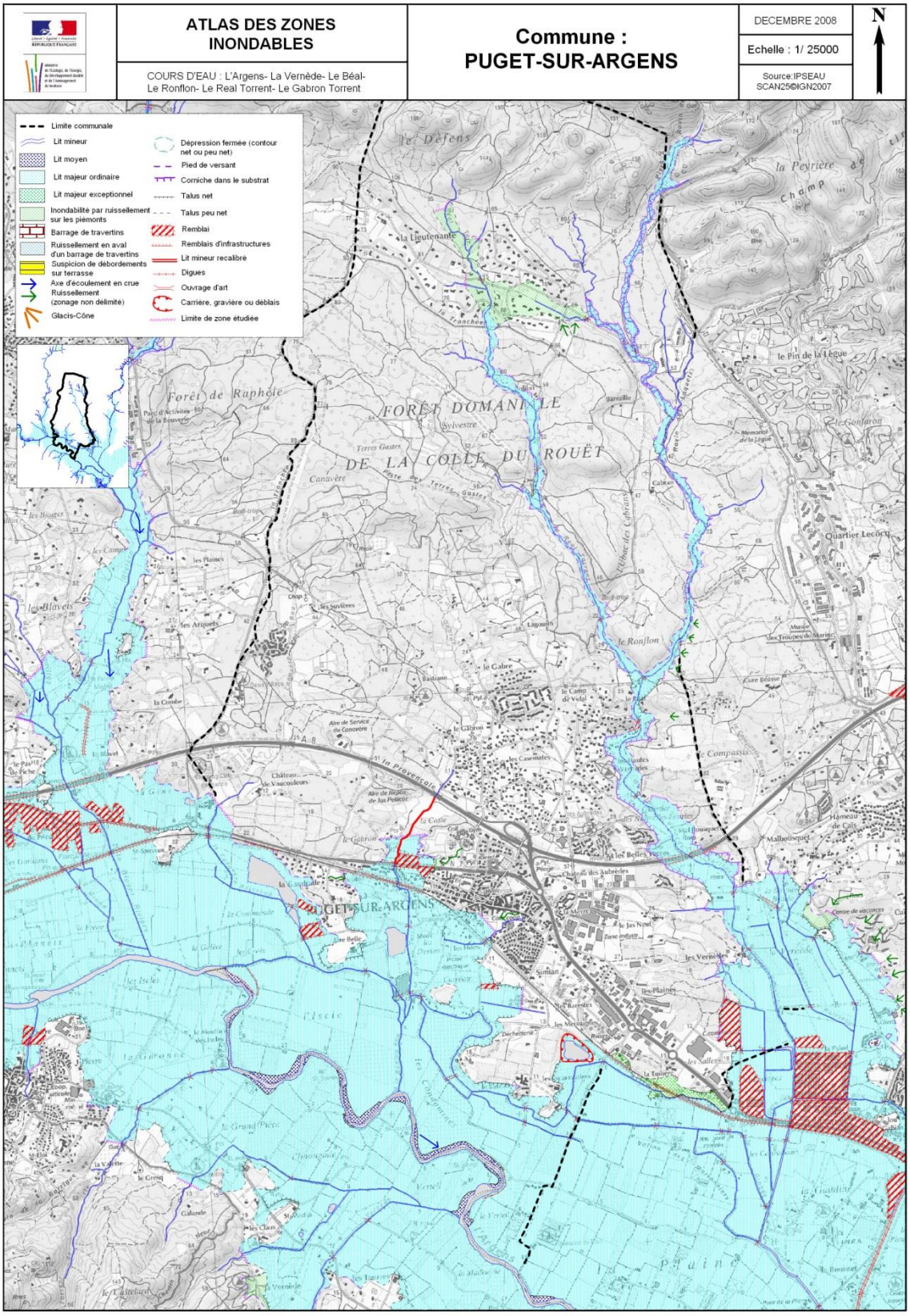
L'atlas est constitué d'un rapport de présentation et de planches cartographiques représentant les zones inondables.

Les espaces qui y sont identifiés sont potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite.

L'atlas des zones inondables apporte la connaissance de l'emprise maximale de la zone potentiellement inondable dans laquelle les crues exceptionnelles supérieures à la crue de référence peuvent se produire.

Dans les PPRI, la connaissance des zones inondables est affinée par rapport à celle de l'AZI par des études complémentaires (recherche historique, étude hydraulique...), notamment sur les secteurs à enjeux. Les éléments supplémentaires qu'apporteraient l'AZI sont à prendre à titre d'information et à intégrer comme tel. Seule l'information du PPRI fait foi d'un point de vue réglementaire

La carte page suivante présente les zones inondables par débordement des cours d'eau de l'Argens, la Vernède, le Béal, le Ronflon, le Real Torrent, le Gabron Torrent.


ATLAS DES ZONES INONDABLES
COURS D'EAU : L'Argens- La Vernède- Le Béal- Le Ronflon- Le Real Torrent- Le Gabron Torrent
Commune : PUGET-SUR-ARGENS
DECEMBRE 2008
Echelle : 1/ 25000
Source:IPSEAU SCAN25©IGN2007
N
Limite communale
Lit mineur
Lit moyen
Lit majeur ordinaire
Lit majeur exceptionnel
Inondabilité par ruissellement sur les piémonts
Barrage de travertins
Ruissellement en aval d'un barrage de travertins
Suspicion de débordements sur terrasse
Axe d'écoulement en crue
Ruissellement (zonage non délimité)
Glacis-Cône
Dépression fermée (contour net ou peu net)
Pied de versant
Corniche dans le substrat
Talus net
Talus peu net
Remblai
Remblais d'infrastructures
Lit mineur recalibré
Digues
Ouvrage d'art
Carrière, gravière ou déblais
Limite de zone étudiée
Forêt de Raphèle
FORÊT DOMANIALE DE LA COLLE DU ROUËT
PUGET-SUR-ARGENS

1.2. Le risque incendie

La commune a connu six incendies importants : en 1982 dans le secteur de la Lieutenante, en 1983 aux Terres Gastes, en 2003 dans le secteur des Vernèdes, en 2005 dans le secteur de Bastiane et en 2007 à proximité de l'A8.

Année	Surface incendiée sur la commune	Surface totale de l'incendie	Numéro d'incendie
1982	199 ha	199 ha	367-8
1983	550 ha	754 ha	368-18
1989	640 ha	1 661 ha	374-4
2003	43 ha	111 ha	391-7
2007	5 ha	5,83 ha	411-2
2007	0,9 ha	0,9 ha	411-3

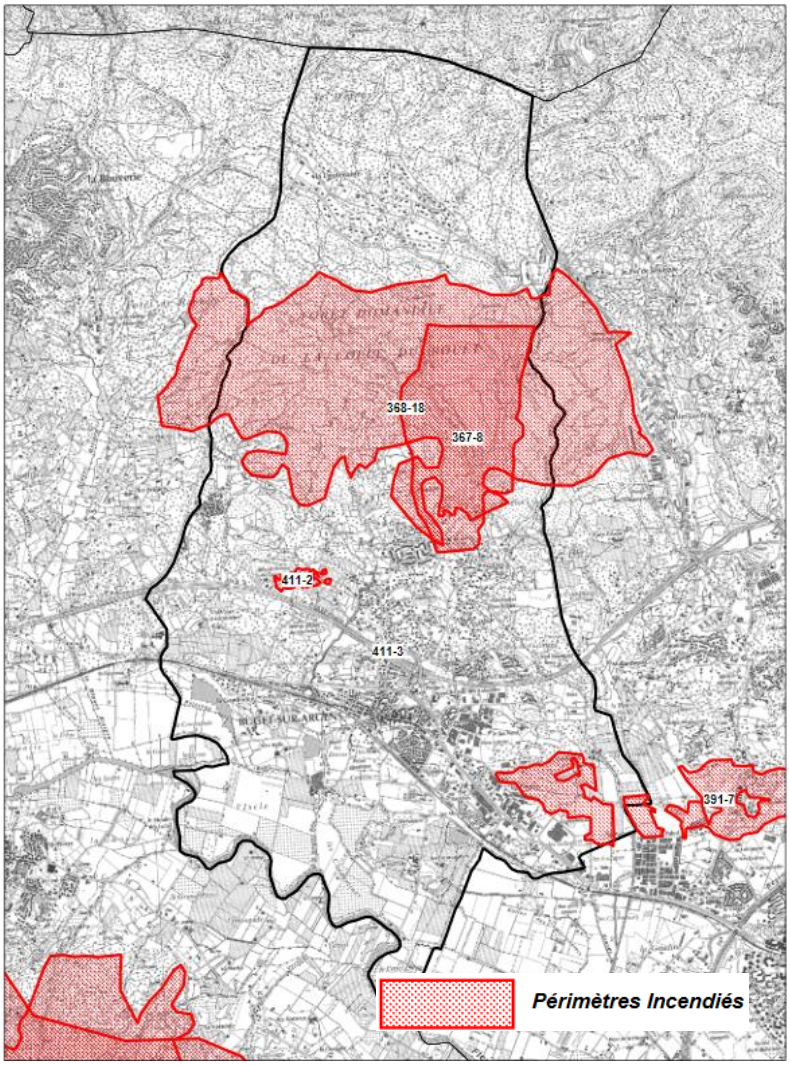
La forêt domaniale de la Colle du Rouet et le Défends forment les deux grands ensembles soumis à l'aléa incendie plus un ensemble d'espaces plus petits descendant sur le côté est de la commune. Certains espaces soumis au risque incendie sont urbanisés et habités.

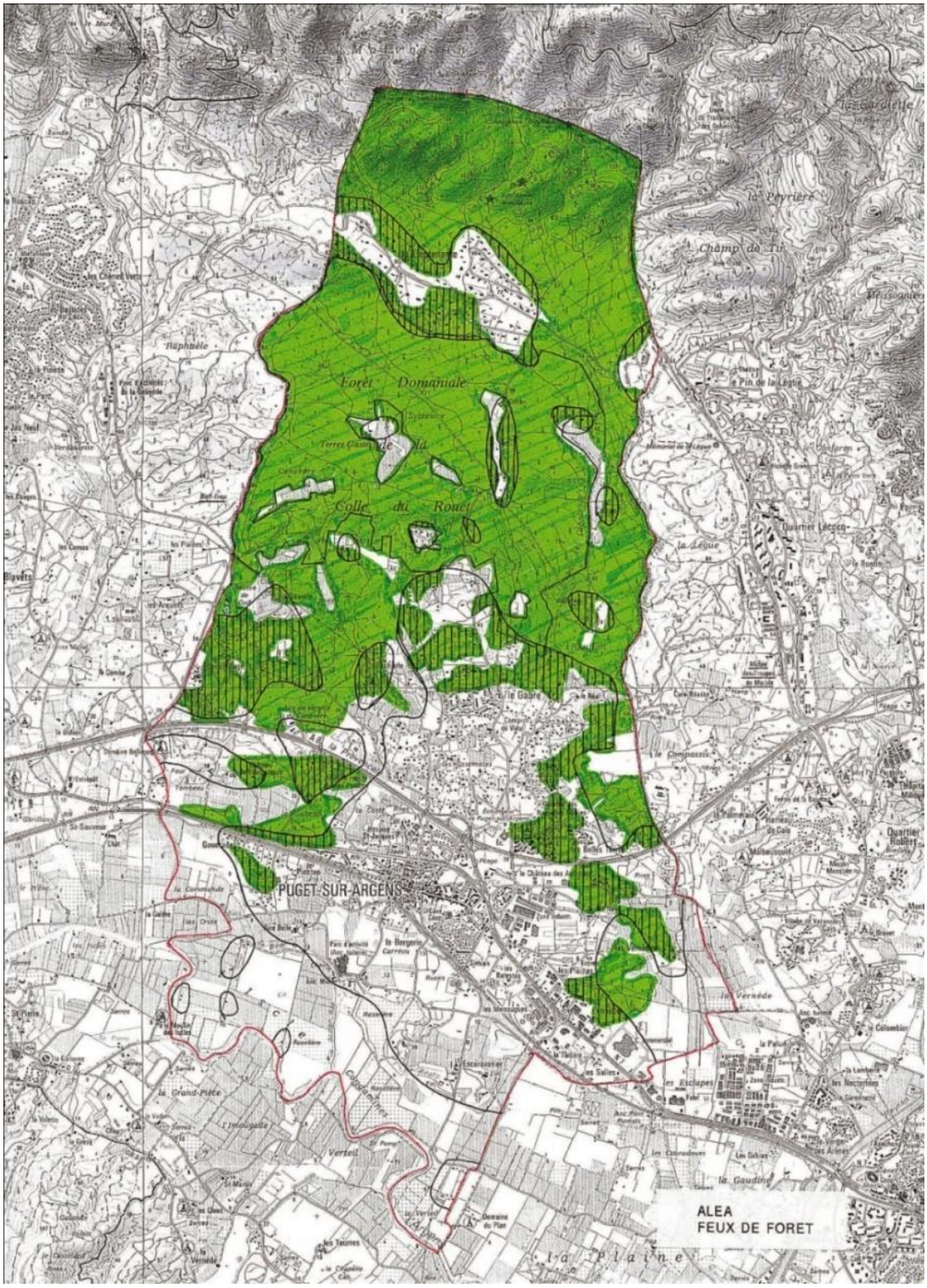
La commune adhère au syndicat intercommunal pour la protection du Massif de l'Estérel (SIPME), qui comprend outre Puget sur Argens, les communes de Fréjus, les Adrets, Bagnols en Forêt, Saint-Raphaël, Théoule-sur-Mer et Roquebrune-Cap-Martin. Il prend en charge les travaux DFCI (défense de la forêt contre les incendies) sur l'ensemble de son périmètre d'action (hors Alpes-Maritimes).

Le syndicat a également rédigé un document de planification relatif à l'aménagement et à l'équipement du massif forestier en vue de prévenir et de lutter contre les risques incendies : le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Syndicat Intercommunal de Protection du Massif de l'Estérel. L'ensemble des équipements DFCI y est recensé, montrant les nombreux poteaux incendie (141) et piste DFCI présents dans la commune de Puget-sur-Argens.

Le PIDAF présente comme objectifs :

- Optimisation de l'infrastructure déjà existante ;
- Programmation réaliste des futures réalisations pour une durée de 6 ans ;
- Programmation réaliste de l'entretien et du débroussaillement des ouvrages structurant du PIDAF ;
- Evaluation d'incidence Natura 2000 et passage en commission des sites pour chaque création d'ouvrage, chaque extension de débroussaillement et si besoin, pour les repositionnements de citernes ;
- Recherche de concordance avec tous les organismes impliqués dans l'aménagement du massif.




Forêt Domaniale
Colle du Rouet
PUGET-SUR-ARGENS
ALEA
FEUX DE FORET

1.3. Le risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre est une secousse du sol résultant de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

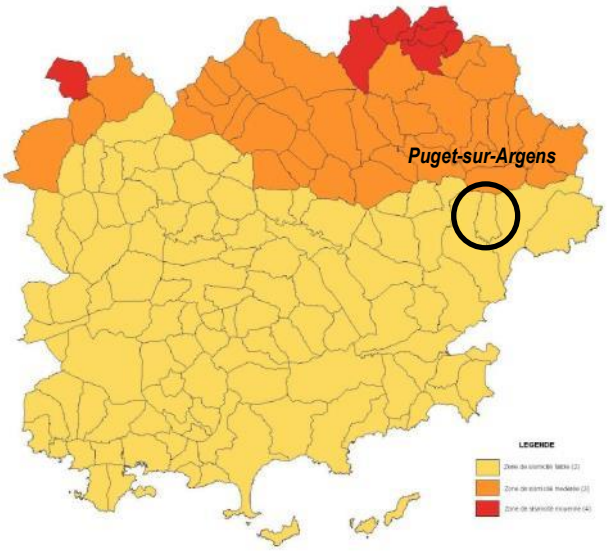
La commune s'inscrit en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5) rendant applicables les dispositions des décrets n°210-1254 et n°2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 qui fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de constructions parasismiques avec leur mise en application.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance.

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable…)

Les bâtiments de catégorie III à IV en zone de sismicité 2 doivent répondre aux exigences de l'Eurocode 8 (règles de construction parasismique européennes). Le tableau suivant définit les exigences réglementaires en fonction des types de bâtiments.

Cet aléa fait l'objet d'un Porter à Connaissance qui devra être pris en compte à l'échelle des permis de construire essentiellement.



	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI [2]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	

Règles parasismiques

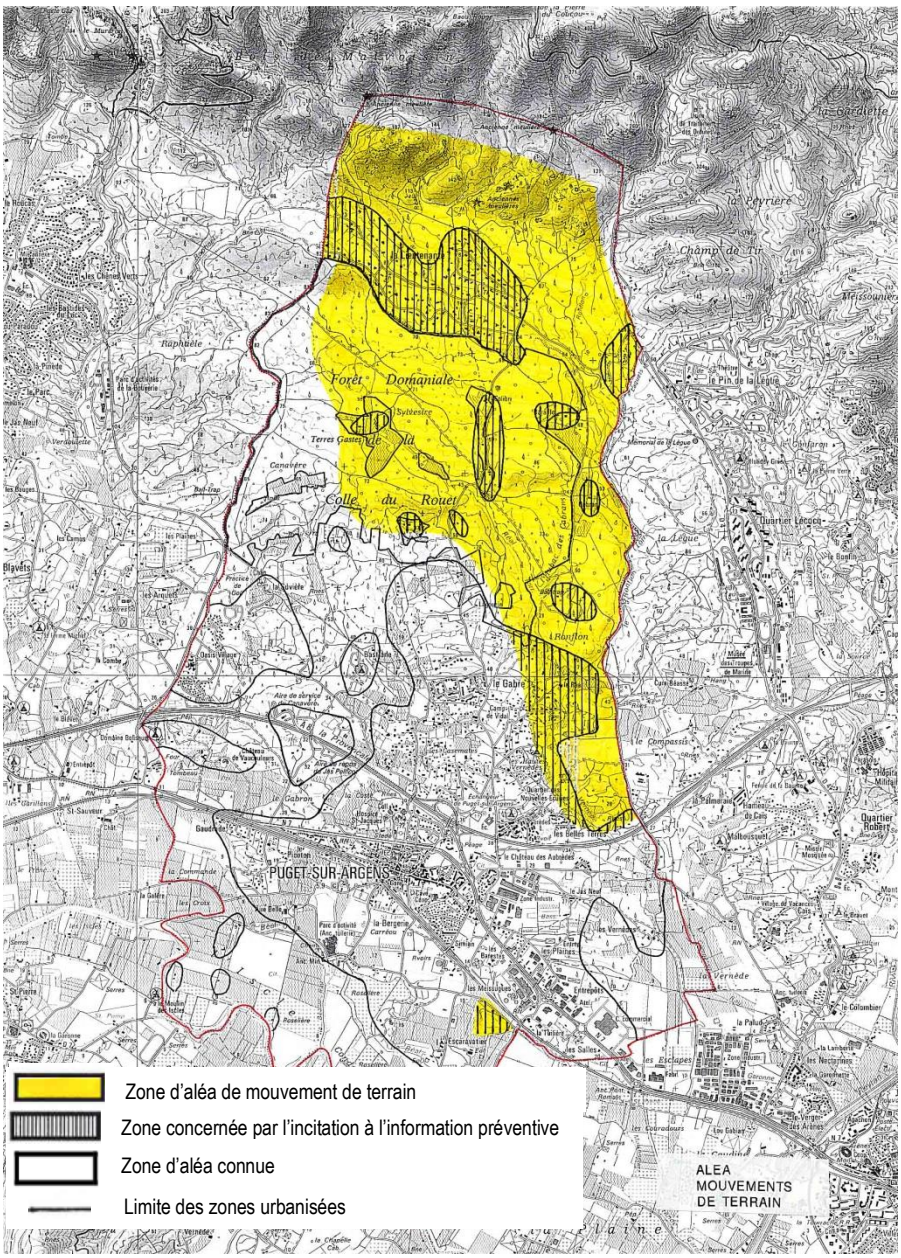
1.4. Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

La commune est soumise aussi aux mouvements de terrains. Les points sensibles sont les suivants :

- les escarpements rocheux avec chutes de pierres et blocs dans le secteur de Baraille,
- affaissement et écroulement des berges au quartier « Escaravatiers »,
- phénomène de retrait des sols dans les terrains alluviaux exposés aux inondations dans la Basse-Vallée de l'Argens,
- phénomène d'érosion des berges rive gauche du cours de l'Argens.

Certains espaces de la carte d'aléa de mouvements de terrains sont des espaces urbanisés et habités.



1.5. La problématique du retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Puget-sur-Argens est concernée, à l'instar de la plupart des communes du département par le phénomène de retrait et de gonflement de certains sols argileux. Ce phénomène occasionne de nombreux désordres, principalement sur les maisons individuelles. À la suite de la sécheresse de l'été 2003, plus d'une commune française sur 5 a demandé la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Un Porter à Connaissance sur le risque de retrait-gonflement des sols a d'ailleurs été réalisé en 2011.

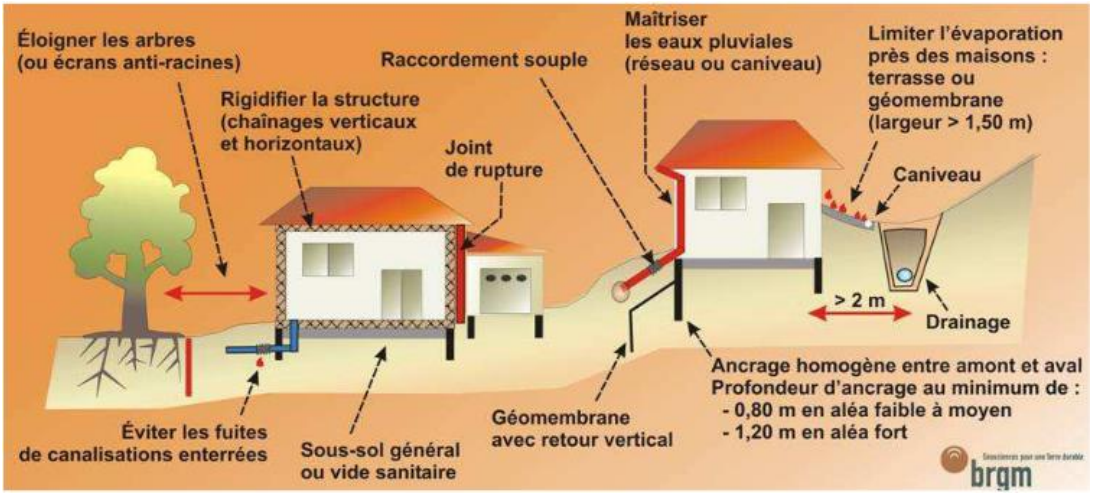
Les formations argileuses couvrent plus de 90% de la surface communale totale. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

La formation des argiles, poudingues et grés du Permien, classée en aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement, affleure sur plus de 57% de la surface communale totale (centre-ville, les Casemattes, le Camp de Vidal, le Gabre, les Hautes Vernèdes, les Plaines, les Escaravatiers).

Quatre sinistres ont été recensés sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.

Les différents cours d'eau et torrents qui traversent la commune (le Gabron, la Vernède, le Réal) ont engendré le dépôt d'alluvions de part et d'autre de leur lit. Ces alluvions, composés de sables, graviers, cailloutis et souvent de limons sont faiblement sensibles au phénomène de retrait-gonflement. Un sinistre a été recensé sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au risque obéissent aux quelques principes suivants :

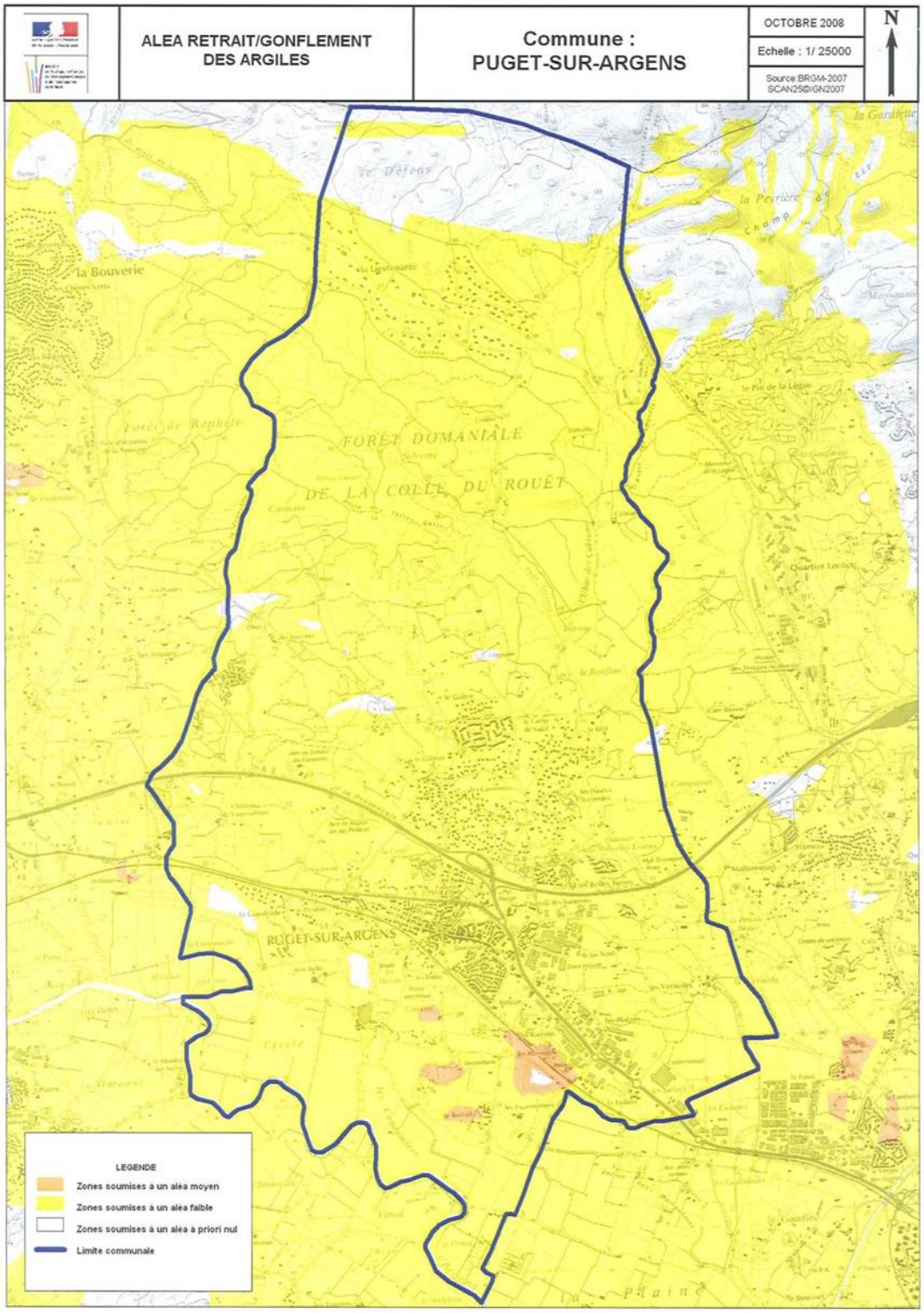


En application la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement **consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposante la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Le décret impose également la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible ;
- Au moment de la construction de la maison.


ALEA RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES
Commune : PUGET-SUR-ARGENS
OCTOBRE 2008
Echelle : 1/ 25000
Source:BRGM-2007 SCAN25©IGN2007
N
la Bouverie
FORET DOMANIALE
DE LA COLLE DU ROUET
PUGET-SUR-ARGENS
LEGENDE
Zones soumises à un aléa moyen
Zones soumises à un aléa faible
Zones soumises à un aléa à priori nul
Limite communale

2. Les risques technologiques

2.1. Le PPRT de l'établissement DPCA

La commune de Puget-sur-Argens est concernée par la présence de la société DPCA qui est classée SEVESO seuil haut par la présence de liquides inflammables (hydrocarbures) stockés en réservoirs aériens.

De fait, l'exploitant est astreint à la réalisation d'une étude de dangers, dont l'objectif est l'analyse des phénomènes dangereux, leurs effets et la description des mesures de maîtrise des risques en place ou devant être mises en œuvre. Cette étude de dangers a été remise en février 2008 par DPCA.

Les distances d'effets des phénomènes dangereux potentiellement générés sont susceptibles d'avoir un impact sur l'être humain et l'environnement à l'extérieur du site.

Dans ce contexte, un PPRT pour la société DPCA a été prescrit par 2 arrêtés préfectoraux du 30 novembre 2009 et du 24 Septembre 2010.

Initialement, cet arrêté incluait également l'établissement EPPA, dans la mesure où il était aussi classé Seveso seuil haut (AS). Néanmoins, ce dernier ayant annoncé officiellement l'arrêt de son activité en décembre 2010, arrêt qui a pris effet fin septembre 2011, les phénomènes dangereux inhérents à son activité ont été retirés du PPRT. Il est à noter que le démantèlement du site, suivi de l'analyse des sols et, le cas échéant, des opérations de dépollution, sont prévus au cours de l'année 2012.

Ces évolutions industrielles significatives expliquent que le PPRT, prescrit initialement pour ces deux établissements, ne concerne plus à présent que DPCA.

Il est également précisé que la société SPMR, située à plusieurs centaines de mètres à l'Est du site DPCA, et depuis laquelle les hydrocarbures sont automatiquement transférés, par pipe, dans les bacs de DPCA, n'est pas concernée par ce PPRT dans la mesure où elle relève du régime de l'autorisation, et non du seuil AS.

Le site DPCA est implanté au sud de la route nationale 7 (500 m), de l'autoroute A8 (1 km) et du centre de la commune de Puget-sur-Argens. Il occupe une superficie de 4,5 hectares et est bordé :

- au Nord par un lotissement d'environ 150 habitations (lieu-dit Simian) et quelques immeubles récents d'habitation, de l'autre côté de la route.
- au Nord-Est par la voie ferrée Paris – Nice ;
- au Sud-Ouest par des terrains à vocation plutôt agricole.

L'Établissement DPCA est un dépôt d'hydrocarbures (liquides inflammables) construit à la fin des années 60 et ayant fait l'objet d'extensions successives.

Il est alimenté directement depuis un pipeline souterrain en provenance des raffineries et du dépôt pétrolier de la zone de Fos - Berre (13).

Les principaux dangers présents sur le site de DPCA sont dus à la présence de liquides inflammables pouvant générer des effets de surpression et thermiques en cas d'occurrence d'un phénomène dangereux, pour donner suite à l'apparition d'un évènement redouté (défaillance d'un équipement constitutif d'une fonction d'exploitation).

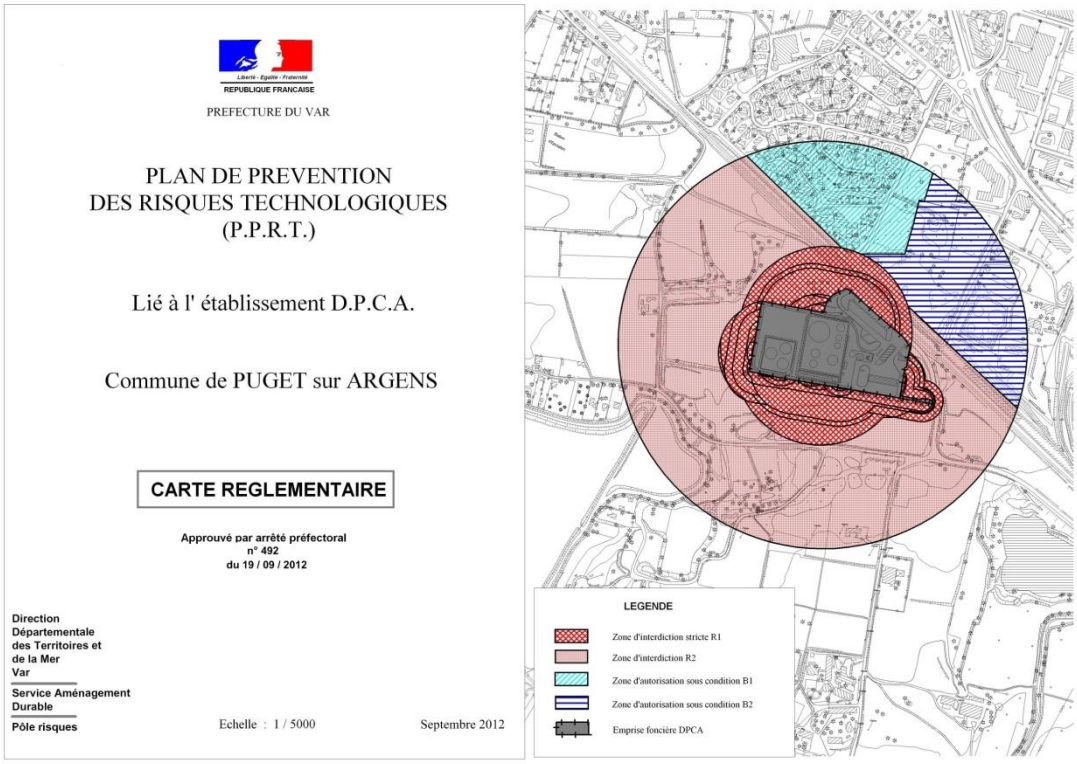
Les phénomènes dangereux identifiés sont les suivants :

- Feu de nappe, de cuvette et de sous-cuvette ;
- Flash-fire en cuvette et sous-cuvette (combustion d'un mélange gazeux inflammable sans effet de pression) ;
- UVCE (Unconfined Vapour Cloud Explosion - Explosion d'un nuage de vapeurs en milieu non-confiné, qui produit à la fois des effets de surpression et des effets thermiques) :
- en cuvette ;
- au manifold réception ;
- au sein de la pomperie hydrocarbures ;
- sur le poste de chargement camion.

- Boil-over en couches minces (phénomène dangereux généré par une combustion de la surface du liquide, qui peut générer une chaleur importante se propageant vers le fond du bac, et pouvant provoquer la vaporisation instantanée de la couche d'eau qui projette alors à l'extérieur les hydrocarbures enflammés) ;
- Incendie d'un bac de stockage ;

- Explosion d'un bac de stockage ou d'une citerne routière ;
- Incendie :
- Au manifold réception ;
- A la pomperie hydrocarbures ;
- À l'unité de récupération de vapeurs ;
- la pomperie d'additifs ;
- Sur l'aire de dépotage retour camion.
- Rupture franche d'un réservoir (sur la liaison robe/fond) pouvant aboutir à un épandage massif hors cuvette avec les phénomènes dangereux associés (feux de nappe, UVCE et Flash-Fire).

Le PPRt a été approuvé par arrêté n° 449 du 23 Mai 2012. Depuis cette date, les dispositions du PPRt valent Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et deviennent directement opposables à toutes occupations et utilisations du sol.

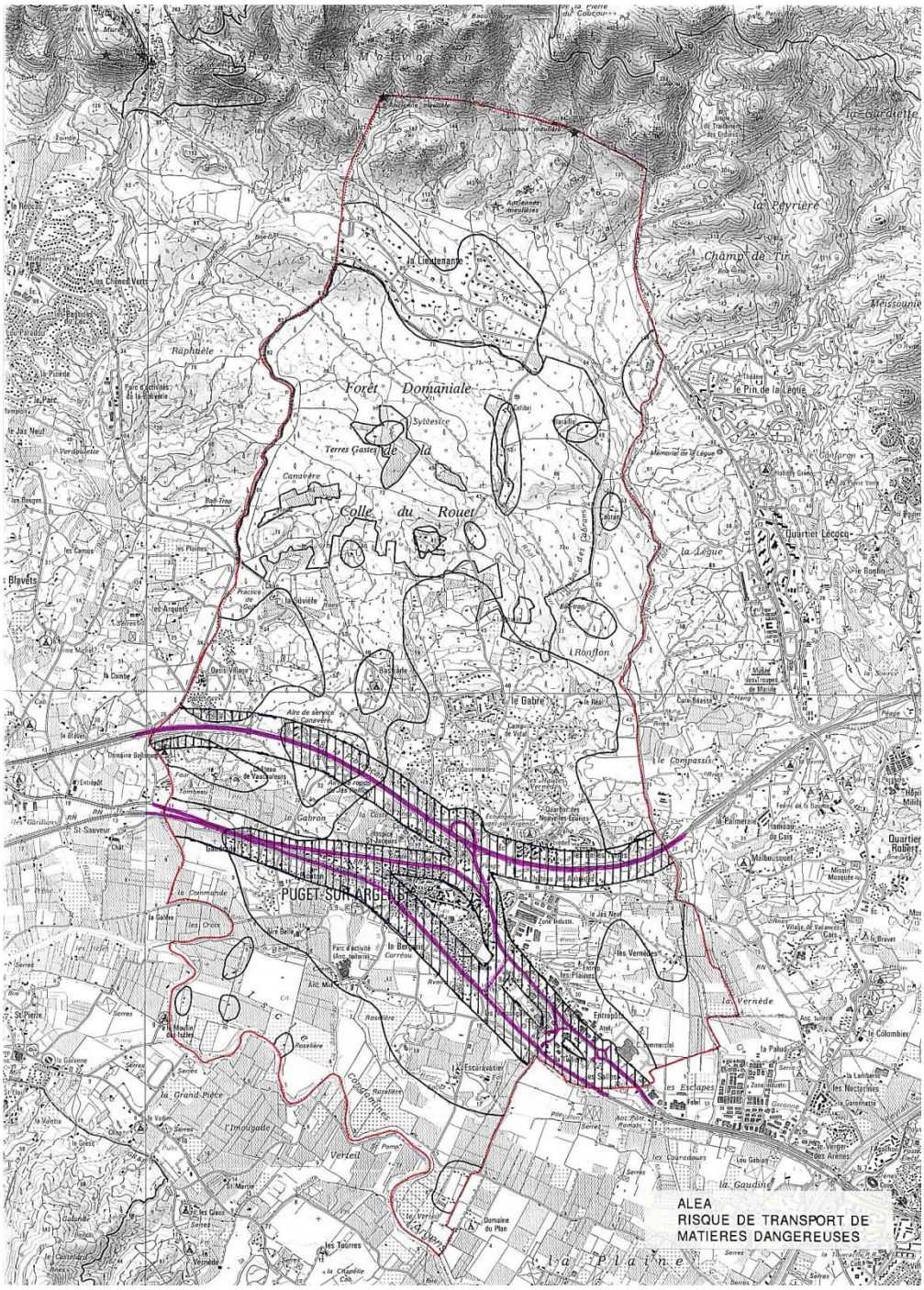


2.2. Le risque de transport de matières dangereuses

La commune de Puget est également concernée par un risque de transport de matières dangereuses liées notamment à la présence de plusieurs axes de transports routiers structurants ainsi qu'à la présence d'un gazoduc et d'un pipeline. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

▪ Les axes de transports

Le risque TMD (transport de matières dangereuses) concerne plusieurs axes de transports structurants traversant la commune. Sont principalement concernées l'autoroute A8, la RDN7 et la voie ferrée qui génèrent tous trois un flux de transit très important et donc un risque d'accident. Un accident a eu lieu sur la RDn7 en mai 1991 dû au renversement d'un transport de carburant.

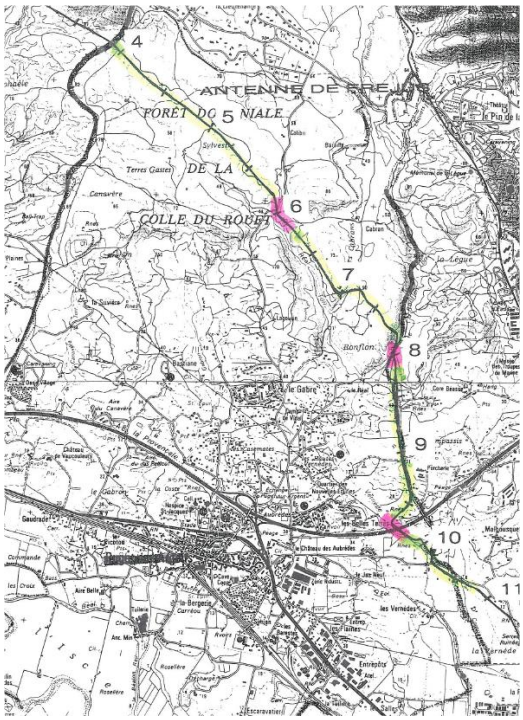


Le gazoduc.

La commune est concernée par un gazoduc, diamètre 150, Antenne de Fréjus, Pms 67,7 bar de transport de gaz naturel sous haute pression.

Cette dernière fait l'objet d'une servitude d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation (I1). Elle comprend trois SUP dont les distances de part et d'autre de la canalisation sont de 50 m (SUP 1) ou 5 m (SUP 2 et 3).

Cette canalisation est située en limite Est de la commune avec Fréjus avant de couper le territoire d'Est en Ouest par la forêt domaniale de Terres Gastes. Cette canalisation est posée enterrée. Elle est protégée par une bande de servitudes d'une largeur de 6 m (2m à gauche et 4 m à droite de l'axe de la canalisation en allant de Bagnols en Forêts vers Fréjus).

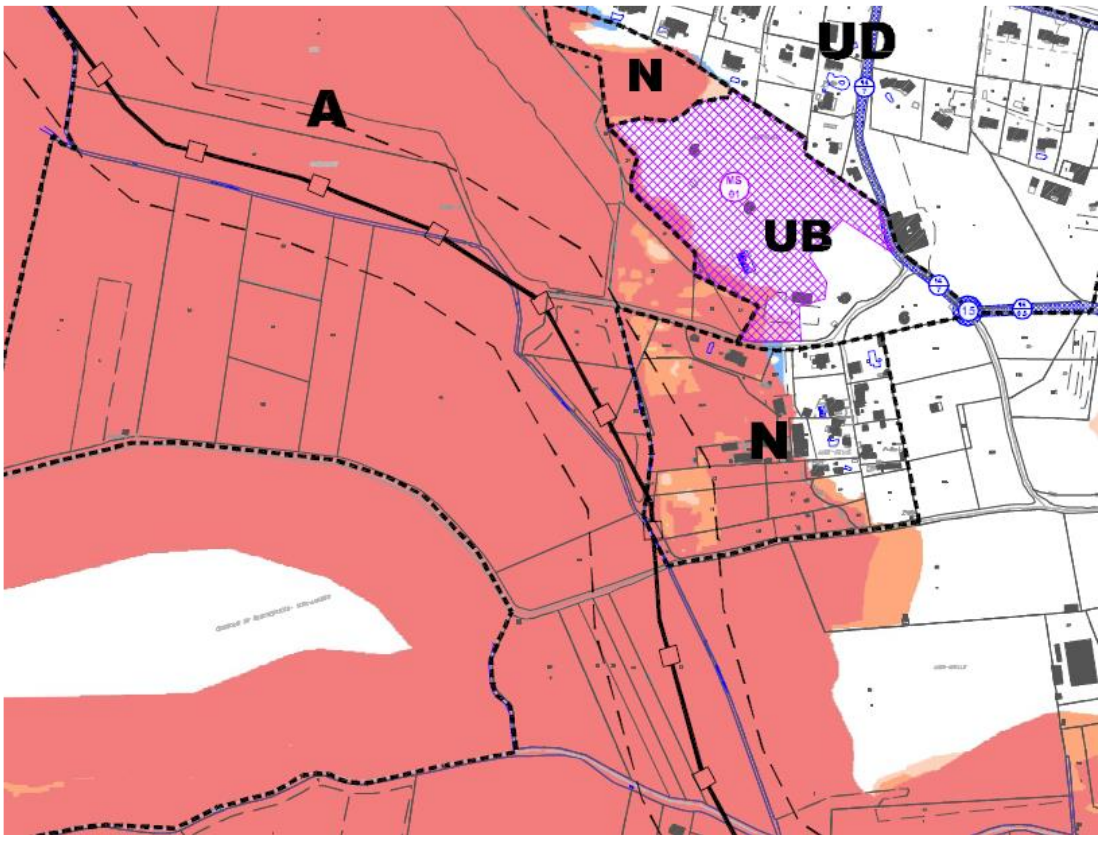


Le pipeline La Mède-Puget-sur-Argens

La commune de Puget est concernée par un pipeline géré par la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR). Le tracé intéresse pour l'essentiel des secteurs non urbanisés de la commune et va du dépôt pétrolier de la DPCA à Roquebrune via le Sud de Puget-sur-Argens et sa plaine agricole.

Les risques concernent là encore 2 scénarios ;

- Une perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube. Ce scénario constitue la référence lorsque la canalisation est protégée. En effet, au-delà des obligations réglementaires, il est possible de mettre en œuvre une telle protection si elle n'existe pas. L'évènement redouté conduit alors à des effets irréversibles limités à 60m de part et d'autre de la canalisation et à des effets létaux limités à une zone de 35m.
- Une perte de confinement de la canalisation avec rupture franche à la suite d'une agression externe. Ce scénario le plus redoutable est le scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée. Ses conséquences s'étendraient jusqu'à 225m de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles et 150m de part et d'autre pour les effets létaux significatifs.



Extrait zonage matérialisant le pipeline et les périmètres de maîtrise de l'urbanisation

VI. Nuisances, déchets et pollutions

1. Localisation des sites potentiellement pollués

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Le principal objectif était de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes).

Dans ce cadre deux démarches d'inventaire sont mises en œuvre en France : les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics sont regroupés sous la base BASOL et les héritages des activités passées sont recensés dans la base BASIAS :

- Les inventaires historiques BASIAS ont vocation à reconstituer le passé industriel d'une région, recensant les nombreuses « friches industrielles » issues de fermeture de sites, pour mettre en évidence de possibles pollutions des sols.
- La base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

▪ 1 site BASOL

Sur le territoire communal de Puget-sur-Argens, un site BASOL est recensé.

Description du site

La société **Établissement Pétrolier de Puget-sur-Argens (EPPA)** qui exerçait, depuis le début des années 1970, une activité de stockage d'hydrocarbures soumise à autorisation (SEVESO Seuil haut) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sur la commune de Puget-sur-Argens a adressé à M. le préfet du Var et au Maire de la commune de Puget-sur-Argens la cessation de son activité fin 2010.

Le dépôt est implanté sur deux zones géographiques distinctes à Puget-sur-Argens (sur une superficie d'environ 4 ha) : la parcelle AZ 128 au lieu-dit « les Barestes » et les parcelles BA 127 et BA 152 au lieu-dit « Simian ». Les 2 parties du dépôt sont reliées par 6 canalisations semi-enterrées.

Le site se situe à 5-6 km au Nord-Ouest de Fréjus. La parcelle AZ 128 au lieu-dit « les Barestes » d'une superficie de 40 302 m² située en bordure de la RN7 est entouré au Nord et à l'Ouest par un site de stockage de matériaux de construction, au Sud par la ligne SNCF Marseille/Vintimille et à l'Est par une zone industrielle et commerciale des Meissugues. Les 2 parcelles au lieu-dit « Simian » d'une superficie de 4 464 m² sont délimitées au Nord et à l'ouest par le dépôt voisin (DPCA), à l'Est par une route de déserte qui sépare le site de la voie SNCF Marseille/Vintimille et au Sud par des parcelles non bâties.

La partie du dépôt située au lieu-dit "Simian" est composée des parcelles BA 127 et BA 152. Ces deux parcelles cadastrales ont fait l'objet d''études environnementales.

Pour la parcelle BA 127 constituée d'une friche et d'un parking sous lesquels passent les canalisations enterrées, l'étude environnementale conclut que les mesures réalisées dans les sols et les eaux souterraines sont toutes inférieures aux valeurs de références disponibles. Cette parcelle ne nécessite donc aucune réhabilitation.
Cette parcelle est vendue à un industriel alentour en charge de la gestion des canalisations semi-enterrées.

Pour la parcelle BA 152 constituée d'un poste de chargement de camions, l'étude environnementale conclut qu'aucuns travaux ne sont à mettre en œuvre dans le cadre de la poursuite de ces activités industrielles par un autre exploitant. En effet, cette parcelle BA 152 est vendue au dépôt voisin pour une poursuite des activités.

La partie du dépôt située au lieu-dit "Les Barestes", composée de la parcelle AZ 128 (zone de stockage) a fait l'objet d'une étude environnementale et d'une dépollution.

Description qualitative :

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.512-39-3 (R.512-46-27) du code de l'environnement, l'exploitant a informé le préfet de la réalisation des travaux d'excavation, de traitement et de remblaiement des terres par courrier du 04/08/2014. Ces travaux de remise en état du site étaient encadrés par l'arrêté préfectoral du 19/01/2015.

Toutes les zones du site nécessitant une dépollution ont été excavées, les terres traitées sur site et les zones remblayées. La totalité des terres a obtenu après traitement sur site des concentrations inférieures aux objectifs de l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2015 (rappelés entre parenthèses ci-dessous).

En conséquence, toutes ces terres ont pu être réutilisées pour remblayer le site. Aucun matériel sain d'apport extérieur n'a été mis en œuvre dans le cadre de cette dépollution.

Les concentrations maximales résiduelles présentes sur cette parcelle cadastrale sont essentiellement localisées en fond et bord de fouilles des zones excavées et sont les suivantes :

- 1 900 mg/kg pour les hydrocarbures totaux C5 – C40 (pour un objectif de 2 000 mg/kg) ;
- 0,99 mg/kg pour le benzène (pour un objectif de 1 mg/kg) ;
- 8,3 mg/kg pour l'éthylbenzène (pour un objectif de 10 mg/kg) ;
- 55 mg/kg pour les xylènes (pour un objectif de 70 mg/kg).

L'analyse finale des risques résiduels conclut que pour donner suite aux travaux de dépollution, l'état environnemental résiduel du site est compatible avec l'usage futur du site considéré, à savoir la construction de bâtiment de plain-pied sans niveau de sous-sol dans le cadre d'une activité commerciale et/ou industrielle.

Le suivi de la qualité des eaux souterraines montre notamment depuis décembre 2012 :

- une teneur significative en hydrocarbures C5-C10 de 1 300 µg/l au droit du piézomètre Pz2 (aval hydraulique du site) ;
- des traces de BTEX au droit du P01 (en amont hydraulique) ;
- aucun impact en HAP et hydrocarbures totaux C10 - C40 pour l'ensemble des ouvrages de suivi.

Le bilan du suivi de la qualité des eaux souterraines de 2012 à 2016 indique que les concentrations résiduelles en hydrocarbures volatils C5-C10 au droit de Pz2 sont restées relativement modérées et stables tout au long de la surveillance.
Au droit de l'ouvrage Pz5, démantelé en mai 2015, les teneurs relevées étaient en baisse à l'exception des hydrocarbures totaux.

Une simulation de l'évolution des concentrations en hydrocarbures volatils, selon une méthode majorante, à partir de la moyenne des concentrations mesurées au droit de Pz5 de décembre 2012 à mai 2015 a été effectuée.

Les résultats indiquent une extension maximale théorique de panache, pour une concentration résiduelle de 30 µg/l, de 140m par rapport à Pz5.
Ces résultats, compte tenu de leur mode d'obtention, ne tiennent pas compte de l'évolution favorable attendue pour donner suite aux travaux de réhabilitation.

EPPA sollicite l'arrêt du suivi de la qualité des eaux souterraines.

▪ 23 sites BASIAS

Les 23 sites BASIAS ci-dessous ont été recensés sur le territoire communal.

Identifiant	Raison sociale	Nom usuel	Etat occupation	Libellé activité	Commentaire activité
PAC8300756		Dépôt de gaz butane et propane	Activité terminée	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	
PAC8300757		Dépôt de gaz butane et propane	Activité terminée	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	
PAC8300758		Briqueterie	Activité terminée	Fabrication de matériaux de construction en terre cuite (de tuiles et briques) et de produits divers en terre cuite (tuilerie, poterie, briqueterie)	
PAC8301312	SA Entrepôts Pétroliers Régionaux	Dépôt mixte d'hydrocarbures	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Société Shell
PAC8301362	Garage du midi	Station-service	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	
PAC8301462	SARL Costamagna	Dépôt de gaz butane liquéfié	En activité	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	19600 kg de gaz. Plus de dépôt de gaz. Actuellement entrepôt de matériaux industriels
PAC8301464	Compagnie Française de Raffinage	Station-service	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	Station-service autoroute Total
PAC8301584		Dépôt d'hydrocarbures	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	
PAC8301845		Tuilerie	Activité terminée	Fabrication de matériaux de construction en terre cuite (de tuiles et briques) et de produits divers en terre cuite (tuilerie, poterie, briqueterie)	Voir PAC-I-83 01462, devenu simple entrepôt industriel
PAC8302515		Dépôt liquide inflammable	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	
PAC8302726		Entrepôt Pétrolier de Puget-sur-Argens (E.P.P.A)	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Pollution due au fonctionnement. Arrêté Préfectoral d'autorisation d'activité en 1971
PAC8302727		G.P.C.A.n°1 Groupement Pétrolier de la Cote d'Azur	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Pollution due au fonctionnement
PAC8302932	EOF Puget sur Argens La Tuilière	Station-service ELF	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	
PAC8302936	Etablissements DENIS CALI	Station-service ELF	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	Voir PAC-I-83 02932
PAC8302952		Station-service CONTINENT	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en	Actuellement Carrefour

				magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	
PAC8302953	ESSO Service du Midi	Station-service ESSO	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	
PAC8302954	Relais du Canavère	Station-service TOTAL	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	
PAC8302955		Station-service SHELL	Activité terminée	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	
PAC8303045	S.A.R.L. Marine Cote d'Azur	Atelier de réparations Berliet	En activité	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	
PAC8303047	Société Varoise de Matériaux de Construction et Transports Publics	Atelier Société Varoise de Matériaux de Construction et Transports Publics	En activité	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	
PAC8303129		Dégraissage à sec de vêtements à Puget-sur-Argens	Activité terminée	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	
PAC8303137	Esso	station-service à Puget-sur Argens	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	
PAC8303213	GPCA Groupement pétrolier de la Côte d'Azur n°2	Dépôt de liquides inflammables	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	

Liste des anciens sites industriels (Basias)

Ce diagnostic constitue des éléments de connaissance des enjeux en matière de pollution des sols, à prendre en compte notamment lors des projets d'aménagement (études amont des permis de construire), pouvant nécessiter des études de sols et une dépollution du site le cas échéant.

2. Le transport, principale source de dégradation de la qualité de l'air

La qualité de l'air doit être prise en compte dans la mesure où les documents de planification territoriale doivent assurer la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile et la préservation de la qualité de l'air (L121-1 du Code de l'Urbanisme). De plus, la France s'est donnée pour objectif, dans le cadre du protocole de Kyoto, la limitation de la production de gaz à effet de serre qui ne devra pas dépasser en 2010/2012 son niveau de 1990. Ceci doit être pris en compte dans la planification territoriale qui participe de la maîtrise des besoins de déplacements automobiles qui sont la source principale d'émission de gaz à effet de serre.

Le Var est un département hétérogène en termes de qualité de l'air. La bande côtière très urbanisée engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été. Les principaux centres urbains (Toulon, Fréjus, Draguignan...), présentant une forte densité de population, sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans ces zones et en grande proximité du trafic routier, les problèmes de qualité de l'air sont induits par les concentrations en dioxyde d'azote (NO_2) et en particules (PM10).

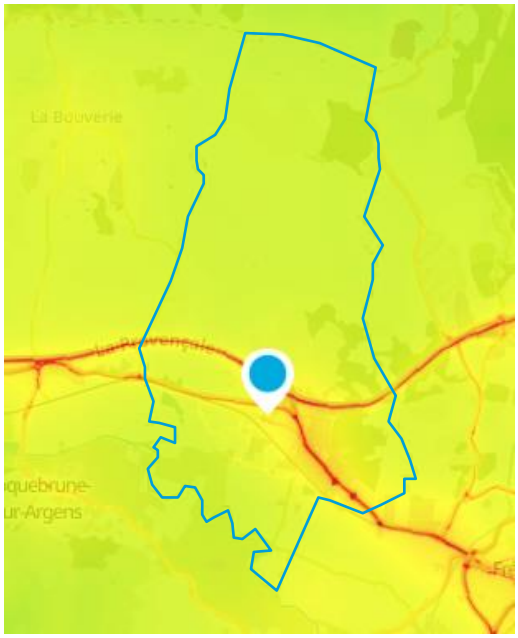
Des données locales concernant la part des différentes activités dans les émissions de polluants sont disponibles pour la commune de Puget (base de données Emiprox, cf. graphique).

Les émissions d'oxyde d'azote (NO_x) proviennent pour la quasi-totalité des transports routiers (91%).

Le CO_2 est émis également pour la majorité par les transports (80%) et le résidentiel tertiaire (10%). Les PM10 sont aussi dominées par le secteur des transports (55%), suivi par l'industrie (21%) et le résidentiel et tertiaire (18%).

Les transports routiers émettent également une part importante de PM 2,5 (52%). Le secteur « résidentiel et tertiaire » émet pour sa part 24%. Ce secteur regroupe les émissions liées au fonctionnement des bâtiments (chauffage, eau chaude, appareils électriques…).
Les émissions de Gaz à effet de Serre (GES) et de monoxyde de carbone (CO) sont dominées par le secteur des transports routiers avec respectivement 79% et 54%.

La qualité de l'air annuelle a été définie comme dégradée à moyenne sur l'ensemble du territoire. Elle se dégrade aux abords de l'autoroute A8 et de la RDN7 (qualité mauvaise à très mauvaise).



Synthèse annuelle de la qualité de l'air de Puget sur Argens (AtmoSud)

La région PACA présente un Plan Régional Santé Environnement (PRSE) adopté le 6 décembre 2017, sur la période 2015-2021. Il s'appuie sur les enjeux prioritaires définis dans le plan national santé environnement et prennent en compte les problématiques propres la région : telles que la lutte antivectorielle contre le moustique tigre, la prévention et le dépistage du saturnisme, la qualité de l'air…

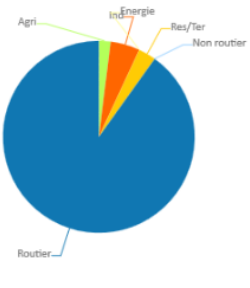
Le PRSE 3 s'articule autour d'un plan d'orientation structuré en 9 axes thématiques : air, eau, habitat, bruit, risques émergents et changement climatique, système de santé, urbanisme, déchets et alimentation. En parallèle, deux défis thématiques prioritaires ont été identifiés pour la région Paca - la préservation de la qualité de l'air et l'alimentation - et deux enjeux transversaux : **la mobilisation des collectivités territoriales et l'information et l'implication des citoyens**.

Commune Puget-sur-Argens

NO_x

Oxydes d'azote

Inventaire des émissions 2015, Air PACA

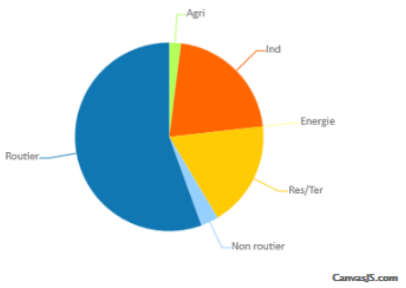


194 t

PM10

Particules inférieures à 10 µm

Inventaire des émissions 2015, Air PACA

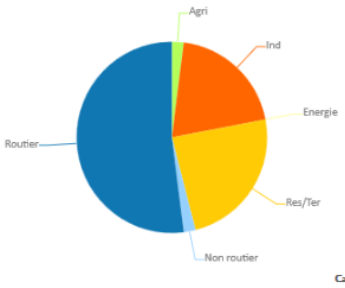


26 t

PM2.5

Particules inférieures à 2.5 µm

Inventaire des émissions 2015, Air PACA

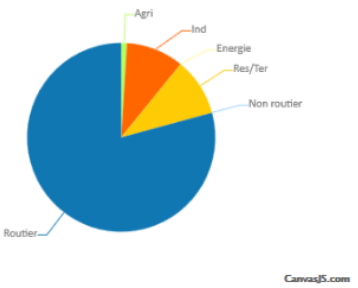


19 t

CO_2

Dioxyde de carbone

Inventaire des émissions 2015, Air PACA

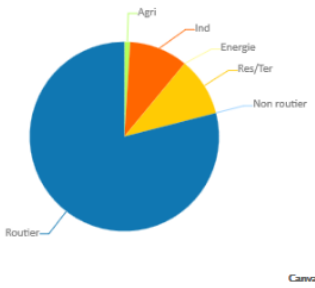


60 kt

GES

Gaz à Effet de Serre

Inventaire des émissions 2015, Air PACA

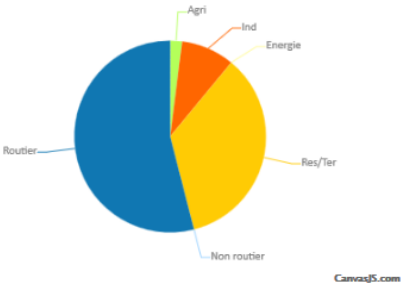


61 kt eq.CO2

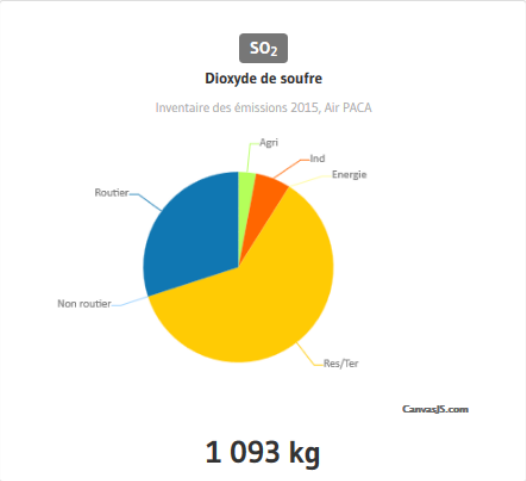
CO

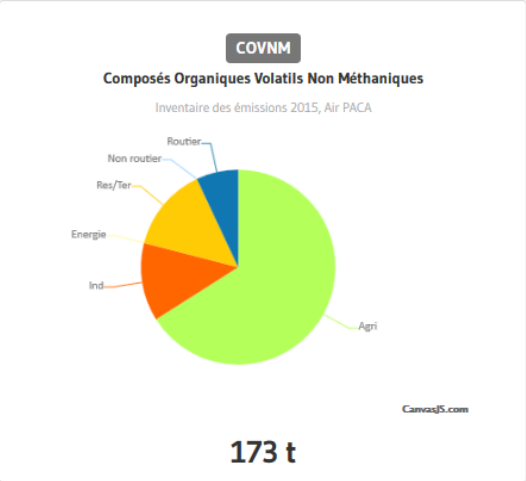
Monoxyde de carbone

Inventaire des émissions 2015, Air PACA



222 t





3. Plusieurs voies bruyantes

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE)

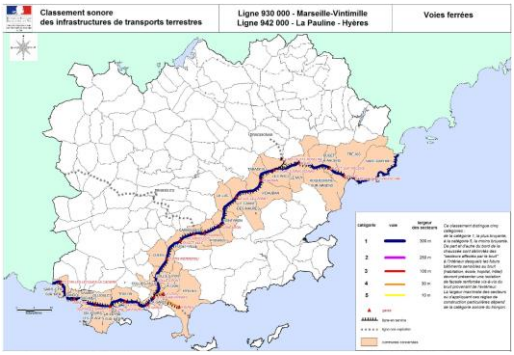
Le classement des voies

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini autour de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés dans les documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est le préfet qui, par arrêté, procède au classement sonore des infrastructures, après avoir pris l'avis des communes concernées. Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. Le non-respect de cette règle de construction engage le titulaire du permis de construire.

Les prescriptions acoustiques liées au classement des voies bruyantes s'appliquent :
« ... à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments. Constituent des bâtiments d'habitation les bâtiments ou parties de bâtiments abritant un ou plusieurs logements y compris les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale... » (Article R 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) « aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale...les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique » (Article R 123-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La voie ferrée Marseille-Vintimille

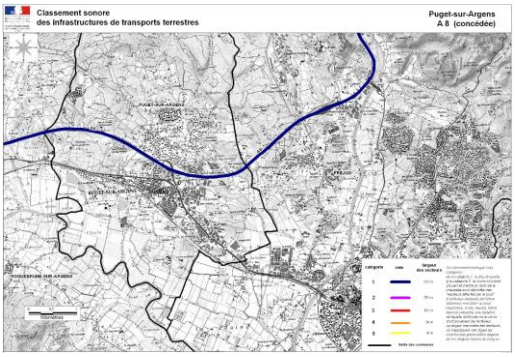
La commune de Puget est concernée par l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016, portant approbation du classement des voies ferrées bruyantes du département du Var. Les infrastructures concernées correspondent aux lignes « Marseille-Vintimille » et « La Pauline-Hyères ». La largeur du tronçon affecté par le bruit est de 300 m.



L'autoroute A8

La commune de Puget est concernée par l'arrêté préfectoral du 27 Mars 2013, portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du réseau routier national du département du Var. À ce titre l'autoroute A8 est classée en catégorie 1.

Le secteur affecté par le bruit est de 300m de part et d'autre de l'A8 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.



A noter que la 4ème échéance de révision des cartes de bruits stratégiques, fixée au plus tard le 30 juin 2022 sera une révision totale sous la nouvelle méthode CNOSSOS.

Les routes départementales

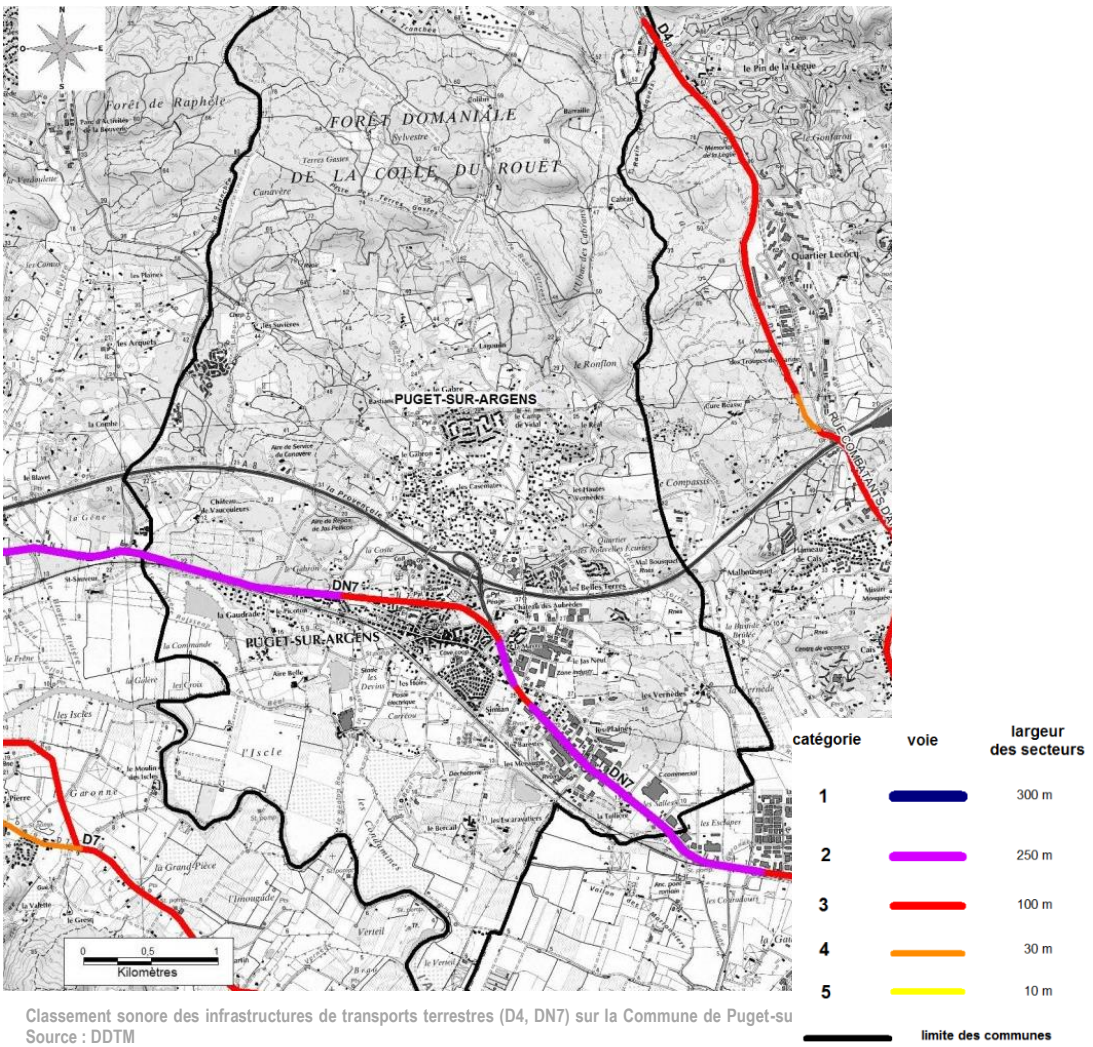
La commune de Puget est concernée par l'arrêté préfectoral du 01 Août 2014, portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var.

Puget est concernée par de nombreuses voies départementales bruyantes.

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés par l'arrêté du 01 Août 2014 :

- Le nom de l'infrastructure et, le cas échéant, de la rue,
- La délimitation du tronçon (origine et fin),
- Le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté interministériel du 30 mai 1996,
- La largeur des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de ces tronçons, étant observé qu'un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée.

Route	Origine	Fin	Catégorie	Largeur affectée par le bruit
RD4	Rond-point de la Carebasse	Limite communale	3	100
RDN7	1 000 m avant début agglo Puget	Début agglo Puget-sur-Argens	2	250
RDN7	Début agglo Puget-sur-Argens	100 m avant feu	2	250
RDN7	Début agglo Puget-sur-Argens	100 m avant feu	3	100
RDN7	100 m avant feu	100 m après feu	3	100
RDN7	Début agglo Puget-sur-Argens	100 m avant feu	3	100
RDN7	100 mm après feu	Echangeur A8	3	100
RDN7	Echangeur A8	100 m après feu	2	250
RDN7	100 m après feu	Début agglo Fréjus	3	100
RDN7	100 m après feu	Début agglo Fréjus	2	250



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (D4, DN7) sur la Commune de Puget-su
Source : DDTM

4. La gestion des déchets

La CAVEM est compétente en matière de collecte des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. Elle a également en charge le tri sélectif sur son territoire ainsi que la construction et la gestion des déchèteries. C'est le Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est Var (SMIDDEV) qui assure la compétence « traitement et valorisation des déchets ménagers » en participant notamment à la fourniture aux collectivités membres des moyens nécessaires au tri à la source.

En 2019, on estime à 6 042,58 tonnes la quantité de déchets (OM et assimilés) collectés sur la commune de Puget-sur-Argens, dont près de 2 897 tonnes sont des ordures ménagères. Cela représente une moyenne de 759 kg de déchets produits par habitant soit plus que la moyenne française (253 kg/hab/an). Le dépassement de la moyenne française s'explique en partie par la forte attractivité touristique qui gonfle le tonnage moyen, notamment en période estivale.

La collecte des déchets sur le territoire de la CAVEM est adaptée aux fréquentations touristiques. Durant les mois estivaux, la collecte est plus soutenue, notamment en zone littorale. Le suivi mensuel des quantités traitées sur l'agglomération permet de constater que l'attractivité touristique génère une forte production de déchets : la production de déchets augmente par exemple de plus de 40 % au mois d'août à Fréjus.

Une fois les déchets collectés, ceux-ci sont éliminés ou valorisés dans différents sites de traitement.
Chaque déchet dispose de sa propre chaîne de traitement :

- Les ordures ménagères et les encombrants (monstres) vont à l'ISDN (Installation de Stockage de déchets Non Dangereux) à Septèmes-les-Vallons et le Cannet des Maures ;
- Les autres déchets sont quant à eux soit recyclés soit valorisés énergétiquement dans des centres de transformation et de tri

Déchets	Etablissements	Localisation
Encombrants	SOFOVAR	Fréjus
Bois	Estérel terrassement	Fréjus
Déchets verts	A.T.E ou VALSUD	Puget/Fréjus
Mobilier	ECO MOBILIER	
Déchets électriques	ECO SYSTEMES	
Multi Matériaux/ cartons/ Verres/ Papiers	VALEOR	Lemuy
Huiles noires	SE RA HU	Cagnes-sur-Mer
Piles, lampes	RECYLUM	Fréjus



Unités de traitement de déchets du SMIDDEV

VII. La ressource en eau et réseaux techniques

1. La qualité de l'eau

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

Le projet de SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le SDAGE précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les PLU, doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remis en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le SDAGE a identifié Fréjus comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies (mesures sans regret) doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettaient pas en cause l'équilibre quantitatif.
- S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. À défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

1.1. La Directive cadre sur l'eau (DCE)

L'application de la DCE a conduit à dresser un état des lieux récent et à identifier les principaux scénarios d'évolution, devant permettre d'atteindre un « bon état écologique » en 2015, 2021 ou 2027. Ce document a été adopté par le Comité de Bassin le 04 mars 2005. Sur le plan qualitatif, les conclusions de l'état des lieux de la DCE sont les suivantes :

Eaux superficielles

La commune de Puget est concernée par le bassin « Côtiers Côte d'Azur » et par les deux cours d'eau suivants :
FRDR11563 – « Rivière la grande Garonne » présente un bon état écologique mais un mauvais état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état chimique est fixé à 2027.
FRDR2033 – « L'Argens de la Nartuby à la mer » présente un mauvais état écologique (substances dangereuses, matières organiques et oxydables) mais un bon état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état écologique est fixé à 2027.

Eaux souterraines

La commune est concernée par quatre masses d'eau souterraines :
FRDG376- « Alluvions de l'Argens » présente un mauvais état quantitatif (déséquilibre), l'échéance d'atteinte au bon état quantitatif est fixée à 2021. L'état chimique est bon, l'objectif d'atteinte au bon état étant fixé à 2015.
FRDG520- « Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant pays provençal » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.
FRDG609- « Socle Massif de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.
FRDG234- « Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.

2. Le réseau d'eau potable

La commune de Puget sur Argens ne dispose pas de ressource en eau potable qui lui soit propre. Elle est alimentée par le SEVE (Syndicat des Eaux du Var Est), qui siège à Fréjus. Ce syndicat produit de l'eau à partir de trois sites :

- L'usine du Muy
- L'usine de Gargalon
- L'usine du Fournel

Puget est alimentée à partir des captages de la ville du Muy, dont l'eau est traitée à l'usine du Muy. Le piquage sur la conduite d'adduction du Syndicat de l'Eau du Var Est est situé à l'Ouest de la commune. Ce piquage alimente tout le territoire communal hormis le secteur de la Lieutenante qui est alimenté par Roquebrune.

La commune est concernée par le périmètre de protection du captage de Verteil datant de 1992. Il est à ce jour toujours d'actualité et comprends trois périmètres :

- Le périmètre de protection immédiat, où toute activité ou fait, installation ou dépôts sont interdits en dehors de ceux autorisé par l'exploitation ;
- Le périmètre de protection rapproché où toutes installations/activités pouvant influer directement ou indirectement sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines doivent être en conforme avec la réglementation en vigueur. Les dépôts d'ordures et autres sont interdits ainsi que les rejets d'eaux usées. Le règlement annexé à ce document définit les autres constructions et activités interdites sur ce périmètre ;
- Le périmètre de protection éloigné, où toutes installations/activités pouvant influer directement ou indirectement sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines doivent être en conforme avec la réglementation en vigueur. Le règlement stipule également les autres activités qui doivent être contrôlées : agricoles, campings, carrière, décharges sauvages, etc.

Ce périmètre de protection ne fait néanmoins pas l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). C'est pourquoi, le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PRGE) suivi par le SEVE prévoit de reprendre l'étude menée par des hydrologues afin d'obtenir un périmètre définitif. Cette étude permettra ainsi de déboucher sur une DUP d'ici 2022-2023. Le PLU devra, dans l'attente des résultats de cette étude, prendre en compte ce périmètre de protection.

Certains changements seront apportés au réseau notamment pour l'alimentation de la commune :

- Le renouvellement et la dilatation de la conduite 400 le Muy Fréjus ;
- L'extension de l'usine de potabilisation du Muy ;
- La création du champ captant du Couloubrier ;
- L'arrivée de l'eau SCP du Verdon à l'usine du Muy ;
- Etc.

La commune de Puget sur Argens est le maître d'ouvrage de l'ensemble des installations de

transports, de stockage et de distribution sur son territoire. Y compris du réseau de la Lieutenante depuis 2009.

La société VEOLIA se charge de l'entretien des équipements et de la gestion des services au public. La commune compte en tout 10 compteurs de sectorisation situés à : Bastiane, Bretagne, Hogo, Real, Leclerc, Liberté, Vernede, Colonel Dessert, Jean Moulin et Boulevard de l'industrie.

En 2019, elle compte 3 618 compteurs domestiques (hors secteur de la Lieutenante). La commune possède également deux réservoirs présentant une capacité totale de 4 000 m³. Le réseau est en bon état et présente un bon rendement, la qualité de l'eau distribuée est également conforme aux exigens microbiologique et physico-chimique. La commune a également lancé cette année-là, une étude pour le schéma directeur d'eau potable. Les conclusions de ce rapport ont permis d'établir une liste de priorités des travaux à lancer, notamment pour faire face aux besoins croissant de l'urbanisation, tels que :

- Proposition de renforcer la conduite d'adduction sur la portion non doublée depuis le point de livraison Garden Puget jusqu'au départ vers le réservoir des Suvières ;
- Prévoir le renouvellement de la conduite avenue des Pins Bertrand ;
- Prévoir le renouvellement de la conduite avenue des chênes verts ;
- Prévoir la finalisation du renforcement du réseau d'eau potable sur le secteur du centre-ville et en particulier la rue de la Liberté ;
- Bâtir un programme de renouvellement hiérarchisé.

Pour améliorer à la fois le réseau et la qualité de l'eau, deux stations de pompage ont été réalisées en 2001 : la station de Malpasset et celle de Bellevue.

Il est retenu pour la décennie à venir, une hypothèse d'augmentation de 1,6% par an des volumes distribués par le SEVE malgré les campagnes de sensibilisation aux économies d'eau mené par les pouvoirs publics.

Pour le futur et pour se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur, le syndicat devra prévoir, pour chacune de ses usines, une unité de traitement de boues hydroxydes provenant des eaux de lavages des filtres et des décanteurs.

3. Le réseau d'assainissement

La commune a abandonné en 1987 l'idée de reconstruire les stations d'épuration existantes au profit d'un traitement des eaux collectées à l'usine intercommunale de la communauté d'agglomération de Fréjus/Saint Raphael.

Compte tenu des besoins futurs liés aux perspectives de développement établies par le PLU, la commune s'est à nouveau interrogée dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur assainissement sur l'opportunité de créer une station d'épuration pour traiter ses effluents. Cette hypothèse a été écartée, car trop contraignante techniquement et administrativement, et très coûteuses.

Les effluents de Puget sur Argens continueront donc d'être traités par la station d'épuration du Reyran, à Fréjus, et des travaux de renforcement du poste de refoulement et de la conduite d'Aire Belle sont en cours. La station d'épuration présente une capacité de 346 600 EH et respect la conformité réglementaire. En 2019, elle a traité 9 811 402 m³ et a produit un peu plus de 5 985 tonnes de boues destinées au compostage.

Le service d'assainissement de la commune de Puget-sur-Argens est géré par Véolia qui compte 8 postes de relèvement (Airebelle, Belles Terres, Bercail, etc..) de 64,1 km de réseaux Eaux Usées comprenant 1 938 branchements en 2019.

Le Schéma Directeur Eaux Usées mis à jour en 2014, souligne 3 enjeux principaux sur le secteur de Puget-sur-Argens. Après les travaux réalisés au cours de l'année 2018, il reste une réflexion à mener sur la liaison de la branche Ouest du Gabron. La mise à jour du Schéma Directeur devrait apporter des précisions sur la nature des travaux à prévoir sur ce secteur qui permettront également l'élimination d'une part

importante d'Eaux Claires Parasites. D'autres améliorations doivent être réalisées sur le réseau d'eaux usées comme :

- La lutte contre l'intrusion des eaux claires parasites ;
- Remplacer le réseau en « Amiante Ciment et Fonte » ;
- Remplacer le réseau avenue Général de Gaulle – lavoir –cave coopérative ;
- Etc.

4. Eaux pluviales

La commune possède un réseau séparatif des eaux pluviales, hétérogène suivant les secteurs. Dans la partie au Nord de l'autoroute A8, où l'urbanisation est essentiellement constituée d'habitat diffus, les eaux sont évacuées par des ouvrages de petite taille vers le canal du Gabron et le torrent de la Vernède.

Au Sud de l'autoroute, on discerne deux faciès urbains :

- À l'ouest, le long de la RDN7, la zone industrielle et commerciale fait l'objet d'une forte imperméabilisation, et les réseaux sont relativement courts en direction du torrent de la Vernède ;
- Au centre et à l'Est, le tissu urbain est marqué par de l'habitat dense et présente un réseau d'assainissement pluvial plus complexe

Afin d'améliorer et de développer le réseau pluvial, la commune a élaboré un schéma directeur, réalisé conformément aux perspectives de développement de l'urbanisation programmées par le Plan Local d'Urbanisme.

Le schéma d'assainissement pluvial vise à réaliser un diagnostic des écoulements actuels et futurs, ainsi que des propositions d'aménagements et de gestion des eaux pluviales des sites en situation future après urbanisation.

Il est à souligner que ce programme de travaux n'a pas vocation à gérer l'inondabilité due aux débordements des cours d'eau (Gabron, Vernède…), mais participe à la non-aggravation du phénomène par la gestion des eaux de ruissellement.

La commune présente aujourd'hui un règlement d'assainissement pluvial. Ce dernier a pour but de définir les règles spécifiques communales en matière de maîtrise du ruissellement pluvial et de gestion des vallons, fossés et axes d'écoulement pluviaux.

Ce règlement est associé à la carte de zonage d'assainissement pluvial qui délimite les zones nécessitant des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les zones où il est nécessaire des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, sont également prises en compte.

Le branchement du réseau d'eau pluviale comprend :

- Une partie publique située sur le domaine public avec un raccordement sur un réseau enterré, sur un vallon, caniveau ou fossé à ciel ouvert ainsi que par rejet superficiel sur la chaussée ;
- Une partie privée amenant les eaux pluviales de la construction à la partie publique.

VIII. Climat et énergie

1. Le climat méditerranéen tempéré

Dans la zone tempérée, le climat méditerranéen est protégé des dépressions continuelles qui vont d'Ouest en Est par l'anticyclone des Açores qui lui procure de grandes plages d'ensoleillement, mais aussi de sécheresse et des pluies abondantes mais très irrégulières. Ceci a pour conséquence l'impossibilité d'envisager une agriculture sans système d'irrigation.

Le régime des vents est principalement caractérisé par un vent d'Est, humide et, à l'opposé, un vent de Sud-Ouest correspondant à la fin du mistral de la vallée du Rhône, qui apporte beaucoup de sécheresse. Quelquefois, un vent de Sud, le "lybège" porte l'air chaud de l'Afrique du Nord et quelques poussières de sables du désert.

L'ensoleillement annuel approche les 2.800 heures (1.900 heures à Paris), ce qui peut favoriser la mise en place d'énergie renouvelable telle que le photovoltaïque.

La moyenne annuelle de pluie (900 à 1.000 millimètres) est nettement supérieure à celle de Paris (600 millimètres/an). C'est l'automne qui connaît les plus importantes précipitations, puisqu'un tiers des pluies de l'année se déverse pendant cette période.

2. Objectifs énergétiques

En août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adopté. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaidant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités : « Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques […] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Désormais, « Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées. » (art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

PLU, énergie et secteur résidentiel

Le secteur résidentiel est d'une part fortement consommateur d'énergie et d'autre part rejette une part importante des gaz à effet de serre. Sa forte consommation énergétique est essentiellement due aux constructions d'après-guerre, sur lesquelles aucune norme thermique n'était imposée. Cette période a donc vu apparaître de nombreuses constructions présentant des carences énergétiques, qui importaient peu à l'époque du fait des coûts abordables de l'énergie. Avec l'explosion des prix et leurs fluctuations permanentes dans le contexte actuel, cette forte consommation pose de nombreux soucis (environnementaux, économiques et donc sociaux).

PLU, énergie et transports routiers

Les modes d'urbanisation de l'après-guerre, desquels sont issues nos villes contemporaines sont fondés sur l'utilisation de l'automobile et ont induit un éclatement fonctionnel des espaces urbains. Tel un cercle vicieux, l'éclatement a renforcé les pratiques de mobilité par l'automobile…

Il convient donc d'explorer les différentes possibilités qu'a l'outil PLU pour maîtriser voire limiter la consommation énergétique des deux composantes primordiales que sont le transport et l'habitat.

3. Le SRCAE PACA

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie a été arrêté par le préfet de Région le 17 juillet 2013. Il constitue une feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter, et améliorer la qualité de l'air.

Les grands objectifs énergétiques fixés par le SRCAE sont les suivants :

Les objectifs du SRCAE	Horizon 2020	Horizon 2030
Consommation finale d'énergie	-13%	-25%
Consommation d'énergie par habitant	-20%	-33%
Emissions de gaz à effet de serre	-20%	-35%
Part des renouvelables dans la consommation finale d'énergie	20%	30%

Année de référence 2007

Les actions spécifiques à mettre en œuvre dans le cadre du PLU :

- prise en compte de la vulnérabilité au changement climatique pour définir l'organisation spatiale du territoire ;
- développement d'une urbanisation cohérente avec la desserte en transport en commun ;
- développement de l'urbanisation subordonné à des performances énergétiques renforcées ;
- identification des secteurs prioritaires et préconisations en termes de réhabilitation énergétique et de performances énergétiques sur la construction neuve ;

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent jouer leur rôle en termes :

- d'action sur le stationnement dans le but de limiter l'usage de la voiture ;
- de limitation de l'étalement urbain et de densité minimale du bâti ;
- d'exigences en termes de performance énergétique renforcée du bâti.

3.1. La consommation énergétique à Puget : une diminution à affirmer

Source AtmoSud PACA – Année d'inventaire 2016

La consommation totale d'énergie à Puget s'élève à 30 767 Tep/an. Conséquence directe de la présence d'un réseau routier dense, le secteur le plus consommateur est le résidentiel, suivi de près par le secteur du résidentiel/tertiaire. Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude…).

Tandis qu'elle s'élevait à 33 663 Tep/an en 2007.

Secteurs	TEP 2007	TEP 2016	Objectif du SRCAE (-13% entre 2007 et 2020)
Agriculture, sylviculture et aquaculture hors UTCF	273,3	270,2	237,771
Industrie manufacturière, traitement des déchets, construction			
Industrie manufacturière, traitement des déchets, construction	13 177,8	7 625,6	11 464,7
Modes de transports autres que routier	150,6	198,2	131
Résidentiel	2 958,5	3 494,6	2 573,9
Tertiaire, commercial et institutionnel	2 037,2	2 948,5	1 772,4
Transport routier	15 065,8	16 230,5	13 107,2
Total	**33 663,2**	**30 767,6**	**29 287**

3.2. L'Énergie utilisée à Puget

Les produits pétroliers et l'électricité sont les deux types d'énergie les plus utilisés.

Sur les 30 767,6 TEP/an consommés, seuls :

- 1 114 tep proviennent d'une ressource renouvelable : le solaire thermique utilisée dans le secteur résidentiel ;
- 313 tep proviennent de la filière bois-énergie résidentiel/tertiaire.

3.3. La production d'énergie renouvelable : une dynamique à impulser

Les énergies produites sur le territoire de Puget sont égales à 7 531,2 MWh/an (647 tep/an). Cette production d'énergie représente seulement 2% de l'énergie consommée par la commune.

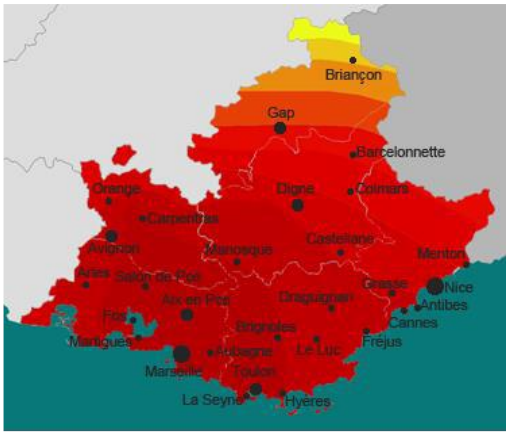
Afin d'améliorer le taux de couverture énergétique de la commune, il convient à la fois de réduire les dépenses d'énergie finale dont la consommation d'électricité grâce à une politique de maîtrise de la demande notamment dans le résidentiel, tout en augmentant la production d'énergie primaire notamment par l'augmentation de la production provenant des énergies renouvelables et locales.

4. Le potentiel de développement des énergies renouvelables

4.1. L'énergie solaire

Le climat méditerranéen fait du solaire l'une des énergies renouvelables ayant **le plus fort potentiel de développement dans le sud de la France**. En effet, la commune de Puget-sur-Argens bénéficie d'une longue période estivale chaude et sèche, avec un ensoleillement très important (entre 2 700 et 2 850 heures de soleil par an). Elle est localisée en zone 3 d'ensoleillement, zone la plus chaude d'Europe (plus important taux d'ensoleillement). À une échelle plus locale, Puget-sur-Argens est également située dans la zone la plus ensoleillée de PACA.

Comme l'ensemble du secteur méditerranéen, le potentiel solaire est remarquable avec une irradiation située entre 4.4 et 5.4 kWh/m², soit une productivité entre 500 et 600 kWh/m².



Zones d'ensoleillement. Carte reproduite suivant l'étude « Sun In Action » réalisée par la Fédération Européenne de L'Industrie Solaire. Source : énergie-paca.com

L'énergie solaire peut être valorisée à travers l'implantation de divers dispositifs :

- Les panneaux solaires thermiques peuvent être utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire, pour le chauffage des constructions ou encore pour la production de froid. Leur fonctionnement consiste à capter la chaleur d'une partie des rayonnements solaires qu'ils reçoivent (l'autre partie étant réfléchie) et à la transférer à un fluide caloporteur,
- Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité par conversion de lumière en électricité.

Les projets photovoltaïques, sans préjudice de la réglementation des ICPE, au regard du risque incendie forêt (risque induit et subi), ne pourront être autorisés si ces derniers se situe :

- En zone naturelle ou à moins de 200 mètres d'un massif ;
- Zones relevant d'un aléa incendie de forêt élevé à très élevé ;
- Zones en aléa moyen, non défendables ou à moins de 50 mètres de la lisière forestière.

4.2. L'énergie éolienne

Le schéma régional éolien (SRE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur définit plusieurs zones, dont :

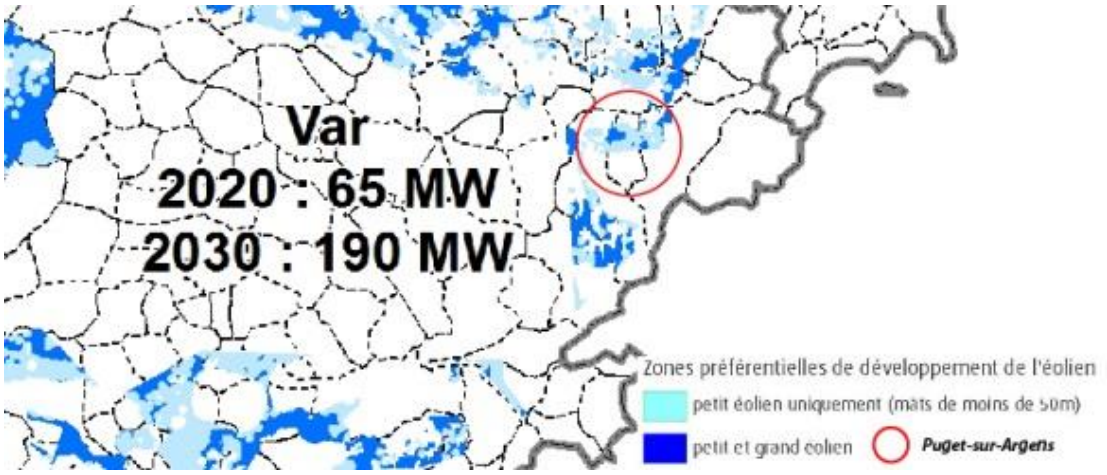
- **des zones préférentielles pour le petit éolien**, définies comme la partie des zones favorables non concernée par une sensibilité paysagère majeure, un site inscrit, un Natura 2000 …
- **des zones préférentielles pour le grand éolien**, définies comme la partie des zones préférentielles pour le petit éolien éloignées de plus de 500m de toute habitation.

Le schéma régional éolien (SRE) définit des objectifs chiffrés de développement par grand territoire. L'objectif régional ainsi défini est réparti entre 7 zones géographiques : Vallée du Rhône, Camargue, Plateau d'Albion, Hautes-Alpes, Moyenne Durance, Var, Préalpes du Sud. Cette répartition tient compte :

- des surfaces identifiées dans la zone préférentielle pour le grand éolien dans chacune des zones
- du gisement éolien
- des dynamiques de prospections identifiées sur les territoires des capacités de raccordement électrique

Un secteur de Puget est situé dans une zone préférentielle de développement du petit et grand éolien. Il s'agit néanmoins d'un secteur à la biodiversité riche puisqu'il s'agit du massif de l'Estérel, colle du Rouet.

A noter également que les projets éoliens ne peuvent s'implanter dans des zones présentant un aléa incendie de forêt « élevé » à « très élevé » ainsi que dans les zones non défendables avec aléa moyen.



4.3. La biomasse

La biomasse, c'est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture (substances animales et végétales), de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et municipaux.

Le chauffage par la biomasse est un procédé en pleine expansion, qui permet de subvenir aux besoins en chaleur tout en valorisant des déchets de l'agriculture ou de la sylviculture. Ce procédé permet aussi d'avoir un bilan carbone nul, le carbone rejeté lors de la combustion ayant été absorbé par le végétal durant sa croissance. D'autre part, la valorisation de la biomasse agricole et forestière est un enjeu économique pour les filières.
Une étude du gisement disponible pour la valorisation énergétique de la biomasse en PACA a été réalisée en 2009.

La région est une des plus boisée de France avec un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique, en cours de développement. Elle constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.

Départ.	Volume théorique non exploité (m³/an)	Volume théorique mobilisable (m³/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (MWh/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (Tep/an)
04	234 000	175 500	400 000	34 000
05	203 000	152 250	350 000	32 000
06	233 000	174 750	400 000	34 000
13	58 000	43 500	100 000	9 000
83	168 000	126 000	300 000	26 000
84	68 000	51 000	100 000	9 000
Total	**964 000**	**723 000**	**1 650 000**	**144 000**

Potentiel de bois mobilisable, Synthèse des gisements de bois disponibles pour une valorisation énergétique en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

4.4. Les actions engagées pour le développement

B1 : Réduire la consommation électrique dans le bâti en travaillant sur la substitution énergétique et le confort thermique Estival

- Signature de la Charte d'engagement EcoWatt PACA par l'ensemble des collectivités de la CAVEM
- Aide à l'acquisition de système de production d'eau chaude solaire par la ville de Fréjus

B2 : Déconcentrer, décentraliser et diversifier les sources d'approvisionnement énergétique

- Développer et mettre en œuvre une stratégie de développement de production de bio méthane sur le territoire de la CAVEM et identifier son utilisation la plus pertinente.

Étudier les potentiels de production et de valorisation de méthane sur la STEP du Reyran

- Connaître le potentiel d'échange thermodynamique avec l'eau de mer et le potentiel de valorisation des micros-algues sur le territoire de la CAVEM
- Développer les bornes de recharge électrique sur le territoire de la CAVEM

	Objectifs stratégiques		Objectifs opérationnels	Nombre d'actions
B	La CAVEM, un territoire qui lutte contre sa dépendance électrique !	B.1	Réduire la consommation électrique dans le bâti en travaillant sur la substitution énergétique et le confort thermique estival	0
		B.2	Déconcentrer, décentraliser et diversifier les sources d'approvisionnement énergétique	5
C	La CAVEM, un territoire qui maintient son attractivité !	C.1	Engager la CAVEM vers la transition énergétique de son économie	4
		C.2	Prévenir les risques sanitaires liés au climat et à la pollution de l'air	1
		C.3	Conforter l'attractivité touristique de la CAVEM tout en limitant ses impacts	4
		C.4	Limiter l'exposition de la CAVEM aux risques naturels et littoraux	2

IX. Synthèse des sensibilités environnementales

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux, besoins et perspectives
Paysage-Patrimoine	Un paysage communal marqué par deux grandes entités remarquables : - Le plateau forestier des Terres Gastes - La plaine de l'Argens. Le plateau des Terres Gastes est un domaine réservé, à la nature protégée, dont l'éloignement ou l'imperceptibilité du bâti, concourent à donner à ce massif une grande qualité d'espace. La plaine est limitée au sud par le lit de l'Argens et au nord par la voie ferrée, cette dernière constitue une frontière relativement nette. Vaste étendue à vocation agricole, sillonnée de fossés, la plaine constitue un paysage très typé aux portes de la ville, et lui donne toute son identité. Le village offre des ambiances diversifiées, où le pittoresque du centre village jouxte les espaces contemporains. La silhouette du village apparaît nettement en venant de Fréjus par la RDN 7. La zone d'habitat extensif au nord est très discrète en vision externe car le bâti est de dimension modeste et la couverture arborée importante. En vision interne, la faible densité du bâti et la persistance d'un caractère encore rural engendre une certaine ambiance de campagne. Cette ambiance ne persiste pas à l'intérieur des îlots bâtis qui prennent un caractère urbain résidentiel plus affirmé. Les zones de culture contribuent à la diversité des ambiances, notamment en maintenant le milieu ouvert. La plaine des Vernèdes prolongée au nord le long du Ronflon joue un rôle de coulée verte entre l'agglomération de Puget et celle de Fréjus.	La lieutenante, un quartier isolé sur les hauteurs de la commune, à l'impact paysager aujourd'hui modéré. Les constructions établies au sein de la plaine de l'Argens, ont une forte présence visuelle qui rend ce paysage fragile vis-à-vis du bâti. Les zones d'activités se caractérisent par l'absence presque totale de traitement paysager qui en fait un espace appauvri. En particulier, la RDN 7 offre l'image d'une entrée de ville peu valorisante pour Puget. Depuis Roquebrune, la vision du village est plutôt confuse. Les vues vers l'extérieur du village sont rares. Le vallon du Gabron qui limite l'urbanisation à l'ouest, dont la vocation actuelle est agricole, est un espace sensible, sous pression. Les interfaces urbaines/naturelles sont parfois peu qualitatives.	Préserver les grandes entités naturelles de l'Estérel et des Terres Gastes. Protéger la plaine agricole de l'Argens ainsi que les espaces agrestes de la commune. Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local. Préserver la densité végétale du quartier de la Lieutenante et limiter ses évolutions. Valoriser les interfaces urbaines / naturelles. Recenser / préserver le petit patrimoine agricole. Valoriser les entrées de ville et la qualité paysagère des zones d'activités.

Biodiversité	La commune de Puget-sur-Argens est concernée par plusieurs périmètres de reconnaissance de biodiversité qui sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue : - 3 sites Natura 2000 - 5 ZNIEFF « terre » - Des terrains du Conservatoire d'Espaces Naturels - Des zones du Plan National d'Action en faveur de l'Aigle de Bonelli et de la Tortue d'Hermann. - 17 zones humides identifiées par le département du Var Les réservoirs de biodiversité sont représentés par L'Estérel, la Colle du Rouet et la plaine agricole de l'Argens.	Des limites urbaines floues et des extensions du tissu urbanisé qui entrent en conflit avec la préservation des espaces naturels et agricoles	Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire Maintenir et renforcer les connexions écologiques Nord-Sud en limites Est et Ouest du territoire, Protéger en renforçant les ripisylves des cours d'eau Promouvoir l'apport de la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers Trouver un équilibre entre développement urbain (pour répondre notamment aux besoins en logements) et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager
Risques- Santé - Energie	La commune dispose d'un PPR inondation pour l'Argens et la Vernède permettant une bonne connaissance du risque. Un PPRt est effectif pour l'établissement DPCA Une connaissance des implantations des sites Basias – Basol identifiés sur la commune	Même si les autres risques ne doivent pas être négligés, notamment le risque mouvement de terrain et le risque incendie, le risque qui provoque le plus de contraintes est le risque inondation. Il concerne pour l'essentiel la plaine de l'Argens, espace fragile aux enjeux économiques et paysager importants pour la commune. Les risques technologiques ne sont pas négligeables sur la commune. Cependant la commune n'a que très peu de pouvoir et de possibilités d'action quant à la réduction de ces risques, qui repose essentiellement sur le respect des règles de sécurité par les industriels et le contrôle du respect de ces règles par les services compétents de l'État. Le site de la déchetterie représente une nuisance olfactive et visuelle Plusieurs voies bruyantes localisées sur le territoire communal (voie ferrée, A8, routes départementales)	Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention. Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts) Améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans le document d'urbanisme Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances Réduire les émissions de GES Tendre vers une réduction des consommations énergétiques Rechercher la performance énergétique des nouvelles constructions Promouvoir la production d'énergie renouvelable

Chapitre 2 :
Dynamiques sociales et résidentielles

Afin d'assurer à chaque habitant actuel ou futur un parcours résidentiel sur le territoire, la commune doit pouvoir offrir le bon type de logement au bon moment et au bon endroit. Le parc de logement doit ainsi présenter une diversité (typologie, localisation, etc.) répondant aux différents profils sociodémographiques.

Sauf mention contraire, les données statistiques des graphiques tableaux sont issus des recensements INSEE (Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales).

I. Dynamiques démographiques

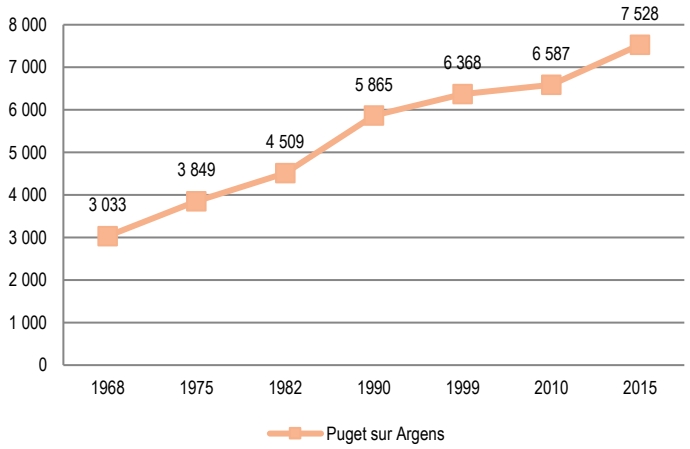
1. Une croissance démographique constante et soutenue…

La commune de Puget-sur-Argens connait une croissance démographique continue et soutenue depuis 1968 : la population communale a plus que doublé en l'espace d'un demi-siècle atteignant 7 528 habitants en 2015 (8097 en 2017), contre 3 033 en 1968. La croissance démographique a connu son apogée entre 1968 et 1975 puis entre 1982 et 1990, avec des taux de croissance annuels moyens voisins de 3,5%. Après un ralentissement entre 1990 et 2010, l'essor démographique se poursuit au cours des dernières années (+2,7% par an entre 2010 et 2015). Le rythme de croissance est nettement supérieur à celui de la CAVEM et du département comme en témoigne l'évolution comparée.

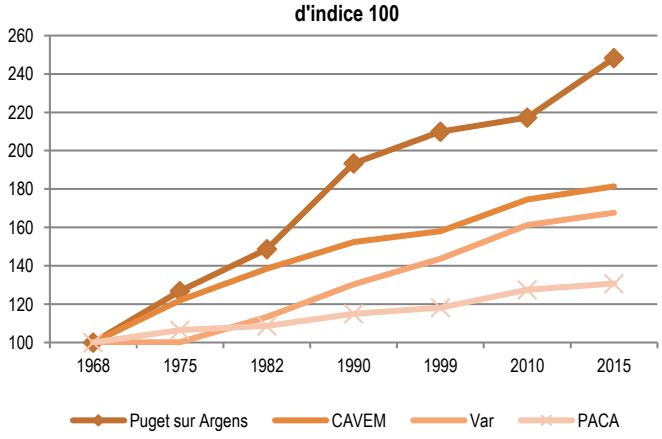
Cette forte croissance démographique s'explique par l'attractivité du territoire et le contexte géographique favorable de la commune :

- proximité du littoral ;
- une bonne accessibilité ;
- la présence d'infrastructure et d'équipement sur le territoire de la CAVEM.

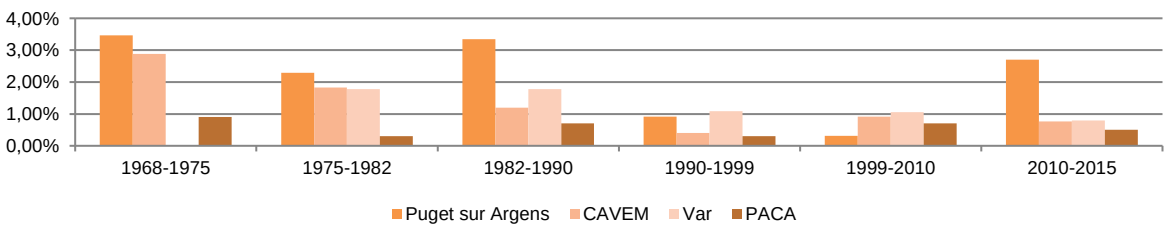
Evolution démographique de Puget sur Argens depuis 1968



Evolution comparée de la croissance de la population sur une base d'indice 100



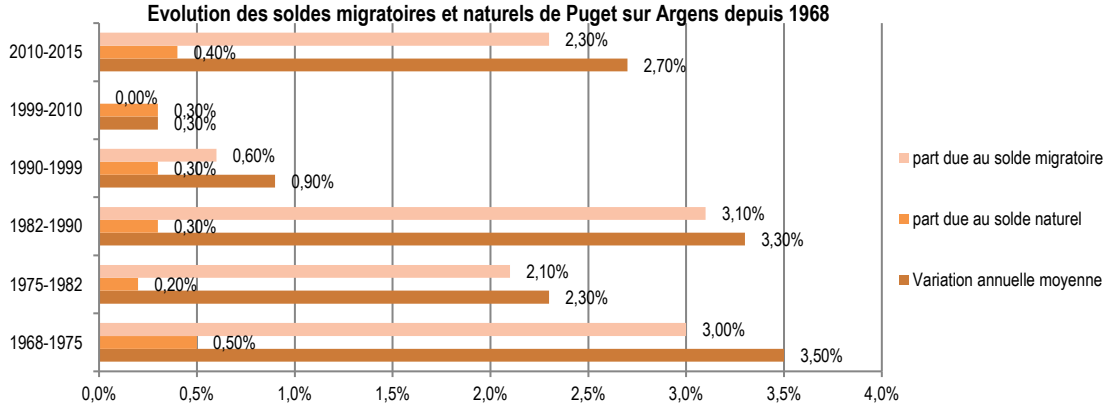
Taux de variation démographique moyens comparés



2. … principalement liée à l'attractivité du territoire

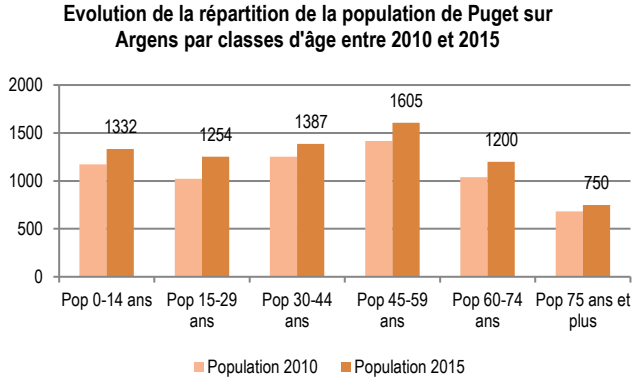
La croissance démographique est essentiellement liée à l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune, caractérisant ainsi l'attractivité du territoire de Puget-sur-Argens dès la fin des années 1960. En effet, depuis 1968, le solde migratoire communal est nettement positif (atteignant 3,1% entre 1982 et 1990), excepté entre 1999 et 2010 où il est quasi nul.

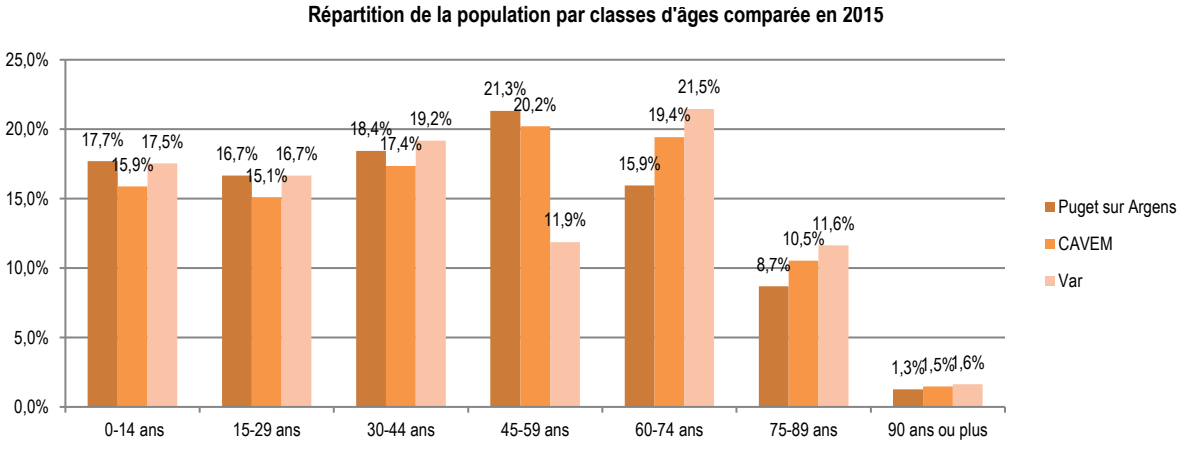
Entre 2010 et 2015, le solde migratoire est de +2,3% en moyenne annuelle.



3. Une stabilité des classes d'âge

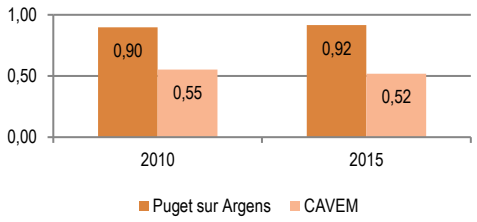
Entre 2009 et 2014, l'évolution des classes d'âge sur la commune de Puget-sur-Argens n'a que très peu évolué. L'installation de nouveaux habitants plus jeunes permettant d'atténuer le vieillissement naturel de la population.
Ainsi, la population communale est également plus jeune qu'aux échelles intercommunale et départementale, où les parts des classes d'âges de moins de 60 ans sont moins importantes tandis que celles des 60 ans et plus sont supérieures.





L'indice de jeunesse[1] nettement plus élevé à Puget sur Argens (0,92) que dans la CAVEM (0,52) témoigne en effet d'une population plus jeune et qui vieillit moins rapidement.

Indice jeunesse comparé



4. L'évolution de la composition des familles

En 2015, la commune comptait 1 822 ménages, soit une augmentation de 179 ménages par rapport à 2010.

La commune connaît un phénomène de desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs :

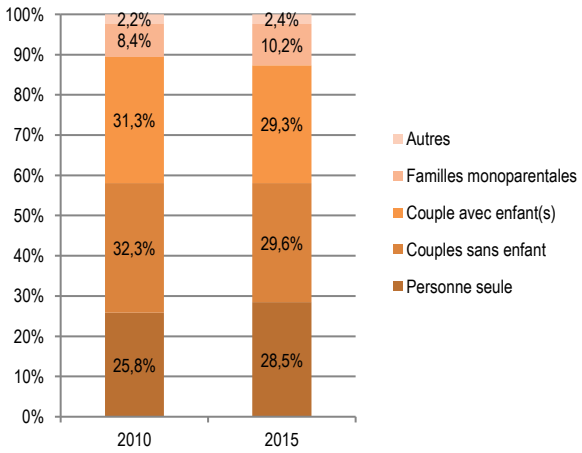
- la décohabitation (départs plus précoces des enfants pour les études) ;
- la généralisation de la monoparentalité ;
- le vieillissement de la population.

Cette dynamique est relativement récente et moins prégnante qu'aux échelles départementale et intercommunale. La taille des ménages a peu diminué entre 2010 et 2015 et demeure élevé (2,37 personnes par ménage), témoignant d'une typologie familiale.

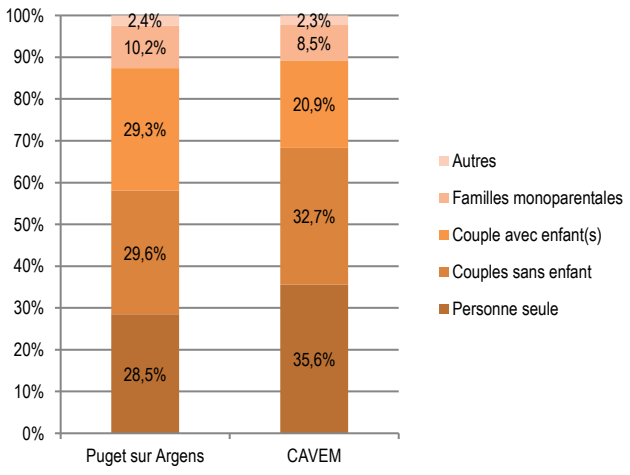
Si la présence de familles reste très importante, ces évolutions dans la typologie des ménages, liées au vieillissement de la population et à l'installation de jeunes actifs (augmentation des parts de ménages « personne seule » et « couples sans enfants »), doivent être prises en compte, notamment pour répondre aux besoins intrinsèques de la population en termes de logements. Le parc devra répondre à la demande en logements de petites et moyennes tailles adaptés aux personnes seules ou aux couples sans enfants.

Evolution de la taille des ménages pugetois	2010	2015	Evolution annuelle moyenne 2010-2015
Nombre de ménages	2679	3125	3,13%
Population des ménages	6441	7420	2,87%
Nombre de personnes par ménages	2,40	2,37	-0,25%

Evolution de la composition des ménages



Composition des ménages comparée en 2015



Evolution de la composition des ménages pugetois	2010		2015		Evolution annuelle 2010-2015
	Nombre	Part	Nombre	Part	
Personne seule	692	25,8%	890	28,5%	5,2%
Couples sans enfant	864	32,3%	925	29,6%	1,4%
Couple avec enfant(s)	839	31,3%	915	29,3%	1,7%
Familles monoparentales	224	8,4%	320	10,2%	7,4%
Autres	60	2,2%	75	2,4%	4,6%
Total	2679	100,0%	3125	100,0%	

[1] *Indice jeunesse : l'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus*

5. Un niveau de vie légèrement inférieur que celui de la CAVEM

Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

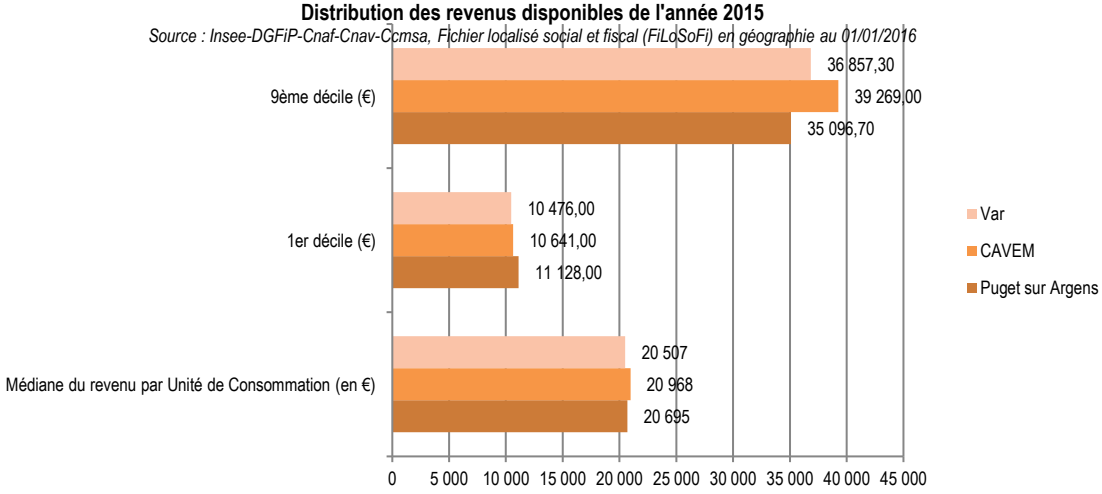
En 2015, la médiane des revenus fiscaux par unité de consommation des pugétois est de 20 695 €, équivalente à celle du département (20 507 €) et légèrement inférieure à celui de l'intercommunalité (20 968 €).

59,8 % des foyers fiscaux de Puget sur Argens sont imposés (57,6 % dans le Var et 58% dans la CAVEM).

Au regard de la répartition des revenus par unité de consommation, l'écart entre le 1er décile et le 9ème décile est nettement moins important pour les ménages de la commune (inférieur à 24 000 €) que ceux de la CAVEM (près de 28 700 €) et du département (environ 26 400 €).

Distribution des revenus disponibles de l'année 2015

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2016



II. Dynamiques résidentielles

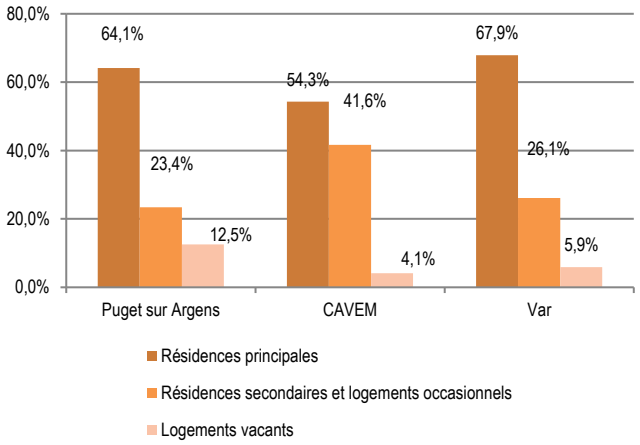
1. Un parc de logements en forte progression

En 2015, la commune de Puget-sur-Argens compte 4 890 logements. Corrélé à l'essor démographique et à l'attractivité touristique, le nombre de logements sur la commune connaît une croissance constante et soutenue : il a été quintuplé entre 1968 (947 logements) et 2015 (4 890 logements).

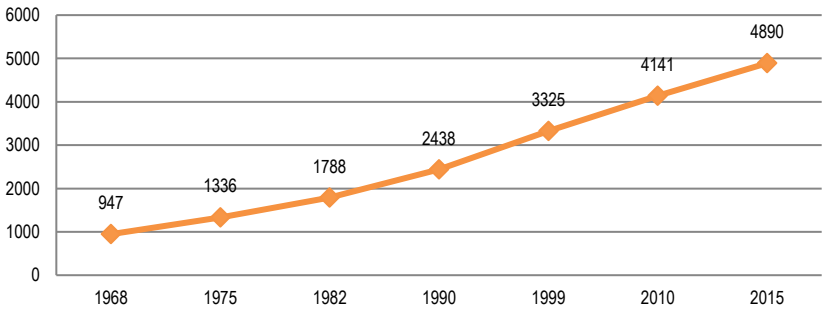
2. Un caractère résidentiel affirmé

Commune de la diamétrale de centralité de la CAVEM, Puget sur Argens est majoritairement une commune résidentielle (64,1% de résidences principale contre 54,3% dans la CAVEM), même si les parts de résidences secondaires (23,4%) et de logements déclarés vacants (12,5%) sont élevées.

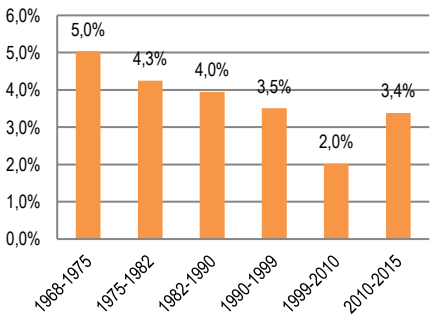
Répartition du parc de logements comparée en 2015



Évolution du nombre de logements entre 1968 et 2015



Taux d'accroissement annuel moyen du parc de logements



Répartition du parc de logements comparée en 2015	Puget sur Argens		CAVEM		Var	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Résidences principales	3 135	64,1%	52 552	54,3%	448 768	67,9%
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 143	23,4%	40 305	41,6%	172 719	26,1%
Logements vacants	612	12,5%	3 950	4,1%	39 186	5,9%
Ensemble	**4 890**	**100,0%**	**96 807**	**100,0%**	**660 673**	**100,0%**

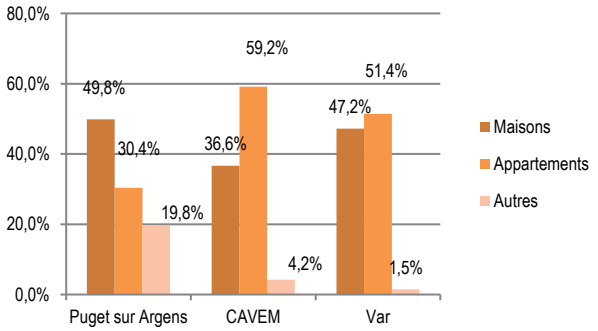
Evolution du parc de logements de Puget sur Argens depuis 1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Résidences principales	4,1%	4,1%	4,1%	1,7%	1,0%	3,2%
Résidences secondaires et logements occasionnels	22,8%	3,1%	5,6%	17,3%	3,5%	-0,8%
Logements vacants	5,7%	6,5%	0,9%	-5,8%	8,9%	17,8%
Ensemble	**5,0%**	**4,3%**	**4,0%**	**3,5%**	**2,0%**	**3,4%**

3. Une prédominance de grands logements

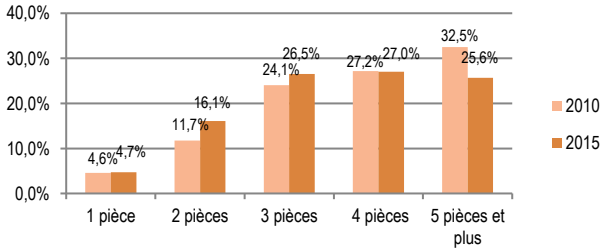
Si l'habitat individuel (maisons) a légèrement régressé entre 2010 (51,4% des logements) et 2015 (49,8%), il demeure prépondérant dans un contexte intercommunal et départemental où l'habitat collectif est devenu majoritaire.

La commune de Puget-sur-Argens dispose ainsi d'une offre importante de grands logements : près de 53% des résidences principales sont des logements de 4 pièces ou plus.

Typologie des logement s comparée en 2015



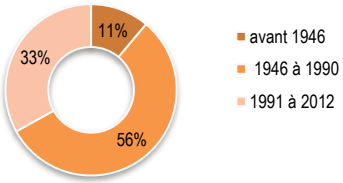
Evolution de la taille des résidences principales entre 2010 et 2015



4. Un parc de logements récent

La production soutenue de logements au cours des cinq dernières décennies explique le caractère récent du parc : seulement 11% des logements ont été construits avant 1946.

Période de construction des résidences principales en 2012

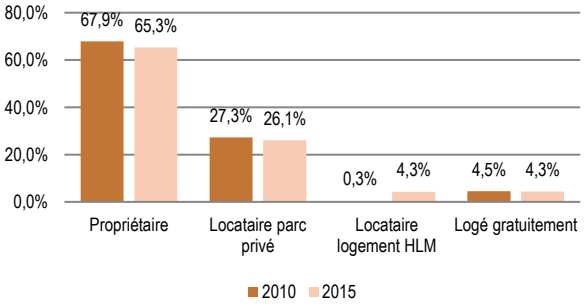


5. Un parc locatif à conforter…

La répartition entre propriétaires et locataires n'a que très peu varié entre 2010 et 2015 : plus de 65% des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

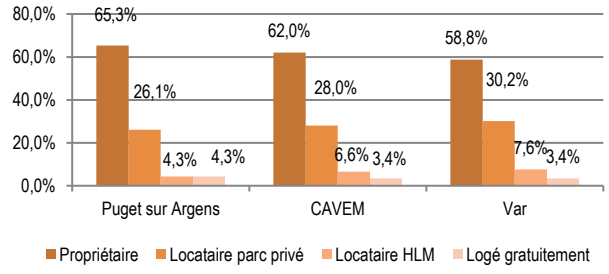
Le parc locatif est, en conséquence, encore relativement faible (environ 30%) pour faciliter les parcours résidentiels et répondre aux demandes d'installation.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales de Puget sur Argens



Statut d'occupation des résidences principales comparé en 2015	Puget sur Argens		CAVEM		Var	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Propriétaire	2 047	65,3%	32 576	62,0%	280 217	58,8%
Locataire parc privé	817	26,1%	14 710	28,0%	143 769	30,2%
Locataire logement HLM	135	4,3%	3 464	6,6%	36 306	7,6%
Logé gratuitement	136	4,3%	1 802	3,4%	16 223	3,4%
Ensemble	3 135	100,0%	52 552	100,0%	476 515	100,0%

Statut d'occupation des résidences principales comparé en 2015



Le parc locatif social a toutefois augmenté de 4 points entre 2010 et 2015 selon le recensement INSEE. La commune a, en effet, conduit une politique active pour favoriser l'accès au logement depuis une dizaine d'années (PASS Foncier, vente de terrains communaux avec une moins-value de cession pour une répercussion sur le coût de vente des logements aux particuliers, opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), et plus globalement des opérations de réhabilitation dans le parc immobilier privé dégradé...

Avec la mise en œuvre des plans triennaux 2011/2013 (133 logements sociaux créés), 2014/2016 (75 logements) et 2017/2019, le nombre de logements sociaux au 1er janvier 2020 est estimé à 356 logements locatifs sociaux (62 ont été livrés en 2019).

Les réalisations à court terme doivent permettre la création de 156 logements locatifs sociaux à court terme (2020-2022) auxquels s'ajouteront au moins une cinquantaine de logements locatifs sociaux déjà en projet.

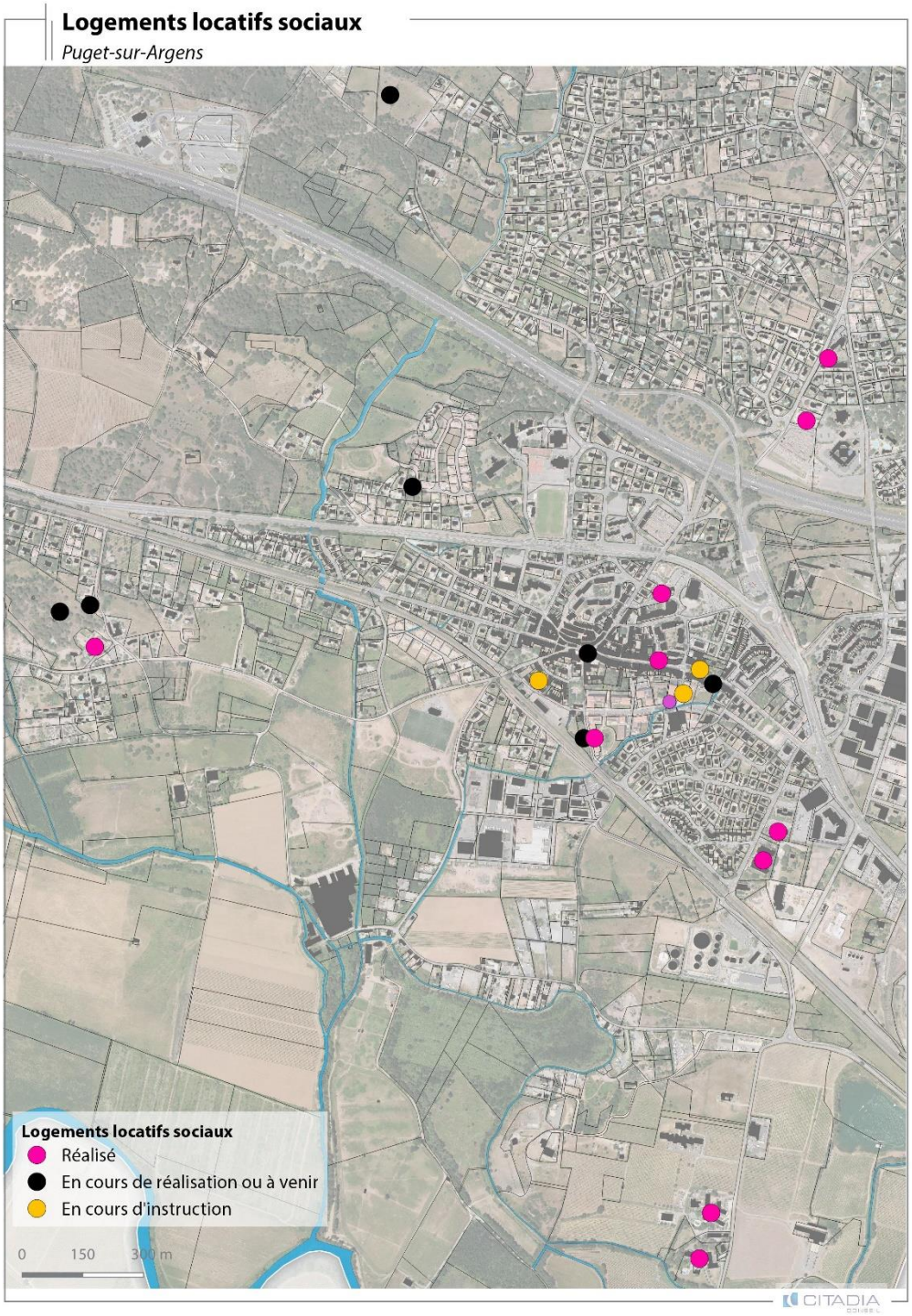


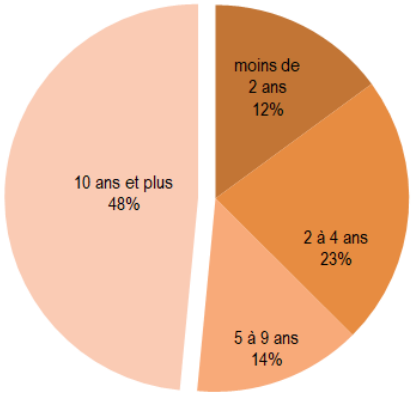
Figure 15 : Parc de logements sociaux // Source communale

6. ...pour faciliter les parcours résidentiels

Les résidents de Puget sur Argens sont, à l'image des varois, plutôt « sédentaires » : près de la moitié des ménages recensés en 2015 habitait le même logement dix ans auparavant.
Cette stabilité témoigne aussi d'un potentiel de renouvellement de la population qui peut être conforté : 35% des habitants occupent leur logement depuis moins de 5 ans.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015

Puget sur Argens

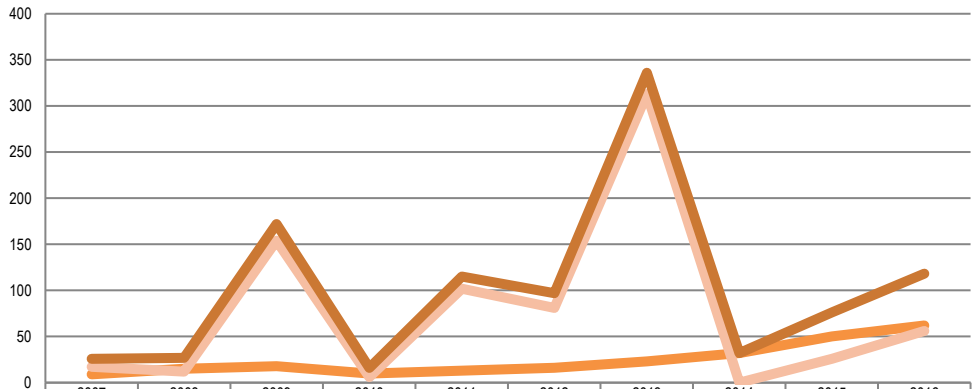


7. Un rythme de construction à la hausse

En moyenne, 1 015 logements ont été commencés entre 2007 et 2016 (soit 102 logements construits par an en moyenne).
Si l'habitat individuel domine toujours largement le parc de logements (voir supra), la tendance s'inverse dans la production de logements neufs (767 logements commencés entre 2007 et 2016 soit 75% sont des logements collectifs ou en résidences).

Il en résulte une diminution de la surface moyenne par logement, avec des écarts dans la moyenne en fonction de la typologie : environ 120 m² pour les logements individuels et 60 m² pour les logements collectifs.

Logements commencés entre 2007 et 2016



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements individuels	9	15	18	10	13	16	23	32	50	62
Logements collectifs et en résidence	17	12	154	6	102	81	313	0	26	56
Nombre total de logements commencés	26	27	172	16	115	97	336	32	76	118

Logements individuels — Logements collectifs et en résidence — Nombre total de logements commencés

Sources : Logements commencés, Sit@del2

8. Le marché foncier et immobilier

Le prix de l'immobilier dans le territoire de la CAVEM est plus élevé que les prix observés à l'échelle du Var. A titre comparatif, les prix médians estimés[2] sont :

- pour les appartements : 3 370 €/m² dans l'intercommunalité et 2 900 €/m² dans le Var ;
- pour les maisons : 431 900 € dans l'intercommunalité et 312 000 € dans le Var.

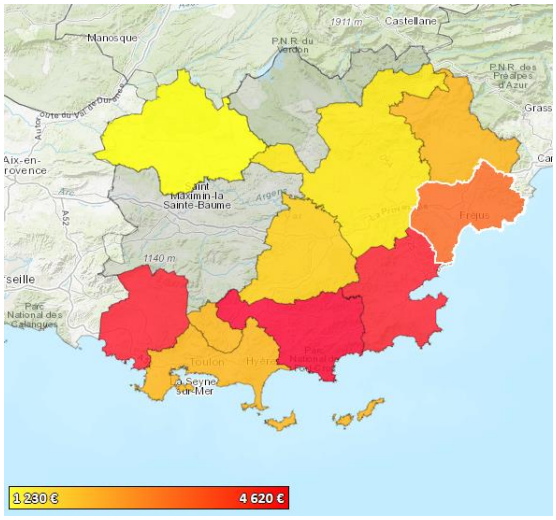


Figure 16 : Marché immobilier dans la CAVEM // Source : baromètre immobilier des Notaires de France, octobre 2018

La fourchette des prix de l'immobilier[3] à Puget sur Argens est élevée et se situe :

- pour les appartements : entre 2 000 €/m² et 3 920 €/m², le prix moyen étant estimé à 3 130 €/m² ;
- pour les maisons : entre 2 180 €/m² et 3 970 €/m², le prix moyen étant estimé à 3 030 €/m².

Ces prix sont toutefois inférieurs à ceux pratiqués sur les communes littorales, notamment Fréjus (prix moyen de 3 540 €/m² pour les appartements et 3 720 €/m² pour les maisons), Roquebrune sur Argens (prix moyen de 3 800 €/m² pour les appartements et 3 690 €/m² pour les maisons) ou Saint-Raphaël (prix moyen de 4 150 €/m² pour les appartements et 4 470 €/m² pour les maisons).

Entre octobre 2017 et 2018, l'évolution est à la hausse pour les appartements (+11,6%) tandis que le prix des maisons est stable.

Les terrains constructibles, en 2018, ont un prix médian de 150 €/m², proche de celui du Var (160 €/m²) même si la fourchette est moins large.

[2] *Source Baromètre immobilier des Notaires de France*

[3] *Source https://www.efficity.com*

III. Synthèse des dynamiques sociales et résidentielles, enjeux, besoins et perspectives

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux, besoins et perspectives
Dynamiques démographiques	Une commune attractive : une croissance démographique constante et soutenue (+2,7%/ an en entre 2010 et 2015) et un solde migratoire qui, s'il n'est pas le motif exclusif de l'évolution de la population, bénéficie de taux très élevés et très nettement supérieurs au solde naturel Une population dont le vieillissement est moins marqué qu'aux échelles intercommunale et départementale (indice de jeune proche de 1) Une typologie de famille avec enfants encore marquée par rapport au territoire intercommunal où les personnes seules et les couples sans enfants sont davantage représentés	Une augmentation de la part de personnes seules Un niveau de vie « dans la moyenne » : une médiane de revenu dans les moyennes intercommunale et départementale avec toutefois un atout lié à des écarts entre bas revenus et hauts revenus moins marqués	Maîtriser la croissance démographique afin de préserver les équilibres communaux Adapter le niveau d'équipements et du parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins liés au vieillissement de la population et agir en faveur de l'installation de plus jeunes (notamment en offrant des logements de petite taille adaptés aux séniors mais aussi favorisant l'installation de jeunes actifs – en lien avec la proximité des bassins d'emplois-, en améliorant l'offre locative et notamment l'offre sociale …)
Dynamiques résidentielles	Un parc de logements dont la progression constante (4 890 logements en 2015, soit +3,4%/ an entre 2010 et 2015) Des logements de grande taille concordant avec le type « familial » des ménages Pugétois Une majorité de résidences principales (64% du parc de logements) Un parc locatif social qui s'étoffe même s'il reste encore faible En moyenne, 102 logements construits par an entre 2007 et 2016 (source Sit@del2) dont 75% de logements individuels ou en résidence	Une part de locataires représentant 30% des résidences principales, dénotant un retard en termes de parc locatif, notamment social Des Pugétois qui sont, à l'image des varois, plutôt « sédentaires » : près de la moitié des ménages recensés en 2015 habitait le même logement dix ans auparavant Un marché foncier et immobilier qui, même s'il semble plus favorable que celui de la CAVEM, reste très élevé et rend plus difficile les parcours résidentiels.	

Chapitre 3 :

Diagnostic économique

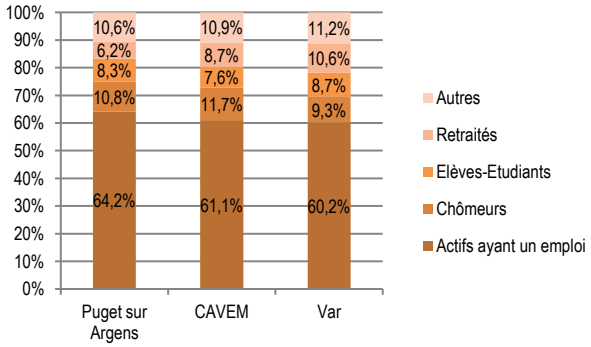
Sauf mention contraire, les données statistiques des graphiques et tableaux sont issues des recensements INSEE (Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales).

I. Le profil socio-économique

1. Une population "active"

En 2015, la commune compte 4 678 actifs.
Le taux d'activité rapporté aux personnes dites "en âge de travailler" (75%) est supérieur aux moyennes intercommunale (73%) et départementale (70%).
Entre 2010 et 2015, la population active ayant un emploi a, en outre, augmenté dans la commune, passant de 62,9% à 64,2%, alors qu'elle n'est que de 30,2% dans le département et 31,1% dans la CAVEM.
La part des chômeurs a également augmenté pour atteindre 10,8% de la population des 15-64 ans mais reste en deçà de celle de la CAVEM.

Population âgée de 15 à 64 ans par type d'activité comparé en 2015

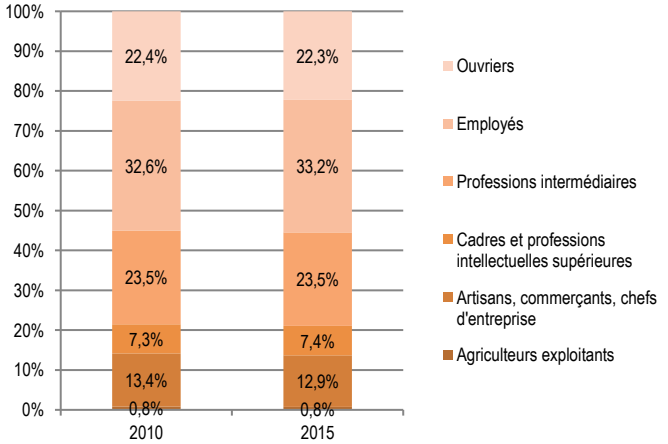


2. Évolution et structure de la population active

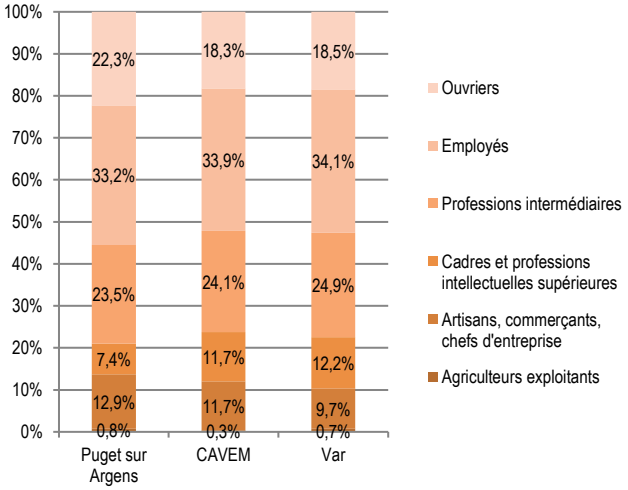
Les profils socioprofessionnels font apparaître une part importante d' « employés » (33,2%), de « professions intermédiaires » (23,5%) et d'« ouvriers » (22,3%) dans l'ensemble de la population active. La part totale de ces trois catégories cumulées est globalement stable.

Ainsi, en 2015, les catégories socio-professionnelles dites supérieures sont moins représentées que dans les populations actives du département et de la CAVEM.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle entre 2010 et 2015



Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle comparée en 2015



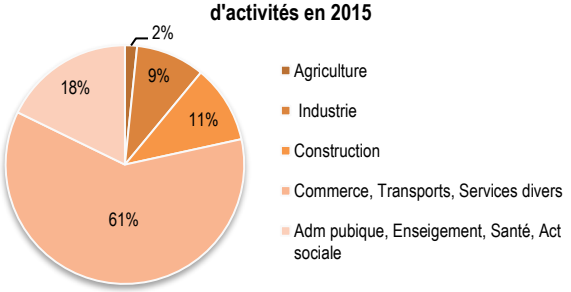
II. Le tissu économique local

1. Principales caractéristiques de l'économie pugétoise

En 2015, 4 663 emplois sont proposés sur le territoire communal, soit 81 emplois de plus qu'en 2010.
L'indicateur de concentration d'emploi[4] se maintient ainsi à un niveau élevé (153,1%), très nettement supérieur à celui du département (92,1%) et de l'intercommunalité (99,9%), eu égard au rôle de pôle économique de la commune.

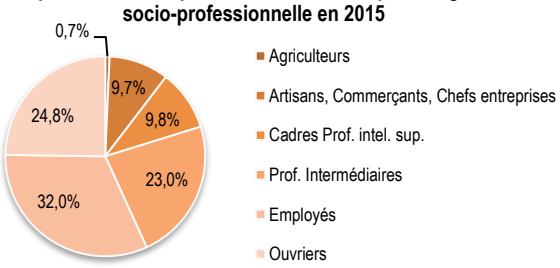
Les secteurs tertiaires (administrations, enseignement, santé, action sociale, commerce, transports et services divers) représentent 78% des emplois proposés.

Répartition de l'emploi dans la commune par secteur d'activités en 2015



Ainsi, la répartition des catégories socio-professionnelles des emplois est proche de celles des actifs résidants.

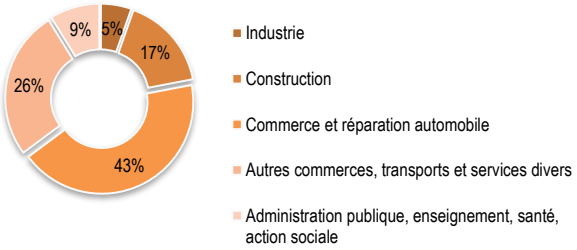
Répartition de l'emploi dans la commune par catégorie socio-professionnelle en 2015



La commune de Puget-sur-Argens compte 1 234 établissements[5] en 2015 (hors agriculture).

Les secteurs du commerce et réparation automobile (43%), des commerces transports et services (26%) et de la construction (17%) sont les plus représentés.

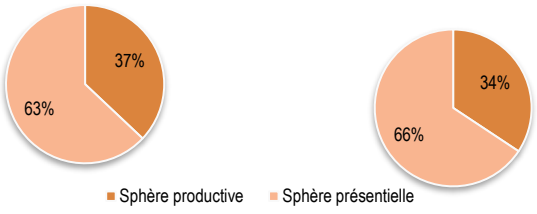
Etablissements par secteurs d'activités (hors agriculture) au 31/12/2015
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015



La répartition des établissements et des postes salariés par sphère économique met en évidence l'importance de la sphère présentielle[6] dans l'emploi local.

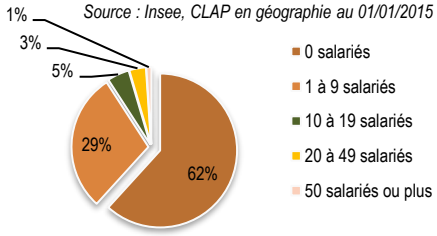
Etablissements selon les sphères de l'économie au 31/12/2015
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015

Postes salariés selon les sphères de l'économie au 31/12/2015



Le tissu économique de Puget-sur-Argens est constitué en majorité de petits établissements ; en effet 62% n'ont pas de salariés, et 29% ont entre 1 et 9 salariés.

Taille des établissements au 31/12/2015
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015



[4] *L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.*

[5] *L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.*

[6] *Les activités présentielles sont les activités mises en oeuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.*

2. Des zones commerciales et économiques structurantes de la CAVEM en entrée de ville

Les zones économiques qui caractérisent l'entrée de la commune, en continuité de celles de Fréjus, constituent des pôles commerciaux majeurs de la CAVEM.

La commune de Puget-sur-Argens compte en effet de nombreuses zones d'activités concentrées le long de la RDn7, destinées principalement au commerce et services.

Puget-sur-Argens est la seconde commune de la CAVEM à concentrer sur son territoire des grandes et moyennes surfaces (27,1% de l'offre totale de la CAVEM, derrière Fréjus avec 58,6%).
Le secteur le plus représenté est celui de l'équipement de la maison-bricolage-jardinage.

Le SCoT identifie de faibles disponibilités, un potentiel de densification/ renouvellement à évaluer et des projets d'extension (Jas Neuf).
Les principales problématiques sont liées à la qualification architecturale et paysagère, souvent peu valorisante des zones les plus anciennes et situées le long de la RDn7. Leur requalification est subordonnée au projet de voie nouvelle entrée à l'Est.

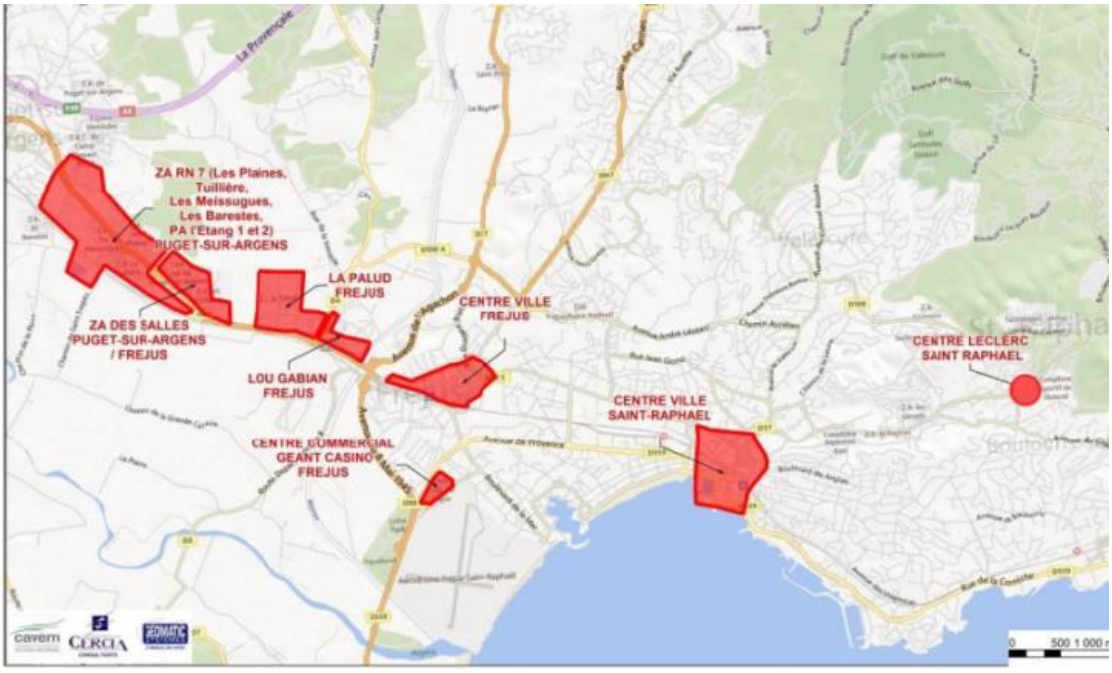


Figure 17 : Pôles commerciaux majeurs de la CAVEM // Source : SCoT

Zone d'activité	Date de création	Superficie (ha)	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Vocation dominante
Le Carréou	2003	8	26	237	BTP, Industrie et logistique
Les Barestes	1980	14	12	150	Commerce, BTP
Les Meïssugues	1979	11	39	270	Commerce
La Tuilière	1983	22	37	510	Commerce
Grand Estérel	1986	18	59	930	Commerce
Les Plaines	1971	19	59	530	Commerce et services
Les Vernèdes	1988	11	85	900	Commerce et services
Jas Neuf	1997	40	53	810	Industrie et commerce

Figure 18 : Zones d'activités sur Puget-sur-Argens //Source : SCOT

Secteurs d'activités	Nombre	Surface de vente en m²	% surface de vente
GMS alimentaires et déspécialisées	3	10 300	16,6%
Equipement de la personne	5	3 910	6,3%
Equipement de la maison-bricolage-jardinage	19	22 985	37,1%
Culture et loisirs	5	6 680	10,8%
Garages centre auto	12	13 135	21,2%
Solderies et divers	4	4 885	7,9%
Total	48	61 885	100%

Figure 19 : Répartition des grandes surfaces commerciales par secteur d'activité sur Puget-sur-Argens // Source : SCOT CAVEM,

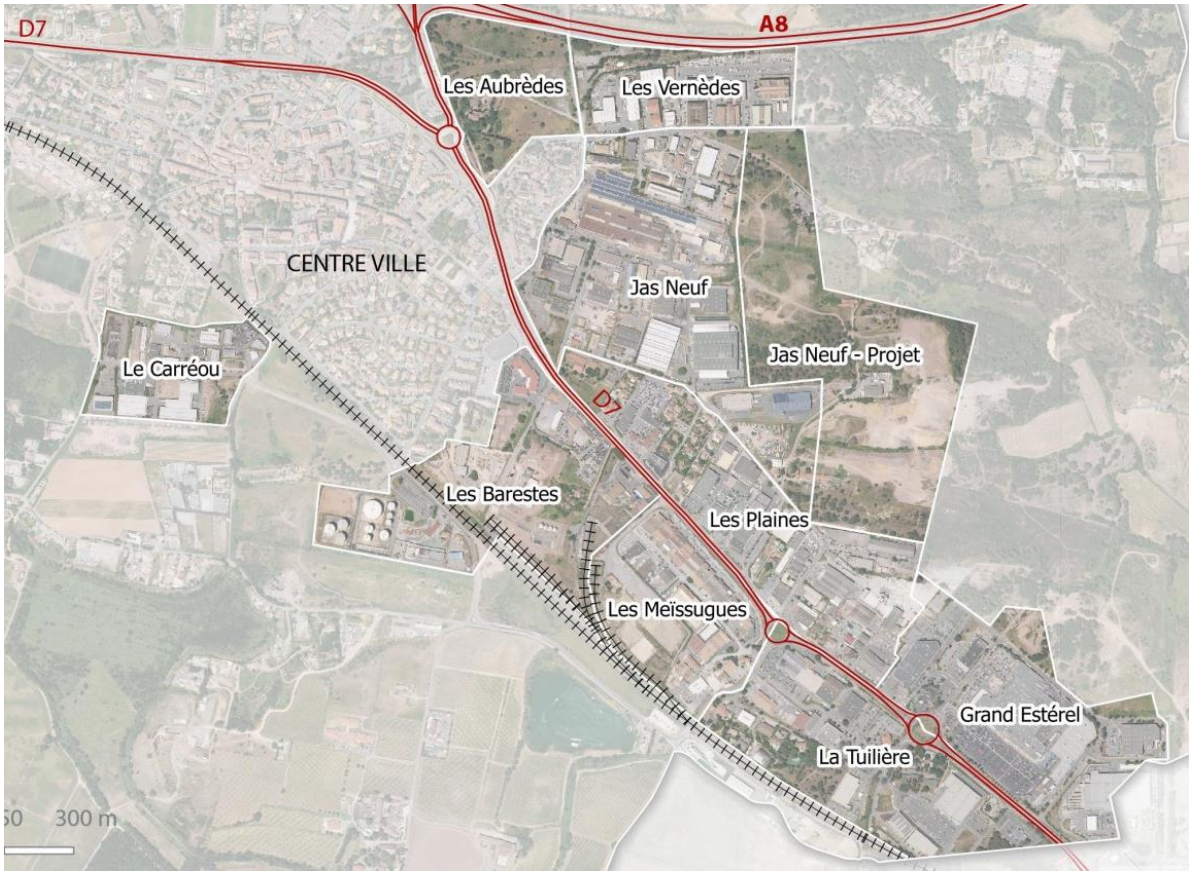


Figure 20 : Zones d'activités économiques de Puget sur Argens

3. Un rôle dans l'économie touristique de la CAVEM

Située sur le littoral oriental varois, la CAVEM bénéficie d'une localisation avantageuse sur le plan touristique, servie par une accessibilité de qualité. Les qualités patrimoniales et paysagères de Puget sur Argens participent à cette attractivité. Les paysages boisés et la plaine de l'Argens, les nombreux chemins ruraux et sentiers, le chemin de Compostelle proposent, en effet, un cadre de qualité pour un tourisme vert complémentaire.
Des équipements de loisirs ont ainsi pu se développer : 4 haras/ centres équestres, une base nautique, un espace nature…

Les structures d'hébergements sont également nombreuses et variées :

- 6 campings (1 039 emplacements) ;
- 1 hôtel (9 chambres) ;
- 1 résidence de tourisme (442 lits) ;

auxquelles s'ajoutent des gîtes, chambres d'hôtes et résidences secondaires.

La proximité des grands pôles d'attraction des flux touristiques de l'Est varois peut être une opportunité pour Puget-sur-Argens de renforcer et diversifier une offre touristique complémentaire.

4. L'agriculture

Définitions :
***La SAU** est la Surface Agricole Utilisée par les exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée. Ces exploitations peuvent utiliser des surfaces sur la commune mais aussi hors de la commune. L'ensemble des terres est ramené au siège de l'exploitation*
***Nombre d'exploitations agricoles** : Nombre total d'exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée. On appelle exploitation, toute unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...) et de gestion courante indépendante.*
***UGBAt+T** : Unité Gros Bétail Alimentation Totale. Unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes. On définit des équivalences basées sur les besoins alimentaires de ces animaux. Par définition, 1 vache de 600 kg produisant 3 000 litres de lait par an = 1,45 UGB ; 1 veau de boucherie 0,6 UGB ; 1 truie = 0,21 UGB ; un poulet de chair = 0,011 UGB ; une poule pondeuse d'œuf de consommation = 0,014 ... Comme pour la SAU, toutes les UGB sont ramenés au siège de l'exploitation.*
***PBS** : Production Brute Standard. Les surfaces agricoles et les cheptels sont valorisés, pour chaque exploitation, selon des coefficients permettant le calcul de la production brute standard (PBS). Ces coefficients résultent des valeurs moyennes calculées sur la période 2005 à 2009. La PBS décrit un potentiel de production des exploitations permettant de classer les exploitations selon leur dimension économique en "moyennes et grandes exploitations", quand elle est supérieure ou égale à 25 000 euros, en "grandes exploitations", quand elle est supérieure ou égale à 100 000 euros. La contribution de chaque surface ou cheptel à la production brute standard permet également de classer les exploitations selon leur spécialisation (orientation technico-économique). Comme pour toutes les variables liées à l'exploitation, la PBS est ramenée au siège de l'exploitation.*
***UTA** : Unité de Travail Annuel. Mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière. Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des ETA et CUMA). Comme pour toutes les variables liées à l'exploitation, les UTA totales sont ramenées au siège de l'exploitation.*

Le recensement agricole de 2010 met en évidence un certain repli de cette activité, en lien avec la baisse significative du nombre d'exploitation.
Malgré le passage de 42 à 25 exploitations entre 2000 et 2010, la surface agricole utilisée (SAU) communale s'est stabilisée et représente en 2010, 494 hectares contre 490 hectares en 2000.
Si la SAU s'est maintenue, le nombre d'exploitation agricole est en baisse constante depuis 1979. Entre 2000 et 2010, la commune a encore perdu 17 exploitations et le nombre d'UTA totale a logiquement suivi la tendance (de 104 en 2000 à 70 en 2010).

La viticulture est la principale activité agricole. En 2000 elle occupait encore 23 exploitations et représentait plus de 40 % de la superficie agricole utilisée. Elle a connu un essor remarquable jusque dans les années 1970 : les surfaces en vignes et la production n'ont cessé d'augmenter. Les primes à l'arrachage des vignes attribuées par l'état à partir de 1974 ont arrêté cette course à la production et ont tourné la production viticole vers une recherche de qualité comme l'atteste le classement en AOC (appellation d'origine contrôlée). Les surfaces en vignes ont été plus que divisées par deux entre 1978 et 2000. La fermeture de la coopérative agricole début 2002 et l'association des producteurs Pugétois avec ceux de la cave coopérative de Fréjus témoignent aussi de ce ralentissement.

D'autres activités agricoles sont présentes dans la commune, comme le maraîchage. Cette activité mérite d'être soutenue, notamment en favorisant la filière locale. Cet objectif apparaît d'autant plus importante pour donner suite aux diverses inondations ayant touché ces exploitations.

Le territoire communal est également concerné par :

- L'AOC Huile d'Olive Provence ;
- L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) – Appellation d'Origine Protégée « Côtes de Provence Fréjus »
- L'IGP Agneau de Sisteron ;
- L'IGP Vin de Pays des Maures ;
- L'IGP Vin de Pays de Méditerranée ;
- L'IGP Vin de Pays du Var ;
- L'IGP Miel de Provence » ;
- L'IGP Vin de Pays de la Méditerranée mousseux de qualité en blanc, rosé et rouge ;
- L'IGP Vin de Pays de la Méditerranée primeur ou nouveau en blanc, rosé et rouge ;
- L'IGP Vin de Pays du Var mousseux de qualité en blanc, rosé et rouge ;
- L'IGP Vin de Pays du Var primeur ou nouveau en blanc, rosé et rouge ;
- L'IGP Vin de Pays des Maures primeur ou nouveau en blanc, rosé et rouge.

Les espaces classés en Appellation d'Origine Contrôlée Côtes de Provence représentent près de 500 ha.

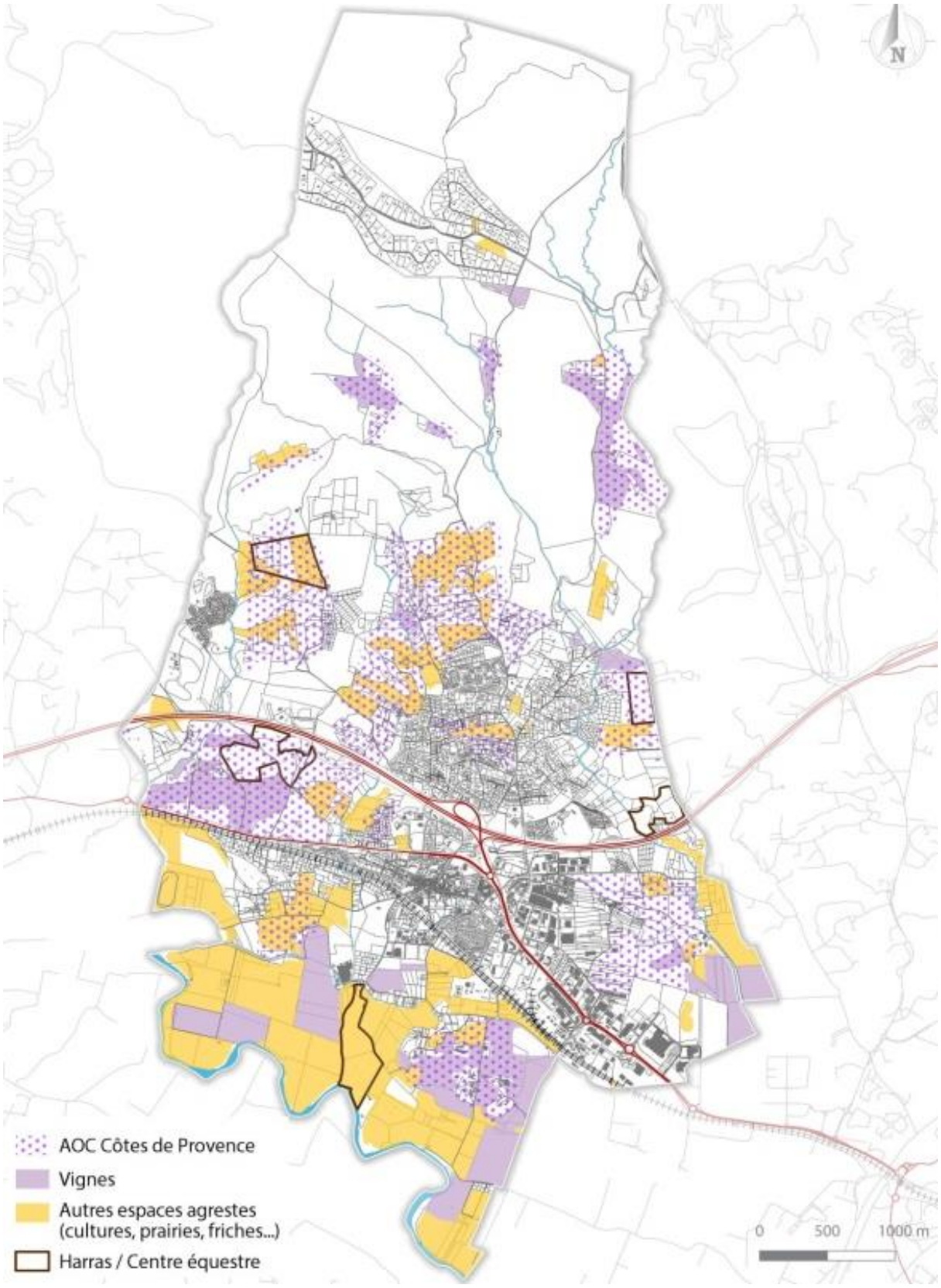


Figure 21 : Activité agricole

5. La sylviculture

La forêt pugétoise fait l'objet d'une exploitation à travers la mise en œuvre d'un plan de gestion.

La forêt communale (305,34 ha) est située sur le ban communal de Puget-sur-Argens au nord de la ville, à proximité des communautés d'agglomération Dracénoise et de Fréjus - St Raphaël. Constituée de deux tènements, elle est inscrite dans la région IFN « zone méditerranéenne de basse altitude », et repose principalement sur des sols siliceux moyennement xériques. Divisée en 5 parcelles forestières, la forêt est constituée de zones mamelonnées offrant des zones rocheuses arides et des versants boisés plus ou moins accessibles.
La forêt communale est constituée de futaies résineuses (pin maritimes, pin d'Alep et pin pignon), de chêne liège et de chêne vert. Les bois sont majoritairement de qualité médiocre. La desserte est suffisante et en bon état.
La forêt subit depuis le début du siècle dernier des incendies récurrents et de grandes ampleurs. Les attaques du Matsucocus Faiytodi, le changement climatique et les sécheresses de 2003 et 2004 occasionnent un dépérissement prononcé sur le pin maritime et sur les suberaies situées en adrets.

Les grandes options de l'aménagement
Les objectifs principaux retenus pour la forêt communale sont :

- Protection physique, biologique et paysagère du milieu et des espèces, en favorisant la remontée biologique dans les vallons et dans les milieux fermés (ombrophyles et rochers) et en favorisant les feuillus divers.
- Exercice de la chasse et localement l'accueil du public,
- Production de bois à moyen et à long terme,

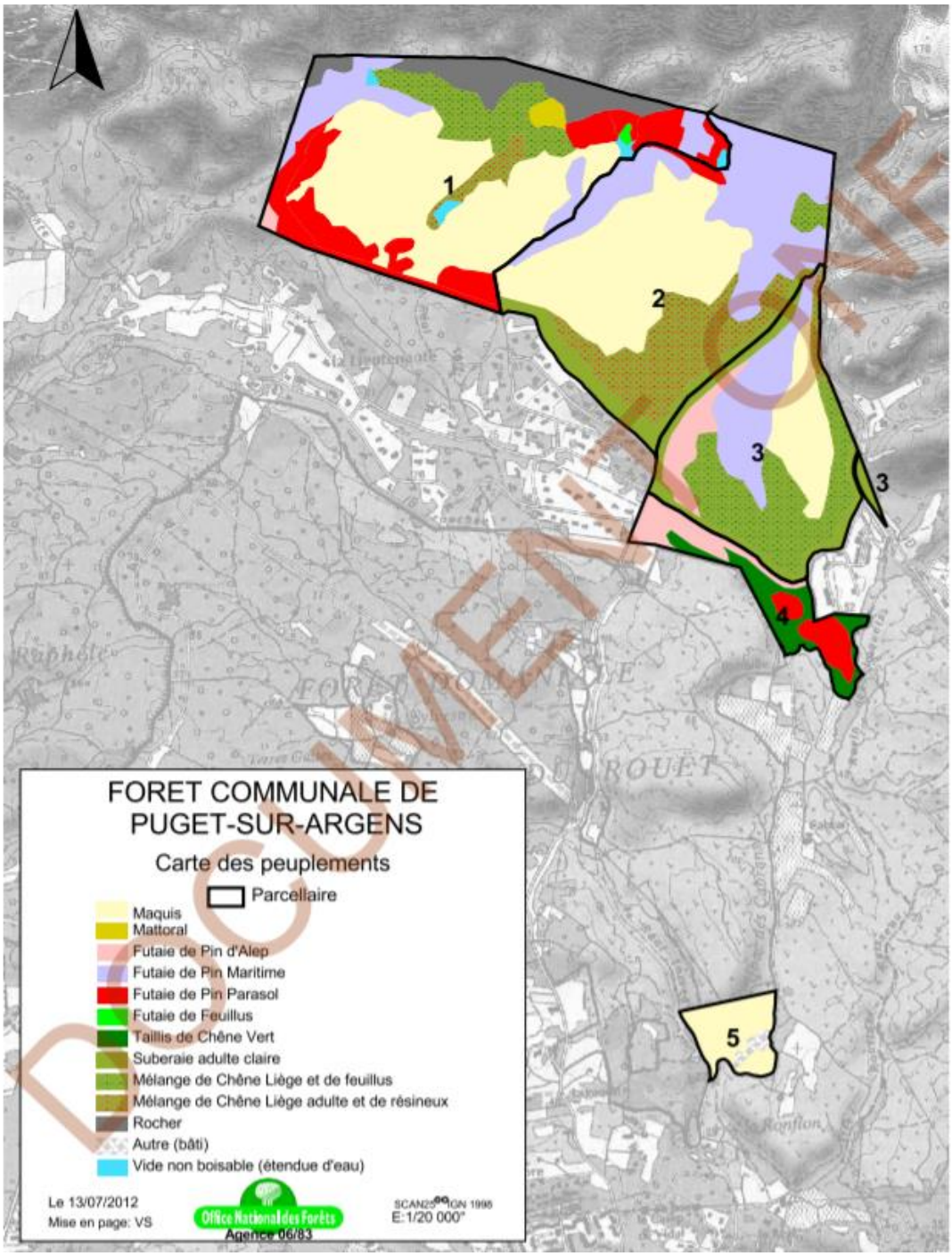
Une forêt soumise à l'application du régime forestier
En application du Code forestier et des politiques environnementales nationales et européennes, le régime forestier énonce un ensemble de principes visant à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine forestier des collectivités territoriales, des établissements publics et de l'Etat. La mise en œuvre de ce régime est confiée par la loi à un opérateur unique, l'ONF, chargé de garantir une gestion durable des espaces naturels tout en préservant l'intérêt du propriétaire.

Les fondements du régime forestier

- un plan de gestion de la forêt appelé aménagement forestier, préalable indispensable à toutes les actions qui y seront réalisées et à l'obtention de la certification de gestion durable
- un programme annuel de travaux d'entretien et d'infrastructures en forêt
- un programme annuel de coupes
- la surveillance et la conservation du patrimoine.

Le programme d'actions
Durant les 20 prochaines années :

- La régénération de vieilles futaies résineuses sera entamée et à terminer (31,68 ha). Quelques parcelles de résineux feront l'objet d'éclaircie (23,23 ha) et du taillis de chêne vert sera renouvelé (7,30 ha). L'état sanitaire des peuplements sera surveillé.
- Les plantations (31,08 ha) continueront à être entretenues.
- La régénération ponctuelle de la suberaie fera l'objet de contrats Natura 2000. Un îlot de sénescence (3,06ha) sera installé pour la conservation d'une suberaie humide.
- Une réflexion sur l'accueil du public sera engagée avec les collectivités voisines. L'entretien de l'aire de pique-nique sera régulièrement effectué.
- Les concessions seront actualisées (ball-trap), le bail de location de la chasse sera actualisé.
- Les infrastructures pour la DFCI (pistes, zones d'appui et citernes) seront entretenues.


1
2
3
3
4
5
FORET COMMUNALE DE PUGET-SUR-ARGENS
Carte des peuplements
Parcellaire
Maquis
Mattoral
Futaie de Pin d'Alep
Futaie de Pin Maritime
Futaie de Pin Parasol
Futaie de Feuillus
Taillis de Chêne Vert
Suberaie adulte claire
Mélange de Chêne Liège et de feuillus
Mélange de Chêne Liège adulte et de résineux
Rocher
Autre (bâti)
Vide non boisable (étendue d'eau)
Le 13/07/2012
Mise en page: VS
Office National des Forêts
Agence 06/83
SCAN25 IGN 1998
E:1/20 000°

DOCUMENT OF

III. Synthèse du diagnostic économique, enjeux, besoins et perspectives

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux, besoins et perspectives
Activités/ Emplois	Une population active moins nombreuse mais moins touchée par le chômage Une population active en majorité composée d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires, à l'image du profil de la CAVEM et du Var Un tissu économique local orienté vers les commerces et services	Une part d'actifs résidants travaillant dans la commune faible (39,4%)	Préserver l'économie présentielle (commerce, services) répondant aux besoins du quotidien De faibles disponibilités, un potentiel de densification/ renouvellement à évaluer/ des extensions identifiées par le SCoT Une requalification des zones commerciales le long de la RDn7 subordonnée au projet de voie nouvelle
Zones d' activités économiques	Le centre-ville, pôle commercial de proximité Des zones commerciales et économiques structurantes de la CAVEM en entrée de ville	Une gestion du stationnement insuffisante dans les zones les plus anciennes Une qualification architecturale et paysagère souvent peu valorisante	
Agriculture	Un secteur agricole qui reste significatif, une activité viticole dynamique Une activité agricole très présente dans la vallée de l'Argens Des cultures à forte valeur ajoutée (AOC/AOP, IGP…)	Des espaces agricoles en déprise au Nord de l'A8	Préserver la plaine agricole Favoriser le maintien et la reconquête agricole au Nord de l'A8 Réfléchir au potentiel de diversification et d'agrotourisme
Tourisme	Une offre d'hébergement touristique développée et variée (camping, hôtel, résidence…) Des équipements de loisirs : haras et centres équestres, base nautique, espace nature, étang… Des chemins ruraux et sentiers dans un cadre paysager de qualité, chemin de Compostelle	Un camping situé au cœur des quartiers d'habitat	Un potentiel pour le tourisme rural à développer : circuits promenade, agro-tourisme… Des besoins éventuels de confortement des structures d'hébergement touristique à prendre en compte

Chapitre 4 :
Fonctionnement du territoire et perspectives d'évolutions

I. L'évolution de l'occupation du sol

1. Histoire, formation et développement de la ville

Le village ancien est implanté sur une petite éminence au bord de la plaine de l'Argens. A l'époque romaine, ce site, à proximité de la via Aurelia, était occupé par l'un des nombreux domaines des alentours de Fréjus : la villa Pogitum.
Au Moyen Age, un château doté d'une enceinte fortifiée est édifié ; il accueille un évêché. Construit vers 1100, il est détruit en 1597.
Au début du XIXème siècle, le village reste de dimension modeste avec un bâti aggloméré appuyé au Sud et à l'Est de l'éminence du relief. Le village s'organise autour d'un système viaire radial qui dessert l'ensemble de la commune. Les terres cultivées représentent environ un tiers de la superficie communale où dominent la vigne et l'élevage. La « Grande Route d'Italie », devenue par la suite RDN7 passe par le village, mais n'a pas à cette époque d'incidence sur la forme urbaine.
Au cours du XIXème, Puget-sur-Argens connaît un certain développement de ses activités industrielles et artisanales avec une tuilerie, cinq fabriques de bouchons, trois usines de filature et trois usines de balais de bruyère. De cette période, seule subsiste la tuilerie d'Aire Belle dont le fonctionnement s'est arrêté en 1986, faute d'argile et de ses trois plans d'eau témoins de l'extraction de l'argile. A partir du noyau ancien, le village développe une seconde couronne et s'étend à l'Est le long de la route nationale, toujours sous forme de bâti aggloméré. C'est le centre historique tel qu'il apparaît aujourd'hui, avec des bâtiments généralement à trois niveaux, un front bâti encadrant des rues étroites et quelques places de dimension restreinte. La ligne de chemin de fer qui relie Toulon aux Arcs est ouverte en 1876.et prolongée jusqu'à Nice en 1881 en passant par Puget. Une gare est construite juste en contrebas du village ancien.
A partir de 1950, la morphologie de l'agglomération commence à changer avec le développement de l'habitat individuel et de petits ensembles collectifs. D'abord en continuité avec le village, au Sud jusqu'à la gare, et à l'Est le long de la RDN7. Puis, progressivement l'agglomération s'étend au Nord de la nationale déplacée (contournement du village par le Nord) et de l'autoroute, et en même temps les zones d'activités se développent le long de la RDN7 à l'Est du village pour former aujourd'hui un cordon quasi continu jusqu'à Fréjus. Cette urbanisation, fortement consommatrice d'espace, s'est étendue sur des terres auparavant agricoles. La constitution des nouveaux espaces urbanisés, essentiellement sur la base d'opérations ponctuelles entretenant peu de relations réciproques. Ces espaces abritent donc un tissu urbain peu structuré, plutôt lâche à dominante d'habitat pavillonnaire, et générant des vides interstitiels qui tendent progressivement à se combler. A l'agglomération initiale centrée sur le village s'est substitué un territoire éclaté, scindé par des infrastructures supra-communales et qui répond à une logique de conurbation (bassin de vie Fréjus/Saint Raphaël).

2. Évolution de la tache urbaine



Figure 22 : Photo du secteur centre en 1951 // Source : remonterletemps.ign.fr



Figure 23 : Photo du secteur commercial en 1970 // Source : remonterletemps.ign.fr



Figure 24 : Photo de la commune en 1982 // Source : remonterletemps.ign.fr



Dans les années 1930, Puget-sur-Argens est un village qui constitue le centre-ville d'aujourd'hui. Au cours des décennies suivantes, le village s'étend le long des voies qui le desservent (notamment la RDN7) et les chemins ruraux.

En 1957, sont lancés les travaux de construction de l'Autoroute de l'Esterel qui deviendra A 8 en 1966. La construction de l'autoroute A 8, constituera un axe structurant et formera une coupure qui modifie profondément le paysage et le fonctionnement de la commune.

L'urbanisme commercial s'est fortement développé en France à partir des années 1970. La commune de Puget s'inscrit dans cette dynamique et devient l'un des principaux secteurs commerciaux de l'Est Var, avec le développement de la zone d'activités, le long de la RDN7.
C'est également au cours de cette décennie que le domaine de la Lieutenante se développe, à l'écart du village, au Nord du territoire.

À partir des années 1980, l'urbanisation s'étend, notamment au Nord de l'autoroute A8, mêlant habitat diffus et quartiers organisés. La zone commerciale se développe également et accueille de nouvelles enseignes.



Figure 25 : Photo du domaine de la Lieutenante en 1987
// Source : remonterletemps.ign.fr

3. Les polarités

La commune de Puget-sur-Argens, se compose de plusieurs polarités :

- le centre-historique ;
- la zone commerciale ;
- une zone résidentielle, au Nord de l'autoroute ;
- un quartier résidentiel dans le massif collinaire de la commune.

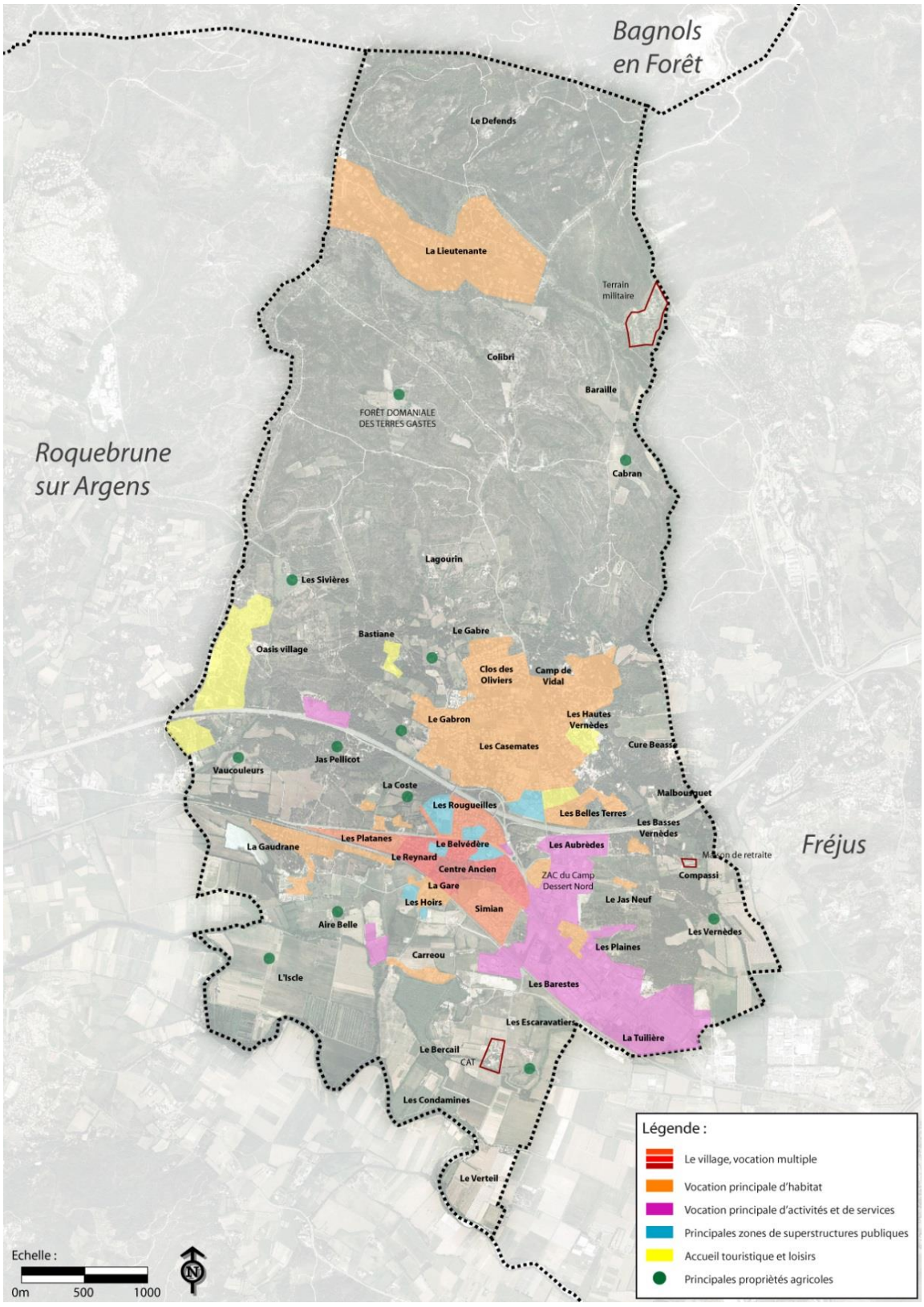


Figure 26 : Typologie des quartiers // Source : Citadia

3.1. Les zones à vocation résidentielles :

Le centre historique :

Ce secteur est le cœur de l'agglomération pugétoise. Développé à partir du noyau initial le village concentre la plupart des équipements publics et des petits commerces. Il est implanté à la jonction des trois grandes voies de communication qui traversent la commune (A8, N7, voie ferrée) et le ceinturent.

Cet espace comprend le centre ancien ainsi que des extensions contemporaines. Ces extensions peuvent être classées en deux couronnes suivant l'éloignement et le degré d'intégration au centre. La première couronne englobe le quartier de la gare, le Belvédère, le lotissement Le Reynard et la seconde couronne comprend le lotissement des Platanes, le quartier de Simian, et le quartier de La Coste.

Le centre historique est la partie la plus ancienne de la commune. Il se compose de fronts bâtis continus encadrant d'étroites ruelles où la circulation des véhicules est limitée et difficile et il regroupe l'essentiel des commerces du centre-ville. Ce secteur a fait l'objet d'un projet urbain ainsi que d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

La première couronne est en continuité directe avec le centre ancien. On distingue :

- *le quartier de la gare* situé dans la partie basse du "village". Ce quartier est composé d'habitations individuelles assez anciennes et d'équipements liés à l'ancienne gare, qui sont maintenant à l'abandon. Il est limité à l'ouest par un jardin public et à l'est par la place Armand Fallière,
- *le Belvédère* : il a été créé dans les années 1960 au sommet de la petite colline surplombant le vieux village. Ce quartier se compose d'immeubles encadrant une placette centrale paysagée. Un château d'eau désaffecté occupe la partie sommitale du site,
- *de part et d'autre du Belvédère,* deux secteurs d'équipements publics récents. A l'ouest, on trouve la mairie, une école primaire et une école maternelle et à l'est, le centre culturel, les locaux de la Police Municipale ainsi que l'Office de tourisme.
- *le lotissement Le Reynard* est situé à l'ouest du centre ancien, de part et d'autre de l'ancienne route nationale ; il s'agit d'un lotissement composé d'habitations individuelles et d'un petit immeuble bordant la route.
- *un quartier résidentiel à l'Est*, au Nord de la rue du général de Gaulle (ex-nationale) comprenant à la fois du petit collectif (Résidence Les Vernèdes), et de l'habitat individuel sous forme soit de maisons jumelées (Résidence Les Primevères, les Bastides-de-Puget), soit de villas.

La seconde couronne est constituée de quartiers périphériques proches du centre, mais qui n'y sont que partiellement intégrés. On distingue :

- *le lotissement des Platanes* à l'Ouest : petit ensemble de villas le long de l'ancienne route nationale bordée de platanes,
- *le quartier de Simian* au Sud-Est, en retrait de l'ancienne route nationale et qui s'étend jusqu'à la voie ferrée. Il s'agit d'un important secteur d'habitat individuel comprenant les lotissements de Simian, La Bergerie et Le Hameau de Pouvadou et conforté par l'opération « Cœur de village » ;
- *le quartier de la Coste* implanté au Nord entre la RDN7 et l'autoroute. Face au vieux village et au Belvédère, ce quartier apparaît comme le prolongement naturel du centre-ville. Il accueille de nombreux équipements publics parmi lesquels on note : d'un côté le cimetière et la Brigade Motorisée de la Gendarmerie et de l'autre un ensemble comprenant : le stade municipal, une salle de sport et des terrains de tennis, une salle polyvalente (Paul Cavalier), un collège (Gabrielle Colette) et une maison de retraite (Saint-Jacques). En outre, ce quartier comprend le lotissement du stade, composé de villas et de quelques petits immeubles. Ce quartier est idéalement situé à l'interface du village et des zones résidentielles au Nord,



// Source : IGN 2017

avec un maillage de voies qui reprend les principaux axes de liaison (Bd Robert Martinez, Bd Alsace et rue Victor Hugo) et lui assurent un bon potentiel d'intégration.

Zone résidentielle au Nord de l'autoroute :

Celle-ci est située immédiatement au-delà de l'autoroute par rapport au village, articulé sur le bd Général Leclerc à l'Est et sur le chemin du Gabron à l'Ouest. Ce secteur, qui comprend encore de nombreux espaces interstitiels végétalisés (boisés ou agricoles) est encadré par deux cours d'eau : le Gabron et la Vernède. Il s'est constitué à partir de petites opérations d'ensemble sous forme de ZAC, de lotissements ou de permis de construire groupés ou non. Toutes ces opérations se sont développées au gré des opportunités foncières sans lien ni vraie cohérence entre elles pour produire un ensemble certes non dénué de qualités mais peu structuré. L'habitat peu dense, type villa, prédomine, mais on note aussi la présence de quartiers d'une densité supérieure se déclinant sous forme de lotissements : Le Gabre (villas mitoyennes pour habitat en accession à la propriété), ZAC les Belles Terres I et II.

L'ancien terrain militaire situé entre ces deux ZAC (7 hectares) a été acquis par la commune. Il accueille des équipements.

Un espace d'équipements communaux est situé entre le chemin de Bagnols et le chemin des Aubrèdes : l'école maternelle A. Daudet, l'école primaire les Oliviers et un cimetière. On note aussi l'opération de 44 logements locatifs sociaux dans ce secteur.

Ce secteur accueille également deux campings : le camping des Aubrèdes compris dans l'espace urbanisé et le camping des Hautes Vernèdes sur sa marge orientale.

Au regard de l'espace encore disponible et de sa faible densité moyenne, ce quartier est identifié à caractère de tissu pavillonnaire par le SCoT pour lequel la densification doit rester adaptée. Le réseau viaire actuel est symptomatique d'une urbanisation qui s'est développée sur la base des chemins ruraux.



// Source : IGN 2017

Zone résidentielle collinaire : La Lieutenante

Ce secteur se situe au Nord de la commune, au milieu d'espaces naturels. Le lotissement se compose de maisons individuelles éparses. Ce secteur est habité depuis plus de trente ans. Le chemin antique allant de Puget à Bagnols-en-Forêt en passant par le col de la Pierre du Coucou, traversait le territoire : c'est ce qui constitue aujourd'hui le Domaine de la Lieutenante.

Le domaine s'étend sur près de 90 hectares. Il prend place dans un environnement boisé et constitue un parc privé et clos. Son éloignement le marginalise de la vie communale. Son accès se fait soit par le bd Général Leclerc, soit par la RD 4 à partir de Fréjus.



// Source : IGN 2017

3.2. Les zones à vocation économique

Les zones d'activités, poumon économique de Puget. Facilement accessibles via l'autoroute et la RDN7 elles forment un ensemble d'activités important à l'échelle du bassin de vie Fréjus - Saint-Raphaël. Du fait de son implantation la RDN7 la structure fortement et lui donne un "effet de vitrine" important.
Le contexte paysager traduit une carence en matière d'aménagements paysagers.
L'ensemble du bâti se présente sous forme de bâtiments épars, sans volonté affirmée d'organisation. Néanmoins, le découpage des lots industriels et des lots d'activités laisse apparaître quatre unités urbanistiques :

- côté Sud de la RDN7 : le bâti constitue un front urbain quasi continu avec une ouverture au niveau de la Tuilière.
- côté Nord de la RDN7 : le front bâti est discontinu et s'organise en peigne,
- les plaines des Vernèdes : le bâti est diffus et anarchique.
- l'espace de stockage des hydrocarbures est implanté de part et d'autre de la voie ferrée, à l'Ouest du "village". Les dépôts pétroliers représentent un risque technologique et sont à ce titre classés Seveso 2.

Le site est isolé par une bande de 100 mètres sur laquelle il est interdit de construire. L'impact visuel des citernes dans le paysage est très important. Il convient de noter la présence d'habitations dans le tissu industriel entre la nationale et le Boulevard du Commerce, ainsi que les habitations du Hameau des Aubrèdes entre la nationale et le boulevard Jean Moulin.

La RDn7 est un axe structurant qui cumule les fonctions de transit, de desserte des voies latérales et d'accès direct aux lots. Les carrefours aménagés et les ronds-points permettent le branchement des voies secondaires tout en ralentissant le flux rapide des véhicules.
Côté nord un embryon de voie secondaire en contre-allée (boulevard du Commerce) permet une desserte des lots de second plan et une liaison par le boulevard de Bazeilles vers le boulevard du Colonel Dessert et la zone artisanale des Vernèdes, bien que ce tracé ne soit pas facile à emprunter.
Il est à noter que l'ensemble de la voirie n'offre aucun confort pour les modes de circulation doux (vélo, marche à pied).
L'axe de la RDN7 et, plus généralement, l'ensemble du schéma de desserte de la zone d'activités méritent aujourd'hui que l'on réfléchisse à leur fonctionnement tant du point de vue du trafic que de l'organisation urbaine et architecturale engendrée par la succession de réalisations au coup par coup. Le PDU comme le SCoT identifie dans un projet de voie nouvelle traversant la zone du Jas Neuf.



// Source : IGN 2017

II. Déplacements et infrastructures

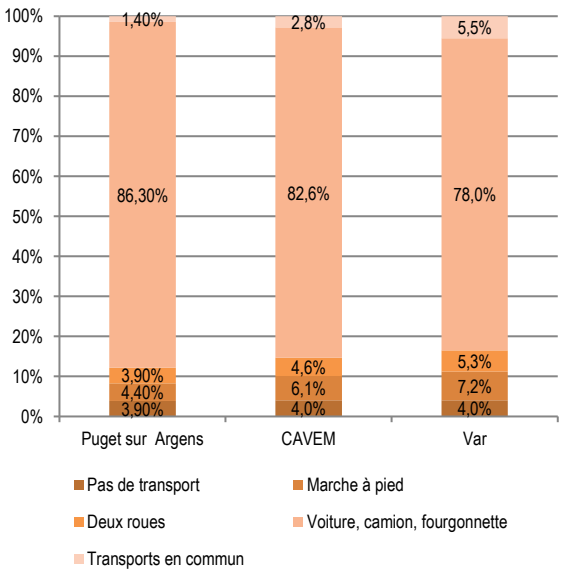
1. Des mobilités inféodées à l'automobile

Malgré le positionnement de Puget-sur-Argens en continuité de l'agglomération fréjussienne, les pugétois se démarquent par une dépendance à l'automobile 86,30% des déplacements plus forte qu'à l'échelle de la CAVEM (82,6%) et du département (78%).

Les autres moyens de déplacement (transports en commun, modes actifs) présentent ainsi des indicateurs faibles.

Les actifs pugétois travaillent très majoritairement en dehors la commune (moins de 40% vivent et travaillent dans la commune, ce qui est faible comparativement à la CAVEM et au Var). Ce phénomène, associé à des insuffisances en matière de transport en commun expliquent le poids des migrations pendulaires et l'hégémonie de la voiture.

Moyen de transport domicile travail comparé en 2015



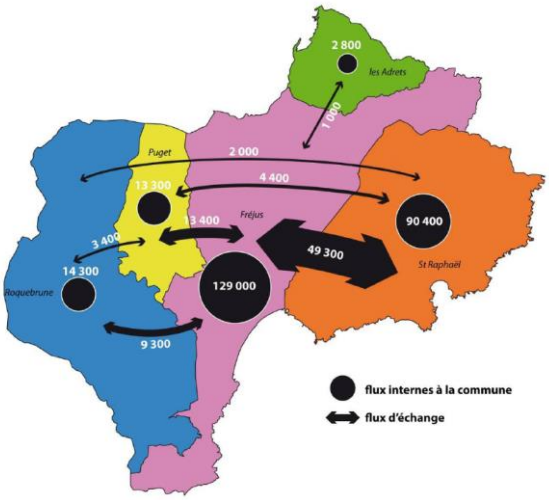


Figure 27 : Carte des déplacements tous modes (>= 1 000 dpts/j) réalisés par les varois entre les communes de la CAVEM

2. Un réseau viaire structurant induisant des coupures urbaines

La commune de Puget-sur-Argens a la particularité d'être traversée, dans sa partie Sud et d'Est en Ouest, par deux grands axes routiers majeurs (Autoroute A8 et RDN7) à trafic très dense, et la voie ferrée.

Cette importante desserte génère des difficultés : elles constituent de véritables coupures difficiles à franchir dans le fonctionnement de la commune. En effet, les espaces utiles au développement futur de la ville se trouvent pour l'essentiel au Nord, les espaces situés au Sud étant résiduels.

3. Un réseau viaire hiérarchisé

Il existe trois types de voies :

- les voies dont la fonction est de supporter une circulation de transit et non directement vouée à l'accès et à la desserte de la ville ;
- les voies dont la fonction est de supporter une circulation de liaisons (inter-quartier, intra-ville) ;
- les voies dont la fonction est d'accueillir la desserte locale (au niveau du quartier).

3.1. Une accessibilité régionale de qualité

La commune est traversée par deux voies de liaison assurant essentiellement **une fonction de transit :**

- l'autoroute A8, en direction du Muy/Aix-en-Provence à l'Est ou en direction de Cannes/Nice à l'Ouest. avec l'échangeur de Puget-sur-Argens. Dans la traversée de la ville, l'autoroute est aménagée en 2x2 voies et génère un trafic important ;
- la RDN7, en venant de Brignoles à l'Est ou de Fréjus à l'Ouest, a la double fonction de voie de transit et de pénétrante (desserte des zones d'activités). Son trafic est dense : selon les comptages de 2018, le trafic s'élève à 19 170 véhicules TMJA au PR83+200 (entre le Muy et Roquebrune) et à 45 573 véhicules TMJA au PR 93+470 (à Fréjus au niveau du pont de la Garonne). La densité de circulation jointe à ses multiples fonctions pose des difficultés d'autant qu'elle traverse la ville. Compte tenu de son importance, la RDN7 fait l'objet de développements particuliers, notamment en ce qui concerne les différents scénarii de réaménagement dans le cadre du dossier PDU.

Des travaux de sécurisation de cette voie ont d'ailleurs eu lieu en juin 2017 à l'entrée d'une zone commerciale, par l'installation de ralentisseurs et une limitation de la vitesse à 30 km/h. Et une baisse de limitation sur le reste de la RND7 à 50 km/h.



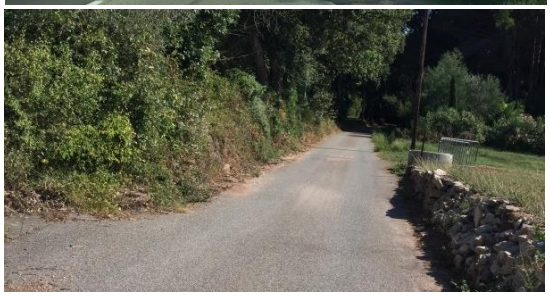
3.2. Des axes de desserte d'intérêt intercommunal et un maillage de desserte locale

Outre la RDn7, la RD4 qui relie Bagnols-en-Forêt à Fréjus longe la limite communale à l'Est au niveau du quartier de la Lieutenante sans liaison directe avec celui-ci.

Le reste de la voirie est communale et représente environ 53 kilomètres. L'ensemble du réseau est en bon état mais soulève des problèmes, certains carrefours s'avérant dangereux.
Ce réseau de voie propose des ambiances paysagères agréables mais n'est pas toujours dimensionné pour les déplacements quotidiens qu'ils supportent.







Au cours de la dernière décennie, de nombreux aménagement ont été réalisés : aménagement et élargissement de voies, création d'un passage inférieur sous la RDN7, aménagements de giratoires, travaux sous le giratoire RDN7/A8 avec un passage sous terrain, etc.

En revanche, les voies et espaces publics de lotissements sont parfois surdimensionnés ce qui peut induire des vitesses excessives au cœur des quartiers d'habitat.



4. La RDN7, un axe multifonctionnel à requalifier

La RDN7 traverse la commune sur 4 kilomètres, en évitant le centre-historique. Sa localisation, la construction de l'autoroute et de son échangeur qui débouche directement sur la RDN7, ont généré l'implantation d'activités industrielles et commerciales de part et d'autre de cet axe, dans la partie Sud-Est de son tracé en direction de Fréjus.
Cet axe a plusieurs fonctions :

- une fonction de transit notamment entre Le Muy, Roquebrune-sur-Argens et Fréjus,
- une fonction de desserte locale et régionale pour les zones d'activités implantées sur le territoire de la commune mais également sur le territoire de Fréjus,
- une fonction de "vitrine", du fait du développement d'activités industrielles et commerciales de part et d'autre de la RDN7.

Malgré ces fonctions diverses, les séquences paysagères varient peu et l'important trafic génère des dysfonctionnements multiples (engorgements, points accidentogènes…) dans un périmètre destiné à se conforter (zone économiques notamment).
En réponse à ces difficultés, le PDU comme le SCoT priorisent la finalisation de la voie de délestage de la RDn7 actuelle, entre l'échangeur Puget A8 et la RD 4 qui permettra ensuite d'envisager la transformation de la RDn7 de voie rapide en boulevard urbain
Cette voie nouvelle permettra ainsi de mieux desservir les zones d'activités, de délester la RDN7 de sa fonction d'échange, et de faire absorber le trafic par d'autres voies.

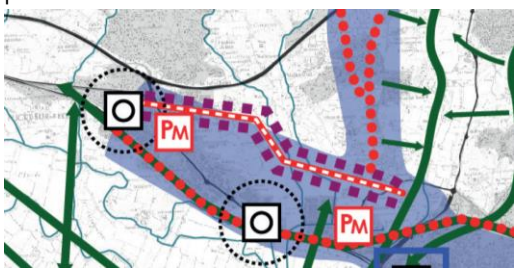


Figure 28 : Principe de voie nouvelle dans le SCoT CAVEM // Source : SCoT

5. Une offre de stationnement confortée

La commune a étudié le stationnement en centre-ville dans le cadre d'un diagnostic des déplacements conduit en 2011. Il a permis de recenser l'offre de stationnement en parking et sur voirie, et d'évaluer les pratiques.

Avec plus de 900 places à moins de 8 minutes à pied de la place de la Paix, l'offre répond globalement aux besoins actuels, d'autant qu'elle est diversifiée : parkings centraux (places de la paix et Armand Fallières), parkings d'entrée de ville (nouvelle école, boulevard de Lorraine, Espace Victor Hugo, stade) et places de stationnement sur voirie, à proximité et dans le cœur de ville.

Une offre de 197 places dans le secteur Nord :

- 179 places en parking (91%)
- 18 places sur voirie (9%)
- 5 places sont réservées aux G.I.G./G.I.C. dans les parkings

Le diagnostic a permis en outre d'identifier quatre lacunes :

- Un manque global de jalonnement des parkings en entrée de ville, comme en centre-ville ;
- Un déficit en termes de lisibilité de l'offre (nombre de places) et de qualité de l'offre (gratuit, payant) ;
- Des poches de stationnement centrales qui ne sont pas reliées à des cheminements piétons de qualité ;
- Un marquage au sol des places de stationnement défaillant, notamment sur la place Armand Fallières et place de la Paix.

Le stationnement en centre-ville est gratuit. Certains parking et places sur voie sont limités dans le temps (zone bleue).

La commune prévoit de façon systématique 2 places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite sur chaque parking.
4 places réservées pour le stationnement de véhicules électriques ont également été réalisées (2 places parking Isnard et 2 places parking Carmat).

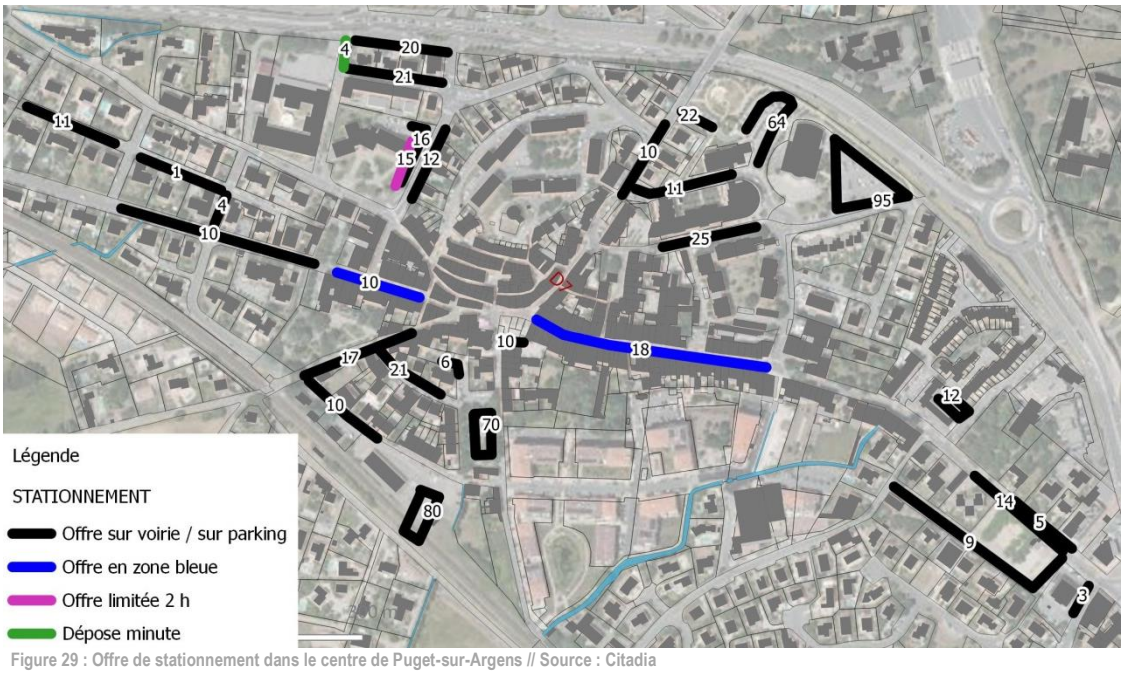


Figure 29 : Offre de stationnement dans le centre de Puget-sur-Argens // Source : Citadia

La gestion du stationnement est plus problématique à l'écart du centre-ville :

- dans les quartiers résidentiels, les espaces de stationnement sont délaissés tandis que les voies surdimensionnées sont préférées par les riverains pour stationner ;
- dans les zones d'activités les plus anciennes où les aménagements d'espaces publics n'ont pas intégré cette nécessité ; le stationnement pour les salariés et la clientèle est souvent insuffisant.





L'échangeur de l'A 8 situé à l'entrée de la commune est un atout, favorable au co-voiturage dont le parking est insuffisant au regard de la demande croissante.



6. Un réseau de transports collectifs à renforcer

La commune est desservie par les lignes AggloBus de la CAVEM (les lignes 4 et 11 ainsi que l'extension de la ligne 1 en période scolaire pour la Lieutenante), ainsi que par le réseau régional ZOU.

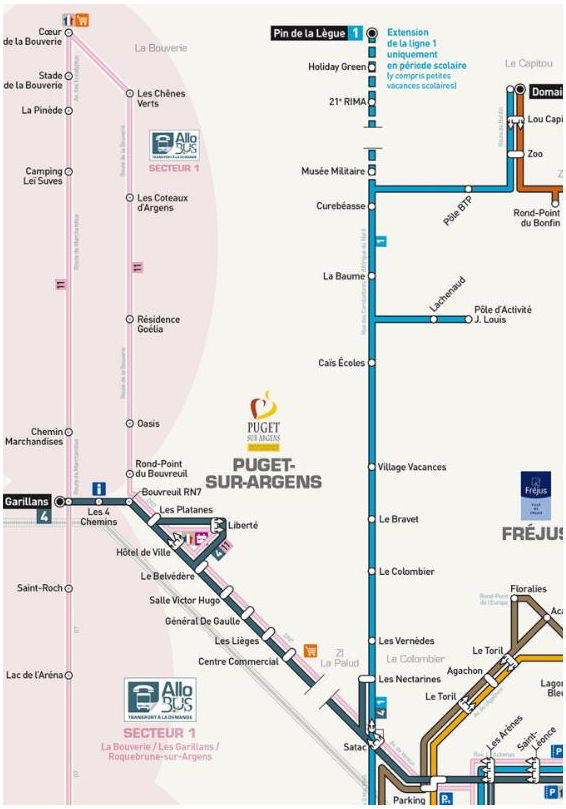


Figure 30 : Extrait du plan du réseau AggloBus de la CAVEM

La commune est traversée par la ligne SNCF. La voie ferrée offre des perspectives intéressantes pour le développement de l'offre de transports en commun. Toutefois cette infrastructure crée une coupure qui altère le fonctionnement de la commune, car elle constitue un obstacle entre le Nord et le Sud.
Son franchissement est rendu possible par quatre ouvrages jugés aujourd'hui insuffisants et peu sécurisants : deux ponts rail (Gaudrade et Barestes), un pont route (Magdelein), et un passage à niveau (PN37).

La réouverture de la gare associée à un parking favorisant la multimodalité est un objectif inscrit dans le PDU et le SCoT de la CAVEM.

type		gares	Conditions d'accès
Gare d'agglomération		St Raphaël	gare de première importance pour toute la CAVEM nécessitant des conditions d'accès maximales en bus/car, modes actifs et voitures (parkings)
Gare urbaine		Fréjus, Puget, Boulouris	Gare desservant des centralités urbaines denses nécessitant des conditions d'accès maximales en modes actifs et optimales en bus
Gare relais		Agay, Roquebrune	Gare desservant directement peu de monde mais susceptibles d'avoir un bassin de chalandise élargi nécessitant de bonnes conditions d'accès en voiture (parking) et en bus
Gare d'appoint		Le Dramont, Anthéor, le Trayas	Gare desservant directement peu de monde et dont l'attractivité est limitée, auxquelles on doit pouvoir accéder principalement en voiture

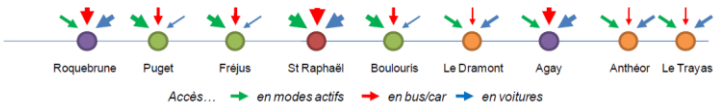


Figure 31 : Les différents types de gares ferroviaires de la CVEM // Source : PDU

7. Un potentiel à explorer pour les déplacements doux

La structure urbaine offre une base satisfaisante au développement des modes doux :

- la majorité des équipements de centralité sont concentrés dans un périmètre accessible à 8 minutes à pied à partir de la place de la Paix ;
- le cœur de ville est situé à l'écart des grands flux de circulation.

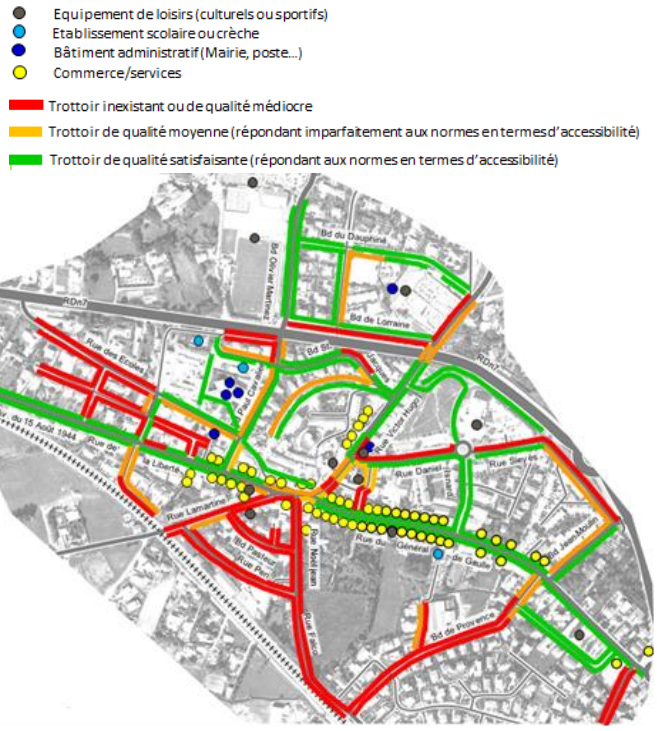


Figure 32 : Carte de l'analyse qualitative des cheminements piétons et des générateurs de déplacements // Source : Citadia

Toutefois, la place dévolue aux piétons, cyclistes et aux Personnes à Mobilité Réduite est parfois insuffisante. En cœur de ville notamment, les espaces publics sont fortement occupés par les voitures (place de la Paix, place de la Forge, place le bigot, rue Victor Hugo…), accentuant les conflits d'usage avec les piétons.



Par ailleurs, même si certains cheminements sont de qualité, notamment les liaisons centre/équipements scolaires, les cheminements vers les parkings et les équipements publics restent insuffisants, voire absents.

Les mobilités douces sont néanmoins favorisées par le réseau de cheminements et d'espaces publics qui s'est mis en place et la mise en œuvre du plan d'accessibilité.
A l'échelle communale, le réseau de voies rurales et de chemins, complémentant l'emblématique chemin de Compostelle, est également un atout, très prisé pour la découverte du territoire (liaisons campings/ centre-ville par exemple).

La carte des intentions du réseau cyclables du PDU de la CAVEM met en évidence les besoins en matière de liaisons cyclables (vers Fréjus, boulevard du Général Leclerc...).



Figure 33 : Carte des intentions du réseau cyclable structurant aux aménagements // Source : PDU

Des études ont été lancées début 2021 pour la réalisation d'un schéma directeur vélo à l'échelle de la CAVEM.

III. Les équipements

1. Des équipements scolaires et destinés à la petite enfance confortés

La commune dispose d'un collège (Gabriel Colette) et de deux groupes scolaires maternelle/primaire : Fernand Mory (6 classes/ 153 élèves en maternelle) et Les Pins Parasols (10 classes + 1 classe ULIS/ 272 élèves en primaire) dans le centre-ville, Alphonse Daudet (5 classes/ 130 élèves en maternelle) et Les Oliviers (10 classes/ 250 élèves en primaire) dans les quartiers situés au Nord de l'autoroute. En revanche, elle ne dispose pas de lycée (les élèves se dirigent vers celui du Muy).
La commune dispose également de quatre crèches : deux en centre-ville, une à proximité de l'entrée de ville Est (quartier les Aubrèdes) et une dans les quartiers situés au Nord de l'autoroute. Ce maillage a été rendu possible par l'optimisation des opérations de construction de logements collectifs. Les crèches occupent des locaux communaux et sont gérées par des associations.

La nouvelle école baptisée Simone Veil a été inaugurée à la rentrée 2019 et comprend à ce jour 5 classes primaires (121 élèves) et 3 classes maternelles (80 élèves) mais ayant la possibilité d'accueillir 1 classe primaire et 1 classe maternelle supplémentaires.
Un relais d'assistantes maternelles intercommunal a été créé en septembre 2011. Il permet des rencontres collectives et temps d'éveil pour les professionnels et les enfants.

2. Des équipements culturels structurants

Puget-sur-Argens dispose d'une grande salle de spectacles, l'espace Victor Hugo, situé à proximité de la RDn7. Cette salle polyvalente (centre culturel) reçoit de nombreux concerts, spectacles, expositions et de nombreux salons. Des cours de musiques y sont également dispensés.
L'espace Paul Cézanne organise aussi de nombreuses manifestations culturelles avec notamment des expositions artistiques.
La commune dispose aussi d'une Médiathèque municipale et d'un office du tourisme tous deux situés dans le centre-ville.

3. Une offre importante en matière d'équipements sportifs et de loisirs

La commune de Puget-sur-Argens possède une offre d'équipements sportifs assez complète. On retrouve en effet sur le territoire deux stades, dont, l'un possède également une piste d'athlétisme ; deux centres équestres permettant la pratique de l'équitation de façon variée ; il existe un gymnase multisports ; un skate-park ; deux dojos permettant la pratique des sports de combat ; une salle de sports ; des terrains de tennis et des terrains de boules ainsi que deux plateaux d'évolution.

4. Des équipements de santé étoffés

La commune dispose d'un CCAS (centre communal d'action social), actif notamment dans la mise en œuvre de la politique communale en faveur du logement locatif social.
La commune dispose également de structures dédiées aux personnes handicapées (moteur et mental). Elle a mis à disposition par bail emphytéotique à l'euro symbolique, des fonciers communaux (secteur les Escaravatiers), permettant la construction d'un ESAT et d'une Maison d'Accueil Sociale (MAS).
La commune dispose de deux EHPAD. L'un (Maison de retraite Saint-Jacques) est géré par l'hôpital intercommunal de Fréjus/Saint-Raphaël. Le second (EHPAD Henri Dunant) est géré par le CCAS de la ville, et a une capacité de 75 lits et possède une unité fermée pour les malades atteints de maladies dégénératives.
La commune possède une Brigade Motorisée et a acté, en concertation avec la Gendarmerie Nationale, le transfert de la Brigade de Fréjus sur la Commune de Puget-sur-Argens
La caserne de pompier se trouve à Roquebrune-sur-Argens, à proximité directe de Puget-sur-Argens.

5. Une offre d'hébergements touristique complète

La commune de Puget-sur-Argens possède une offre touristique complète, avec 6 campings, des chambres d'hôtes et gîtes, un hôtel, une résidence de tourisme (voir chapitre 2 – diagnostic humain).

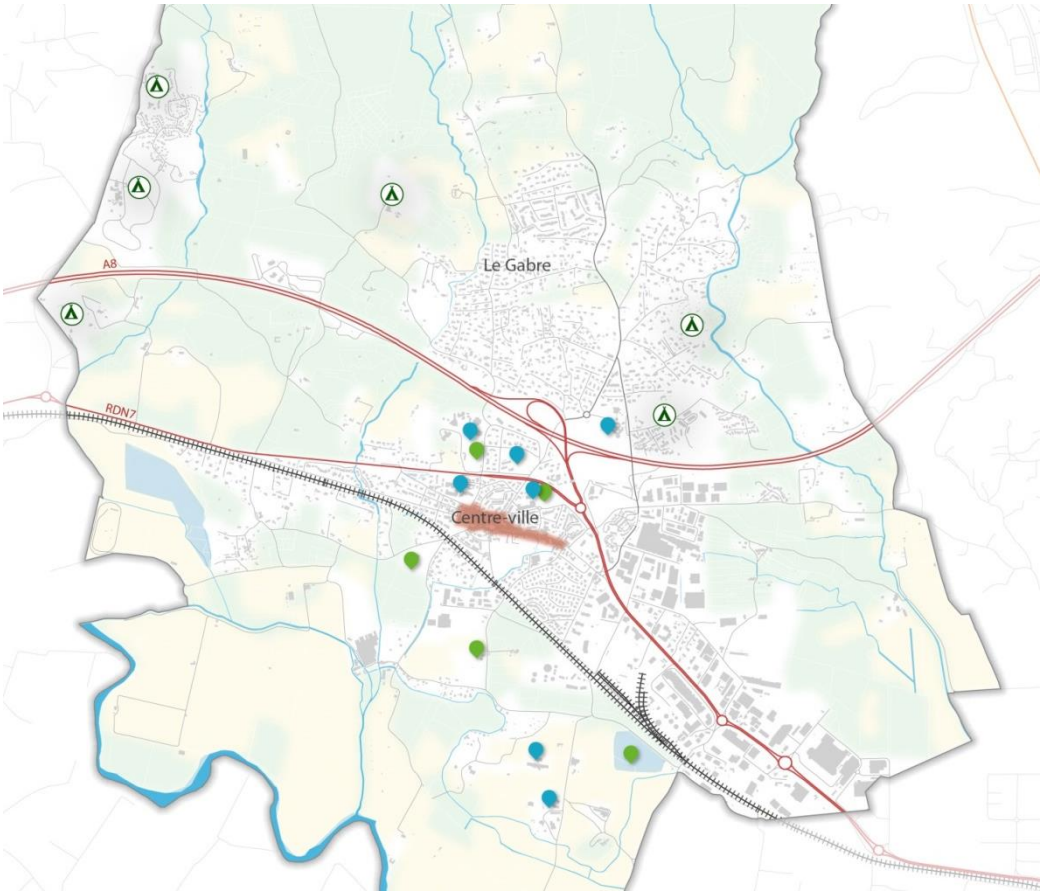


Figure 34 : Les offres en équipements de la commune // Source : Citadia

6. Une desserte numérique à améliorer

L'aménagement numérique de la commune revêt une importance majeure, notamment en termes d'attractivité du territoire. L'omniprésence des Technologies, de l'Information et de la Communication (TIC) a été largement mise en valeur, notamment par le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN 83).

Dès lors, le département du Var est déjà largement couvert par les différents réseaux. Ainsi, 99,5% de la population du département est desservie par le réseau de téléphonie mobile. En ce qui concerne le réseau de haut débit, ce sont respectivement 99,1% de la population, 98,6% des administrations et 98,8% des entreprises qui y sont éligibles (données de l'Observatoire des Territoires).

A l'échelle communale, la carte des classes de débit permet de mettre en évidence une desserte encore globalement faible excepté dans le centre-ville et sa périphérie immédiate.

La CAVEM est compétente en matière d'aménagement numérique.

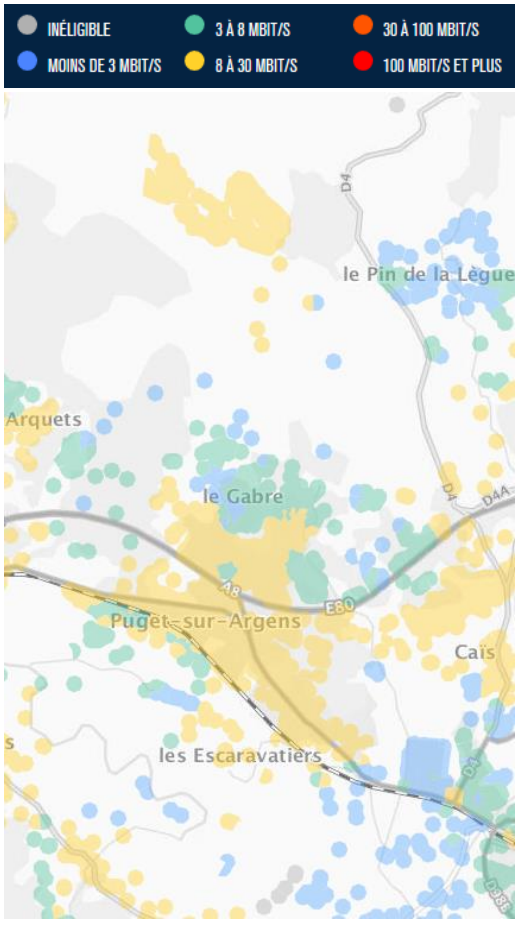


Figure 35 : Carte des classes de débits en 2013 // Source : Observatoire France Très Haut Débit

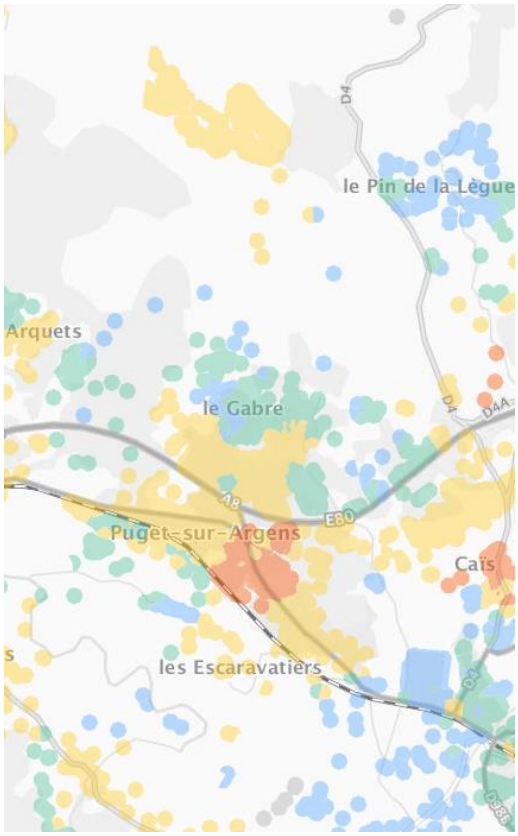


Figure 36 : Carte des classes de débits en 2018 // Source : Observatoire France Très Haut Débit

IV. Analyse foncière

1. Des densités contrastées

Les dynamiques contemporaines évoquées précédemment sont liées à la mise en œuvre des documents d'urbanismes successifs (du POS au PLU en vigueur). Ceux-ci ont, en effet, contribués à produire des tissus urbains relativement différents qui se distinguent les uns des autres par leurs densités.

Un outil permet de caractériser ces différentes densités : le coefficient d'emprise au sol (CES). Ce coefficient est le rapport de l'emprise du bâti sur la superficie de la parcelle.

L'identification des parcelles ne tient pas compte des nombreuses contraintes réglementaires, environnementales et techniques. Les parcelles au faible coefficient d'emprise sont, dans la plupart des cas, impactés par de fortes contraintes physiques.

L'analyse de l'emprise au sol permet d'identifier plusieurs secteurs :

- Le centre-ville, le quartier des Vernèdes, et le long de la RDn7 sont les secteurs les plus denses de la commune. Ces quartiers ont une emprise au sol globalement supérieure à 30%. Ces secteurs sont particulièrement concernés par ces taux élevés en termes d'emprise au sol puisque les immeubles d'habitation affectent souvent l'intégralité des parcelles pour le centre-ville. Les bâtiments situés dans la zone industrielle ont de grandes surfaces occupant la majorité de l'emprise au sol des parcelles ;
- Les extensions urbaines (quartiers de La Gaudrade, l'Enghien du Loup, ou encore les Casemates) sont caractérisées par des densités qui décroissent, comprises, en moyenne, entre 10 et 20% ;
- La densité du secteur de la Lieutenante au Nord illustre la vocation résidentielle à caractère pavillonnaire (qualifiée de « ville jardin » par le SCoT), avec une densité moyenne inférieure à 10%, comme dans les écarts caractérisés par un habitat diffus.

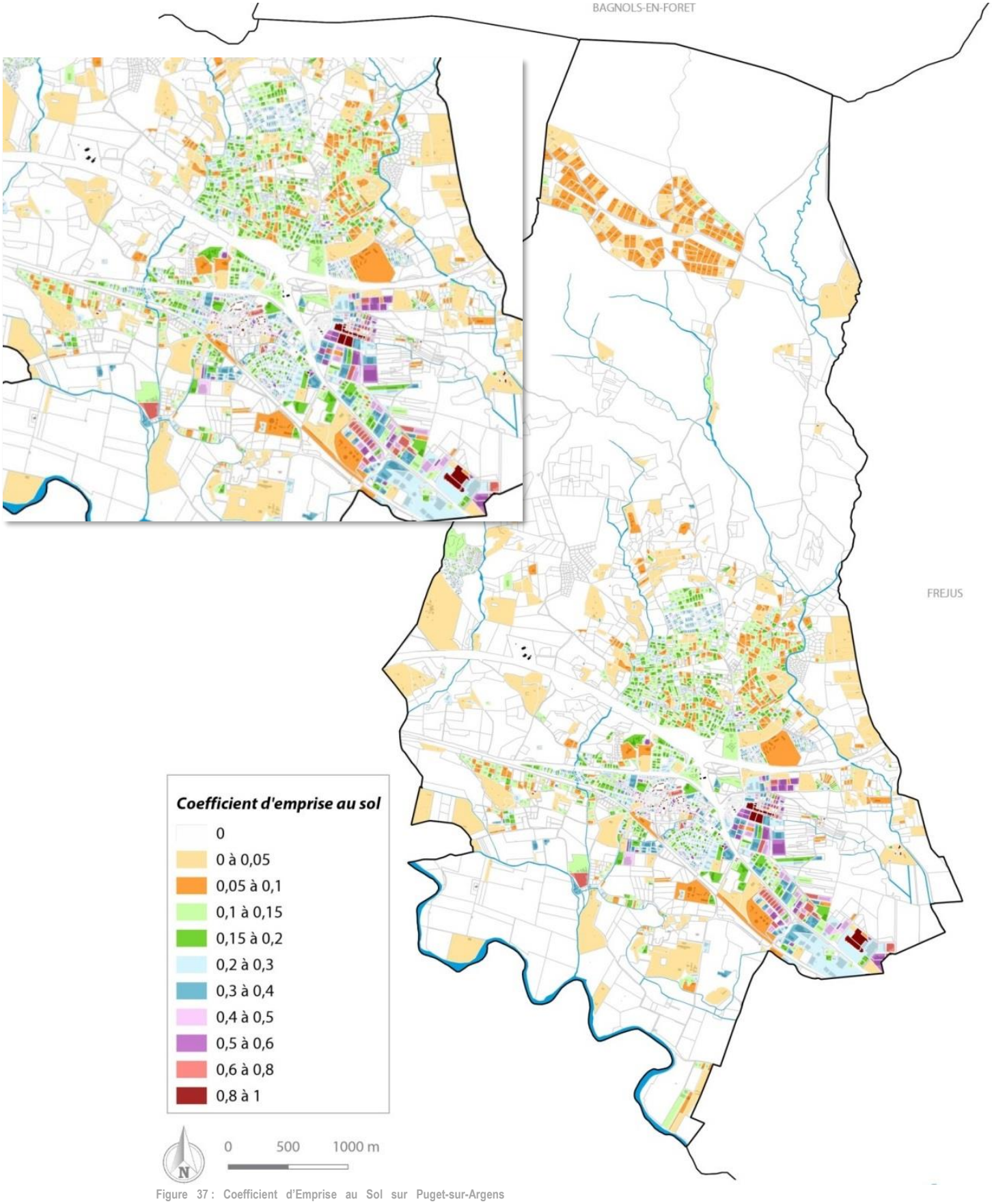


Figure 37 : Coefficient d'Emprise au Sol sur Puget-sur-Argens
//Source : réalisation CITADIA

2. Consommation foncière

La consommation foncière fait état de l'étendue brute de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou en friche sur les dernières années.
Son évaluation, par ailleurs rendue obligatoire dans le cadre d'une révision générale de PLU depuis la Loi Grenelle II, permet de mieux appréhender le développement du territoire et les dynamiques spatiales d'urbanisation qui s'y produisent.

CONSOMMATION FONCIERE OBSERVEE SUR LE LONG TERME 2003 - 2019

Méthode de calcul développée

La méthode utilisée se divise en plusieurs étapes :

- Reprie des données du PLU en vigueur concernant la consommation passée sur la période 2003-2013
- Identification des parcelles bâties (présentant des constructions nouvellement bâties) depuis 2013, à partir de la comparaison entre le cadastre datant de 2013, le cadastre de 2019 superposé (la superficie est minorée à un périmètre restreint autour du bâti dans le cas de grandes parcelles) et l'analyse des autorisations d'urbanisme récentes.
  L'ensemble du tènement foncier lié à la nouvelle construction est pris en compte, correspondant aux jardins et espaces aménagées autour de la construction) ;
- Identification de l'occupation du sol originel de la parcelle bâtie (espace à dominante naturelle, agricole ou friche).

Résultat

La consommation foncière sur la commune de Puget-sur-Argens entre 2013 et 2019, sous l'égide du PLU, est de 37,9 ha.
Depuis 2003, la consommation foncière totale est ainsi de 76,4 ha soit 4,5 ha par an en moyenne.

	Surfaces en ha)		
	2003-2013	2013-2019	Total
Espace urbanisé	13,1	2,2	15,3
Espace agreste	8,0	17,7	25,7
Espace naturel	17,4	18,0	35,4
Total	38,5	37,9	76,4

Figure 38 : Consommation foncière depuis 20103

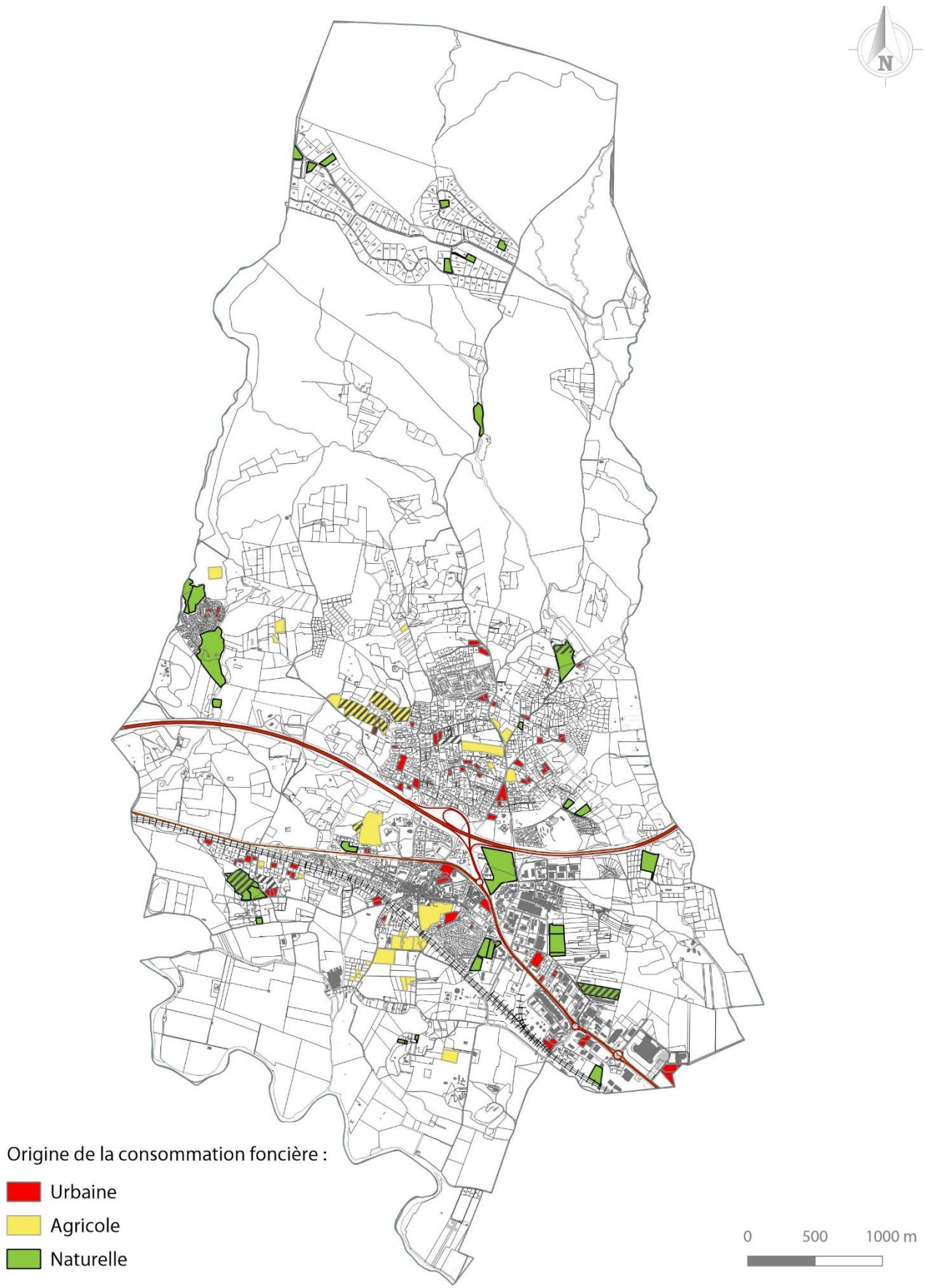


Figure 39 : Consommation d'espace entre 2003 et 2019 // Source : Citadia

CONSOMMATION FONCIERE OBSERVEE SUR LE COURT TERME 2011 – 2021

Afin d'apprécier l'évolution de la consommation foncière, cette analyse a également été réalisée sur la période 2011-2021.

Méthode de calcul développée

La méthode utilisée se divise en plusieurs étapes :

- Identification des parcelles bâties en comparaison d'un cadastre datant de 2010 avec le cadastre à jour début 2021 et avec vérification par photo-interprétation.
  L'ensemble du tènement foncier lié à la nouvelle construction est pris en compte, correspondant aux jardins et espaces aménagées autour de la construction) ;
- Identification de l'occupation du sol originelle de la parcelle bâtie (espace à dominante naturelle, agricole ou friche) par photo-interprétation et caractérisation de cette consommation foncière au regard du zonage du PLU en vigueur et de sa localisation dans ou hors enveloppe.

Résultat

La consommation foncière sur la commune de Puget-sur-Argens entre 2011 et 2021, sous l'égide du PLU, est de 28,12 ha, soit une consommation annuelle moyen de 2,8 ha.

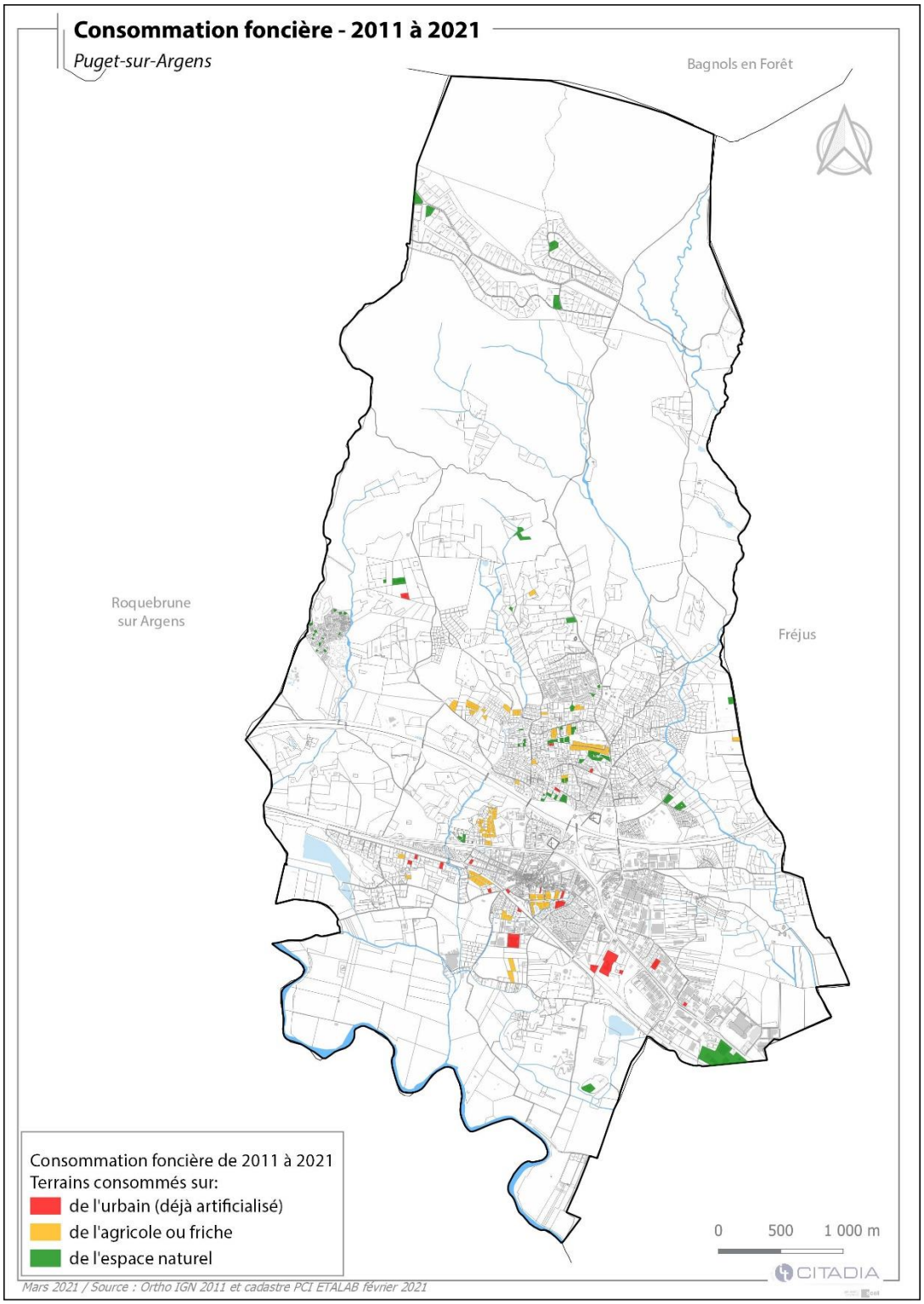
Caractéristiques de cette consommation foncière :

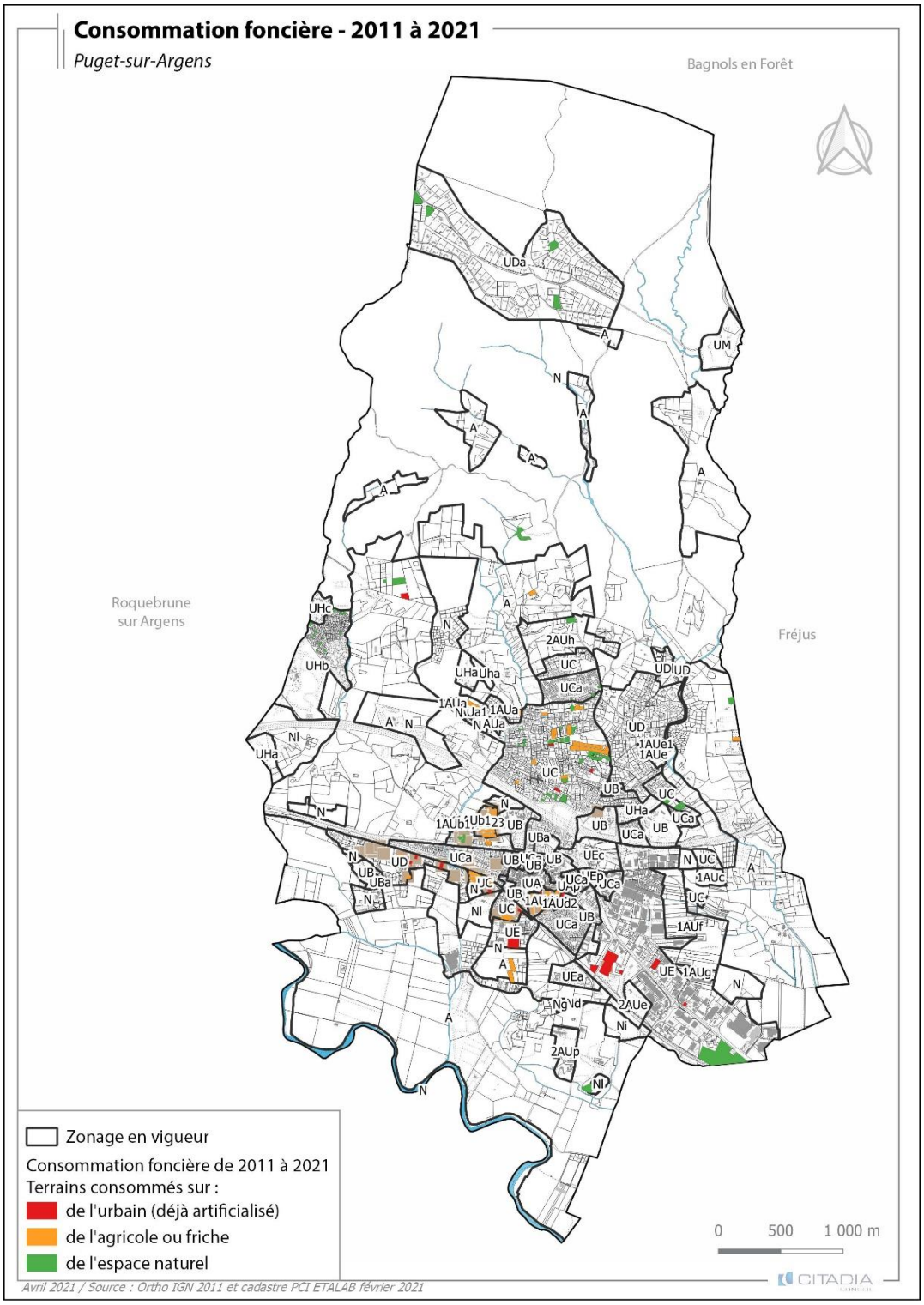
- 87% réalisée dans l'enveloppe urbaine
- 68 % réalisée dans les zones U du PLU en vigueur / 18 % réalisée dans les zones à urbaniser
  Les zones UC représentent 29 % de cette consommation foncière et les zones UE 27 %.
- 38 % réalisée sur des terrains à dominante agricole / 44 % sur des terrains à dominante naturelle / 18 % en division ou renouvellement urbain

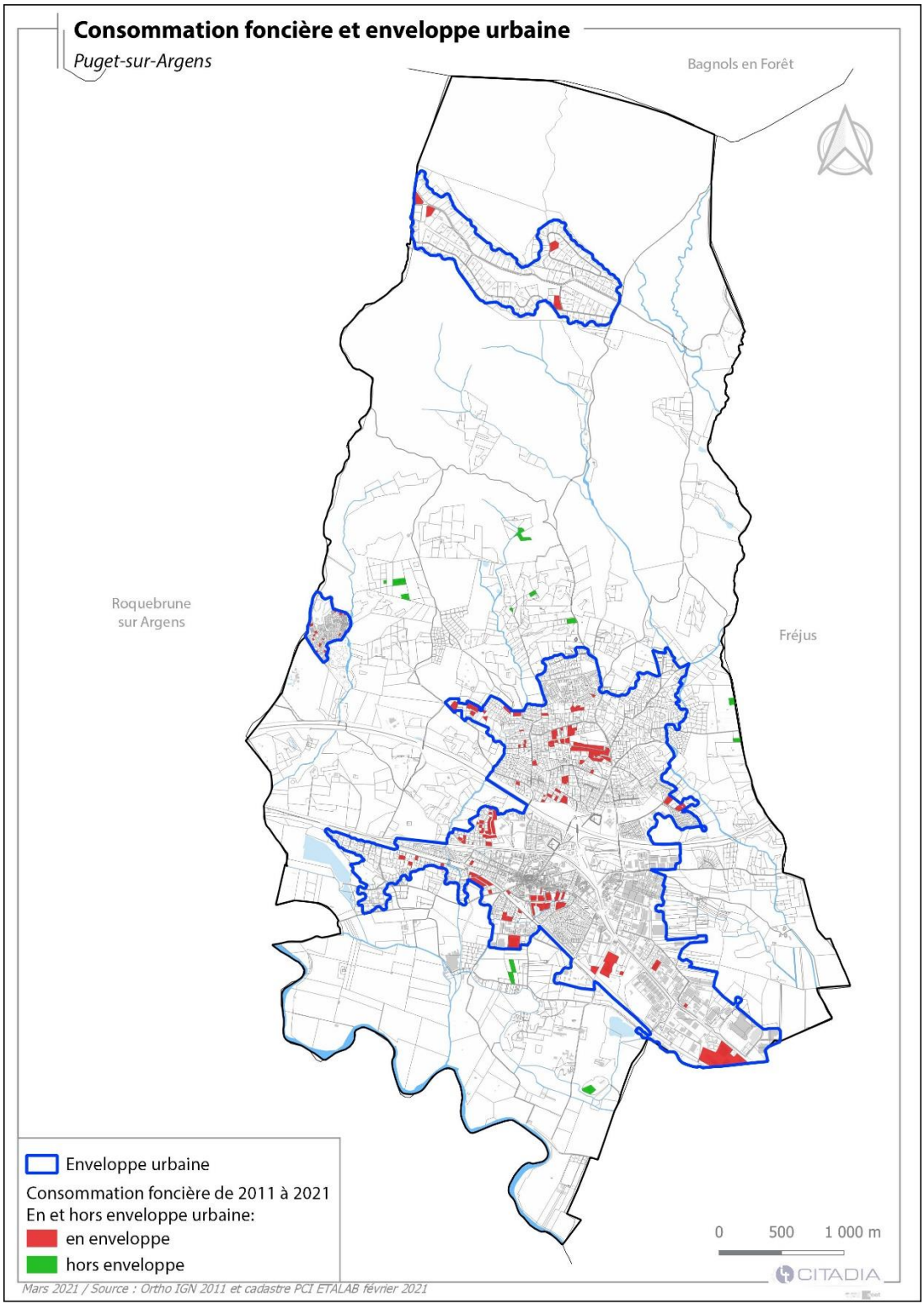
Tableau de détail de la consommation foncière

Zones de foncier consommé	Foncier consommé dans l'enveloppe urbaine (ha)			Foncier consommé hors de l'enveloppe urbaine (ha)			Totaux (ha)	
	Occupation du sol initiale			Occupation du sol initiale				
	agricole	artificialisée	naturel	agricole	artificialisée	naturel		
UA		0,04					0,04	19,23
UB	0	0,18					0,18	
UC	4,37	0,39	3,51				8,27	
UCa		0,09	0,11				0,2	
UD	0,26	0,32					0,58	
UDa			1,84				1,84	
UE		3,4	4,3				7,7	
UHb			0,42				0,42	
1AUa	0,95						0,95	5,09
1AUa1	0,41						0,41	
1AUb2	0,16						0,16	
1AUb3	1,37						1,37	
1AUd1	1,57						1,57	
1AUd2		0,35					0,35	
2AUh						0,28	0,28	
A				1,06	0,28	1,23	2,57	3,8
N	0,41		0,05	0		0,54	1	
Nl						0,23	0,23	
Totaux (ha)	9,5	4,77	10,23	1,06	0,28	2,28	**28,12**	
	24,5			3,62				

Figure 40 : Consommation foncière entre 2011 et 2021


Consommation foncière - 2011 à 2021
Puget-sur-Argens
Bagnols en Forêt
Roquebrune sur Argens
Fréjus
Consommation foncière de 2011 à 2021
Terrains consommés sur:
de l'urbain (déjà artificialisé)
de l'agricole ou friche
de l'espace naturel
0 500 1 000 m
CITADIA
Mars 2021 / Source : Ortho IGN 2011 et cadastre PCI ETALAB février 2021


Consommation foncière - 2011 à 2021
Puget-sur-Argens
Bagnols en Forêt
Roquebrune sur Argens
Fréjus
Zonage en vigueur
Consommation foncière de 2011 à 2021
Terrains consommés sur :
de l'urbain (déjà artificialisé)
de l'agricole ou friche
de l'espace naturel
0 500 1 000 m
CITADIA
Avril 2021 / Source : Ortho IGN 2011 et cadastre PCI ETALAB février 2021


Consommation foncière et enveloppe urbaine
Puget-sur-Argens
Bagnols en Forêt
Roquebrune sur Argens
Fréjus
Enveloppe urbaine
Consommation foncière de 2011 à 2021
En et hors enveloppe urbaine:
en enveloppe
hors enveloppe
0 500 1 000 m
CITADIA
Mars 2021 / Source : Ortho IGN 2011 et cadastre PCI ETALAB février 2021

3. Étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des tissus urbains, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie.

Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de la révision générale de tout document d'urbanisme.

Méthode d'analyse :
Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis doit s'appréhender au regard de critères objectifs qui prennent en compte les avantages et les contraintes du territoire. Le recoupement de ces critères permet de déterminer les secteurs dans lesquels des réflexions urbaines doivent être envisagées et ceux dans lesquels l'urbanisation doit être limitée ou stoppée.
La superposition de ces différents critères, auxquels sont associés une note négative (-1 pour un critère limitant) ou positive (+1 pour un critère favorisant) permet de définir une synthèse des contraintes et potentialités du territoire et d'identifier les secteurs à enjeux de la commune en termes d'urbanisation et de densification.
Cette analyse demeure néanmoins à coupler avec une approche plus sensible du territoire, prenant en compte les enjeux stratégiques et paysagers et la réalité des territoires.

Pour cela, plusieurs critères techniques, limitants ou favorisants, propres à la commune, sont croisés :

- **Critères bloquants** : il s'agit de critères liés à l'environnement et plus particulièrement aux risques qui interdisent toute possibilité d'urbanisation.
  . *Risques : zone rouge du PPRi, zone rouge du PPRt*

- **Critères limitants** : il s'agit de critères liés aux sensibilités particulières du territoire (sensibilité environnementale, exposition à un risque, terroir agricole, etc.) qui, s'ils ne sont pas rédhibitoires pour l'urbanisation, constituent un frein.
  . *Inventaires et protections environnementales : Natura 2000, Terrain du Conservatoire d'espace naturel, ZNIEFF, Plan national d'action Aigle de Bonelli, Tortue d'Hermann (sensibilité notable)*
  . *Risques : zones bleue et zones potentiellement inondables du PPRI, zone bleue du PPRt, transport gaz et hydrocarbures*
  . *Paysages : cônes de vue, entrées de ville*
  . *Agriculture : exploitation + AOC viticole*

La topographie représente également un enjeu majeur en termes d'aménagement : risques de ruissellement, stabilité des sols, impact paysager, etc. Elle est donc prise en compte comme facteur limitant.

- **Critères favorisants** : il s'agit de critères, le plus souvent liées au fonctionnement et à la qualité des réseaux techniques, qui sont favorable à la densification.
  . *Centralité/ proximité des équipements*
  . *Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement*
  . *Desserte par les transports en commun*

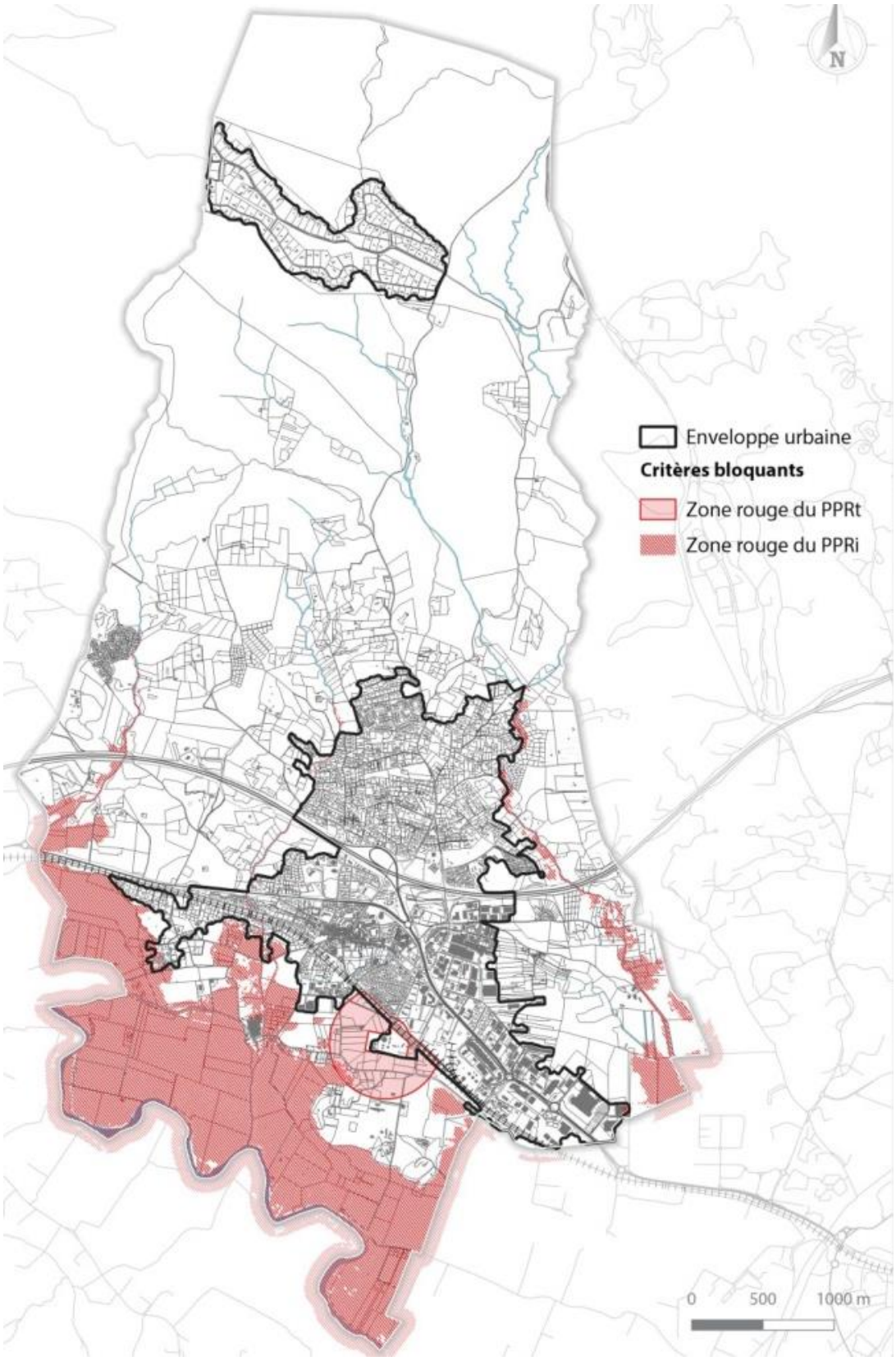


Figure 41 : Etude de densification - Critères bloquants

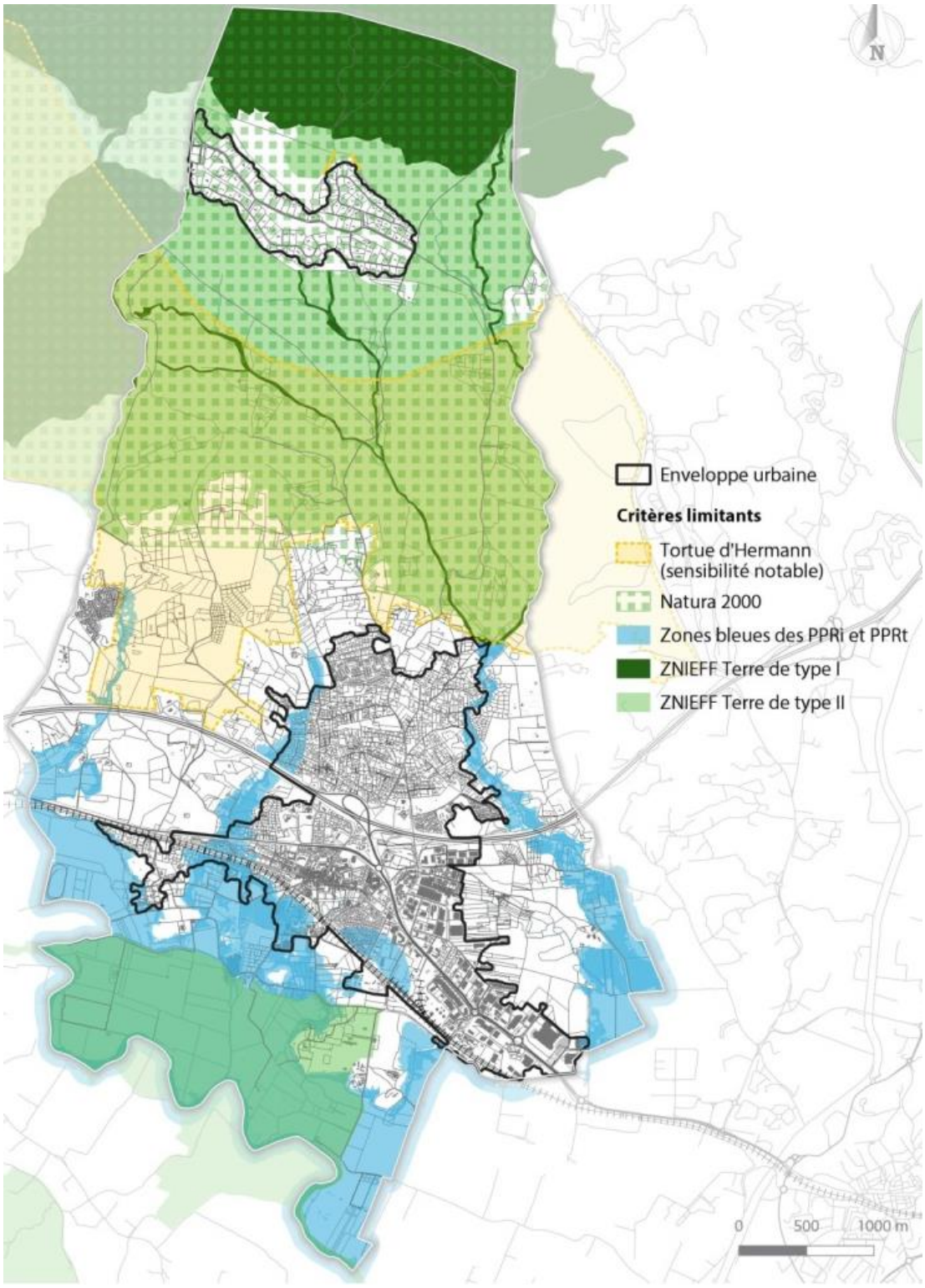


Figure 42 : Etude de densification - Critères limitants

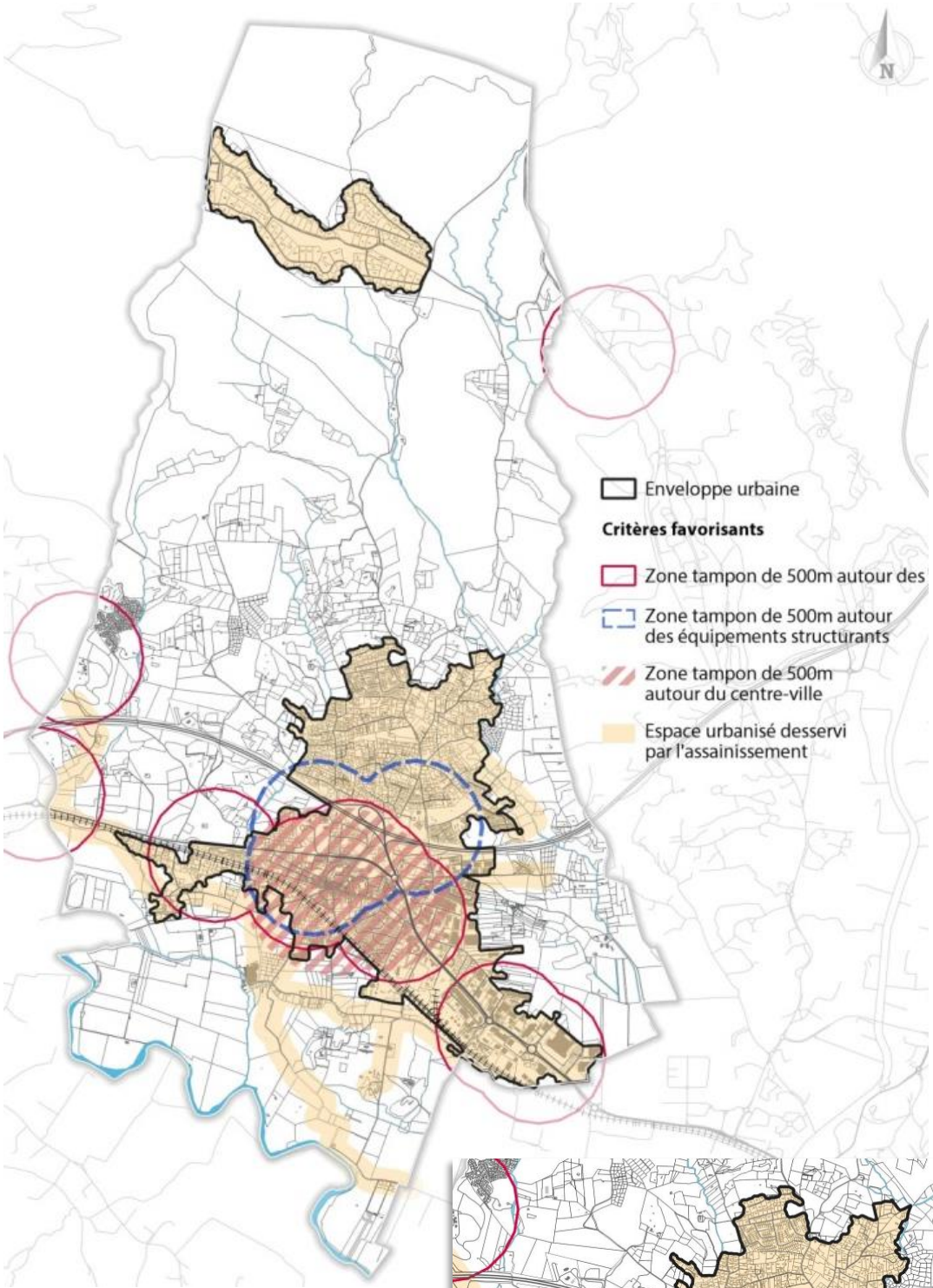


Figure 43 : Etude de densification - Critères favorisants

4. Capacités foncières résiduelles

L'analyse des capacités foncières visent à identifier les capacités résiduelles du PLU de 2013 en examinant les capacités du tissu bâti à accueillir de nouvelles constructions. Elle prend en compte les espaces de renouvellement urbain, les dents creuses ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation en extension.

Méthodologie :
La présente méthode utilisée pour définir les capacités foncières résiduelles consiste en un repérage, par photo-interprétation, des espaces potentiellement libres et constructibles des zones U et AU, desquels sont soustraits les espaces concernés par des emplacements réservés, les zones non constructibles au titre des risques et les espaces boisés classés (EBC) notamment. Sont également pris en compte les sites potentiels de renouvellement urbain (habitat, équipement, économie).

	Projets en cours				**Capacités résiduelles du PLU en vigueur**			
Zonage du PLU en vigueur	**Surfaces en ha**				**Surfaces en ha**			
	Espaces bâtis		En extension	Total	Espaces bâtis		En extension	Total
	Renouvellement	Espaces disponibles			Renouvellement	Espaces disponibles		
Résidentiel								
UA	0,1			0,1	0,6			0,6
UB		2,4		2,4	0,4			0,4
UC		0,9		0,9	1,1	7,5	0,6	9,2
UCa				0,0	0,4	0,2		0,6
UD		0,9		0,9		4,7		4,7
UDa				0,0		1,8		1,8
UDb			1,1	1,1		0,5		0,5
Total zones U	***0,1***	***4,2***	***1,1***	***5,4***	***2,5***	***14,7***	***0,6***	***17,8***
1AUa			6,5	6,5				0,0
1AUa1				0,0				0,0
1AUb1			0,4	0,4			0,2	0,2
1AUb3				0,0			1,0	1,0
1AUc				0,0			2,9	2,9
1AUe				0,0				0,0
1AUd1				0,0				0,0
2AUh				0,0			19,0	19,0
Total zones AU	***0,0***	***0,0***	***6,9***	***6,9***	***0,0***	***0,0***	***23,1***	***23,1***
Total	**0,1**	**4,2**	**8,0**	**12,3**	**2,5**	**14,7**	**23,7**	**40,9**
Economique								
UE				0,0	36,7	1,9		38,6
UEa				0,0		0,2		0,2
1AUg				0,0				0,0
2AUe				0,0	3,7		1,7	5,4
2AUe1				0,0			24,0	24,0
Total	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**40,4**	**2,1**	**25,7**	**68,2**
Equipements/ tourisme								
UA	0,1			0,1				0,0
UB				0,0	0,7			0,7
1AUha				0,0			0,8	0,8
2AUp				0,0			2,2	2,2
Total	**0,1**	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**0,7**	**0,0**	**3,0**	**3,7**
TOTAL	**0,2**	**4,2**	**8,0**	**12,4**	**43,6**	**16,8**	**52,4**	**112,8**

Les capacités résiduelles du PLU, hors renouvellement urbain, peuvent être estimées à :

- pour les zones résidentielles : 53 ha d'espaces potentiellement disponibles dont 12 ha concernés par des projets en cours auxquels s'ajoutent 3,8 ha recensés pour des projets d'équipements ou touristiques ;
- pour les espaces économiques : 68 ha dont plus de 40 ha en renouvellement de zones économiques existantes.

En termes de logements, les programmes en cours représentent 537 logements, le PLU présentant une capacité résiduelle de l'ordre de 1600 logements.

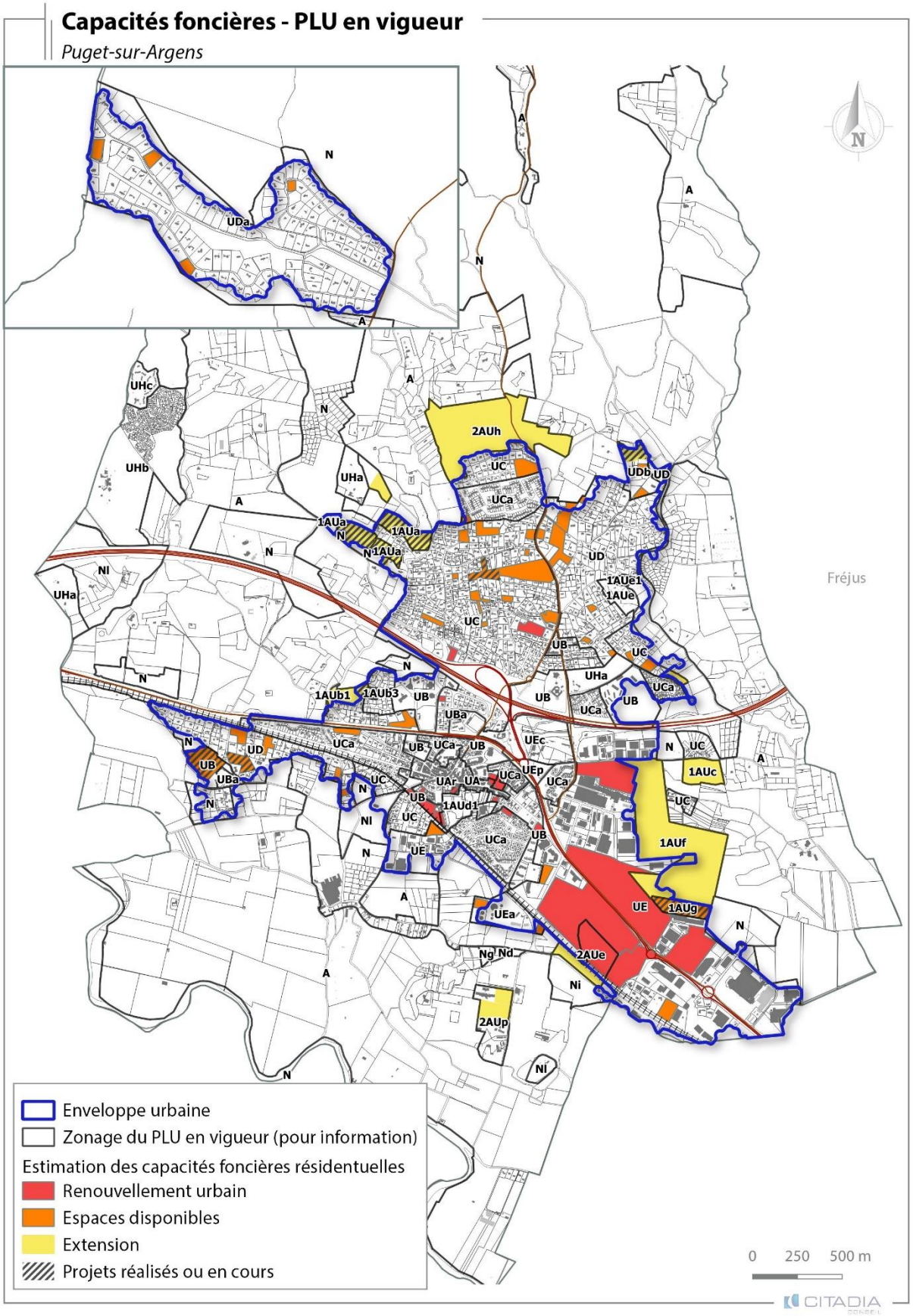


Figure 44 : Capacités résiduelles du PLU // Source : Citadia

V. Synthèse du diagnostic territorial

1. Synthèse du fonctionnement territorial, enjeux, besoins et perspectives

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux, besoins et perspectives
Infrastructures, déplacements et mobilités	Une accessibilité régionale de qualité : l'autoroute A8 (et échangeur et la RDn7, axe de transit, voie de desserte et vitrine) Des axes de desserte d'intérêt intercommunal : la RD n7 et la RD 4 desservant le Nord de la commune Un maillage viaire de desserte locale Des ambiances paysagères variées : voies rurales, rues…	Des axes de transit constituant des ruptures fortes dans le paysage et le fonctionnement urbain Des carrefours et passages conflictuels (RDn7/ avenue du 15 août 1944, passage sous la voie ferrée, etc.) Un maillage de desserte locale s'appuyant sur d'anciennes voies rurales parfois peu adaptée aux nouveaux usages	Des axes de déplacements majeurs : un atout pour l'accessibilité, une véritable coupure urbaine renforcée par la voie ferrée, des nuisances pour les riverains, des paysages d'entrées de ville sensibles La RDn7 et la liaison avec Fréjus : un axe saturé, un projet de requalification et de voie nouvelle Des ambiances paysagères agréables à préserver, notamment en veillant à préservation de la végétation et à la qualité des clôtures Des plateformes logistiques à intégrer pour délester le réseau viaire
	Des capacités de stationnement globalement satisfaisantes : plus de 900 places à moins de 8 minutes à pied de la place de la Paix Une lisibilité améliorée	Des usages de stationnement le long des voies dans les zones économiques ou les quartiers d'habitat (insuffisance du stationnement, stationnement collectif à l'abandon…)	Des exigences à renforcer, notamment en matière d'intégration paysagère, pour le stationnement interne aux quartiers ou zones économiques afin de ne pas reporter le stationnement sur les espaces publics
	Des mobilités douces favorisées par un réseau de cheminements et d'espaces publics et la mise en œuvre du plan d'accessibilité Un réseau de voies rurales et chemins utilisé pour la découverte du territoire (liaisons campings/ centre-ville par exemple)	Des aménagements d'espaces publics dans les quartiers peu favorables aux déplacements doux	Des liaisons cyclables à développer (RDn7 et voie à créer, bd du général Leclerc) Le traitement des espaces publics à poursuivre pour favoriser les modes actifs (aménité, sécurité…) Des circulations douces à renforcer/ sécuriser vers les équipements Des chemins et sentiers à préserver, des itinéraires non jalonnés
	Une desserte par les lignes AggloBus de la CAVEM et ZOU Un covoiturage favorisé par la proximité de l'A8 (échangeur) et la présence de zones économiques	Une dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail Une traversée par la ligne SNCF mais une absence de gare	Une perspective de réouverture de la gare avec pôle multimodal (inscrite dans le SCoT) Des quartiers situés au Nord très peu desservis Une organisation des transports et des circulations insuffisantes et ne favorisant pas le covoiturage (zones économiques, quartiers d'habitat au Nord…)

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux, besoins et perspectives
Equipements, commerces et services	Un bon niveau d'équipements et une armature de commerces et services de qualité, regroupés dans le centre-ville Des équipements qui se sont étoffés au cours des dernières années	Une desserte numérique limitée en dehors du centre-ville	Un maintien du niveau d'équipements à préserver
Organisation et potentiel fonciers	Un PLU élaboré en 2013 qui a défini des limites d'urbanisation claires, des extensions urbaines identifiées (PLU en vigueur et SCoT) Une première couronne du centre-ville favorable à une certaine densité	Un potentiel de renouvellement urbain et de densification des quartiers relativement limité Des contraintes liées notamment aux risques naturels et aux sensibilités paysagères et environnementales, en particulier au Sud (risques inondations et technologiques)	La hiérarchisation et l'optimisation des secteurs d'accueil résidentiel en préservant les caractéristiques des différents quartiers (centralité, 1ère couronne, quartiers pavillonnaires, « ville jardin » à la Lieutenante…) Un renouvellement et une requalification des zones d'activités liés à la réalisation de la voie nouvelle vers Fréjus L'accompagnement des quartiers en extension urbaine (Nord du Gabre, Jas Neuf...)

2. Cartes de synthèse des enjeux environnementaux et de fonctionnement

Les cartes ci-après synthétisent les principaux enjeux liés au fonctionnement et à l'organisation du territoire en intégrants les grandes problématiques environnementales ressortant de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Les grands ensembles paysagers

- Espace à dominante naturelle
- Espace à dominante agreste

Enjeux écologiques

- Grand réservoir de biodiversité terrestre à préserver
  - à dominante naturelle
  - à dominante agricole
- Corridor à préserver / à restaurer

Enjeux paysagers et patrimoniaux

- Centre ancien
- Eléments patrimoniaux bâtis *(inventaire en cours par la commune)*
- Quartier «ville jardin»
- Qualification paysagère et/ou architecturale
- Interfaces urbaines
- Perceptions des grands espaces

Espace urbanisés spécialisés

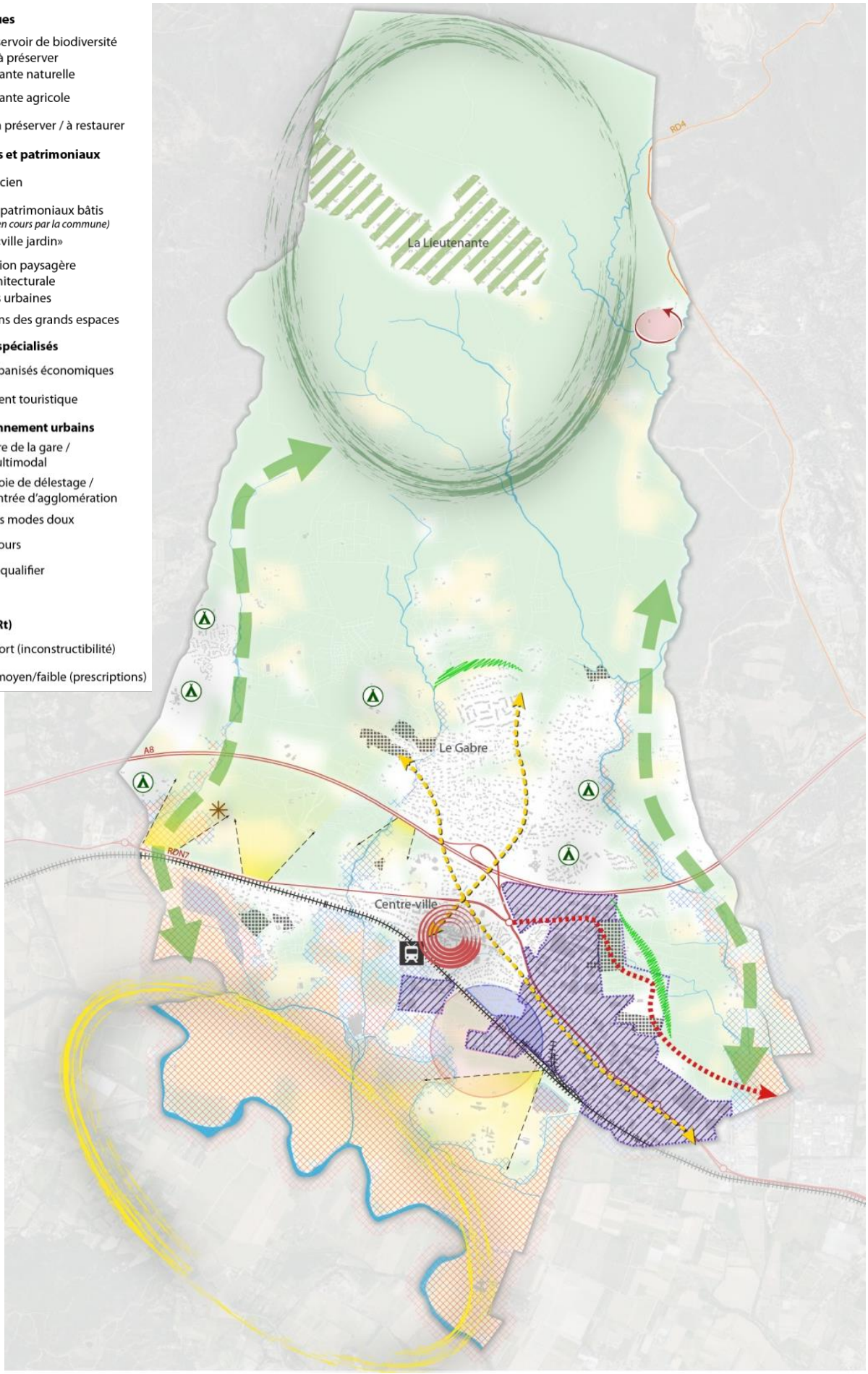
- Espaces urbanisés économiques
- Hébergement touristique

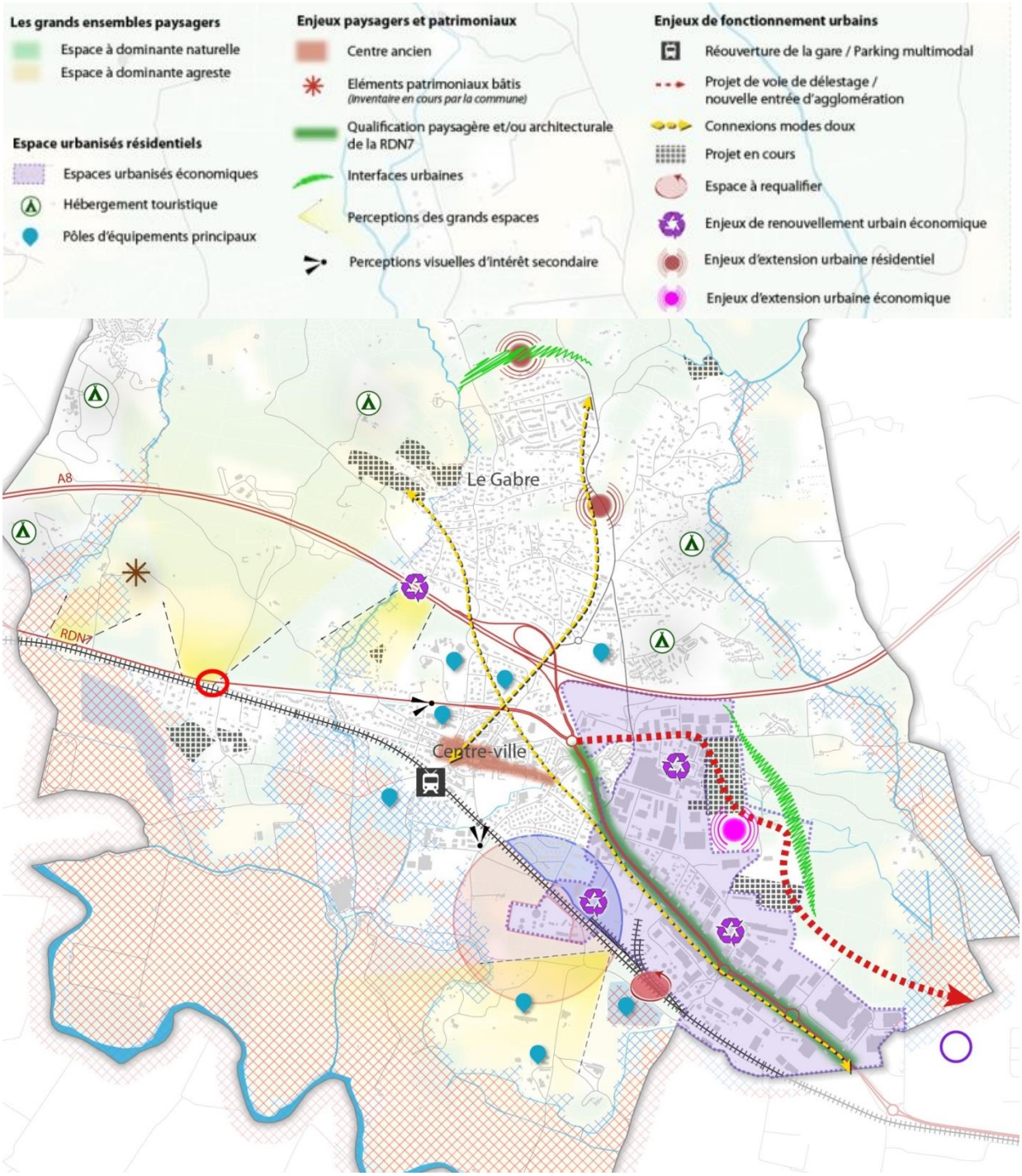
Enjeux de fonctionnement urbains

- Réouverture de la gare / Parking multimodal
- Projet de voie de délestage / nouvelle entrée d'agglomération
- Connexions modes doux
- Projet en cours
- Espace à requalifier

Risques (PPRi, PPRt)

- Risque fort (inconstructibilité)
- Risque moyen/faible (prescriptions)




Les grands ensembles paysagers
Espace à dominante naturelle
Espace à dominante agreste
Espace urbanisés résidentiels
Espaces urbanisés économiques
Hébergement touristique
Pôles d'équipements principaux
Enjeux paysagers et patrimoniaux
Centre ancien
Eléments patrimoniaux bâtis
(inventaire en cours par la commune)
Qualification paysagère et/ou architecturale de la RDN7
Interfaces urbaines
Perceptions des grands espaces
Perceptions visuelles d'intérêt secondaire
Enjeux de fonctionnement urbains
Réouverture de la gare / Parking multimodal
Projet de voie de délestage / nouvelle entrée d'agglomération
Connexions modes doux
Projet en cours
Espace à requalifier
Enjeux de renouvellement urbain économique
Enjeux d'extension urbaine résidentiel
Enjeux d'extension urbaine économique
A8
RDN7
Le Gabre
Centre-ville



3

Justifications des dispositions du PLU

Chapitre 1 :

Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Puget sur Argens répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers trois grandes orientations il définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de l'habitat, des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques dans son *Orientation 1 – Puget-sur-Argens, Ville des proximités, Ville accessible ;*
- les orientations générales de déplacements, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs de façon transversales dans son *Orientation 2 – Puget-sur-Argens, Ville active ;*
- les orientations générales de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques dans son *Orientation 3 – Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin ;*

Il fixe également des objectifs de modération de la consommation d'espace.

I. Un projet de territoire affiné

Le PADD du PLU de 2013 s'articulait déjà en trois grandes orientations déclinées en objectifs visant à :

- renforcer la centralité de Puget-sur-Argens dans le contexte intercommunal,
- conforter la vocation de Puget-sur-Argens comme ville active,
- protéger le cadre paysager remarquable de Puget-sur-Argens.

Le projet communal reposait ainsi sur :

- la volonté de poursuivre la mutation du centre de village à un véritable centre-ville par
  - des opérations de renouvellement et de développement urbain,
  - le développement de l'offre en équipements structurants,
  - une offre de logement diversifiée,
  - l'amélioration de son accessibilité et de sa perception.
- le maintien et le développement de l'attractivité de la commune par :
  - le développement des activités dans le cadre d'un urbanisme durable,
  - le maintien de l'attractivité de Puget-sur-Argens,
  - l'affirmation de la vocation agricole,
  - la requalification des axes structurants et entrées de ville.
- la préservation du cadre paysager par :
  - la protection et la valorisation des espaces naturels,
  - la maitrise des limites de l'urbanisation et la programmation du développement,
  - la promotion de la qualité urbaine et paysagère du développement.

Commune appartenant à la Diamétrale de centralité de la Communauté d'Agglomération Var Esterel

Méditerranée (CAVEM), Puget-sur-Argens a connu un essor démographique (la commune compte aujourd'hui plus de 8 000 habitants) qui l'a rapidement fait passer d'un statut de village à celui d'une petite ville.

Parallèlement au développement des zones économiques d'intérêt communautaire qui occupent un vaste espace en limite de Fréjus, la commune a conservé un cadre de vie de qualité (centre-ville en cours de requalification, bon niveau d'équipements et de services, proximité des espaces naturels et agricoles, etc.). Ainsi, dans les années à venir, la commune doit pouvoir concilier une croissance démographique maîtrisée et le confortement de l'offre en logements attendus avec la préservation et le renforcement des équilibres communaux.

L'A 8 et la RDn7 sont des axes de déplacements majeurs qui ont fortement contribué à l'essor de ce territoire. S'ils sont un atout en matière d'accessibilité, ils constituent également de véritables coupures urbaines (renforcées par la voie ferrée) qui génèrent des nuisances dans le fonctionnement de la ville et sa perception (entrées de ville Est et Ouest). Dans l'attente de la future voie de délestage de la RDn7 (axe aujourd'hui saturé), de la requalification de cette dernière ou encore de la réouverture de la gare (projets inscrits dans le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan de Déplacements Urbains de la CAVEM), les actions qui pourront être mise en œuvre en matière d'aménagement de l'espace doivent permettre d'anticiper les effets positifs de ces projets : amélioration des déplacements doux, réflexion sur la deuxième couronne (interface du centre-ville et des quartiers en extension, etc.).

Reposant sur les massifs boisés au Nord et la basse vallée de l'Argens au Sud, la matrice paysagère et écologique du territoire constitue aussi l'un des maillons structurant du cadre de vie, de l'attractivité du territoire et de son économie : espaces agricoles adaptés à préserver ou à reconquérir, patrimoines bâtis et paysagers à connecter aux équipements de loisirs, aux hébergements touristiques et au centre-ville…

Dans les années à venir, il s'agit de poursuivre les objectifs impulsés par le 1er PLU afin de favoriser l'émergence et la cohérence des projets et de réduire les ruptures d'aujourd'hui.

L'enjeu du nouveau PLU est donc de concilier ces nouvelles attentes autour d'un projet communal qui préserve et renforce les équilibres du territoire en poursuivant les actions mises en œuvre au cours de la dernière décennie :

- *l'équilibre entre le confortement de la centralité et la structuration des quartiers en extension ;*
- *l'équilibre entre la gestion des flux de déplacements et les mobilités au sein de la commune (et de la CAVEM) ;*
- *l'équilibre entre les filières économiques (zones économiques, agriculture, commerces de proximité, tourisme…) ;*
- *l'équilibre entre protection (risques, matrice paysagère et écologique, patrimoines…) et valorisation.*

Cette démarche s'inscrit dans les réflexions des documents cadres (SCoT, PLH et PDU) récemment approuvé par la CAVEM.

Le PADD de Puget-sur-Argens repose ainsi sur trois grandes ambitions :

- Renforcer sa qualité de ville des proximités et son accessibilité à toutes les échelles *(Orientation 1 - Puget-sur-Argens, Ville des proximités, Ville accessible)* ;
- Conforter sa fonction économique diversifiée *(Orientation 2 - Puget-sur-Argens, Ville* active) ;
- Préserver son environnement et son cadre de vie pour les habitants et pour les visiteurs *(Orientation 3 - Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin).*

Les éléments qui suivent exposent les choix retenus pour les orientations du PADD au regard des attendus du diagnostic et présentent l'articulation entre ces ambitions et les dispositifs réglementaires mis en place.

II. Orientation 1 – Puget-sur-Argens, Ville des proximités, ville accessible

Commune de la Diamétrale de centralité de la CAVEM, Puget-sur-Argens bénéficie d'une attractivité économique et touristique importante. Les grands axes de circulation qui la traversent (Autoroute A8, RDn 7 et voie ferrée) lui confèrent une bonne accessibilité malgré les difficultés que cela génère (coupures difficiles à franchir et nuisances).
L'attractivité de la commune, sa bonne accessibilité ainsi que son offre complète d'infrastructures et d'équipements participent à sa croissance démographique.

Le SCoT de la CAVEM fixe un objectif de production de logements entre 2016 et 2035 de 2 250 logements pour 900 habitants supplémentaires (page 27 du DOO). Au regard du nombre de logements autorisés pendant les trois premières années du SCoT **2016-2020, 800 logements, il reste un besoin de 1 450 logements entre 2021 et 2035**.

Le PLU devant être compatible avec le SCoT, celui a opté pour respecter les modalités de croissance démographique et résidentielle prévues par le SCoT.

L'objectif de 900 habitants supplémentaires se justifie ainsi au regard **du** taux de croissance démographique annuel moyen de 0,6% entre 2015 et 2035 retenu par le SCoT, l'accroissement de population estimé est de 957 habitants par rapport à une population de 7528 habitants en 2015. *L'écart de 57 habitants est lié au nombre d'habitant pris pour le calcul lors de l'élaboration du SCoT entre 2014 et 2016.*

La différence entre croissance démographique et résidentielle peut paraitre surprenante mais s'observe d'ores et déjà sur la commune. Ainsi entre 2007 et 2019, la commune a délivré 2162 logements alors que la croissance démographique n'a été que de 1 184 habitants sur la même période.
Plusieurs facteurs entrent en effet en compte dans la production de logements :

- les besoins pour l'accueil de ces 900 nouveaux habitants sont estimés à 514 logements (avec une taille moyenne des ménages de 1,86 personnes par ménage – perspectives SCoT – contre une moyenne de 2,35 constaté en 2015) ;
- les besoins pour le maintien des ménages résidants (point mort) sont estimés à 844 logements, répondant à la décohabitation des ménages et la diminution de cette taille moyenne des ménages ;
- les besoins pour répondre à la suroccupation des logements en 2015 sont estimés à 249 (8 % des logements de la commune sont en situation de suroccupation en 2015) ;
- les besoins répondant au renouvellement du parc (démolition / reconstruction) sont estimés à 259 logements (taux de réhabilitation / rénovation de 0,4% par an) ;
- les besoins pour répondre à la captation de la production neuve vers les résidences secondaires sont estimés à 373 logements (usuellement, 20 % de la production neuve est utilisée pour de la résidence secondaire).

L'ensemble cumulé de ces besoins recalculés induit ainsi une production de 2240 logements, proche des 2250 logements retenus par le SCoT.

1. Conforter la polarité du centre-ville comme point de convergence, accompagner les quartiers périphériques et soigner les transitions : définir le rôle des interfaces et notamment de la 2ème couronne (1A)

Le centre-ville de Puget-sur-Argens a su conserver une réelle attractivité notamment grâce aux équipements, commerces et services de proximité qui le composent. Ce dynamisme n'est possible que par la présence importante d'habitants et d'utilisateurs dans un rayon réduit, et donc d'une certaine densité. La commune entend préserver cette densité en favorisant ainsi le renouvellement urbain, en mobilisant le foncier disponible e en optimisant le foncier disponible dans les espaces déjà urbanisés.
Les formes urbaines denses sont en particulier préservées avec la règlementation des zones UA. Les zones UB et UC viennent compléter les caractéristiques de l'urbanisation existante afin de favoriser la densité.

Toutefois, les quartiers du nord de la ville se retrouvent isolés par le passage de l'Autoroute et ont besoin d'une polarité secondaire. Il convient donc d'accompagner ces quartiers via la création de « contre-points » au centre-ville grâce à la création de nouveaux équipements et à l'amélioration des connexions nord/sud et des liaisons interquartiers. Parmi les dispositions du PLU, une OAP (Le Gabre) a été prévue à cet effet, afin de formaliser une vie de quartier autour d'une polarité secondaire avec des équipements à programmer.

2. Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée garantissant les parcours résidentiels (1B)

Depuis plusieurs années, la commune conduit une politique active en matière d'habitat qui a permis de renforcer l'offre locative qui représente près de 30% du parc de logements. L'offre sociale a également fait l'objet d'efforts importants pour atteindre 356 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2020. Les réalisations à court terme doivent permettre la création de 156 logements locatifs sociaux à court terme (2020-2022) auxquels s'ajouteront au moins une cinquantaine de logements locatifs sociaux déjà en projet.
Les dynamiques observées (desserrement des ménages…) impliquent de poursuivre cette évolution du parc de logements aux évolutions sociodémographiques par le maintien d'une construction d'habitat intermédiaire et collectif qui s'inscrit à l'encontre la tendance naturelle du marché à la production de maisons individuelles.
Les densités imposées dans les zones UA et UB participent à la production de logements collectifs, notamment sociaux et répondent ce faisant à cette nécessaire diversification du parc.
La diversité des formes urbaines proposées, notamment dans les OAP, assure également la production de programmes de logements en locatif ou primo-accession qui répondent aux différents besoins d'un parcours résidentiel, et en quantité cohérente avec les besoins estimés.

La commune propose par ailleurs des logements adaptés à une population plus âgée (résidence retraite, EHPAD…) à proximité du centre-ville et des équipements. La commune met également au cœur de ses réflexions le développement d'une offre en logements en faveur des jeunes actifs, et notamment des actifs travaillant sur le territoire communal, celui-ci offrant de nombreux emplois grâce aux zones d'activités.
Les choix des années à venir doivent contribuer à accueillir et à ancrer ces nouveaux habitants dans la vie communale, en privilégiant une mixité sociale et intergénérationnelle.

3. Poursuivre l'adaptation du niveau d'équipements aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain (1C)

La commune dispose d'un niveau d'équipements publics de qualité qu'elle met à niveau et complète régulièrement, comme en témoigne l'ouverture de l'école Simone Veil à la rentrée 2019.
Des zonages spécifiques ont été retenus afin de permettre leur évolution :

- Zone UP pour le confortement des pôles d'équipements (mairie / Ecole des Pins Parasols / Ecole Mory, collège Gabrielle Colette / Salle Polyvalente Paul Cavalier / Salle et terrains des sports, etc.).
- Zone UPs pour le développement d'activités sportives,
- Zone 1AUb avec l'OAP Picoton et l'intégration d'équipements collectifs (crèche…) à privilégier en rez-de-chaussée des immeubles collectifs,
- Zone 1AUc avec l'OAP Le Gabre pour l'implantation d'équipements structurants qui viendront conforter la polarité secondaire des quartiers au nord du centre-ville.

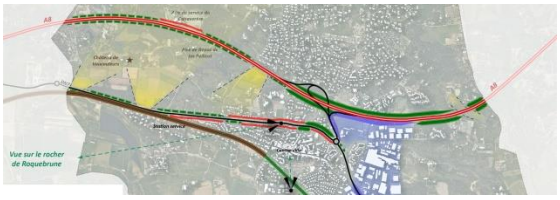
L'égalité d'accès aux technologies numériques dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services est également visée. Cela se traduit notamment par la programmation en amont de la desserte « très haut débit » des nouvelles opérations de construction et d'aménagement. Cet objectif répond aux enjeux sociaux du développement durable. Le PLU rappelle cette nécessité pour toutes nouvelles opérations d'aménagement qui devront prendre en compte ce critère.

4. Atténuer les ruptures induites par les axes structurants, hiérarchiser le réseau viaire (1D)

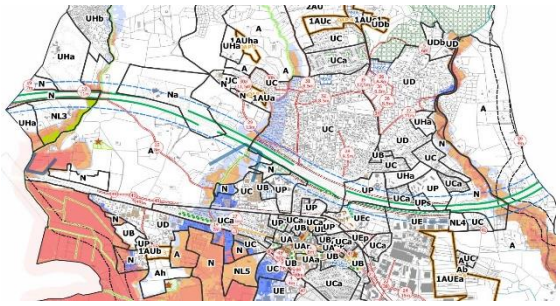
Le territoire de Puget-sur-Argens est fortement marqué par des axes est-ouest avec notamment l'Autoroute A8, la voie ferrée et la RDn7 reliant Puget-sur-Argens à Fréjus. Le trafic très dense et saturé de la RDn7 nécessite de repenser l'organisation des déplacements dans ce secteur et plus largement à l'échelle de la commune. C'est pourquoi, un projet de voie nouvelle (inscrite au SCoT et dans le PDU) est envisagé. Cette voie de délestage, situé entre l'échangeur Puget A8 et la RD4, fait l'objet d'un emplacement réservé n°39 ainsi que d'un tracé de principe dans l'OAP Jas Neuf.
La RDn7 fait également office de « vitrine » du fait du développement d'activités industrielles et commerciales de part et d'autre de la voie. La création de la voie de délestage permettra ensuite d'envisager la requalification de la RDn7 en véritable boulevard urbain. Cette transformation permettra ainsi de retravailler le paysage d'entrée de ville de la commune.

Afin d'améliorer l'efficacité du réseau viaire de Puget-sur-Argens, la réflexion doit être élargie à l'ensemble des quartiers résidentiels : le reste de la trame viaire locale doit être adapté aux enjeux du fonctionnement urbain (intégration/sécurisation des déplacements piétons et cyclistes, qualification de l'espace public, lisibilité des transports en commun, etc.). Le PLU prévoit ainsi plusieurs emplacements réservés pour l'élargissement ou la requalification des voies. Une attention particulière sera portée sur la qualité paysagère de ces aménagements.

Comme précisé dans le diagnostic, les axes de transport sont les supports de perceptions les plus importants dans la découverte du paysage local. Il convient donc de préserver les séquences paysagères qu'offrent les voies de transport sur le paysage. Le PLU vient ainsi préserver les espaces paysagers de bord de voies, les zones agricoles et naturelles le long des voies, les cônes de vue et les alignements d'arbre.



Extrait de la cartographie des perceptions et séquences paysagères depuis les axes principaux du diagnostic



Extrait du zonage du PLU révisé

La requalification des axes de transport doit de plus s'inscrire en continuité avec la requalification des différentes entrées de ville. Celles-ci sont actuellement peu valorisées (en particulier la RDN7). Leur requalification associera l'identification des espaces urbanisés au regard des espaces naturels et agricoles. La commune réfléchit en parallèle à la mise en place d'un règlement local de publicité qui limiterait les dérives et le panneautage sauvage.

5. Développer la multimodalité et favoriser les modes actifs (1E)

La voie ferrée offre des perspectives intéressantes pour le développement de l'offre en transport en commun de Puget-sur-Argens. Même si cela ne relève pas de ses seules compétences, la commune a souhaité engager une véritable réflexion, également impulsée par le SCoT de la CAVEM, sur la multimodalité. En effet, un des objectifs inscrit dans le PDU et le SCoT est la réouverture de la gare associée à un parking favorisant la multimodalité. Le PLU prévoit à cet effet un emplacement réservé (n°6).

La commune bénéficie d'une faible desserte par les transports en commun (dont la compétence est supra-communale) notamment pour la desserte des quartiers situés au nord. S'il n'est pas encore prévu de la renforcer, la commune souhaite toutefois, à son échelle, favoriser l'usage des transports en commun en facilitant leur lisibilité. Ainsi, l'ambition portée par le réseau de cheminements et d'espaces publics qui s'est mis en place, et la mise en œuvre du plan d'accessibilité, relève d'une stratégie visant à inciter, à différentes échelles, les pratiques alternatives au « tout voiture » et développement de la multimodalité, notamment par :

- L'aménagement de connexions au futur pôle multimodal avec les quartiers d'habitat et les zones économiques,
- L'amélioration du jalonnement des aires de stationnement pour conforter leur efficacité,
- La création d'aires efficaces et stratégiques pour le covoiturage. La proximité de l'autoroute, de la zone d'activité et de la future gare offre un contexte propice à l'aménagement de zones de covoiturage.

En parallèle du développement de la multimodalité, l'amélioration de la qualité de vie dans la commune nécessite également le déploiement d'une stratégie globale concernant les modes de déplacement doux. A ce titre, le PDU et le SCoT identifient deux axes structurants : le long de la RDn7 (vers la zone commerciale) avec sa requalification en boulevard urbain, et le long du boulevard du Général Leclerc pour irriguer les quartiers d'habitat. Le PLU vise donc à accroitre les capacités d'usage des modes doux par la ramification du réseau en accompagnement des voies existantes, en création de liaison, notamment dans les nouveaux quartiers, par les choix de traitement des espaces publics valorisant la place du piéton, etc. Plusieurs emplacements réservés sont prévus à ce titre ou dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Du fait de la présence d'importantes zones d'activités d'importance intercommunale, la commune se doit également de proposer des solutions concernant le stationnement des poids lourds, en lien avec l'amélioration gestion logistique. Une bonne gestion rationnelle de ce stationnement permettra d'en réduire les impacts.

III. Orientation 2 – Puget-sur-Argens, Ville active

Puget-sur-Argens bénéficie d'un véritable atout par la diversité des secteurs économiques représentés sur son territoire :

- Une zone d'activités industrielles, commerciales, de services, dans la continuité des pôles économiques de Fréjus à l'Est ;
- Une polarité commerciale de proximité (centre-ville) ;
- Une agriculture dont le potentiel de reconquête a été identifié (tourisme vert notamment).

L'organisation économique de la commune s'appuie ainsi sur une diversité économique complexe mais garante d'une certaine stabilité. C'est cette complémentarité des différentes activités, indispensable à l'équilibre du territoire, qu'il s'agit de soutenir tout en améliorant son intégration dans le cadre de vie des habitants et en mettant en valeur sa perception pour ceux qui traversent le territoire.

1. Promouvoir un urbanisme économique durable (2A)

Vitrine de la commune le long de la RDn7, la zone d'activités se caractérise par une diversité de vocation (industrielle, commerciale, de services). Son organisation est confrontée à l'augmentation du trafic (saturation des voies de desserte et du stationnement…) et ne correspond pas aux préoccupations environnementales contemporaines (absence de cohérence architecturale et de traitement paysager…).

Au-delà de la pérennité de ces espaces économiques (zone UE et secteurs préservant les différentes vocations), le PLU prévoit le développement d'une unité complémentaire à vocation économique identifiée par le SCoT de la CAVEM avec des activités à dominante productive et tertiaire. L'OAP Jas Neuf du PLU fixe les modalités de mise en œuvre du projet. Le développement de cette zone se fera autour d'une double ambition : structurer la zone en intégrant la future voie de délestage de la RDn7 Puget-Fréjus et engager une démarche d'urbanisme durable.

Le PLU a ainsi pour ambition d'impulser un renouveau architectural et paysager de ces espaces économiques :

- la requalification de la RDn7 en boulevard urbain participera à l'amélioration du paysage d'entrée de ville ;
- les aménagements paysagers de bords de voies, en particulier le long de l'A8 et de la RDn7 sont préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et doivent être confortés ;
- les règles d'aspect architectural (notamment les façades et toitures) comme les obligations de verdissement des espaces libres et de stationnement sont renforcés ;
- la performance énergétique des bâtiments impose de réduire la consommation énergétique d'au moins 10% par rapport à la règlementation thermique en vigueur et le recours aux énergies renouvelables est favorisé. par ailleurs, la CAVEM impose l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures ;
- la requalification des vois de desserte existante sera mise en œuvre, intégrant des réflexions sur le stationnement et sur leur végétalisation ainsi que sur l'augmentation des connexions.

2. Consolider l'attractivité du centre-ville (2B)

La polarité économique commerciale du centre-ville est indispensable à l'équilibre du fonctionnement urbain : elle participe à la vie sociale de la commune et à l'animation locale en répondant aux besoins du quotidien.
L'offre commerciale périphérique répond à une autre logique et ne doit pas se répercuter sur l'animation et l'attractivité du centre-ville. Les actions en faveur d'un centre attractif, apaisé et convivial doivent permettre de mieux le révéler. Outre la gestion du stationnement et des déplacements (voir Orientation 1), le maintien d'une structure de commerces et de services satisfaisant aux besoins des habitants est nécessaire. Pour cela, le PLU prévoit des linéaires commerciaux garantissant la destination des rez-de-chaussée au titre de l'article L.151-16.



Extrait du zonage du PLU révisé

3. Conforter l'agriculture (2C)

Malgré son ralentissement, l'activité agricole reste encore très présente sur le territoire et joue un rôle important dans la diversification des activités économiques et dans l'identité communale (zone agricole A).
Ces espaces ont longtemps été soumis à la pression foncière, à l'époque des POS, qui ne favorisaient pas la reprise, voire le maintien, des exploitations agricoles. Le PLU de 2013 faisait déjà de la préservation et de la reconquête des espaces agricoles un objectif fort, traduit par le classement en zone A de ces espaces.

Cette préservation s'inscrit également dans une dynamique plus globale visant à favoriser la diversification des exploitations par la variété des cultures valorisables, jouant ainsi sur les différents labels (AOC/IGP viticoles, oléicoles…) mais aussi sur des cultures traditionnelles s'inscrivant dans une démarche éco-responsable (agriculture biologique, circuits courts, etc.).

Espaces agricoles structurants du SCoT CAVEM, les plaines de l'Argens sont des espaces privilégiés pour le développement des hameaux agricole. Le hameau agricole de Puget-sur-Argens situé au sud du Picoton (zone Ah du PLU) est l'un des 4 sites préférentiels identifiés au SCoT. Il fait office de point de regroupement pour les agriculteurs à proximité direct d'une vallée de l'Argens très contrainte (PPRi zone rouge). Les règles édictées par le PLU dans ce hameau permettent le maintien de son activité.

4. Promouvoir un tourisme durable, complémentaire du tourisme balnéaire et résonnant avec la vie quotidienne (2D)

Puget-sur-Argens bénéficie d'une accessibilité et d'un patrimoine paysager et patrimonial de qualité qui participe à l'attractivité du territoire.

Les paysages boisés et la plaine de l'Argens, les nombreux chemins ruraux et sentiers, le chemin de Compostelle de Puget-sur-Argens constituent des atouts pour un tourisme « vert » complémentaire au tourisme balnéaire du littoral. Le tourisme rural offre un réel potentiel pour la valorisation du territoire à la fois sur un plan qualitatif (en contribuant à préserver les patrimoines) et économique. En effet, la commune du Puget-sur-Argens propose une offre touristique complémentaire au tourisme balnéaire et facile d'accès.
C'est pour cela que le PADD prévoit :

- Le développement d'un agrotourisme structuré autour des productions locales, intégrer dans les projets émergents ;
- Le confortement d'une offre d'hébergement (camping, gîtes et chambres d'hôtes…) dont la diversité et la qualité sont des critères indispensables pour l'attractivité du territoire. Les zones UH du PLU sont prévues à cet effet ;
- L'amélioration de la lisibilité et de l'accès aux différents espaces et patrimoines pour valoriser leur découverte ;
- Le développement de l'offre culturelle et d'équipements permettant de répondre aux nouveaux usages (courts séjours, etc.) et d'encourager un tourisme à l'année. Dans cet objectif, le PLU identifie les zones NL comme zone de loisirs à conforter.

IV. Orientation 3 – Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin

Le territoire de Puget-sur-Argens est encadré par de grands ensembles (le massif de l'Estérel, l'extrémité orientale du massif des Maures, la plaine de l'Argens…) qui forment autant de repères paysagers s'insinuant jusqu'au cœur des espaces urbanisés. Ces ensembles sont porteurs de diversité paysagère et écologique dont l'intérêt est souligné par une série de mesures d'inventaires et de protection (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, site Natura 2000…).
L'important développement urbain des dernières décennies a fragilisé cette armature écologique, troublé la lecture des paysages bâtis et naturels et contribué à générer / augmenter des nuisances et des risques.
Le PADD place le paysage, les richesses et sensibilités environnementales au cœur du projet de territoire.

1. Préserver la matrice écologique et paysagère, l'écrin pugétois entre le massif de l'Estérel et la vallée de l'Argens (3A)

S'appuyant sur la trame verte, bleue et jaune du SCoT de la CAVEM et sur ses mesures d'inventaires et de protection, la trame verte et bleue communale identifie les espaces de qualité suivante :

- Les forêts des Terres Gastes et des Défens, vaste réserve écologique de la commune (zone N et espaces boisés classés)
- La Basse Vallée de l'Argens, plaine agricole, espace ouvert et zone de déplacement potentielle pour les espaces animales (zone agricole A).

Indispensable à la mise en réseau des espaces et des milieux qui maillent le territoire, les corridors écologiques forment des axes de communication du vivant qui doivent être maintenus ou restaurés. Ces continuités écologiques, qu'elles soient vertes ou bleues, participent également de la qualité paysagère pugétoise. Il s'agira donc de maintenir / renforcer la fonction :

- de corridor aquatique de la vallée de l'Argens (zone N et identification de la ripisylve à protéger) ;
- de connexions écologiques Nord-Sud en limite Est-Ouest du territoire (zone A et N, identification des ripisylves à préserver, espaces boisés classés).

La révision du PLU a permis d'écrire un nouveau vocabulaire visant à préserver, voire restaurer là où cela est nécessaire, la mosaïque de milieux et de paysages ainsi que les axes de biodiversité soumis à pression. Il s'est agi notamment d'identifier des espaces verts protégés, espaces verts publics, parcs ou jardins remarquables, alignements d'arbres, etc., constituant autant de composantes d'une trame verte urbaine structurante.

La ressource en eau est un enjeu majeur et doit être protégée tant en quantité qu'en qualité ; le PADD en fait une action qui repose ainsi sur :

- la protection des corridors aquatiques,
- l'amélioration continue du réseau public d'assainissement et la qualité des dispositifs autonomes d'assainissement afin de limiter les sources de pollution,
- des mesures de nature à mieux intégrer la gestion des eaux de pluies (maintien d'espaces d'infiltration sur les parcelles notamment) pour limiter le ruissellement sur les espaces artificialisés.

2. Dessiner les lisières urbaines, être attentif aux espaces d'interface (3B)

Les paysages comme les patrimoines naturels et bâtis, sont un bien commun porteur d'une histoire et d'une culture, un cadre de vie pour les habitants et un atout attractif pour ceux qui viennent découvrir le territoire. Malgré les évolutions urbaines, les espaces naturels et agricoles structurent encore le territoire par des ambiances paysagères variées qui sont intimement liées à la trame verte et bleue.

En se fixant comme ambition de travailler une couture urbaine entre la ville et le socle paysager, le nouveau PLU se propose de donner des limites d'urbanisation claires et de programmer les extensions urbaines en veillant à la qualité des lisières urbaines.

Des mesures concrètes ont été prises, notamment :

- Les orientations d'aménagement et de programmation introduisent également des objectifs qualitatifs en matière de composition urbaine, de qualification paysagère et de qualité des interfaces paysagères ;
- Le nouveau PLU s'attache également à (a)ménager un cadre de vie valorisant et partagé via l'identification d'espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou l'aménagement de nouveaux espaces de proximité (OAP Picoton) ;

3. S'engager pour la qualité urbaine et architecturale / refuser la standardisation (3C)

La commune recèle un patrimoine bâti et paysager encore confidentiel et pourtant marqueur de la culture locale (châteaux, maisons, lavoirs, parcs, alignements d'arbres…). La sauvegarde de ces patrimoines, témoins de l'histoire communale et de la vie rurale est un des enjeux du PADD. Certains éléments bâtis sont ainsi cités dans l'inventaire du patrimoine du règlement du PLU en vue de leur protection. Le PLU s'attache également à protéger le caractère du centre ancien par la définition d'une zone UA et des règles adéquates assurant la préservation de la valeur patrimoniale du bâti et des formes urbaines ancestrales.

La protection ne doit pas être la seule finalité : ce patrimoine, pour rester vivant, doit être d'avantage connu et partagé par les habitants et les visiteurs. C'est pourquoi le nouveau PLU prévoit de maintenir les perceptions, de mettre en réseau des éléments patrimoniaux via des chemins de découvertes, de répertorier les sites, etc.

La qualité urbaine et architecturale ne peut concerner cependant que les constructions et formes urbaines passés. Le PLU doit également veiller à la qualité des tissus urbains plus récents, dont l'impact sur la qualité de vie des habitants se fera ressentir pendant plusieurs décennies. Dans ce cadre, le PLU s'engage également à :

- veiller à la qualité de l'urbanisme « du quotidien » en portant une attention particulière à la gestion des hauteurs, l'aspect des constructions ou encore au traitement des clôtures dans les différents espaces urbanisés ;
- Préserver le caractère de « cité-jardin » de la Lieutenante par le renforcement de la trame paysagère via la mise en place d'espaces verts protégés.
- Préserver la trame verte dans la ville avec l'identification d'espaces verts protégés.
- Promouvoir des espaces publics plus lisibles et mieux partagés (réflexion en cours autour d'une charte, à la mise en œuvre d'un référentiel autour de règles simples…)

4. Favoriser les initiatives durables et économes en énergie (3D)

Le climat exceptionnel du territoire offre des ressources énergétiques (ensoleillement, potentiel éolien…) qui peuvent être valorisées afin d'alléger les sollicitations du réseau électrique.
Si le territoire n'accueille aujourd'hui pas de projet structurant en matière d'énergies renouvelables, le nouveau PLU instaure des mesures volontaristes, telles que :

- la mise en œuvre d'une qualité environnementale et d'un développement durable dans le cadre des futurs projets : économie de ressources (énergie, air, eau, sols…), réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), adaptation des bâtiments à leur environnement extérieur… ;
- une exigence renforcée quant à la performance énergétique des bâtiments en zones urbaines et à urbaniser pour lesquels le règlement impose de réduire la consommation énergétique d'au moins 10% par rapport au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique en vigueur et l'obligation faite aux bâtiments dans les zones d'activité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures ;
- l'incitation à recourir aux énergies renouvelables à consommation directe dans la construction neuve.

Puget-sur-Argens favorise également une moindre consommation énergétique à travers le choix des morphologies urbaines, le développement des modes de déplacements doux (développé dans l'Orientation 1), etc.

5. Assumer des choix responsables face aux risques (3E)

Les sensibilités aux risques (inondation, mouvements de terrains, incendie de forêt…) sont nombreuses et directement liées à un contexte physique contraint entre vallée de l'Argens et collines boisées de la Colle du Rouet et du Défends.

Divers dispositifs de protection ont déjà été mis en place et font partie intégrante du PLU, en particulier le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argens et de la Vernède, la servitude de canalisation de transport de gaz, etc.
Faire face aux risques implique toutefois d'aller plus loin. Le choix d'une démarche à la fois curative et préventive est l'un des axes du nouveau PLU pour préserver les habitants et visiteurs et éviter d'aggraver les risques.

La maitrise des risques liés aux inondations par ruissellement des eaux de pluie a conduit à renforcer les dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de protection d'espaces verts et de coefficient d'espaces verts adaptés… Ce risque de ruissellement a également conduit la commune à préserver les champs d'expansion de crue de la vallée de l'Argens par le maintien d'espaces perméables naturels ou agricoles.

Les surfaces boisées importantes de la commune qui se concentrent au Nord du territoire enduisent un aléa incendie important. Cependant, Puget-sur-Argens ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêt (PPRIF). Le présent PLU prend en compte cet aléa ainsi que le règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) en favorisant l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie par des règles de largeur de voiries adaptées.

Le PLU doit également veiller à ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs soumis à un risque. Cela implique de développer une urbanisation qui tiennent compte de l'environnement. Pour cela, le maintien des zones des zones A et N permet de respecter ce principe. La gestion de ces espaces (entretien et exploitation de la forêt, mise en culture…) permet par ailleurs de réduire la pression des risques sur les espaces urbanisés (sous forme de pare-feu par exemple).

Les nuisances sonores sur la commune de Puget-sur-Argens sont liées à la présence d'infrastructures supportant un trafic intense (A8, RDn7, voie ferrée). Le PLU intègre ainsi les prescriptions d'isolement acoustique afin de protéger aux mieux les habitants de la commune.

Par ailleurs, le présent rapport de présentation informe sur les différents risques présents sur le territoire, qui n'ont pas nécessairement de traduction dans le PLU, et les mesures constructives à mettre en œuvre.

V. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation d'espace dans le cadre de la révision du PLU ont été défini dans le cadre de la réflexion portée par le SCoT CAVEM.

Le SCoT CAVEM, approuvé en décembre 2017, a fortement freiné la consommation d'espace, en s'opposant à la poursuite d'un scénario « au fil de l'eau ». Entre 2003 et 2013, la consommation foncière de la CAVEM s'est élevée à 400 hectares (dont 300 hectares d'urbanisation en enveloppe). Dans une perspective d'un accroissement démographique minimal de 13 000 habitants et de 4 500 emplois à l'échéance 2035, le SCoT a prévu un besoin en foncier total de 672 hectares (dont 225 ha en renouvellement urbain) sur l'ensemble du territoire. Ainsi la consommation foncière prévue par le SCoT s'élève à 247 ha sur 20 ans soit 12 ha par an entre 2015 et 2035 contre 39 ha par an entre 2003 et 2013. Le territoire de la CAVEM a donc pour ambition de réduire de moitié son rythme de consommation d'espace. Toutefois, cette réduction de la consommation d'espace n'est pas proportionnelle à la taille de la commune mais respecte des logiques d'aménagements. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT a en effet déterminé les conditions d'aménagement du territoire intercommunal, en identifiant les espaces agricoles et naturels à protéger et en hiérarchisant les espaces de développement, notamment en tenant compte des problématiques d'application de la loi Littoral.

Dans le cadre de cette vision intercommunale, la commune de Puget-sur-Argens, a été intégrée dans la Diamétrale de centralité. Cet espace est celui devant faire l'objet du développement le plus important, en affirmant les fonctions d'accueil, d'emplois et de services dans les centralités citées par le SCoT (le centre et le Jas Neuf pour Puget sur Argens). L'enjeu du SCoT est ainsi de faire de cette diamétrale un cœur de développement pour l'intercommunalité, en y intensifiant les fonctions urbaines, en finalisant la recomposition des espaces urbains mutables sur les périmètres spécifiques identifiés par le SCoT.

Ainsi, l'appréciation de la consommation d'espace à l'échelle communale doit s'effectuer dans le cadre de la vision intercommunale. Une approche plus restrictive reviendrait *de facto* à remettre en question les choix édictés dans le SCoT, alors que celui-ci n'a pas été remis en cause.
Sur Puget, il s'agit des périmètres suivants :

- pour les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain : 45 hectares pour Puget-sur-Argens ;
- pour les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement : 3 sites à Puget-sur-Argens sur 21 hectares ;
- pour les Urbanisations Nouvelles Complémentaires : 5 sites à Puget-sur-Argens sur 53 hectares (dont deux sites économiques)

Ainsi, dans le cadre de la révision générale, les limites d'urbanisation de la commune ont été bien définies par rapport au SCoT, qui empêche désormais toute extension complémentaire des zones déjà urbanisées ou prévues à l'urbanisation.

Les possibilités de construire nouvelles demeurent donc réduites par rapport au PLU de 2013. Ce faisant, le PADD du PLU révisé insiste sur la nécessité d'optimiser les espaces déjà urbanisés. Il prévoit des degrés de densité urbaine différenciées en fonction des quartiers comme précisé dans les précédentes orientations.
En accord avec les dispositions du SCoT, il prévoit pour l'habitat, les équipements et le tourisme :

- 3 ha de renouvellement urbain ;
- la mobilisation foncière de 20 ha au sein de l'enveloppe foncière
- la consommation foncière de 30 ha en extension directe de l'enveloppe urbaine.

Il prévoit également pour les activités économiques :

- le renouvellement urbain des zones d'activités à hauteur de la RDn7 sur 41 ha ;
- l'extension des zones d'activités dans le secteur du Jas Neuf en lien avec la voie nouvelle sur 24 ha ;
- la mobilisation foncière de moins de 5 ha dans l'enveloppe urbaine (foncière résiduel).

Ces objectifs sont respectés par la traduction règlementaire comme en atteste le tableau de comparaison suivant :

	Objectifs du PADD	Potentiel issu de la traduction règlementaire	Indication du SCoT
Renouvellement urbain habitat	3 ha	4,6 ha	entre 3 et 5 ha UPRU habitat
Extension urbaine pour l'habitat	30 ha	20,1 ha	Entre 30 et 40 ha UNC habitat
Consommation foncière dans l'enveloppe urbain pour l'habitat	20 ha	20,0 ha	21 ha (entre 20 et 30 hectares) UNA
Consommation foncière dans l'enveloppe urbaine pour les activités économiques	5 ha	1,3 ha	
Renouvellement urbain des activités économiques	41 ha	38,2 ha	entre 40 et 50 ha UPRU éco
Extension urbaine pour les activités économiques	24 ha	24,9 ha	Entre 20 et 30 UNC éco

Ce potentiel de valorisation en renouvellement urbain correspond à ce qu'a identifié le **SCoT** pour la période 2016-2035. :

- En termes d'extension urbaine, l'objectif du SCoT était de 53 hectares (UNC éco et habitat), objectif déjà respecté par le PLU de 2013 avec 49,4 hectares. Le nouveau PLU révisé est encore plus vertueux puisqu'avec 45 hectares, il permet une diminution de 10 % supplémentaire.
- En parallèle, le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine augmente de 19% par rapport au PLU de 2013 avec une consommation identifiée de 21,3 hectares. Cette surface est conforme avec l'objectif de 21 hectares du SCoT.

Le projet de modération de la consommation foncière s'inscrit également totalement dans l'orientation du n°3 du PADD. qui prévoit l'optimisation des espaces urbanisés afin de préserver les espaces en dehors de l'enveloppe urbaine :

- en matière d'habitat, les possibilités de requalification/renouvellement urbain sont de 3,80 hectares (4,6 au total en tenant compte les équipements).
- en matière de zones économiques, le PLU valorise principalement le renouvellement des zones d'activités existantes.

En conclusion

Le PLU révisé limite quantitativement les réverses foncières et optimise en parallèle les espaces déjà urbanisés. Il respecte les objectifs qu'il s'est fixé dans son PADD et dépasse les objectifs de modération de consommation foncière fixés par le SCoT en préservant plus de 10 hectares supplémentaires (en extension).

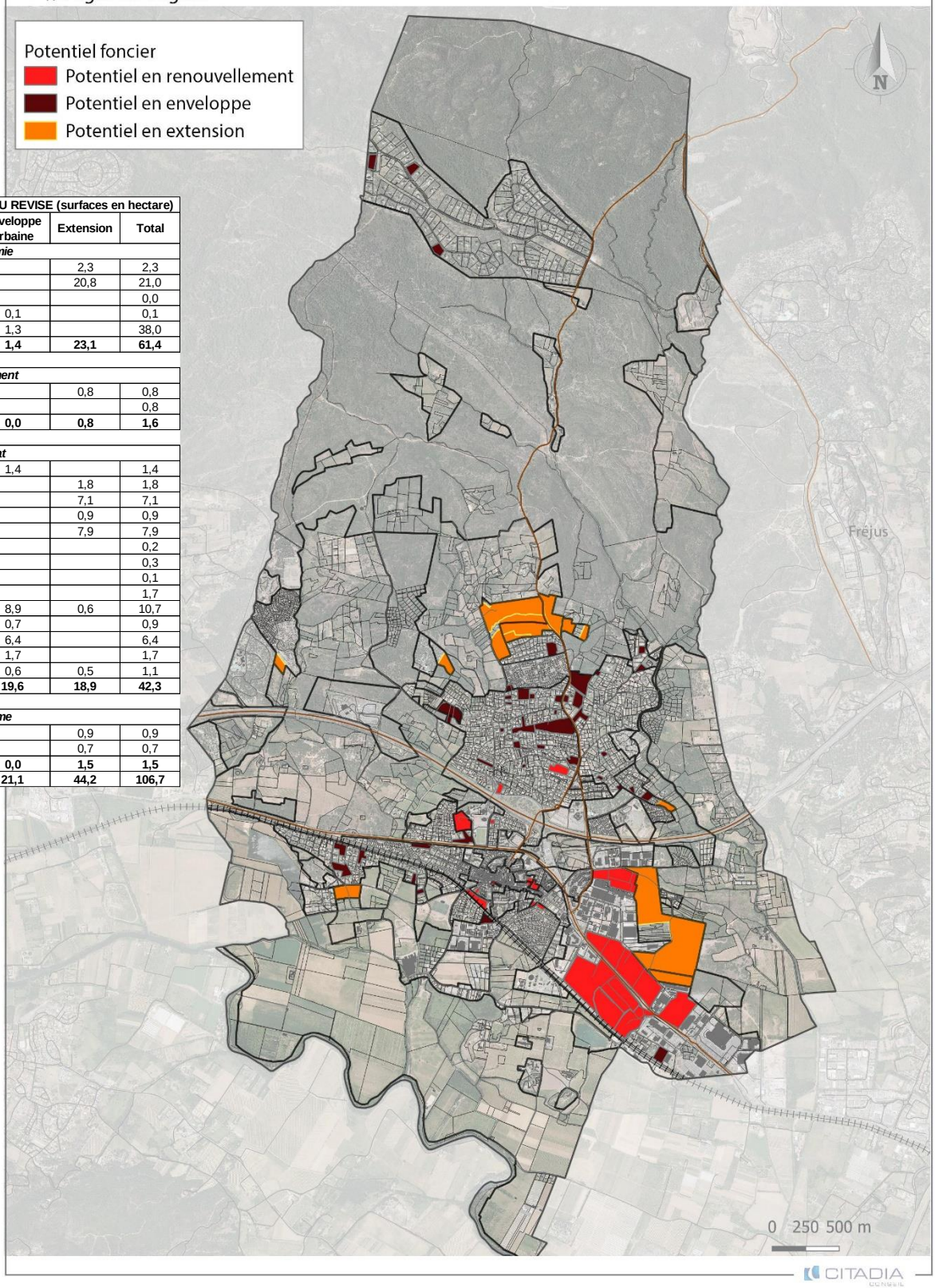
Cette consommation d'espace future est certes supérieure à celle observée sur les 10 dernières années à l'échelle communale (28,12 ha) mais s'inscrit dans le cadre d'un projet intercommunal plus global de réduction de la consommation d'espace à l'échelle intercommunal.

Cette consommation d'espace est cependant à relativiser puisque celle-ci s'effectuera dans le cadre d'une réduction sensible des zones constructibles U et AU entre le PLU en vigueur et le PLU révisé : les zones constructibles U et AU passent 667 ha dans le PLU de 2013 à 646,1 ha dans le PLU révisé, soit une réduction de 20,9 ha (soit environ -3%). Cela correspond principalement au reclassement de la zone UM en zone N, et du reclassement de la zone 2AUp aux Escaravatiers et de la zone 1AUc des Basses Vernèdes en zone A.

Le PADD affiche un objectif de réduction de la consommation d'espace de 10 ha.

Le potentiel foncier urbanisable de Puget-sur-Argens

Puget-sur-Argens



CONSOMMATION D'ESPACE DU PLU REVISE (surfaces en hectare)				
Zone / Type	**Renouvellement urbain**	**Enveloppe urbaine**	**Extension**	**Total**
Economie				
1AUE			2,3	2,3
1AUEa	0,2		20,8	21,0
UCa	0,0			0,0
UD		0,1		0,1
UE	36,7	1,3		38,0
Total	**36,9**	**1,4**	**23,1**	**61,4**
Equipement				
1AUc			0,8	0,8
UB	0,8			0,8
Total	**0,8**	**0,0**	**0,8**	**1,6**
Habitat				
1AUa		1,4		1,4
1AUb			1,8	1,8
1AUc			7,1	7,1
1AUc1			0,9	0,9
2AU			7,9	7,9
UA	0,2			0,2
UAp	0,3			0,3
UAr	0,1			0,1
UB	1,7			1,7
UC	1,2	8,9	0,6	10,7
UCa	0,2	0,7		0,9
UD		6,4		6,4
UDa		1,7		1,7
UDb		0,6	0,5	1,1
Total	**3,8**	**19,6**	**18,9**	**42,3**
Tourisme				
1AUha			0,9	0,9
UHb			0,7	0,7
Total	**0,0**	**0,0**	**1,5**	**1,5**
TOTAL	**41,4**	**21,1**	**44,2**	**106,7**

Chapitre 2 :

Justifications du scenario retenu au regard des problématiques environnementales

D'après l'article I.151-4 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ». (Article L151-4) »

Cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Une certaine prise de recul est nécessaire lors de l'interprétation des chiffres présentés dans la comparaison des scénarios, du fait de leur établissement sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent inévitablement une certaine marge d'erreur, aussi faible soit elle. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais bien de dessiner les tendances auxquelles on peut s'attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans le scénario d'évolution démographique déterminé par le SCoT CAVEM, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle.

Le scénario retenu prévoit une croissance de 900 habitants avec une production de 2 250 logements d'ici 2035. Cette croissance maîtrisée vise à ne pas dépasser une population de l'ordre de 10 000 habitants.

Poursuivre la croissance démographique observée ces dernières années (scénario tendanciel non retenu) conduirait la commune à dépasser le seuil de 13 000 habitants à l'horizon 2035. Cela n'est pas souhaité.

I. Transport, déplacement et émissions

Le scénario choisi va donc induire une augmentation de la population résidente et touristique donc une augmentation du besoin en déplacement. En terme quantitatif, ce sont donc potentiellement plus de véhicules motorisés qui seront mis en circulation.

Le scénario retenu prévoit une augmentation d'environ 935 véhicules mais qui reste moindre par rapport au scénario au fil de l'eau qui prévoyait une population de 13 000 habitants d'ici 2035 et plus de 2840 véhicules supplémentaires.

Ce scénario permet ainsi une maitrise de la croissance démographique et favorise le renouvellement urbain dans le centre-ville, plus desservis par le réseau de transport en commun. Le PLU cherche à développer la multimodalité en améliorant la lisibilité et l'efficacité du réseau de transport en commun et en développant celui de cheminement doux.

II. Gestion de l'eau

1. Alimentation en eau potable

L'augmentation de la population induira forcément une augmentation des besoins en eau potable. Le scénario maitrisé permet de minimiser cet impact en induisant une augmentation de la consommation de 47 304 m^3 supplémentaires par an soit 129,6 m^3 par jour, en supposant que la consommation d'eau potable est de 0,144 m^3/jour/habitants.

La production d'eau potable pour les communes de la CAVEM est assurée par le Syndicat de l'Eau du Var Est (SEVE). Le réseau d'eau s'étend sur 974 km et possède 46 réservoirs d'eau accessibles pour les cinq communes de la Communauté d'Agglomération. Le territoire de Puget-sur-Argens possède 70,6 km de canalisation de distribution qui ont fait l'objet de travaux de renouvellement en 2018. Le rendement du réseau est de 84,6% avec un volume de pointe de 4 442 m^3. Le territoire comprend également deux réservoirs d'une capacité totale 4 000 m^3.

Ainsi l'ensemble des installations présentes sur le territoire permette de répondre aux nouveaux besoins prévus par le scénario.

2. Assainissement des eaux usées

La gestion de l'assainissement sur la commune de Puget-sur-Argens est assurée par Veolia eau. Les effluents sont traités par la station d'épuration du Reyran, à Fréjus. La capacité de cette dernière est portée à 346 600 Equivalents Habitants (EH).

Le scénario choisi entraine une augmentation de 900 EH à l'horizon 2035. La capacité de la station d'épuration de Fréjus est donc suffisante pour l'ensemble de Puget-sur-Argens à l'horizon 2035.

III. Biodiversité et paysage

L'augmentation de la population implique forcément celle de l'urbanisation et donc d'un potentiel grignotage du foncier disponible tels que les espaces agricoles ou les espaces naturels à caractère écologique et paysager.

Le PADD du PLU s'engage à optimiser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et contenir les extensions en dessinant les futures limites urbaines. En favorisant le renouvellement urbain, le PLU souhaite préserver les grands espaces naturels et agricoles, porteurs de diversités écologiques et paysagères.

IV. Energie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la commune à l'horizon 2035 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- La surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m^2 ;
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m^2/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012) ;
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

Le scénario choisi par le PLU va induire une augmentation relative des besoins en énergie de 8 100 MWh par an pour un besoin de 2 250 logements.

Pour accompagner ce scénario de croissance démographique, le PLU s'engage à favoriser une moindre consommation énergétique à travers

l'efficacité énergétique des bâtiments notamment. Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

V. Synthèse et raison du choix du scénario

Le scénario maitrisé choisi dans la cadre du SCOT de la CAVEM a un impact modéré sur les composantes environnementales, contrairement au scénario au fil de l'eau. La commune souhaite en effet concilier une croissance démographique maîtrisée et le confortement de l'offre en logements attendus avec la préservation et le renforcement des équilibres communaux.

Ainsi le scénario choisi permet de limiter les impacts sur les composantes environnementales. Il reste en accord avec les objectifs communaux ainsi que les diverses capacités du territoire. Les ressources en eau potables sont suffisantes pour couvrir la croissance démographique prévue, de même pour la gestion des eaux usées qui seront traitées par la STEP de Fréjus. L'augmentation de la demande énergétique et des transports sera raisonnée via les objectifs et projets prévus par le PLU.

Chapitre 3 :
Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD

L'analyse ci-dessous vise à évaluer les incidences sur l'environnement des orientations inscrites dans le PADD. Celle-ci est effectuée selon les orientations du PADD. La méthodologie adoptée (démarche itérative) a permis d'intégrer des mesures directement dans le PADD pour le rendre plus vertueux pour l'environnement. Des propositions d'amélioration ont été effectuées lors de l'écriture du PADD et ont fait l'objet d'un arbitrage.

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures intégrées au PADD
Orientation 1 : Puget-sur-Argens, Ville des proximités, ville accessible			
Objectif 1 : Conforter la polarité du centre-ville comme point de convergence, accompagner les quartiers périphériques et soigner les transitions	– Trouver un équilibre entre développement urbain (pour répondre notamment aux besoins en logements) et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager	↘ Une croissance démographique qui peut engendrer de nouveaux besoins ↘ Hausse du tonnage des déchets, du trafic routier et des consommations énergétiques ↗ Définition de limites à l'urbanisation	– Maitriser la croissance démographique – Favoriser le renouvellement urbain et optimiser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine – Contenir les extensions urbaines
Objectif 2 : Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée garantissant les parcours résidentiels			
Objectif 3 : Poursuivre l'adaptation du niveau d'équipements aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain	/	/	/
Objectif 4 : Atténuer les ruptures induites par les axes structurants, hiérarchiser le réseau viaire	– Valoriser les entrées de ville et la qualité paysagère des zones d'activités		
Objectif 5 : Développer la multimodalité et favoriser les modes actifs	– Réduire les émissions de GES	↗ Réduction de la consommation en énergies d'origine pétrolière ↗ Diminution des nuisances et pollutions	– Améliorer l'efficacité du report modal (parc relais et réouverture de la gare) – Améliorer le réseau de transport en commun – Ramifier le réseau de cheminement doux

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures intégrées au PADD
Orientation 2 : Puget-sur-Argens, Ville active			
Objectif 1 : Promouvoir un urbanisme économique durable	/	/	– Intégrer les écomobilités au sein des zones d'activités existantes
Objectif 2 : Consolider l'attractivité du centre-ville			/
Objectif 3 : Conforter l'agriculture	– Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire – Recenser / préserver le petit patrimoine agricole – Protéger la plaine agricole de l'Argens ainsi que les espaces agrestes de la commune	↗ Protection des espaces agrestes de la pression foncière ↗ Reconquête des parcelles au potentiel agronomique ↗ Pérennisation de l'activité agricole	– Préserver les espaces agricoles – Valoriser les cultures à forte valeur ajoutée – Favoriser la diversification des productions locales – Permettre le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles exploitations
Objectif 4 : Promouvoir un tourisme durable, complémentaire du tourisme balnéaire et résonnant avec la vie quotidienne	/	/	– Encourager le développement d'un agrotourisme structuré autour des productions locales – Valoriser le réseau de chemins de découverte et sa diversité et le connecter aux chemins piétons et cyclables
Orientation 3 : Puget-sur-Argens, Ville nature, ville jardin			
Objectif 1 : Préserver la matrice écologique et paysagère, l'écrin pugétois entre massif de l'Estérel et vallée de l'Argens	– Maintenir et renforcer les connexions écologiques Nord-Sud en limites Est et Ouest du territoire – Préserver les grandes entités naturelles de l'Estérel et des Terres Gastes – Protéger et renforcer les ripisylves des cours d'eau	↗ Préservation des continuités écologiques communales ↗ Protection des réservoirs écologiques et conservation des espaces boisés ↗ Promouvoir une diversité des paysages et des milieux	– Préserver les grands espaces naturels et agricoles – Maintenir une mosaïque de milieux et de paysages – Protéger la trame bleue communale – Maintenir les connexions écologiques – Prolonger la trame verte urbaine
Objectif 2 : Dessiner les lisières urbaines, être attentif aux espaces d'interface	– Valoriser les interfaces urbaines / naturelles	↗ Limiter l'extension urbaine ↗ Améliorer le cadre de vie des habitants pas une valorisation du paysage	– Limites d'urbanisation claires et améliorer la qualité des lisières urbaines – Améliorer le cadre de vie paysager des habitants
Objectif 3 : S'engager pour la qualité urbaine et architecturale / refuser la standardisation	– Préserver la densité végétale du quartier de la Lieutenante et limiter ses évolutions – Promouvoir l'apport de la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers	↗ Traitement qualitatif des quartiers par la préservation des espaces verts en ville	– Préserver une trame verte dans la ville – Préserver le caractère « cité-jardin » de La Lieutenante

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures intégrées au PADD
Objectif 4 : Favoriser les initiatives durables et économes en énergie	– Rechercher la performance énergétique des nouvelles constructions – Tendre vers une réduction des consommations énergétiques – Promouvoir la production d'énergie renouvelable – Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local	↗ Diminution des émissions de GES	– Favoriser une moindre consommation énergétique à travers les choix de matériaux des constructions – Soutenir les démarches durables tout en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des projets
Objectif 5 : Assumer des choix responsables face aux risques	– Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion – Améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans le document d'urbanisme – Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués – Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances – Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs – Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention. – Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts)	↘ Augmentation des surfaces imperméabilisées qui peut occasionner une augmentation des risques (inondation et ruissellement) ↘ Augmentation des nuisances sonores dues à l'augmentation de la population et donc des trafics	Limiter l'urbanisation des espaces exposés aux risques naturels Intégrer les risques inondation et incendie dans les choix d'aménagements Limiter les risques de nuisances associées aux activités Prendre en compte les nuisances sonores

Chapitre 4 :
Justifications du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation

I. Les fondements du zonage et du règlement

1. La structuration du zonage

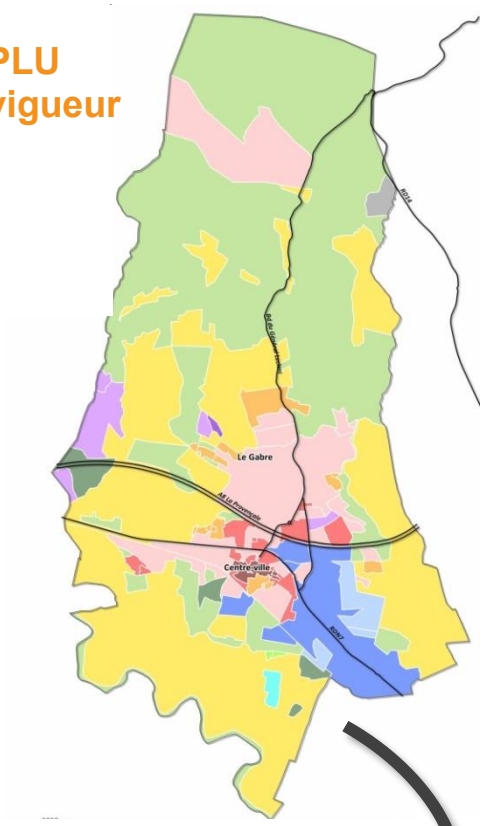
En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Puget-sur-Argens en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones à urbaniser (AU)** correspondent aux secteurs peu ou non équipés ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- **Les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

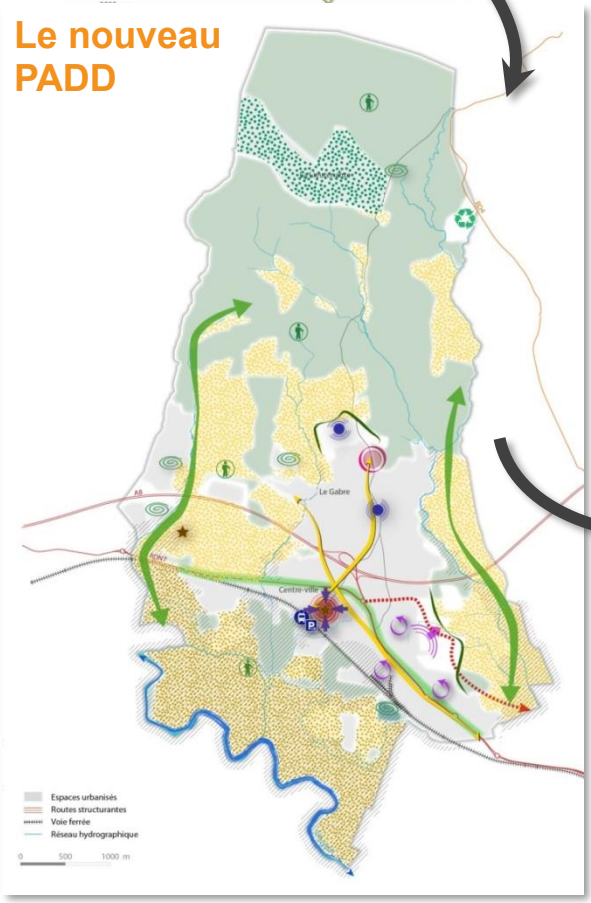
Les grandes évolutions dans le cadre de la présente révision du PLU reposent sur :

- *Des limites d'urbanisation réaffirmées et réajustées ;*
- *Une démarche consolidant la place des patrimoines naturels, paysagers et bâtis ;*
- *Un objectif de développement agricole ;*
- *Des règles adaptées pour prendre en compte les caractéristiques des tissus urbains et les enjeux paysagers des différents quartiers ;*
- *Une approche pré-opérationnelle confortée au travers de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.*

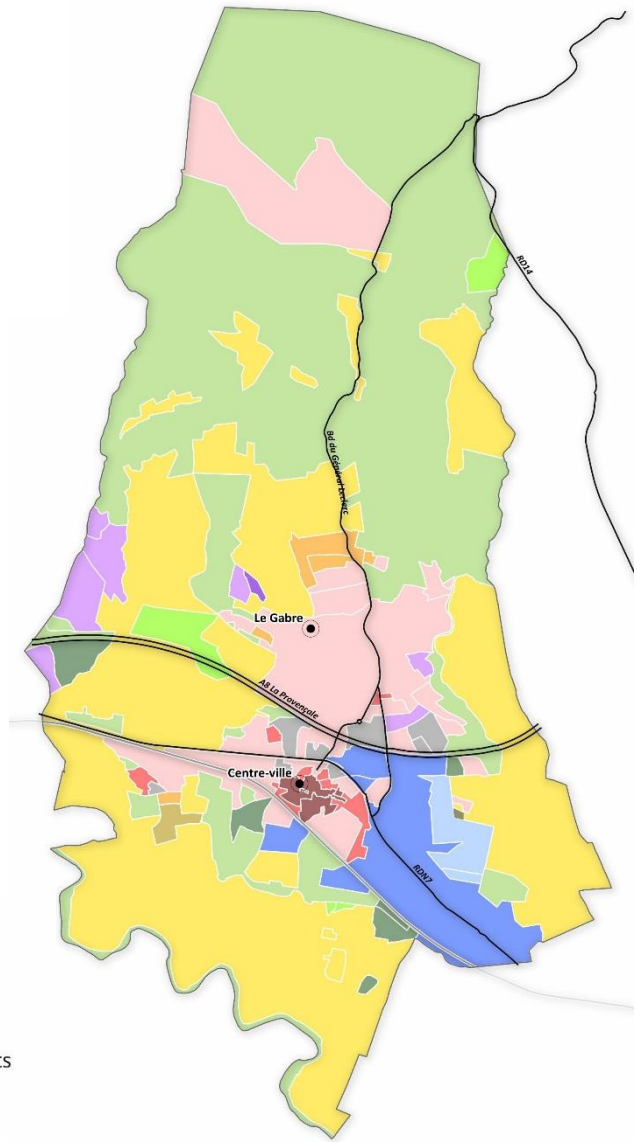
Le PLU en vigueur



Le nouveau PADD



Le projet de zonage révisé



- Noyau villageois (UA)
- 1ère couronne (UB)
- Quartiers en extension (UC, UD)
- Zones d'activités économiques (UE)
- Secteurs d'équipements touristiques (UH)
- Secteurs d'équipements (UP)
- Espaces de développement résidentiel (1AU, 2AU)
- Espaces de développement économique (1AUE)
- Espaces agricoles (A)
- Hameau agricole (Ah)
- Bassin de rétention (Ab)
- Espaces naturels (N)
- Espaces naturels d'équipements (Na, Nd1, Nd2, Ng)
- Espaces naturels de loisirs (NL)

2. La structuration du règlement

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le règlement du nouveau PLU est structuré selon ces nouvelles dispositions.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

Au préalable, plusieurs chapitres regroupent, par thématiques, les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal. Cette structuration autour de deux « corpus » permet de préciser les dispositions particulières à chaque zone ou secteur après avoir énoncé les règles communes applicables.

Les descriptions ci-après visent à faciliter la lecture et la compréhension du règlement avant de justifier des choix retenus.

2.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles 1 à 3)

Les occupations et utilisations du sol :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire et organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères, notamment :

- Risques ;
- Nuisances ;
- Préservation du patrimoine ;
- Critères urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

La mixité sociale et fonctionnelle :

L'article 3 rappelle les dispositions relatives à la mixité sociale et à la diversité commerciale dans les secteurs concernés.

2.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Articles 4 à 7)

La volumétrie et l'implantation du bâti :

L'article 4 définit les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Les emprises au sol et les hauteurs maximales de la construction : c'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire ;
- L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement) ;
- L'implantation par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles qualitatives des constructions et des espaces libres :

L'article 5 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ; ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

Les règles de stationnement :
L'article 7 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

2.3. Equipements et réseaux (Articles 8 et 9)

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.
Dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile. La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi qu'en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

II. Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Le titre 1 rappelle que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal et décline les différentes zones du PLU ainsi que les éléments graphiques dans le règlement et le plan de zonage.

Le titre 2 regroupe les dispositions générales décrites ci-après.

1. Les règles générales

Ce chapitre a pour objet de rappeler les différentes dispositions issues du code de l'urbanisme et déclinées de façon particulière sur le territoire communal.
L'article DG1 1 rappelle que, conformément au code de l'urbanisme, les dispositions du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation mais seulement d'adaptations mineures strictement encadrées par le code de l'urbanisme.

L'article DG 2 prévoit des dispositions particulières pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont le règlement rappelle la définition donnée par le code de l'urbanisme : afin de faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet (concours architecturaux, sécurité, etc.), les dispositions prévues dans les articles 4 à 9 des différentes zones sont alternatives.
Les articles DG1 3 à DG1 5 rappellent les règles encadrées par le code de l'urbanisme en matière de reconstruction des bâtiments démolis ou sinistrés ou de modification de bâtiments existants.
L'article DG1 6 est une disposition nouvelle créée par un décret de 2007. L'article R.151-21 du code de l'urbanisme définit un principe par défaut : les règles du PLU doivent être appréciées au regard du projet de lotissement ou de construction. Toutefois, compte tenu de la faible densité et des enjeux paysagers, le PLU choisit de s'y opposer, excepté dans les zones UC (quartiers d'habitat individuel) et 1AU (dont l'organisation est gérée par les orientations d'aménagement et de programmation).

2. Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones

L'objectif de ce nouveau chapitre est de regrouper l'ensemble des dispositions et définitions applicables sur le territoire communal, décliné selon les 9 articles définis par le code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement des différentes zones vient compléter ou préciser les règles spécifiques.
Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour les places de stationnement, de la hauteur à l'égout du toit… ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative. Ces éléments redondants sont donc regroupés dans les dispositions générales pour simplifier le règlement de chaque zone et mieux faire ressortir les règles qui leurs sont propres.

2.1. Règles relatives à la destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (Article DG2 1 relatif aux articles 1 à 3 de chaque zone)

Dispositions communes aux articles 1 et 2 de toutes les zones : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières, chaque règlement de zone précise les usages admis en fonction de leur vocation.

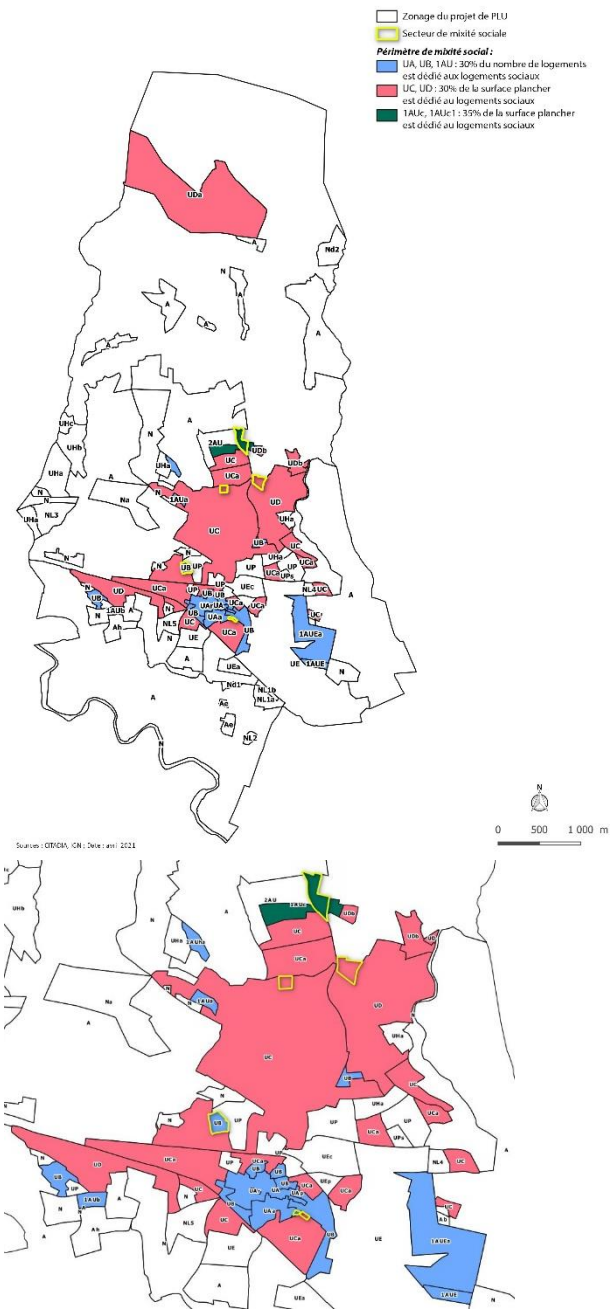
Dispositions communes à l'article 3 :
Règles relatives à la mixité sociale

La commune a souhaité se doter d'outils efficaces pour contribuer au rattrapage nécessaire en matière de production de logements sociaux et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. La commune, soumise aux obligations SRU, s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat et doit répondre à des objectifs triennaux de production sociale.

Afin d'assurer le développement de l'offre locative sociale, la commune prévoit la réalisation de six emplacements réservés pour la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme (identifiés sur le document graphique). Ces emplacements réservés sont issus de gisements fonciers identifiés au PLH et de secteurs de projet.

Deux périmètres de mixité sociale sont définis en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ils recouvrent l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser résidentielles ou mixtes :

- Un premier périmètre recouvre les zones urbaines UA et UB et les zones à urbaniser 1AU : pour tout programme de logement supérieur ou égal à 800m² de surface de plancher ou créant 7 logements ou plus, au moins 30% des logements créés seront des logements sociaux. Ce taux est porté à 35% dans la zone 1AUc et son secteur 1AUc1.
- Un second périmètre recouvre les zones urbaines UC et UD : pour tout programme de logements supérieur ou égal à 800m² de surface de plancher ou créant 7 logements ou plus, au moins 30% de la surface de plancher sera affectée à des logements sociaux.

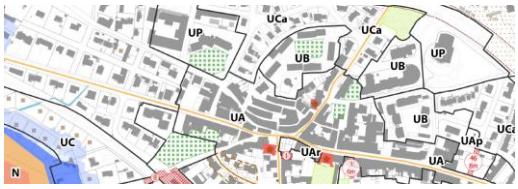


Emplacements réservés et périmètre de mixité sociale du PLU révisé

Règles relatives à la mixité fonctionnelle

Le maintien et le renforcement d'une structure commerciale dynamique en centre-ville portée par le PADD implique la mise en place d'outils garantissant la préservation des commerces existants. L'article L.151-37 4° du code de l'urbanisme permet au PLU d'identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ». A ce titre, le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, le changement de

destination des rez-de-chaussée est interdit. Le PLU de 2013 avait déjà institué ce type de mesure. L'objectif est de maintenir une armature commerciale regroupée des commerces afin que ceux-ci fonctionnent en synergie.



Linéaires commerciaux à conserver

2.2. Règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Article DG2 2 relatif aux articles 4 à 7 de chaque zone)

Cet article définit les règles communes relatives aux droits à construire.

Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions

Il s'agit ici de définir les modalités d'application des différentes règles gabaritaires : calcul de l'emprise au sol, des hauteurs et des prospects.

En effet, l'objectif est de gérer les formes urbaines par les règles d'implantations complétées par une combinaison de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'espaces libres de pleine terre.

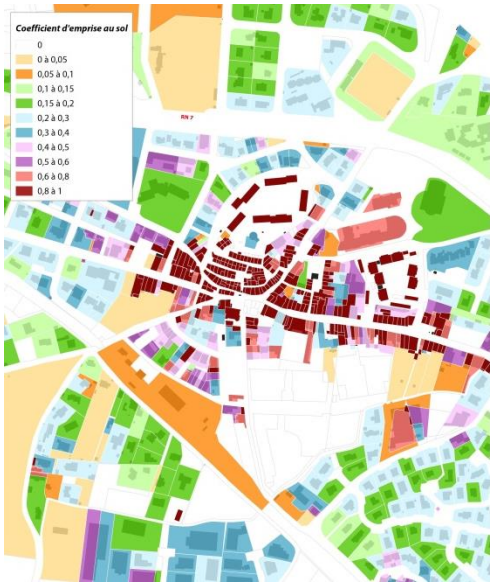
Définition de l'emprise au sol :

Le PLU s'attache à définir la manière dont l'emprise au sol doit être considérée dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU. Une définition claire est donnée afin que chaque pétitionnaire puisse évaluer l'emprise au sol maximale possible sur son unité foncière.

Le code de l'urbanisme définit, à l'article R.420-1, l'emprise au sol comme « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ». Cette définition est retenue pour les zones A et N où le règlement a pour objectif de gérer le bâti existant.

Une définition plus précise est créée pour les zones urbaines et à urbaniser afin que la combinaison des règles d'emprise, d'espaces libres, de hauteur et d'implantation garantissent le respect ou la production de formes urbaines cohérentes avec le tissu bâti existant (zones urbaines) ou attendu (zones à urbaniser). Cette définition correspond ainsi à la projection verticale au sol des volumes bâtis, excluant les surfaces non couvertes (piscines, terrasses, etc.).

Pour les définir dans les différentes zones et leurs secteurs, les coefficients d'emprise au sol réels ont été analysés à partir des données cadastrales dans le cadre de l'analyse foncière réalisée dans le diagnostic territorial. Le rapport entre les emprises bâties des constructions et leurs unités foncières de référence ont permis de mettre en exergue une gradation progressive des densités. Le PLU s'est attaché à être cohérent avec les densités existantes ou attendues selon les caractéristiques des formes urbaines de ces zones mais également la capacité des différents espaces à être densifiés.



Coefficients d'emprise au sol observés

Définition de la hauteur :

Le PLU révisé reconduit les notions de hauteur absolue qui permettent de prendre en compte l'intégralité du volume bâti (volume sous l'égout ou l'acrotère).

Modalités d'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété

Outre les définitions applicables pour bien considérer les modalités de reculs des constructions, le règlement rappelle l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme qui prévoit, en dehors des espaces urbanisés, sauf disposition contraire du PLU et exceptions prévues par le code, des marges de recul de 100 mètres et de 75 mètres de part et d'autre de l'A 8 et de la RDn7, classée à grande circulation.

Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas dans les zones U et AU du nouveau PLU car celles-ci sont considérées comme déjà urbanisées. Les reculs applicables, détaillés dans chacune des zones sont rappelés. Ces marges de recul demeurent toutefois importants comptes tenus de la nécessité de ne pas exposer les personnes aux nuisances.

Dispositions communes à l'article 5 de toutes les zones : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 5 des différentes zones définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti telle que promue par le PADD. Des dispositions particulières sont applicables à chaque zone en fonction de leurs spécificités.

Les dispositions communes rappellent toutefois que, dans toutes les zones, les constructions doivent répondre à la morphologie du bâti environnant, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes. Des dispositions en faveur de la durabilité sont également intégrées.

Dispositions communes à l'article 6 de toutes les zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 des différentes zones contient les dispositions visant à préserver et valoriser les ambiances paysagères et à limiter l'imperméabilisation des sols, deux objectifs fixés par le PADD.

Outre les rappels réglementaires (dispositions applicables aux espaces boisés classés, espaces verts et patrimoine paysagers protégés…), cet article vise à prescrire les mesures paysagères qualitatives et respectueuses du contexte local (recours aux essences locales évitant les haies mono-essences générant une banalisation des ambiances et dégradant la biodiversité, restitution des restanques, etc.).

Est également précisée la définition retenue pour l'application du coefficient d'espaces verts de pleine terre, dont l'objectif est de maintenir des surfaces perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluies et limiter le ruissellement (et éviter ainsi les risques d'inondations et de pollutions) ainsi que de conserver une trame paysagère structurante (densités végétales et espaces de respiration).

Dispositions communes à l'article 7 de toutes les zones : Stationnement

Les dispositions communes rappellent que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue et précise les modalités de calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés et deux-roues. L'objectif est d'assurer que des surfaces suffisantes seront réservées au stationnement hors des espaces publics afin de ne pas saturer ces derniers et de ne pas entraver la circulation.

2.3. Règles relatives aux équipements et réseaux (Article DG2 3 relatif aux articles 8 à 9 de chaque zone)

Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent, en intégrant notamment la problématique de la sécurité tant pour les terrains desservis que pour les usagers des voies publiques et privées. Des largeurs minimales sont ainsi fixées en fonction du nombre de logements à desservir.

Dispositions communes à l'article 9 de toutes les zones : Desserte par les réseaux

Les différentes zones ne bénéficient pas du même niveau de desserte par les réseaux techniques (eau potable, assainissement, électricité).

Ainsi, les dispositions communes rappellent le principe selon lequel les projets le nécessitant doivent être raccordés à ces réseaux publics lorsqu'ils existent ou sont de capacité suffisante.

Certaines zones urbaines et zones agricoles et naturelles ne sont pas desservies par le réseau public d'assainissement : c'est pourquoi le règlement autorise les dispositifs d'assainissement autonome à la condition qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur en la matière.
Cet article traite également de la gestion des eaux pluviales pour limiter les risques de pollution et d'inondation par ruissellement : le zonage de gestion des eaux pluviales est annexé au PLU. Les constructions doivent respecter ses prescriptions, adaptées par secteur.
Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations devront être dissimulées au mieux.
Enfin, le règlement anticipe le déploiement du réseau de communication numérique tel qu'inscrit dans le PADD : même si le raccordement n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions, conformément aux réglementations en vigueur.
Des dispositions visant à encadrer les antennes de téléphones mobiles sont également intégrés afin de veiller à leur intégration dans le paysage.

3. Les dispositions générales relatives aux risques et nuisances

Dans les secteurs exposés à des nuisances ou des risques, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ou toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être que partiellement acceptés si leur prise en compte n'est pas respectée.
Le territoire de Puget-sur-Argens est soumis à différents risques et nuisances : il a été fait le choix de rappeler dans le chapitre 3 des dispositions générales et des différentes réglementations qui s'appliquent, réglementations par ailleurs annexées au PLU. Les indications déjà intégrées au PLU précédent ont été mises à jour et complétées.

Le risque inondation (article DG3 1)
Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Basse Vallée de l'Argens est une servitude d'utilité publique qui est annexée, à ce titre, au PLU. Ses dispositions s'imposent aux autorisations nonobstant des dispositions plus permissives du PLU. A titre informatif, les zones sont figurées sur le zonage.

Le risque technologique (article DG3 2)
Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) pour l'établissement DPCA est une servitude d'utilité publique qui est annexée, à ce titre, au PLU. Ses dispositions s'imposent aux autorisations nonobstant des dispositions plus permissives du PLU. A titre informatif, les zones sont figurées sur le zonage.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux (article DG3 3)
Le Porter à Connaissance de l'Etat identifie un aléa retrait-gonflement des sols argileux sur la commune. En l'absence de prescriptions particulières, cet article rappelle l'existence du risque, la nécessité de mettre en œuvre des dispositions constructives et recommande des études géotechniques le cas échéant.

Le risque sismique (article DG3 4)
Le territoire est situé dans une zone de sismicité de niveau faible. Cet article rappelle que les bâtiments, en zone de sismicité, doivent répondre à des normes fixées par décret.

Le transport de matières dangereuses (article DG3 5)
Le territoire communal est traversé par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression et d'hydrocarbure. Le règlement rappelle l'application de la servitude d'utilité publique liée. A titre informatif, les périmètres sont figurés sur le zonage.

L'aléa ruissellement (article DG3 6)
Afin de prendre en compte le ruissellement, des prescriptions sont définies pour que les constructions et extensions soient implantées de façon à minimiser les obstacles à l'écoulement de l'eau (des reculs sont définis en particulier dans les zones urbaines afin d'éviter la disparition des exutoires naturels).

Le risque incendie de forêt (article DG3 7)
Le risque incendie de forêt ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques. Néanmoins, le règlement rappelle les Obligations Légales de Débroussaillement, définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 s'appliquent sur les secteurs sensibles. Ces arrêtés sont joints en annexe du PLU.

Les infrastructures générant des nuisances sonores (article DG3 8)

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'A8 et les RDn7 et RD 4 sont identifiées comme voies bruyantes. De part et d'autre de ces axes, des mesures minimales d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs sont exigées lors de toute demande de permis de construire. Cet article rappelle que les prescriptions d'isolement acoustique et la cartographie des zones de bruit sont annexées au PLU, conformément au code de l'urbanisme.

Le traitement des déchets (article DG3 9)

La politique de gestion des déchets mise en place par la Communauté d'Agglomération Dracénoise est rappelée et des mesures sont édictées afin que les dispositifs soient mis en place pour assurer la collecte dans de bonnes conditions de sécurité et de salubrité publique.

4. Les dispositions relatives au patrimoine et à l'environnement

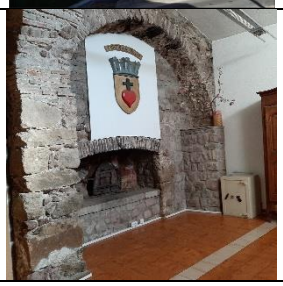
Le patrimoine et les paysages pugétois recèlent un patrimoine bâti et paysager partiellement protégé. Le respect des patrimoines et des paysages est l'un des fondements du nouveau PADD, structurant les choix d'aménagement.

4.1. Le patrimoine « historique » (articles DG4 1 à DG4 2)

Après un rappel des réglementations applicables en matière de patrimoine archéologique et de monuments historiques (article DG4 1), l'article DG4 2 définit les mesures visant à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, le PLU protège, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, 8 éléments patrimoniaux, répartis sur l'ensemble du territoire.

Le PLU vise ainsi à assurer la sauvegarde et la mise en valeur de ces éléments qui doivent être conservés et restaurés en préservant et/ ou en restituant leurs qualités originelles. Toute intervention sur ce patrimoine est soumise à autorisation.

Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	
1 – Maison Révillon d'Arpeval	
2 – Maison Costamagna	
3 – Château de Vaucouleurs	
4 – Château de Cabran	
5 – Maison Le Gouz de Saint-Seine	
6 – Maison du Bercail	
7 – Eglise Saint-Jacques le Majeur	
8 – Four banal communal	

4.2. Le patrimoine naturel, paysager et écologique : la protection de la trame verte et bleue (article DG4 3 et DG4 5)

Le PADD fait de la protection et du confortement de la trame verte et bleue un objectif renforcé, qu'il s'agisse des continuités écologiques (en particulier en lien avec le réseau hydrographique), d'ensembles paysagers remarquables (forêts des Terres Gastes et des Défens) ou d'éléments plus ponctuels participant à la qualité paysagère d'accompagnement (espaces verts au cœur des quartiers d'habitat...).
Le PLU révisé maintient en partie les EBC : 100,46 ha sur les plus de 900 ha existants. 794,4 ha sont identifiés comme boisements sur lesquels le régime forestier est applicable. Quelques hectares sont supprimés car concernés par des périmètres AOC dans lesquels il convient de favoriser le développement agricole.
La révision du PLU a pour objet de compléter la protection de la trame paysagère et écologique maillant le territoire :

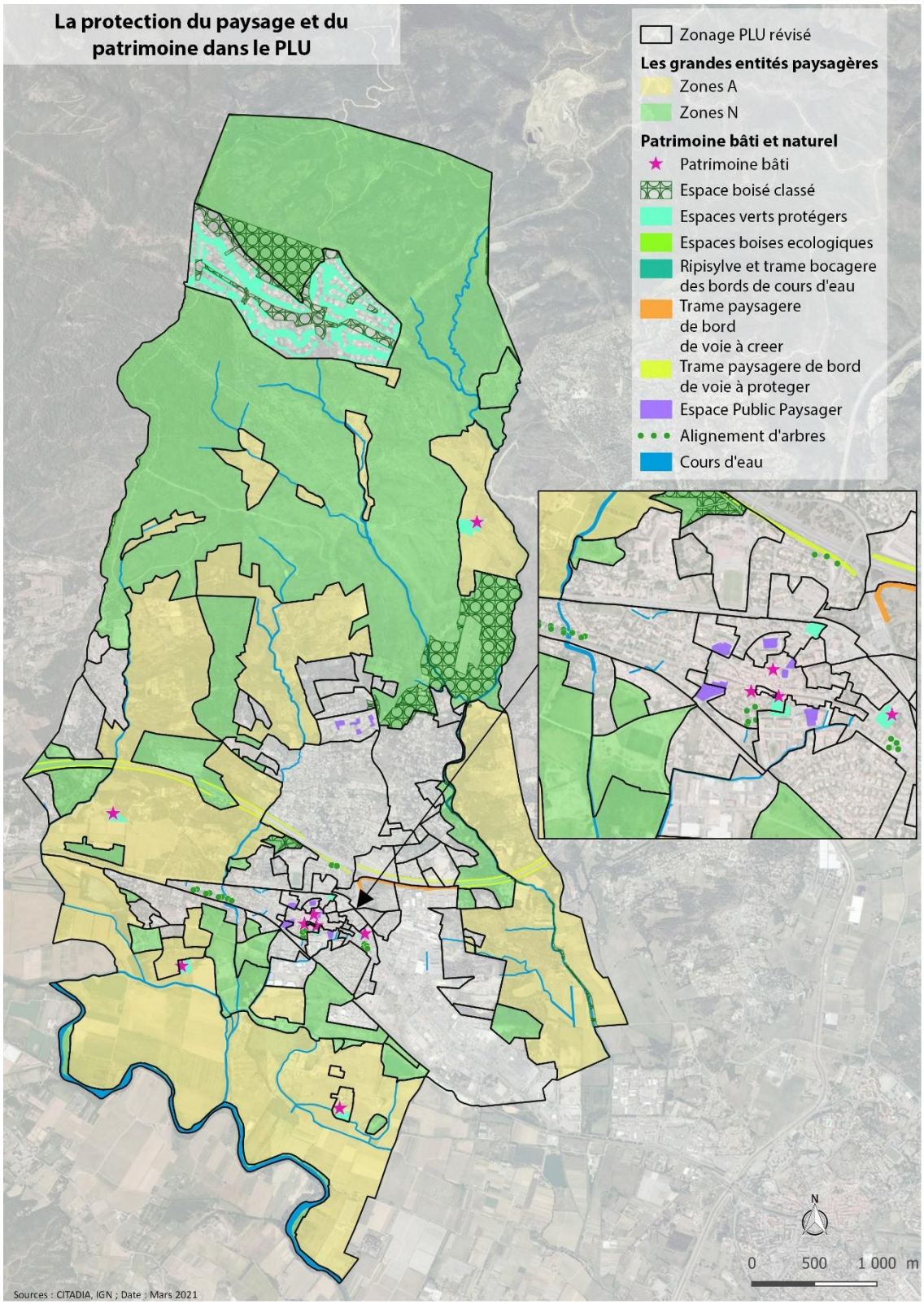
- des ensembles d'intérêt principalement paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme) :
  . des « espaces publics paysagers » (1,7 ha), des « espaces verts protégés » (30 ha) et des « alignements d'arbres » (962 ml) qui participent au cadre de vie (jardins, espaces verts communs…) et à l'intégration paysagère du bâti. Dans le même objectif, des « plantations de bord de voies » à préserver (10 ha) ou à paysager (1,4 ha) sont imposées et participent à la qualité des perceptions paysagères (le long de l'autoroute A8) ;

- des éléments dont l'intérêt est principalement écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme), composés essentiellement de ripisylves (32 ha) et « d'espaces boisés écologiques » (4,6 ha) longeant le Gabron, la Vernède et l'Argens et dont le rôle de continuité implique leur maintien, leur renforcement et leur entretien en permettant toutefois les travaux de gestion et d'entretien du réseau hydrographique.

4.3. La promotion de la transition énergétique (article DG4 4)

Le PLU incite, tout en accompagnant leur intégration architecturale et paysagère, au recours aux énergies renouvelable ou encore à la recherche d'économie d'énergie (droit au soleil...).

Protection de la trame verte et bleue du PLU, du PADD au zonage et au règlement



III. Les choix retenus en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Ont été classés en zone urbaine les espaces urbanisés s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine, eu égard notamment au niveau d'équipement existant ou attendu.

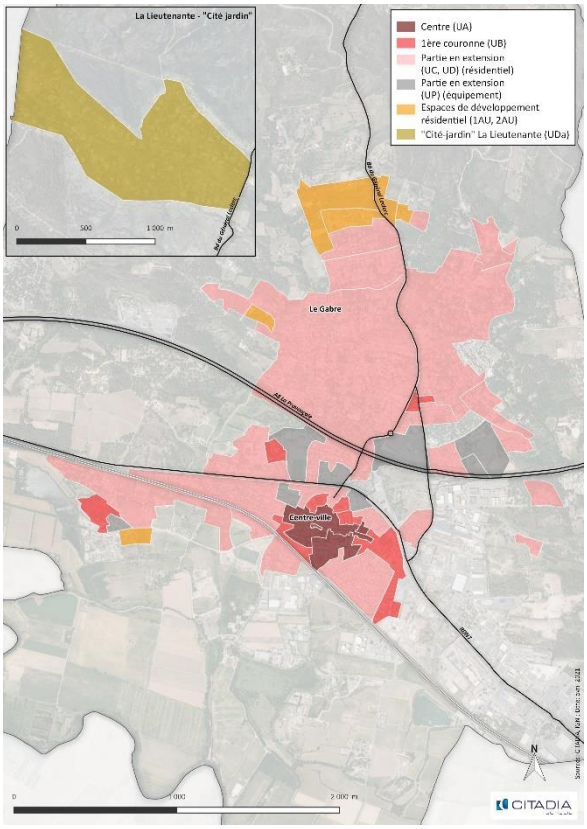
Les zones urbaines se déclinent ainsi :
- **la zone UA** : noyau villageois ;
- **la zone UB** : extensions en 1ère couronne ;
- **les zones UC et UD** correspondent aux quartiers à dominante pavillonnaire ;
- **la zone UE** : zones d'activités économiques ;
- **la zone UH** : hébergements touristiques ;
- **la zone UP** : secteurs d'équipements.

En fonction de la desserte par les réseaux (voies, eau potable, assainissement) et de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.
Dans les zones urbaines, les choix en matière de coefficients d'emprise au sol, des prospects, des coefficients d'espaces verts, de hauteur, etc. résultent de l'objectif visant à concilier accueil résidentiel, impératif de protection des paysages et prise en compte des risques.

Les zones urbaines traduisent ainsi les objectifs du PADD :
Les zones UA, UB, UC et UD répondent à l'objectif de confortation de l'enveloppe urbaine dans des limites clairement définies, en conciliant objectifs de densification et respect des caractéristiques urbaines et paysagères. Les dispositions retenues doivent permettre d'accompagner l'évolution des quartiers existants en autorisant le comblement de dents creuses ou des opérations de renouvellement dans le respect du cadre de vie. Les caractéristiques des quartiers et les objectifs fixés par le PADD (confortement du centre-ville et du maintien de sa polarité commerciale, prise en compte du niveau d'équipement par les voies et réseaux actuels ou attendus, etc.) ont guidé la délimitation de ces zones et de leurs secteurs.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :
Le PLU de 2013 identifiait 7 types de zones urbaines :
- les zones UA, UB, UC et UD et leurs secteurs pour le village et les quartiers résidentiels,
- la zone UE réservée aux activités économiques,
- la zone UH dédiée aux équipements de loisirs et à l'hébergement touristique et hôtelier,
- la zone UM réservée aux emprises militaires.

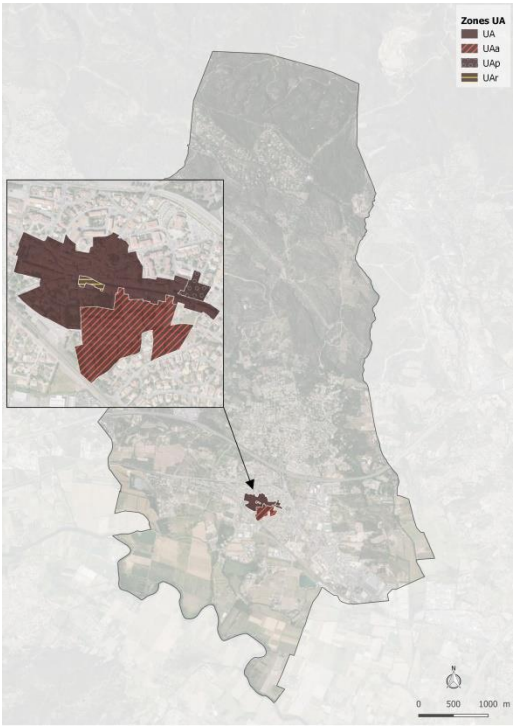
La redéfinition des zones urbaines dans le PLU révisé repose essentiellement sur la suppression de la zone UM sur laquelle a été implanté un centre de traitement de déchets (zone reclassée en Nd2), la création de la zone UP destinée aux secteurs d'équipements et une simplification des zones urbaines qui ont été, en outre, ajustées.



Localisation des zones U et AU du PLU révisé

1. La zone UA : le noyau villageois

La zone UA identifie particulièrement le village caractérisé par une urbanisation dense et compacte avec un bâti généralement constitué de deux étages sur rez-de-chaussée.
Outre son caractère résidentiel, elle regroupe la majorité des commerces, services, activités… attendus dans une centralité.
L'emprise au sol des bâtiments n'y est pas règlementée, cette zone présentant une densité élevée avec emprises au sol pouvant aller jusqu'à 100%.
La zone UA est inscrite en périmètre de mixité sociale.



Les secteurs UAr et UAp concernent les zones où le renouvellement urbain est favorisé.

Le secteur UAa correspond à l'ancienne zone 1AUd dont l'opération « cœur de village » a été réalisée.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :
La zone UA du précédent PLU est globalement maintenue dans ses limites avec des ajustements consistant à créer le secteur UAa à la place de la zone à urbanisée 1AUd désormais bâtie.

D'une façon générale, le règlement du PLU veille à préserver les formes urbaines historiques. Il reprend, en les adaptant et en les complétant, les règles du PLU en vigueur. Une attention particulière a été portée à la qualité architecturale.
Du fait de ces évolutions, la zone UA et ses secteurs représentent, au total, 12 ha contre 7,6 ha dans le précédent PLU.

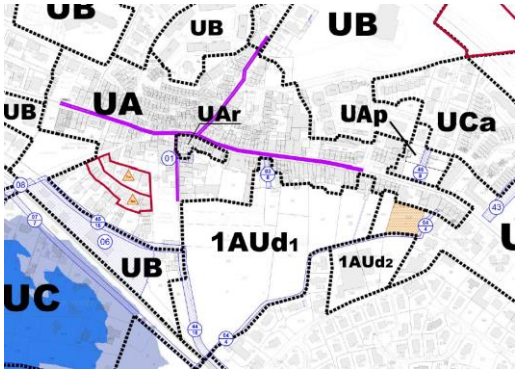
Zone UA et secteur UAr et UAp du village

La zone UA identifie le village dans sa partie la plus ancienne ou l'urbanisation se caractérise par des implantations en ordre continu à l'alignement, les bâtiments occupant la quasi-totalité des parcelles.

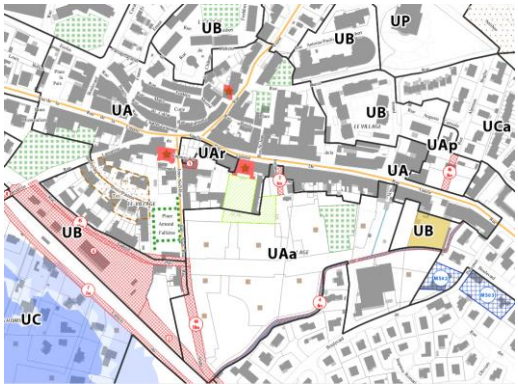
Afin de favoriser le renouvellement urbain du centre ancien, le PLU prévoit le maintien des secteurs UAr et UAp :

- secteur UAr : périmètre de l'Opération de RHI menée par la commune et définissant une hauteur possible jusqu'à 15 m au lieu des 12m de la zone
- secteur UAp : périmètre de renouvellement urbain avec une hauteur portée à 12.5 m (déclinitivité de la route), ouverture d'une impasse en rue et hauteur portée sans compter les sous-sols….

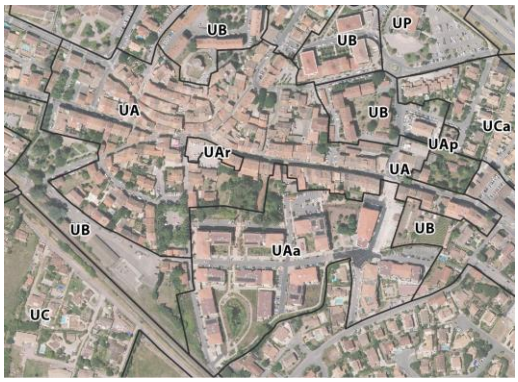
Divers outils complémentaires sont mobilisés afin de favoriser la mise en œuvre des politiques de redynamisation et valorisation du centre-village portées par le PADD : protections patrimoniales, périmètre de mixité sociale, préservation du linéaire commercial.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



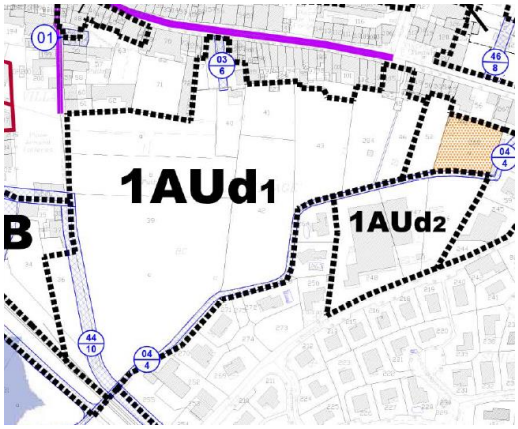
Zonage du PLU révisé



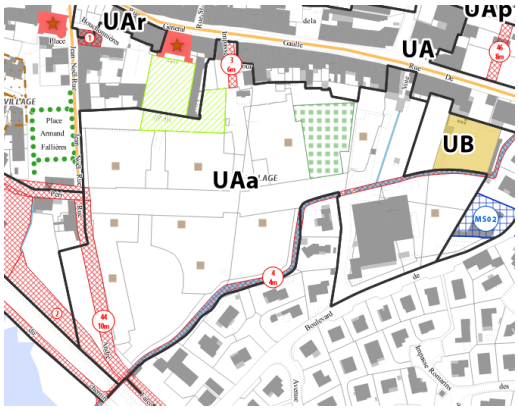
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Secteur UAa

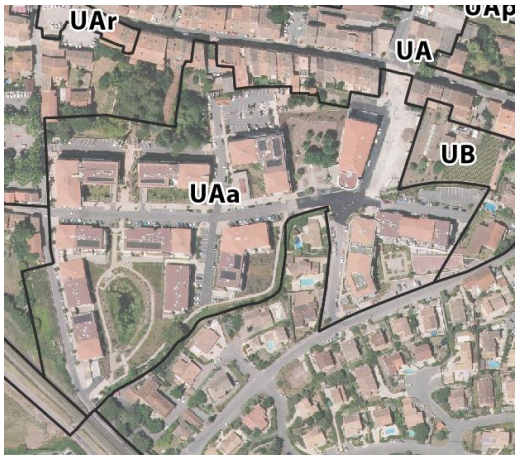
L'opération correspondant à la zone 1AUd (1 et 2) étant réalisée, le secteur UAa a été créé pour adapter le zonage à l'occupation du sol actuelle.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Spécificités du règlement de la zone UA et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone UA étant la zone de centralité à renforcer, elle est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle définies à l'article DG2 1.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol compte tenu du fort taux d'urbanisation de la zone et de la volonté de densification de la centralité. Toutefois, afin de maintenir la forme urbaine de l'opération, la zone UAa dispose d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 40%.

Hauteur des constructions

L'objectif étant de préserver le tissu bâti existant, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments existants. Les hauteurs ont donc été définies au regard de l'existant.

Dans la zone UA correspondant au village, afin de préserver le front bâti, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes sans pouvoir être supérieur à 12 mètres.

Les mesures de hauteurs suivantes sont définies pour chaque secteur :

- UAa = 14,40 mètres
- UAp = 12,50 mètres
- UAr = 15 mètres

Ces mesures visent à favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains tout en respectant les morphologies bâties existantes.

Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone UA et son secteur UAr étant caractérisés par un front bâti le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et espaces publics.

Des exceptions à la règle ont toutefois été prévues pour tenir compte du tissu bâti existant, par exemple pour permettre de réaliser une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins, lorsqu'il s'agit d'un terrain présentant une largeur de façade sur rue supérieure à 25m ou si la construction est située sur la rue Gabriel Péri ou le Bd Pasteur.

Dans le secteur UAa, afin de maintenir la forme urbaine de l'opération, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul des voies et emprises publiques. Dans le cas d'un recul, celui-

ci devra permettre la constitution d'un front bâti continu en retrait par rapport aux voies.
Dans le secteur UAp les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'emprise de l'avenue du Général de Gaulle afin de permettre la réalisation d'un aménagement paysager et à l'alignement ou sur une profondeur de 5 mètres maximum des autres voies existantes ou projetées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
Dans la zone UA, la trame urbaine existante, en ordre continu d'une limite séparative dans une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques est maintenue. Au-delà, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de façon à préserver les jardins éventuels, sauf dans le cas de constructions mitoyennes ou de faible hauteur.
Cette bande est porté à 20 m dans le secteur Uap compte tenu de ses formes urbaines plus spécifiques.
Dans le secteur UAh, de façon à respecter ls tissus urbains environnants, un recul de 4 m est imposé en outre par rapport aux limites de fonds de parcelles et par rapport à la limite de la zone UCa. Pour éviter les conflits de voisinage, un recul y est également imposé pour les piscines.

Implantation des constructions sur une même propriété
Non réglementée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les clôtures et autres aménagements. Les règles s'inspirent de l'écriture architecturale traditionnelle des villages provençaux.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.
Il n'est pas défini de coefficient d'espaces verts compte tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone, excepté dans le secteur UAa où le coefficient est fixé à 20% afin de maintenir les espaces paysagers et les jardins de la résidence.

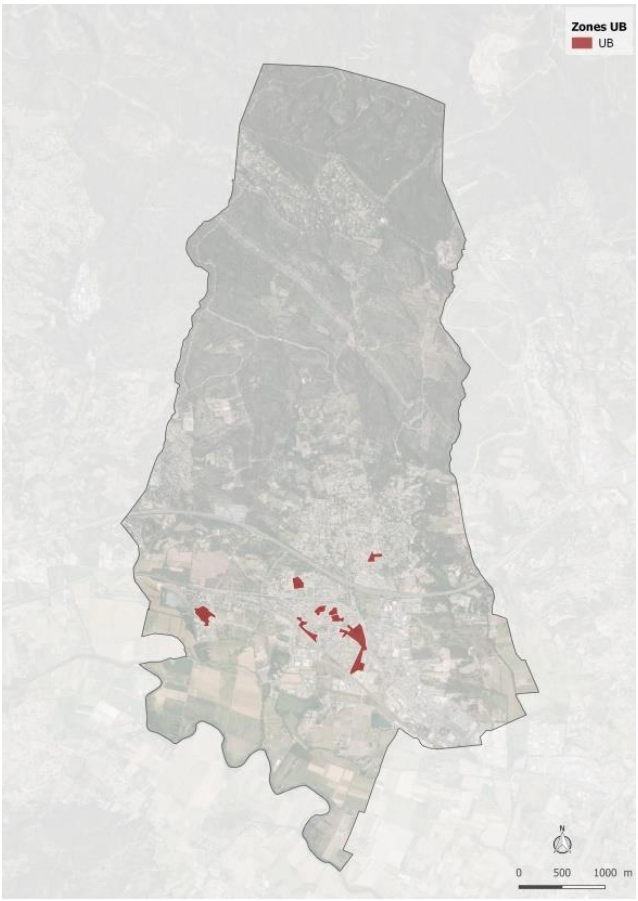
Article 7 : Stationnement
Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de constructions autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les normes applicables aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux
Outre les dispositions spécifiques énoncées en dispositions générales (article DG2 3), le règlement anticipe le déploiement du réseau de communication numérique tel qu'inscrit dans le PADD : même si le raccordement n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

2. La zone UB : les extensions denses et à densifier

La zone UB correspond aux zones à dominante d'habitat de la commune, en extension du noyau villageois. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, mais aussi des commerces, services, activités, équipements… attendus dans une centralité.



La zone UB identifie particulièrement les espaces situés :

- autour du noyau villageois,
- en entrée ouest de la commune, dans le secteur de la Gaudrane,
- au nord de la RDn7, dans le secteur de La Coste et des Aubrèdes.

La zone UB est également inscrite en périmètre de mixité sociale et fait l'objet d'emplacements réservés de mixité sociale.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :
La zone UB du PLU de 2013 est redessinée notamment pour donner suite à la création de la zone UP dédiée aux équipements. Les principales évolutions consistent à ajuster le périmètre à l'existant en excluant les zones d'équipements importantes (espace culturel Victor Hugo, cimetière, EHPAD Henri Dunant, collège Gabrielle Colette, école primaire Les Pins Parasols, etc.).
Le règlement reprend, en les adaptant et en les complétant, les règles du PLU précédent.

Du fait de ces évolutions, la zone UB représente, au total, 17,6 ha contre 46,8 ha dans le PLU de 2013.

Zone UB autour du noyau villageois

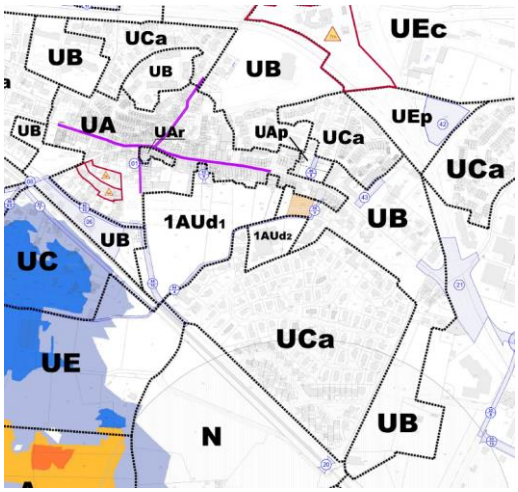
La zone UB recouvre les anciennes zones UB, à l'exception des secteurs d'équipements qui sont devenus des zones UP, en extension du noyau villageois.

La partie entre la rue Victor Hugo et la Rue Antoine-Paulin Jubert est reclassée en zone UCa au regard de sa forme urbaine (habitat groupé de plus forte densité).

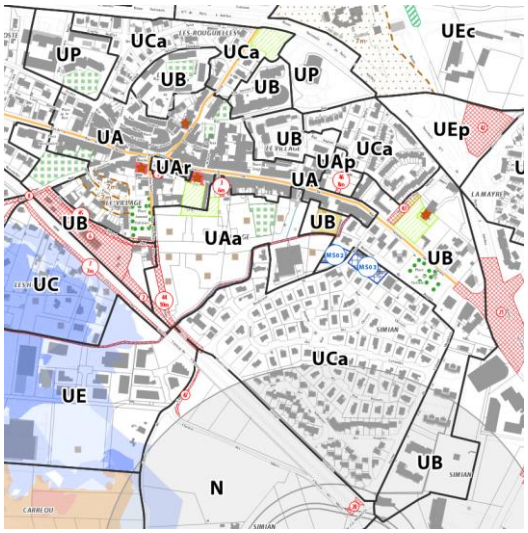
Des emplacements réservés sont prévus pour poursuivre l'amélioration de la desserte viaire (reconfiguration urbaine de l'entrée de ville Est, redressage du boulevard Jean Moulin). L'emplacement réservé correspondant à la création du futur pôle de transport multimodal est maintenu.

Un secteur de mixité sociale et de renouvellement urbain est créé le long du Boulevard de Provence.

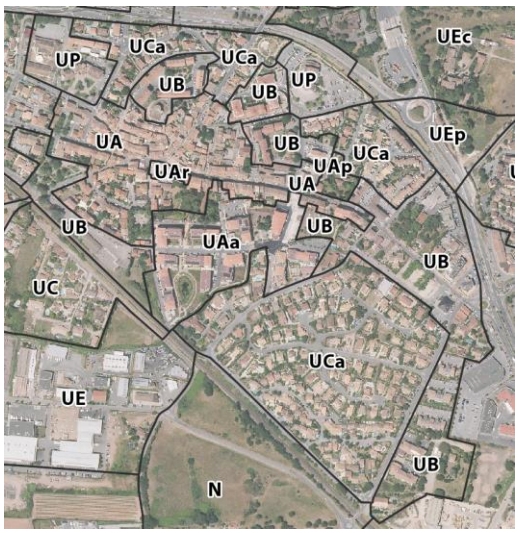
Enfin, pour poursuivre les dispositions du PADD vers la préservation de la trame verte dans la ville, des espaces publics paysagers, espaces verts protégés, alignements d'arbres à préserver sont identifiés.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



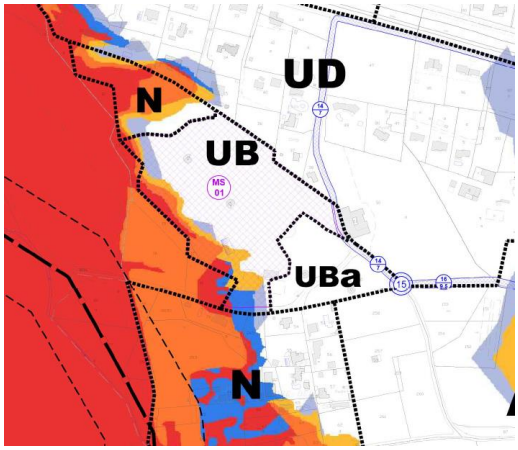
Zonage du PLU révisé



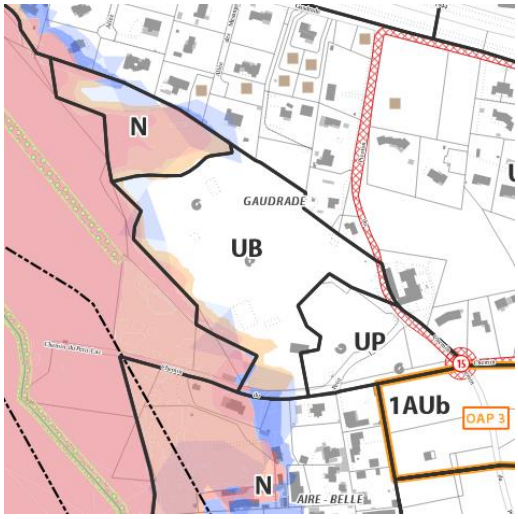
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Zone UB du secteur de la Gaudrane

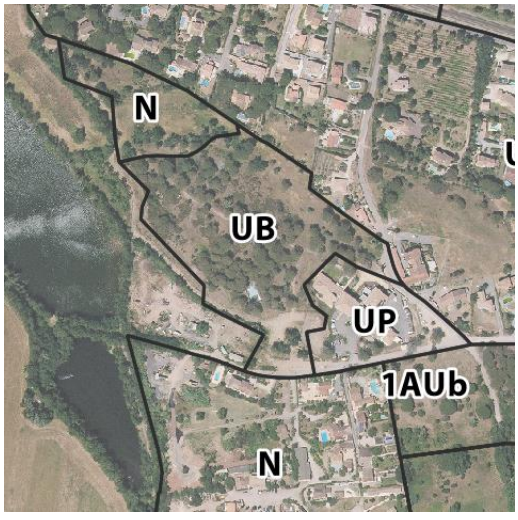
Cette zone UB du PLU de 2013 est maintenue. Elle faisait l'objet d'une servitude de mixité sociale du PLU de 2013 (MS01 Picoton) qui a été mise en œuvre et dont le programme de logement a été livré en octobre 2019.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



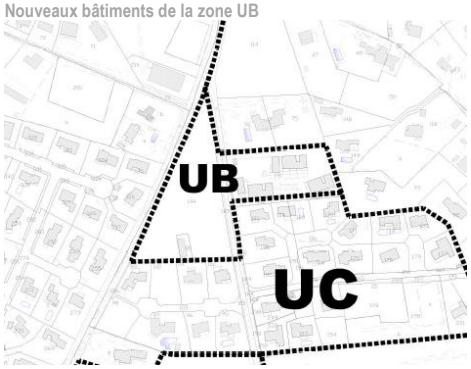
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Zone UB du secteur Les Aubrèdes

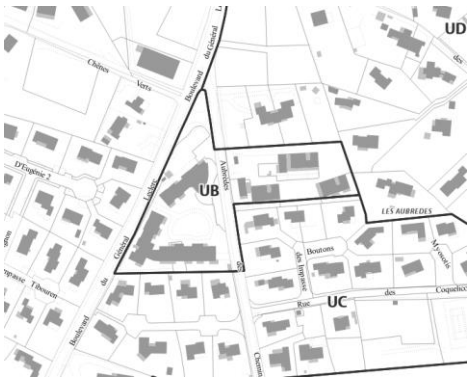
La zone UB du secteur des Aubrèdes recouvre l'ancienne zone UB du PLU de 2013. Prévue pour renforcer la densité du quartier, la partie non bâtie de la zone comprend désormais des logements collectifs en R+2 et une crèche.



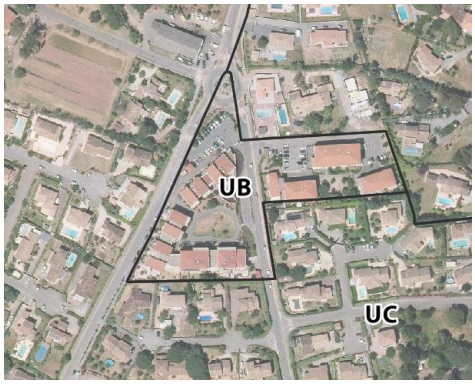
Nouveaux bâtiments de la zone UB



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



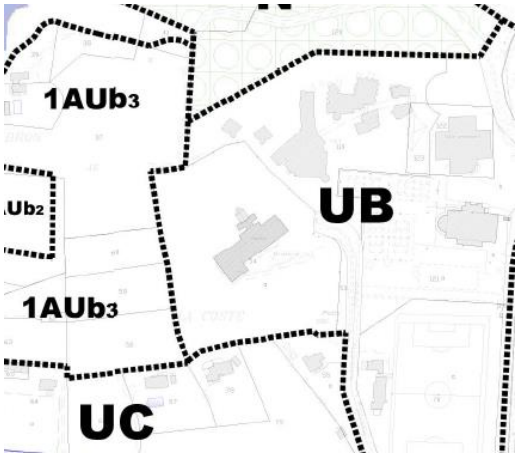
Zonage du PLU révisé



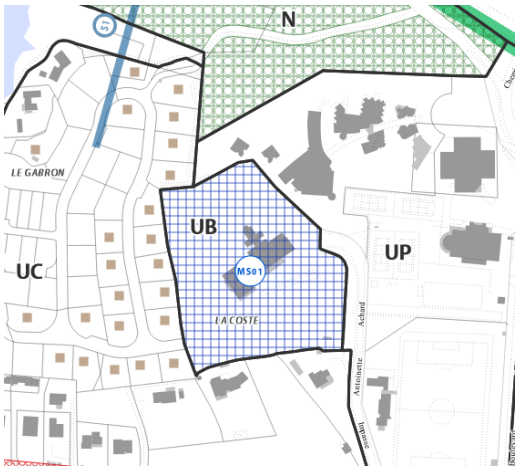
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Zone UB du secteur La Coste

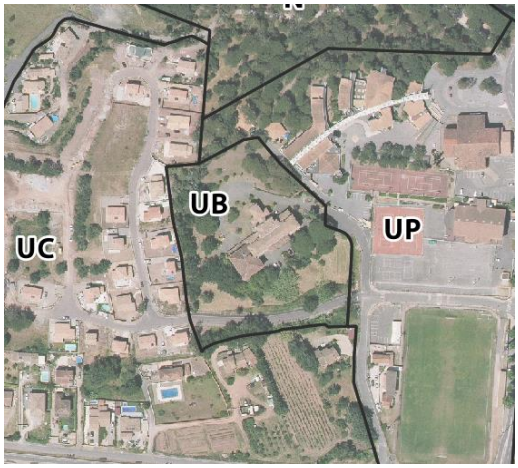
La partie concernée par le collège Gabrielle Colette et des équipements sportifs (salles de sports, les tennis, le stade municipal et les structures de sports extérieures, plateau d'évolution etc.) est reclassée en zone UP dédiée aux équipements. Le reste de la zone est occupée par la maison de retraite Saint Jacques qui fait l'objet d'un emplacement réservé de mixité sociale.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Spécificités du règlement de la zone UB et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, ou les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, de commerce de gros ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone UB étant la zone de densification et de renouvellement urbain, elle est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle définies à l'article DG2 1.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

<u>Emprise au sol des constructions</u>

L'emprise au sol des bâtiments nouveaux ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

Le bâti existant est généralement composé d'immeubles collectifs en R+2 ou R+3. Les hauteurs maximales définies par le précédent PLU au regard de l'existant mais aussi des objectifs de densification sont maintenues : 12 mètres soit R+3 au maximum.

Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1.80 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A 8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la RDn7 et 5 mètres de la voie ferrée et des autres voies. Des adaptations à la règle sont toutefois retenues pour les piscines dont l'impact des voies est moins important.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

De façon à respecter la structure urbaine, les nouvelles constructions sont implantées en ordre discontinu en retrait de la limite à une distance de la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres. L'implantation sur la limite reste possible lorsque cela n'est pas susceptible de générer des nuisances (bâtiments de faible hauteur ou jumelés).

Dans toute la zone, pour limiter les conflits de voisinage, un recul de 3 mètres est imposé pour les piscines.

Implantation des constructions sur une même propriété : Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions. L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage urbain. Les toitures terrasses accessibles situées en limite de copropriété sont interdites afin de limiter la covisibilité.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation dans le village où le stationnement est souvent insuffisant.

Cet article est également l'occasion de rappeler les normes applicables aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

3. La zone UC : les quartiers périphériques

La zone UC correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale. Il s'agit d'une zone mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux.
Elle comprend **un secteur UCa**, correspondant à des secteurs d'habitat groupé de plus forte densité.

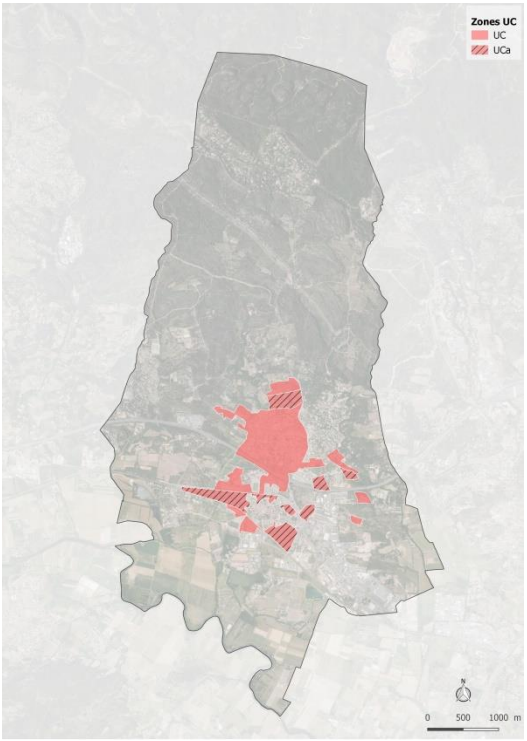
Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives avec des emprises au sol, des hauteurs, des surfaces d'espaces verts… variant selon les caractéristiques et enjeux des secteurs.

Cette zone UC traduit les objectifs du PADD en matière de maîtrise des extensions urbaines et de confortement du village, de prise en compte du niveau d'équipements et de préservation des caractéristiques paysagères des différents quartiers.

Des éléments de patrimoine bâti comme des espaces paysagers ou de nature qui structurent certaines compositions urbaines sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. L'enjeu d'amélioration des circulations souligné par le PADD est traduit par de nombreux emplacements réservés pour conforter certaines voies, créer de nouvelles liaisons ou encore développer les cheminements doux.

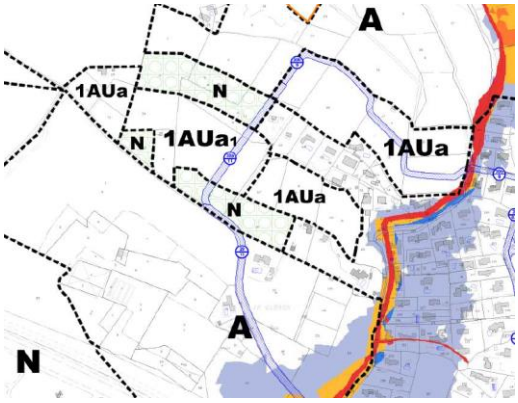
La zone UC est également inscrite en périmètre de mixité sociale et fait l'objet d'emplacements réservés de mixité sociale.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :
La zone UC du PLU reprend la zone UC du PLU de 2013. Elle est toutefois redessinée pour donner suite à la réalisation des aménagements prévus dans les zones 1AU (La Bastiane et Le Gabron).
Elle reprend, en les adaptant et en les complétant, certains principes réglementaires du PLU de 2013 et porte une attention particulière à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère.
Du fait de ces évolutions, la zone UC représente, au total, 173,4 ha contre 162,6 ha pour la zone UC du PLU de 2013.

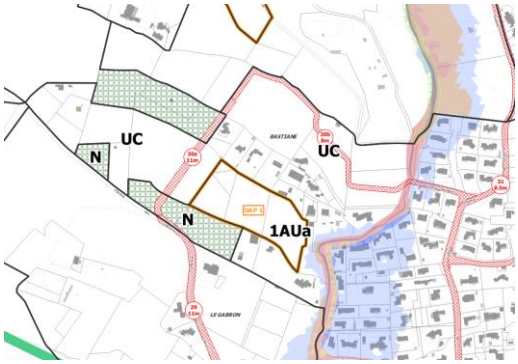


Zone UC du secteur Bastiane et Le Gabron

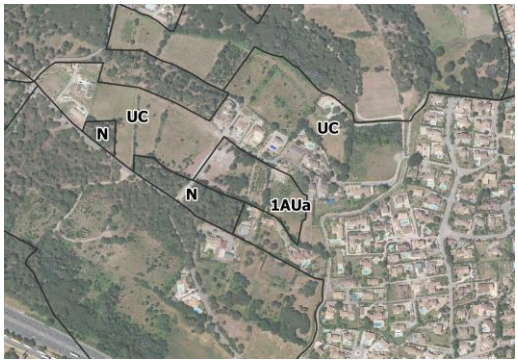
La zone UC comprend les zones 1AUa qui sont en cours d'urbanisation. Ces zones faisaient l'objet d'une OAP au PLU de 2013.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



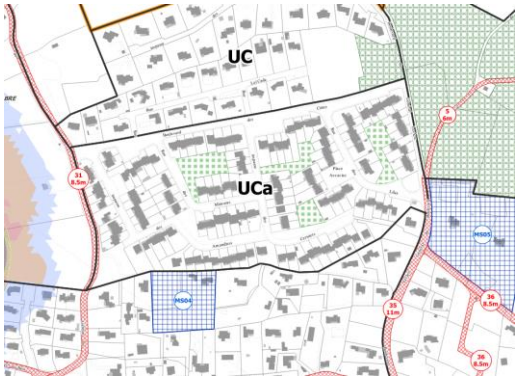
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Secteurs UCa

Les secteurs UCa, issu du PLU de 2013, identifie l'urbanisation dense des quartiers situés autour du centre historique, à l'Est dans le quartier Des Vernèdes et au Nord au niveau du quartier Le Gabre, généralement constitués sous forme de lotissements.

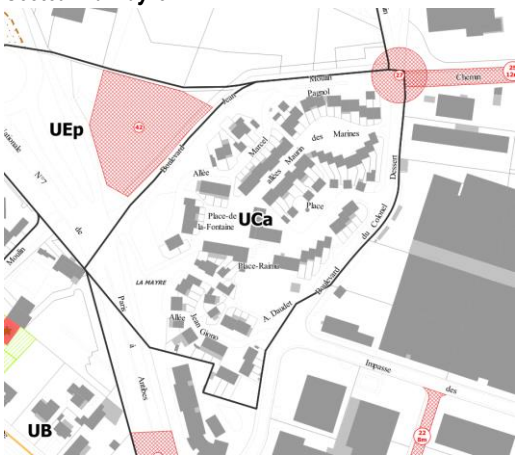
En voici quelques exemples :

Secteur Le Gabre



Zonage du PLU révisé

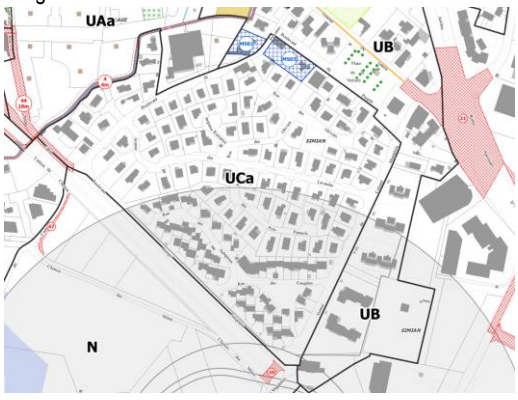
Secteur La Mayre



Zonage du PLU révisé

Secteur Simian

Ce secteur comprend un emplacement réservé de mixité social en renouvellement urbain le long du Boulevard du Progrès.



Zonage du PLU révisé

Spécificités du règlement de la zone UC et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, de commerce de gros ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone UC permettant de compléter l'urbanisation existante, elle est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle définies à l'article DG2 1.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 25% dans la zone UC et 40% dans le secteur UCa. Cette emprise au sol a été déterminée au regard des caractéristiques des tissus urbains existants qu'il s'agit d'accompagner.

Hauteur des constructions

Le bâti existant est généralement composé de maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée, et plus ponctuellement, de quelques immeubles collectifs. Les hauteurs maximales ont été définies au regard de l'existant (7 mètres, soit R+1). Toutefois, la hauteur peut être portée à 9 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1,8 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la RDn7 et 5 mètres de la voie ferrée et des autres voies. Des adaptations à la règle sont toutefois retenues pour les piscines dont l'impact des voies est moins important (recul minimal de 3 mètres).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Le principe de discontinuité repose sur un recul des constructions par rapport aux limites séparatives (la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres).

L'implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée dans deux cas pour faciliter l'aménagement des petites parcelles :

- dans le cas de la construction de garage n'excédant pas 2,50m de hauteur ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Implantation des constructions sur une même propriété et sur une même propriété - Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions.

L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage urbain.

Toutes ces dispositions sont détaillées dans l'article DG2.2.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

Corollaire de l'emprise au sol, la surface minimale dédiée aux espaces verts de pleine terre est graduelle : de 55% dans la zone UC à 40% dans le secteur UCa pour favoriser le recours aux revêtements drainants plutôt qu'à la minéralisation imperméable pour les aménagements extérieurs. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement.

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des quartiers résidentiels où le stationnement est souvent insuffisant.

Cet article est également l'occasion de rappeler les normes applicables aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

4. La zone UD : les quartiers peu denses

La zone UD correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.
La zone UD comprend 2 secteurs :

- **le secteur UDa** relatif au quartier « jardin » de la Lieutenante au Nord de la commune ;
- **le secteur UDb** de moindre densité en raison de l'absence de desserte par l'assainissement collectif.

La zone UD correspond aux quartiers à dominante d'habitat de faible hauteur. Cette zone est principalement destinée à de l'habitat, aux équipements, activités, commerces et services qui en sont le complément habituel. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives avec des emprises au sol, des surfaces d'espaces verts… variant selon les caractéristiques et enjeux des secteurs.

Cette zone UD traduit les objectifs du PADD en matière de maîtrise des extensions urbaines, de prise en compte du niveau d'équipements et de préservation des caractéristiques paysagères des différents quartiers.

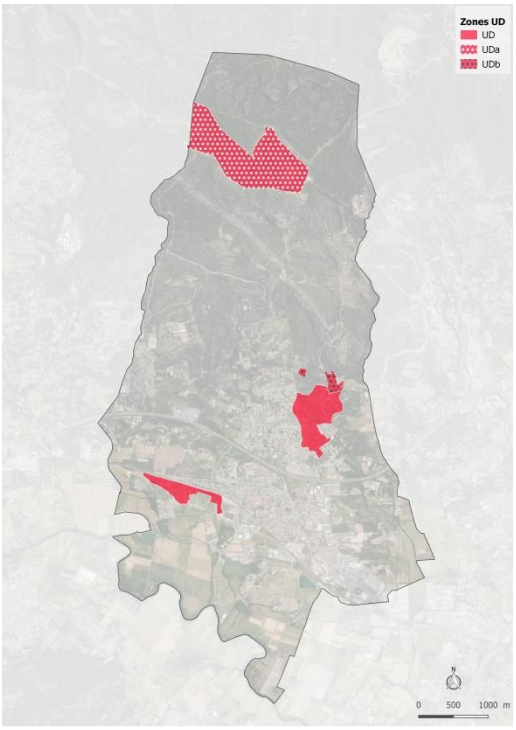
Des éléments de patrimoine bâti comme des espaces paysagers ou de nature qui structurent certaines compositions urbaines sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour répondre à l'enjeu du PADD d'engagement pour la qualité urbaine et architecturale et du refus de la standardisation, une attention particulière a été menée sur la protection de la trame végétale du quartier de La Lieutenante afin de préserver son caractère de « cité-jardin ».
L'enjeu d'amélioration des circulations souligné par le PADD est traduit par de nombreux emplacements réservés pour conforter certaines voies, créer de nouvelles liaisons ou encore développer les cheminements doux.

La zone UD est également inscrite en périmètre de mixité sociale et fait l'objet d'emplacements réservés de mixité sociale.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :
La zone UD du PLU reprend la zone UD du PLU de 2013. Elle est toutefois légèrement redessinée pour donner suite à la réalisation d'une partie de l'ancienne zone 2AUh du Gabre qui fait désormais l'objet d'une OAP (en cohérence avec les espaces résiduels à urbaniser et le niveau d'équipement et des caractéristiques du tissu urbain proche).

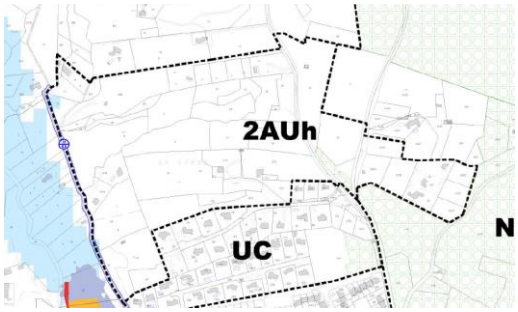
Elle reprend, en les adaptant et en les complétant, certains principes réglementaires du PLU de 2013 et porte une attention particulière à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère.

Du fait de ces évolutions, la zone UD et ses secteurs représentent, au total, 169 ha contre 167,9 ha pour la zone UD du PLU de 2013.

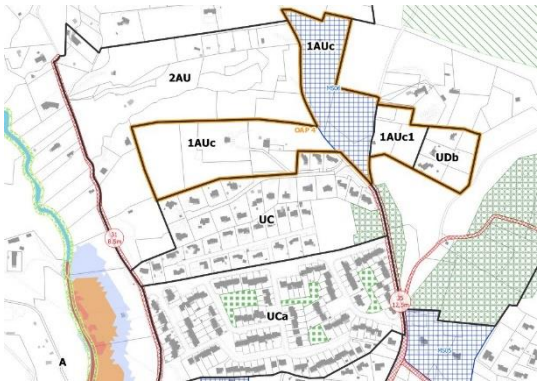


Secteur UDb

Le seul ajustement par rapport au PLU de 2013 correspond à la création du secteur UDb issue de la réalisation partielle à l'Est de l'ancienne zone 2AUh du Gabre.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



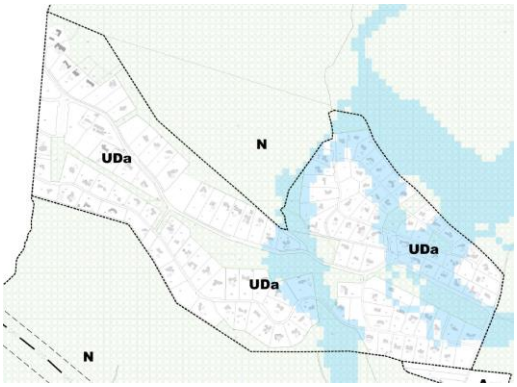
Zonage du PLU révisé



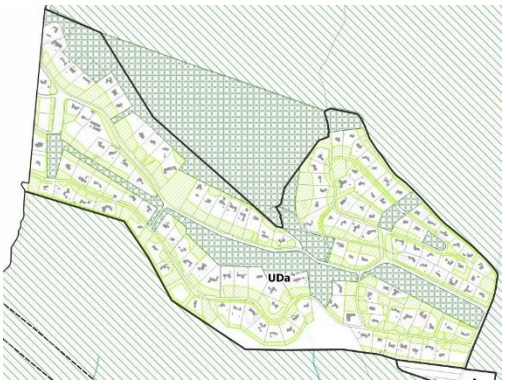
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Secteur UDa – La Lieutenante

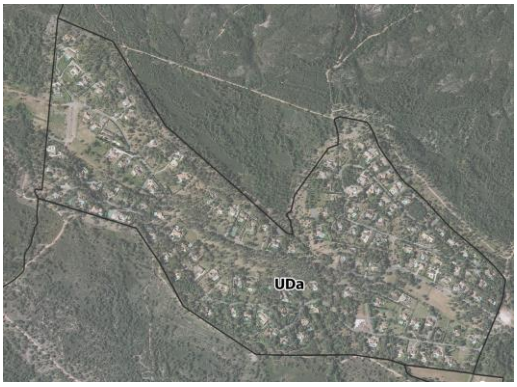
Le quartier de La Lieutenante est maintenu dans ses limites urbaines. De plus, afin de limiter l'urbanisation et préserver la trame paysagère du quartier, les espaces de pleine terre formant des continuités vertes sont protégés au titre de l'article L.151-19.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Spécificités du règlement de la zone UD et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, de commerce de gros ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone UD permettant de compléter l'urbanisation existante, elle est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle définies à l'article DG2 1.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 20% dans la zone UD et 10% dans les secteurs UDa et UDb. Cette emprise au sol a été déterminée au regard des caractéristiques des tissus urbains existants qu'il s'agit d'accompagner.

Hauteur des constructions

Le bâti existant est généralement composé de maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée. Les hauteurs maximales ont été définies au regard de l'existant (7 mètres, soit R+1).

Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1,8 mètre.

Par ailleurs, les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction. Il s'agit par cette mesure de veiller à la sécurité des entrées et sorties des véhicules le long des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la RDn7 et 5 mètres de la voie ferrée et des autres voies. Des adaptations à la règle sont toutefois retenues pour les piscines dont l'impact des voies est moins important (recul minimal de 3 mètres).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Le principe de discontinuité repose sur un recul des constructions par rapport aux limites séparatives (la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres). Les piscines doivent respecter un recul de 3 mètres commune à toutes les zones du PLU.

Implantation des constructions sur une même propriété et sur une même propriété - Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie

urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions.
L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage urbain.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.
Corollaire de l'emprise au sol, la surface minimale dédiée aux espaces verts de pleine terre est graduelle : de 60% dans la zone UD à 70% dans le secteur UDb et 85% dans le secteur UDa pour favoriser le recours aux revêtements drainants plutôt qu'à la minéralisation imperméable pour les aménagements extérieurs.
Ce coefficient est modulable dans la zone UD dont au maximum 20% pourra être traité en toiture végétalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble en vue d'édifier un ensemble immobilier collectif. Il s'agit dans le cadre de cette règle d'inciter à l'utilisation de ce type de dispositif dans le cas de la construction d'un bâtiment d'habitat collectif.
Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement.

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des quartiers résidentiels où le stationnement est souvent insuffisant.
Cet article est également l'occasion de rappeler les normes applicables aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

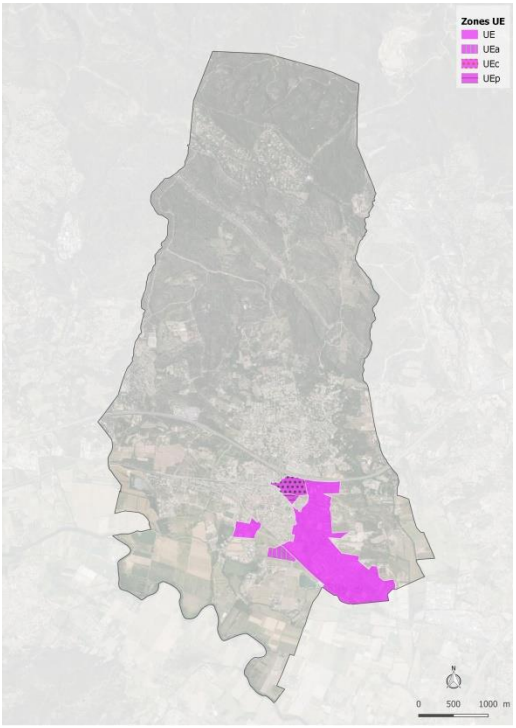
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

5. La zone UE : les zones d'activités économiques



La zone UE correspond aux zones et secteurs d'activités économiques. Elle comporte des secteurs **UEa, UEc et UEp** répondant à des enjeux de destinations ou de gestions particuliers.
Cette zone est exclusivement destinée à accueillir des équipements et activités d'intérêt économique.

Cette zone traduit l'objectif du PADD en matière de confortement de l'attractivité et de la diversité des pôles économiques dans un esprit de renouvellement et requalification architecturale, urbaine et paysagère (dispositions fortement renforcées par rapport au PLU de 2013). Les prescriptions architecturales sont ainsi renforcées pour répondre également à l'objectif d'urbanisme économique durable du PADD.

Des espaces paysagers ou de nature qui structurent les paysages de bords de voies sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
L'enjeu d'amélioration des circulations souligné par le PADD est traduit par de nombreux emplacements réservés pour conforter certaines voies, créer de nouvelles liaisons ou encore développer les cheminements doux.

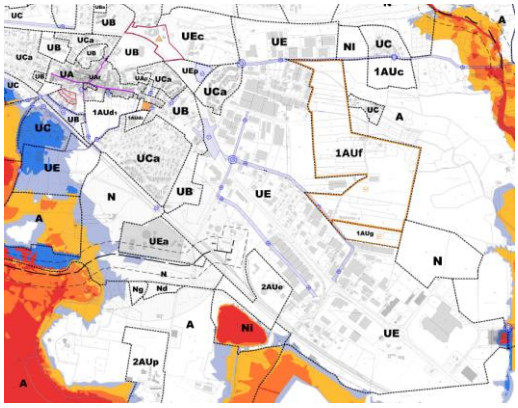
Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :
La zone UE reconduit les principes retenus dans le précédent PLU avec une évolution principale qui repose sur l'intégration de l'ancienne zone 2AUe pour permettre le renouvellement, l'amélioration de l'ancien site industriel (Volonté communale d'améliorer qualitativement la zone afin d'avoir des abords de RDN 7 plus qualitatifs visuellement).

Du fait de ces évolutions, la zone UE et ses secteurs représentent, au total, 145,1 ha contre 140,9 ha pour les zones UE du PLU de 2013.

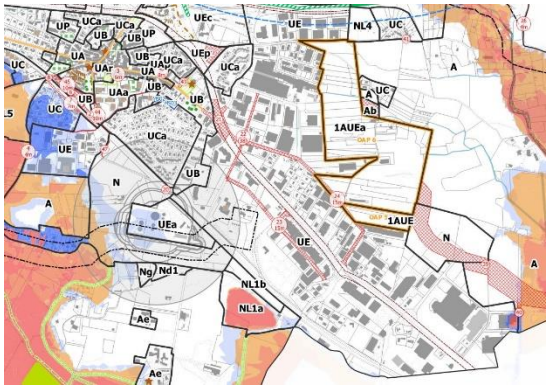
La Zone UE

La zone UE identifie les zones d'activités concentrée le long de la RDn7 regroupant une diversité d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services.

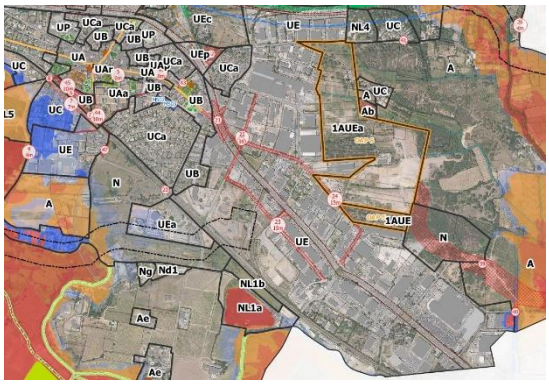
Elle reprend la zone UE du PLU de 2013 en intégrant l'ancienne zone 2AUe pour le renouvellement urbain de l'ancien site industriel.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



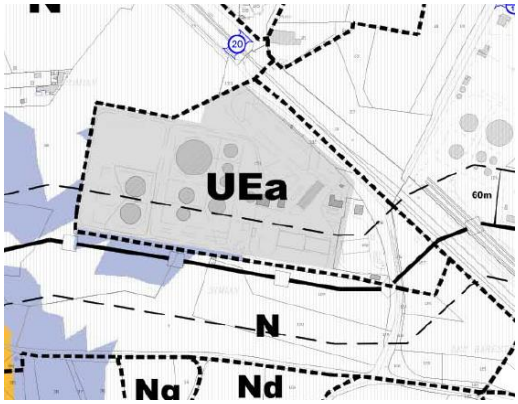
Zonage du PLU révisé



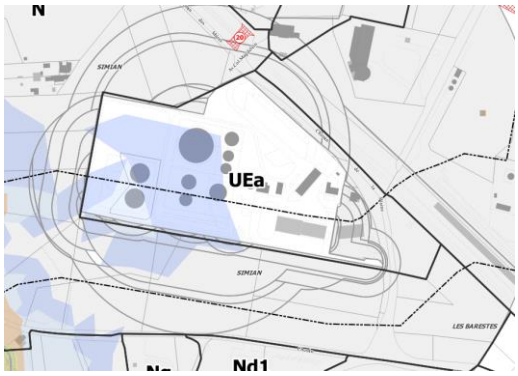
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Le secteur UEa

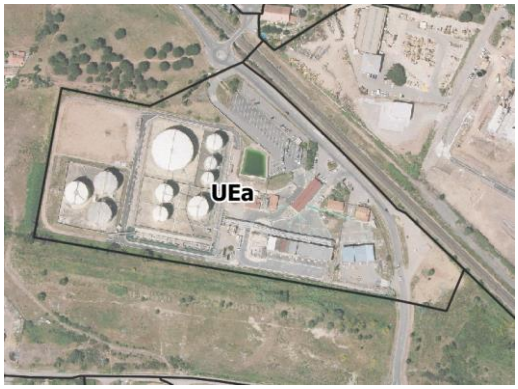
Comme le secteur UEa du PLU de 2013, il regroupe les structures spécialisées dans le stockage d'hydrocarbures.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



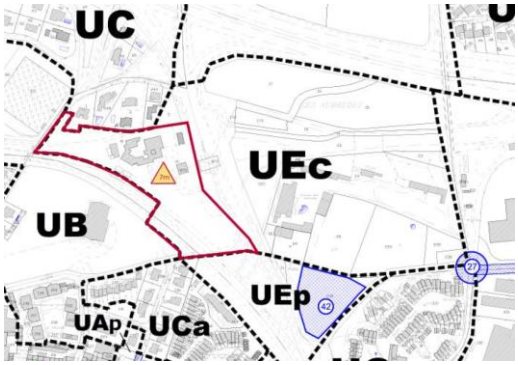
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Le secteur UEc

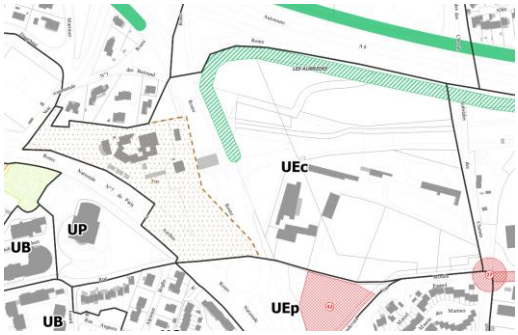
Identique au secteur UEc du PLU de 2013, il recouvre le secteur d'activités commerciales situé au niveau de l'échangeur autoroutier.

Le PLU prévoit de renforcer l'intégration paysagère de l'autoroute par la création d'une trame paysagère de bord de voie.

Le secteur prévoit également le maintien de la prescription de hauteur maximale principalement sur la parcelle AN274. Du fait de son caractère d'entrée de ville, la limitation de la hauteur à 7 mètres permet de masquer les bâtiments existant derrière un écran végétal.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



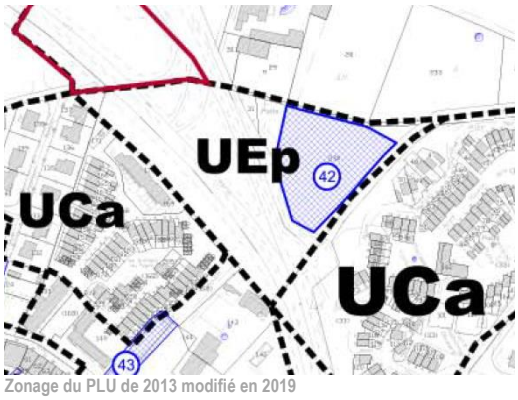
Zonage du PLU révisé



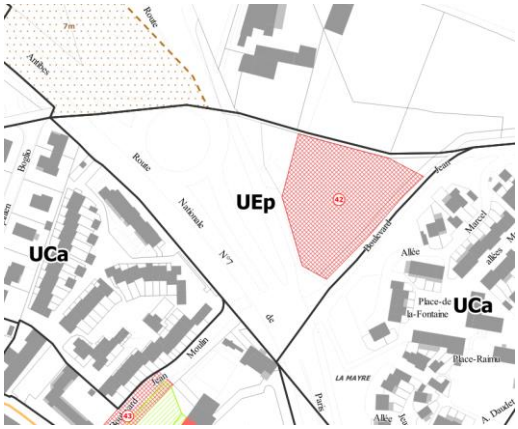
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Le secteur UEp

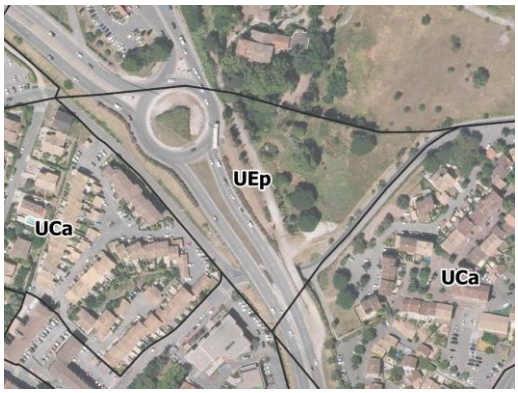
Comme le secteur UEp du PLU de 2013, il regroupe les espaces relatifs à la gestion des eaux pluviales. Le secteur prévoit un emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Spécificités du règlement de la zone UE et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
S'agissant d'une zone d'activités, sont interdites les constructions à usage d'habitation (hors gardiennage sous condition), les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière. Le règlement s'attache également à interdire les terrains de caravanning et camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les carrières et gravières qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain.
Hormis la zone UE qui a une vocation de mixité (industrielle, commerciale, artisanale, des services...), chaque secteur dispose d'une vocation spécifique : la variété des destinations y est limitée de façon à conforter les différentes polarités comme précisé préalablement.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% dans la zone UE contre 90% dans le PLU de 2013, afin de réduire l'imperméabilisation et favoriser les espaces verts. Ce coefficient est limité 30% dans le secteur UEa et 20% dans le secteur UEc compte tenu des activités qui y sont présentes.
Hauteur des constructions
Les hauteurs maximales prévues dans précédent PLU sont maintenues de façon que les nouvelles constructions s'harmonisent avec l'existant soit 9 mètres dans les zones UE, UEa et UEc. Des adaptations à la règle sont toutefois prévues pour le secteur UEa pour les bacs d'hydrocarbures et dans le secteur UEc dans le cas de la prescription de hauteur figurée sur le document graphique.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété
En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la RDn7 et 5 mètres de la voie ferrée et des autres voies.
Comme dans le PLU de 2013, les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
Enfin, les constructions différentes implantées sur une même propriété seront séparées par un espace correspondant au minimum à la moitié de la hauteur des bâtiments.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Cet article définit des principes généraux permettant de favoriser un renouveau architectural du bâti économique. Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et un aspect en harmonie avec le site et les lieux avoisinants.
Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les clôtures et les aménagements extérieurs. Les prescriptions architecturales ont été renforcées par rapport au PLU de 2013 afin de maintenir et renforcer la qualité architecturale. Par ailleurs, la pose de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
L'article 6 définit des normes destinées à impulser, à l'occasion de nouveaux projets, une démarche résolument qualitative : aménagements paysagers des espaces verts et des aires de stationnement, traitement paysager des marges de recul le long des voies, masque végétal pour les dépôts...
L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

Article 7 : Stationnement
Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des zones d'activités où le stationnement est souvent insuffisant.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

6. La zone UP : les sites d'équipements

La zone UP correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt communal et intercommunal. Elle comporte un secteur **UPs** permettant le développement d'activités sportives.

Elle concerne les pôles majeurs d'équipement de la commune :

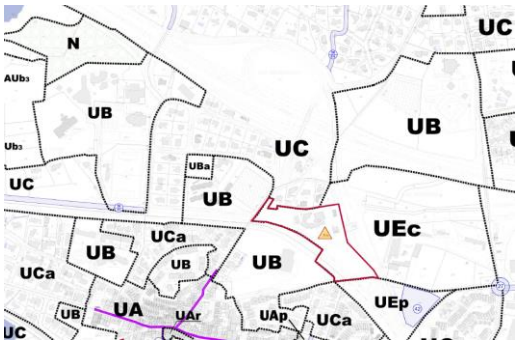
- Mairie / Centre Technique Municipal / Ecole des Pins Parasols / Ecole Mory ;
- Collège Gabrielle Colette / Salle Polyvalente Paul Cavalier / Salle et terrains de sports ;
- Espace Victor Hugo ;
- Salle municipale / cimetière ;
- Ecole Daudet / Ecole les Oliviers / cimetière :

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :

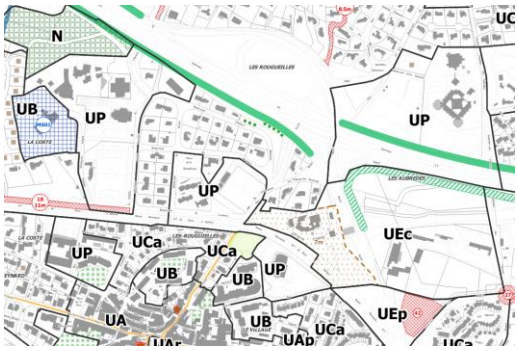
Le PLU de 2013 ne prévoyait pas de zone dédiée aux équipements, ceux-ci étaient intégrés dans l'ancienne zone UB (zone mixte habitat et équipements). Cette nouvelle zone est créée afin de garantir la pérennité et le confortement des équipements.

La zone UP représente, au total, 28,1 ha.

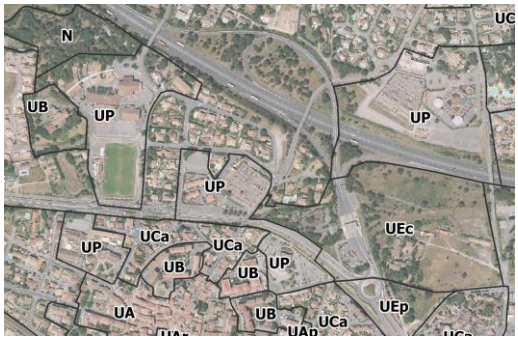




Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



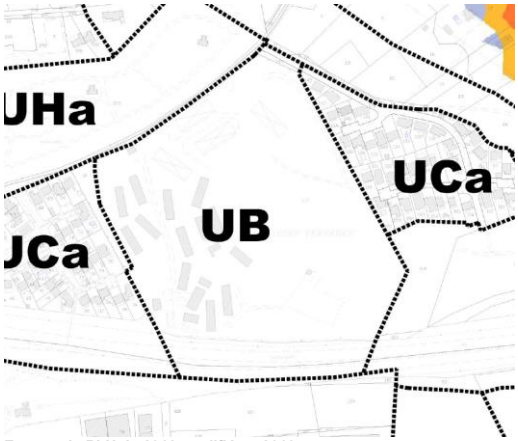
Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Le secteur UPs

Le secteur UPs représente une réserve foncière pour le développement d'activités sportives (en particulier une salle d'escalade indoor de grande superficie).



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Spécificités du règlement de la zone UP et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone UP est exclusivement réservée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou de centre de congrès ou d'exposition.

Des possibilités en matière de logements de fonction, de bureaux, d'activités commerciales, de restauration liés et nécessaires à ces équipements sont offertes.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée afin de répondre aux besoins et caractéristiques spécifiques des équipements.

Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 9 mètres de façon à assurer une cohérence avec leur contexte et à limiter les impacts dans les paysages urbains.

Cette hauteur peut être portée à 12 mètres sur 25% de l'emprise au sol de la construction au maximum pour le secteur UPs en lien avec les typologies de projets sportifs développés.

Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1,8 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la RDn7 et 5 mètres de la voie ferrée et des autres voies.

Les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparative (la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de favoriser une architecture de qualité.
Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements et les clôtures.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 définit des normes destinées à un accompagnement paysages des pôles d'équipements : accompagnement paysager des voies, aménagements paysagers des espaces verts et des aires de stationnement...
L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues adaptés à l'accueil des différents équipements.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

7. La zone UH : les sites d'équipements touristiques

La zone UH est une zone d'équipements de loisirs et d'hébergement touristique et hôtelier.
Elle se décompose en trois secteurs :

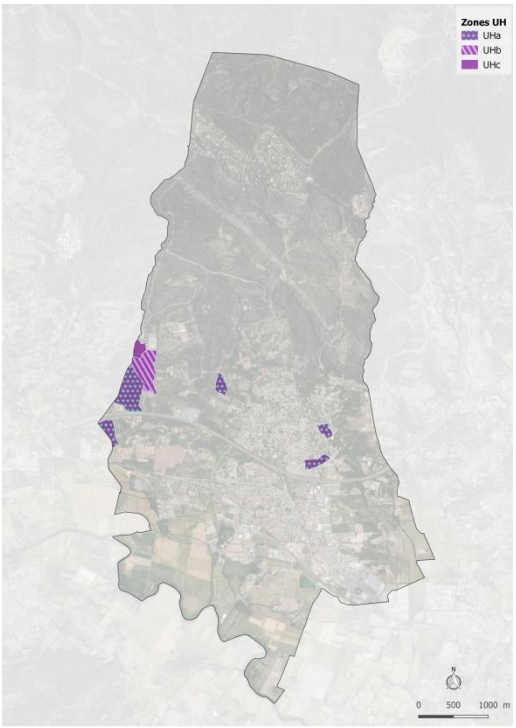
- **le secteur UHa** relatif à des terrains de camping ;
- **le secteur UHb** relatif à des parcs résidentiels de loisirs ;
- **le secteur UHc** relatif à des hébergements hôteliers.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :

La zone UH du précédent PLU est globalement maintenue dans ses limites et dans ses typologies avec des ajustements consistant à :

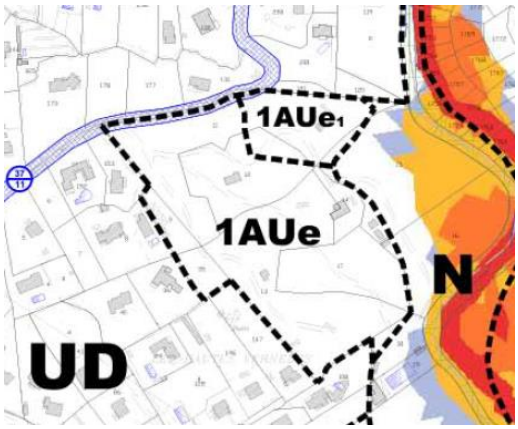
- réintégrer en UHa le camping des Hautes - Vernèdes (ancienne zone 1AUe et zone 1AUe1)
- prévoir une légère extension du secteur UHb correspondant au projet agricole de l'OASIS Village.

Du fait de ces évolutions, la zone UH et ses secteurs représentent, au total, 50,9 ha contre 47,2 ha dans le précédent PLU.

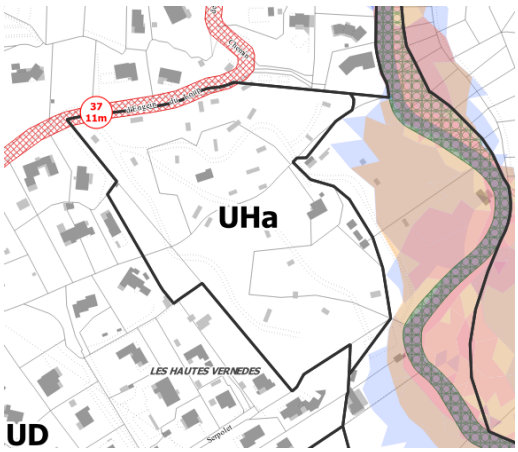


Le secteur UHa – Campings :

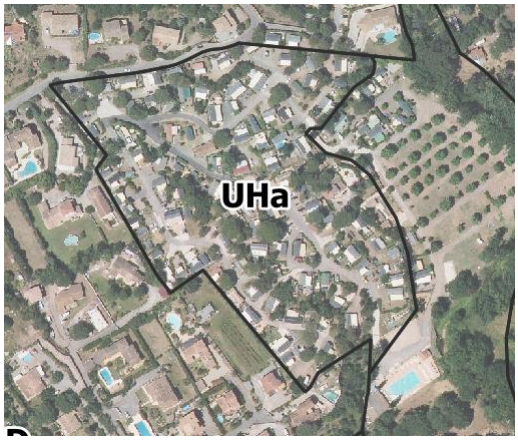
Le secteur UHa relatif aux terrains de camping est maintenu avec toutefois un ajustement. L'ancienne zone 1AUe désormais réalisées est reclassée en UHa.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Le secteur UHb – OASIS Village :

Ce secteur accueille le parc résidentiel de loisirs OASIS Village. Le PLU distingue la partie camping au sud-ouest en UHa. La zone est étendue sur une surface de 0,7 ha en vue de la réalisation du projet agro-touristique de l'OASIS Village. Ce projet s'insère dans les objectifs de promotion d'un tourisme durable et complémentaire au tourisme balnéaire du littoral du PADD.

Le projet agro-touristique consiste en la création et l'aménagement d'une zone agricole en grande partie du terrain et d'un Parc Résidentiel de Loisir réparti en 30 parcelles d'environ 220 à 300 m² sur lesquels seront installés des hébergements familiaux de type « écolodige » en structure bois, sur pilotis d'une surface de 35 m² environ.

Plus spécifiquement :

- Une activité de viticulture sera mise en place sur 1 ha environ et sera confiée à un exploitant local. Un cheminement permettra de découvrir les cultures. Une installation bois de 100 m² sera aménagée afin d'accueillir les visiteurs et de stocker le matériel ;
- Une activité d'oléiculture sera également mise en place et confiée à un exploitant de la région. Un local d'information et de stockage sera également prévu ;
- Une activité d'apiculture sera également mise en œuvre.

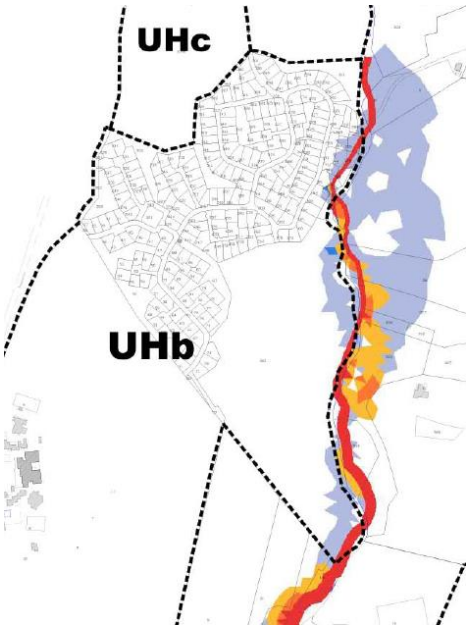
Afin de préserver au mieux l'aspect naturel, les solutions les plus vertes seront mises en place :

- les voies de circulations à l'intérieur du site seront en matériaux de reconstitutions ou en tout-venant (pas d'enrobés) ;
- à l'intérieur du site, la circulation s'effectuera à pied ou à bicyclettes ;
- une large utilisation d'équipements photovoltaïques, des éclairages solaires… seront mis en place ;
- toute la végétation du site sera conservée au maximum et d'autres arbres seront plantés
- le bois sera le principal matériau utilisé dans les constructions des écolodges et des différents bâtiments ;
- tous les utilisateurs du site recevront une sensibilisation à la vie en pleine nature et à son respect.

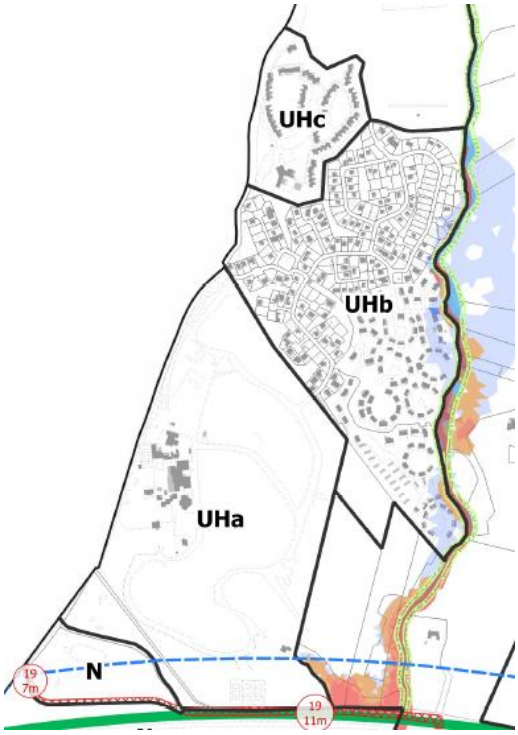
Ce projet aura par ailleurs un impact positif sur l'économie locale :

- afflux de visiteurs qui permettra aux différents exploitants de promouvoir leur production ;
- sécurisation des revenus des exploitants agricoles en facilitant la vente directe et en encourageant les activités complémentaires à haute valeur ajoutée.

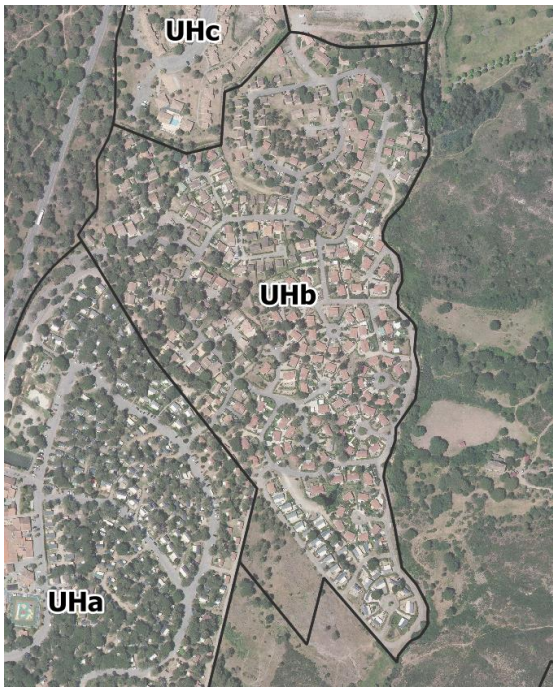
Le secteur UHc relatif à l'hébergement hôtelier correspond au secteur UHc du PLU de 2013.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Spécificités du règlement de la zone UH et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Afin de conforter les usages touristiques, la zone UH permet l'accueil de structures d'hébergements, activités de restauration ou commerces en lien avec la destination du secteur, c'est-à-dire le tourisme, y compris les logements de fonction et aménagements de terrains liés et nécessaires :

- dans le secteur UHa sont uniquement autorisées les Habitations Légères de Loisirs dans les campings dès lors qu'ils respectent les dispositions décret N°2015-482 du 27/04/2015 : leur nombre doit être inférieur à 35 dans un camping de moins de 175 emplacements, et à moins de 20% de sa capacité dans un camping comportant plus de 175 emplacements.
- dans le secteur UHb est uniquement autorisé l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs selon les conditions suivantes reprises du PLU en vigueur :
    - le nombre maximum d'emplacements pour les Habitations Légères de Loisirs fixé à 35 par hectare ;
    - les terrains d'accueil (emplacements) pour un mobil-home ou une habitation légère de loisirs doivent mesurer au moins 60 m².
- dans le secteur UHc sont uniquement autorisés les hôtels et autres hébergements touristiques.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Comme prévu dans le PLU de 2013, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 10% dans le secteur UHa, 30% dans le secteur UHb et 20% dans le secteur UHc en lien avec les typologies d'hébergement développées.

Hauteur des constructions

Comme prévu dans le PLU de 2013, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres pour les Habitations Légères de Loisir et 7 mètres pour les autres constructions.

Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la route de la Bouverie et 5 mètres des autres voies.

Les bâtiments et résidences mobiles de loisir doivent respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres, ce qui permet de préserver les fonds voisins.

Des adaptations à la règle sont également prévues pour les habitations légères de loisirs et les mobil-homes liées à un parc résidentiel de loisir. En ce qui concerne les parcelles situées le long du périmètre du PRL, les HLL ou mobil home devront obligatoirement être implantés en dehors de la zone des 10 mètres non aedificandi afin de limiter les conflits d'usages entre les zones.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation architecturale de ces équipements.

Cet article concerne à la fois les couvertures, les façades et les clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage. Les prescriptions architecturales du PLU de 2013 ont été confortées.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article comprend des dispositions visant à conférer une place importante au végétal et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement. Les plantations imposées en accompagnement du stationnement et des constructions vont dans ce sens.

Ainsi, le coefficient de végétalisation est maintenu par rapport au PLU de 2013 : au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

Article 7 : Stationnement

Le règlement impose de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues correspondant aux besoins des équipements, de façon à maintenir un fonctionnement fluide de la circulation.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

IV. Les choix retenus en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le PLU de Puget-sur-Argens définit des zones d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant de phaser dans le temps l'urbanisation de secteurs de projets :

- **la zone 1AU** correspond aux secteurs indispensables au développement récent de la commune en termes d'aménagement résidentiels diversifiés et équipés (1AUa, 1AUb, 1AUc). Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **la zone 1AUE** correspond aux secteurs d'urbanisation en lien avec l'activité économique. Elle fait également l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **la zone 1AUH** correspond aux secteurs d'urbanisation en lien avec l'activité touristique. Elle fait également l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **la zone 2AU** constitue des réserves foncières sur lesquelles peut être envisagées un développement ultérieur résidentiel ou d'équipements. Ces zones ne sont pas constructibles dans l'immédiat. Leur ouverture à l'urbanisation implique une modification ou une révision ultérieure du PLU. Dans cette attente, le PLU accompagne néanmoins l'évolution des constructions existantes.

Ces zones à urbaniser sont concernées par des mesures diverses selon leur localisation et leurs enjeux : emplacements réservés, périmètre de mixité sociale, etc.

Les zones à urbaniser traduisent ainsi les objectifs du PADD :
Les zones 1AU et 2AU ont pour objet d'accompagner le développement des quartiers périphériques par l'aménagement de secteur respectant les objectifs inscrits dans le PADD en termes de respect des paysages, de qualité de cadre de vie via notamment le soin apporté aux interfaces. Ces zones AU sont également prévues par le SCoT CAVEM.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :
Le PLU révisé réduit les zones à urbaniser du PLU de 2013 pour adapter les surfaces urbanisation aux besoins identifiés dans le PADD et aux orientations du SCoT.
Ainsi, les évolutions consistent à :

- reclasser en zone U les secteurs déjà urbanisés,
- reclasser les projets non retenus du fait des contraintes environnementaux, soumis à des risques ou non compatibles avec le SCoT ;
- ouvrir à l'urbanisation le secteur 1AUb correspondant à l'OAP Picoton.

C'est ainsi que les zones AU passent de 83,5 ha dans le PLU de 2013 à 50,1 ha dans le PLU révisé.

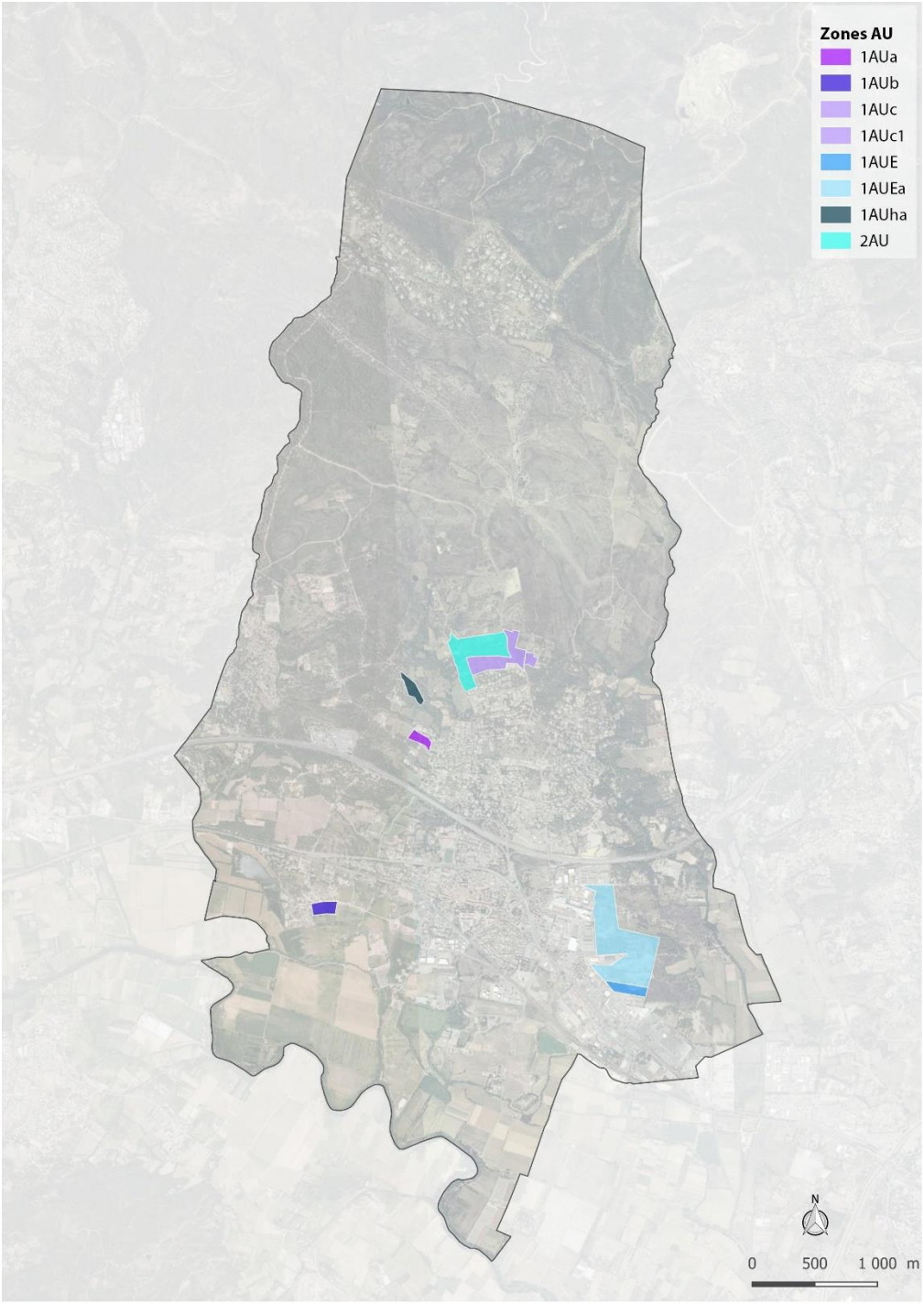
1. La zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables. Les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Elle se décompose en trois secteurs :

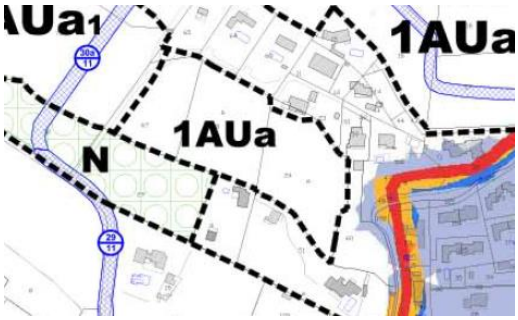
- **le secteur 1AUa** de La Bastiane ;
- **le secteur 1AUb** de Picoton ;
- **le secteur 1AUc et le sous-secteur 1AUc1** du Gabre.



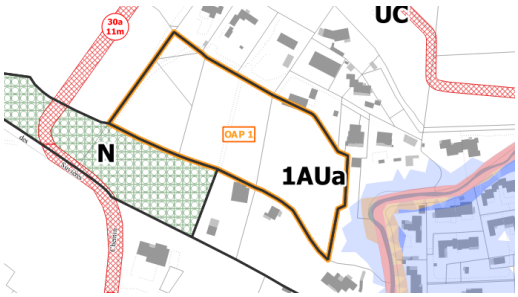
Secteur 1AUa – La Bastiane Sud (1,4 ha)

Le secteur 1AUa est situé au nord de l'A8 entre le chemin des Suvières et le camping de la Bastiane. Ce secteur est maintenu pour la partie non aménagée (les espaces situés au Nord et à l'Ouest sont en cours d'urbanisation et donc reclassés en zone U).

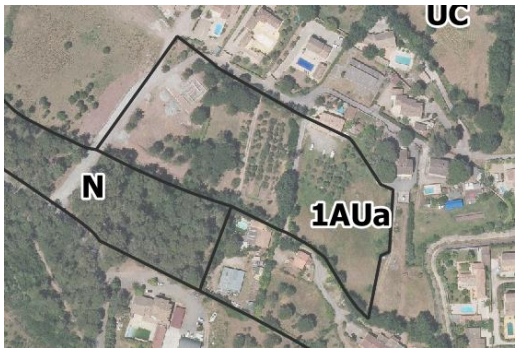
L'OAP La Bastiane Sud a pour objectif de compléter le tissu urbain en proposant une plus grande gamme de produits au regard de l'urbanisation périphérique.
Le projet prévoit l'urbanisation de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
La desserte de la zone sera assurée par la création d'une voie principale de maillage entre le chemin des Suvières et le chemin du Gabron. Cet axe sera adapté pour tenir compte des interfaces avec les franges naturelles et du niveau de densité urbaine (largeur de voie adaptée).
La qualité paysagère de la zone et son intégration dans les milieux urbains, naturels et agricoles qui l'entoure devront être préservés au moyen de la conservation des espaces boisés, des haies agricoles les plus remarquables, des espaces verts paysagers communs, des franges tampons, etc.



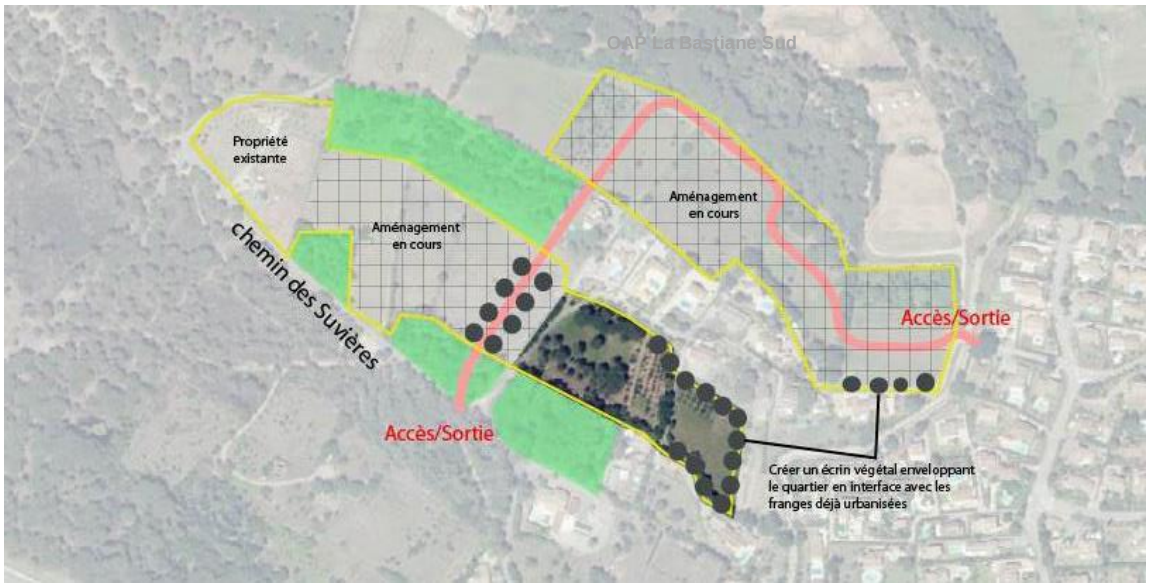
Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé

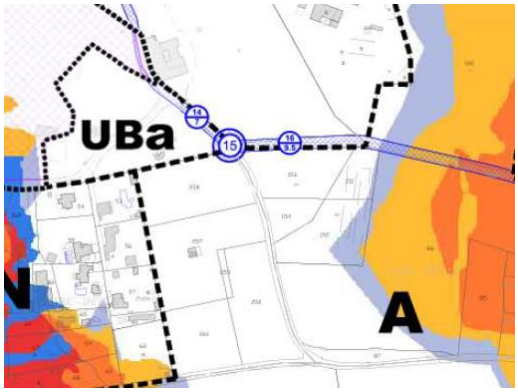


Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

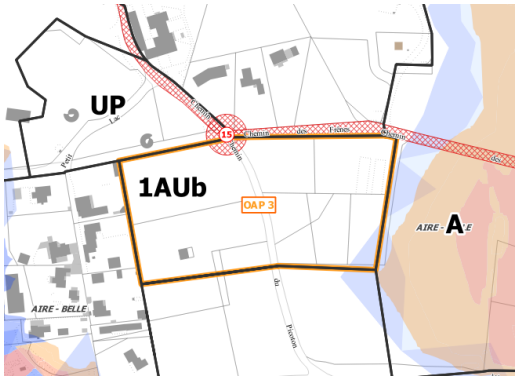


Secteur 1AUb – Picoton (1,9 ha)

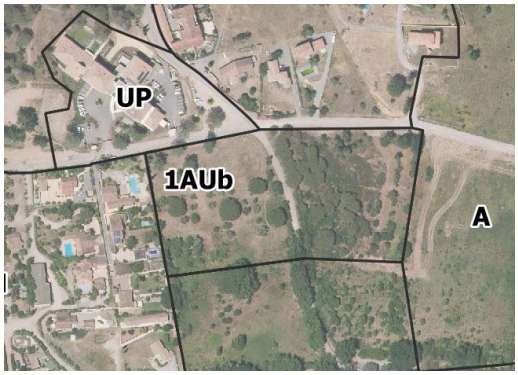
Cette nouvelle zone à urbaniser prise sur la zone A vient conforter le quartier de Picoton au Sud-Ouest du village face à l'EHPAD Henri Dunant. Elle permet l'intégration d'équipements complémentaires dans un quartier qui s'est conforté (opération d'habitat récente).



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



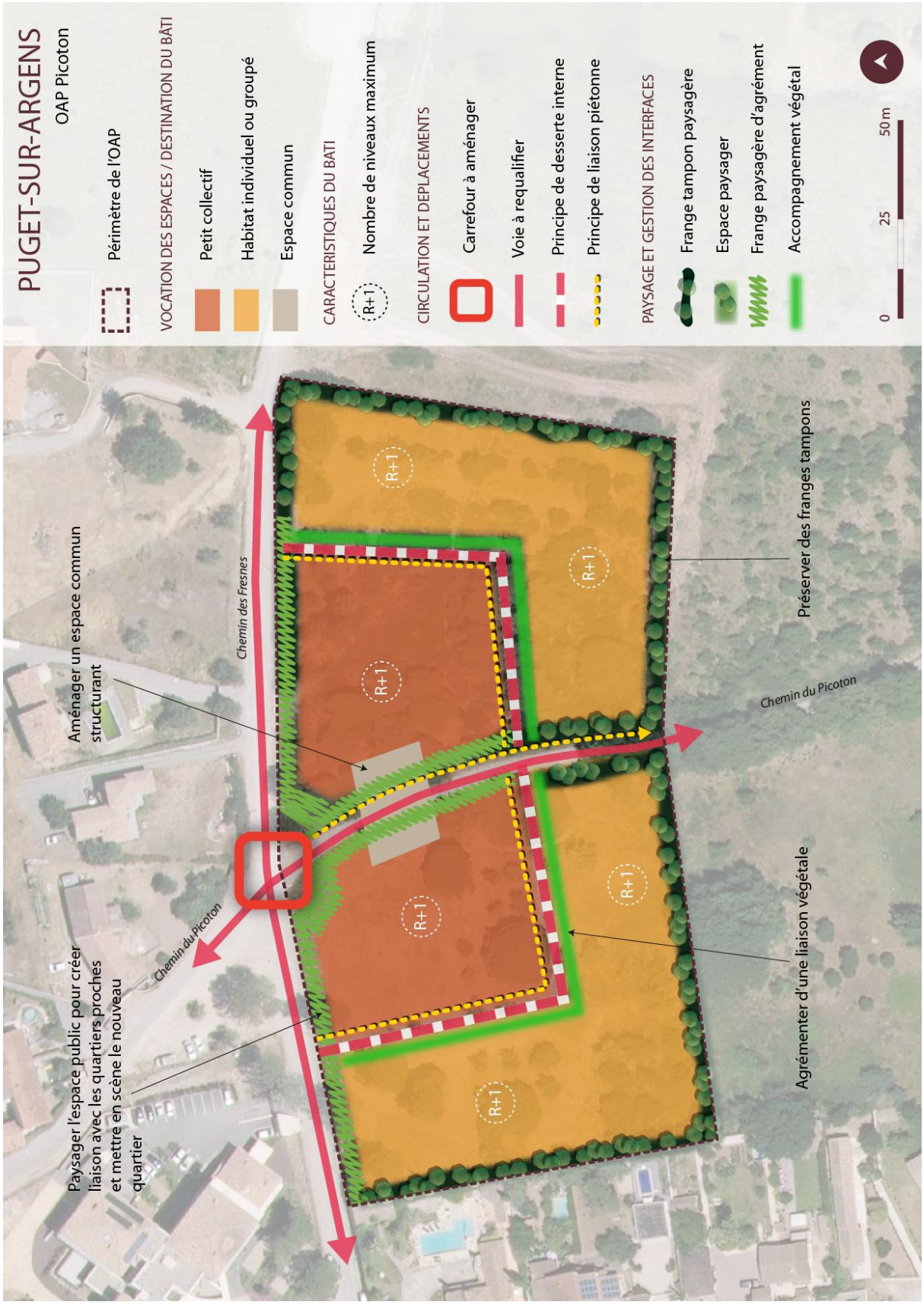
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

L'OAP Picoton,

Le projet prévoit l'aménagement d'un secteur d'habitat aux formes urbaines mixtes (collectifs et individuel en R+1 maximum). Environ 50 logements au total sont prévus dont au moins la moitié de logements sociaux. Afin de répondre à l'objectif du PADD concernant le développement de polarités locales secondaires au centre-ville, l'OAP prévoit l'intégration d'équipements collectifs (crèche…) et/ ou d'activités (commerces, services…) à privilégier en rez-de-chaussée des immeubles collectifs.

L'accès au site s'effectuera via le Chemin des Fresnes et le Chemin du Picoton. Une voie de desserte interne ainsi que des cheminements doux seront créés entre les bâtiments collectifs et individuels. Le stationnement devra répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Une attention particulière sera portée sur la qualité du traitement paysager (accompagnement végétal des voies existantes et à créer, franges paysagères assurant une couture entre le futur quartier et l'espace agricole, la **préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur,** etc.).

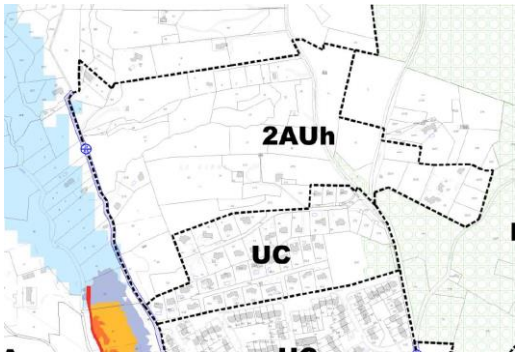

PUGET-SUR-ARGENS
OAP Picoton
Périmètre de l'OAP
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI
Petit collectif
Habitat individuel ou groupé
Espace commun
CARACTERISTIQUES DU BATI
R+1
Nombre de niveaux maximum
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Carrefour à aménager
Voie à requalifier
Principe de desserte interne
Principe de liaison piétonne
PAYSAGE ET GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère
Espace paysager
Frange paysagère d'agrément
Accompagnement végétal
0
25
50 m
Aménager un espace commun structurant
Chemin des Fresnes
Chemin du Picoton
Paysager l'espace public pour créer liaison avec les quartiers proches et mettre en scène le nouveau quartier
Préserver des franges tampons
Chemin du Picoton
Agrémenter d'une liaison végétale
R+1

Secteurs 1AUc et 1AUc1 – Le Gabre (7,6 ha)

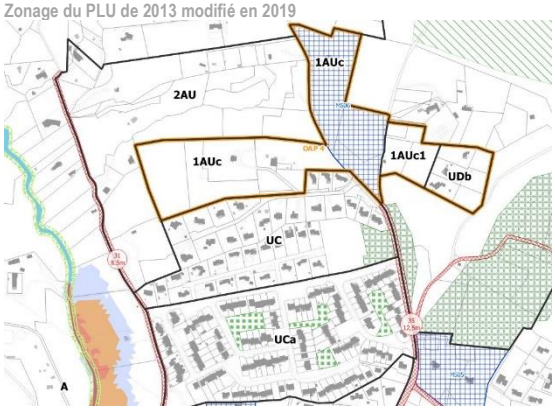
Le secteur 1AUc situé au nord de la ville entre le Gabron et le Réal en continuité des quartiers résidentiels est la principale zone d'urbanisation complémentaire identifiée par le SCoT. Ce secteur répond à l'objectif du PADD d'accompagnement des quartiers périphériques dans l'aménagement de « contre-points » à la polarité du centre-ville. En effet, ce secteur a pour objectif de proposer une offre de logements diversifiée autour d'une polarité secondaire à créer.

Ce secteur est issu de la zone 2AUh de 2013 qui est maintenue pour partie afin d'ouvrir à l'urbanisation une première phase : la zone 1AUc. Un sous-secteur 1AUc1 est dédié aux aménagements de moindre densité à l'Est du Boulevard du Général Leclerc.

Le secteur fait également l'objet d'un emplacement réservé de mixité sociale.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



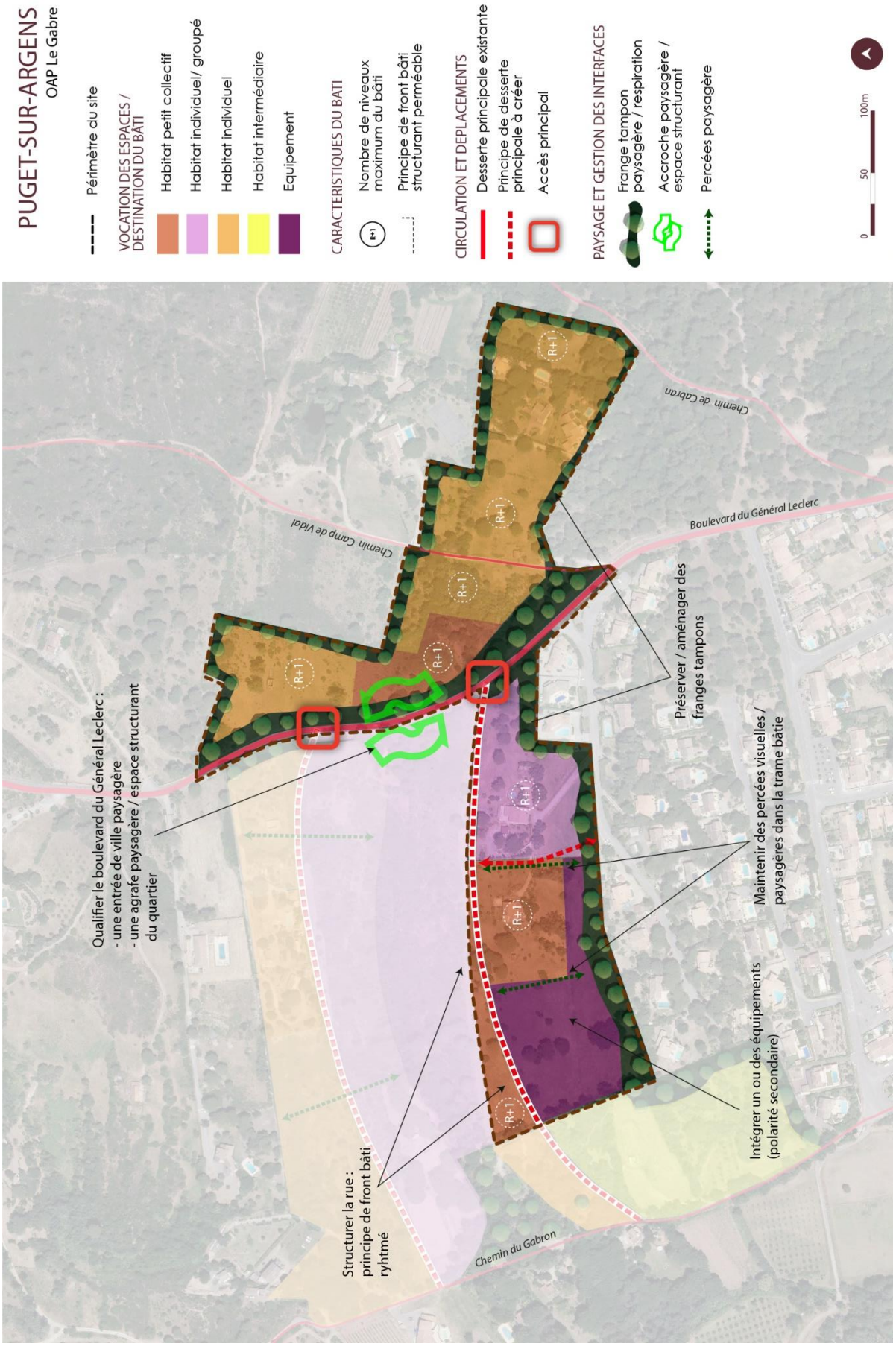
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

L'OAP Le Gabre

Le projet prévoit l'aménagement d'un tissu mixte comprenant différentes typologies d'habitat (individuel, groupé, collectif, intermédiaire) en R+1 ou très ponctuellement en R+2 ainsi qu'une zone dédiée à l'implantation d'équipement(s) structurant(s). La programmation est estimée à environ 230 logements. Le principe d'aménagement repose sur la volonté d'accompagner la transition entre quartiers constitués et espaces agricoles notamment par l'épannelage des constructions (R+1 et R+2) et les formes urbaines.

La desserte du quartier se fera à partir du Boulevard Général Leclerc. La partie à l'Est du Boulevard sera desservie par le Chemin Camp de Vidal. L'Ouest sera desservi par une nouvelle voie de desserte transversale destinée à relier le Boulevard du Général Leclerc au chemin du Gabron. Une liaison avec la voie de desserte du lotissement au Sud sera recherchée.

Le quartier s'organise et s'intègre dans une coulée verte matérialisée par une végétation des abords du boulevard et par la valorisation de la structure végétale accompagnant le talweg au Nord. Une attention particulière sera portée sur la préservation et l'intégration du végétal au sein du projet au travers de respirations végétalisées (percées paysagères), franges paysagères, etc.


PUGET-SUR-ARGENS
OAP Le Gabre
Périmètre du site
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI
Habitat petit collectif
Habitat individuel/ groupé
Habitat individuel
Habitat intermédiaire
Equipement
CARACTERISTIQUES DU BATI
Nombre de niveaux maximum du bâti
Principe de front bâti structurant perméable
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Desserte principale existante
Principe de desserte principale à créer
Accès principal
PAYSAGE ET GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère / respiration
Accroche paysagère / espace structurant
Percées paysagère
0
50
100m
Chemin de Cabran
Boulevard du Général Leclerc
Chemin Camp de Vidal
Chemin du Gabron
R+1
Qualifier le boulevard du Général Leclerc :
- une entrée de ville paysagère
- une agrafe paysagère / espace structurant du quartier
Préserver / aménager des franges tampons
Maintenir des percées visuelles / paysagères dans la trame bâtie
Intégrer un ou des équipements (polarité secondaire)
Structurer la rue : principe de front bâti ryhtmé

Spécificités du règlement de la zone 1AU et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Comme pour les zones urbaines résidentielles, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou encore les occupations et utilisations des sols destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction, etc.
Le principe est que les nouvelles constructions et installations devront s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble répondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afférente.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
Cette zone est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale (emplacement réservé de mixité sociale) définies à l'article DG2 1.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Les OAP définissent pour chaque secteur les formes urbaines souhaitées. Les règles d'emprises, de hauteurs et d'implantations sont donc complétées par les OAP.
Emprise au sol des constructions
Afin de s'intégrer au tissu urbain existant, en gardant des caractéristiques similaires, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% en 1AUa et 1AUc, 30% en 1AUb et 10% dans le sous-secteur 1AUc1.
Hauteur des constructions
Compte tenu du contexte urbain, l'aménagement repose sur des nouvelles constructions intégrées dans un parti d'aménagement que les schémas des OAP traduisent en matière d'épannelage.
Le règlement précise ainsi, pour chaque niveau maximal défini dans les OAP, les hauteurs correspondantes. Ainsi, dans les secteurs 1AUa, 1AUb et le sous-secteur 1AUc1, la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres (R+1) correspondant à une typologie d'habitat individuel. Dans le secteur 1AUc la hauteur maximale est comprise entre 7 mètres (R+1) et 9 mètres (R+2) pour les ensembles collectifs.
Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1,8 mètre.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété
En cohérence avec les formes urbaines proches, le retrait des constructions est de 5 mètres par rapport aux voies. Des reculs plus importants sont maintenus de façon à préserver et valoriser les abords des axes majeurs : 10 mètres par rapport au boulevard du Général Leclerc.
Des adaptations à la règle sont toutefois retenues pour les piscines dont l'impact des voies est moins important (recul minimal de 3 mètres).
Le principe de discontinuité repose sur un recul des constructions par rapport aux limites séparatives (la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions.
L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage urbain.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.
Corollaire de l'emprise au sol, la surface minimale dédiée aux espaces verts de pleine terre est de 55%

dans les secteurs 1AUa et 1AUb, 50% pour le secteur 1AUc et 70% pour le sous-secteur 1AUc1 pour favoriser le recours aux revêtements drainants plutôt qu'à la minéralisation imperméable pour les aménagements extérieurs. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement. De plus, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre communs doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen par tranche de 100m.

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des quartiers résidentiels où le stationnement est souvent insuffisant.

Cet article est également l'occasion de rappeler les normes applicables aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

2. La zone 1AUE

Le PLU comprend une zone 1AUE réservée aux activités économiques.
Elle se situe en continuité des zones d'activités de la Vernède, des Plaines et des Barestes.

La zone 1AUE (ancienne zone 1AUg créée dans le cadre de la Modification n°3 du PLU) est destinée au regroupement des activités de la Société Varoise d'Autocar et de la SCI Jas Neuf Investissement (groupe BELTRAME) sur un même site afin d'en faciliter l'exploitation et favoriser ainsi son développement économique.

Elle comprend **un secteur 1AUEa** destiné à accueillir une diversité d'activités économiques.
La zone 1AUE et son secteur font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (décrites ci-après) organisant leur urbanisation.

Secteur 1AUE – La Plaine (2,4 ha)
Le regroupement et l'installation du groupe Beltrame au Jas Neuf a permis de libérer un quartier résidentiel qui subissait les nuisances liées à l'exploitation de la société d'autocar (ICPE liée à la station de carburant interne de la société, circulation des bus dès 5h du matin, etc.). Les 2,4 ha de la zone sont réservés à cette seule activité, et ne sont donc pas disponibles pour d'autres activités.

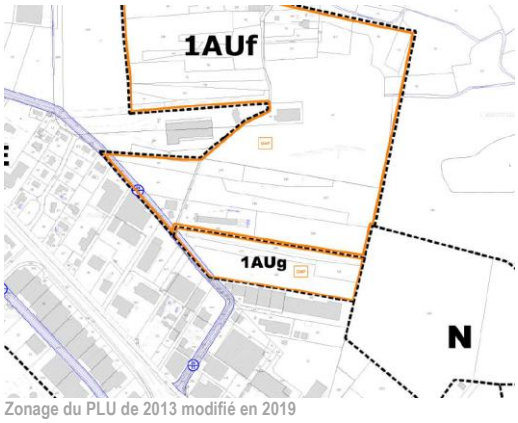
OAP Jas Neuf / Les Plaines
L'OAP prévoit une urbanisation uniquement dédiée à la réalisation de constructions logistiques, tertiaires, d'activité de gros entretien mécanique… en lien avec l'activité du site. L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera conditionnée par la réalisation au préalable des infrastructures de défense incendie.

Par son positionnement au sein d'une zone d'activité avec raccordement direct à la RDn7, cette ouverture à l'urbanisation permettra de diminuer les risques et les nuisances sonores et visuelles actuelles.

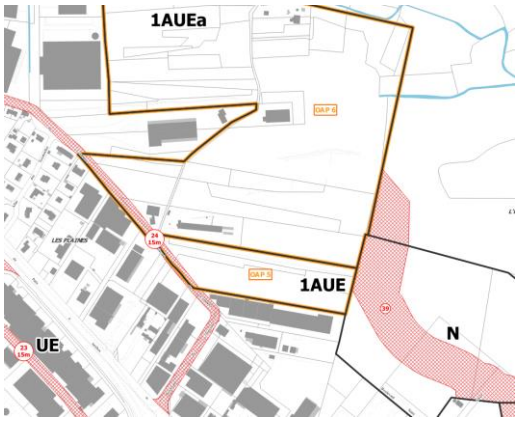
Le site d'implantation du projet est directement desservi par le boulevard du commerce dont la largeur est supérieure à 6 m permettant l'accessibilité des services d'incendie et de secours et la circulation des véhicules de la société.
La voie du Jas Neuf fera office de desserte secondaire et longera le projet sur sa partie Nord-Ouest.

Le projet prend en compte la réalisation de la voie de délestage de la RDN7 visant à compléter le réseau de voirie structurant du secteur.

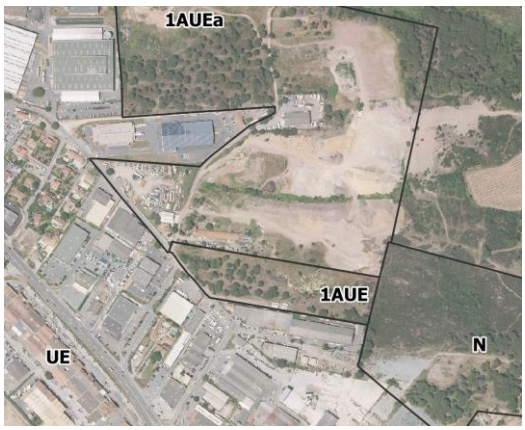
Des espaces paysagers devront être aménagés en bordure de site afin de faciliter l'intégration des bâtiments au regard du contexte environnant et pour limiter les covisibilités avec les espaces agricoles au Nord et à l'Est (domaine vinicole de Carrassan notamment).



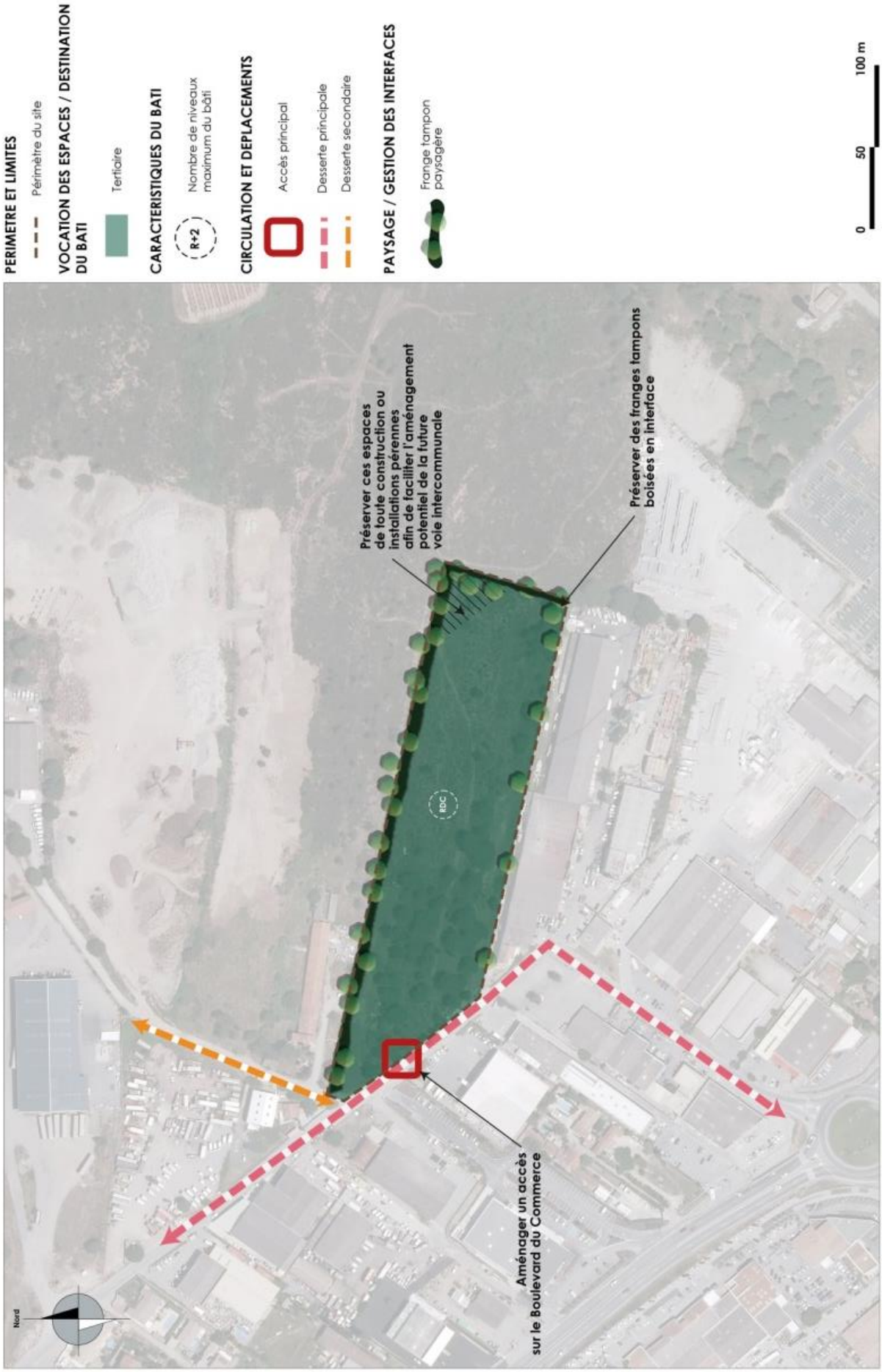
Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

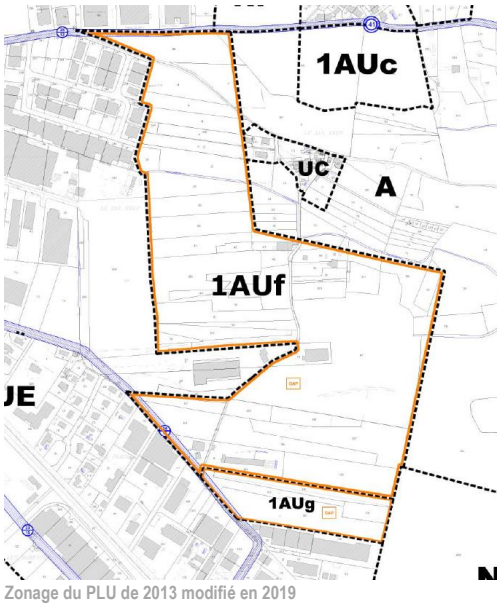

PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Tertiaire
CARACTERISTIQUES DU BATI
R+2
Nombre de niveaux maximum du bâti
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès principal
Desserte principale
Desserte secondaire
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère
0
50
100 m
Préserver ces espaces de toute construction ou installations pérennes afin de faciliter l'aménagement potentiel de la future voie intercommunale
Préserver des franges tampons boisées en interface
RDC
Aménager un accès sur le Boulevard du Commerce
Nord

Secteur 1AUEa – Jas Neuf (24,4 ha)

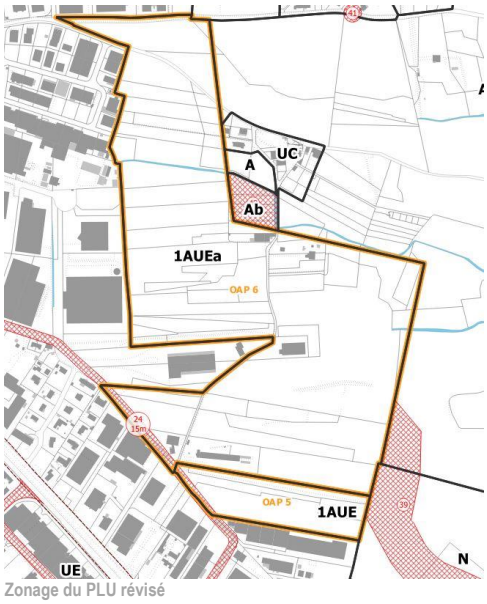
Afin de soutenir le développement communal et intercommunal, la Modification n°4 du PLU a ouvert à l'urbanisation l'ancienne zone 2AUe1 devenue 1AUf. Le présent PLU renomme ce secteur 1AUEa. Cette zone prévoit ainsi des terrains à aménager en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économique à vocation essentiellement artisanale et de service à destination des professionnels au lieu-dit Jas Neuf.

La réalisation d'une OAP sur cette zone est justifiée au travers des enjeux suivants :

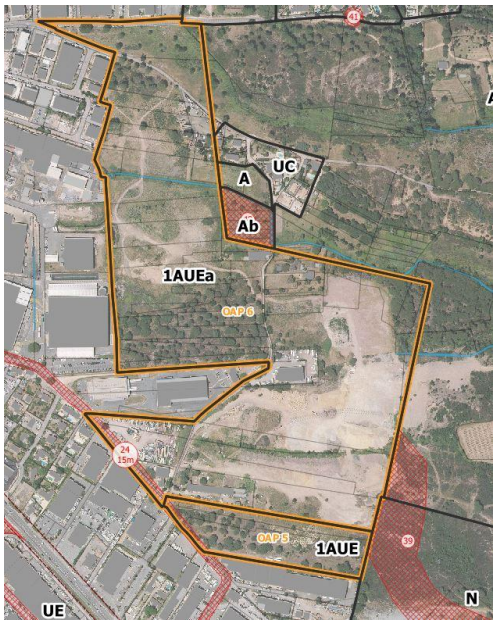
- La desserte viaire doit être planifiée, encadrée au mieux ;
- Les quelques enjeux écologiques recensés sur le site doivent être pris en compte ;
- Les aménagements paysagers doivent être de qualité pour valoriser le territoire très fréquenté au quotidien ;
- La gestion des écoulements pluviaux et du risque incendie doit être assurée sur le site même.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

OAP Jas Neuf

Afin de ne pas contraindre les activités économiques, l'OAP ne définit pas de lots ou de tailles de lots.

L'orientation impose la création d'une voirie principale d'axe nord-sud (correspondant à la voie de délestage de la RDn7 prévue au SCoT). **Aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée tant que cette voirie et ses aménagements annexes n'auront pas été réalisés**. Il n'a pas été nécessaire d'ajouter un emplacement réservé pour la voirie, l'orientation d'aménagement imposant un tracé de principe pour la voie principale ainsi que les carrefours majeurs. Aucun accès direct ne sera possible sur cette voie. Toute entrée/sortie d'une entreprise devra se faire via un des carrefours.



L'augmentation du trafic devra induire une réflexion sur des protections à la source avec des enrobés réduisant les effets du bruit, des aménagements spécifiques tels que des zones de limitation de vitesse, des aménagements favorisant le ralentissement des véhicules (coussins berlinois, etc.).

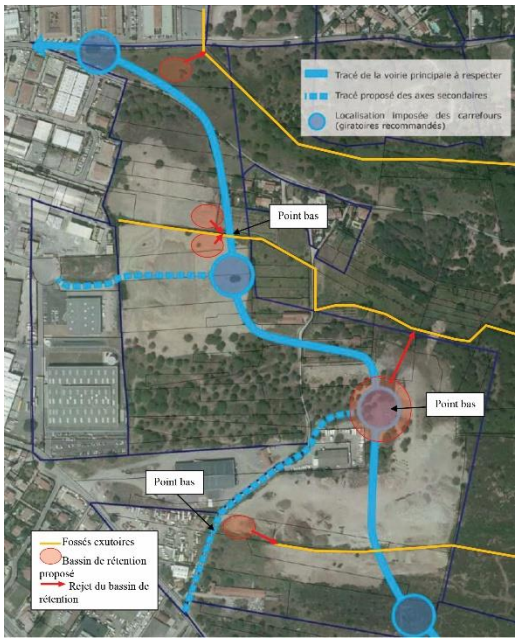
Les conclusions de l'analyse écologique réalisée ont été prises en compte. Ainsi, certains secteurs sont bloqués via l'orientation d'aménagement et de programmation pour préserver tel ou tel site. A noter que la voie principale de desserte traverse un corridor Est-Ouest identifié dans les enjeux environnementaux. Elle devra donc le surplomber pour garantir son intégrité.



L'OAP prévoit également des prescriptions complémentaires à celle du règlement écrit concernant l'aspect paysager de la zone (création d'espaces tampons, d'alignements d'arbres, utilisation d'essences locales, intégration d'au moins 10% d'espace paysager non imperméabilisés sur les différents lots, etc.).



L'orientation d'aménagement impose également des prescriptions propres aux contraintes hydrauliques en sus du zonage et du règlement pluvial annexé au PLU. Ces contraintes visent à assurer le traitement quantitatif et qualitatif des eaux.



Enfin, plusieurs prescriptions et recommandations sont précisées concernant le risque incendie (calibrage des voies d'accès, débroussaillement pour la partie en contact avec l'espace boisé, etc.).

Spécificités du règlement de la zone 1AUE et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

S'agissant d'une zone d'activités, sont interdites les constructions à usage d'habitation (excepté constructions nouvelles nécessaire à la surveillance de l'activité), les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, les terrains de caravanning et camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les carrières et gravières ....

Le secteur 1AUEa autorise sous condition l'extension des habitations existantes.

Sa vocation est mixte (industrielle, artisanale, de services). Le principe est que les nouvelles constructions et installations devront s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble répondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afférente.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

<u>Emprise au sol des constructions</u>

L'emprise au sol maximale autorisée est de 50% afin de favoriser l'optimisation foncière sans imperméabiliser l'ensemble des terrains.

<u>Hauteur des constructions</u>

La hauteur maximale prévue est de 9 mètres de façon que les nouvelles constructions s'harmonisent avec l'existant. Au-delà des 9,00 mètres, ne peuvent être édifiés que des locaux techniques nécessaires aux ascenseurs et montes charges. Un seul local technique par bâtiment sera accepté.

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété</u>

En cohérence avec les formes urbaines proches, le retrait des constructions est de 5 mètres par rapport aux voies. Des reculs plus importants sont maintenus de façon à préserver et valoriser les abords des axes majeurs : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie principale à créer définie par l'OAP.

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Comme pour la zone UE, cet article définit des principes généraux permettant de favoriser un renouveau architectural du bâti économique. Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et un aspect en harmonie avec le site et les lieux avoisinants.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les clôtures, les équipements et les aménagements extérieurs. La pose de panneaux photovoltaïques en toiture est notamment obligatoire.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 définit des normes destinées à impulser, à l'occasion de nouveaux projets, une démarche résolument qualitative : aménagements paysagers des espaces verts et des aires de stationnement, traitement paysager d'accompagnement des principales voies d'accès, végétalisation des bassins de rétention et des noues, masque végétal pour les dépôts...

Un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 10% est défini pour garantir un minimum d'espaces verts et contribuer à l'infiltration des eaux de ruissellement.

L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des zones d'activités où le stationnement est souvent insuffisant.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

3. La zone 1AUHa

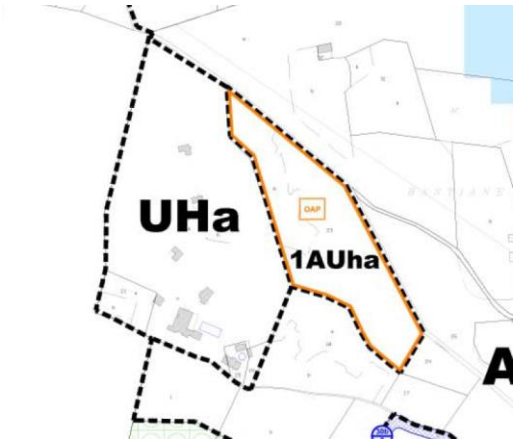
Le PLU comprend une zone 1AUHa correspondant à la zone d'extension du camping de La Bastiane situé au Nord de l'A8. La zone a été ouverte à l'urbanisation par la Modification n°3 du PLU remplaçant l'ancienne zone 2AUt pour la réalisation de 70 emplacements sur la partie Est du camping. Cette zone est maintenue au PLU.

OAP Bastiane Nord

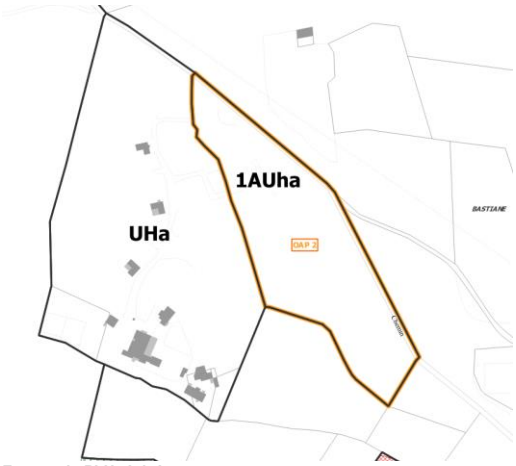
Le camping de La Bastiane est implanté sur la commune de Puget-sur-Argens depuis plus de 40 ans. Le camping dispose d'un classement en 5 étoiles qui implique de proposer une qualité de service toujours plus forte et de proposer des espaces d'accueil toujours plus spacieux.
Afin de développer leur activité, tout en conservant leur classement et leur niveau de service, les exploitants du camping souhaitent procéder à une extension de celui-ci, avec la création de 70 nouveaux emplacements, afin de retrouver les 250 emplacements autorisés initialement par l'arrêté de 1974.

Le camping et son secteur d'extension sont desservis par le chemin des Suvières et le chemin de l'Orée du Bois. Des connexions devront être réalisées afin de relier le camping existant à son extension et de favoriser la circulation des services d'incendie et de secours. A ce titre, un accès sera aménagé sur le chemin de l'Orée du Bois.

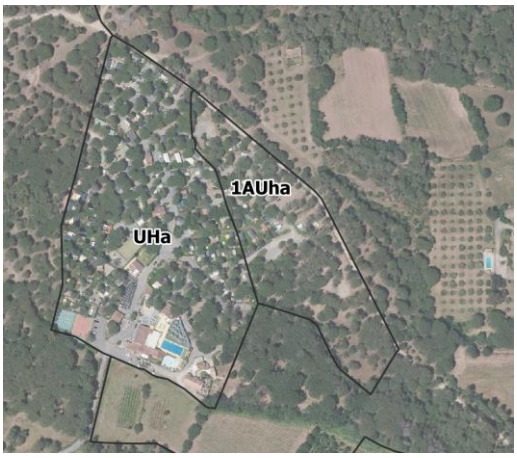
Une attention particulière sera portée sur l'intégration du projet au sein de son environnement paysager via des constructions en RDC à l'architecture sobre, le maintien des alignements d'arbres et la mise en place d'une frange tampon paysagère autour du projet, etc.



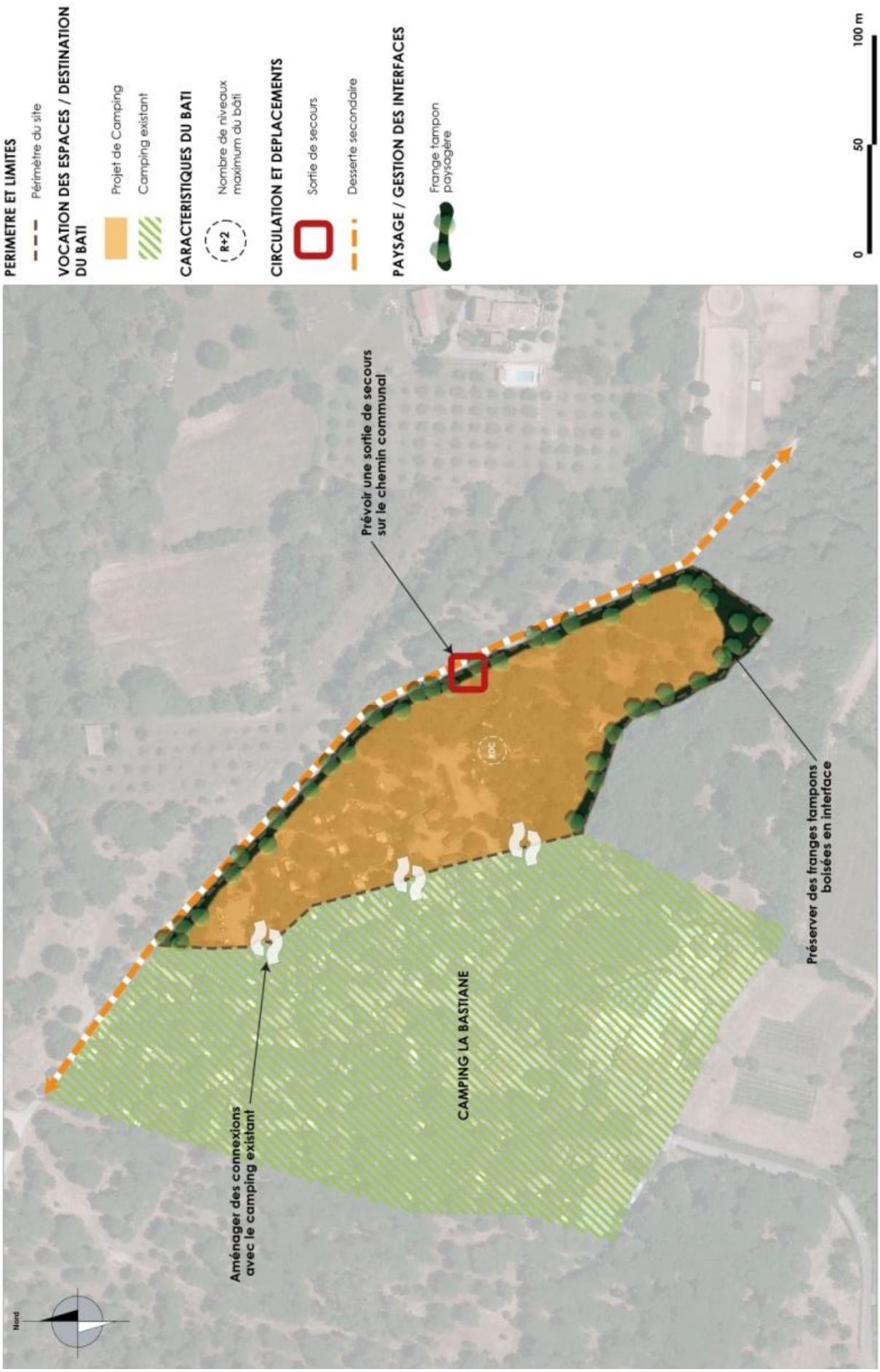
Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)


PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Projet de Camping
Camping existant
CARACTERISTIQUES DU BATI
R+2
Nombre de niveaux maximum du bâti
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Sortie de secours
Desserte secondaire
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère
0
50
100 m
Prévoir une sortie de secours sur le chemin communal
Préserver des franges tampons boisées en interface
CAMPING LA BASTIANE
Aménager des connexions avec le camping existant
Nord

Spécificités du règlement de la zone 1AUHa et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
Afin de conforter les usages touristiques, la zone 1AUHa permet l'accueil de construction ou installation liée ou nécessaire à l'aménagement de terrains de camping ou à la constitution d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public. Des dispositions particulières sont toutefois précisées pour l'aménagement d'Habitations Légères de Loisirs.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Emprise au sol des constructions
Comme prévu dans le PLU de 2013, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 10%.
Hauteur des constructions
Comme prévu dans le PLU de 2013, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres pour les Habitations Légères de Loisirs et 7 mètres pour les autres constructions.
Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété
En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.
Les constructions et résidences mobiles de loisir doivent respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres, ce qui permet de préserver les fonds voisins.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation architecturale de ces équipements.
Cet article concerne à la fois les couvertures, les façades et les clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Cet article comprend des dispositions visant à conférer une place importante au végétal et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement. Les plantations imposées en accompagnement du stationnement et des constructions vont dans ce sens.
Ainsi, le coefficient de végétalisation est maintenu par rapport au PLU de 2013 : au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.
L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

Article 7 : Stationnement
Le règlement impose de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues correspondant aux besoins des équipements, de façon à maintenir un fonctionnement fluide de la circulation.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

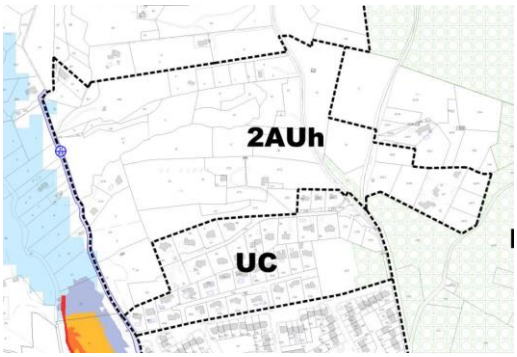
Article 9 : Desserte par les réseaux
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

4. La zone 2AU

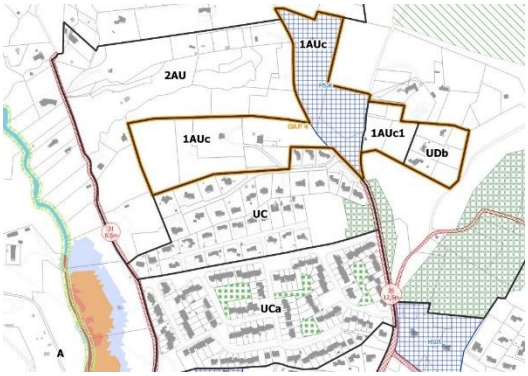
Le PLU comprend une zone 2AU qui nécessite une réflexion préalable et un renforcement des réseaux adapté avant leur ouverture à l'urbanisation. Une procédure d'évolution du PLU sera donc nécessaire pour permettre son aménagement.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :
Une partie de l'ancienne zone 2AUh du PLU de 2013 a été ouverte à l'urbanisation par son reclassement en zone 1AUc dans le nouveau PLU. La partie restante correspond aux phases ultérieures d'aménagement du secteur du Gabre.

Du fait de ces évolutions, la zone 2AU représente, au total, 10,6 ha contre 32,1 ha dans le précédent PLU.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Spécificités du règlement des zones 2AU et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
Par définition, la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Ainsi, les occupations et utilisations du sol sont limitativement énumérées à l'article 2.
Sont ainsi autorisés l'extension des habitations existantes et leurs annexes de façon limitée afin de permettre leur confortement sans toutefois compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
Sont également admis, sous certaines conditions, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comme les aménagements des voies existantes ou les servitudes liées à des passages de réseau par exemple.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Emprise au sol des constructions, Hauteur des constructions, Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété, Implantation des constructions sur une même propriété
Cette zone n'étant pas constructible, les différentes règles gabaritaires et d'implantations visent à accompagner l'évolution des constructions existantes le cas échéant. L'emprise au sol des constructions est donc limitée à 25% et la hauteur des bâtiments à 7 mètres (9 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics).

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la RDn7 et 5 mètres de la voie ferrée et des autres voies. Des adaptations à la règle sont toutefois retenues pour les piscines dont l'impact des voies est moins important (recul minimal de 3 mètres).

Le principe de discontinuité repose sur un recul des constructions par rapport aux limites séparatives (la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions. L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage urbain.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.
La surface minimale dédiée aux espaces verts de pleine terre est de 55% pour favoriser le recours aux revêtements drainants plutôt qu'à la minéralisation imperméable pour les aménagements extérieurs. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement.

Article 7 : Stationnement
Non règlementé

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

V. Les choix retenus en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R 151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone agricole s'étend sur près de 905,5 ha (+7,4 ha par rapport au PLU de 2013). Elle recouvre des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le zonage agricole se décline ainsi :

- **la zone A** (893,1 ha) identifie les espaces agricoles effectifs et potentiels répartis sur l'ensemble du territoire. Favorisant l'installation et/ou l'extension de sièges d'exploitations, elle est réservée aux constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectifs compatibles.
- **le secteur Ae** (4,5 ha) : secteur d'équipement au cœur de la zone A de la plaine de l'Argens ;
- **le secteur Ab** (0,6 ha) : aménagements hydraulique (bassin de rétention)
- **le secteur Ah** (7,3 ha) : hameau agricole inscrit dans le SCoT et PADD.

Accueillant ponctuellement des habitations non liées à l'agriculture, le règlement accompagne et encadre leur évolution.

Les zones agricoles traduisent les objectifs du PADD :

Les zones A du PLU répondent à l'orientation 2 du PADD visant à préserver des espaces agricoles de la pression foncière et permettre la reconquête agricole afin de diversifier les productions. Elles répondent également à la volonté de préserver les qualités paysagères et la trame écologique de la commune.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :

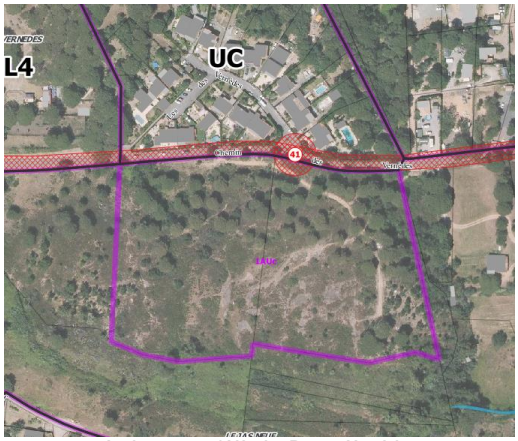
Le PLU de 2013 identifiait en zone A la majorité des espaces agricoles de la commune. La révision du PLU a été l'occasion d'identifier des espaces dont le zonage maque la volonté de reconquête notamment avec la zone Ah correspondant au hameau agricole. Ces évolutions permettent une augmentation globale de 7,4 ha des espaces agricoles (malgré une diminution de 2,6 ha des zones A du PLU de 2013).

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Suppression de zones AU : 1AU non aménagée des Costes, 1AUc des Basses Vernèdes

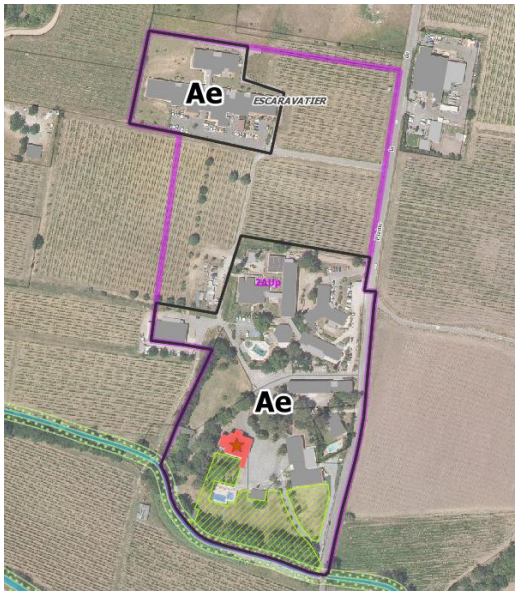


Ancienne zone 1AUb des Costes



Ancienne zone 1AUc des Basses Vernèdes

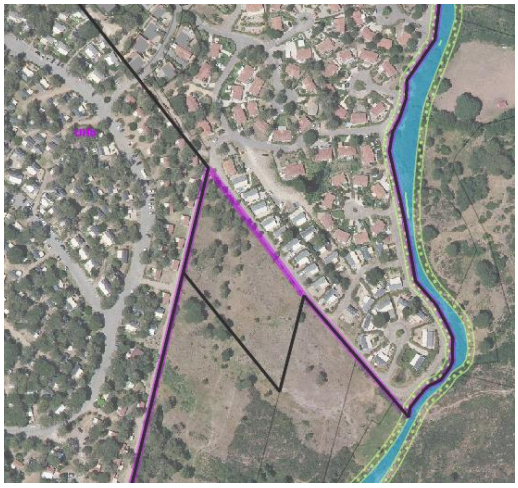
- Restitution des parcelles de Vigne de l'ancienne zone 2AUp des Escaravatiers



- Ajustement de la zone pour donner suite au projet agritouristique de l'OASIS village.



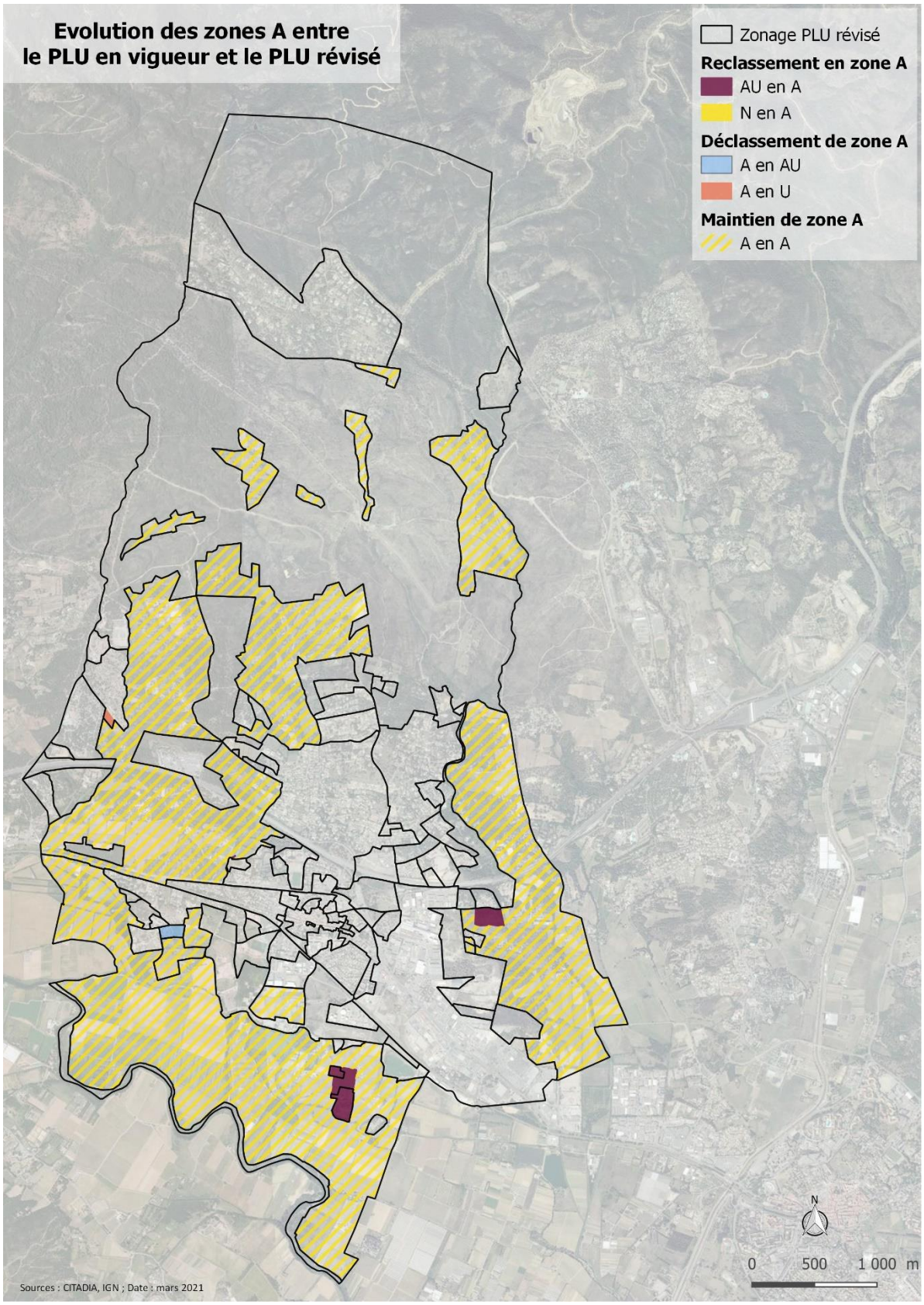
Zone reclassée en N

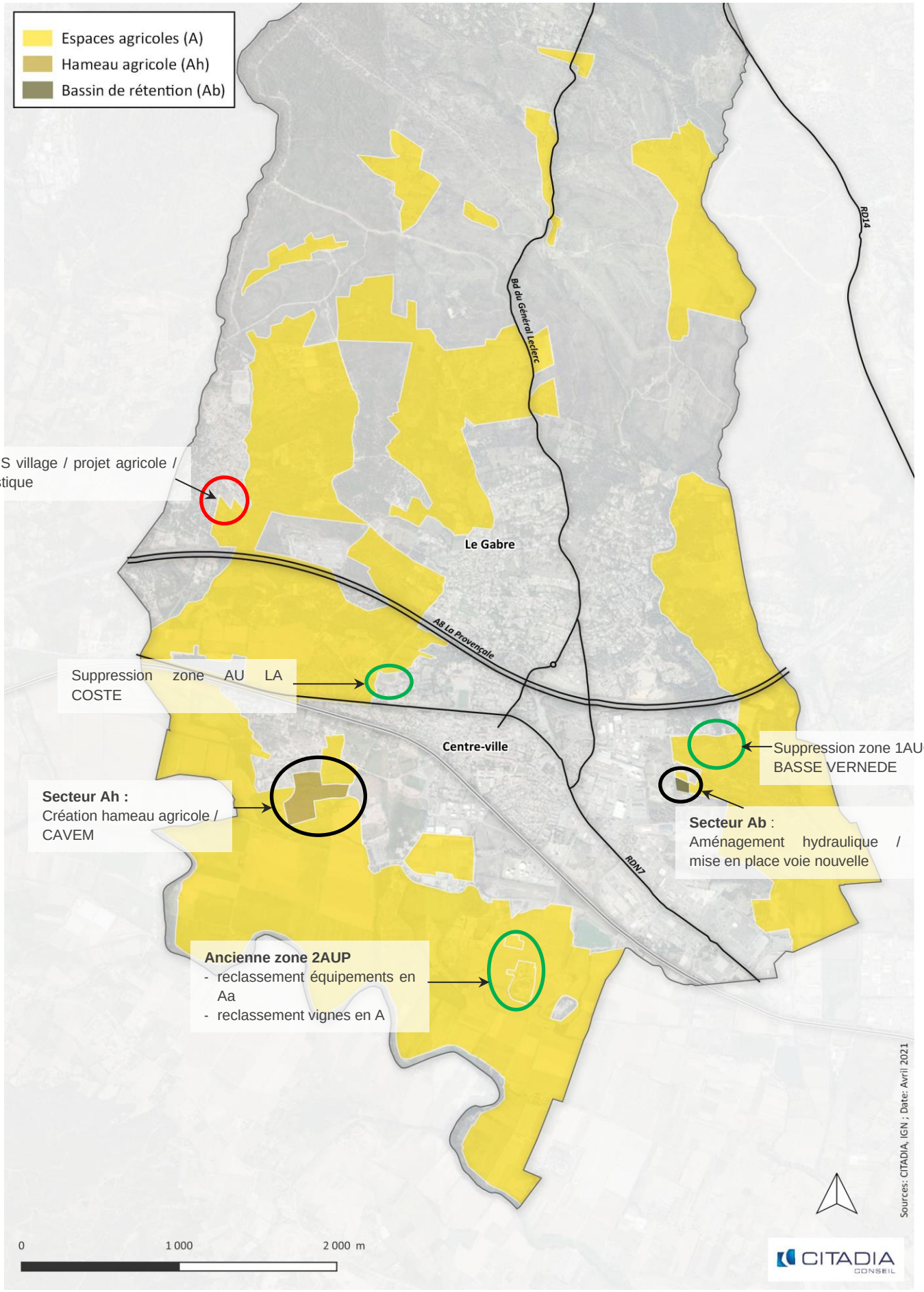


Zone reclassée en UHb

Ainsi la superficie des zones agricoles passe de 898,1 ha dans le PLU de 2013 à 905,5 ha dans le PLU révisé.

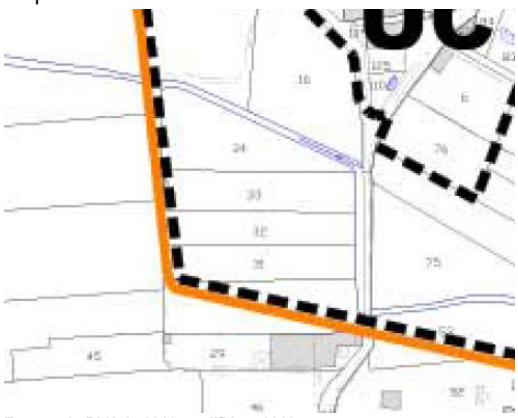
Le nouveau règlement vise à accompagner davantage l'évolution des habitations existantes en encadrant les règles d'extension, de hauteur, de vocation, d'implantation des constructions et des annexes. Elle prend en compte également les possibilités offertes par la loi ELAN en matière de diversification des exploitations.


Evolution des zones A entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone A
AU en A
N en A
Déclassement de zone A
A en AU
A en U
Maintien de zone A
A en A
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021

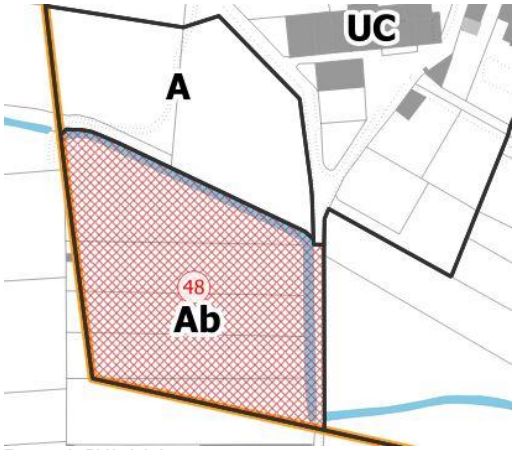

Espaces agricoles (A)
Hameau agricole (Ah)
Bassin de rétention (Ab)
OASIS village / projet agricole / touristique
Le Gabre
Bd du Général Leclerc
RD14
A8 La Provençale
Suppression zone AU LA COSTE
Centre-ville
Suppression zone 1AUC BASSE VERNEDE
Secteur Ah : Création hameau agricole / CAVEM
Secteur Ab : Aménagement hydraulique / mise en place voie nouvelle
RDN7
Ancienne zone 2AUP
- reclassement équipements en Aa
- reclassement vignes en A
0
1 000
2 000 m
Sources: CITADIA, IGN ; Date: Avril 2021
CITADIA CONSEIL

Secteur Ab (0,6 ha)

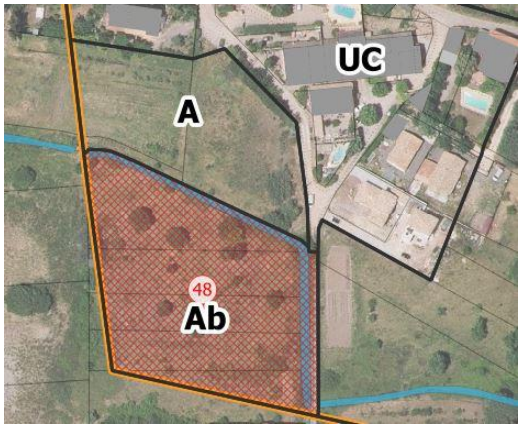
Le secteur Ab est créé en vue de l'aménagement d'un bassin de rétention. Il fait l'objet d'un emplacement réservé.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



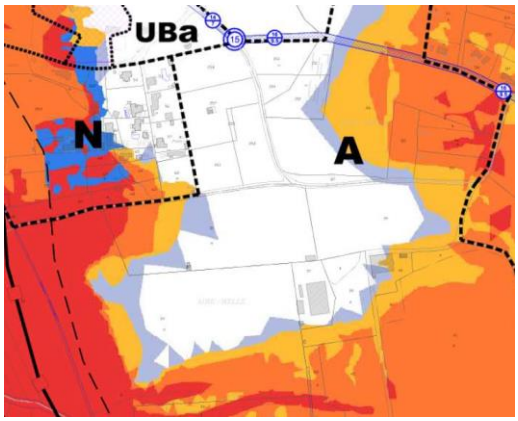
Zonage du PLU révisé



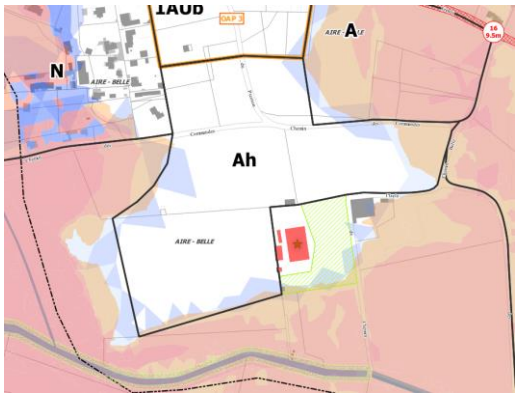
Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Secteur Ah (7,3 ha)

Espaces agricoles structurants du SCoT CAVEM, les plaines de l'Argens sont des espaces privilégiés pour le développement des hameaux. Le PLU prévoit donc la réalisation d'un hameau agricole via la création d'un secteur Ah, dont l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une OAP préalable et qui devra être réalisé sous forme d'opération d'ensemble.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



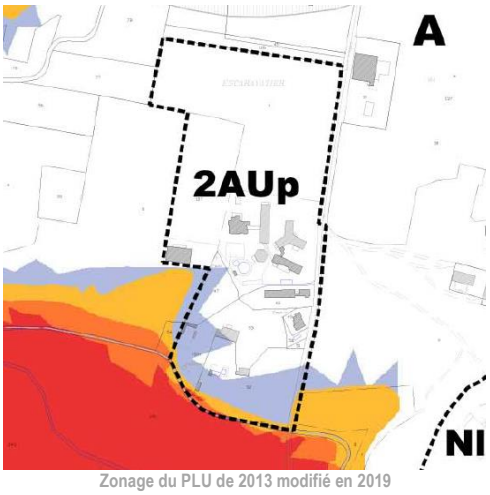
Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Secteur Ae (4,5 ha)

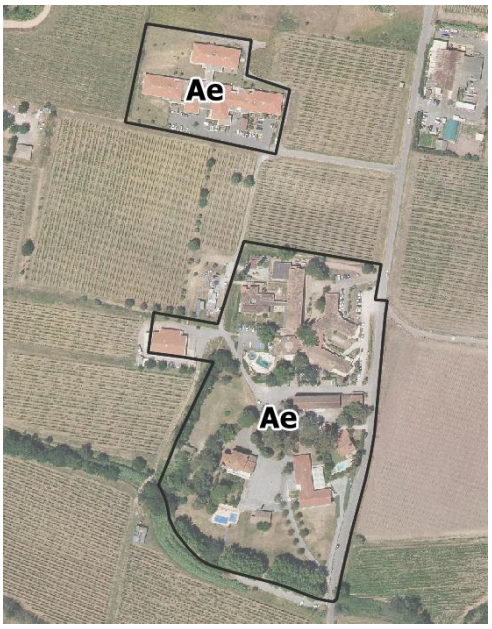
Le PLU prévoit la création d'un secteur Ae relatif à des équipements d'intérêt collectifs correspondant à l'ancienne zone 2AUp aux Escaravatiers. Les limites du secteur sont circonscrites à l'existant.



Zonage du PLU de 2013 modifié en 2019



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU révisé (photo aérienne 2017)

Spécificités du règlement de la zone A

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
Les occupations ou utilisations du sol non expressément énumérées par l'article A2 sont interdites, en particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, de ferraille, la cabanisation, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.
Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles directement nécessaire à l'exploitation agricole sont interdites. Sont également autorisées les activités autorisées dans le prolongement de la production agricole ou directement nécessaires à une exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
Compte tenu de la présence d'habitations, les piscines et locaux techniques annexes sont admises, et réglementées de façon qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans la zone A, réservée au développement des sièges d'exploitation, toutes les occupations et utilisations du sol directement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que les activités connexes, dans le prolongement de la production agricole ou directement nécessaires à une exploitation agricole.

Dans le secteur Ab réservé à l'implantation d'un bassin de rétention, les travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisées.

Les équipements collectifs et services publics et les hébergements qui leur sont liés sont autorisés dans le secteur Ae réservé à cet effet.

Pour la réalisation du hameau agricole le secteur Ah autorise les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaire à la production agricole, à l'exclusion des bâtiments d'élevage et installation classées pour la protection de l'environnement. Les constructions et installations liées à la commercialisation des produits agricoles ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises sous condition.
Son aménagement est conditionné à la réalisation d'une OAP préalable et il devra être réalisé sous forme d'opération d'ensemble.

Dans toute la zone, les affouillements et exhaussements nécessaires à la zone sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Emprise au sol des constructions
Pour la zone A et le secteur Ab, ce sont les conditions prévues pour la réalisation des constructions qui s'appliquent.
Dans le secteur Ae (équipements d'intérêt collectifs) l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU.
Dans le secteur Ah (hameau agricole) l'emprise au sol maximale des constructions ne peux excéder 25% de l'unité foncière.
Hauteur des constructions
La hauteur des habitations est définie au regard de la typologie existante (généralement R+1, soit 7 mètres et rez-de-chaussée pour les annexes, soit 3,5 mètres). Pour assurer l'intégration des bâtiments agricoles, d'emprises souvent importantes, leur hauteur est limitée à 7 mètres.
Des adaptations restent possibles pour respecter les hauteurs existantes éventuellement plus élevées.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété
En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la RDn7 et 5 mètres de la voie ferrée et des autres voies.
Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Sur une même propriété, l'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.
Les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole autorisée à l'article A 2 doivent

s'inscrire dans un rayon de 10 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de favoriser une architecture de qualité.

Cet article concerne à la fois les volumétries, les couvertures, l'aspect des façades et revêtements et les clôtures.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin de maintenir le caractère paysager de la zone, la végétation sera le plus souvent possible conservée, le projet devra comporter une plantation d'accompagnement, des haies ou dispositifs végétaux séparant les constructions des terrains agricoles devront être planté, etc.

Article 7 : Stationnement

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 2).

.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

VI. Les choix retenus en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R 151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

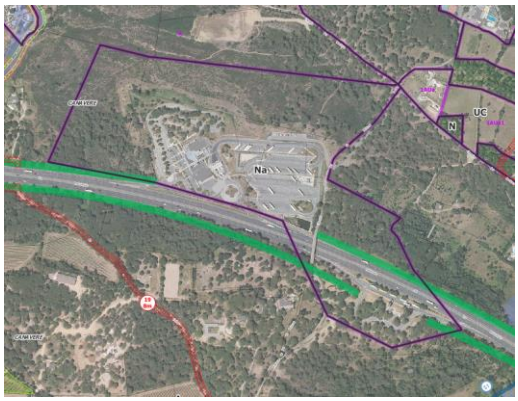
La zone N et ses secteurs protègent les grands espaces à dominante naturelle de la commune de Puget-sur-Argens. Ce zonage traduit la volonté d'une protection forte des paysages et de l'environnement.

La zone naturelle et ses secteurs couvrent 1 146,8 ha, soit plus de 42% du territoire communal. Elle comprend des espaces à forte valeur paysagère comme les massifs forestiers des Terres Gastes et des Défens ou la ripisylve de l'Argens mais également des espaces de loisirs ou d'équipements. Elle assure également la protection de secteurs bâtis diffus en dehors de l'enveloppe urbaine, faiblement desservis par les équipements et/ou concernés par des enjeux paysagers ou liés aux risques.

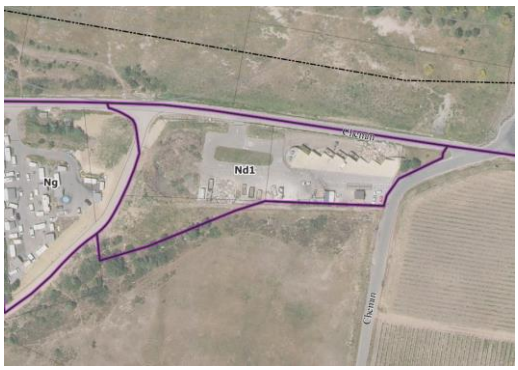
Le zonage naturel comprend ainsi :

La zone N (1 081,7 ha) préserve les espaces naturels ou à dominante naturelle : reliefs collinaires boisés du Nord, grands ensembles d'intérêt écologique et paysager, et ceinture naturelle de la ville. Le PLU y accompagne l'évolution des habitations existantes. Seuls les ouvrages techniques d'équipements publics et aménagements de mise en valeur sont admises en complément.

Le secteur Na (22,8 ha) correspond à l'aire d'autoroute déjà classé en zone N au précédent PLU. Le périmètre reste inchangé.



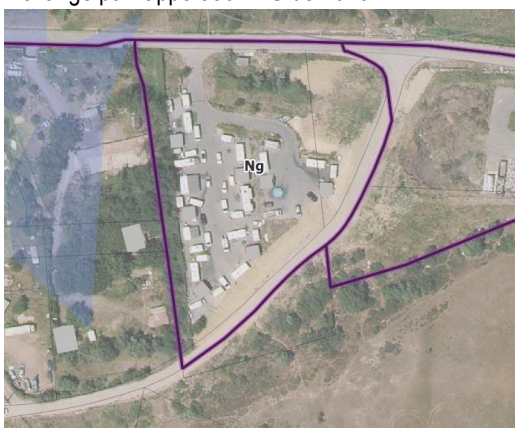
Le secteur Nd1 (0,9 ha) correspond à l'ancien secteur Nd relatif à la déchetterie.



Le secteur Nd2 (10,6 ha) caractérise le site de traitement des déchets verts du SMIDEEV. Il correspond à l'ancienne zone UM sur laquelle a été implanté le centre en partie sud. La totalité de la zone UM a été reclassée afin de permettre le maintien de l'équipement en l'état.



Le secteur Ng (0,7 ha) correspond toujours à l'aire dédiée aux gens du voyage, le périmètre reste inchangé par rapport au PLU de 2013.

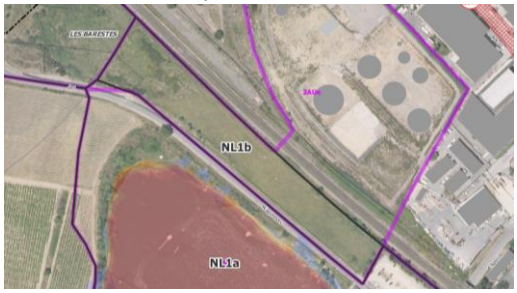


Le secteur NL (30,2 ha) est dédié aux zones de loisirs. Le précédent PLU prévoyait un règlement unique pour les différents sites. La révision du PLU a été l'occasion de détailler pour chaque secteur des règes adaptées. C'est pourquoi le secteur NL se décompose en 5 sous-secteurs :

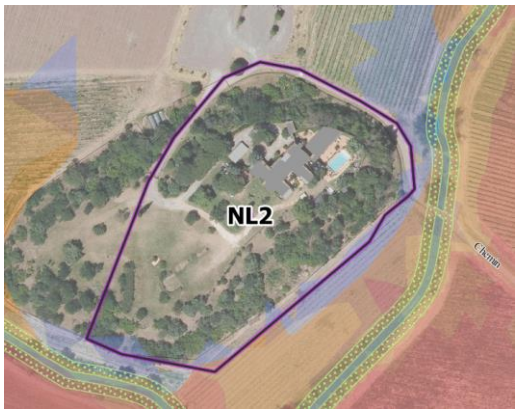
- **Le sous-secteur NL1a** (ancienne zone Nl) est dédié aux activités nautiques de l'étang ;



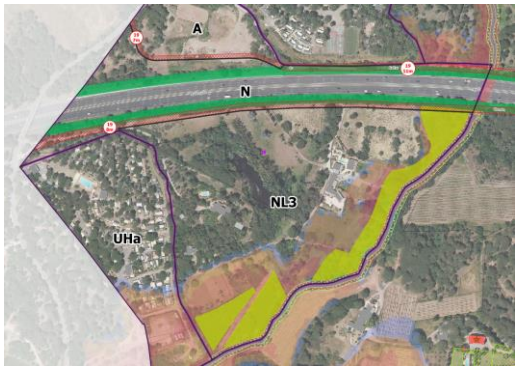
- **Le sous-secteur NL1b** (ancienne partie de la zone 2AUE déconnectée de la zone d'activité par le passage de la voie ferrée) permet l'accueil d'activités sportives et de loisirs complémentaires ;



- **Le sous-secteur NL2** (ancienne zone Nl) correspondant aux activités touristiques du domaine des Escaravatiers ;



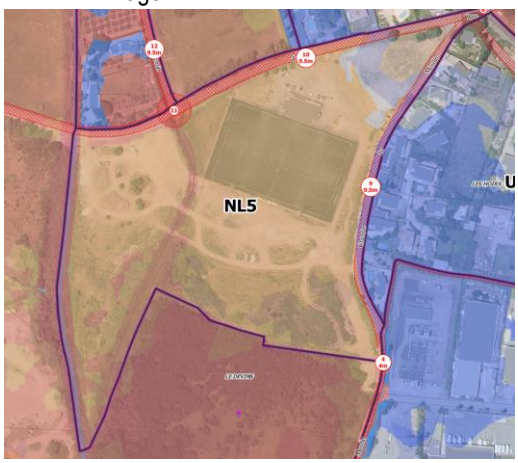
- **Le sous-secteur NL3** correspond à une partie de l'ancienne zone NL désormais circonscrit au Sud de l'A8 afin de considérer la partie bâtie. Ce sous-secteur offre la possibilité d'un changement de destination pour conforter l'accueil touristique et de loisirs à l'entrée Ouest à proximité du camping et du parc résidentiel de loisirs.



- **Le sous-secteur NL4** (ancienne zone Nl) est dédié à l'accueil d'activités sportives de plein air (parc aventure Oxygène Evasion).



- **Le sous-secteur NL5** correspond au stade situé dans la plaine de l'Argens au Sud du village.



Les zones naturelles traduisent ainsi les objectifs du PADD :

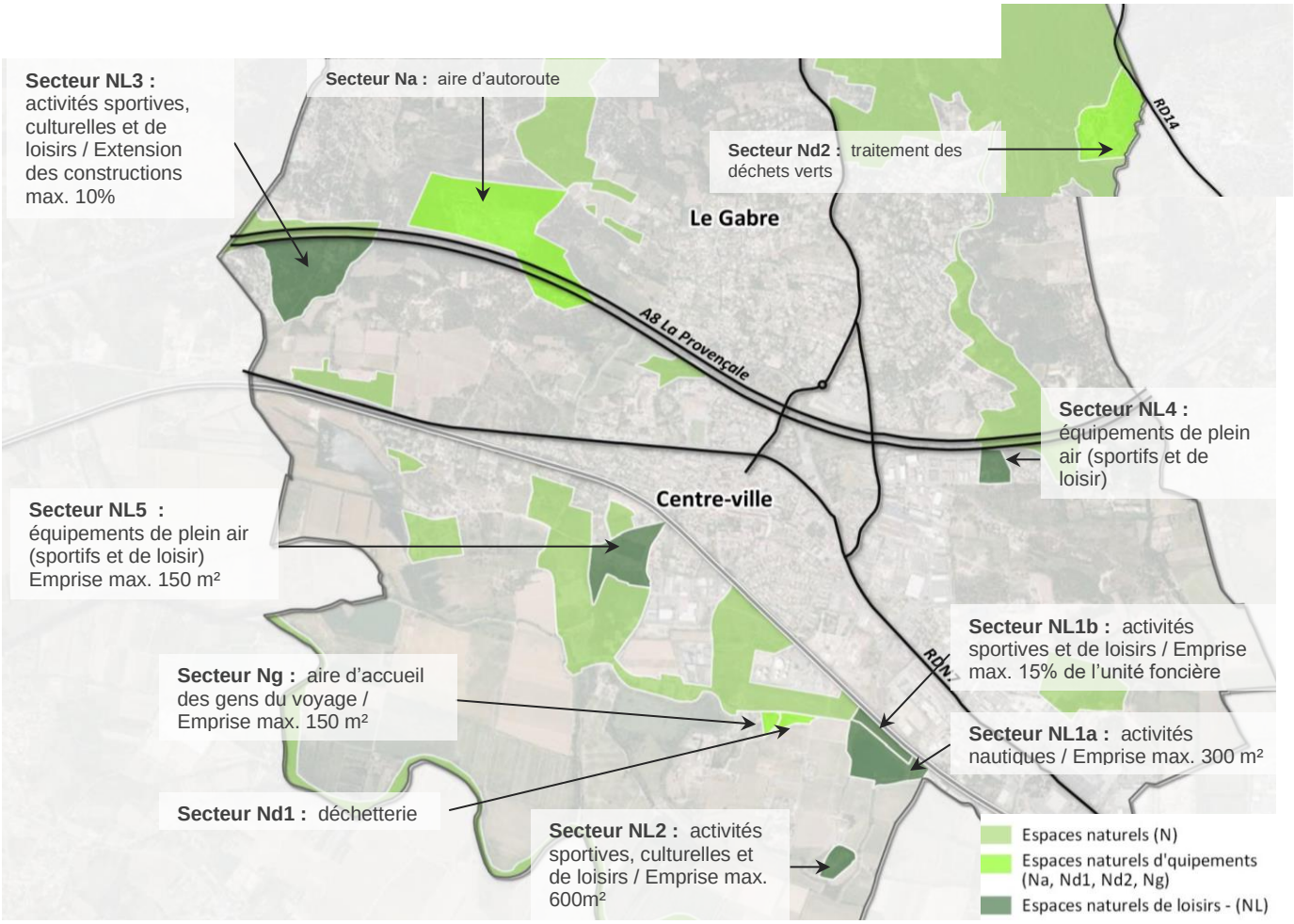
Les zones naturelles, traduisent les objectifs du PADD en protégeant les grands ensembles naturels, porteurs de diversité écologique et paysagère, en maintenant et en restaurant les connexions écologiques et en prenant en compte les risques. Le nouveau règlement conforte ainsi l'attractivité touristique de la commune.

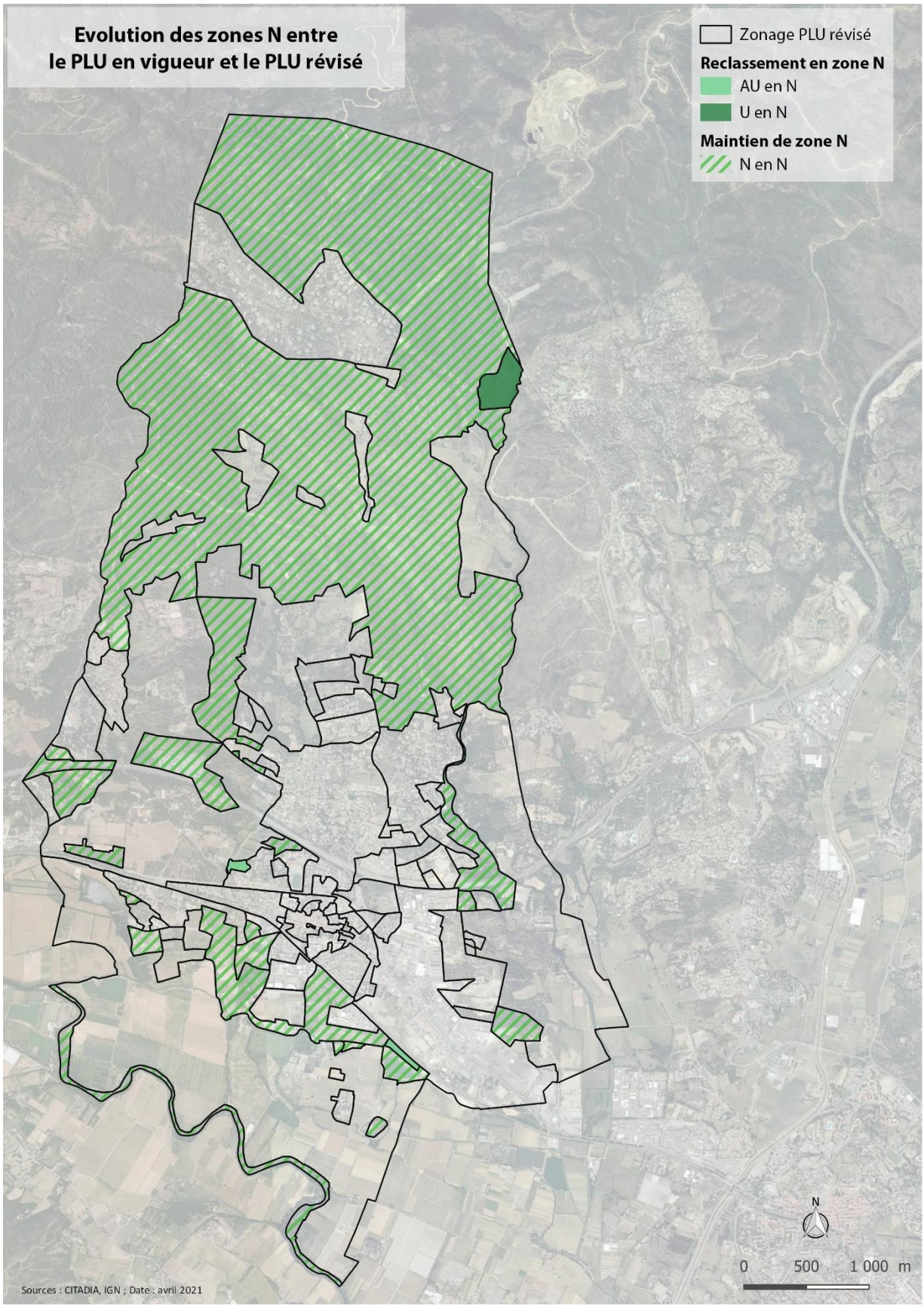
Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°5 de 2019) :

Le PLU de 2013 protégeait déjà très bien les espaces naturels. La révision du PLU a été l'occasion d'adapter cette protection en prenant en compte les enjeux paysager et écologiques.

Le nouveau règlement vise à accompagner davantage l'évolution des habitations existantes en encadrant les règles d'extension, de hauteur, de vocation, d'implantation des constructions et des annexes.

La superficie totale des zones naturelles passe de 1 133,3 ha dans le PLU de 2013 à 1 146,8 ha dans le PLU révisé.




Evolution des zones N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone N
AU en N
U en N
Maintien de zone N
N en N
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : avril 2021

Spécificités du règlement de la zone N

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Les occupations ou utilisations du sol non expressément énumérées par l'article N2 sont interdites, en particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, de ferraille, les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par le zonage y sont interdits.

Dans la zone N, compte tenu de la présence d'habitations, leurs extensions et annexes sont admises, et réglementées de façon qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Une emprise au sol globale maximale des habitations, de leurs extensions et annexes, telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, est imposée, comme la surface de plancher maximale autorisée, l'objectif étant de permettre le confortement des habitations pour les adapter aux besoins contemporains (pièce supplémentaire, annexe…) et non de démultiplier le nombre de logements.

Dans toute la zone, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, les affouillements et exhaussements nécessaires à la zone sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel.

Enfin, des dispositions particulières sont définies en fonction des besoins des différentes destinations des secteurs et sous-secteurs.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé pour la zone N et ses secteurs. Toutefois, l'emprise au sol des habitations et annexes est précisée à l'article N2.

Des dispositions particulières sont définies en fonction des besoins des différentes destinations des secteurs et sous-secteurs.

Hauteur des constructions

La hauteur des habitations est définie au regard de la typologie existante (généralement R+1, soit 7 mètres et rez-de-chaussée pour les annexes, soit 3,5 mètres).

Des adaptations restent possibles pour respecter les hauteurs existantes éventuellement plus élevées, pour les ouvrages techniques d'intérêt général (poste de transformation…) et pour les besoins spécifiques aux différentes destinations des secteurs et sous-secteurs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A8 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation), 15 mètres de la RDn7 et 5 mètres de la voie ferrée et des autres voies.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Sur une même propriété, les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole autorisée à l'article N 2 doivent s'inscrire dans un rayon de 10 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de favoriser une architecture de qualité.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les volumétries et les clôtures.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 définit des normes destinées à un accompagnement paysager des pôles d'équipements : accompagnement paysager des voies, aménagements paysagers des espaces verts et des aires de stationnement, traitement paysager des marges de recul le long des principales voies d'accès...

Article 7 : Stationnement

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 2).

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

VII. Les choix retenus en matière d'emplacements réservés

Les Emplacements Réservés identifiés dans le PLU de 2013 sont quasiment tous conservés. Ils sont complétés en particulier avec l'ajout d'ER en zones A et N devant permettre la mise en œuvre de la voie liaison Fréjus (dont l'amorce se situe dans la zone 1AUE du Jas Neuf).



Ces emplacements réservés permettent de répondre aux objectifs retenus dans le PADD en matière :

- hiérarchisation du réseau viaire, sécurisation et amélioration de l'accessibilité et de la desserte du territoire ;
- développement du maillage mode doux ;
- mise à niveau des équipements.

La liste ci-contre détaille les emplacements réservés.

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Largeur plateforme	Superficie approximative
1	Extension espace public place des bouchonnières	Commune		204 m²
2	Aménagement d'accès au pôle multimodal	Commune		1 500 m²
3	Création d'une voie de liaison Nord/Sud	Commune	6 m	
4	Recalibrage de la Mayre	Commune	4 m	
5	Aménagement d'une voie de desserte du quartier Camp de Vidal	Commune	6 m	
6	Pôle de transport multimodal	Commune		7 457 m²
7	Aménagement de la rue Audemar	Commune	7 m	
8	Sécurisation carrefour PN 37	Commune		385 m²
13	Doublement passage sous voie ferrée chemin des Prés	Commune		504 m²
14	Aménagement des chemins du Picoton et de Gaudrade	Commune	7 m	
15	Aménagement carrefour chemin des Frênes/chemin du Picoton	Commune	mini carrefour diamètre 24 m	735 m²
17	Création d'une voie entre la rue des Écoles et l'Avenue du 15 Août 1944	Commune	8,5 m	
19	Aménagement chemin de Callas	Commune	11 m	
20	Doublement passage sur voie ferrée bd Magdelein	Commune		356 m²
21	Zone de reconfiguration urbaine entrée de ville Est	Commune		10 105 m²
22	Aménagement du bd Bazeille	Commune	8 m	
23	Création voie de desserte ZAE bareste Meissugues doublement RDN7	Commune	15 m	
24	Aménagement et prolongement Est du Bd du Commerce	Commune	15 m	
26	Elargissement du chemin des Claviers	Commune	4 m	
28	Aménagement d'une voie communale – secteur les Casemattes	commune	9,5 m	
29	Aménagement d'un chemin des Suvières	commune	13 m	
30a	Création voie de bouclage entre chemin des Suvières et chemin du Gabron	commune	11,5 m	
30b	Création voie de bouclage entre chemin des Suvières et chemin du Gabron	commune	9 m	
31	Aménagement du chemin du Gabron	commune	8,5 m	
32	Aménagement du chemin des Pebres d'Aï	commune	8,5 m	
34	Aménagement carrefour chemin de Bagnols	commune		1 045 m²
35	Aménagement du Bd du Gal Leclerc	commune	12,5 m	
36	Aménagement du chemin du Real et création d'un bouclage sur le Bd du Gal Leclerc	commune	8,5 m	
37	Aménagement du chemin d'Enghein du Loup	commune	11 m	
38	Aménagement carrefour entre le Bd du commerce et le Bd de Bazeilles	commune		1 290 m²
39	Création d'une voie entre Fréjus et Puget sur Argens	Commune		85 085 m²
40	Aménagement d'un carrefour – secteur les Salles	commune		1 564 m²
41	Aménagement d'un carrefour – chemin des Vernèdes	commune		725 m²
42	Création d'un bassin de rétention	commune		4 678 m²
43	Redressage du boulevard Jean Moulin	commune	15 à 16 m	
44	Elargissement de la rue André Falco	commune	10 m	
45	Elargissement de la rue Gabriel Péri	commune	10 m	
46	Création d'une voie dans la continuité de la rue Alpinien Boglio	commune	8 m	
47	Elargissement à 8 mètres du chemin du Caréou	Commune		240 m²
48	Aménagement hydraulique / bassin de rétention	Commune		5 920 m²
49	Aménagement d'un carrefour giratoire sur la RDN7 au lieu-dit Vaucouleurs	Département		11 655 m²

VIII. Bilan des évolutions entre le PLU de 2013 (modifié en 2019) et le PLU révisé

La révision du PLU présente ainsi un bilan positif en assurant :

- une réduction sensible des zones constructibles U et AU : les zones constructibles U et AU passent 667 ha dans le PLU de 2013 à 646,1 ha dans le PLU révisé, soit une réduction de 20,9 ha (soit environ -3%). Cela correspond principalement au reclassement de la zone UM en zone N, et du reclassement de la zone 2AUp aux Escaravatiers et de la zone 1AUc des Basses Vernèdes en zone A.
- l'extension de la zone A, qui couvre désormais 905,5 ha au lieu de 898,1 ha dans le PLU précédent, soit une augmentation de 7,4 ha (soit +0,8%).
- l'extension de la surface des zones naturelles qui couvre désormais 1 146,8 ha au lieu de 1 133,3 ha dans le PLU précédent, soit une augmentation de 13,5 ha (soit +1,2%).

Les motifs des changements apportés au PLU de 2013 modifié en 2019 dans le cadre de la présente révision sont détaillées dans l'explication des choix retenus en matière de zonage et de règlement.

La révision du PLU a donc été l'occasion de :

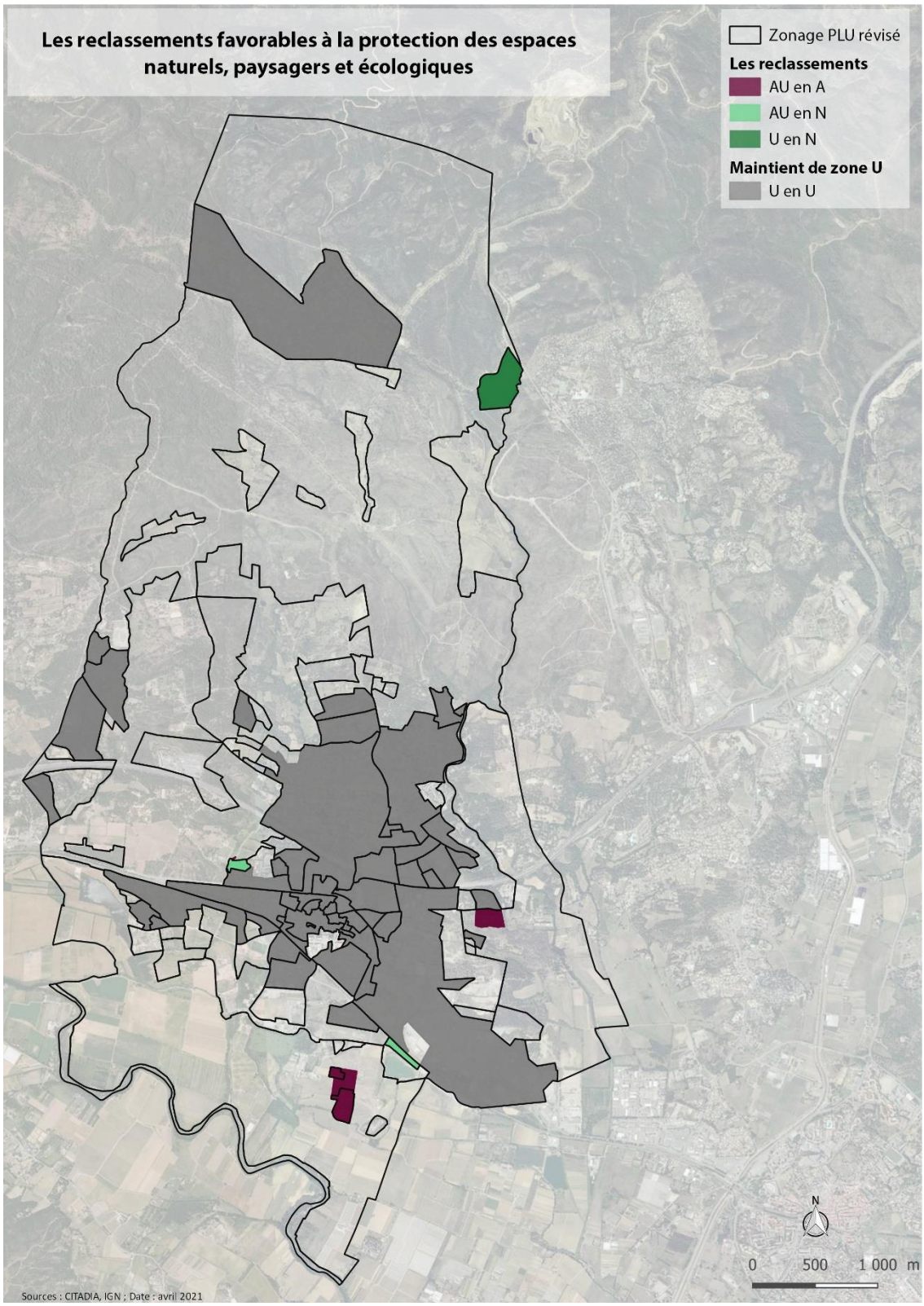
- redéfinir les ambitions de développements urbains au regard des potentialités du territoire, et particulièrement des enjeux environnementaux (écologiques et prise en compte des risques notamment), paysagers et agricoles. Les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été réduites de façon sensible, les zones urbaines ayant été ajustées à l'existant en frange des espaces naturels et agricoles et les zones à urbaniser diminuées et repositionnées au titre notamment de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ;
- conforter la protection de terres agricoles et des espaces naturels.

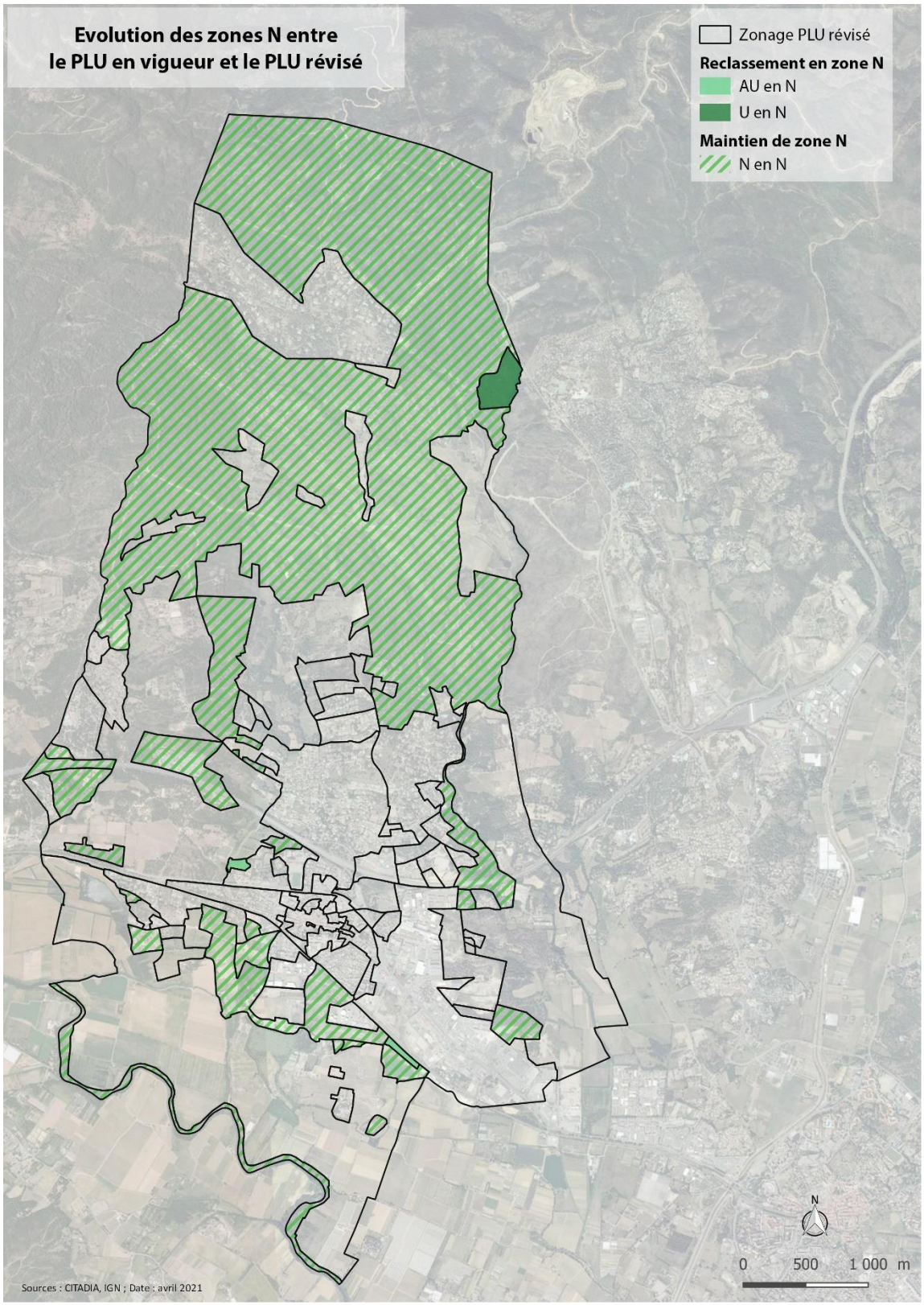
Evolution des surfaces des zones entre les deux PLU

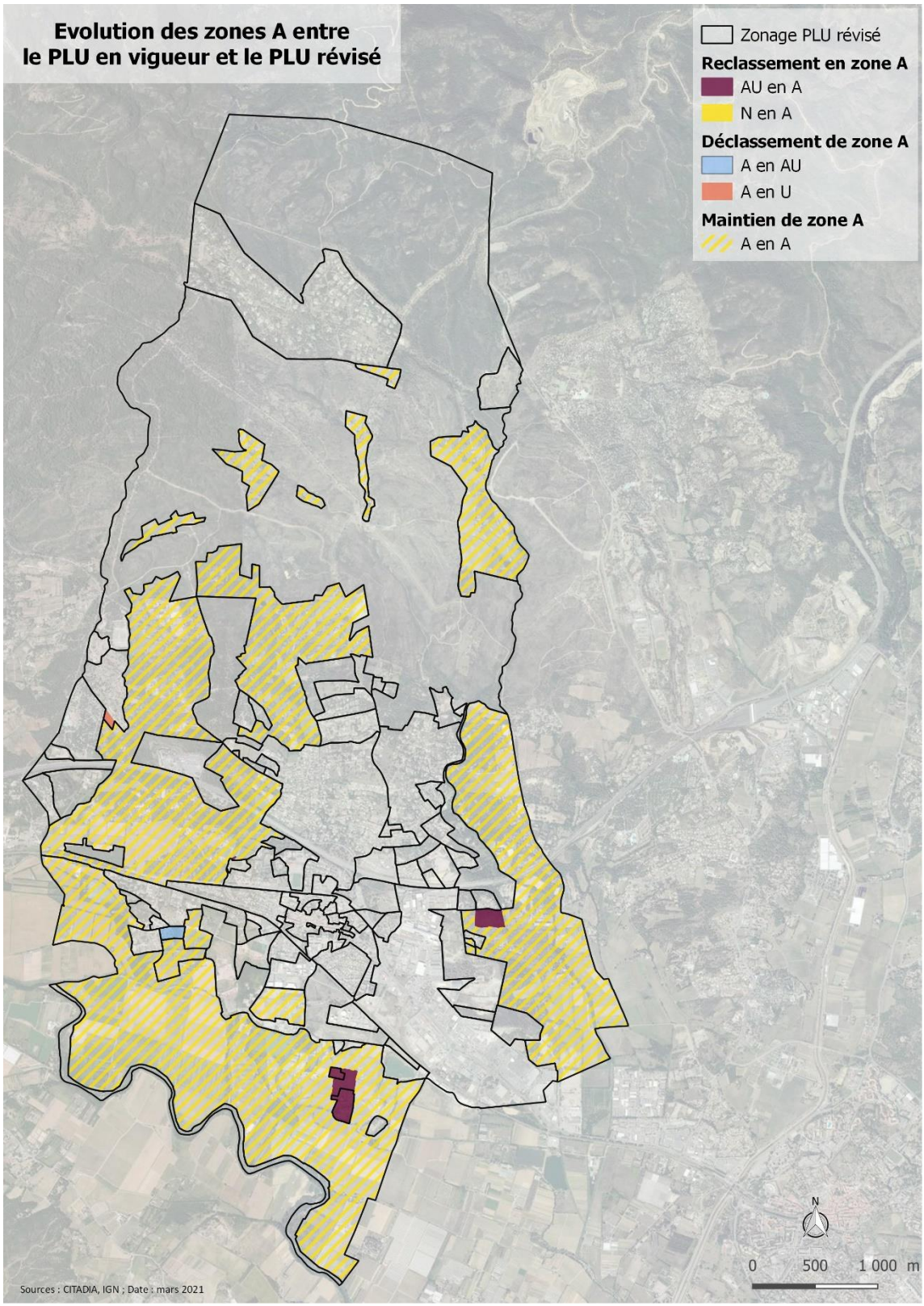
PLU en vigueur PLU - Modif 5			PLU REVISE 2021		
ZONE	HA	% COMMUNE	ZONE	HA	% COMMUNE
UA	7,1	0,3%	UA	7,1	0,3%
UAp	0,4	0,0%	UAa	4,4	0,2%
UAr	0,1	0,0%	UAp	0,4	0,0%
UB	45,4	1,7%	UAr	0,1	0,0%
UBa	1,4	0,1%	UB	17,6	0,7%
UC	114,1	4,2%	UC	124,3	4,6%
UCa	48,5	1,8%	UCa	49,1	1,8%
UD	60,8	2,3%	UD	60,8	2,3%
UDa	102,6	3,8%	UDa	102,6	3,8%
UDb	4,5	0,2%	UDb	5,6	0,2%
UE	123,6	4,6%	UE	127,9	4,7%
UEa	5,7	0,2%	UEa	5,7	0,2%
UEc	9,7	0,4%	UEc	9,7	0,4%
UEp	1,9	0,1%	UEp	1,9	0,1%
UHa	13,1	0,5%	UHa	33,1	1,2%
UHb	30,8	1,1%	UHb	14,5	0,5%
UHc	3,3	0,1%	UHc	3,3	0,1%
UM	10,6	0,4%	UP	26,5	1,0%
			UPs	1,6	0,1%
TOTAL	**583,5**	**21,6%**	**TOTAL**	**596,0**	**22,1%**
1AUa	5,0	0,2%	1AUa	1,4	0,1%
1AUa1	2,2	0,1%	1AUb	1,9	0,1%
1AUb1	0,8	0,0%	1AUc	6,7	0,2%
1AUb2	0,4	0,0%	1AUc1	0,9	0,0%
1AUb3	4,2	0,2%	1AUE	2,4	0,1%
1AUc	3,0	0,1%	1AUEa	24,4	0,9%
1AUd1	3,7	0,1%	1AUha	1,8	0,1%
1AUd2	0,7	0,0%	2AU	10,6	0,4%
1AUe	2,5	0,1%			
1AUe1	0,4	0,0%			
1AUf	24,4	0,9%			
1AUg	2,4	0,1%			
1AUha	1,8	0,1%			
2AUe	5,7	0,2%			
2AUh	19,3	0,7%			
2AUp	7,0	0,3%			
TOTAL	**83,5**	**3,1%**	**TOTAL**	**50,1**	**1,9%**
A	898,1	33,3%	A	893,1	33,1%
			Ab	0,6	0,0%
			Ae	4,5	0,2%
			Ah	7,3	0,3%
TOTAL	**898,1**	**33,3%**	**TOTAL**	**905,5**	**33,6%**
N	1097,3	40,7%	N	1081,7	40,1%
Nd	0,9	0,0%	Na	22,8	0,8%
Ng	0,7	0,0%	Nd1	0,9	0,0%
Ni	6,0	0,2%	Nd2	10,6	0,4%
Nl	28,4	1,1%	Ng	0,7	0,0%
			NL1a	6,0	0,2%
			NL1b	1,6	0,1%
			NL2	1,7	0,1%
			NL3	12,1	0,4%
			NL4	2,1	0,1%
			NL5	6,7	0,2%
TOTAL	**1133,3**	**42,00 %**	**TOTAL**	**1146,8**	**42,50 %**

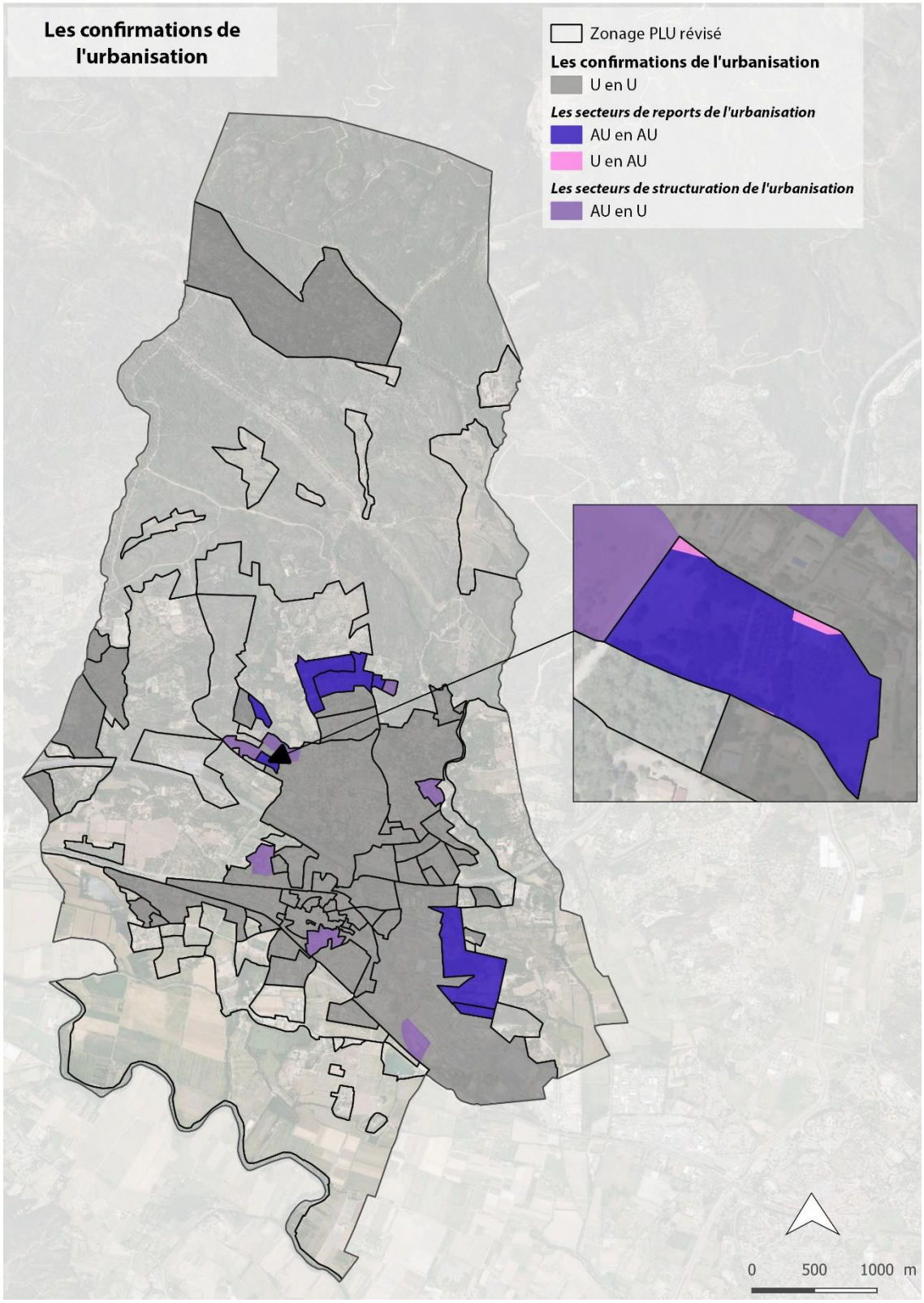
Devenir des zones du PLU de 2013 dans le PLU révisé

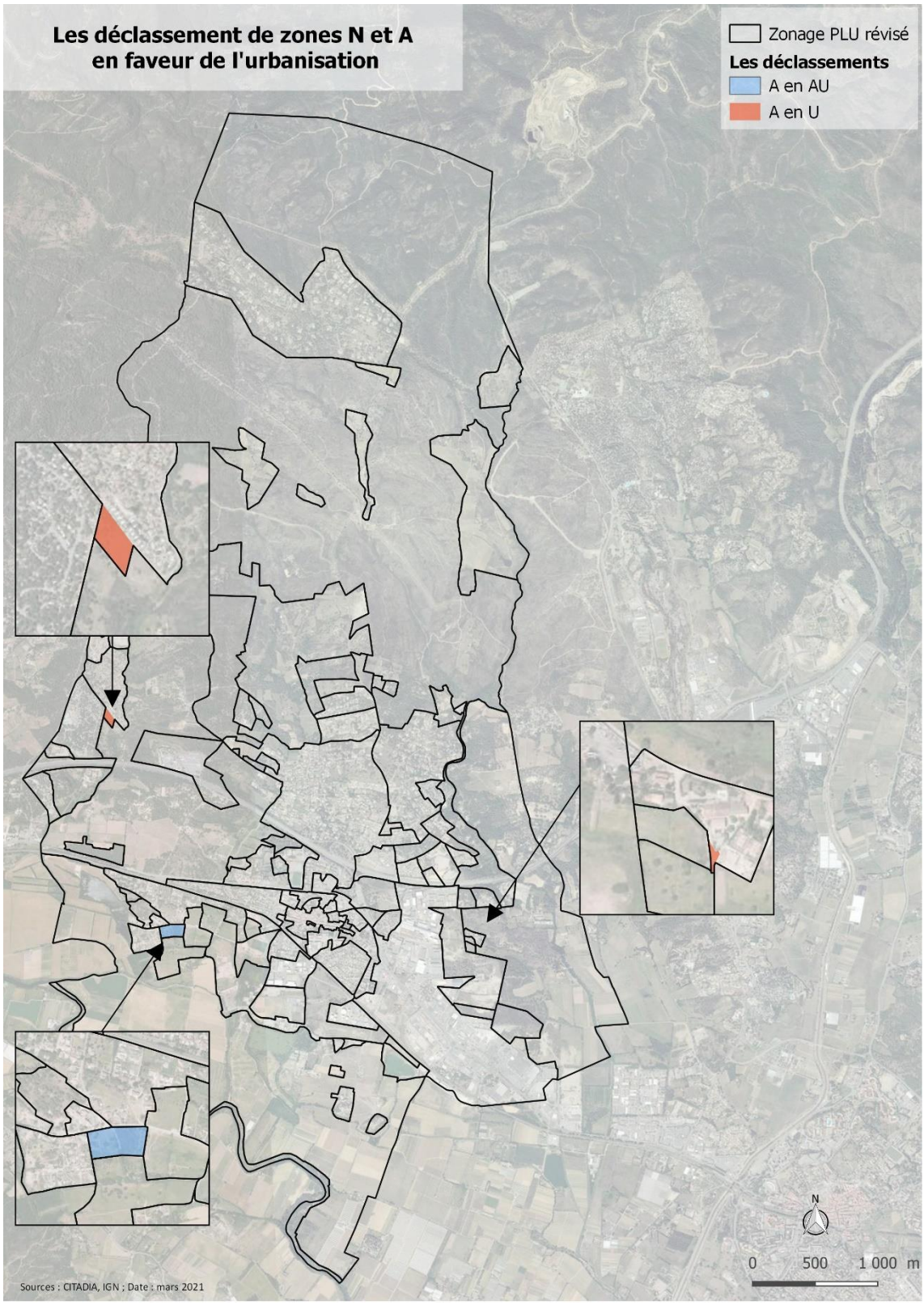
		Projet PLU (en Ha)					
		U	AU	A	N	Total (en Ha)	Total (en %)
PLU opposable (ha)	U	572,9	0,0	0,0	10,6	583,4	21,6%
	AU	22,4	48,1	10,1	2,9	83,6	3,1%
	A	0,7	1,9	895,4	0,0	898,1	33,3%
	N	0,0	0,0	0,0	1133,3	1133,3	42,0%
	Total (en Ha)	596,0	50,1	905,5	1146,8	2698	
	Total (en %)	22,1%	1,9%	33,7%	42,4%		100%


Les reclassements favorables à la protection des espaces naturels, paysagers et écologiques
Zonage PLU révisé
Les reclassements
AU en A
AU en N
U en N
Maintient de zone U
U en U
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : avril 2021


Evolution des zones N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone N
AU en N
U en N
Maintien de zone N
N en N
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : avril 2021


Evolution des zones A entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone A
AU en A
N en A
Déclassement de zone A
A en AU
A en U
Maintien de zone A
A en A
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021


Les confirmations de l'urbanisation
Zonage PLU révisé
Les confirmations de l'urbanisation
U en U
Les secteurs de reports de l'urbanisation
AU en AU
U en AU
Les secteurs de structuration de l'urbanisation
AU en U
0
500
1000 m


Les déclassement de zones N et A
en faveur de l'urbanisation
Zonage PLU révisé
Les déclassements
A en AU
A en U
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021

IX. Les capacités d'accueil du PLU révisé

L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du PLU est réalisée sur la base de chaque zone du PLU à vocation d'accueil de l'habitat, soit les zones UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AU (et leurs secteurs).

Cette estimation s'effectue en plusieurs étapes :

- identification et caractérisation du foncier constructible, soit immédiatement libre, soit libre après division foncière, dans chacune des zones précitées ;
- application des règles du PLU révisé (CES et hauteur) afin d'estimer une enveloppe maximale de construction.
- réduction de cette enveloppe pour déterminer une surface de plancher.
- application d'un coefficient de rétention foncière en fonction de la caractéristique de la parcelle. En effet, toutes les parcelles potentiellement constructibles d'un PLU ne sont pas construites immédiatement, il existe un report de la constructibilité d'une décennie à l'autre.
- détermination du nombre total de logements par zone dont logements sociaux en application des règles opposables du PLU (30 à 50% en fonction des parcelles).

Pour les terrains relatifs à de l'habitat individuel, cette estimation est réalisée sur la base d'une taille moyenne de parcelle relative à la densité escompté par le PLU. Dans le cas de Puget sur Argens, la taille moyenne visée des parcelles varie entre 270 et 1080 m².

En termes de foncier mobilisable, les capacités estimées sont les suivantes :

ZONES	Foncier en extension	Foncier en enveloppe	Foncier en renouvellement urbain
UA			0,2
UAp			0,3
UAr			0,1
UB			2,5
UC	0,6	9,1	1,2
UCa		0,7	0,2
UD		6,5	
UDa		1,7	
UDb	0,5	0,5	
UE		1,3	38,0
UHb	0,7		
1AUa		1,4	
1AUb	1,9		
1AUc	6,3		
1AUc1	0,9		
1AUE	2,4		
1AUEa	21,1		0,2
1AUha	0,9		
2AU	9,9		
Superficie totale (en ha)	**45,0**	**21,3**	**42,8**

DESTINATION DU FONCIER	Foncier en extension	Foncier en enveloppe	Foncier en renouvellement urbain
Habitat/Equipement	20,1	20,0	4,6
Activité	24,9	1,3	38,2
Superficie totale (en ha)	**45,0**	**21,3**	**42,8**

En termes de production de logements, les capacités foncières dévolues à l'habitat permettent ainsi une production de logement estimée de 1404 logement, dont environ 559 logements sociaux (40%).

CAPACITÉ D'ACCUEIL RESIDENTIELLE DU PLU RÉVISÉ			
Estimation de la production de logements	**TOTAL**	**dont sociaux**	**part de LLS**
en zone U (hors EMRS)	329	87	26%
en zone U (ERMS 1 à 5)	353	177	50%
en zone 1AU (y compris ERMS 06)	298	125	42%
en zone 2AU	424	170	40%
TOTAL	**1404**	**559**	**40%**

Les tableaux ci-contre détaillent la production de logements pour chaque OAP et chaque ERMS.

N° OAP	Nom OAP	Superficie (m²)	Nbr de Logements estimés	dont sociaux	Caractéristique
OAP 1	Bastiane Sud	14045	30	9	30% de LLS
OAP 2	Bastiane Nord	18329	0	0	Hébergement touristique
OAP 3	Picoton	18971	50	25	50% de LLS
OAP 4	Le Gabre (1AUc / UDb / 2AU)	87224	170	67	35% de LLS en dehors de l'ERMS 06 à 50%
	dont ERMS 06		*48*	*24*	
OAP 5	Jas Neuf / Les Plaines	23785	0	0	Développement éco
OAP 6	Jas Neuf	243459	0	0	Développement éco
			298	**125**	

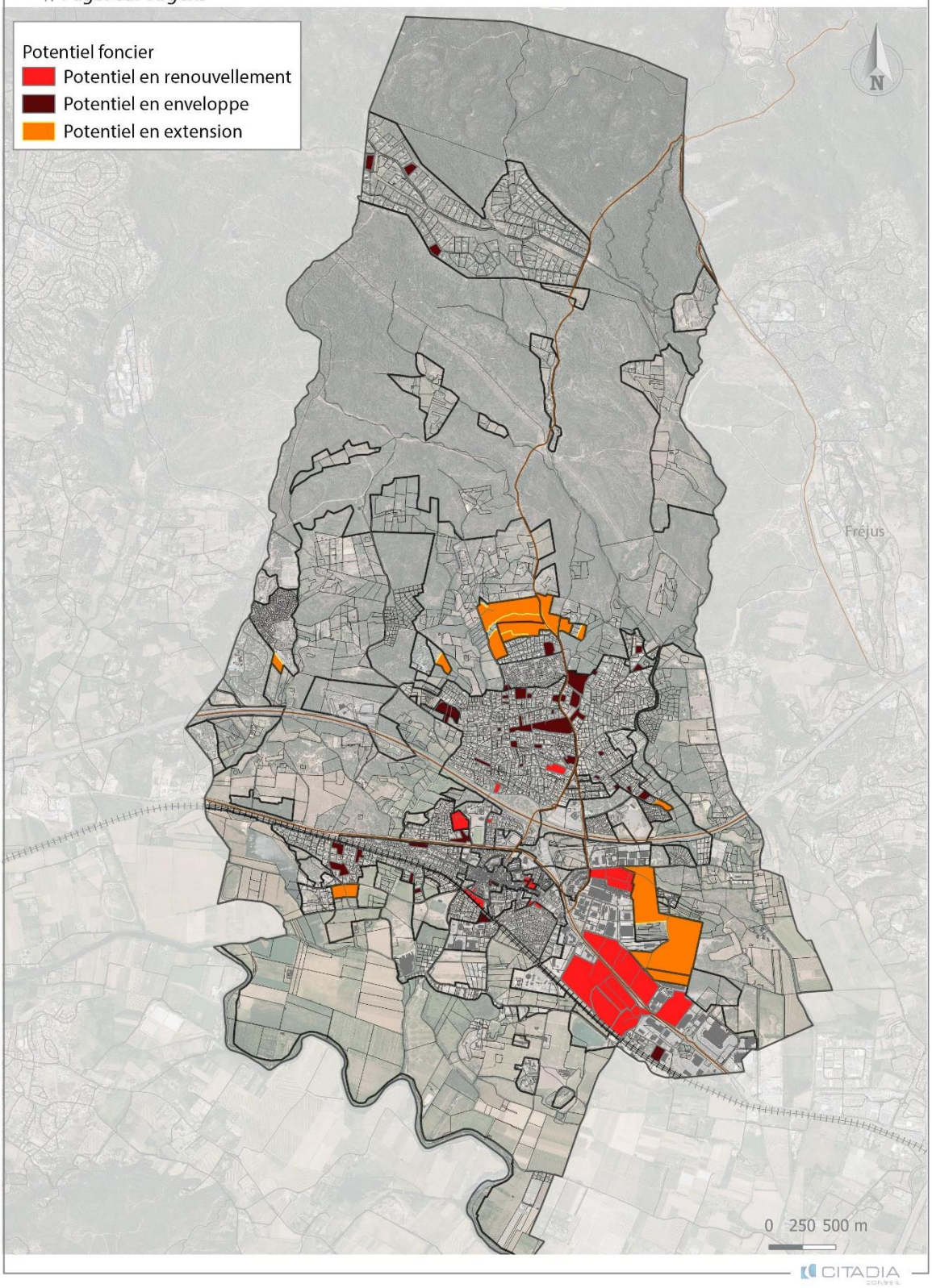
N° ERMS	Zone de Localisation	Superficie (m²)	Nbr de logements estimés	dont sociaux
ERMS 01	UB	15 080	208	104
ERMS 02	UB	1068	14	7
ERMS 03	UCa	1136	10	5
ERMS 04	UC	7601	43	22
ERMS 05	UD	17000	78	39
ERMS 06	1AUc	21365	48	24
		Total (hors ERMS 6)	353	177

L'estimation du nombre de logements dans la zone 2AU du Gabre est réalisée au regard de la superficie de la zone (10,6ha) auquel est appliquée une densité moyenne de 40 logements à l'hectare et une future part de logement social de 40%.

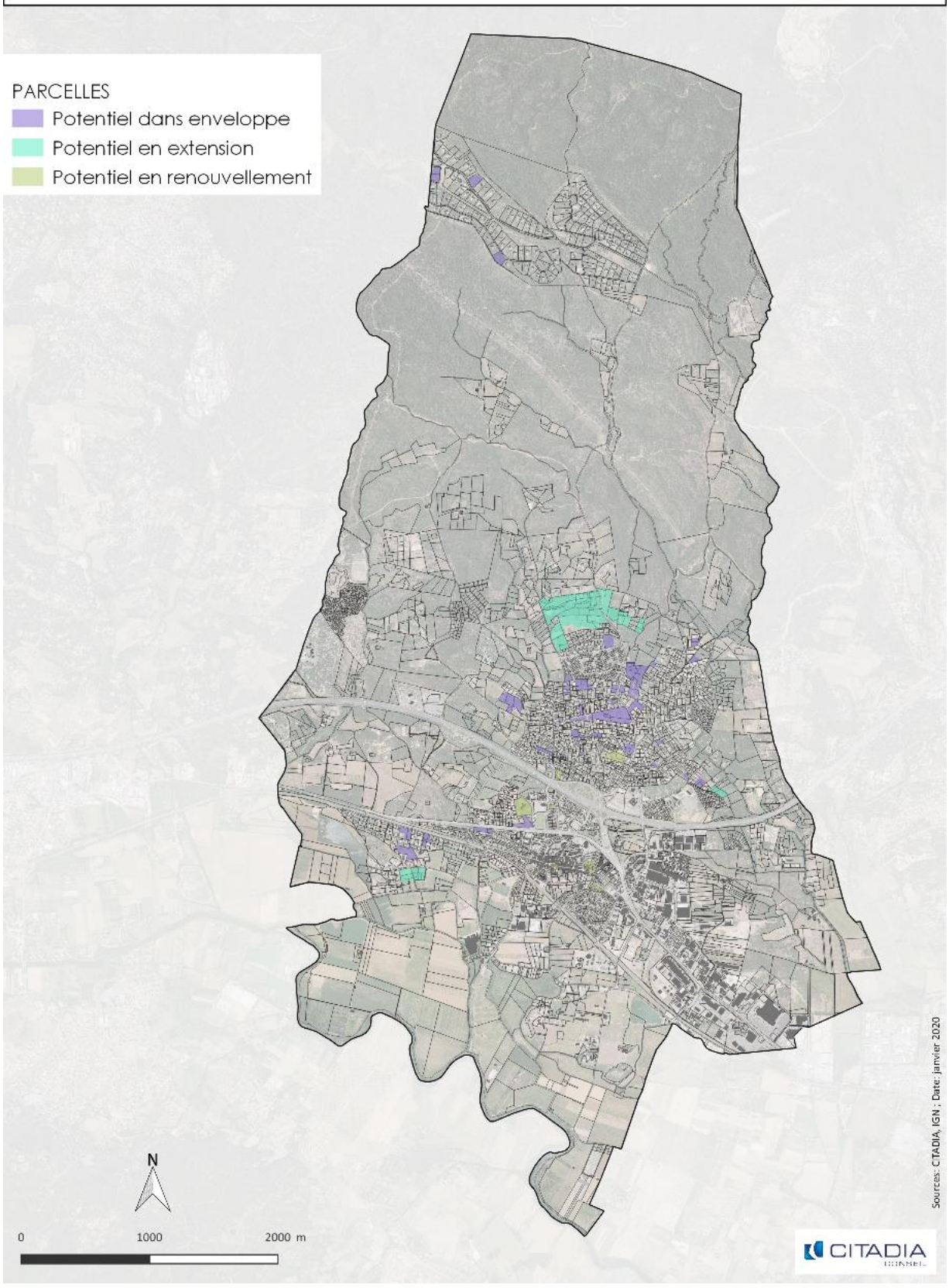
Capacités foncières du PLU révisé

Le potentiel foncier urbanisable de Puget-sur-Argens

Puget-sur-Argens



PARCELLES AVEC POTENTIEL FONCIER



Chapitre 5 :

Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

I. Compatibilité avec le SCoT de la CAVEM

Le SCoT permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement. La commune de Puget-sur-Argens doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) CAVEM, approuvé le 11 décembre 2017. Le Document d'Orientations et Objectifs (DOO) du SCoT reprend les orientations du PADD et les regroupent en orientations principales tout en leur donnant une résonance spatiale.

Rappel du contenu du SCoT et son incidence sur la commune de Puget-sur-Argens

- Orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés
- Orientations et objectifs de répartition géographique de l'habitat et de la mise en œuvre de sa diversité
- Orientations et objectifs relatifs au développement économique, commercial, artisanal et touristique
- Orientations et objectifs relatifs pour le développement agricole
- Orientations et objectifs de la politique de transports et de déplacements
- Les grands projets d'équipements et de services et les orientations prises pour la gestion des ressources
- Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques
- Orientations et objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville
- Orientations et objectifs en matière de prévention des risques et des nuisances et de promotion de la performance environnementale
- Les orientations spécifiques à la Basse Vallée de l'Argens

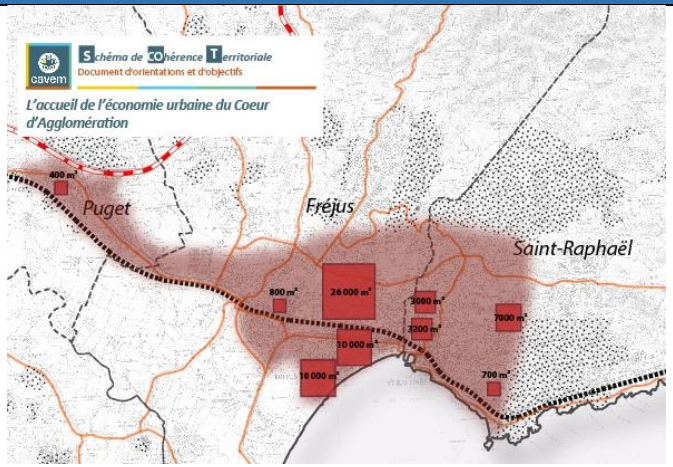
<table>
<tr><th>Orientation du SCoT</th><th>Traduction dans le PLU</th></tr>
<tr><td colspan="2">1. Orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés et des conditions d'ouverture à l'urbanisation</td></tr>
<tr><td>Maîtrise de la consommation foncière et mobilisation de foncier économique
A travers une hiérarchisation des sites de développement sur le territoire selon 3 catégories :
- les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain,
- Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement,
- Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires.</td><td>Le PLU participe à une maitrise de l'urbanisation et à une limitation de la consommation d'espace à plusieurs titres. La consommation de l'espace sur les 10 prochaines années pourra se réaliser sur 109,1 hectares soit 10 de moins que prévu par le SCoT.
Il priorise par ailleurs son développement via une politique de renouvellement urbain et de densification dans l'enveloppe urbaine par rapport aux extensions urbaines. Notons que ces extensions sont celles préexistantes dans le PLU de 2013 et validées par le SCoT. Le total des zones constructibles dans le cadre de la révision diminue en parallèle de plus de 20 ha.

<table>
<tr><th></th><th>Objectifs du PADD</th><th>Potentiel issu de la traduction règlementaire</th><th>Indication du SCoT</th></tr>
<tr><td>Renouvellement urbain habitat</td><td>3 ha</td><td>4,6 ha</td><td>entre 3 et 5 ha
UPRU habitat</td></tr>
<tr><td>Extension urbaine pour l'habitat</td><td>30 ha</td><td>20,1 ha</td><td>Entre 30 et 40 ha
UNC habitat</td></tr>
<tr><td>Consommation foncière dans l'enveloppe urbain pour l'habitat</td><td>20 ha</td><td>20,0 ha</td><td rowspan="2">21 ha (entre 20 et 30 hectares)
UNA</td></tr>
<tr><td>Consommation foncière dans l'enveloppe urbaine pour les activités économiques</td><td>5 ha</td><td>1,3 ha</td></tr>
<tr><td>Renouvellement urbain des activités économiques</td><td>41 ha</td><td>38,2 ha</td><td>entre 40 et 50 ha
UPRU éco</td></tr>
<tr><td>Extension urbaine pour les activités économiques</td><td>24 ha</td><td>24,9 ha</td><td>Entre 20 et 30
UNC éco</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. Orientations et objectifs de répartition géographique de l'Habitat et de la mise en œuvre de sa diversité</td></tr>
<tr><td>Ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune
Le SCoT fixe les objectifs de production de logements par commune d'ici 2035 : Par exemple pour Puget-sur-Argens il prévoit 900 habitants avec 2250 logements à réaliser.</td><td>La capacité théorique de production du PLU révisé en termes de logements est estimé à 1404 logements dont 559 logements en production neuve à horizon 2035. Cela représente une production moyenne de 93 logements neufs par an, dont 37 logements sociaux en moyenne.
Cette capacité est compatible avec le SCoT qui prévoyait pour la période 2016-2035 la production de 2250 logements. Entre 2016 et 2020, 800 logements ont été autorisés. Il reste donc à construire sur la période 2021-2035, 1450 logements au total, soit 97 logements par an en moyenne.</td></tr>
</table>

	Cette capacité de production de logements permettra de répondre à l'objectif de croissance démographique du SCoT qui est de 900 habitants, ce qui respecte également l'objectif du PADD de ne pas dépasser les 10 000 habitants à horizon 2035.
Ventilation de la croissance démographique et du besoin d'habitat par entité territoriale ⇨ Consolider les fonctions d'accueil, d'emploi et de services dans les centralités ; ⇨ Confirmer le rôle des pôles de proximité des entités urbaines littorales.	La diffusion des équipements et du commerce dans les quartiers contribue à l'établissement d'un rapport équilibré habitat/activités et à l'animation des quartiers périphériques. La révision du PLU doit permettre de poursuivre ces logiques de structuration et de densification en cohérence avec l'identité de la ville. Renforcer la ville des proximités par le confortement de la polarité du centre, le développement d'une offre de logements diversifiée, l'adaptation du niveau d'équipements aux besoins des habitants, le développement de la multimodalité et des modes actifs, sont des enjeux importants que la commune intègre dans son PADD (Objectif 1A : Conforter la polarité du centre-ville comme point de convergence, accompagner les quartiers périphériques et soigner les transitions : définir le rôle des interfaces et notamment de la 2ème couronne). Cela se traduit d'un point de vue règlementaire par des dispositions permettant de préserver la centralité villageoise historique (UA) et de prévoir une polarité secondaire dans le cadre de l'OAP n°4 Le Gabre. Les fonctions d'emplois sont également soutenues par la structuration des zones d'activités classées en UE et 1AUE.
Veiller à la diversité d'habitat ⇨ Les documents d'urbanisme se doivent d'identifier et protéger les composantes de l'agglomération pavillonnaires (trame verte, masques végétaux, propriétés remarquables, individus végétaux remarquables…) ; ⇨ Les documents d'urbanisme peuvent utiliser les outils de maitrise de la densité et mettre en œuvre un processus de contrôle de la division parcellaire.	Dans son PADD, la commune pose comme objectif de protéger son cadre de vie et ses quartiers emblématiques de la villégiature notamment en : - Préservant la matrice écologique et paysagère de l'écrin pugétois entre massif de l'Estérel et vallée de l'Argens ; - Maintenant une démarche de qualité urbaine et architecturale à partir du patrimoine végétal, richesses et mémoires de la « ville jardin » comme celle du quartier de la Lieutenante qui sont à conserver ; - Protégeant les éléments patrimoniaux naturels et urbains. Cela se traduit par la mise en œuvre de différents outils règlementaires (EBC, Espaces verts, protégés, espaces publics paysagers, application du régime forestier, alignements d'arbres, protections patrimoniales…). En ce qui concerne la division parcellaire, l'article DG1 6 des dispositions générales du règlement du PLU applique les règles aux lotissements et aux terrains devant faire l'objet d'une division.
Veiller à la mixité sociale ⇨ s'engager dans le rattrapage du retard en matière de logements locatifs sociaux en veillant à une répartition équilibrée ;	La commune de Puget-sur-Argens est concernée par un objectif ambitieux de production de logements, afin de répondre entre autres à l'obligation d'atteindre à terme un pourcentage de 25% de Logements Sociaux du

⇨ réamorcer la mixité urbaine et sociale dans les espaces urbains ; ⇨ mettre en œuvre les sites d'accueil des gens du voyage ; ⇨ adaptation de l'offre de logements au vieillissement de la population en favorisant le maintien à domicile et l'accessibilité aux équipements et espaces de la ville ; ⇨ faciliter l'habitat partagé et accompagner le desserrement des ménages ; ⇨ favoriser la mixité fonctionnelle ; ⇨ modérer et mieux répartir le poids des résidences secondaires dans les opérations nouvelles ; ⇨ réhabiliter les quartiers populaires.	parc de résidences principales. Les périmètres de mixité sociale, les emplacements réservés pour la mixité sociale, le renouvellement urbain engagé… contribuent à la réalisation de cet objectif. En parallèle, Les OAP favorisent une production d'habitat collectif et individuels groupés, elles intègrent également une diversité d'habitat, en imposant également la réalisation d'habitat intermédiaire. Les capacités théoriques du nouveau PLU permettent d'estimer la production de LLS à 559 logements, soit 40% de la production neuve globale. Le territoire dispose actuellement d'un niveau d'équipement répondant aux besoins actuels de la population. Le PADD intègre toutefois la poursuite de l'adaptation du niveau d'équipements aux besoins des habitants. Le zonage traduit cette orientation par l'intermédiaire des zones UB, UP et 1AUc.

3. Orientations et objectifs relatifs au développement économique, commercial, artisanal et touristique



Développement économique

- ⇨ Améliorer rapidement les conditions d'accessibilités du territoire ;
- ⇨ Régénérer l'offre en foncier et immobilier économique ;
- ⇨ Produire rapidement du foncier économique opérationnel et exploitable ;
- ⇨ Miser sur l'excellence dans la transition énergétique en mettant en œuvre le Plan Climat Air Energie Territorial de la CAVEM ;
- ⇨ Retrouver de la marge foncière pour l'économie productive ;
- ⇨ Devenir un territoire visible et attractif dans les stratégies d'implantation économique ;

Le PLU révisé maintient les dispositions initiales du PLU de 2013 en termes de développement économique : les zones UE et 1AUE dédiés à l'activité économique représentent 171,9 ha soit 26,6 % des zones constructibles du PLU.

Le foncier

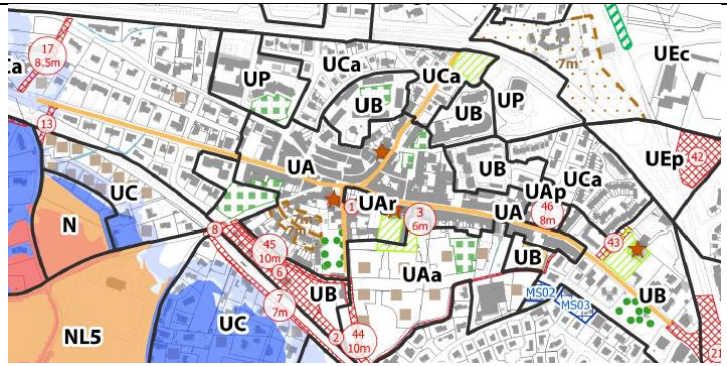
Parmi ces espaces, les secteurs de la RDN7 et des Meissugues sont identifiés comme des sites économiques de renouvellement urbain, et représentent un potentiel de 38,2 ha sur un total de 61,4 ha.

	Objectifs du PADD	Potentiel issu de la traduction règlementaire	Indication du SCoT
Renouvellement urbain habitat	3 ha	4,6 ha	entre 3 et 5 ha UPRU habitat
Extension urbaine pour l'habitat	30 ha	20,1 ha	Entre 30 et 40 ha UNC habitat
Consommation foncière dans l'enveloppe urbain pour l'habitat	20 ha	20,0 ha	21 ha (entre 20 et 30 hectares) UNA
Consommation foncière dans l'enveloppe urbaine pour les activités économiques	5 ha	1,3 ha	
Renouvellement urbain des activités économiques	41 ha	38,2 ha	entre 40 et 50 ha UPRU éco
Extension urbaine pour les activités économiques	24 ha	24,9 ha	Entre 20 et 30 UNC éco

⇨ Hisser l'attractivité de toutes les zones économiques ; ⇨ Diversifier et diffuser les nouvelles économies dans tous les tissus de l'agglomération.	Ces zones se situent à proximité de l'échangeur autoroutier et bénéficie ce faisant d'une bonne desserte. Celle-ci sera toutefois améliorer avec la réalisation de la nouvelle voie de liaison vers Fréjus dont le tracé est matérialisé par des emplacements réservés sur le plan de zonage.
Retrouver une économie urbaine au service de la proximité et de l'animation du cœur d'agglomération. ⇨ réaliser 2000 emplois d'ici 2035 dont 1 800 emplois sur les secteurs prioritaires en prévoyant des dispositions adéquates et suffisantes pour l'accueil des fonctions d'économie urbaine au sein des principaux projets de renouvellement urbain ; ⇨ créer 60 000 m² de Surface de Plancher économique d'ici 2035, soit 10% du potentiel de renouvellement urbain total estimé. Dans ce sens les PLU doivent utiliser toute la palette des outils disponibles, ils peuvent définir : des macro-lots tertiaires dédiés à l'hébergement touristique, les équipements d'accueil du tourisme d'affaire, les bureaux, etc. ; des servitudes d'implantation commerciale et d'interdiction de changement de destination.	Le développement de l'emploi est un fondement du projet de territoire et une condition forte de la cohérence territoriale pour la commune de Puget-sur-Argens qui l'inclut dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'ouverture à l'urbanisation en extension pour le développement économique ainsi que le renouvellement urbain des zones d'activités existantes doit permettre cette création d'emploi. La polarité économique du centre-ville fait également l'objet d'une attention particulière visant à préserver et conforter l'emploi existant : le renouvellement urbain engagé permet la production d'activité économique et les linéaires commerciaux instaurés permettent de préserver les espaces commerciaux existants et ceux qui seraient créés.
Utilisation rationnelle de l'espace dans les sites ⇨ Les PLU se doivent de rechercher les opportunités de mutabilité urbaine dans les zones économiques de la CAVEM et énoncent au sein du volet Modération de la consommation de l'espace de leur PADD, les conditions de leur optimisation ; ⇨ Densification des zones économiques. La capacité de densification des zones économiques actuelles est étudiée par les documents d'urbanisme communaux. Elle doit être évaluée en fonction du niveau de desserte des Réseaux Techniques Urbains, ses capacités de stationnement et son intégration au réseau de transport collectif du territoire ; ⇨ Les zones d'activités significatives doivent faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation proposant un projet architectural et paysager de requalification, et intégrant la problématique de la mutualisation du stationnement permettant de régénérer l'offre foncière ainsi que des schémas de circulation ; ⇨ Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain. ⇨ Réaliser au moins 1/3 des objectifs de renouvellement urbain à l'échéance de la première évaluation du SCoT – 2024 ⇨ Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Nouvelles Complémentaires ⇨ les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la	Le PLU répond à cette attente à travers l'orientation 2 de son PADD « Puget-sur-Argens, ville active » : En conservant l'équilibre déjà présent sur la commune par la répartition des commerces et la diversité proposée et en misant sur la qualité de l'animation commerciale du centre-ville et sur la diversité proposée : maintenir les commerces en rez-de-chaussée et instaurer des linéaires commerciaux homogènes pour une meilleure attractivité pour les passants. La commune identifie 38,2 hectares de zones économiques en renouvellement urbain. Ce secteur est classé en zone UE. Les zones d'activités (zone UE) sont destinées à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles non polluantes ainsi que les logements des personnes absolument indispensables au fonctionnement de l'activité. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites. Les zones économiques futures classées en 1AUE sont encadrés par les OAP n°5 et n°6.

restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités. Leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur recherchent un objectif de densité économique d'au moins 25 emplois à l'hectare. De plus la présence de commerce ne peut y être que localisée sur zone et limitée aux besoins liés à son fonctionnement ; Exemple : point de restauration...	
(Re)créer des conditions d'accueil favorables au développement ⇨ l'accès au Très Haut Débit pour tous les acteurs du territoire ; ⇨ la certification ISO des parcs d'activités de la CAVEM ; ⇨ la promotion de l'économie circulaire entre chaque parc d'activités ; ⇨ la transformation prioritaire des profils énergétiques des sites économiques en déclinant les actions du PCEAT de la CAVEM et en devenant des secteurs à haute performance énergétique ; ⇨ la facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace ; ⇨ la réalisation échelonnée de schémas de circulation destinés à améliorer leur accessibilité modale pour leur intégration au réseau de transport, leur rattachement au réseau des écomobilités, la réalisation de pôles de co-voiturage ; ⇨ la réalisation d'équipements permettant la création de services en lien avec la Silver-Economy ; ⇨ la mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ; ⇨ la mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes ; ⇨ les actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage) ; ⇨ proposition d'un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition ; ⇨ incitations aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés.	Les zones d'activités de la commune bénéficient de plusieurs attentions visant à favoriser leur attractivité : - les normes de constructibilités sont élevées afin de faciliter l'optimisation foncière (CES de 70 % en UE par exemple) ; - elles sont cependant réduites par rapport au PLU de 2013 afin d'intégrer une dimension paysagère au projet. Pour cela, des mesures de verdissements sont introduites (valorisation des accès, bande plantée le long des voies…) et des règles de composition architecturale sont introduites dans le règlement afin d'éviter l'effet « boite à chaussure ». - les emplacements réservés sont maintenus afin d'améliorer la trame viaire. Par ailleurs, les OAP relatives au Jas Neuf permettent de bien encadrer l'aménagement de la zone 1AUE. De plus, afin d'attirer de nouvelles économies urbaines avec une population plus jeune, la commune souhaite équiper le centre-ville d'une accessibilité numérique de très haut débit.

Proposer une offre économique nouvelle ⇨ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇨ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇨ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel ...). ⇨ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme l'OIR Tourisme et Industries Culturelles.	La commune possède une réserve foncière importante pour développer des zones économiques, en renouvellement avec les zones UE et en extension avec les zones 1AUE. A travers l'orientation 2 de son PADD la commune de Puget-sur-Argens développe une approche innovante en s'engageant pour un renouveau architectural et environnemental des zones économiques situées le long de la RDN7. Cette approche innovante se traduit par la mise en place de deux OAP sur les secteurs de Jas Neuf et des Plaines.
L'équipement commercial et artisanal ⇨ revitalisation des centres villes ⇨ maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, ⇨ viser une cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ⇨ veiller à la consommation économe de l'espace et à la préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. ⇨ Limiter le développement des espaces commerciaux à ceux déjà existants (par optimisation ou extension) sous réserve de leur bonne desserte routière, de transports en commun et leurs capacités de stationnement afin de freiner l'évasion commerciale de la CAVEM ou l'émergence de nouveaux sites concurrentiels. ⇨ Les centres urbains et les pôles de proximité sont prioritaires pour l'accueil des échelles de proximité de 1 à 3. Les PLU faciliteront et argumenteront les possibilités d'implantation qu'ils leur réservent. Toutes les opérations de renouvellement urbain ont vocation à accueillir du commerce de proximité. ⇨ L'appareil commercial d'échelle 1 pourra s'implanter librement dans toutes les zones urbaines et des sites économiques de la CAVEM, sous réserve des risques et des nuisances qui s'y trouvent ⇨ La protection de la diversité commerciale est mise en œuvre dans les centralités identifiées et le long des grands axes de transport (notamment les axes de transports en commun) ⇨ L'offre de stationnement en centre urbain ou en périphérie (dissuasion) doit s'étoffer en se calant sur l'offre de transport public et le maillage des espaces publics et des écomobilités ⇨ Les documents d'urbanisme aborderont la problématique de la logistique urbaine et les solutions mises en œuvre pour en faciliter le fonctionnement en envisageant notamment des horaires de livraison ⇨ L'animation des centres villes, les opérations mutualisées et le développement du commerce forain sont renforcés sur chacun des pôles de proximité. ⇨ Les équipements commerciaux du type moyenne surface alimentaire et équipements de la personne et de la maison se localiseront dans le Cœur d'Agglomération et les pôles de proximité. Leur implantation dans les sites d'activités existants ne sera pas préférentielle.	Le centre-ville est la principale polarité commerciale de proximité de la commune et répond à la fois aux besoins des habitants et des touristes. Cette polarité est confortée par l'orientation 1 « Puget-sur-Argens, Ville des proximités, Ville accessible ». La diversification des activités étant l'une des clés d'ancrage, elle est également encouragée dans le cadre du PLU afin de répondre à la fois aux attentes quotidiennes et touristiques de ceux qui fréquentent le centre. Les destinations autorisées dans la zone UA sont ainsi suffisamment souples afin de maintenir cette diversité. La mise en œuvre de linéaires commerciaux dans le centre-ville permet de préserver les locaux affectés au commerce en rez-de-chaussée le long de principales rues.

⇨ Les espaces commerciaux le long des grands axes de circulation RDN7, RD37 et RD100, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement dite de requalification d'entrée de ville abordant les principes d'aménagement suivant : les possibilités de mutualisation du stationnement, la réduction de l'imperméabilisation des sols et un projet de végétalisation, la recomposition architecturale et urbanistique, notamment les possibilités de densification ; ⇨ Le SCoT définit les conditions de l'extension ou du renforcement des espaces commerciaux de la CAVEM : - Le renforcement de la desserte routière ou en transport en commun - La mise en œuvre d'un volet paysager ou architectural - L'accessibilité pour les modes doux - La performance énergétique ou environnementale des bâtiments commerciaux	 La commune soutient par ailleurs la création d'emplois en attirant de nouvelles entreprises et en pérennisant les entreprises existantes par une politique d'accueil et d'écoute adaptée à leurs besoins. La CAVEM a adopté son PDU et la réorganisation du transport a été initiée en septembre 2017. Des arrêtés municipaux donnent les horaires de livraison afin répondre à la problématique de la logistique urbaine. Pour l'animation, l'office de Tourisme organise des manifestations visant à renforcer l'animation du centre-ville.
les actions entreprises pour le développement du tourisme ⇨ Orienter la clientèle touristique vers le réseau de transport public et le chainage des itinéraires d'écomobilités et modes doux afin de réduire la pression automobile en saisonnalité et incite à découvrir le territoire autrement ; ⇨ Enrichir et diversifier l'offre d'accueil tant qualitativement que quantitativement. Pour cela : Les PLU identifient l'hôtellerie de plein air, s'assurent de leur conservation, facilitent leur montée en gamme et leur intensification et permettent leur diversification, ⇨ En raison des spécificités des grandes structures d'hôtellerie et d'hébergement en résidence de tourisme (besoin foncier, recherche de proximité avec les grands espaces naturels), le SCoT promeut la réalisation de nouvelles unités touristiques structurantes au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, notamment dans le cadre de sites d'urbanisation complémentaire et la possibilité de réhabiliter les équipements touristiques existants, ⇨ Le positionnement touristique de la location meublée et de la résidence secondaire doit rester complémentaire à celui de l'hébergement marchand. Pour une bonne maîtrise des équilibres, le SCoT recommande aux communes la prescription du Permis de Louer instauré par la loi Numérique avec la possibilité d'exclure certaines parties des territoires communaux considérés comme à dynamiser, y compris par l'hébergement numérique, ⇨ La montée en gamme de l'offre hôtelière est un des objectifs à atteindre de l'aménagement touristique. Les documents d'urbanisme facilitent leur implantation et peuvent leur réserver de	Le tourisme de séjour est l'une des dimensions de l'activité touristique porteuse de potentiel pour un développement économique durable à Puget-sur-Argens. En effet, les effets directs de la fréquentation touristique sont complétés par une valorisation indirecte du territoire et un ancrage de la fréquentation. Dans cette optique, le PLU a donc pour objectif de maintenir et développer l'offre d'hébergement marchand tout en veillant à limiter la mutation d'hébergements touristiques en résidences principales. De nos jours l'hébergement touristique se structure de la façon suivante : - 6 campings (1 039 emplacements) ; - 1 hôtel (9 chambres) ; - 1 résidence de tourisme (442 lits) ; auxquels s'ajoutent des gîtes, chambres d'hôtes et résidences secondaires. Pour cela, le PADD de Puget-sur-Argens souligne l'enjeu de promouvoir un urbanisme durable à travers : - une offre variée d'hébergements - le développement de l'agrotourisme

manière exclusive une partie des opérations d'aménagement afin d'atténuer la concurrence foncière et la pression financière. ⇨ Le SCoT favorise le développement d'équipements de loisirs susceptibles d'augmenter l'attractivité touristique. ⇨ Pour développer le site touristique du massif de l'Esterel le SCOT recherche : - L'aménagement écotouristique du massif, en particulier au niveau de ses portes d'entrée, dans une perspective d'intégration paysagère optimale des équipements, et de résolution des conflits d'usage existants. - La gestion de la fréquentation dans les espaces naturels, pour concilier mise en valeur, préservation des paysages, protection des espaces sensibles ou d'intérêt naturaliste spécifique et éducation à l'environnement. - Le développement d'une offre d'hébergement différente que celle tournée vers le littoral. Dans ce sens, les documents d'urbanisme suivront les recommandations du projet d'Opération Grand Site sur le développement de l'hébergement pour le tourisme vert ⇨ Afin de favoriser le tourisme d'affaire le SCoT se fixe comme objectifs : - de maintenir une très bonne accessibilité ferroviaire, routière, de liaison entre les aéroports, une offre d'hébergement marchand de bonne capacité et de bonne qualité d'accueil ; - de faciliter dans les espaces urbanisés prioritaires, l'implantation de nouveaux équipements (ou le redimensionnement et la réhabilitation d'équipements existants) en améliorant l'attractivité de la CAVEM, notamment : des structures collectives d'accueil (Palais des Congrès, centre d'exposition), des superstructures de grande taille pour des manifestations d'importance (foires, salons etc.), des capacités d'hébergement supplémentaires à proximité de ces noyaux ⇨ Pour le tourisme de Plein Air les documents d'urbanisme devront : - procéder au recensement des équipements existants et évaluent leur pérennité économique à 10 ans ; - autoriser le réinvestissement urbain des unités les plus fragiles ; - écarter systématiquement toute transformation de l'habitat de loisir vers la fonction d'habitat permanent.	- la valorisation des chemins de découverte de la commune. Le règlement du PLU dispose ainsi de plusieurs zonages adaptés : - La zone UH est une zone d'équipements de loisirs et d'hébergement touristique et hôtelier. Elle se décompose en trois secteurs : le secteur UHa relatif à des terrains de camping, le secteur UHb relatif à des parcs résidentiels de loisirs et le secteur UHc relatif à des hébergements hôteliers. La zone UH du précédent PLU est globalement maintenue dans ses limites et dans ses typologies avec des ajustements consistant à : o réintégrer en UHa le camping des Hautes - Vernèdes (ancienne zone 1AUe et zone 1AUe1) o prévoir une légère extension du secteur UHb correspondant au projet agricole de l'OASIS Village. Du fait de ces évolutions, la zone UH et ses secteurs représentent, au total, 50,9 ha contre 47,2 ha dans le précédent PLU. - la zone 1AUHa correspondant à la zone d'extension du camping de La Bastiane situé au Nord de l'A8. La zone a été ouverte à l'urbanisation par la Modification n°3 du PLU remplaçant l'ancienne zone 2AUt pour la réalisation de 70 emplacements sur la partie Est du camping. Cette zone est maintenue au PLU (avec l'OAP n°2). Les hébergements hôteliers et touristiques sont par ailleurs autorisés dans les principales zones urbaines. Enfin, la préservation des grands espaces naturels et agricoles, ainsi que la protection du patrimoine et des formes urbaines et architecturales historiques contribuent à l'attractivité touristique de la commune. La proximité des grands pôles d'attraction des flux touristiques de l'Est varois peut être une opportunité pour Puget-sur-Argens de renforcer et diversifier une offre touristique complémentaire.
4. Orientations et objectifs relatifs pour le développement agricole et forestier	

Reconnaitre l'agriculture pour l'ensemble de ses fonctionnalités

- ⇨ Adapter l'activité agricole aux risques naturels par des modes de cultures résilients ;
- ⇨ Permettre la réalisation d'unités de transformation agricoles artisanales au contact des exploitations ;
- ⇨ Intégrer des points de vente de circuits courts agricoles au sein des unités commerciales ;
- ⇨ Assurer la diffusion de l'agro-tourisme dans les conditions de la législation en vigueur sous toutes ses formes lorsque le degré d'exposition aux risques naturels le permet et que l'agriculture reste l'activité principale ;
- ⇨ Mettre en œuvre des hameaux agricoles nouveaux permettant de regrouper les exploitations, les fonctions d'habitat et de production ;
- ⇨ Favoriser le développement de l'agriculture raisonnée ;
- ⇨ Protéger les canaux/cours d'eau/berges/ripisylves et zones Humides ;
- ⇨ Préserver les continuités végétales (haies, espaces boisés refuges) ;
- ⇨ Maintenir des zones ouvertes propices à la diversité des Milieux ;
- ⇨ Lutter contre l'enfrichement des espaces agricoles présents dans les massifs ;
- ⇨ Labéliser la production locale pour rendre visible l'authenticité et le caractère local de la production ;
- ⇨ Proposer une alimentation bien être, de meilleure qualité, dotée d'une bonne traçabilité ;
- ⇨ Contribuer à l'autosuffisance alimentaire du territoire pour adoucir l'impact environnemental de la consommation (faible logistique, moindre conditionnement…) ;
- ⇨ Enrichir la diversité sociale de l'emploi, attaché au territoire, notamment au profit de la population locale ;
- ⇨ Créer du lien social pérenne entre le monde agricole et la population autour de sites de vente mutualisés au sein des exploitations ;
- ⇨ Mettre en place une politique offensive de protection des terres agricoles au sein des communes et dans les PLU ;
- ⇨ Inventorier et protéger le patrimoine bâti lié à l'agriculture :
- ⇨ Réaliser au sein de chaque vallée agricole des parcours modes doux permettant de découvrir les espaces agricoles de la CAVEM tout en reliant des points d'intérêts (zones urbaines/littoral, Centre Ancien/zones d'activités…) ;
- ⇨ Développer la culture florale (huiles essentielles, parfums…) en interface entre zones urbaines et massifs boisés afin de valoriser les zones soumises à obligations légales de débroussaillement.

Protéger Durablement l'intégrité des terres agricoles

- ⇨ Les espaces agricoles structurants et les espaces agricoles stratégiques devront être identifiées dans les PLU et pourront être complétées et sous catégorisées (Espaces agricoles proche du rivage, espaces agricoles protégés…) ;
- ⇨ Les PLU définissent à partir d'une connaissance détaillée et actualisée les conditions de l'économie agricole (structures, équipements, irrigation, bâtis, circulations, besoins spécifiques…) et peuvent être amenés à identifier des sites agricoles complémentaires à ceux identifiés. Les PLU pourront présenter un diagnostic agricole spécifique. Dans le secteur de la Lieutenante de Roquebrune, le SCoT autorise un maximum de 60 hectares agricoles, toutes les terres sans intérêt économique et/ou agronomique confirmé au moment de la mise en œuvre rejoignant la fonction de réservoir de biodiversité ;
- ⇨ Le SCoT identifie les espaces agricoles structurants comme espaces préférentiels pour la mise en œuvre de protection foncière ;
- ⇨ Autoriser la reconquête agricole dans les massifs et limiter le mitage des espaces par l'urbanisation, la cabanisation ou la création d'infrastructures de transport ;

L'agriculture est aujourd'hui soumise à une forte pression foncière et sa pérennité est fragilisée. Le maintien de cette économie agricole nécessite d'opter dans le cadre du PLU des mesures de préservation des terres agricoles.

Dans l'objectif de développer et protéger les espaces agricoles, le PLU entend ainsi promouvoir des initiatives favorables à l'activité agricole.

Le PLU définit de ce fait précisément les zones A sur le territoire et actualise leur règlement, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole. Le règlement autorise les installations et aménagements qui ne compromettent pas la vocation de la zone. Les activités développées en zone A doivent être compatibles et participer au développement de la filière agricole. Ainsi, la diversification des activités agricoles y est autorisée (circuits courts, agrotourisme, vente directe à la ferme etc.). Le zonage agricole se décline ainsi :

- **la zone A** (893,1 ha) identifie les espaces agricoles effectifs et potentiels répartis sur l'ensemble du territoire. Favorisant l'installation et/ou l'extension de sièges d'exploitations, elle est réservée aux constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectifs compatibles.
- **le secteur Ae** (4,5 ha) : secteur d'équipement au cœur de la zone A de la plaine de l'Argens ;
- **le secteur Ab** (0,6 ha) : aménagements hydraulique (bassin de rétention)
- **le secteur Ah** (7,3 ha) : hameau agricole inscrit dans SCoT et PADD, dont l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une OAP préalable et devra être réalisé sous forme d'opération d'ensemble.

Le PLU de 2013 identifiait en zone A la majorité des espaces agricoles de la commune. La révision du PLU a été l'occasion d'identifier des espaces dont le zonage maque la volonté de reconquête notamment avec la zone Ah correspondant au hameau agricole. Ces évolutions permettent une augmentation globale de 7,4 ha des espaces agricoles (malgré une diminution de 2,6 ha des zones A du PLU de 2013).

Les espaces agricoles structurants, tout autant que les espaces agricoles stratégiques, identifiés dans le SCoT sont donc maintenus dans le PLU.

⇨ Toute extension de l'urbanisation devra être justifiée au regard de l'impact économique éventuel créé sur le fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière, en tenant compte notamment des enjeux liés à l'irrigation (étude agricole préalable) ; ⇨ Les terrains agricoles résiduels situés dans les enveloppes agglomérées actuelles sont étudiés quant à leur opportunité à devenir des terrains cultivés protégés au sens du Code de l'Urbanisme ; ⇨ Le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se réaliser sur les espaces agricoles du SCoT. Il est toléré sur les toitures des bâtiments liés directement et indispensables à l'activité ; ⇨ Les PLU devront encadrer strictement le changement de destination des bâtiments en zone agricole ; ⇨ Les espaces agricoles les moins sensibles au regard de la loi littoral pourront accueillir les constructions nécessaires à l'artisanat agricole (transformation de produits…) et à la vente de produits locaux. Les remblais autres que ceux liés à la mise en œuvre du PAPI sont interdits en zones agricoles pour des raisons hydrauliques, écologiques et économiques. Les secteurs de remblais existants ne pourront pas être considérés comme des espaces artificialisés pouvant être urbanisés et devront faire l'objet de remise en culture ou de remise en état. Ponctuellement et exceptionnellement des équipements publics pourront être autorisés en zone Agricole. **Valoriser les espaces forestiers et de l'agro-sylvopastoralisme** - Mieux coordonner les usages de la forêt et de la nature (défrichement, chasse) avec le pastoralisme pour que les équipements d'exploitation (clôtures, petits ouvrages, installations) soient mieux respectés ; - S'assurer que les documents d'urbanisme prennent connaissance des territoires agro-sylvo-pastoraux lors des diagnostics, intègrent les enjeux des exploitations actuelles et des projets d'installation dans leur zonage et règlement (réduction des Espaces Boisés Classés, identification des exploitations et des projets…), permettent toute la diversité d'activités de l'agroforesterie dans les zones naturelles ; - Promouvoir l'identité agro-sylvo-pastorale de l'Estérel auprès de ses habitants et des touristes ; - Soutenir la filière bois énergie, l'émergence des filières d'avenir comme le bois d'œuvre (pin d'Alep), la subérieculture (chêne liège) et les niches (châtaigneraies, mycosylviculture…).	La zone N et ses secteurs protègent les grands espaces à dominante naturelle de la commune de Puget-sur-Argens. Ce zonage traduit la volonté d'une protection forte des paysages et de l'environnement. La zone naturelle et ses secteurs couvrent 1 146,8 ha, soit plus de 42% du territoire communal. Elle comprend des espaces à forte valeur paysagère comme les massifs forestiers des Terres Gastes et des Défens ou la ripisylve de l'Argens mais également des espaces de loisirs ou d'équipements. Cette protection permet d'assurer une valorisation par la sylviculture de la forêt. En zones urbaines, la « petite nature » et le « petit paysage » sont également protégés par des Espaces Verts Protégés (EVP).

5. Orientations et objectifs de la politique de transports et de déplacements	
⇨ Renforcer le réseau de transport public existant en matière de confort, de capacité, de fréquence et de vitesse avec pour corollaire la préservation par les documents d'urbanisme communaux des capacités d'amélioration d'écoulement des transports publics (ferroviaires et bus départementaux et CAVEM). L'adaptation du réseau de voiries, notamment le long de la dorsale RDn7 qui marque l'Axe Structurant, est une action prioritaire de la politique communautaire de déplacement. Les documents d'urbanisme valorisent les corridors de transport public à haute capacité en promouvant l'intensification des formes bâties, en réservant le foncier nécessaire pour la réalisation des nouveaux grands équipements publics d'agglomération et en facilitant l'installation des grandes unités tertiaires et commerciales. Les documents d'urbanisme inscrivent dans leurs schémas d'urbanisme la prise en compte du réseau de transport public ; ⇨ Mettre en valeur la desserte ferroviaire de la CAVEM en anticipant la possibilité de réouverture des gares de Puget et de Roquebrune et la réalisation de nouvelles gares dans le Centre Urbain (notamment pour la desserte de la zone d'activités de la RDn7 et du quartier des Salles). Ce réseau ferré est un axe majeur de la diversification des mobilités. Elle est la base de l'armature du réseau de transport et la condition nécessaire au développement de l'intermodalité. Les documents d'urbanisme assurent la conservation des gares et les possibilités d'aménagement de leurs abords. Les PLU étudient également dans le détail les possibilités de densification et de diversification de la mixité urbaine dans leur périmètre de proximité de l'ordre de 500 mètres.	Puget-sur-Argens est traversé par l'axe structurant de la RDN7 qui génère un flux important. Le PDU de la CAVEM promeut le développement des modes actifs. Le PADD intègre cette préconisation dans l'orientation n° 1 en développant la multimodalité et en favorisant les modes actifs. Dans le règlement, cette orientation se traduit dans l'article 7-2 « normes de stationnement des deux-roues » des zones U où il est imposé la réalisation d'au moins 50% des places créées à destination des vélos. L'un des secteurs les plus générateurs de trafic se trouve sur la commune de Puget-sur-Argens avec la zone d'activités de Carrefour avec 12 000 déplacements par jour. Le PDU instaure la réalisation de la voie de délestage de la RDN7 (action n° 1.1.1) avec en parallèle une requalification de la RDN7 entre Puget et Fréjus. Le PLU traduit ces objectifs par l'emplacement réservé n°39 pour la création de la voie de « délestage » entre Fréjus et Puget-sur-Argens. Enfin, il préconise la transformation de la RDN7 en véritable boulevard urbain. Par ailleurs, la remise en service de la gare est rappelée dans le PADD. Elle devra fait l'objet d'une approche opérationnelle indépendante du PLU.. Il l'identifie toutefois comme pôle multimodal par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n°6.
Mailler le réseau de déplacement pour la diffusion de l'intermodalité ⇨ finalisation prioritaire de la voie de délestage de la RDn7 actuelle, entre l'échangeur Puget A8 et la RD 4 ; ⇨ évitement routier du centre village et du carrefour des 4 Chemins à Roquebrune-sur- Argens ; ⇨ transformation de la RDn7 de voie rapide en boulevard urbain une fois le barreau manquant RD 100 réalisé ; ⇨ Le SCoT organise la hiérarchisation de ces parcs relais avec : - Niveau 1 – les parcs portes d'Agglomération à positionner à la fois au contact des 3 échangeurs autoroutiers, autour des gares de taille urbaine et sur les têtes de ligne du réseau Agglobus. Ces parcs relais peuvent également, idéalement, s'inscrire dans les ouvrages de stationnement des zones économiques prévues en recomposition. - Niveau 2 – les parcs relais de proximité, de taille relative, aux abords des petites gares, sur les débuts de ligne du réseau Agglobus ou bien le long du parcours des lignes TC ; ⇨ Le réseau de mode doux converge vers chacun des corridors de transport public à haute capacité. Les points d'interconnexion entre les deux réseaux sont aménagés pour l'intermodalité. Les documents d'urbanisme doivent recenser et hiérarchiser ces points d'échange et vérifient leur capacité d'aménagement (sas vélos et micromobilités, instauration d'un lieu d'attente…) et assurent leur parfaite prise en compte dans chaque projet urbain. ⇨ Le SCoT permet la limitation volontaire du nombre maximum de places de stationnement dans les documents d'urbanisme quand cette mesure prend place au sein d'un corridor de transport public à haute capacité. **La valorisation des modes doux comme un atout de l'attractivité territoriale** Le SCoT fixe l'objectif de **30%** de part modale en **déplacement à pied et aux micromobilités**	L'importance du développement des transports en commun, comme moyen de déplacements alternatifs à la voiture, est rappelé dans le PADD par l'intermédiaire de l'orientation 1 qui souhaite « développer la multimodalité et favoriser les modes actifs ». Si l'utilisation de la voiture reste globalement indispensable pour se rendre dans l'agglomération, le PLU vise à ce que les déplacements interquartiers puissent s'effectuer via les modes doux, afin de se rendre dans les polarités communales sans utiliser son véhicule. Cela se traduit règlementairement par l'amélioration de la trame viaire dans le cadre des emplacements réservés d'élargissement de voirie ou de création de modes actifs et via les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le règlement impose par ailleurs la création de stationnement vélo pour les nouvelles constructions afin d'en favoriser le développement (article 7-2 « normes de stationnement des deux-roues » des zones U où il est imposé la réalisation d'au moins 50% des places créées à destination des vélos.) Le PLU identifie également la gare comme pôle multimodal par l'intermédiaire d'un emplacement réservé n°6. Le pôle multimodal permettra de diminuer le nombre de voitures en créant du report modal vers les transports collectifs.

⇨ La création du réseau d'écomobilités de la CAVEM à achever à l'échéance 2035. Chaque document d'urbanisme comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation **Eco-Mobilités** qui étudie les tracés potentiels, les points d'interconnexion avec les corridors de transport public à haute capacité et listent les polarités à relier entre elles. Les centres villes, les grands sites économiques et d'hébergement touristique, les grands équipements publics, les fronts de mer et l'accès aux sites littoraux, l'accès aux grands sites naturels et valléens (Basse Vallée de l'Argens, Vallée du Reyran et Vallée du Valescure) sont prioritaires pour leur inclusion dans le réseau structurant d'écomobilités du territoire. Le Plan de Déplacement Urbain a pour rôle de s'assurer de l'état d'avancement de ce réseau qui doit figurer parmi les documents opposables de chaque document d'urbanisme. ⇨ Les projets d'aménagement de mixité urbaine et de développement économique se doivent de faciliter le passage des **modes actifs pour l'accès aux générateurs de déplacements** (équipements publics, points d'interconnexion avec le réseau structurant de transport...) et le déplacement interne à l'opération ; ⇨ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation réduisent aux seuls besoins fonctionnels le **stationnement** maintenu sur voirie dans les opérations nouvelles. Le dégagement du stationnement sur voirie vers le stationnement en ouvrage doit ainsi libérer l'espace public nécessaire pour la réalisation des modes actifs. Le Plan de Déplacement Urbain évalue régulièrement l'avancement du réaménagement de la voirie au profit des modes actifs sur la CAVEM, et croise cette observation avec l'avancement du réseau structurant d'écomobilités ; ⇨ La **pacification des axes routiers** doit être recherchée dans l'ensemble des environnements résidentiels (zone 30, zones de rencontre, aires piétonnes permanentes ou saisonnières). La partie centrale de l'Axe Structurant entre les centres villes de Fréjus et de Saint Raphaël est prioritaire pour sa transformation en secteur renforcé de partage de l'espace public. Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de partage de voirie renforcée et le Plan de Déplacement Urbain en évalue régulièrement l'avancement ; ⇨ Le développement de **l'offre de stationnement des modes actifs** comme promotion des mobilités alternatives au tout voiture : concernant le stationnement des modes actifs sur voirie et dans les ouvrages, les inventaires de stationnement contenus dans les documents d'urbanisme sont tenus à jour à chaque procédure d'évolution (notamment sur les points d'interconnexion entre les réseaux structurants et aux abords des grands générateurs de déplacement) ; Rétablir la **continuité du sentier du littoral** et garantir des accès transversaux réguliers la mer ;	L'ER 39 précise quant à lui le tracé de la future voie de liaison entre Fréjus et Puget permettant un délestage de la RDn7.
6. Les grands projets d'équipements et de services et les orientations prises pour la gestion des ressources	
Les équipements scolaires et culturels ⇨ Accompagner le **recentrage de la population sur l'Axe Structurant** pour ne pas dégrader la qualité d'enseignement des populations les plus modestes ; ⇨ Les **équipements sanitaires et sociaux** : Faire face au défi démographique du vieillissement de la population (1 habitant / 3 aura plus de 85 ans à l'échéance 2035) ; ⇨ Rester un territoire à forte densité d'animations et d'équipements en **valorisant au mieux le réseau culturel existant** (théâtres, salles de spectacle, lieux festifs, médiathèques, musées...) notamment par : ⇨ Permettre la pratique du sport au sein du centre urbain en **réservant des aires sportives au sein des opérations structurantes** de renouvellement urbain ; ⇨ Mettre en œuvre de **nouveaux parcs urbains** en prenant appui sur les espaces de nature en ville (tracé de l'aqueduc à Fréjus, Port Romain, site du Grand Défens à Saint Raphaël...) ; étendre la promenade du bord de mer en majorant les espaces piétonniers vers Santa Lucia et la Base Nature ;	La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements qu'elle entend préserver. Le PLU révisé instaure pour cela une zone UP correspondant aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt communal et intercommunal. Elle comporte un secteur **UPs** permettant le développement d'activités sportives. Cette zone UP concerne les pôles majeurs d'équipement de la commune : ▪ Mairie / Centre Technique Municipal / Ecole des Pins Parasols / Ecole Mory ; ▪ Collège Gabrielle Colette / Salle Polyvalente Paul Cavalier / Salle et terrains de sports ; ▪ Espace Victor Hugo ; ▪ Salle municipale / cimetière ; ▪ Ecole Daudet / Ecole les Oliviers / cimetière :

⇨ Le **Centre Urbain est le secteur prioritaire** de réalisation des **nouveaux équipements scolaires**, dans un contexte foncier très contraint ; ⇨ La réalisation d'éventuel nouveau collège ou lycée prend en compte le réseau de transport en commun et son raccordement au réseau de **mobilités douces** afin d'atténuer les phénomènes d'accroissement de trafic automobile aux heures de pointe de la circulation automobile ; ⇨ L'accessibilité facilitée par **des modes doux entre les agglomérations et leurs grands espaces naturels** (massif de l'Estérel, Petites Maures, grandes vallées de l'Est Var…) servant à la pratique des sports de randonnées, la détente et l'agrément ; ⇨ **L'affirmation des pôles sportifs actuels** (Aspé, Galliéni, Puget, Roquebrune…) permettant de rationaliser leur fréquentation ; ⇨ Favoriser le déploiement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC).	Le PLU de 2013 ne prévoyait pas de zone dédiée aux équipements, ceux-ci étaient intégrés dans l'ancienne zone UB (zone mixte habitat et équipements). Cette nouvelle zone est créée afin de garantir la pérennité et le confortement des équipements. La zone UP représente, au total, 28,1 ha. Elle dispose de foncier permettant d'accueillir de nouveaux équipements. Le règlement du PLU autorise par ailleurs les équipements dans toutes les zones constructibles et introduits des dispositions dérogatoires en termes de hauteur pour faciliter leur mise en œuvre.
Poursuivre la transition numérique ⇨ Favoriser le **déploiement du Très Haut Débit** par les différentes techniques de transmission de données sur l'ensemble du territoire et par la création de réseaux et d'infrastructures nécessaires à son déploiement sur le territoire de la CAVEM ; ⇨ Intégrer dans les PLU une démarche de création d'infrastructures qu'elles soient enterrées, aériennes ou par la création d'antennes ; ⇨ Les PLU doivent conditionner les opérations d'aménagement (équipements publics, habitat, parc d'activités, etc.) à l'accès au Très Haut Débit et à des débits numériques plancher à réaliser ; ⇨ Favoriser le développement des usages sur le territoire, dans tous les domaines de l'économie et de la vie quotidienne et auprès des acteurs ; ⇨ Possibilité de développer des « espaces numériques citoyens » permettant à chacun d'accéder aux services numériques des collectivités.	Par l'intermédiaire de l'article DG2 – 3 « règles relatives aux équipements et réseaux » : pour les nouvelles constructions, la commune oblige le raccordement au Très Haut Débit (THD). Par cette action, elle entend **favoriser l'égalité d'accès au numérique** dans un objectif d'égalité d'accès notamment à la culture, à l'information et aux services, faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements et programmer en amont la desserte du haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.
La problématique des déchets ⇨ Renforcer la **gestion des déchets** à l'échelle des zones d'activités et favoriser le tri sélectif dans le sens de l'émergence des économies circulaires du territoire ; ⇨ La gestion des déchets doit être prévue en amont des opérations d'aménagement.	La gestion des déchets est une compétence intercommunale. L'état initial de l'environnement effectue un rappel des modalités de production et de traitement des déchets sur le territoire.
Les besoins en eau potable ⇨ Afin de réaliser des **économies d'eau potable**, les communes pourront mettre en place des mesures comme la récupération des eaux pluviales qui servirait à l'arrosage des espaces verts, des jardins ou pour une utilisation industrielle ; ⇨ Les ouvertures de zone AU seront conditionnées par la disponibilité de la ressource ; ⇨ Les projets de développement urbain doivent être raccordés à un réseau d'alimentation en eau potable de capacité adaptée, en veillant strictement au respect de la salubrité publique, et essentiellement sous forme de réseau public.	La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'état initial de l'environnement. Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune. Le règlement d'urbanisme, à l'article 9 « Desserte par les réseaux » de chaque zone urbaine et à urbaniser, fixe des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable et oblige le raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une construction ou installation est susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

La gestion des eaux usées et pluviales ⇨ **Organiser le raccordement à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées** dans les secteurs urbains et à urbaniser, et dimensionner les capacités de traitement des eaux usées suffisantes ; ⇨ Poursuivre la mise en œuvre du programme d'élimination des eaux parasites du réseau d'adduction des eaux usées ; ⇨ Conditionner la réalisation des projets urbains (de renouvellement ou d'extensions de l'urbanisation) à la présence ou la création de réseaux et d'infrastructures suffisants ; ⇨ L'utilisation de l'assainissement autonome des eaux usées doit être limitée et être conforme aux exigences du SPANC de la CAVEM ; ⇨ Permettre la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur) et des boues (méthanisation) en cohérence avec le PCAET ; ⇨ Elaborer et mettre en œuvre les schémas directeurs ainsi que le Contrat d'agglomération « petit et grand cycle de l'eau » à intervenir avec l'Agence de l'Eau Rhône Alpes Méditerranée.	La gestion des eaux usées est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement. Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune. L'article 9 de chaque zone, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux **interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial**. Il précise également que toutes les eaux usées doivent être traitées avec des dispositifs d'épuration adaptés et conformes à la règlementation en vigueur. Au niveau de la gestion des eaux pluviales, la commune veille à : - Maitriser les pollutions et préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maitrise des flux et limiter les phénomènes d'érosion, en préservant les espaces agricoles, - Favoriser l'infiltration et la désimperméabilisation, en fixant des coefficients d'espaces verts dans les zones urbaines et à urbaniser ; - Assurer la continuité de l'assainissement en limitant la dégradation du fonctionnement des stations de traitement des eaux usées par temps de pluies et les risque de non-conformité ; - Prévenir les dysfonctionnements par les travaux afférant et l'entretien des réseaux ; - Prise en compte dans les aménagements des limites du réseau récepteur ; - Favoriser les mesures compensation de rétention a la parcelle ; - Limiter et diagnostiquer les inondations liées au ruissèlement urbain ou au débordement de réseaux. Le règlement renvoi par ailleurs à l'application du schéma de gestion des eaux pluviales approuvé avant la fin de l'année 2020.

7. Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

Trame verte et réservoirs de biodiversité : des espaces à protéger strictement

⇨ Préciser les limites des « réservoirs de biodiversité à protéger » à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU, afin de conserver leur surface et leur intégrité, et de maintenir le bon état des milieux naturels et de la biodiversité ;

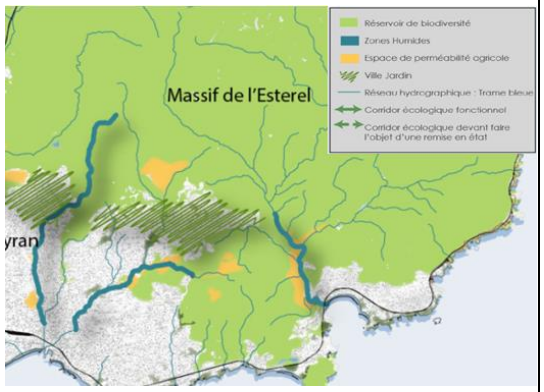
⇨ Ces réservoirs pourront éventuellement accueillir :

- des aménagements nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales ;
- des installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels ;
- des projets légers d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisir, éducatif ou pédagogique, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité des réservoirs.

⇨ Tout nouveau projet d'infrastructures de transport impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures...) ;

⇨ Les nouveaux projets d'urbanisation hors enveloppe agglomérée et en interface avec les réservoirs de biodiversité devront veiller à leur intégration écologique et paysagère ;

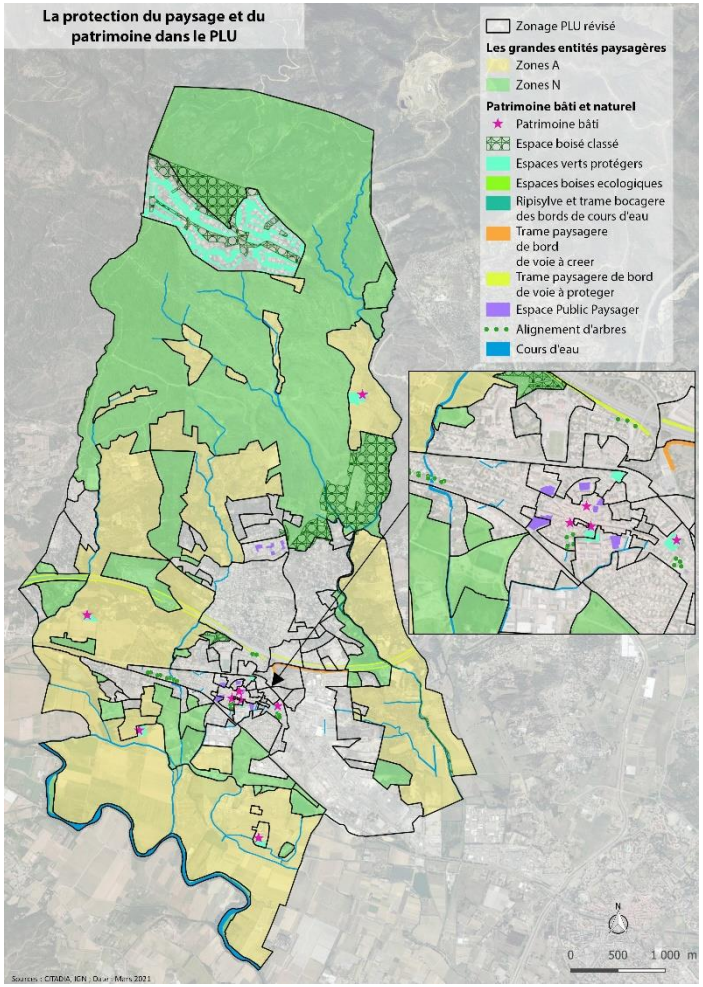
⇨ Les périmètres connus ou inventoriés comme station d'accueil de la Canne de Pline sont classés en zone naturelle protégée par les documents d'urbanisme.



⇨ Les PLU doivent prendre en compte les périmètres projetés d'Arrêté de Protection Biotope.

Dans le cadre de la protection de la trame verte et bleue, sont identifiés sur la commune :

- des réservoirs de biodiversité ;
- des espaces de perméabilité agricole ;
- des zones humides ;
- les quartiers « ville jardin » ;
- les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager ;
- les coupures paysagères ;
- le paysage urbain passé actuel et futur ;



Trame verte et espaces agricoles de perméabilité écologique : un double enjeu économique et écologique ⇨ Plus spécifiquement dans les espaces agricoles de perméabilité écologique la **vocation agricole doit être maintenue** par les PLU afin de favoriser les milieux ouverts et entretenus ; ⇨ Protéger ou recomposer dans les PLU les **éléments liés à l'eau** (cours d'eau, canaux) qui sont le principal vecteur de diffusion de la biodiversité en zone agricole ; ⇨ Les PLU pourront repérer et **protéger les haies dans les zones agricoles** afin de maintenir la biodiversité ; ⇨ Les communes pourront **favoriser la pérennité des prairies** en interface entre les espaces naturels et les espaces agricoles.	Les espaces de perméabilité agricole du SCoT ont été pris en compte dans le projet de PLU et classés en zone A. Les espaces boisés classés et la trame paysagère du PLU permettent de protéger et préserver certains cours d'eau et ripisylves du territoire.
Les corridors écologiques terrestres : des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état ⇨ Préciser les limites des « corridors écologiques à protéger » à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU afin d'assurer leur bon fonctionnement écologique. D'autres corridors non référencés peuvent être identifiés localement ; ⇨ Quand les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter un corridor écologique, il est nécessaire de veiller à : - définir les limites à l'urbanisation au regard de la fonctionnalité du corridor, - définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor, - favoriser la nature en ville, - maintenir des espaces naturels ou agricoles et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces. ⇨ Recenser les éléments remarquables du paysage, à savoir les alignements d'arbres, les haies et mobiliser les outils pour protéger ces éléments dans les documents d'urbanisme ; ⇨ Valoriser les corridors en tant que lieux pédagogiques pour la découverte de la nature ; ⇨ Accompagner la remise en bon état du corridor Esterel/Bois Bagnols (Ecopont des Adrets de l'Esterel).	Les corridors écologiques identifiés dans le cadre de la TVB font l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole, doublé d'EBC en cas de boisement, lorsque ceux-ci ne concernent pas des AOC viticoles ou font l'objet d'une protection à travers l'application du régime forestier.
La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques : des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU.	L'hydrologie de la commune est caractérisée par le passage du fleuve Argens qui détermine une large plaine alluviale. Principal cours d'eau du Var, celui-ci draine la moitié du département. De plus, un réseau de petits cours d'eau au régime torrentiel, d'orientation nord/sud vient se jeter dans l'Argens. Ces petits cours d'eau drainent la majeure partie du territoire communal. Les principaux sont les suivants : - le Canavère à l'Ouest,

En cohérence avec le PAPI et la GEMAPI, organiser la minimisation des impacts écologiques des travaux et infrastructures liées à la gestion du risque inondation. Identifier de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique. Les documents d'urbanisme veilleront à traduire la **préservation des berges et des ripisylves** par : - un classement adapté au moyen des outils disponibles dans le code de l'urbanisme, - des prescriptions dans le règlement de nature à assurer leur protection et leur gestion (marge de recul, zone tampon autour des canaux), - une prise en compte de ces éléments dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future. La couverture des cours d'eau pérennes et temporaires par des constructions ou aménagements autres que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...) sont à proscrire.	- le Gabron et le Béal au centre, - la Vernède et le Ronflon identifié au SDAGE comme la rivière La Grande Garonne draine toute la partie nord et est de la commune. Ces cours d'eau font l'objet d'un classement en N ou A en fonction de leur importance et de leur environnement immédiat. Leur ripisylve est par ailleurs protégée. Cette protection s'effectue en particulier à travers l'outil Espaces Verts Protégés (EVP), qui permet de conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal. Dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau, la commune : - assure des principes de préservation des berges et des ripisylves (maintien du caractère naturel des sites par le recul des constructions ou l'aménagement d'espaces verts, choix d'essences végétales locales non invasives...), - limite toute activité polluante en bordure des cours d'eau, - met en valeur/révèle, voire requalifie les cours d'eau pour favoriser la nature en ville. Dans les zones d'urbanisation future et à travers les OAP, le présent PLU : - maintien des couloirs non bâtis le long des cours d'eau ; - garantit le caractère naturel des berges dans les opérations d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives ou les ripisylves ; - maintien de la biodiversité et maitrise du risque inondation.
Mettre en valeur la nature en ville pour ses différentes fonctions Les PLU pourront identifier et protéger les jardins, alignements, espace en friches qui participent à la nature en ville (pour leur rôle écologique, paysager, patrimonial, sociétal…) et qu'il convient de pérenniser ; Pour limiter les effets de coupure, le PLU pourra fixer des règles visant à assurer la perméabilité des barrières (clôtures, murs) dans les espaces urbains et à favoriser la plantation de haies ; Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiel en transition avec les espaces naturels ; Dans les espaces des projets urbains du SCoT, une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones Les PLU devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains ; Les communes pourront réaliser en ville un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences et des structures :	La « ville nature » est un des objectifs à atteindre pour la commune. L'orientation 3 « Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin » répond pleinement à cet objectif du SCoT. Cela se traduit règlementairement par plusieurs approches : - Le **classement en EBC** de certaines parcelles en zone urbaine et **en EVP** (pour renforcer le concept de ville-jardins dans les quartiers résidentiels en transition avec les espaces naturels) participe à cette ambition. Les coteaux urbanisés font notamment l'objet d'un encadrement restrictif de leur constructibilité afin de préserver les paysages de collines boisées. Lorsque le régime forestier s'applique, les EBC ont néanmoins été supprimé afin de permettre l'exploitation de la forêt. - Le PLU intègre dans ses OAP une composante trame verte et bleue à travers l'aménagement d'espaces verts et des traitements paysagers qualitatifs afin de permettre une bonne transition visuelle entre les quartiers existants.

8. Orientations et objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville	
Protéger les sites naturels et agricoles d'Intérêt paysager. Les grands massifs naturels protégés sont reconnus comme des espaces naturels remarquables par les documents d'urbanisme n'admettant que des aménagements légers. ⇨ Le statut d'Espaces Boisés Classés n'est pas généralisé. Le SCoT permet ainsi la **reconquête agricole au sein des massifs forestiers** (vignes, oléiculture, entre autres) sur les secteurs auparavant agricoles et enfrichés depuis, contribuant de ce fait à la réouverture des paysages ; ⇨ Les PLU pourront identifier par un sous zonage A des zones agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères ; ⇨ Les coupures paysagères devront être protégées dans le cadre du PLU.	La préservation des espaces naturels et agricoles d'intérêt paysager est prise en compte dans le PADD du PLU à travers l'orientation 3 « Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin ». Cette orientation vise à préserver les éléments naturels et agricoles fondateurs du paysage et notamment ceux identifiés dans le cadre du SCoT, à protéger les éléments patrimoniaux naturels et urbains, les espaces de biodiversité et cours d'eau et à limiter le mitage dans les espaces naturels et agricoles. Cette orientation identifie graphiquement les espaces naturels et agricoles à protéger, dans le cadre de la trame verte et bleue du PLU. Le PLU traduit cette orientation en identifiant et en protégeant les espaces naturels et agricoles, les espaces humides et les cours d'eau (zone N, EVP, EBC ou par une trame dédiée « ripisylves »), constitutifs de la trame verte et bleue communale, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et en les classant soit en zone agricole, soit en zone naturelle, en fonction de l'occupation des sols. Lorsque le régime forestier s'applique, les EBC ont néanmoins été supprimé par rapport au PLU en vigueur afin de permettre l'exploitation de la forêt. La zone A, de 905,5 ha (33,6% du territoire communal) correspond aux zones agricoles du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole sont autorisés à condition d'être compatible avec la vocation de la zone. La zone N du PLU, de 1146,8 ha (42,5% de la surface communale) correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend également des secteurs spécifiques, qui font l'objet d'une constructibilité et d'aménagements limités. Cette préservation du « capital naturel et agricole » prend évidemment en compte l'existence des différents périmètres d'inventaires écologiques (ZNIEFF, Natura 2000…) recensés sur la commune. Ceux-ci sont classés en zone N du PLU (confère évaluation environnementale). Sont également repérés sur le plan de zonage les Espaces Boisés Classés, à protéger ou à créer au titre des articles L113-1, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme.

Protéger les cônes de vue emblématiques des aménagements d'accueil et d'information	Certaines perceptions authentiques des sites naturels ou autres éléments urbains de patrimoine méritent d'être pérennisés. Le PLU vise à protéger les cônes de vue le long des axes de transport. En effet, ils sont les supports de perceptions les plus importants dans la découverte du paysage local. Il convient donc de préserver les séquences paysagères qu'offrent les voies de transport sur le paysage. Le PLU vient ainsi préserver les espaces paysagers de bord de voies, les zones agricoles et naturelles le long des voies. Pour ce faire, le **règlement a établi des règles de hauteur.**
Mettre en valeur les paysages urbains passés, actuel et futur ⇨ Valoriser les silhouettes des centres anciens, ainsi que les tissus urbains « traditionnels » des villes et villages encore compacts et de veiller aussi à la qualité de leur transition avec les espaces attenants les PLU assureront la protection et la mise en valeur de l'architecture et du petit patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt. Le patrimoine agricole pourra être identifié. ⇨ Dans les secteurs d'urbanisation, il convient d'assurer les conditions pour que soient pris en compte et valorisés les structures paysagères existantes ainsi que le patrimoine bâti d'intérêt, voire les restaurer lorsqu'ils sont altérés. Il convient également de garantir une bonne insertion des constructions à la trame urbaine historique (en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes...), et au contexte topographique et paysager. ⇨ Dans les zones de projet, la qualité paysagère et architecturale devra être recherchée pour les aménagements nouveaux. ⇨ Le SCoT invite à la création de chartes intercommunales sur les zones d'activités concernant la qualité paysagère, la gestion de la publicité et le mobilier urbain…	Le maintien de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par la préservation des tissus urbains de la commune présentant un intérêt paysager dans les orientations du PADD. En s'éloignant des centralités à fortes densités, l'emprise au sol des bâtiments diminue de fait afin de garder une cohérence visuelle, adaptée en fonction des quartiers de la commune. Dans le règlement d'urbanisme, l'article 5 des zones U et AU fixe les **règles** relatives à l'intégration paysagère des constructions, en prévoyant de maintenir des plantations et des coefficients d'espaces libres traités en espaces verts de pleine terre. Les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs de projets permettent également de définir les conditions d'aménagement veillant à **une bonne intégration** des futurs aménagements et constructions : des franges tampons paysagères sont prévues ainsi que des espaces verts. Le PLU **préserve les sites bâtis d'intérêt spécifique** qui constituent, pour partie, le patrimoine de Puget-sur-Argens. L'outil **EVP notamment permet également de mettre en valeur leur aspect végétal** pour améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis. Ceux-ci permettent également de préserver les ripisylves des vallats existants qui traversent les espaces agricoles.), ces éléments de la trame verte urbaine forment ainsi une armature naturelle au sein de la ville.
Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales ⇨ Valoriser et requalifier des entrées de villes et villages sensibles d'un point de vue paysager. ⇨ Porter une attention particulière aux secteurs où sont implantées des activités économiques et commerciales, afin d'assurer une bonne insertion architecturale, paysagère et urbaine des futurs bâtiments (forme, volume, orientation, stationnement...) : effet vitrine.	Le SCoT n'identifie aucune entrée de ville à Puget-sur-Argens devant être valorisées. Néanmoins, afin de veiller à préserver la qualité des entrées de ville, un traitement paysager qualitatif doit être réalisé. L'un des cônes de vue défini au PLU à l'entrée ouest s'inscrit dans cette orientation. Les emplacements réservés du PLU prennent en compte la requalification de certaines voies et leurs aménagement paysagé afin de maintenir voire créer des alignements végétaux en bord de voie. La commune s'engage à maitriser la publicité le long des voies à travers son règlement local de publicité.

⇨ Le long de l'autoroute A8, les documents d'urbanisme assurent une forte protection des espaces contigus en procédant à un inventaire fin du végétal existant, l'instauration de marges de recul boisées, une restriction forte de la pression publicitaire. ⇨ Les documents d'urbanisme doivent identifier dès le diagnostic les alignements végétaux de bord de voie les plus remarquables. ⇨ Les communes doivent maitriser la publicité le long des voies.	
9. Orientations et objectifs en matière de prévention des risques et des nuisances et de promotion de la performance environnementale	
Intégrer le risque inondation dans les projets ⇨ Respecter les zones de risques instaurés par les PPRI, ou en l'absence de PPRI, des zones signalées comme étant soumises au risque ; ⇨ Préserver et favoriser les espaces de liberté des cours d'eau afin de leur assurer un écoulement hydrologique naturel ; ⇨ Veiller à la préservation des éléments aménagés que sont les canaux d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques ; ⇨ Anticiper et connaître le risque de ruissellement urbain pour mieux le gérer mettre en œuvre le PAPI ; ⇨ Permettre la réalisation d'équipements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre les inondations sur l'ensemble du territoire, y compris les zones agricoles et naturelles du SCoT. ⇨ Veiller à la préservation des éléments aménagés que sont les canaux d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques ; ⇨ Veiller à la préservation et au maintien des Zones d'Expansion de Crues (ZEC) ; En matière de ruissellement urbain : - Engager un diagnostic sur les zones à risques non couvertes par un PPRI, notamment sur les secteurs à enjeux ou dédiés à l'activité humaine, - Engager un diagnostic sur les zones d'expansion de crues, - La mise en place de repères de crues, - Prendre en compte cette dimension dans les documents organisant la sécurité comme les Plans Communaux de Sécurité (PCS) ou les Plans d'Intervention Gradués (PIG). ⇨ Encourager les communes littorales à améliorer leur connaissance sur les risques littoraux pour une meilleure prise en compte. Exemple : opérer des reportages photographiques après chaque tempête significative ;	Le règlement d'urbanisme du PLU expose, dans les dispositions générales, les différentes règles relatives aux risques et nuisances afin de parfaire l'information des pétitionnaires. Les nombreuses normes ou références aux normes sont ainsi rappelées. Les différents documents relatifs aux études de risques et aux zones de bruit sont de plus annexés au PLU. La commune est principalement concernée par le risque inondation et le risque technologique. Il définit les secteurs interdits à la (zone rouge) construction et les secteurs où la constructibilité sera limitée (zone bleue). L'objectif E de l'orientation 3 « Assumer des choix responsables face aux risques » tend à : - Limiter l'urbanisation des espaces exposés aux risques naturels (inondation, incendie de forêt) et technologiques ; - Assurer la sensibilisation des habitants (intégration des plans de prévention des risques, de préconisations, etc.) ; - Intégrer les risques inondation et incendie dans les choix d'aménagement : espaces agro-naturels pare-feu, sylviculture, etc. ; - Limiter les risques de nuisances associées aux activités ; - Prendre en compte les nuisances sonores. Le règlement du PLU rappelle que les dispositions des PPR s'appliquent en complément des règles du PLU. Ce sont les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.
Prendre en considération les autres risques et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique ⇨ **Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie** en proscrivant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation	Le PLU révisé ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation augmentant les risques et préserve ses espaces naturels et agricoles.

⇨ Prévoir et autoriser les constructions, installations, **ouvrages et travaux** nécessaires à la gestion des massifs et à la défense **contre les incendies** (aires de retournement, citernes, vigies...) ⇨ Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles et sylvopastorales dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/forêt (favoriser les coupures agricoles plantées, les espaces de pâtures) ; ⇨ Adapter le territoire aux conséquences de l'élévation du niveau de la mer et au **risque submersion ;** ⇨ Favoriser les opérations d'aménagement comportant des exigences importantes en matière de **confort climatique** (confort d'été) et adaptées aux conséquences des épisodes pluvieux orageux intenses ; ⇨ **Adapter les espaces et ouvrages publics aux conséquences du changement climatique** (rétention, sécurité…).	
Prise en compte des risques technologique	La commune de Puget est concernée par l'application d'un PPRt et par un risque de transport de matières dangereuses liées notamment à la présence de plusieurs axes de transports routiers structurants ainsi qu'à la présence d'un gazoduc et d'un pipeline. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Un recul suffisamment important des constructions par rapport aux axes à grande circulation est maintenu, même dans les zones U et AU situées dans l'enveloppe urbaine (A8 et RDn7). Dans le cadre du PLU, la prise en compte des risques technologiques est assurée.
Maitriser l'exposition de la population aux pollutions et nuisances ⇨ Limiter les déplacements motorisés individuels en recentrant l'urbanisation sur les secteurs desservis par les transports en commun afin de limiter les pollutions liées à la voiture (Opération de renouvellement urbain du SCoT) ; ⇨ Prévoir la desserte en TC des nouvelles zones d'urbanisation pour réduire la dépendance des habitants à la voiture ; ⇨ Inciter les touristes à favoriser les transports en commun et les modes doux dans le but de maitriser le pic de pollution saisonnier ; ⇨ Les aménagements urbains pourront prévoir des masques (végétaux) le long de voies pour limiter la dispersion du bruit.	Concernant les nuisances sonores, les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique. Ces zones de bruit sont repérées au document écrit dans l'article DG3 – 8 « Isolement acoustique le long des voies bruyantes ». Le règlement rappelle les dispositions applicables concernant le bruit. Concernant la pollution atmosphérique, le PLU prévoit via son PADD de développer la multimodalité sur son territoire. Il souhaite inciter les pratiques alternatives au « tout voiture » et accroitre les capacités d'usage des modes doux par la ramification du réseau (Emplacement Réservé). De même, les zones ouvertes à l'urbanisation sont pour la plupart déjà desservies par le réseau de transport en commun du territoire.
Limiter les besoins en énergie et promouvoir les énergies renouvelables ⇨ Garantir l'exemplarité des opérations de construction ou de rénovation de maitrise d'ouvrage publique ; ⇨ Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les ilots de chaleur urbain ;	D'une manière générale, le PLU, à travers son PADD, encourage la qualité environnementale des projets d'aménagement, en favorisant le développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les secteurs les moins sensibles paysagèrement, en ayant une meilleure gestion des consommations énergétiques et en intégrant dans les nouveaux projets des objectifs de performance énergétique.

⇨ Promouvoir la création et le développement de réseaux de chaleur alimentés par les énergies renouvelables (Thalassothermie) diversifier la production d'énergie sur le territoire ; ⇨ Inciter à l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les espaces artificialisés (Parking, zones économiques...), et les constructions (toitures, façades...) ; ⇨ Faciliter le développement de la filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture ; ⇨ Rendre possible ou favoriser la valorisation des déchets d'entretien des haies pour la production énergétique ; ⇨ Le SCoT incite les communes à faire preuve d'initiatives en privilégiant : - les formes urbaines et bâtiments peu consommateurs d'énergie, - les éclairages publics à l'aide d'ampoules basse consommation, - les matériaux recyclables pour le mobilier urbain, - la valorisation énergétique des déchets.	Par l'intermédiaire de l'objectif D de l'orientation 3 du PADD « Favoriser les initiatives durables et économes en énergie », le PLU envisage de : - Favoriser une moindre consommation énergétique à travers le choix des morphologiques urbaines, l'utilisation des modes de déplacements doux, l'efficacité énergétique des bâtiments, etc… - Soutenir les démarches durables (architecture bioclimatiques, énergies renouvelables : géothermie, solaire..., performance énergétique des bâtiments...) tout en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des projets ; Le règlement du PLU permet pour cela le développement des constructions économes en énergie, ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction (article DG4 6). Il impose par ailleurs la pose de panneaux photovoltaïques en toiture en UE et 1AUE pour valoriser les toitures terrasses
10. Les orientations spécifiques à la basse vallée de l'Argens	
- Mettre en œuvre un projet de territoire pour la basse vallée de l'Argens autour d'un projet-schéma articulant valorisant des espaces et prise en compte du risque inondation ; - Intégrer, en amont de la réalisation des aménagements hydrauliques projetés, les objectifs d'aménagement et de valorisation agricole et environnementale des espaces de la plaine ; - Formaliser et soutenir un projet agricole pour la basse vallée de l'Argens ; - Valoriser des usagers renouvelés de la plaine en faveur du tourisme et des loisirs ; - Valoriser la richesse environnementale et préciser la trame verte et bleue à l'échelle de la basse vallée de l'Argens.	- le PPRi est pris en compte dans l'élaboration du PLU ; - La frange urbaine sud de Puget-sur-Argens est maîtrisée et la plaine agricole préservée avec un classement en zone A des espaces agricoles ; - 50 % des espaces issus de la trame paysagère doivent être maintenus non imperméabilisés ; - Le hameau agricole de Puget-sur-Argens au sud du Picoton (zone Ah du PLU) est l'un des 4 sites préférentiels identifiés au SCoT. Il fait office de point de regroupement pour les agriculteurs à proximité direct de la vallée de l'Argens. Son aménagement est conditionné à la réalisation d'une OAP préalable et devra être réalisé sous forme d'opération d'ensemble. - Les orientations du PADD promeuvent l'utilisation de modes actifs plus durables. Il est inscrit la ramification du réseau de cheminements doux du sud au nord et de l'ouest à l'est. - Les ripisylves sont pérennisées par la mise en place notamment d'EBC, d'EVP, ou par une trame dédiée « ripisylves ».
11. Modalités d'application de la loi littoral (la commune n'est pas concernée par cette orientation)	

II. Compatibilité avec le PLH de la CAVEM

Le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 de la communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée comprend les orientations suivantes :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie innovante au service d'un habitat durable
- Orientation 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins
- Orientation 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers
- Orientation 4 : renforcer le rôle de la CAVEM, dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat

	Nombre de logements neufs / an	Nombre LLS / an dans le neuf	% production en LLS
Les Adrets de l'Estérel	20	0	0 %
Fréjus	610	295	48 %
Puget-sur-Argens	115	47	41 %
Roquebrune-sur-Argens	175	100	57 %
Saint-Raphaël	300	150	50 %
CAVEM	**1 220**	**592**	**48 %**

Figure 45 Projection du nombre de logements sur les communes de la CAVEM

Afin de soutenir son développement économique et de maintenir sa croissance démographique, la CAVEM se donne pour ambition de réaliser 1220 logements par an à travers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur l'ensemble de son territoire tout en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale. **Pour Puget-sur-Argens, le PLH prévoit la production de 115 logements neufs/an dont 47 LLS neuf par an.**

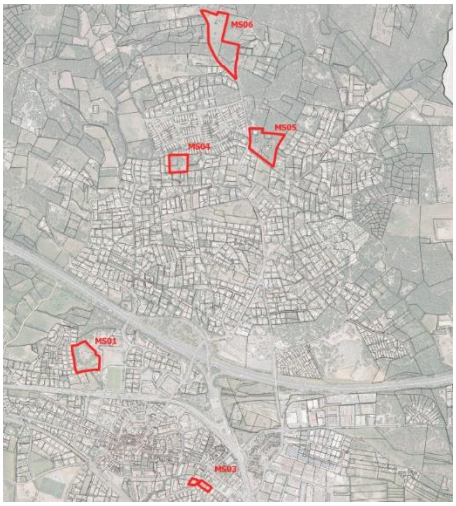
	Objectifs annuels SRU estimés	Objectifs LLS annuels négociés avec les communes			
		Objectifs en Acquisition-Amélioration	Objectifs en Conventionnement ANAH	Objectifs dans le neuf	Total LLS négociés par an
Les Adrets de l'Estérel*	-	0	1	0	1
Fréjus	335	30	10	295	335
Puget sur Argens	57	5	5	47	57
Roquebrune-sur-Argens**	169	20	10	100	130
Saint-Raphaël	342	15	10	150	175
CAVEM	**903**	**70**	**36**	**592**	**698**

Figure 46 : Objectifs LLS annuels négociés avec les communes de la CAVEM

Dans le respect des orientations du PLH, le PLU met en place des outils réglementaires. L'objectif est de favoriser la production de logements sociaux afin de mettre la commune en conformité avec la Loi SRU.

Pour répondre à cet enjeu, le PLU impose dans le règlement des zones U et AU un pourcentage de production de logements sociaux pour les opérations de logements. Les zones UA, UB et 1AU et leurs secteurs, pour tout programme de logements supérieur ou égal à 800 m² de surface de plancher ou créant 7 logements ou plus, il est exigé que 30% des logements créés soient des logements sociaux. Ce taux est porté à 35% dans la zone 1AUc et son secteur 1AUc1. Dans les zones UC et UD et leurs secteurs, pour tout programme de logements supérieur ou égal à 800 m² de surface de plancher ou créant 7 logements ou plus, il est exigé que 30% de la surface de plancher soit affectée à des logements sociaux.

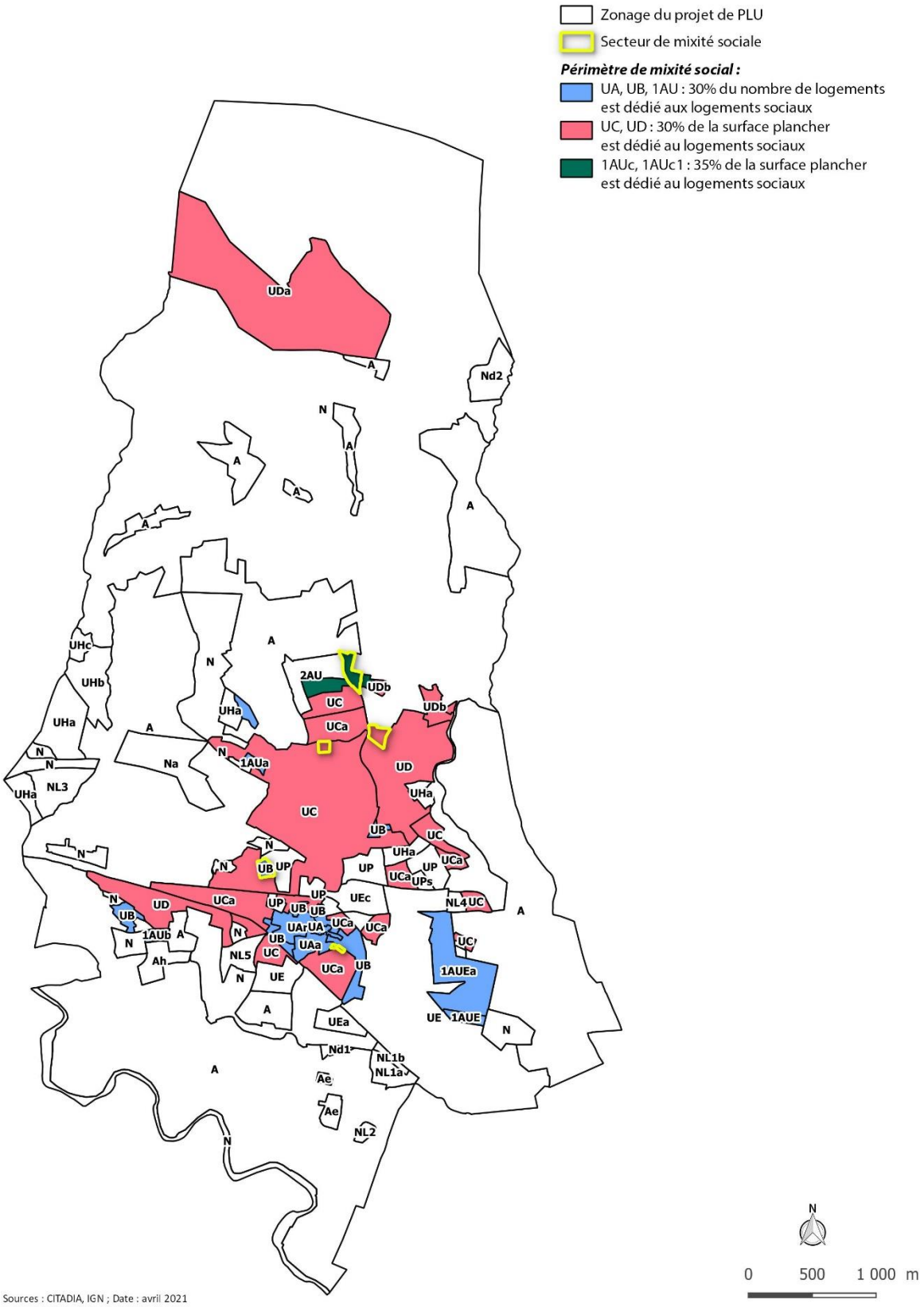
De plus, 6 secteurs de mixité sociale sont identifiés au titre la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, prévoyant plus de 50% de LLS et des logements en accession sociale. L'objectif est de répondre aux besoins de logements tout en favorisant la mixité sociale.



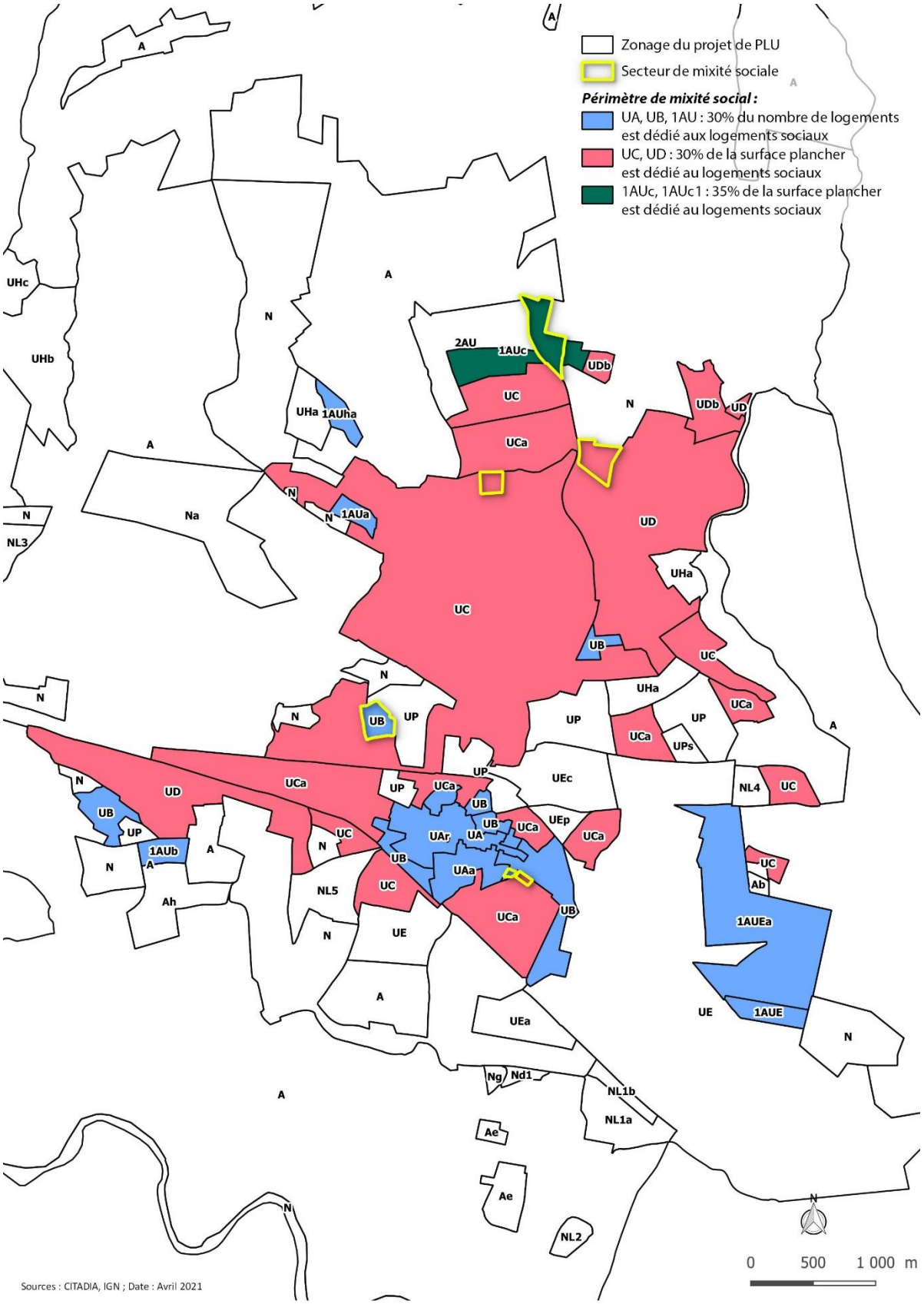
Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
MS 01	Saint-Jacques	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux (70% PLUS et 30% PLAI) et 8% en accession sociale (PSLA)	15 080 m²
MS 02	Boulevard de Provence	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux (67% PLUS et 33% PLAI)	1 068 m²
MS 03	Simian	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux (70% PLUS et 30% PLAI)	1 136 m²
MS 04	Gabron	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux	7 601 m²
MS 05	Camp Vidal	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux	17 000 m²
MS 06	Boulevard du Général Leclerc	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux	21 365 m²

MISE EN TRAVAIL



Sources : CITADIA, IGN ; Date : avril 2021


Zonage du projet de PLU
Secteur de mixité sociale
Périmètre de mixité social :
UA, UB, 1AU : 30% du nombre de logements est dédié aux logements sociaux
UC, UD : 30% de la surface plancher est dédié au logements sociaux
1AUc, 1AUc1 : 35% de la surface plancher est dédié au logements sociaux
A
N
UHc
UHb
UHa
1AUha
2AU
1AUc
UDb
UC
UCa
UD
1AUa
Na
NL3
UB
UP
UPs
UEc
UEp
UAr
UA
UAa
1AUb
Ah
NL5
UE
UEa
1AUEa
1AUE
NL4
Ab
Ng
Nd1
NL1b
NL1a
Ae
NL2
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : Avril 2021

La capacité théorique de production du PLU révisé en termes de logements est estimé à 1404 logements dont 559 logements en production neuve à horizon 2035. Cela représente une production moyenne de 97 logements neufs par an, dont 37 logements sociaux en moyenne.

Cette capacité est compatible avec le SCoT qui prévoyait pour la période 2016-2035 la production de 2250 logements. Entre 2016 et 2020, 800 logements ont été autorisés. Il reste donc à construire sur la période 2021-2035, 1450 logements au total, soit 97 logements par an en moyenne.

Le PLH quant à lui vise une production moyenne en logement neuf estimée à 115 logements par an, dont 47 LLS par an. Pour respecter cet objectif, il faudra que la mise en œuvre de la construction de logements soit accélérée dans les premières années de mise en œuvre du PLU, en se focalisant davantage sur les grosses opérations d'aménagement (zones 1AU faisant l'objet d'une OAP). Cette constructibilité devra ensuite être ralenti.

L'objectif ambitieux de production neuve de LLS atteint 40% dans le PLU révisé, compatible avec le ratio de 41 % demandé par le PLH.

Outre la production de LLS à travers la construction neuve, la commune devra poursuivre son action en termes de réhabilitation de l'ancien à destination du LLS et valoriser le conventionnement du parc privé.

III. Compatibilité avec le PDU de la CAVEM

Le Plan de Déplacements Urbains PDU 2016-2025 de la communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée concerne les 5 communes constituantes de l'agglomération. Le PDU de la CAVEM a été adopté le 28 septembre 2015 puis approuvé lors du Conseil Communautaire du 12 décembre 2016. Ses objectifs, conformément à l'application de la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), visent à une amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, à une réduction du trafic automobile et aux nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'à une reconquête de l'espace urbain et de la voirie au profit d'autres modes de déplacements plus « doux » (transports en commun, vélo, marche à pied, covoiturage…), et ce dans le cadre d'un développement durable des espaces urbanisés. Le PDU prévoit notamment des aménagements et des principes de fonctionnement urbain des transports et des déplacements à l'échelle de chaque commune de la CAVEM, dont Puget-sur-Argens fait partie. Le PLU se doit d'être compatible avec le PDU ; cette compatibilité repose sur les axes suivants :

AXE STRATEGIQUE 1 : UN TERRITOIRE OUVERT SUR L'EXTERIEUR

- Compléter le réseau de voirie structurant en améliorant l'accès aux gares (ouverture de la gare de Puget-sur-Argens) ;
- Conforter l'accroche en TC de l'agglomération aux territoires voisins ;
- Planifier la logistique urbaine

AXE STRATEGIQUE 2 : UN TERRITOIRE INNOVANT DISPOSANT D'UN LARGE BOUQUET DE MOBILITE

- Améliorer l'attractivité des transports collectifs en améliorant le rabattement en voiture sur les lignes de bus.
- Favoriser l'usage du vélo en :
    - Assurant l'accessibilité d'Agglobus aux PMR : 97 arrêts sont des arrêts à traiter prioritairement dans la programmation triennale
    - Aménager des itinéraires cyclables structurants
    - Aménager des itinéraires d'accès aux grands générateurs ponctuels
    - Renforcer les normes des PLU en matière de stationnement des vélos (article 7-2 des zones U du PLU)
- Utiliser la voiture autrement en aménageant des aires de covoiturage (ER n°6 « création d'un Pôle de transport multimodal »), en favorisant l'usage des voitures électriques.

AXE STRATEGIQUE 3 : UN TERRITOIRE ACCUEILLANT AU CADRE DE VIE PRESERVE

- Réaménager l'espace public en faveur des modes actifs ;
- Agir sur le stationnement pour gérer les déplacements ;
- Améliorer l'organisation des livraisons en ville

AXE STRATEGIQUE 4 : UN TERRITOIRE TOURISTIQUE QUI RESTE AGREABLE L'ETE

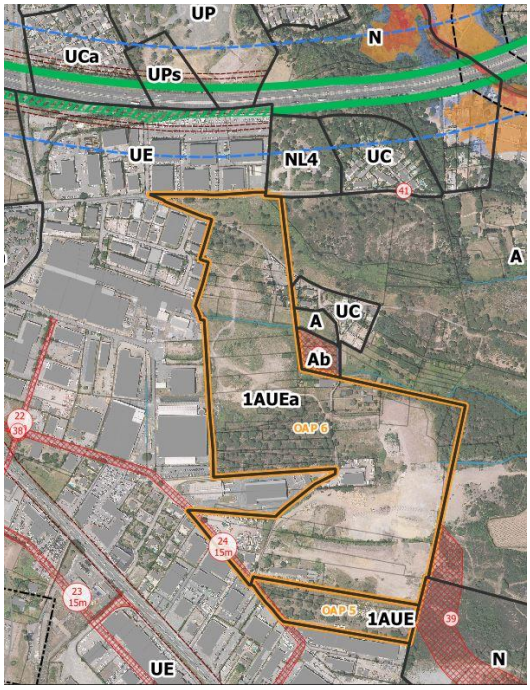
- Concevoir une offre de TC spécifique à la période estivale ;
- Expérimenter des mesures originales en expérimentant des zones piétonnes estivales.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces orientations, plusieurs dispositions sont proposées dans le cadre du PLU. L'axe stratégique numéro 1 propose une étude puis la réouverture de la gare de Puget-sur-Argens. Dans la cadre d'une approche intermodale, le PDU préconise la mise en place d'accords tarifaires entre Agglobus, le réseau ZOU et les TER. En accord avec les axes stratégiques 1 et 2, le PLU identifie la gare comme pôle multimodal par l'intermédiaire d'un emplacement réservé n°6. Les pôles multimodaux sont des outils performants en matière de rabattement voiture individuelle–transport collectif. Cet espace multimodal servira également d'aire de covoiturage conformément à l'enjeu identifié par le PDU permettant le rabattement de la « voiture individuelle » vers la « voiture collective ».

En matière de mobilité, le PDU promeut le développement des modes actifs. Le PADD intègre cette préconisation dans l'orientation n° 1 en développant la multimodalité et en favorisant les modes actifs. Dans le règlement, cette orientation se traduit dans l'article 7-2 « normes de stationnement des deux-roues » des zones U où il est imposé la réalisation d'au moins 50% des places créées à destination des vélos.

L'un des secteurs les plus générateurs de trafic se trouve sur la commune de Puget-sur-Argens avec la zone d'activités de Carrefour avec 12 000 déplacements par jour. Le PDU instaure la réalisation de la voie de délestage de la RDN7 (action n° 1.1.1) avec en parallèle une requalification de la RDN7 entre Puget et Fréjus. Le PLU traduit ces objectifs par l'emplacement réservé n°39 pour la création de la voie de « délestage » entre Fréjus et Puget-sur-Argens. Enfin, il préconise la transformation de le RDN7 en véritable boulevard urbain.

Le PDU précise également que les PLU des communes de Fréjus et Puget devront prendre les dispositions nécessaires au maintien des activités de logistiques existantes et à l'implantation de nouvelles activités de ce type dans les zones d'activités situées à proximité des échangeurs autoroutiers.



Conformément à ces dispositions, les zones UE et 1AUE du PLU se trouvent à proximité immédiate de l'autoroute A8.

En termes de valorisation des véhicules électriques, la commune a d'ores et déjà réalisée l'installation de 4 bornes de recharges.

IV. Compatibilité avec les orientations Fondamentales du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique	
Prendre en compte l'évolution à long terme causée par le changement climatique	Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques inondations Aucun secteur de projet n'est localisé dans une zone à risque
Tout aménagement doit respecter l'objectif de non-dégradation pour ménager la résilience des milieux aquatiques	
OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Élaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en visant la « non-dégradation » de ceux-ci.	Le PLU promeut le respect des milieux aquatiques, notamment la vallée de l'Argens, et vise la limitation des risques de pollution, notamment via la réglementation de ces zones urbaines et à urbaniser. Il est ainsi interdit de rejeter tous effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluviale. De même toutes les eaux usées doivent être traitées avec des dispositifs d'épuration adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.
OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
Évaluer et suivre les impacts des projets	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau. Les incidences sur l'eau sont donc explicitées.
Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et contrats de milieu	Puget-sur-Argens n'est pas concernée par un SAGE.
OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
En dehors des actions du PLU	
OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau	Le scénario démographique choisi permet de maitriser le développement démographique. Les capacités de ressource en eau ont d'ailleurs été jugées suffisantes pour l'accueil de cette nouvelle population. De même, les espaces de développement de l'urbanisation sont localisés dans des zones desservies par le réseau d'eau potable et d'assainissement.
Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement	Le PLU favorise la création d'espaces verts plantés dans son règlement et impose le traitement des eaux pluviales (par le réseau public ou directement à la parcelle). Chaque zone urbanisée et à urbaniser doit respecter un coefficient d'emprise au sol maximum allant de 10% à 70% selon les zones. Un coefficient d'espaces verts en terre pleine a également été définit pour chaque zone urbaine et à urbaniser. L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés. Les constructions devront également respecter un recul minimum à partir de toutes sources de ruissellement.
Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés	Le PLU respecte la PPRI et a pour objectif de préserver les milieux aquatiques telle que la Vallée de l'Argens. Cette dernière a été classée en zone N au niveau du fleuve et en zone A sur le reste de la vallée. Le zonage du PLU classe également les ripisylves en zone A ou N ou via des EBC, EVP, ou par une trame dédiée « ripisylves ».

S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour	Le Schéma Directeur d'Alimentation d'Eau Potable de Puget-sur-Argens date de 2010 et le Schéma Directeur des Eaux Pluviales a été approuvé en décembre 2020.
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement	Les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'un système de gestion des eaux pluviales qui doit garantir la limitation du ruissellement des polluants dans le milieu naturel Les zones urbaines sont dotées d'un système d'assainissement collectif
S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles (directive ERU, installations classées, directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles…)	Le PLU ne prévoit pas de projet potentiellement polluant et axe son développement sur la construction maitrisée d'habitat
Procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	La commune a pris pleinement conscience du risque inondation et du ruissellement. Les EVP, les prescriptions sur la gestion de l'eau pluviale et la limitation de l'imperméabilisation participent à la maitrise de l'écoulement des eaux pluviales.
Donner une priorité forte à la réduction de l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et la rétention à la source	
Prévoir en zone urbaine des objectifs de compensation de l'imperméabilisation nouvelle. (valeur guide de compensation à 150% du volume généré par la surface nouvellement imperméabilisée pour une pluie de référence d'une occurrence au moins décennale, dans la limite des conditions techniques locales et notamment de la capacité d'infiltration des sols). Cette compensation peut être réalisée par la création de dispositifs d'infiltration ou de rétention d'eau ;	Le PLU impose la mise en place de dispositif de rétention et d'infiltration et précise que la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande. Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.
Viser l'objectif d'une transparence hydraulique totale des rejets d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions, dans les secteurs urbains les plus sensibles (problème d'inondation, érosion...), c'est-à-dire de limiter les débits de fuite jusqu'à une pluie centennale au débit biennal issu du ruissellement sur la surface aménagée avant aménagement ;	La capacité de rétention est calculée selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques : *Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés* Le débit de fuite du réservoir de rétention qui est dirigé vers un système d'infiltration ou le réseau d'eaux pluviales ne peut dépasser un litre par seconde.
Eviter prioritairement et minimiser dans un second temps les impacts potentiels du développement de l'urbanisation et des activités économiques sur la qualité et la quantité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable.	Le PLU mise sur une maitrise de la croissance démographique pour limiter le besoin en surface constructible mais aussi en fonction de la ressource disponible.

V. Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Égalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. À cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Adopté le 26 juin 2019 et approuvé le 15 octobre 2019, les documents d'urbanismes doivent être compatibles avec les règles du SRADDET.



Le paragraphe suivant a pour but de justifier la compatibilité entre les règles prescriptives applicables au territoire de Taradeau et son PLU.

Ligne directrice 1 – Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Axe 1 : Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique	
Orientation 1 : Un territoire connecté et plus accessible au niveau national, européen et international	
Objectif 1 – Conforter les portes d'entrée du territoire régional Accélérer la réalisation de la LNPCA	Le tracé de la LNPCA n'étant pas encore défini, aucune disposition spécifique n'a pu être intégré dans le PLU révisé.
Orientation 2 : Des pôles d'excellence économiques, universitaires, culturels et touristiques porteurs du rayonnement régional	
Objectif 4 – Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels	Le projet de territoire porté par le PLU répond à cet objectif dans le sens où il préserve l'ensemble des structures économiques, touristiques et culturelles par des zonages et des règlement adaptés à leur fonction : zones UE et 1AUE pour les zones d'activités, zones UH et 1AUh (ainsi que certains STECAL en zone N) qui préserve les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que les zones UP qui viennent protéger les grands équipements communaux. D'une manière plus générale, le soin apporté à la préservation de la trame verte, bleue et jaune de la commune participe à la préservation du patrimoine paysager communale, source d'attractivité touristique. De plus, l'identification du patrimoine local contribue à la protection de la culture localement.
Objectif 5 – Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique A- Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des Zones d'activités économiques existantes (ZAE) B- Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celle-ci étant réservées prioritairement à	L'orientation n°1 du PADD vise à modérer la consommation d'espace en proposant de contenir le foncier mobilisable en extension. Cette orientation se traduit en terme réglementaire, en matière de développement économique, par une priorisation du renouvellement urbain (38,2 ha) par rapport à l'extension de l'urbanisation (24,9 ha). Il convient toutefois de souligner que ces espaces en extension sont uniquement ceux prévus par le SCoT.

l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain

C- Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs, et/ou par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme

	Objectifs du PADD	Potentiel issu de la traduction règlementaire	Indication du SCoT
Renouvellement urbain habitat	3 ha	4,6 ha	entre 3 et 5 ha UPRU habitat
Extension urbaine pour l'habitat	30 ha	20,1 ha	Entre 30 et 40 ha UNC habitat
Consommation foncière dans l'enveloppe urbain pour l'habitat	20 ha	20,0 ha	21 ha (entre 20 et 30 hectares) UNA
Consommation foncière dans l'enveloppe urbaine pour les activités économiques	5 ha	1,3 ha	
Renouvellement urbain des activités économiques	41 ha	38,2 ha	entre 40 et 50 ha UPRU éco
Extension urbaine pour les activités économiques	24 ha	24,9 ha	Entre 20 et 30 UNC éco

Contrairement au PLU de 2013, le PLU révisé intègre des dispositions relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions. Un effort notable est demandé aux constructions afin d'améliorer les qualités paysagères des entrées de villes et des axes de voies, en plus du travail de requalification qui sera engagé par la collectivité. Cela se traduit notamment par une réduction des emprises, un aspect modifié des constructions, une plus grande végétalisation… Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent par ailleurs les nouvelles zones d'activités.

Un soin particulier est mis en œuvre concernant la constitution de la trame viaire (ER et OAP) afin de faciliter l'accessibilité des zones d'activités depuis les différents quartiers de la commune pour tous les types de transports.

Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire

Orientation 2 : Des ressources naturelles et paysagères préservées et valorisées, une identité renforcée

Objectif 14 – Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques et les zones humides

A- Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles

B- Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude

Le SRADDET identifie les cours d'eau de Puget-sur-Argens comme des cours d'eau à remettre en état optimale. Le PADD du PLU, dans son orientation « Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin » affiche pour ambition de protéger la vallée de l'Argens, maintenir/renforcer sa fonction de corridor aquatique. Il prévoit également de préserver la ressource en eau, notamment par la protection des corridors aquatiques et la limitation des risques de pollution (assainissement, limitation du ruissellement urbain, etc.)

Le zonage du PLU prévoit le classement de l'Argens et de la rivière de la grande garonne en zone N ainsi que la majorité des cours d'eau qui parcourent la commune. Les ripisylves et la trame bocagère de l'Argens et de plusieurs cours d'eau font également l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.

Le PLU est également compatible avec le SDAGE et ses objectifs concernant les milieux aquatiques et les zones humides.

Ligne directive 2 – Maitriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

Axe 2 : Mettre en cohérence l'offre de mobilité et la stratégie urbaine régionale

Orientation 2 : Une offre de transports adaptée, simplifiée et performante pour tous et pour tous les territoires

Objectif 41 – Déployer une offre régionale de transports en commun adaptée aux territoires, selon trois niveaux d'intensité urbaine	Pas à l'échelle du PLU
Orientation 3 : Infrastructures – des réseaux consolidés, des pôles d'échanges hiérarchisés	
Objectif 44 – Accélérer la réalisation de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 45 – Arrêter un schéma d'itinéraires d'intérêt régional contribuant à un maillage performant entre les polarités régionales Prendre en compte le Schéma des Itinéraires d'Intérêt Régional (SIIR)	Pas à l'échelle du PLU
Axe 3 : Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques	
Orientation 1 : Les grands équilibres préservés et une organisation du territoire plus rationnelle	
Objectif 47 – Maitriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace A- Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestier à l'horizon 2030. La cohérence avec le développement démographique du territoire est à rechercher. B- Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : o Urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation répondant aux critères existants ; o Diversité et densification adaptée des formes urbaines ; o Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville ; o Préservation des sites Natura 2000 ; o Evitement de l'urbanisation linéaire en bord de route	La maitrise de la croissance démographique constitue un des principaux objectifs du PLU de Puget-sur-Argens. Le PADD prévoit de favoriser le renouvellement urbain et de mobiliser le foncier disponible pour conforter le centre-ville. Il chercher également à optimiser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et contenir les extensions en dessinant les futures limites urbaines. L'un des objectifs du PLU est de dessiner les lisières urbaines en étant attentif aux espaces d'interfaces. Cela passe par la définition de limites d'urbanisations claires et la programmation des extensions urbaines en veillant à la qualité des lisères urbaines. Le PADD s'engage sur la qualité urbaine et architecturale en respectant les formes urbaines caractéristiques et en valorisant la perception de la silhouette du village historique. Les espaces naturels et agricoles de la commune représentent 2 052,3 ha soit plus de 76% de la surface communale contre un peu moins de 24% d'espace urbanisé.

Objectif 48 – Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional Trame verte (à préserver) : – Maintenir la biodiversité et la trame écologique du territoire ; – Préserver l'accès aux espaces de nature. Espaces agricoles : – Préserver le potentiel de production agricole régional ; – Assurer la préservation d'espaces agricoles à proximité des villes ; – Faire monter en gamme l'agriculture régionale et l'accompagner dans des démarches de protection/ labélisation.	Le PADD fixe plusieurs orientations visant à intégrer l'environnement – au sens large– et ses spécificités, et à reconnaître la trame verte et bleue comme matrice du territoire vécu. Il définit comme objectifs de préserver la matrice écologique et paysagère, l'écrin pugétois entre le massif de l'Estérel et la vallée de l'Argens. Il prévoit également de préserver, renforcer et restaurer les continuités écologiques boisées fragilisées. Les objectifs du PADD sont traduites dans le règlement de zonage du projet de PLU par de nombreuses protections : - Les zones naturelles et Agricoles du PLU sont protéger par leur classement en zone N et A. Elles représentent un total de 76% du territoire. - De plus, de nombreux éléments de patrimoine naturel et paysager sont préservés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU (ripisylve, espace vert protégé, espace public paysager, alignements d'arbres remarquables –arbre protégé).
Objectif 49 – Préserver le potentiel de production agricole régional A- Eviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030 ; B- Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants : o Potentiel agronomique ou valeur économique ; o Potentiel d'agriculture urbaine et périurbaine ; o Cultures identitaires ; o Productions labellisées ; o Espaces pastoraux. Et favoriser la mise en place des dispositifs de protection réglementaire à une échelle intercommunale.	Le PADD du PLU prévoit de conforter l'agriculture en préservant les espaces agricoles de la pression foncière ; en valorisant les cultures à forte valeur ajoutée ; en favorisant la diversification des productions locales adaptées aux besoins locaux et complémentaires ; et en permettant le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles exploitations, notamment dans la plaine de l'Argens. Le zonage du PLU de Puget-sur-Argens identifie un peu plus de 905 ha de zones agricoles et différencie un secteur Ah, pour la création d'un hameau agricole, dont l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une OAP préalable et qui devra être réalisé sous forme d'opération d'ensemble. Peu d'espaces agricoles ont été déclassé lors de la révision du PLU, seulement 2,6 ha. Ces derniers ont été largement compensé par le déclassement de zone constructible en zone agricole (10,1 ha environ).
Orientation 2 : Les continuités écologiques restaurées	

Objectif 50 – Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire A- Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame vert et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers ; B- Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en œuvre les actions adaptées. Cette règle s'applique notamment aux : o Sous-trame forestière ; o Sous-trame des milieux semi-ouverts ; o Sous-trame des milieux ouverts ; o Continuités écologiques aquatiques : zones humides et eaux courantes ; o Sous-trame du littoral. C- Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des zones humides. ; D- Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologiques, en particulier dans les 19 secteurs prioritaires identifiés.	L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les sensibilités écologiques du territoire ainsi que les différents périmètres de protections qui existent sur le territoire communal, à savoir : - 3 sites Natura 2000 : « Forêt de Palayson », « Val d'Argens » et « Colle du Rouet » ; - 5 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique « terre » ; - Un terrain du Conservatoire d'Espaces Naturels ; - Des zones humides identifiées par le département du Var ; - Des Zones du Plan National d'Action en faveur de la Tortue d'Hermann (sensibilité modérée sur la quasi-totalité du territoire et deux espaces à sensibilité notable) et de l'Aigle de Bonelli L'état initial de l'environnement a également permis d'élaborer la Trame verte et bleue à l'échelle locale en prenant en compte les objectifs assignés par le SRCE à l'échelle régionale, aujourd'hui intégré au SRADDET. Comme détaillé ci-dessus, les zones naturelles et agricoles participant à la TVB et au Paysage sont protégés et représentent 76% du territoire communal. Aucun espace naturel n'a été déclassé lors de la révision du PLU. En revanche, plusieurs zones destinées initialement à l'urbanisation sont reclassées en zones naturelles au PLU soit 13,5 ha. De nombreux éléments de patrimoine naturel et paysager sont préservés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU (Ripisylve, Socle paysager, espace vert protégé, plantations à réaliser, alignements d'arbres).
Ligne directive 3 – Conjuguer égalité et diversité des territoires solidaires et accueillants	
Axe 1 : Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires	
Orientation 2 : Pour la réalisation du potentiel économique et humain de tous les territoires	
Objectif 57 – Promouvoir la mise en tourisme des territoires	Le PADD présente dans l'un de ses objectifs, de promouvoir un tourisme durable, complémentaire du tourisme balnéaire en résonnant avec la vie quotidienne.

VI. Compatibilité avec le PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) pour 2016-2021 est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des cinq grands objectifs complémentaires :

- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

À l'échelle du Territoire à Risque Important d'Inondation « l'Est Var » des objectifs spécifiques sont assignés en fonction des 5 Grands Objectifs établis par le PGRI.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
GO 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation	
- Améliorer la prise en compte du risque inondation dans le SCoT de la communauté de communes du golfe et veiller à une élaboration harmonisée des autres SCoT ainsi que dans les PLU ; - Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme ; - Elaborer ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial ; - Intégrer les réflexions de l'atelier national « Argens » dans la planification et les démarches opérationnelles d'aménagement du territoire ; - Poursuivre le programme de PPRI défini sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques. Travailler à l'élaboration de PPRL.	Le PLU a développé son zonage en prenant en compte le risque inondation et notamment le PPRI de l'Argens. Il respecte ainsi l'orientation 9 du SCoT CAVEM. Via son règlement et ses conditions d'aménagement, le PLU limite le risque de ruissellement au niveau des espaces urbaniser. L'emprise au sol des constructions est restreinte afin de limiter l'artificialisation et réduire le risque de ruissellement. Le Schéma Direction des Eaux Pluviales est en cours d'élaboration.
GO 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
- Travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité) et le retranscrire dans les documents d'urbanisme ; - Poursuivre globalement le travail de limitation des débordements (réduction de l'aléa) à l'aménagement des ZEC ; - Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux dans la conception des ouvrages et projets ; - S'organiser à différents niveaux pour mettre fin aux dépôts illicites en zone inondable.	Le PLU préserve son réseau hydrologique en classant la majorité des cours d'eau en zone N ou A ou encore en classant la ripisylve de ces derniers en EBC, EVP ou par une trame dédiée « ripisylves ». La commune ne présente pas d'ouvrages hydrographiques.
GO 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés	
- Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ; - Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIM, PCS voire de PCS intercommunaux ;	Non concernée

- Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise ; - Développer la connaissance et les actions de réduction de la vulnérabilité des enjeux touristiques ; - Capitaliser les diagnostics de vulnérabilité déjà réalisés sur ce territoire et accompagner la mise en œuvre des résultats de ces études ; - Mettre en œuvre une action phare d'accompagnement technique et financier pour la réduction de la vulnérabilité aux inondations des habitations sur les 14 communes couvertes par un PPRI approuvé pour donner suite aux inondations de juin 2010.	
GO 4 : Organiser les acteurs et les compétences	
- Veiller à une animation globale de la stratégie Est-Var ; - Réfléchir à l'opportunité d'un SAGE Argens.	Non concernée
GO 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation	
- Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa et du risque de submersion marine ; - Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement ; - Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats « nouvelles technologies » au-delà des actions déjà initiées dans le cadre du PAPI Argens ; - Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ; - Développer l'information préventive à destination des populations touristiques ; - Concevoir et organiser une information communale régulière afin de développer la conscience des risques au sein de la population ; - Mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier, …) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation.	Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales est en cours d'élaboration.

Chapitre 6 :

Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du plan

Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs suivants qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.

Thématiques	Indicateurs	Sources données
Démographie	- Evolution de la population communale - Evolution de la part des familles dans les ménages communaux - Evolutions de la part des plus de 65 ans et des moins de 20 ans dans la population communale	INSEE
Habitat	- Evolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) - Evolution du nombre et de la part de logements sociaux	INSEE / Etat CAVEM / SCoT et PLH
Mobilité	- Evolution de la part des actifs travaillant dans la commune - Evolution de la part d'utilisation des transports collectifs dans les mobilités quotidiennes - Evolution du trafic automobile	INSEE / Conseil Départemental/ CAVEM
Economie	- Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements - Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements - Nombre d'établissements hôteliers et nombre de lits associés	INSEE / CAVEM / Office de tourisme
Agriculture	- Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU) - Evolution des surfaces agricoles (A) dans le PLU - Evolution du nombre de sièges d'exploitation sur le territoire communal	Recensement Général Agricole / Chambre d'Agriculture / CAVEM
Biodiversité	- Evolution des surfaces naturelles (N) dans le PLU - Evolution de la superficie des EBC - Evolution du linéaire des ripisylves protégées - Superficie des espaces végétalisés en ville - Etat des alignements d'arbres et des bords de voies	Commune
Consommation foncière	- Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain) - Superficies des espaces fonciers résiduels	Commune/ CAVEM / SCoT



4

Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

Chapitre 1 :
Évaluation thématique des incidences sur l'environnement

I. Incidences notables de la mise en œuvre du PLU

La mise en application du PLU aura des impacts certains sur le territoire communal. Ceux-ci peuvent être positifs, via une meilleure gestion des besoins, des ressources et une forte prise en compte environnementale, mais peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, et notamment lorsqu'il s'agit de consommation foncière, de dispositions prévues insuffisantes, voire nulles sur certains aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences qui découlent de l'application des dispositions du PLU, et notamment celles liées à tout type de production urbaine. L'article R104-8 du Code de l'Urbanisme, créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, prévoit que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Du fait de la présence de périmètres Natura 2000 sur le territoire communal, le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale systématique.

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire communal. Ceux-ci peuvent être positifs, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects. Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa).

« Les plans locaux d'urbanisme (…) déterminent les conditions permettant d'assurer (…) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la

sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

II. Incidences prévisibles sur la ressource en eau

1. Les besoins en eau potable

La croissance démographique et le développement touristique vont induire une augmentation de la demande en eau potable. La commune est alimentée en eau potable à partir des captages de la ville du Muy et de Roquebrune-sur-Argens. Aucun d'entre eux ne fait l'objet de périmètre de protection.

Le règlement du PLU prévoit que toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

Les périmètres de protection du captage de Verteil sont classés en zone N et A pour le périmètre de protection immédiate et rapproché. Le périmètre de protection éloigné est, quant à lui, concerné par des zones urbaines et à urbaniser. Néanmoins, ces secteurs, déjà urbanisé, respectent le règlement de ce périmètre qui exige une prise en charge des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.

➔ **Bien que l'accroissement démographique prévu par le PLU tende à s'accompagner d'une augmentation de la consommation en eau potable, les structures et conditions actuelles s'avèreraient suffisantes pour répondre aux besoins de la commune.**

2. Les besoins de traitement des eaux usées

L'augmentation de la population aura un effet sur l'augmentation du besoin en traitement des eaux usées.

La commune de Puget-sur-Argens traite ses effluents dans la station d'épuration du Reyran à Fréjus d'une capacité de plus de 300 000 EH.

Le règlement du PLU stipule que si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement (obligatoire dans les zones UE et 1AUE). Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

➔ **La capacité de la STEP de Fréjus est suffisante pour répondre à l'évolution démographique prévue à Puget-sur-Argens.**

3. La gestion des eaux pluviales

Une augmentation, même limitée, de la population et des constructions va avoir pour incidence l'imperméabilisation de nouvelles parcelles. Cette imperméabilisation aura la double conséquence d'augmenter le risque de pollution par le lessivage des sols et d'accroitre les dysfonctionnements hydrauliques (débordements, inondations…). En effet, les constructions (habitations, piscines, etc…) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, etc…) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences, lors d'épisodes pluvio-orageux intenses, peuvent être importantes.

L'infiltration diminuée des eaux pluviales induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement, pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial, ainsi que des pollutions des milieux naturels. Par conséquent, les déversements vers le milieu naturel seront plus fréquents et plus importants.

La commune de Puget-sur-Argens possède un réseau séparatif des eaux pluviales. Le schéma d'assainissement pluvial élaboré propose des aménagements afin de limiter les problèmes de ruissellement. Le règlement du PLU prévoit également la récupération et la valorisation des eaux pluviales pour les nouveaux bâtiments. De plus, les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la commune a fixé des coefficients d'emprise au sol pour certaines zones (40% en zone UAa par exemple) ainsi qu'un coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal. Les cours d'eau et les ripisylves

sont préservés via des Espaces Boisés Classés ou des Espaces Verts Protégés.

Le PLU prévoit également un emplacement réservé dédié à la mise en place de bassins de rétentions.

➔ **Les dispositions mises en place par le PLU permettent de limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols qui accompagne la croissance démographique prévue. L'incidence sur la gestion des eaux pluviales est donc modérée.**

III. Incidences prévisibles sur les pollutions, nuisances et risques

La qualité du cadre de vie constitue un axe fondamental du projet de PLU, et se traduit de manière transversale dans le PADD. Les objectifs visés sont la performance environnementale des nouvelles constructions, le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, la réduction des nuisances sonores et la valorisation des ressources énergétiques.

1. La pollution atmosphérique

Tout développement urbain s'accompagne d'un accroissement des flux de circulation, à moins qu'ils ne soient compensés par la mise en œuvre d'un réseau de transports collectifs suffisamment performant et économiquement attractif pour concurrencer l'usage d'un véhicule personnel. Sur le territoire communal, les déplacements sont encore fortement liés à l'utilisation de la voiture individuelle.

Afin de limiter l'utilisation de la voiture, le PLU au travers de son PADD souhaite développer la multimodalité et favoriser les modes actifs. Le PADD cherche également à favoriser le renouvellement urbain afin de limiter l'expansion du tissu urbain, et de concentrer les nouvelles résidences dans des zones déjà desservies par le réseau de transports en commun de la commune.

➔ **Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux diverses pollutions dues aux transports.**

2. La pollution due aux secteurs résidentiels et tertiaire

L'augmentation prévue de la population aura pour effet l'augmentation du besoin en énergie et donc des émissions pour le secteur du résidentiel tertiaire. Néanmoins, la mise en place, à l'échelle nationale, de réglementations thermiques va dans le sens d'une maitrise des consommations et donc des pollutions engendrées.
Selon le règlement du PLU, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés.

Dans les zones U, AU, A et N :

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ;
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, disposition au sol, etc.).

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

➔ **Le projet du PLU ne porte pas atteinte aux pollutions dues aux secteurs résidentiel et tertiaire et induit même un impact positif.**

3. Les nuisances sonores

La commune est traversée par de nombreuses voies bruyantes, notamment l'A8 et la voie ferrée Marseille-Vintimille. L'augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique ainsi que des nuisances sonores. A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs doivent être respectées.

➔ **Le projet du PLU limite l'exposition aux nuisances sonores par le respect de norme d'isolation acoustique.**

4. Les déchets

L'augmentation de la population prévue par le PLU entraînera un accroissement du volume de déchets produits. La réduction du volume de déchets par foyer ne peut se réaliser que par une politique de sensibilisation des citoyens afin d'accroître les démarches individuelles de tri des déchets et de choix des produits consommés en fonction de la densité d'emballage.

Une politique de recyclage, de collecte et de traitement des déchets est mise en place dans la commune.

Les règles de collecte et de dépôt en déchetterie sont éditées par la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée.
Un espace destiné au stockage et au tri des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur l'unité foncière.

Pour les immeubles collectifs, il est obligatoire de prévoir un local à poubelle dont la surface sera déterminée et dimensionnée en fonction des besoins. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, un local de rangement/stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif, un emplacement intégré à la clôture devra être créé, ou encore la mise en place de colonnes enterrées (en accord avec les services de la CAVEM).

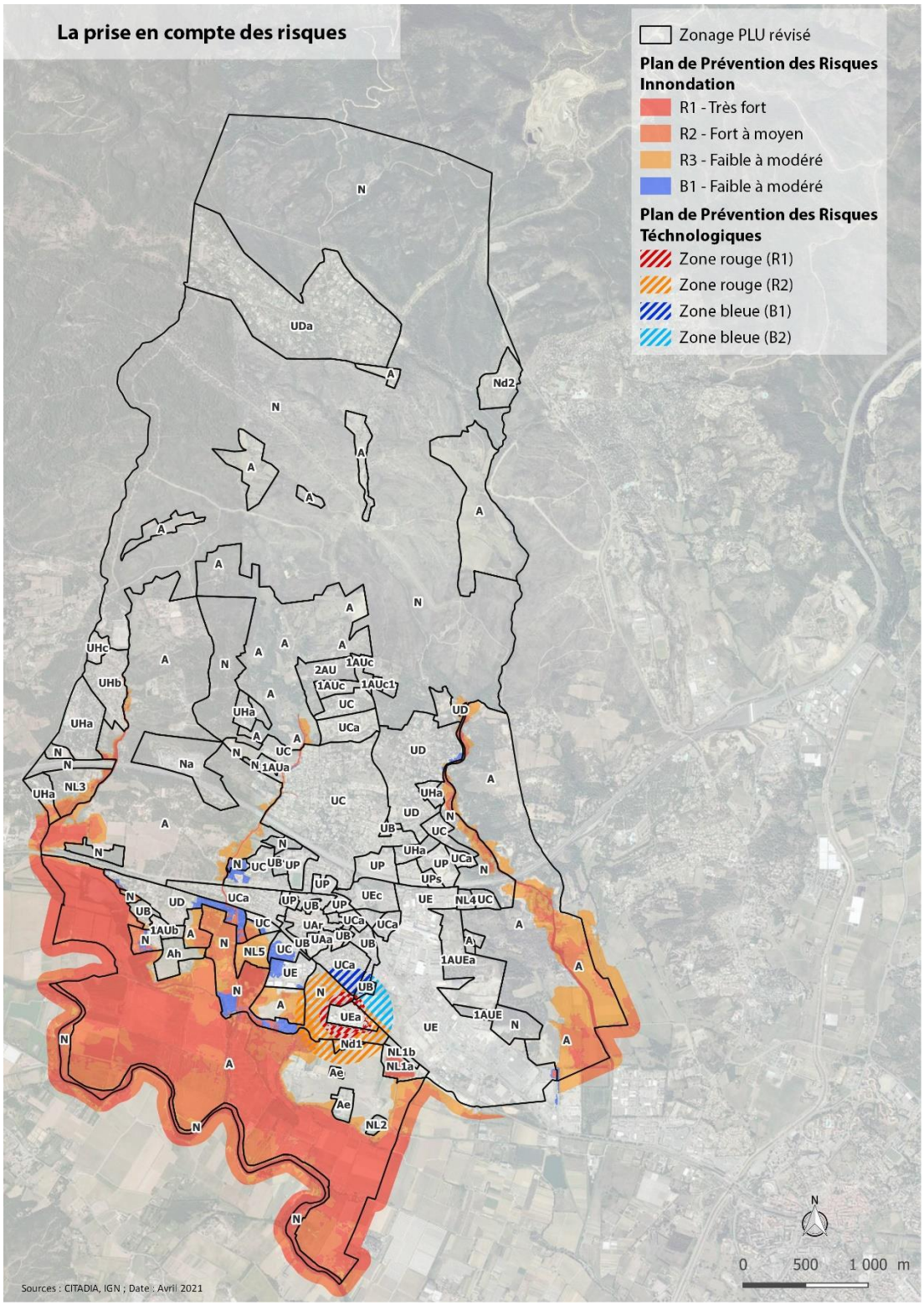
➔ **Le projet de PLU ne porte pas atteinte à la gestion des déchets de la commune.**

5. Les risques

La commune de Puget-sur-Argens est soumise à de nombreux risques (inondations, feux de forêt, mouvements de terrain, retrait et gonflement des sols, et technologiques) et est concernée par un PPR Inondations ainsi qu'un PPR Technologiques. Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques, la commune a traduit via son PADD, la volonté d'assumer des choix responsables faces aux risques notamment dans l'expansion de l'urbanisation et dans l'aménagement de la commune.
Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par les zones rouges et bleus du PPRI. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et règles opposables. Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risques, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRI s'appliquent. Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.
La plupart des zones concernées par un risque fort (R1, R2 et R3) sont classées en zone N et A. Ces dernières autorisent uniquement les constructions en lien avec l'activité déjà présente ou avec l'activité agricole. Elles ne sont pas de nature à aggraver la vulnérabilité des secteurs car ne prévoient pas la construction d'obstacles aux écoulements. Quelques zones UC, UD et UH sont également touchées par le risque fort d'inondation. Les règles générales du zonage du PLU indiquent que les zones concernées doivent suivre les prescriptions établies par le PPR.
Pour limiter le risque inondation, la commune souhaite gérer les eaux pluviales dans les zones urbanisées (bassins de rétentions, évacuations, etc.). Des marges de recul sont également établies par rapport aux zones d'écoulement.
Concernant le risque incendie, des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var, s'appliquent aux zones suivantes :

- Les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- Ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.


La prise en compte des risques
Zonage PLU révisé
Plan de Prévention des Risques Innondation
R1 - Très fort
R2 - Fort à moyen
R3 - Faible à modéré
B1 - Faible à modéré
Plan de Prévention des Risques Téchnologiques
Zone rouge (R1)
Zone rouge (R2)
Zone bleue (B1)
Zone bleue (B2)
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : Avril 2021

IV. Incidences prévisibles sur les milieux naturels et agricoles

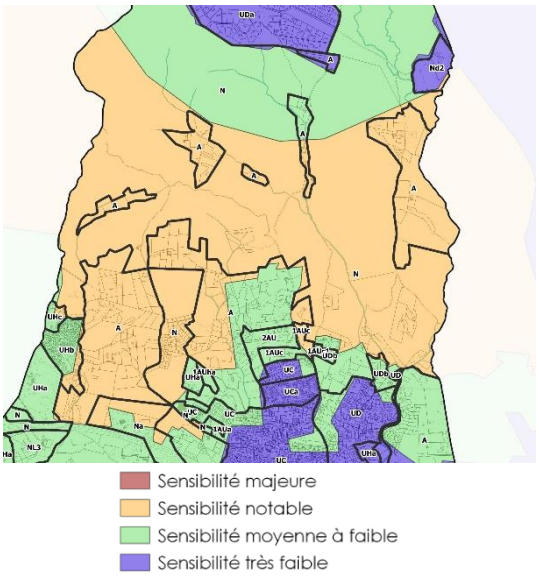
Les composantes naturelles et agricoles du territoire communal sont des éléments structurants importants, qui contribuent grandement à la qualité du cadre de vie de la commune. Leur protection est un thème central du PLU. Ainsi le PADD se fixe pour objectif de préserver le cadre de vie par la prise en compte de l'environnement.

1. La protection des espaces naturels

Les ZNIEFF et sites Natura 2000 qui couvrent le territoire constituent des zones de richesses écologiques avérées. Sur la commune, ceux-ci couvrent une grande partie de la surface territoriale, notamment au nord et au sud.

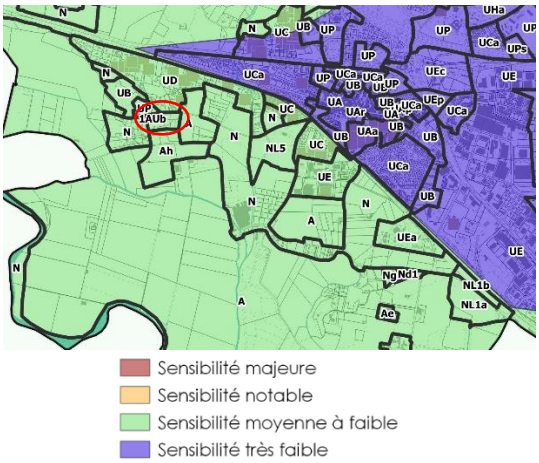
La protection de cette biodiversité remarquable se traduit dans le projet de PLU par un classement des zones de richesses écologiques principalement en zone naturelle. Le PLU, en plus d'être compatible avec les différents périmètres de protection écologique, maintient la protection des reliefs et des sites naturels par un classement en zone naturelle et/ou par la mise en œuvre de servitudes d'Espaces Boisés Classés, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ainsi, la part des zones naturelles protégées de l'urbanisation est prédominante sur la commune.

La commune de Puget sur Argens est également concernée par le Plan National d'Action de la Tortue d'Hermann. Elle présente notamment des zones de sensibilité notable au niveau de la forêt domaniale des Terres Gastes, ainsi que des zones de sensibilité moyenne à faible au niveau de la plaine de l'Argens et au Nord de la commune.
Les zones de sensibilité notable sont identifiées dans le PLU par les zones Agricoles et les zones Naturelles.



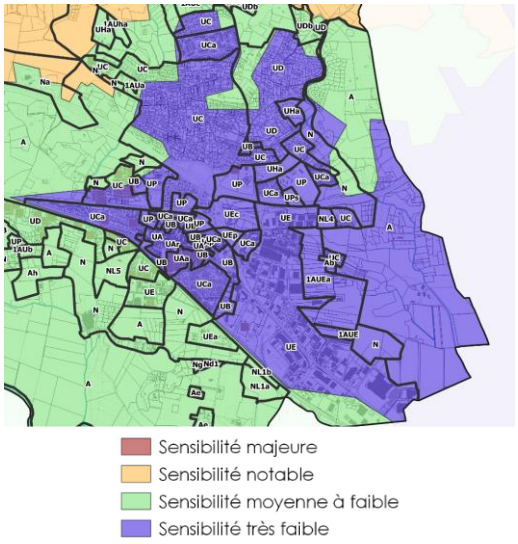
Localisation des zones de sensibilité notable au sein du zonage du PLU

La zone de sensibilité moyenne à faible constitue un territoire où l'espèce est présente en faible densité ou de densité non évaluée. Les aménagements doivent être réduits au minimum et les zones déjà aménagées doivent être prioritairement utilisées et densifiées. Cette zone est localisée majoritairement dans les zones agricoles et naturelles du PLU. Quelques zones Urbaines sont localisées sur ces espaces mais restent en continuité du tissu urbain et de la zone d'activité. Une zone d'ouverture à l'urbanisation est localisée en continuité du tissu urbain, cette dernière fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Localisation des zones urbaines au sein du secteur de sensibilité moyenne à faible du PNA de la Tortue d'Hermann

La zone de sensibilité très faible comprend les territoires où la présence de la population de Tortues d'Hermann n'a pu être démontrée. Il s'agit généralement de zones urbaines ou péri-urbaines. Il n'est cependant pas exclu que des noyaux de population de faible étendue ou de faibles effectifs soient présents dans ces zones. Aucun diagnostic spécifique n'est imposé mais peut selon les cas être recommandé. Le PLU identifie ces zones en espace urbain ou agricole à l'Est de la commune.



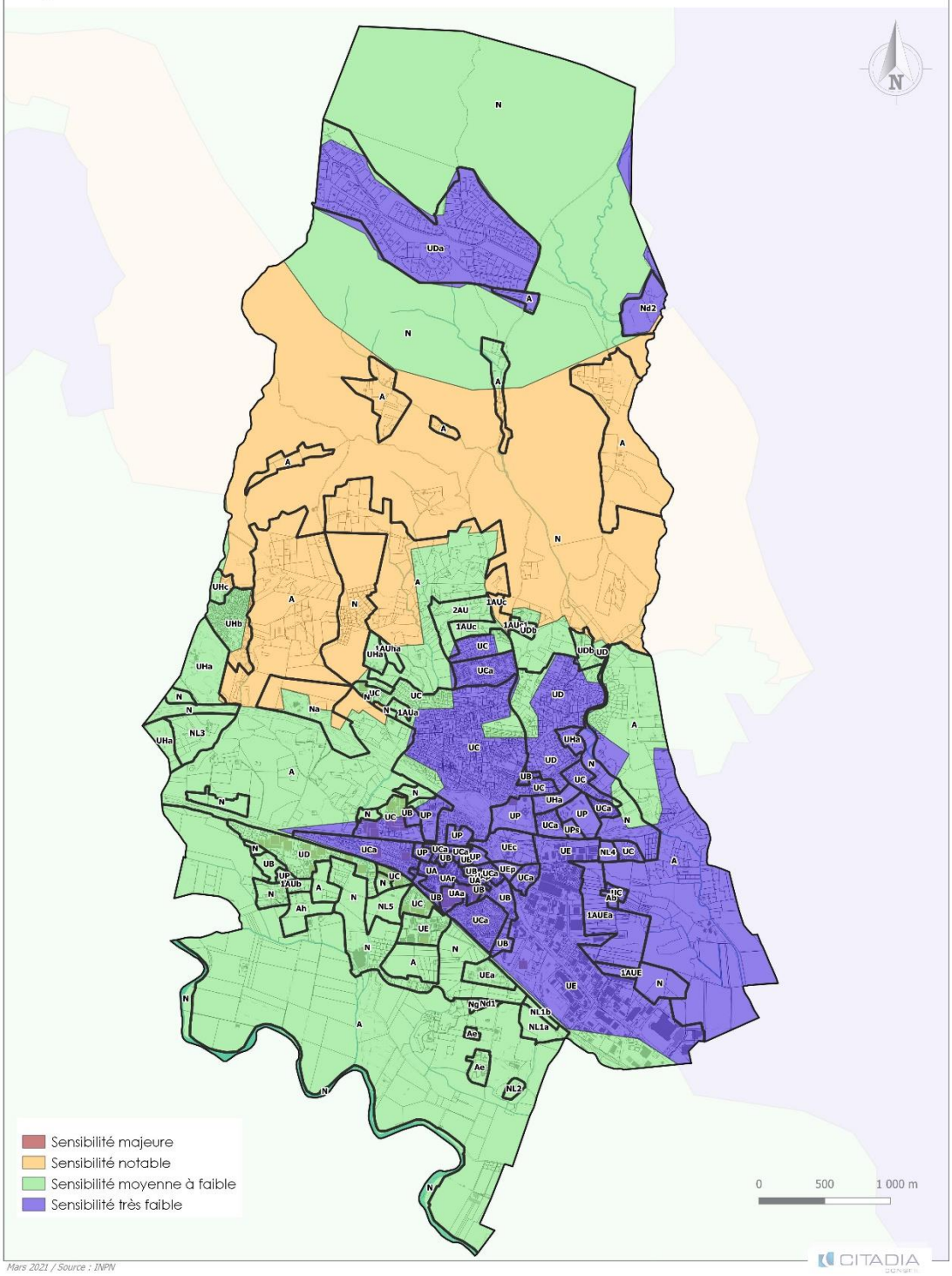
Localisation des zones de sensibilité moyenne à faible au sein du zonage du PLU

L'ensemble des sensibilités du Plan National d'Action de la Tortue d'Hermann est bien pris en compte au sein du zonage du PLU et donc via son règlement.

➔ **Le PLU a une incidence positive sur la protection des grands espaces naturels et de la Tortue d'Hermann.**

Les espaces sensibles du PNA de la Tortue d'Hermann

Puget-sur-Argens

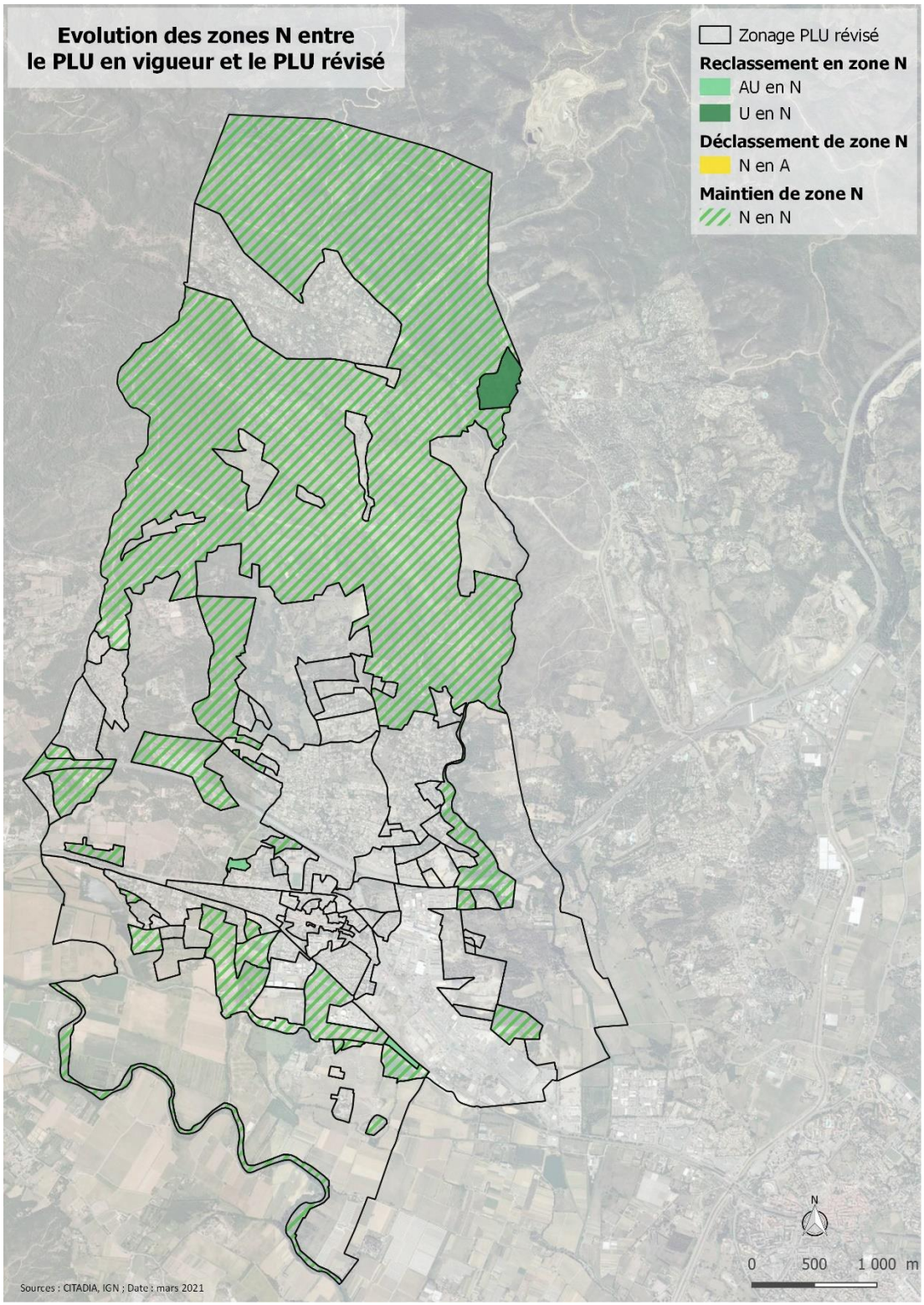


Mars 2021 / Source : INPN

2. Origine et devenir des zones N dans les PLU

En terme quantitatif le PLU révisé a une incidence positive puisqu'il préserve d'avantage d'espaces naturels que le PLU précédent (1 133,3 ha au PLU précédent contre 1 146,8 ha au PLU révisé).

De plus, plusieurs zones destinées initialement à l'urbanisation sont reclassées en zones naturelles au PLU (13,5 ha de zone U et AU reclassées en zone N). Aucunes zones naturelles ne sont déclassées au profit de zone urbanisable, ce qui est très positif pour la conservation des entités naturelles. Cela est également en accord avec les objectifs établis dans le PADD quant à la préservation des grands espaces naturels.


Evolution des zones N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone N
AU en N
U en N
Déclassement de zone N
N en A
Maintien de zone N
N en N
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021

3. Origine et devenir des zones A dans les PLU

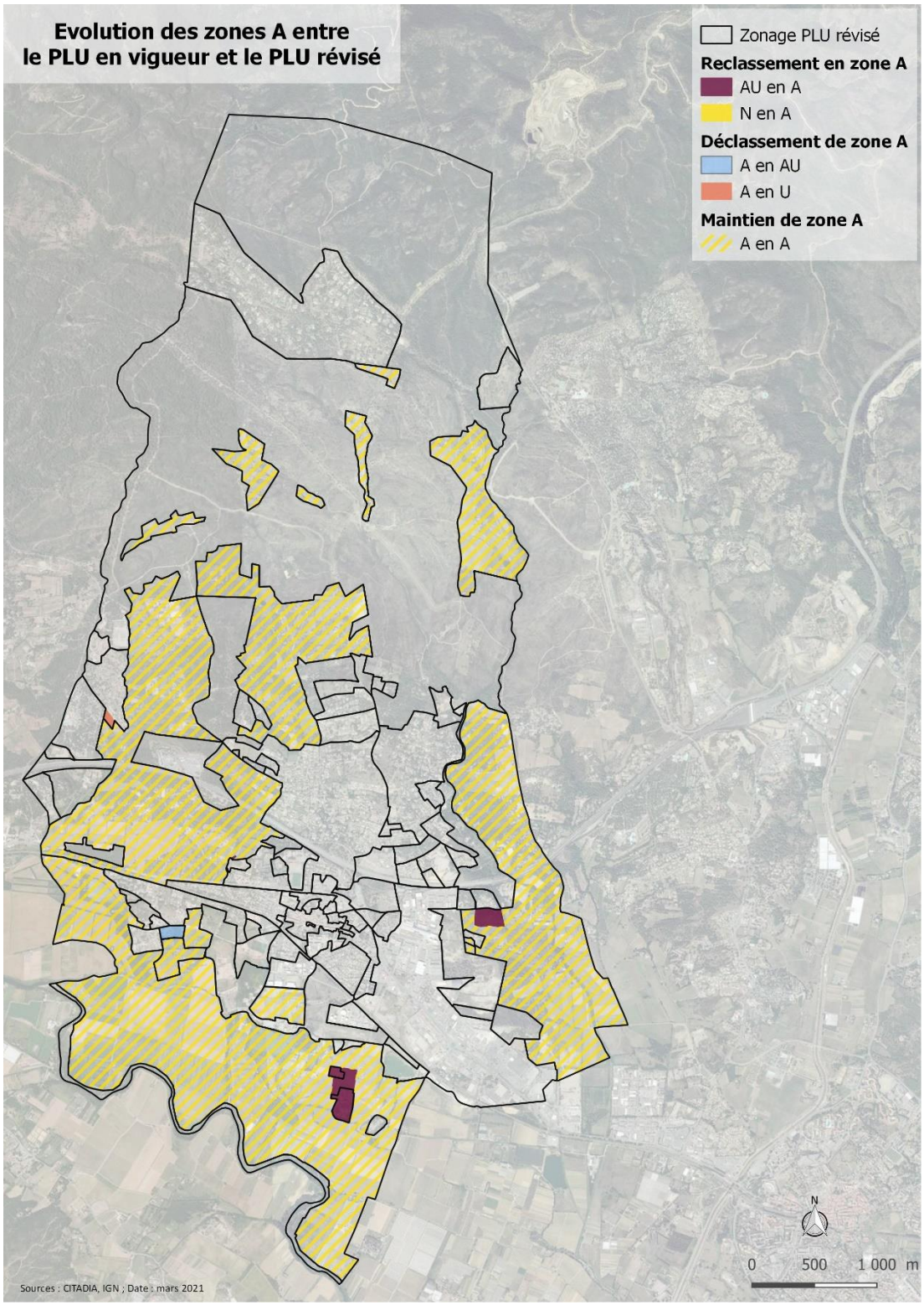
Les espaces agricoles participent au fonctionnement global du territoire et sont fortement représentés sur le territoire communal. Plus qu'un atout paysager, l'agriculture est un maillon essentiel au développement économique et social d'une communauté. Sous pression foncière, ces zones sont aujourd'hui fortement menacées et nécessitent la mise en place de mesures de protection.

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

En terme quantitatif le PLU a une incidence positive puisqu'il préserve d'avantage d'espaces agricoles que précédemment (898,1 ha au PLU précédent contre 905,5 ha au PLU révisé). Alors que 10,1 ha de zones étaient destinés initialement à l'urbanisation, ces dernières sont reclassées en zones agricoles au PLU. A l'inverse, seulement 2,6 hectares de zones agricoles sont déclassés au profit de zone urbanisable.

Ainsi, le nouveau zonage du PLU s'accorde avec les objectifs du PADD de préserver les espaces agricoles de la pression foncière et permettre ainsi le maintien, l'implantation ou la reconquête agricole.

➔ **Le nouveau PLU marque des évolutions favorables et une majoration des terres agricoles. Cette protection vise à valoriser le potentiel agricole et maintenir ainsi les exploitations qui ont un intérêt économique pour la commune. Le PLU a donc une incidence positive sur les milieux agricoles.**


Evolution des zones A entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone A
AU en A
N en A
Déclassement de zone A
A en AU
A en U
Maintien de zone A
A en A
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021

4. Traduction et prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans le PLU

4.1. La protection des grands ensembles écologiques

Les documents cadres tels que le SRCE et le SCoT ont été pris en compte dans la révision du nouveau document garantissant ainsi la compatibilité du PLU.

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les différents périmètres de gestion et de protection qui se superposent sur le territoire communal, (source : DREAL PACA) à savoir :

- 3 Sites du réseau Natura 2000 ;
- Des terrains acquis par le conservatoire du littoral
- Des zones concernées par le plan national d'action Tortue d'Hermann et de l'Aigle de Bonelli
- 5 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (terrestres de type I et II) ;
- Des zones humides identifiées par le département du Var.

Le PLU a pris en compte la présence des espaces d'inventaire et de protection de la biodiversité et a fait en sorte d'éviter d'étendre l'urbanisation. Ces espaces sont classés dans le zonage en zones N, A et EBC (en dehors des espaces protégés par l'application du régime forestier) dans lesquelles l'urbanisation est très limitée.

4.2. La protection de la nature en ville

Certains quartiers communaux présentent un caractère naturel qu'il faut préserver. C'est pourquoi le PLU a fait le choix à travers son PADD de préserver le caractère de « cité-jardin » au niveau de La Lieutenante ainsi qu'une Trame Verte au sein de la ville. Pour cela, le PLU prévoit l'instauration d'Espaces Verts Protégés paysagers et écologiques au sein des quartiers.

4.3. Un renforcement des espaces agricoles

Les espaces agricoles participent au fonctionnement écologique du territoire dans la mesure où ils constituent une trame de milieux ouverts qui représentent un habitat favorable à l'accueil de certaines espèces. Les espaces agricoles sont relativement bien représentés sur la commune de Puget-sur-Argens, notamment au sud du territoire.

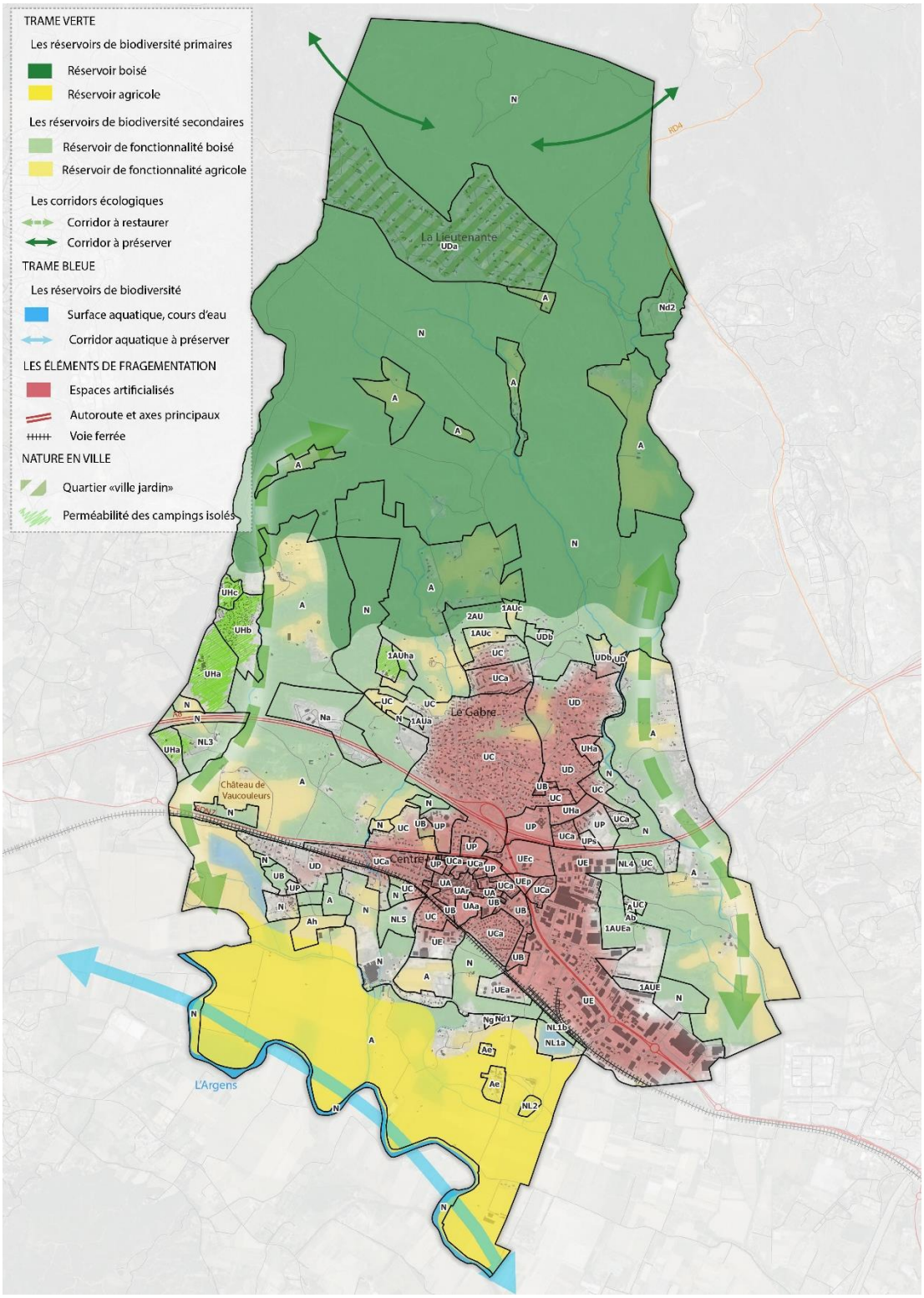
En effet, le PLU révisé permet d'accroitre la protection de ces espaces : l'ensemble des parcelles classées en zone A au PLU opposable a été maintenu dans le présent PLU.

➢ **Les zonages N et A garantissent un maintien des continuités écologiques de la trame verte. Ils représentent 76,1 % du territoire communal (2 052,3 ha).**

4.4. Protection de la trame bleue

La trame verte est complétée par une trame bleue. La commune est concernée par de nombreux cours d'eau dont les principaux sont le Canavère, le Gabron, le Béal, la Vernède et le Ronflon. Certaines sont préservées de toute pollution grâce à l'instauration d'Espaces Vert Protégés écologiques spécifique à la ripisylve, soit encore par un classement en zone A ou N. Le PADD du PLU révisé prévoit également une protection de la vallée de l'Argens afin de maintenir/renforcer sa fonction de corridor aquatique.

➔ **Ces zonages adaptés aux caractéristiques du réseau hydrographique et aquatique permettent de garantir une protection optimale de la trame bleue du territoire.**


TRAME VERTE
Les réservoirs de biodiversité primaires
Réservoir boisé
Réservoir agricole
Les réservoirs de biodiversité secondaires
Réservoir de fonctionnalité boisé
Réservoir de fonctionnalité agricole
Les corridors écologiques
Corridor à restaurer
Corridor à préserver
TRAME BLEUE
Les réservoirs de biodiversité
Surface aquatique, cours d'eau
Corridor aquatique à préserver
LES ÉLÉMENTS DE FRAGEMENTATION
Espaces artificialisés
Autoroute et axes principaux
Voie ferrée
NATURE EN VILLE
Quartier «ville jardin»
Perméabilité des campings isolés
La Lieutenante
Le Gabre
Château de Vaucouleurs
Centre
L'Argens

V. Incidences prévisibles sur le paysage et patrimoine

Le thème du paysage est transversal ; il apparaît tout au long de l'élaboration des documents relatifs au PLU et inspire de multiples objectifs et préconisations. Tout comme la protection de son environnement, ces éléments garantissent l'attractivité du territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

1. La protection et la mise en valeur des paysages

1.1. La préservation des grandes entités paysagères

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue plusieurs grandes unités paysagères :

- Les massifs de l'Estérel et de la Colle du Rouet ;
- La basse vallée de l'Argens

Le PLU permet la préservation des grandes entités paysagères caractéristiques du territoire par leur classement respectif en zone naturelle ou agricole. Ces classements limitent l'urbanisation et permettent ainsi de garantir la vocation de ces espaces.

1.2. La préservation de la nature en ville

Au-delà de la protection des grands espaces naturels et agricoles d'intérêts paysagers, plusieurs espaces localisés au sein du tissu urbain participent à la valorisation du cadre de vie communal. Il s'agit pour la plupart d'espaces verts publics, de bord de voie végétalisées, …

Pour protéger ces espaces, le règlement fait référence à l'article L151-19 du code de l'urbanisme et prévoit les dispositions suivantes :
Les Espaces Verts Protégés (représenté par ce figuré ) sont des espaces non bâtis, végétalisés ou à végétaliser, qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis, de participer à l'intégration paysagère de constructions ou de préserver des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.
Les prescriptions s'appliquant à ces différents espaces sont les suivantes :

- Un maximum de 15 % de leur superficie sur l'unité foncière peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…) à condition d'être compensée par une surface équivalente sur la parcelle ;
- Au moins 85 % de leur superficie sur l'unité foncière doit être maintenue végétalisée ;
- Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 10 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics ou communs ;
- Les clôtures constituées de mur plein sont interdites.

 L'identification d'alignement d'arbres remarquables à protéger où tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée). Il devra alors être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.
Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.
Lors de tout projet d'aménagement ou de construction, ces linéaires doivent le cas échéant être complétés par des arbres de haute tige, choisis en cohérence avec les alignements d'arbres existants à proximité.

 Les bords de voies à préserver, sont des espaces paysagers non bâtis qui doivent conserver leur aspect végétal. Au moins 50% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

 Les bords de voie à renforcer où les continuités arbustives et/ou arborées sont à

privilégier. Lors de tout projet d'aménagement, un aménagement paysager doit être réalisé. L'aménagement de ces espaces peut se faire en accompagnement d'espaces de stationnement à paysage ou de cheminements doux.


Les Espaces Publics Paysager sont des espaces paysagers non bâtis qui doivent conserver leur aspect végétal. Au moins 50% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés. Le caractère de jardin public paysager doit être maintenu et valorisé.
Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute...). Il devra alors être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe paysager de l'espace public concerné ou de ses abords.

1.3. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles représentent un patrimoine communal identitaire qu'il convient de sauvegarder. A travers la révision du PLU, la commune maintient la protection des secteurs au potentiel agronomique avéré, en les reconnaissant en tant que zones agricoles. La constructibilité y est limitée au strict nécessaire de l'activité agricole. En plus de participer à la diversification du paysage, ces mesures participent à la conservation du patrimoine agricole historique et culturel du territoire.

1.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC) et Ripisylves

Le PLU prévoit la protection des grands ensembles boisés par le biais de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), outil qui permet d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC du PLU en vigueur sont réduits par rapport au PLU en vigueur pour exclure les terres classées en AOC Côte de Provence afin de permettre une reconquête agricole et ne sont plus appliqués dans les espaces soumis à l'application du régime forestier, qui est déjà une source de protection. Les boisements faisant l'objet d'une sensibilité environnement ou paysagère sont cependant maintenus en EBC (La Lieutenante notamment).


Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuels. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation. Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires à :

- L'entretien et à la gestion de la végétation ;
- La gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- L'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- La création d'accès aux cours d'eau ou canaux.

Des Espaces Boisés Ecologiques sont également identifiés au niveau de la rivière de la Canavère et sur la basse vallée de l'Argens. Le caractère boisé de ces espaces doit être maintenu. Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute…). Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige. Ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à la création d'accès ou de cheminements doux. Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

➔ **A travers les stratégies mises en place sur le territoire communal et encadrées par le nouveau PLU, ce dernier s'avère avoir une incidence positive sur les paysages communaux.**

Par ailleurs, les espaces boisés soumis à l'application du régime forestier sont également représentés sur le plan de zonage.

2. La modification des paysages

L'augmentation de population prévue par le PLU peut avoir des impacts négatifs sur le paysage au travers de l'extension de l'urbanisation, notamment au niveau des zones AU. Même si de nombreuses mesures sont prises pour en minimiser les impacts, cette situation risque d'engendrer une modification des paysages et de porter atteinte à certains éléments encore hérités du passé rural.

Cet impact peut être d'autant plus important lorsqu'il se situe au sein d'un espace à dominante naturel ou

agricole ou en extension de l'enveloppe urbaine existante. Cela risque dans ce cas d'engendrer une modification des paysages et une atteinte à certains éléments encore hérités du passé naturel.

Néanmoins de nombreuses mesures sont prises pour minimiser les impacts sur le paysage dans le cadre du projet des OAP. Le projet de PLU vise une intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations d'aménagement, pour limiter la banalisation dommageable de l'environnement et du paysage.

Ainsi les OAP réalisées prennent en compte les sensibilités paysagères environnantes et intègre des orientations et mesures favorables à l'intégration des nouvelles constructions : parcs urbains, traitement des franges paysagères par des plantations, espaces verts, …

Le PLU dispose ainsi de 6 OAP sectorielles concernant les secteurs de développement suivant :

- Bastiane regroupant deux OAP (OAP 1 et 2) ;
- Picoton ;
- Le Gabre ;
- Jas Neuf regroupant deux OAP (OAP 5 et 6).

Les secteurs d'OAP sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ou en extension directe. Le PLU tend ainsi vers une amélioration du tissu urbain. Certains secteurs n'étant pas artificialisés au PLU en vigueur, ils font l'objet d'une analyse détaillée dans la partie « incidences des sites susceptibles d'être touchés ». Cette analyse sectorielle permet de mesurer l'impact potentiel du projet sur ces sites.

L'intégration de nombreuses prescriptions paysagères dans le zonage et le règlement, complété par un travail plus précis mené dans les OAP limitent fortement les incidences négatives et sont bénéfiques à la valorisation du paysage et du cadre de vie.

➔ **Le PLU a un impact modéré, voire faible, sur la modification des paysages communaux.**

3. La préservation du patrimoine bâti

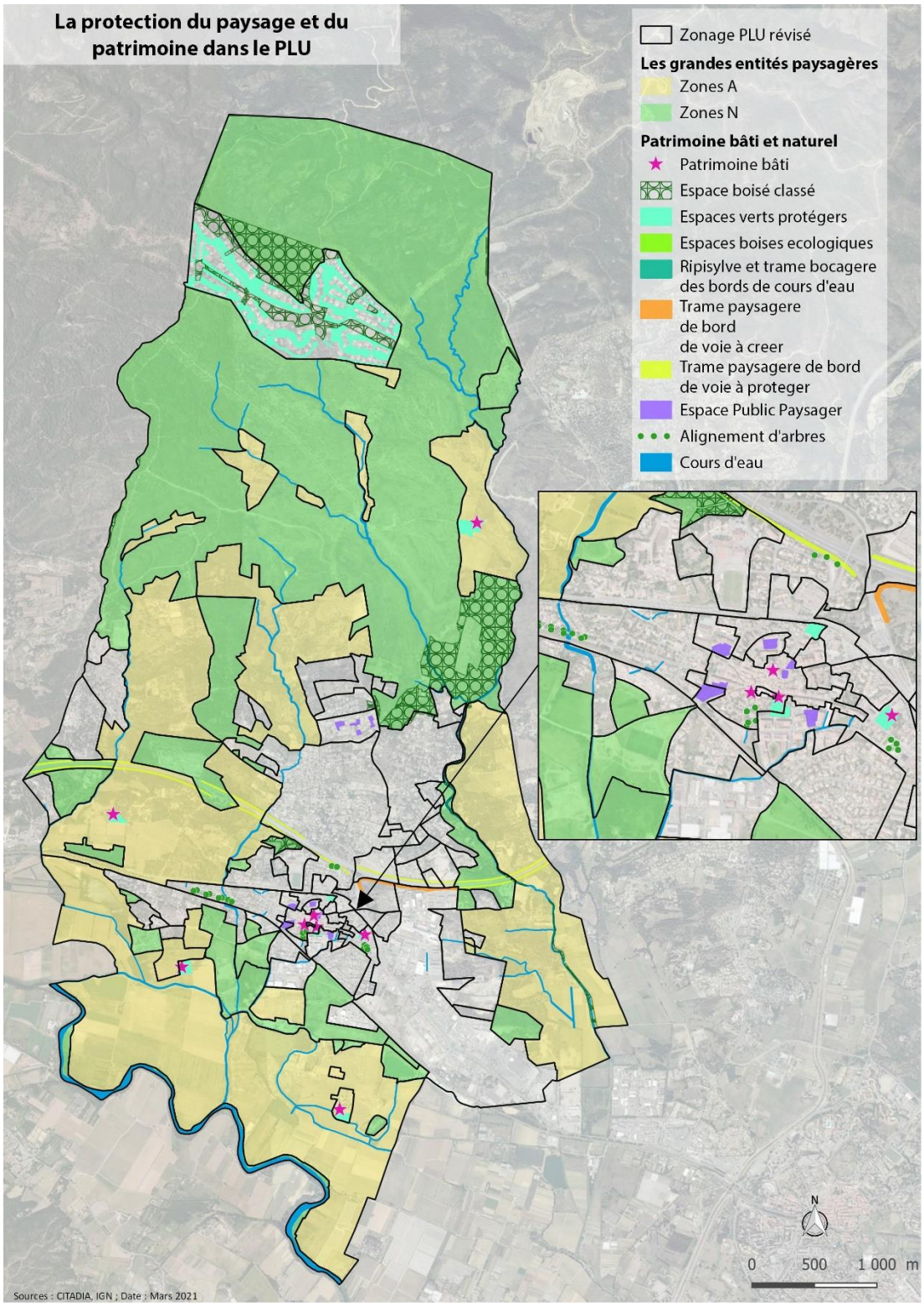
Outre le maintien des grands équilibres naturel et agricole et la préservation des éléments de végétation, le PLU agit en faveur de la conservation du patrimoine urbain bâti.

Le PLU identifie des édifices d'intérêt patrimonial répartis sur le territoire. Ces entités font l'objet de prescriptions énoncées ci-après :
Les éléments de patrimoine bâti et *périmètres bâtis d'intérêt patrimonial* repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains : Les bâtiments ou ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite. Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.
Il convient :

- De conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformation postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasitaires) ;
- De respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilités, d'habitabilité ou de sécurité ;
- De mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- De dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
- D'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction, si elle est autorisée, doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés ;
- De conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui

participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocailles…) ;

- De préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétale, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitement des cheminements…) qui forment un ensemble cohérent avec le bâti ;
- De prévoir un traitement des accès cohérent avec le site ;
- D'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.


La protection du paysage et du patrimoine dans le PLU
Zonage PLU révisé
Les grandes entités paysagères
Zones A
Zones N
Patrimoine bâti et naturel
Patrimoine bâti
Espace boisé classé
Espaces verts protégers
Espaces boises ecologiques
Ripisylve et trame bocagere des bords de cours d'eau
Trame paysagere de bord de voie à creer
Trame paysagere de bord de voie à proteger
Espace Public Paysager
Alignement d'arbres
Cours d'eau
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : Mars 2021

VI. Incidences prévisibles sur la consommation d'espaces

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU en vigueur en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU en vigueur reclassées en zone U ou AU.

Le tableau suivant met en évidence les changements de zonage entre les deux PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone N ou A au PLU en vigueur ;
- Les reports ou confirmation d'urbanisation : reclassement de zones U et AU en U ou AU du nouveau PLU ;
- Les limitations de l'urbanisation : reclassement d'anciennes zones urbanisables au PLU (U, AU) en zones N ou A ;
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

Les orientations du PADD vont tout à fait dans ce sens en favorisant le renouvellement urbain au niveau du centre-ville et ainsi contenir les extensions du tissu urbain.

La partie suivante présente l'évolution entre le PLU opposable et le projet de PLU.

Ce bilan global permet d'apprécier les ouvertures et les limitations de l'urbanisation et de révéler l'intérêt et la justification de ces modifications.

Ainsi 13,5 hectares de zones susceptibles d'être urbanisées au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassées en zone N.

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace et ainsi d'une croissance positive. En effet, seulement 2,6 hectares de zones Agricoles au PLU en vigueur sont déclassées au profit de zones U et AU. A l'inverse 10,1 hectares de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU) est reclassé en zone A.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

Le tableau croisé ci-dessous présente les modifications de zonage ; De gauche à droite le bilan du zonage opposable et de haut en bas, le bilan du projet de PLU.

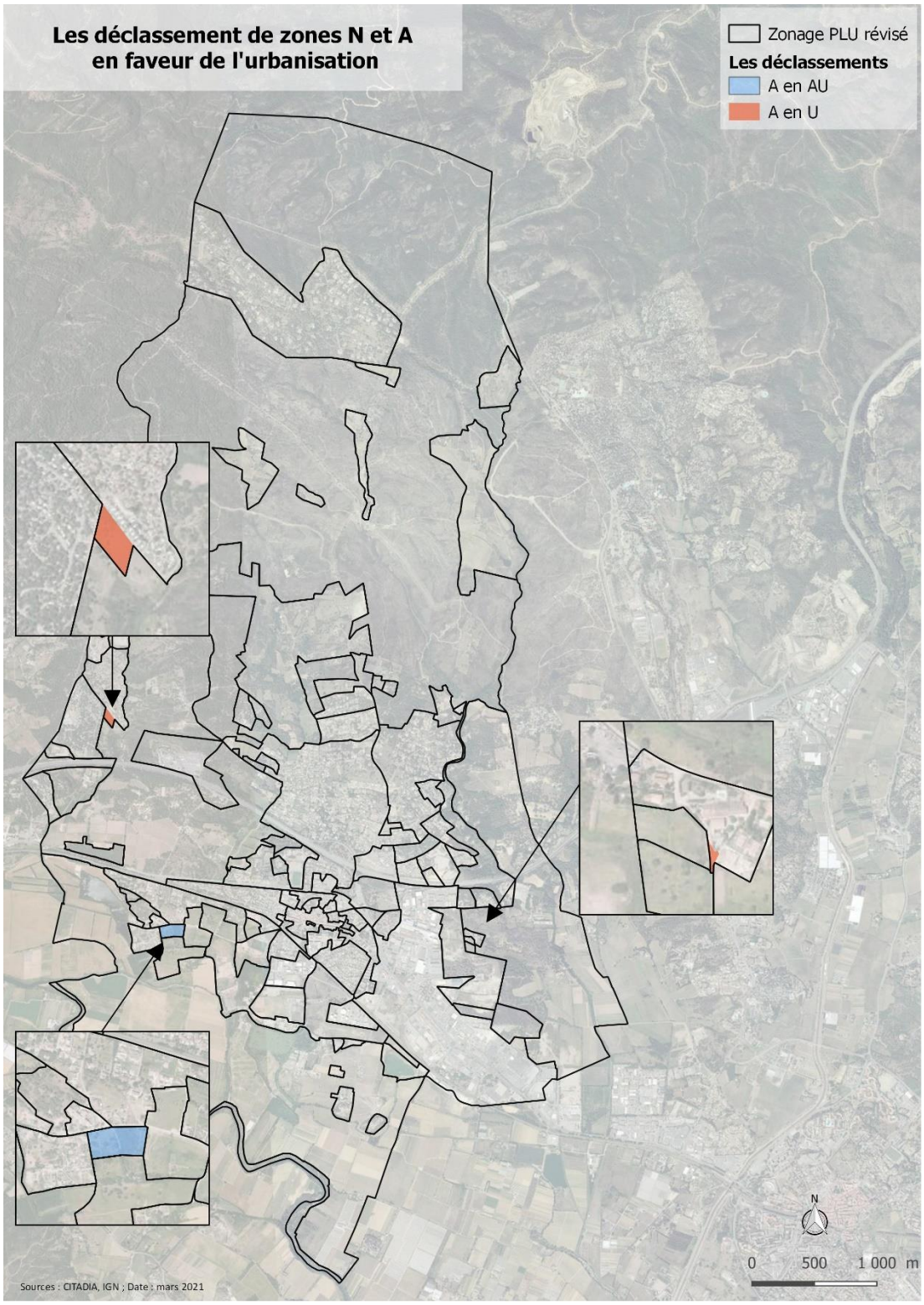
		Projet PLU (en Ha)					
		U	AU	A	N	Total (en Ha)	Total (en %)
PLU opposable (ha)	U	572,9	0,0	0,0	10,6	583,4	21,6%
	AU	22,4	48,1	10,1	2,9	83,6	3,1%
	A	0,7	1,9	895,4	0,0	898,1	33,3%
	N	0,0	0,0	0,0	1133,3	1133,3	42,0%
	Total (en Ha)	596,0	50,1	905,5	1146,8	2698	
	Total (en %)	22,1%	1,9%	33,7%	42,4%		100%

1. Les ouvertures à l'urbanisation

Ces secteurs sont donc des ouvertures nettes à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des terres qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences importantes, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols et de modifications des paysages. Les ouvertures à l'urbanisation représentent un total de 2,6 hectares provenant de zones agricoles.

Plus de la moitié de ces zones ont été déclassées en zone AU et font l'objet d'une OAP. Une raison qui pourrait expliquer ce choix réside dans leur localisation, en continuité avec le tissu urbain existant. Les terrains se présentent alors comme les entités foncières les plus aptes à accueillir de nouvelles structures, et ce, tout en limitant les incidences sur les composantes environnementales.

➔ **Les ouvertures à l'urbanisation du projet de PLU n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement et la consommation d'espace.**


Les déclassement de zones N et A en faveur de l'urbanisation
Zonage PLU révisé
Les déclassements
A en AU
A en U
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021

2. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmée au PLU

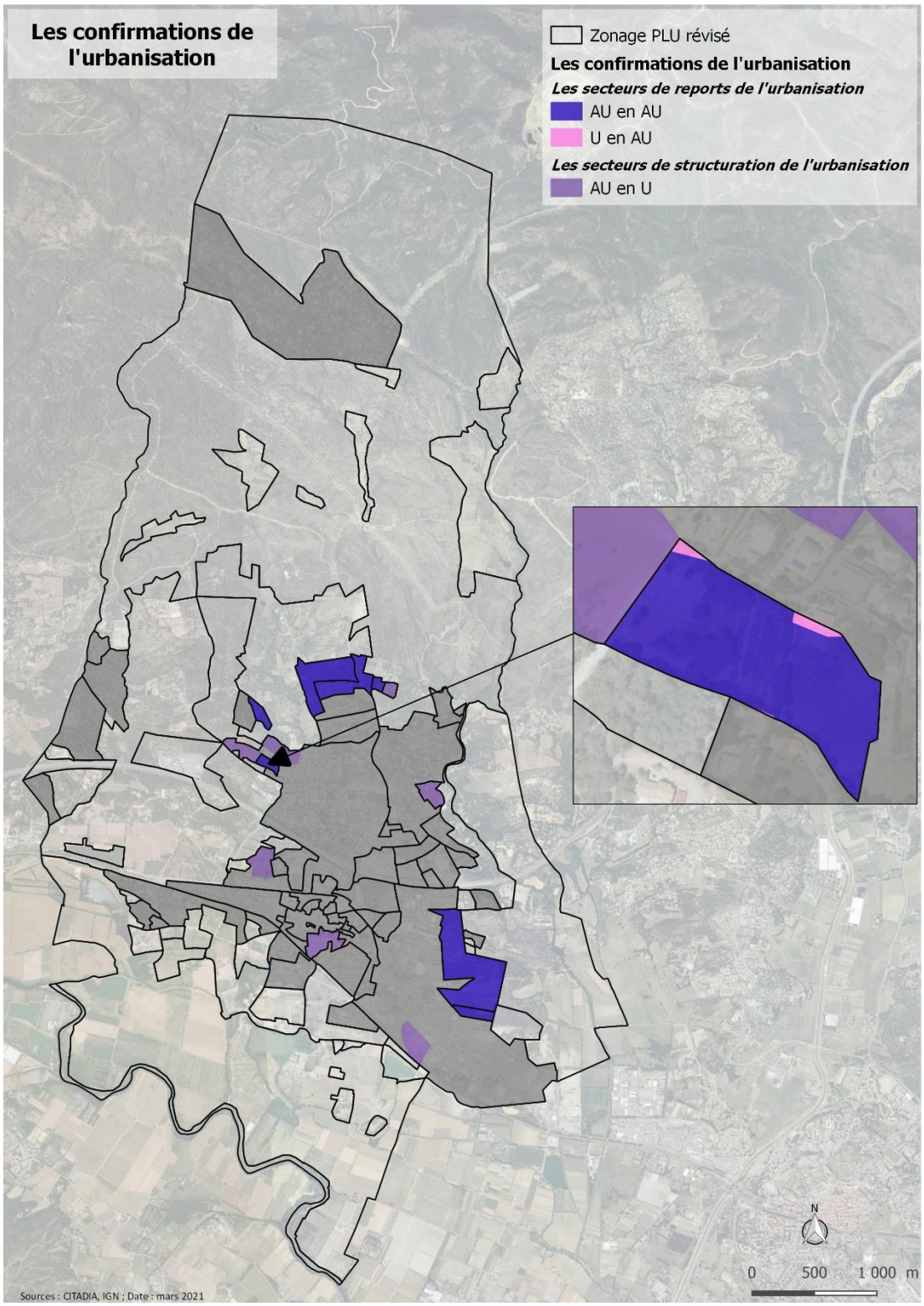
Environ 70,6 ha ont été confirmés à l'urbanisation entre le PLU en vigueur et le futur PLU. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation correspondent à :

- Des secteurs de report d'urbanisation : zones U non bâties devenues AU et zones AU non bâties restées AU
- Des secteurs de structuration de l'urbanisation : des zones AU devenues U

Dans cette optique, les changements accordés par le PLU n'ont pas d'incidences significatives sur la consommation d'espace. A noter qu'une part des surfaces de confirmation d'urbanisation a mené à un reclassement en zone AU, sur laquelle a été établie une OAP. Cette démarche permet d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs de façon à limiter les incidences sur les composantes environnementales.

Chacune des zones 1AU du PLU fait l'objet d'une OAP qui définit des orientations en matière de continuité d'aménagement, de préservation du paysage et de meilleure gestion du risque. Les incidences des secteurs de projets (OAP) dont l'analyse détaillée est présentée dans la partie suivante du document.

➔ **L'incidence globale du PLU est neutre par rapport à la consommation d'espace.**


Les confirmations de l'urbanisation
Zonage PLU révisé
Les confirmations de l'urbanisation
Les secteurs de reports de l'urbanisation
AU en AU
U en AU
Les secteurs de structuration de l'urbanisation
AU en U
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021

3. Les limitations de l'urbanisation

Le projet de PLU vise un développement urbain privilégiant le renforcement des centralités. Cette démarche passe par l'optimisation des dents creuses et le renouvellement urbain de certains secteurs localisés à proximité du centre-ville historique. A noter que les espaces stratégiques agricoles, situés dans les espaces naturels remarquables et caractéristiques, ont été reclassés en zones agricoles protégées.

Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones naturelles (13,5 ha)

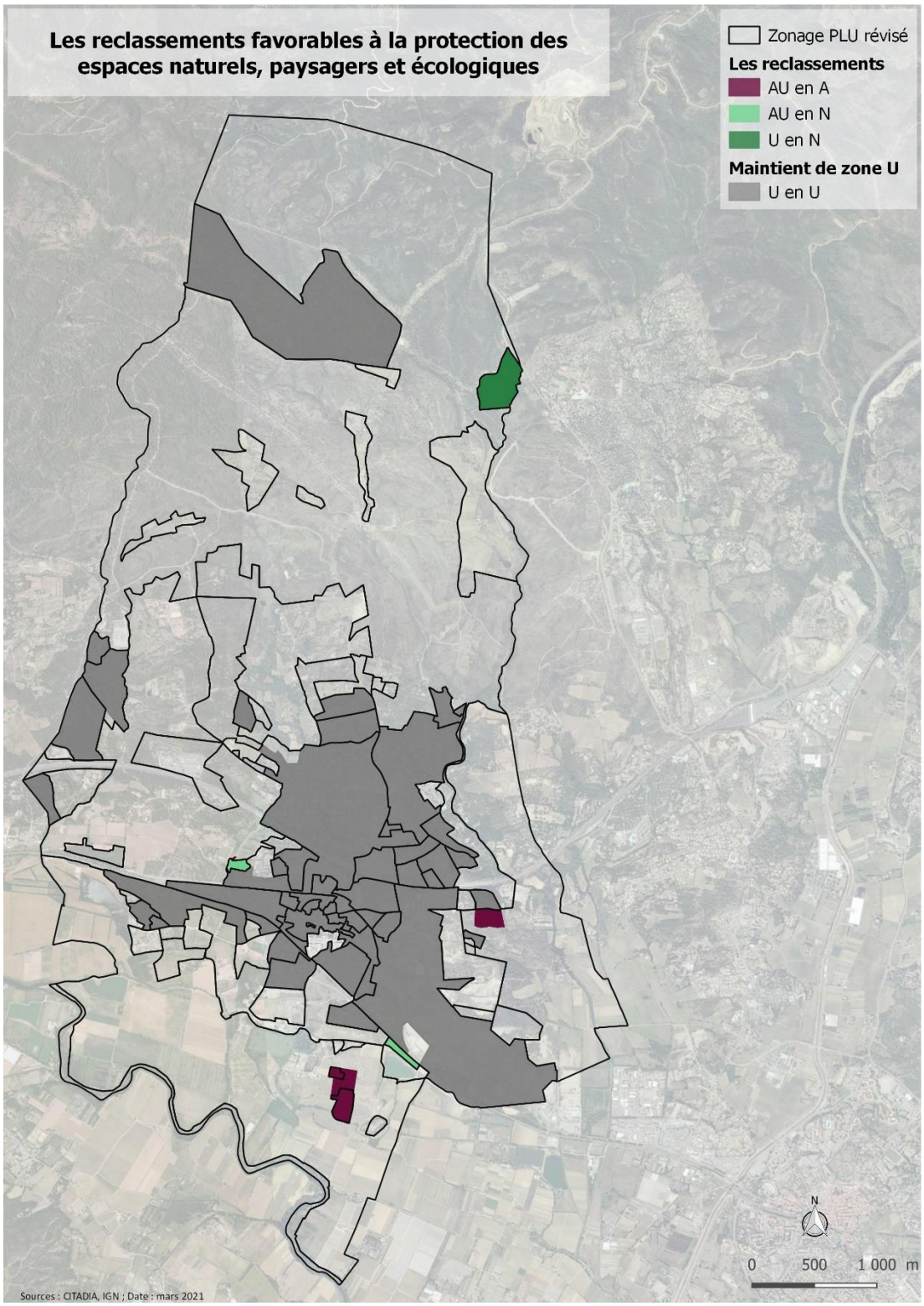
- 10,6 hectares de zones U sont devenues des zones N
- 2,9 hectares de zones AU sont devenues des zones N

Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones agricoles (10,1 ha)

- 10,1 hectares de zones AU sont devenues des zones A

Ces reclassements ont une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace. En effet la commune marque une volonté de maitriser le développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources.

➔ **Cette démarche a une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace.**


Les reclassements favorables à la protection des espaces naturels, paysagers et écologiques
Zonage PLU révisé
Les reclassements
AU en A
AU en N
U en N
Maintient de zone U
U en U
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021

Chapitre 2 :

Evaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés

I. Evaluation des incidences potentielles sur les sites de projet

La révision générale du PLU de la commune de Puget-sur-Argens est susceptible d'impacter directement ou indirectement des zones du territoire communal, par ses orientations.

De manière générale, ces zones correspondent aux principaux sites de développement urbain, qu'ils soient :

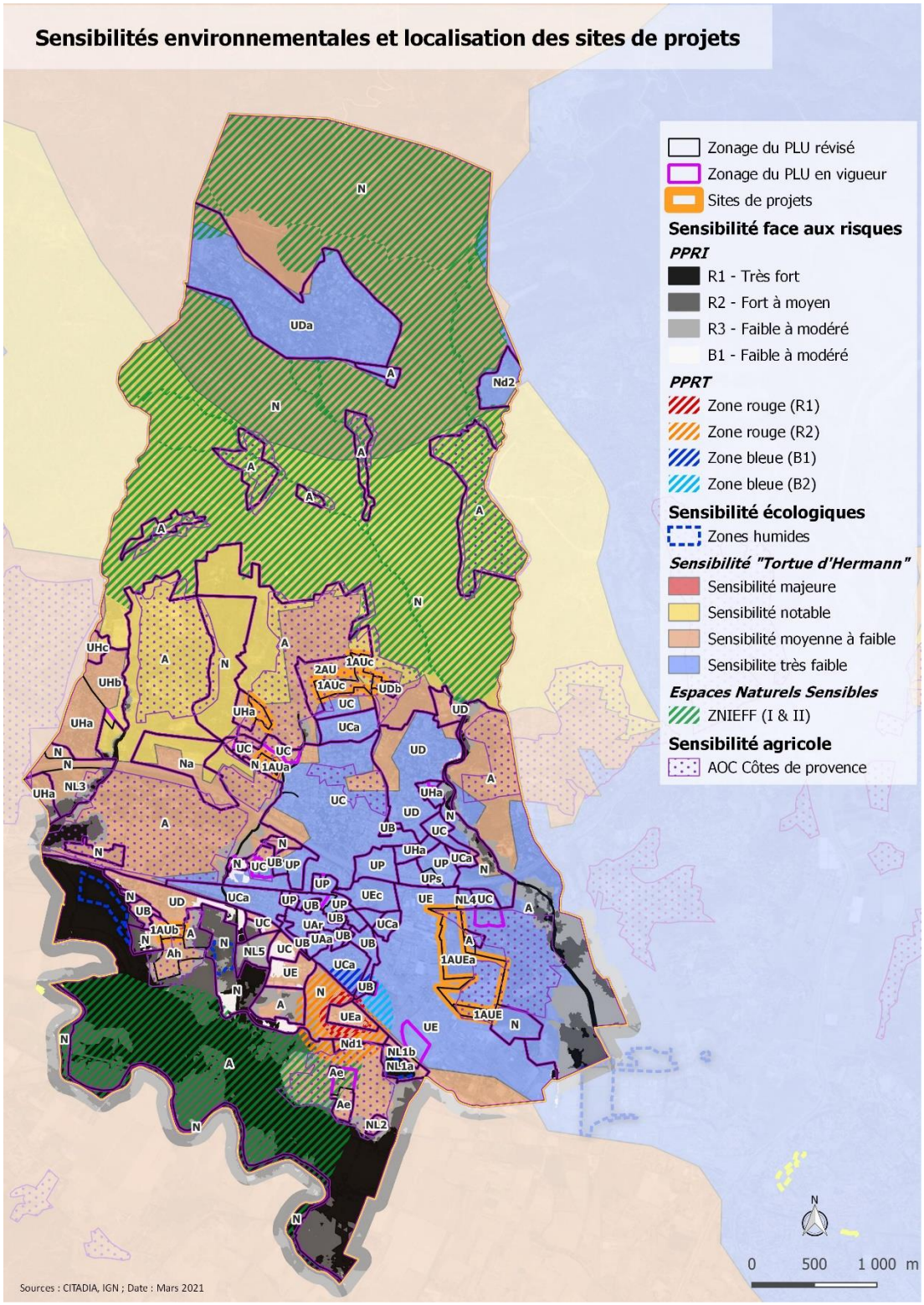
- Des ouvertures à l'urbanisation (déclassement de zones naturelles ou agricoles) ;
- Des confirmations de l'urbanisation programmée dans le précédent document d'urbanisme (passage d'une zone de réserve foncière en zone urbaine) ;
- Et/ou des sites d'urbanisation future (passage d'une zone à vocation urbaine, agricoles, naturelle, ou de réserve foncière en zone à urbaniser).

L'analyse qui suit propose d'apprécier :

- La situation de chaque site au regard de différents critères (risques naturels, enjeux paysagers, écologiques…).
- Les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur ces sites et de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables.

Au regard des critères précédemment évoqués, 6 sites sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

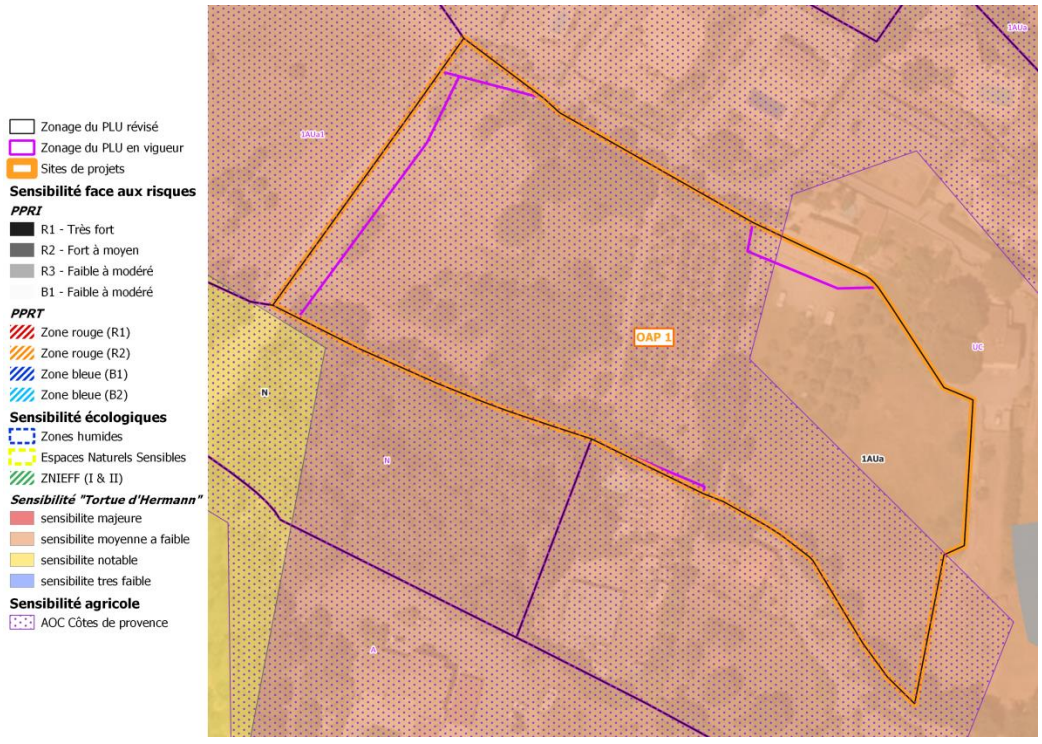
- 1. Bastiane Sud
- 2. Bastiane Nord
- 3. Picoton
- 4. Le Gabre
- 5. Jas Neuf/ Les Plaines
- 6. Jas Neuf


Sensibilités environnementales et localisation des sites de projets
Zonage du PLU révisé
Zonage du PLU en vigueur
Sites de projets
Sensibilité face aux risques
PPRI
R1 - Très fort
R2 - Fort à moyen
R3 - Faible à modéré
B1 - Faible à modéré
PPRT
Zone rouge (R1)
Zone rouge (R2)
Zone bleue (B1)
Zone bleue (B2)
Sensibilité écologiques
Zones humides
Sensibilité "Tortue d'Hermann"
Sensibilité majeure
Sensibilité notable
Sensibilité moyenne à faible
Sensibilite très faible
Espaces Naturels Sensibles
ZNIEFF (I & II)
Sensibilité agricole
AOC Côtes de provence
0 500 1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : Mars 2021

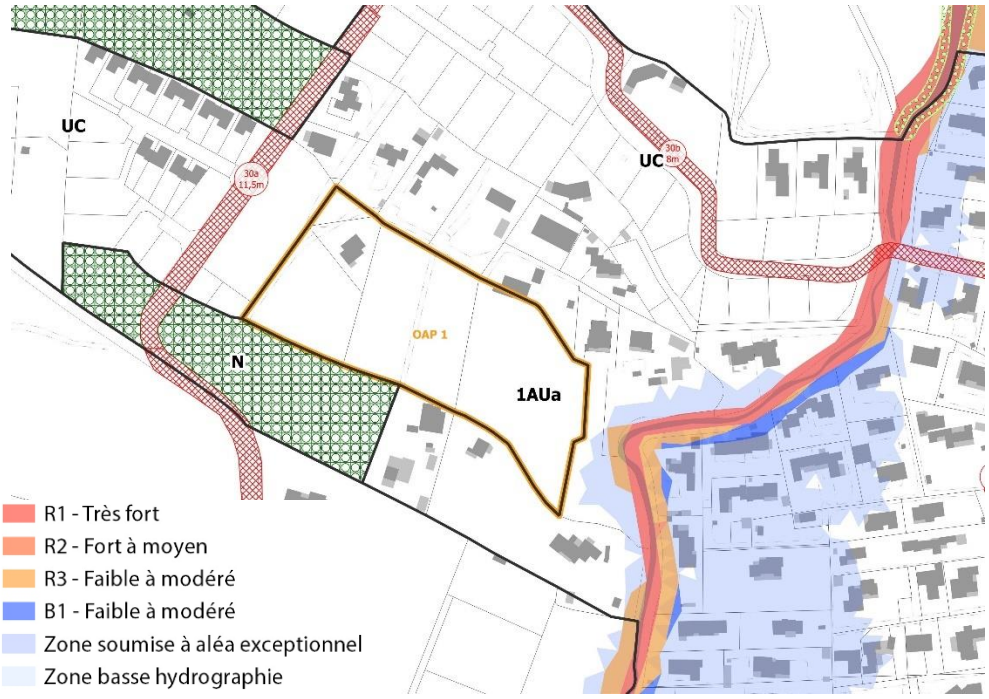
1. Bastiane Sud

1.1. Analyse des sensibilités paysagères du site

Superficie du site choisi	
Bastiane Sud	1,4 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité d'un secteur résidentiel, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site est localisé en continuité immédiate du secteur résidentiel Le Gabron et du camping de Bastiane.
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Les zones visées par l'OAP ne présentent aucune artificialisation. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance et risques	Pas de nuisances particulières. Le site est situé à proximité d'une zone soumise à aléa exceptionnel du Gabron
Sensibilité globale : Faible à modérée	

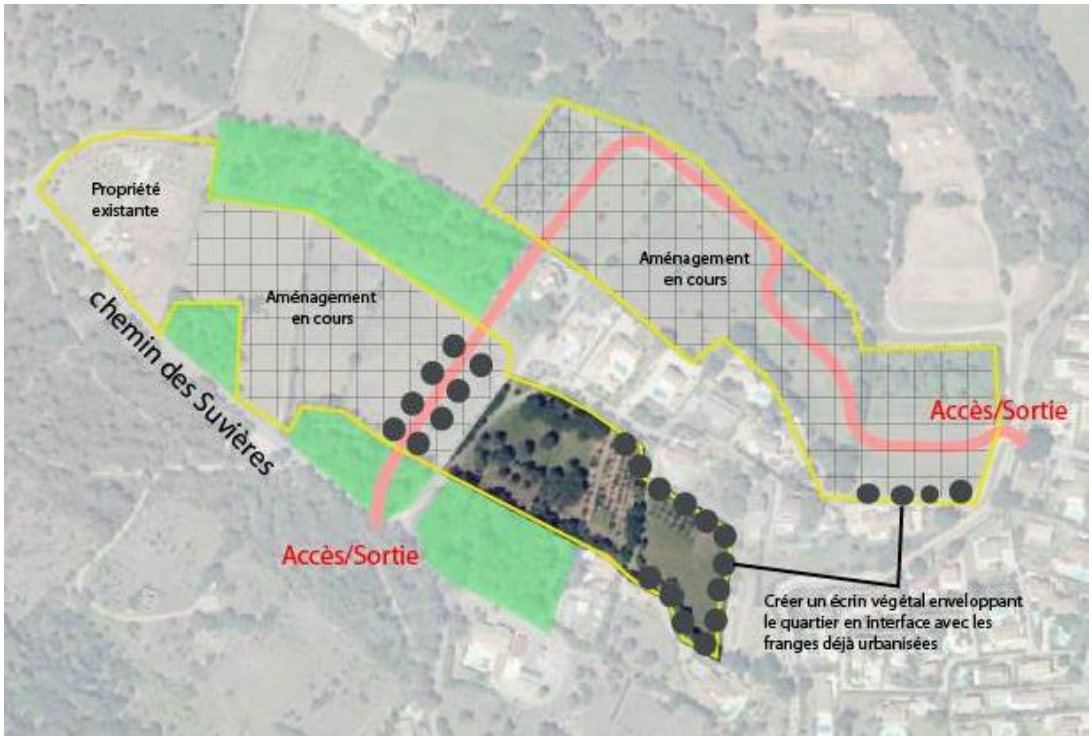


Sensibilités environnementales de l'OAP Bastiane Sud

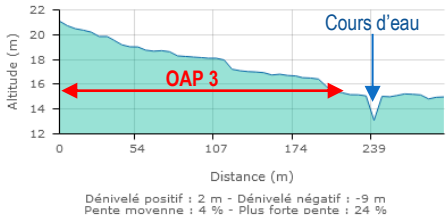


Sensibilités au risque inondation de l'OAP Bastiane Sud

1.2. Schéma de l'intention de l'OAP



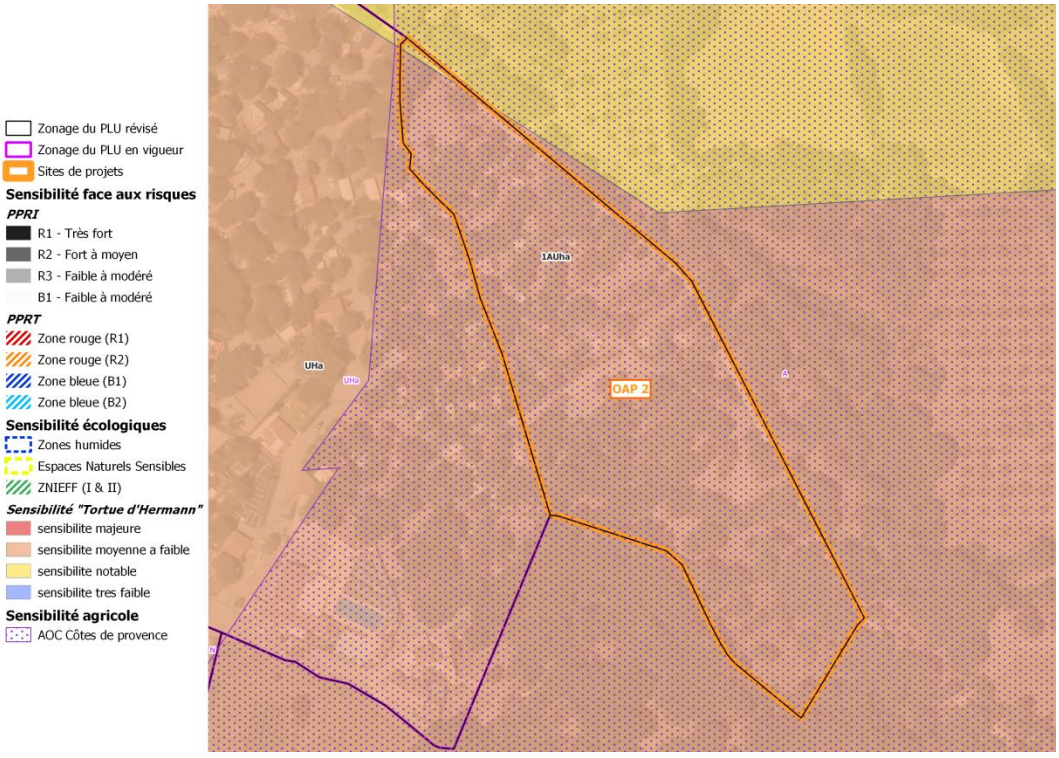
1.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

Incidences par thématique	*Évaluation de l'incidence*	*Mesure d'évitement*	*Mesure de réduction*
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Création d'une voie principale avec respects de largeurs définies au préalable.	Pour réduire l'artificialisation des sols, le projet prévoit l'aménagement d'espaces verts plantés. Le règlement de la zone 1AUa impose également une emprise au sol maximum de 25% et définit un coefficient d'espaces verts en pleine terre de 55% minimal. Ces obligations permettent ainsi de limiter l'artificialisation de la zone de projet.
Risques/Nuisances	Faible	Le site est situé à proximité du risque inondation du cours d'eau du Garbon. Néanmoins, le site comprend une pente descendante vers le cours d'eau et ne devrait donc pas être impacté par le risque d'inondation de ce dernier. 	Le site est situé à proximité d'une zone soumise à aléa exceptionnel. Le règlement du PPRI interdit dans ces zones les établissements utiles à la gestion de la crise, les établissements accueillant une population sensible et ceux susceptibles de drainer une population importante. Il définit également des recommandations de constructions pour limiter les incidents du au ruissellement.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité du fait de son enclavement au sein du tissu résidentiel et sa proximité avec l'autoroute A8. Son emplacement ne constitue pas non plus un obstacle pour les corridors écologiques qui relient les deux réservoirs de biodiversité de la commune.	Conservation des espaces boisés les plus remarquables et les haies agricoles. Mise en place d'EVP communs et maintien de l'écrin végétal en interface avec les franges urbanisées. Définition d'un coefficient minimal d'aménagement d'espaces verts en pleine terre.
Paysage et Patrimoine	Modérée	L'OAP prévoit seulement la création d'une voie principale de maillage entre le chemin des Suvières et celui du Gabron. Les aménagements sont déjà en cours.	Création d'un écrin végétal autour de la voie. Le règlement de la zone 1AUa définit des dispositions sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Ainsi, les voies doivent être implantés de façon à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur. De même, tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs. La zone 1AUa doit donc aménager au minimum 55% de la surface en espaces verts comprenant au moins un arbre de haute tige.
Agriculture	Faible	/	/
Gestion de la ressource en eau	Faible	/	/
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le projet d'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

2. Bastiane Nord

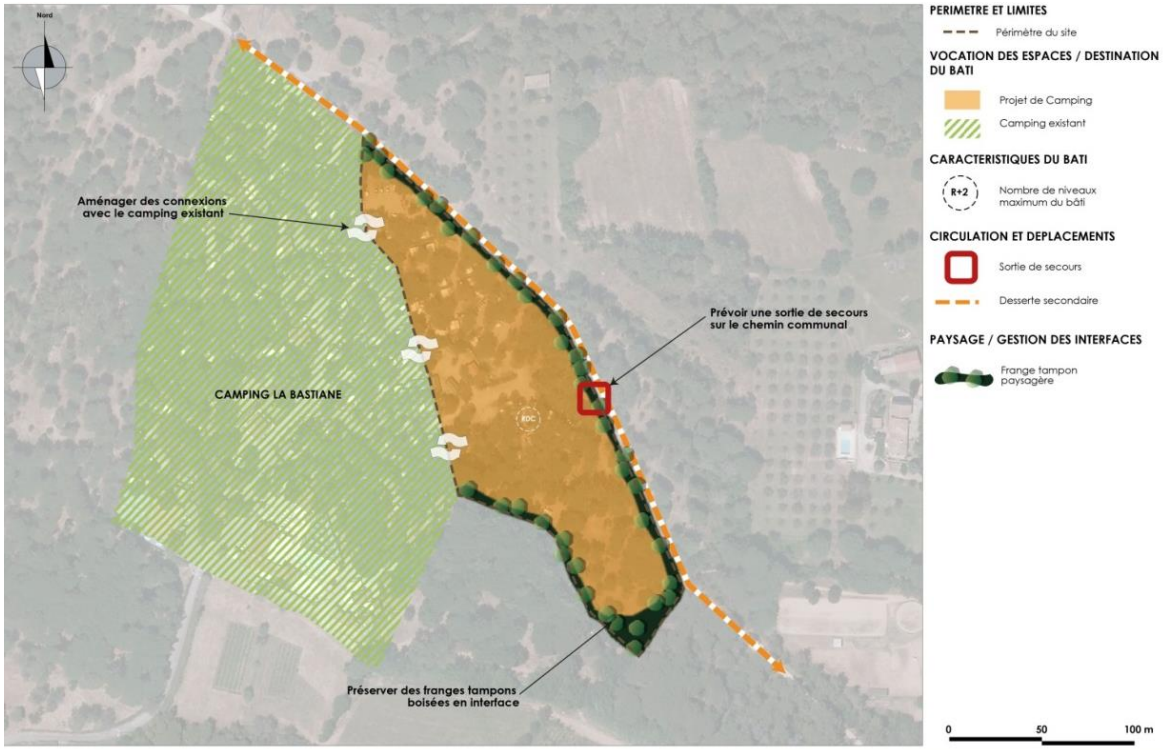
2.1. Analyse des sensibilités paysagères du site

Superficie du site choisi	
Bastiane Nord	1,8 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site n'est pas concerné par un risque en particulier mais est situé à proximité d'un espace boisé identifié dans l'aléa incendie feu de forêt
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité d'un secteur résidentiel, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site est localisé en continuité immédiate du camping de Bastiane.
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site concerné est peu artificialisé avec quelques bungalows uniquement. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance et risques	Pas de nuisances ou risques particuliers.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



Sensibilités environnementales de l'OAP Bastiane Sud

2.2. Schéma de l'intention de l'OAP



2.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

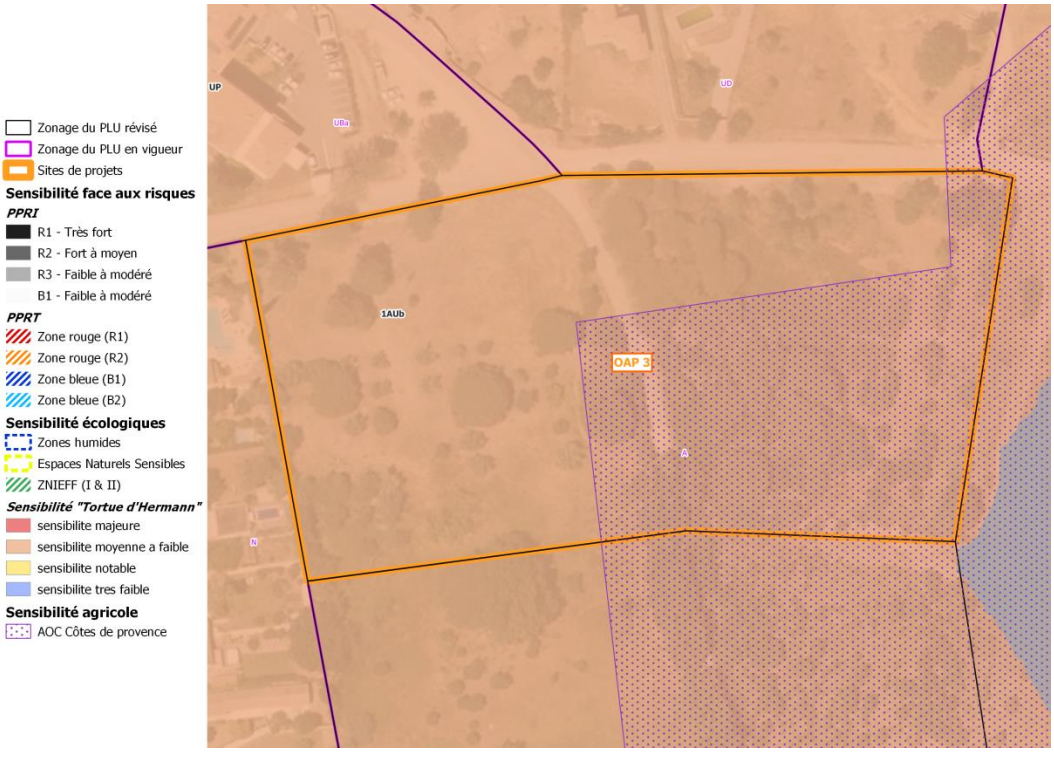
Incidences par thématique	*Évaluation de l'incidence*	*Mesure d'évitement*	*Mesure de réduction*
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Agrandir le camping existant de La Bastiane	Le règlement de la zone 1AUHa impose une emprise au sol maximum de 10% de la surface foncière. De même, il définit un coefficient d'espaces verts en pleine terre de 50% minimal. La frange tampon boisées situées aux abords du secteur de projet sera préservée. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès devront privilégier l'utilisation de matériaux poreux et drainant. L'ensemble de ces mesures permettent ainsi de limiter l'artificialisation du site.
Risques/Nuisances	Faible	Réalisation d'infrastructures de défense incendie	/
Biodiversité et TVB	Modérée	Le site n'est que peu artificialisé et présente une partie boisée qui peut avoir un intérêt en tant que corridor écologique (continuité arbustive) à l'échelle du secteur et de ses alentours.	Maintien des alignements d'arbres et mise en place de frange tampon autour du secteur et en interface avec le milieu naturel. Le coefficient d'espaces verts de pleine terre de 50% contribue également à la préservation de la composante naturelle au sein du secteur.
Paysage et Patrimoine	Modérée	L'OAP prévoit des hauteurs de constructions limitées au R+2 permettant une bonne insertion dans le paysage naturel environnant. Les aménagements devront être aussi peu lisibles que possible.	Les aménagements devront être préférentiellement masqués par la canopée des arbres à planter. Le règlement impose que les constructions doivent être implantés de manière à préserver

			au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Agriculture	Faible	/	/
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	/
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le projet d'agrandissement du camping, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

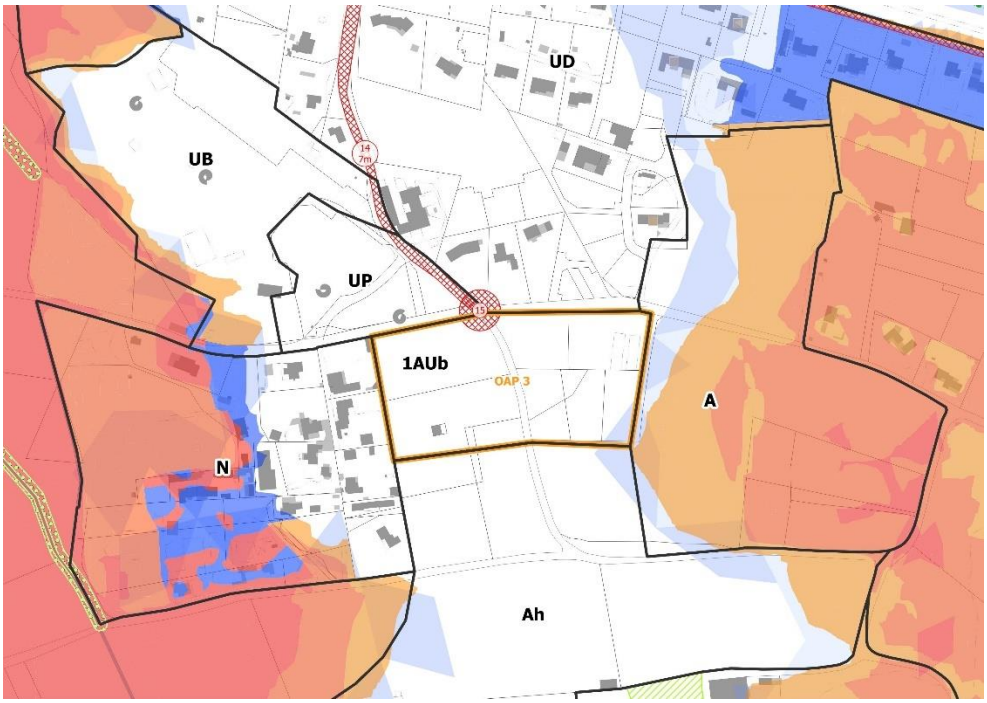
3. Picoton

3.1. Analyse des sensibilités paysagères du site

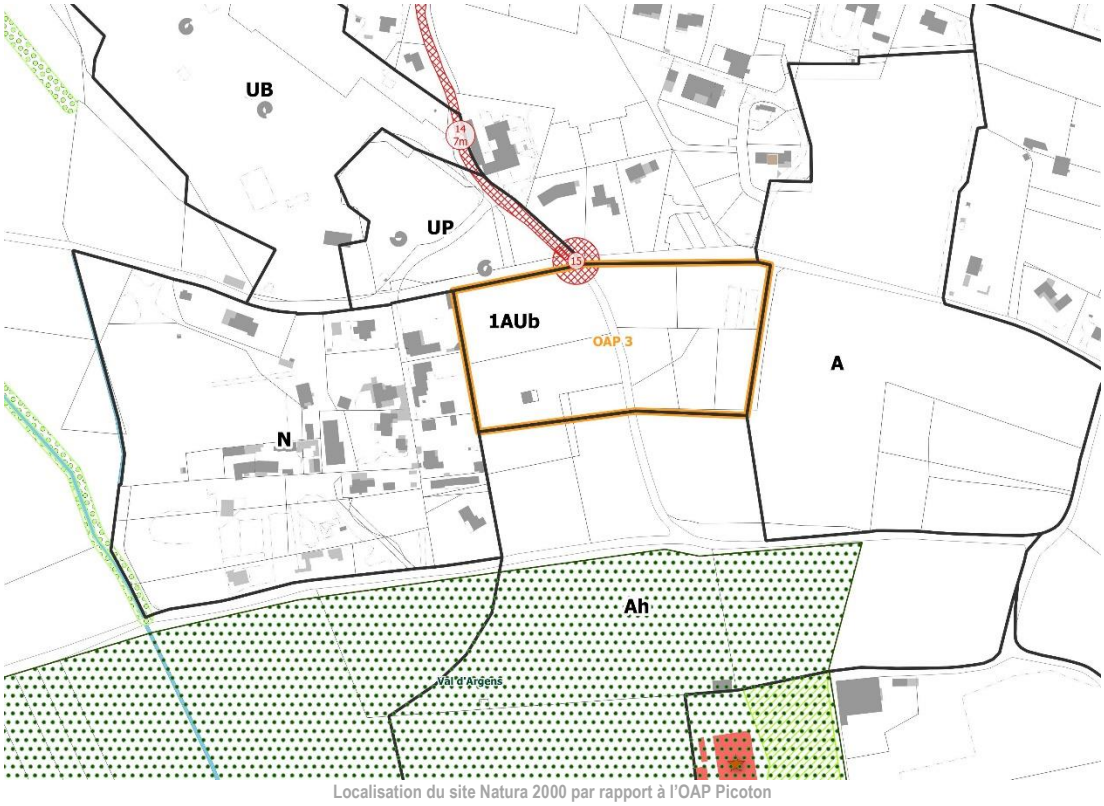
Superficie du site choisi	
Picoton	1,9 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site n'est pas concerné directement par un risque mais est situé à proximité de zone à très fort risque d'inondation
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité d'un secteur résidentiel, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques mais est situé à proximité de la ZSC Val d'Argens
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers mais est situé à proximité du hameau agricole Aire Belle
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site concerné n'est pas artificialisé Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance et risques	Pas de nuisances particulières. Une partie du site est soumis à aléa exceptionnel d'inondation et est situé à proximité d'une zone R3 du PPR inondation.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



Sensibilités environnementales de l'OAP Picoton

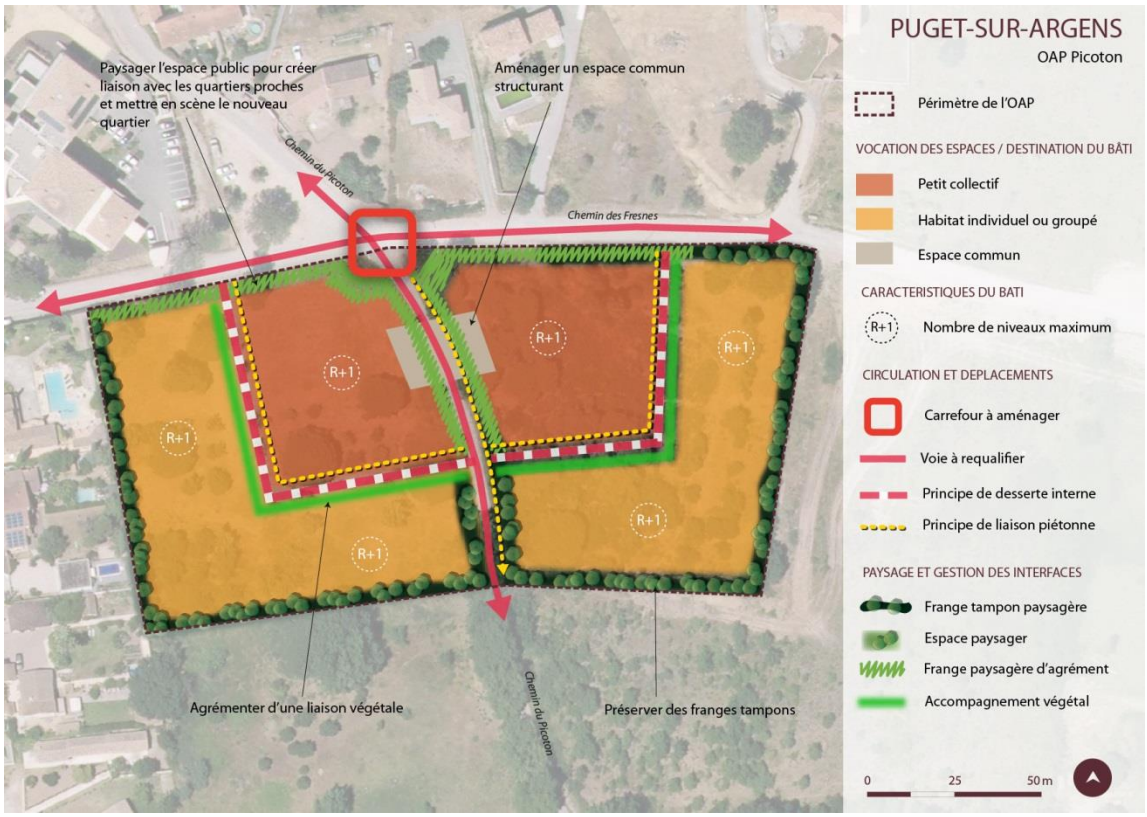


Sensibilités au risque inondation de l'OAP Picoton



Localisation du site Natura 2000 par rapport à l'OAP Picoton

3.2. Schéma de l'intention de l'OAP



3.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

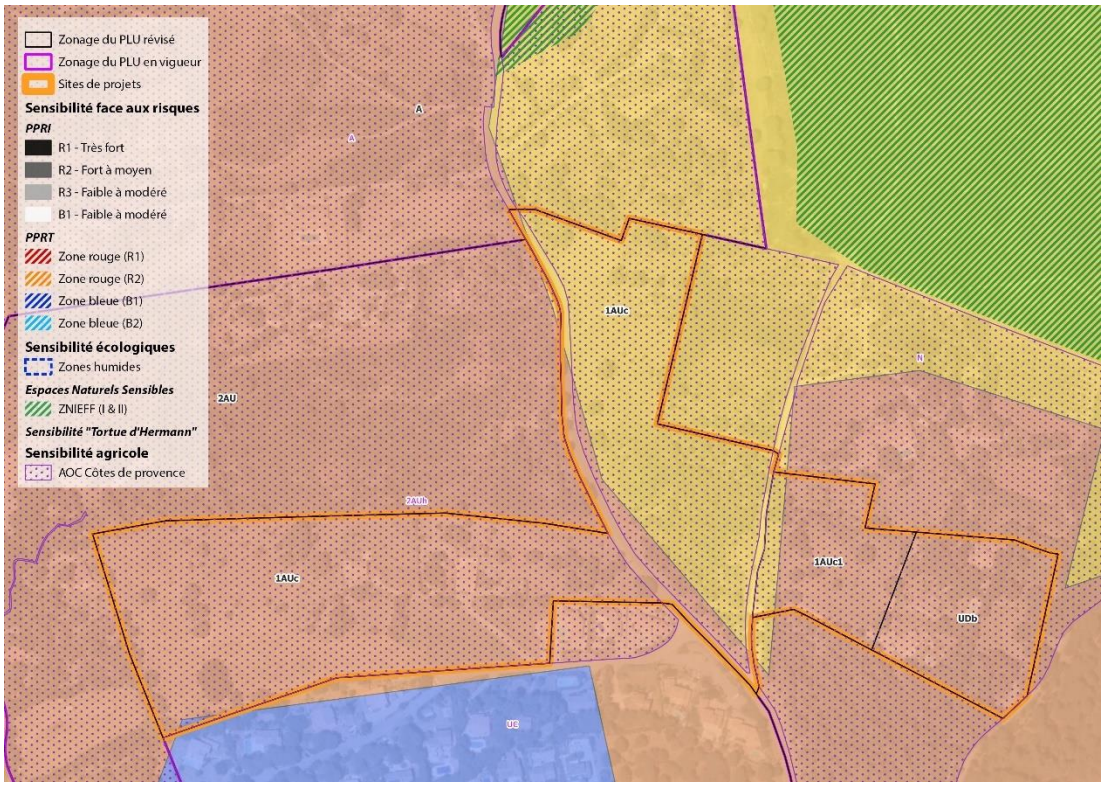
Incidences par thématique	*Évaluation de l'incidence*	*Mesure d'évitement*	*Mesure de réduction*
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Création d'environ 50 logements au total. Les aménagements devront être conçus de façon à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeurs.	Le règlement de la zone 1AUb limite la constructibilité du secteur par une emprise au sol des constructions de 30% maximum. De même, un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 55% comprenant au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen est obligatoire sur la zone concernée. Ces différentes mesures permettent ainsi de réduire l'impact de l'artificialisation sur les espaces naturels présents sur le secteur.
Risques/Nuisances	Faible	La partie du site concernée par l'aléa exceptionnel devrait accueillir une frange tampon, limitant ainsi les incidences sur le risque et les futurs bâtiments.	Le site choisi est concerné au Sud Est du périmètre par un aléa exceptionnel d'inondation. La partie concernée est relativement faible. Le règlement du PPRI définit des recommandations de constructions pour limiter les incidents du au ruissellement. Les futurs bâtiments devront respecter ces consignes.

Biodiversité et TVB	Modérée	Le site n'est pas artificialisé (à l'exception de la route qui le traverse) et présente plusieurs entités arbustives. Il constitue ainsi un poumon vert à proximité du hameau et de la ZSC Val d'Argens. Le projet prévoit la préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur créant ainsi une interface entre les futures habitations et le site Natura 2000 à proximité. Elle constitue également un corridor écologique reliant la ZSC et les espaces naturels aux alentours.	Afin de limiter l'impact sur les espaces naturels, le coefficient d'espaces verts définit par le règlement permet de limiter la perte des espaces naturels initialement présents sur le site.
Paysage et Patrimoine	Modérée		L'OAP prévoit des hauteurs de constructions limitées au R+1 permettant d'assurer une transition qualitative entre ville et espace agricole. Un traitement paysager sera réalisé au niveau des voies existantes et celles à créer. Les constructions ont également pour obligation, selon le règlement, de préserver au maximum ls arbres et ensembles végétaux de valeur. Les espaces libres doivent être traité avec pour objectif de participer à la qualité esthétique et fonctionnelle du secteur.
Agriculture	Faible	/	/
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible à Modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le projet d'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles à modérées.	

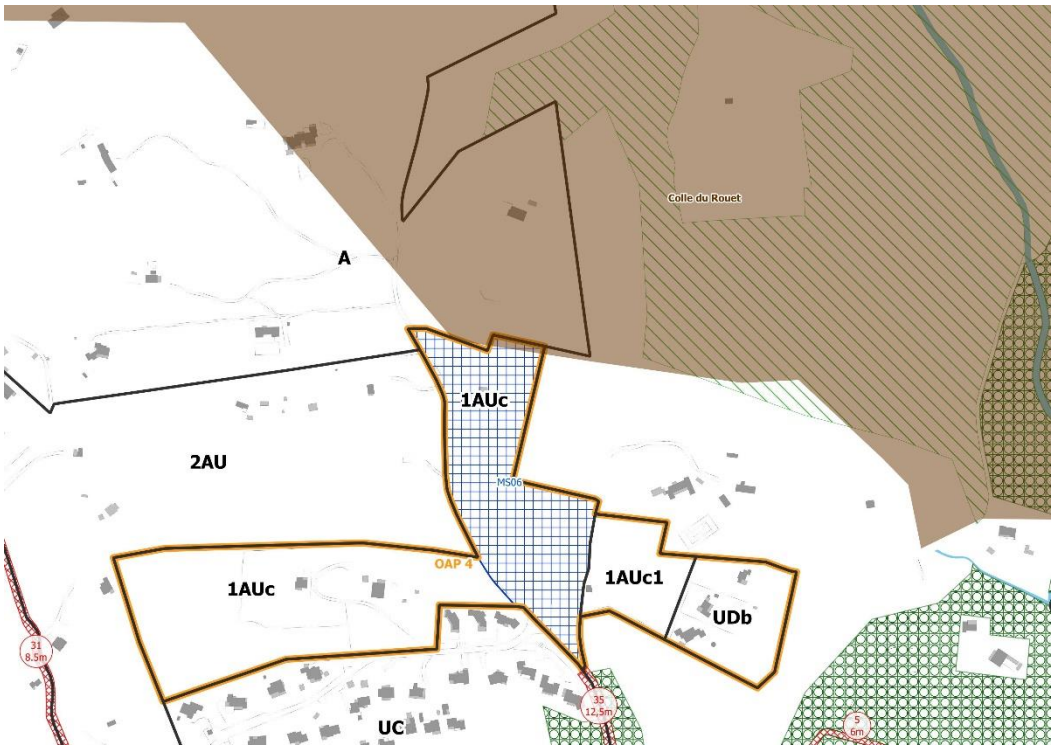
4. Le Gabre

4.1. Analyse des sensibilités paysagères du site

Superficie du site choisi	
Le Gabre	6,7 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site est à proximité de zones boisées concernées par un aléa feu de forêt mais par aucun PPRif
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité d'un secteur résidentiel, le site n'est pas directement concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques. Néanmoins, le secteur est situé à proximité direct de la ZPS Colle du Rouet.
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers. Il est localisé en continuité immédiate lotissement des Romarins
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site concerné est peu artificialisé avec quelques habitations seulement. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Pas de nuisances particulières.
Sensibilité globale : Faible à modérée	

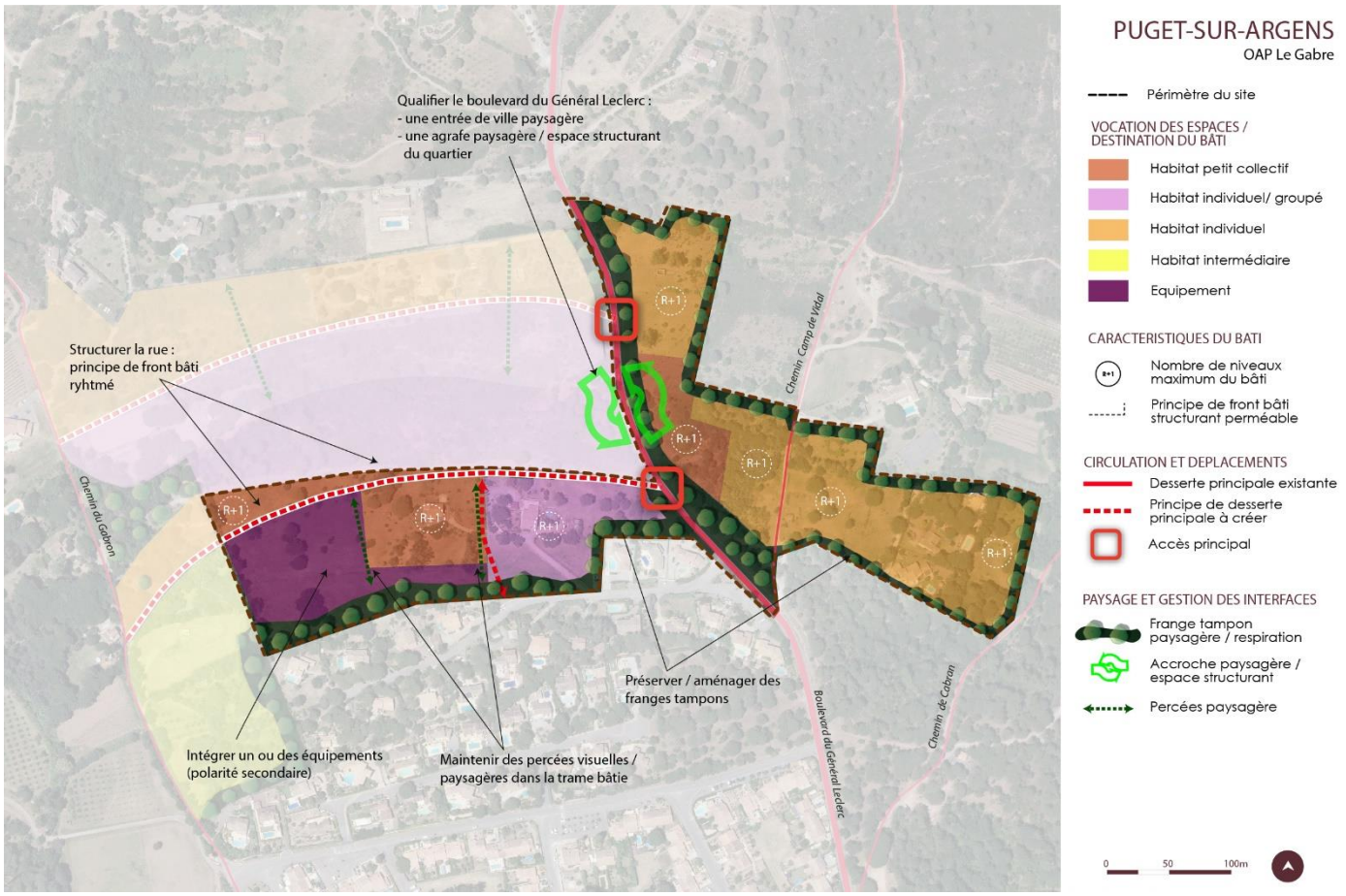


Sensibilités environnementales de l'OAP Le Gabre



Localisation du site Natura 2000 par rapport à l'OAP le Gabre

4.2. Schéma de l'intention de l'OAP



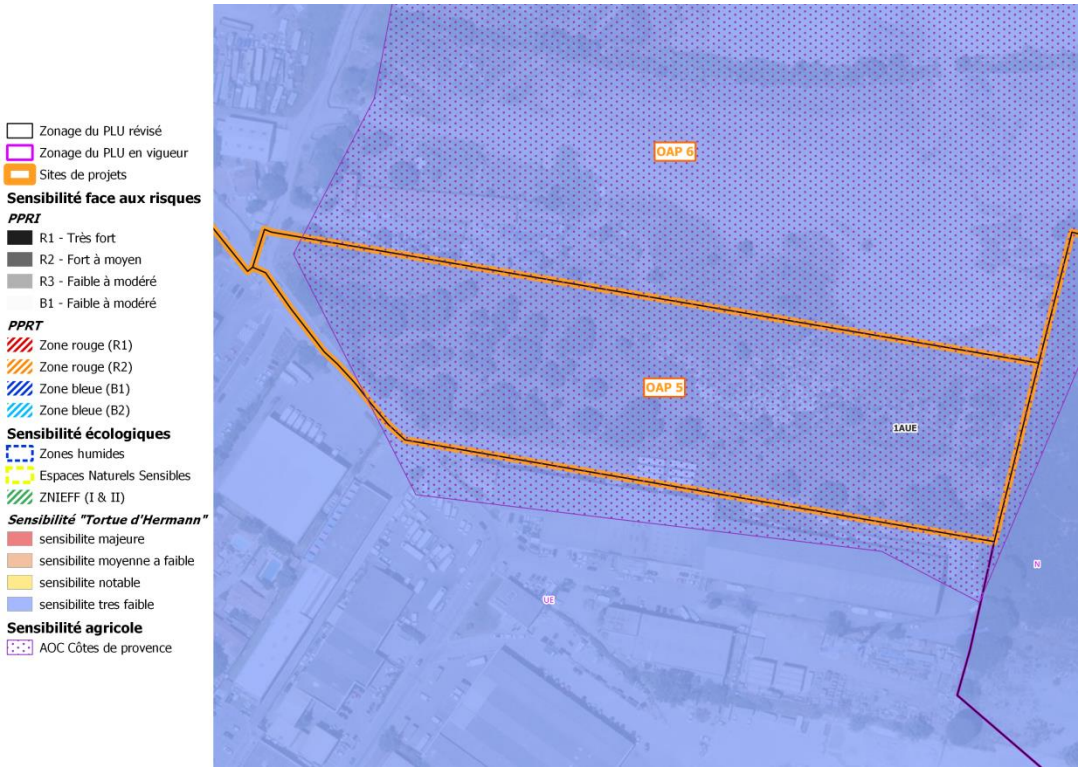
4.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

Incidences par thématique	*Évaluation de l'incidence*	*Mesure d'évitement*	*Mesure de réduction*
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Aménagement de secteurs d'habitats individuels ou en petit collectif autour d'une polarité secondaire à créer.	Pour réduire la consommation d'espace, le règlement de la zone 1AUc prévoit un coefficient d'emprise au sol de 25% maximum et de 10% pour la zone 1AUc1 situé à l'Est du site de projet. Un coefficient d'espaces verts de pleine terre doit également être respecté, il est de 50% minimum pour la zone 1AUc et de 70% pour la zone 1AUc1.
Risques/Nuisances	Faible	Le site choisi n'est pas concerné directement par un risque naturel ou technologique.	/
Biodiversité et TVB	Modérée	Le site, peu artificialisé, constitue un milieu ouvert qui peut avoir un intérêt écologique (mosaïque de milieu/paysage). Néanmoins, la proximité avec le secteur résidentiel du clos de l'Olivier limite cet intérêt. De même, le règlement des zones 1AUc imposent que les constructions doivent être implantés de façon à préserver au maximum les arbres et ensembles de végétaux.	Un frange tampon paysagère sera aménagée au Nord du site qui est en contact direct avec la ZPS « Colle du Rouet ». Les espaces verts devront comporter au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen.
Paysage et Patrimoine	Modérée	L'OAP prévoit des hauteurs de constructions limitées au R+1 (voir R+2 pour une petite partie de l'espace) permettant une bonne insertion dans le paysage résidentiel environnant. Les logements à créer seront organisés de façon à maintenir des percées visuelles dans la trame bâtie.	Intégration du quartier dans une coulée verte à l'Ouest et valorisation du talweg au Nord. Franges paysagères permettant d'assurer une couture qualitative avec l'existant.
Agriculture	Faible	/	/
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	/
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible à modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le projet résidentiel du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles à modérées.	

5. Jas Neuf/Les Plaines

5.1. Analyse des sensibilités paysagères du site

Superficie du site choisi	
Jas Neuf/ Les plaines	2.4 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site est concerné par un aléa feu de forêt
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité de la zone d'activités des Plaines, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers.
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site concerné n'est pas artificialisé. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance et risques	Pas de nuisances particulières.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



Sensibilités environnementales de l'OAP Jas Neuf/Les Plaines

5.2. Schéma de l'intention de l'OAP



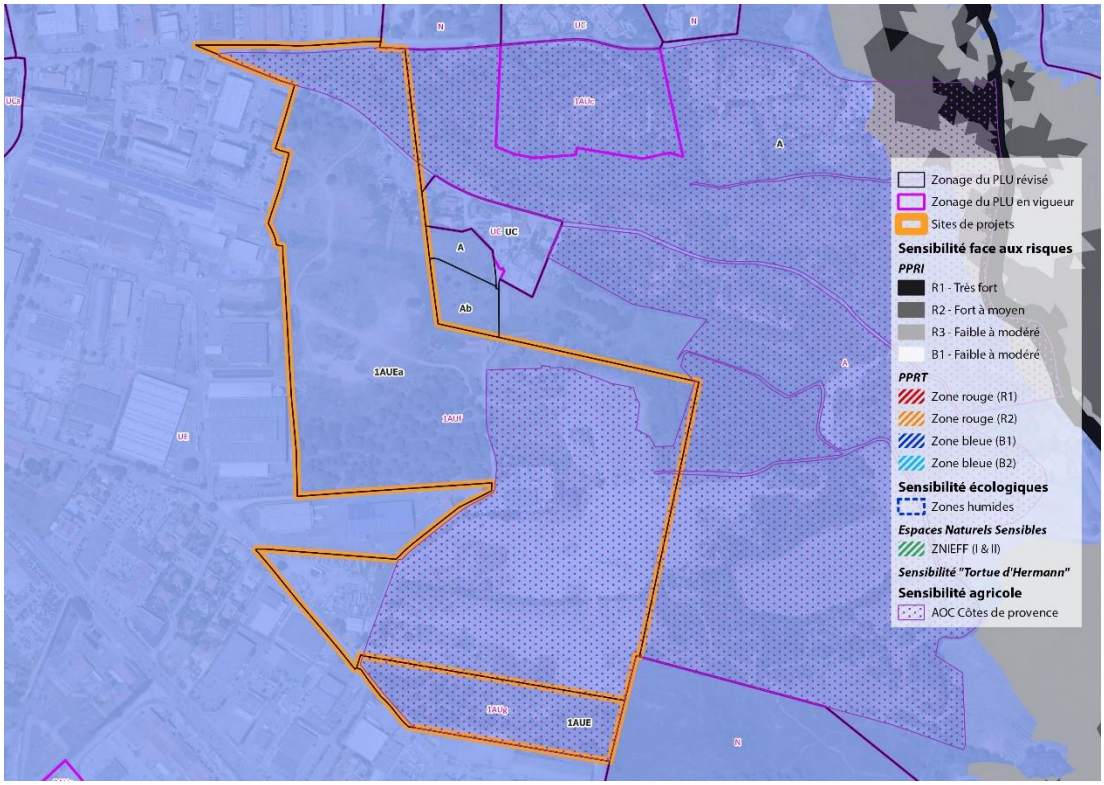
5.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

Incidences par thématique	*Évaluation de l'incidence*	*Mesure d'évitement*	*Mesure de réduction*
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Opération pour compléter la zone d'activités des Plaines et réaliser des constructions de logistiques, tertiaires et d'activités de gros entretien mécanique.	Pour réduire l'impact de l'artificialisation sur les espaces naturels présents sur le site choisi, la réglementation de la zone 1AUE impose une emprise au sol de 50% maximum. Un coefficient d'espace vert minimum de 10% est également imposée.
Risques/Nuisances	Faible	Le site choisi n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques.	/
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité du fait de son enclavement au sein de la zone d'activité.	Les espaces verts de pleine terre seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères.
Paysage et Patrimoine	Faible	L'OAP prévoit des hauteurs de constructions limitées à 9 m permettant une bonne insertion dans le paysage urbain environnant.	Des espaces paysagers devront être aménagés en bordure de site afin de faciliter l'intégration des bâtiments au regard du contexte environnant et pour limiter les covisibilités avec les espaces agricoles au Nord et à l'Est (domaine vinicole de Carrassan notamment). Le règlement impose également de multiples conditions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Elles concernent, entre autres, les façades, les équipements ou encore les aménagements extérieurs.
Agriculture	Faible	/	/
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	Des bassins de rétention seront intégré pour la gestion des eaux de ruissellement.
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le projet d'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

6. Jas Neuf

6.1. Analyse des sensibilités paysagères du site

Superficie du site choisi	
Jas Neuf	24,4 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site est concerné par l'aléa incendie de forêt
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité des zones d'activités de la Vernède, des Plaines et des Barestes, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques. Néanmoins, le site est peu artificialisé et présente des espaces naturels à préserver telle que la pinède au cœur du site.
En matière de paysage et patrimoine	Le site est localisé en continuité des zones d'activités économiques et ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers.
En matière d'espace agricole	La zone concernée n'est pas située sur une parcelle agricole ni sur une friche agricole
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site concerné est peu artificialisé avec seulement quatre ou cinq bâtiments/habitations. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Un cours d'eau est inclus dans le site de projet.
En matière de nuisance et risques	Pas de nuisances particulières.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



Sensibilités environnementales de l'OAP Jas Neuf

6.2. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

Incidences par thématique	*Évaluation de l'incidence*	*Mesure d'évitement*	*Mesure de réduction*
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Accueil de nouvelles activités économiques en limitant la constructibilité hors des espaces définis comme ayant un enjeu environnemental.	Pour compenser l'artificialisation des sols, le projet définis des espaces inconstructibles. De même, la réglementation de la zone 1AUEa impose une emprise au sol de 50% maximum. Un coefficient d'espace vert minimum de 10% est également imposée.
Risques/Nuisances	Modérée	Le site est concerné par un aléa incendie feu de forêt.	Les voies d'accès seront à double issue pour permettre la circulation des véhicules de secours et devront posséder des caractéristiques spécifiques. La partie Est et Sud-Est de la zone devront respecter les Obligations Légales de Débroussaillement. Aucun Etablissement Recevant du Public ne sera construit à proximité des surfaces boisées. L'arrêté du 07/02/2017 sera respecté.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité du fait de son enclavement au sein de la zone d'activités de la commune. Néanmoins, il présente des espaces naturels à préserver. Le projet prévoit donc de limiter l'impact vers le Sud-Est de la zone qui ne présente pas d'enjeux environnementaux forts.	Le projet prévoit de préserver la pinède et un couloir de déplacement entre la pinède et la zone naturelle à l'Est. Les espaces verts de pleine terre seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères.
Paysage et Patrimoine	Faible	/	Création d'un rideau arboré au niveau de la zone urbaine du Jas Neuf. Création d'un espace tampon en limite Est ainsi qu'un alignement arboré le long de la voie principale. Création d'un aménagement paysager en entrée des différents lots qui présenteront au moins 10% d'espace paysager non imperméabilisé.
Agriculture	Faible	/	/
Gestion de la ressource en eau	Faible	/	Recul de construction par rapport au cours d'eau respecté. Mise en place d'exutoires pour faciliter l'écoulement. Mise en place de traitement des eaux pluviales avec un séparateur d'hydrocarbure et des bassins de rétention.
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le projet de centralité du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

Chapitre 3 :
Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

I. Préambule

Les zones Natura 2000 constituent un réseau de sites écologiques à l'échelle Européenne. Ces zones ont deux objectifs majeurs qui sont :

- La préservation de la diversité biologique.
- La valorisation du patrimoine naturel de nos territoires.

Les zones Natura 2000 forment un maillage qui se veut cohérent à travers toute l'Europe, afin que cette démarche favorise la bonne conservation des habitats naturels et des espèces.
Les textes les plus importants qui encadrent cette initiative sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats », faune, flore (1992). Ces deux directives sont les éléments clefs de la création des zones Natura 2000.
La directive Oiseaux/ ZPS permet ainsi de :

- Répertorier les espèces et sous-espèces menacées ;
- Classer à l'échelle Européenne plus de 3000 zones qui ont un intérêt particulièrement fort pour l'avifaune ;
- Délimiter les Zones de Protection Spéciales, ZPS.

La directive Habitats, faune, flore/ ZSC permet quant à elle de :

- Répertorier les espèces animales, végétales qui présentent un intérêt communautaire ;
- Classer à l'échelle Européenne plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales ;
- Délimiter les Zones Spéciales de Conservations, ZSC.

En outre, le Code de l'environnement consacre une section particulière aux sites Natura 2000 qui précise le cadre général de désignation et de gestion de ces zones (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Les récentes évolutions législatives et réglementaires ont renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, en élargissant :

- D'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale ;
- Et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000.

Le Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 élargit considérablement le champ des opérations soumises à études d'incidences citées aux articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Il impose aux documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale (car étant susceptibles d'affecter des sites Natura 2000 sur le territoire concerné) qui seront approuvés après le 1er mai 2011, de réaliser une étude d'incidences Natura 2000.

Dans ces conditions, tous les PLU et leurs révisions, susceptibles d'être approuvés après le 1er mai 2011, doivent faire l'objet d'une étude d'incidences Natura 2000. Dans ce cadre, le PLU de Puget-sur-Argens doit comporter une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (…) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.- Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (…) ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (…)

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (…).III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (…) ;

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (…) ;

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (…). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

La réalisation de cette évaluation des incidences Natura 2000 ne dispensera en aucun cas les porteurs de projet soumis à la réalisation d'une étude spécifique et détaillée.

II. Localisation des sites de projet du PLU de Puget-sur-Argens

La commune de Puget-sur-Argens est située dans le département du Var, dans la région SUD PACA. Située à l'Ouest de la commune de Fréjus, elle appartient à la Communauté de Communes du Var Estérel Méditerranée (CAVEM). Avec sa localisation géographique, la commune bénéficie d'un climat méditerranéen qui lui permet de bénéficier d'hivers doux et d'étés relativement chauds et secs. La commune est traversée par l'A8 en direction du Muy/Aix-en-Provence à l'Est ou en direction de Cannes/Nice à l'Ouest avec l'échangeur de Puget-sur-Argens.

Puget-sur-Argens couvre 26,9 km² et se compose, en plus de ses espaces urbanisées, d'espaces agricoles préservés au niveau de la Plaine d'Argens et de zones naturelles qui occupent toute la partie nord de la commune (forêt domaniale des Terres Gastes, forêt communale du Défends). La commune de Puget-sur-Argens présente ainsi une grande diversité de paysage reconnue dans son PLU.

Ce dernier vise à dynamiser son territoire tout en maitrisant la consommation d'espace et l'étalement urbain. Pour cela, le projet du PLU prévoit d'optimiser les espaces déjà urbanisés et réduire ainsi la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine. Dans la commune, six zones sont susceptibles d'être concernées par des OAP. Ces zones sont détaillées ci-après afin de prendre connaissance des éventuels aménagements prévus dans le cadre du PLU. Chaque projet se verra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000

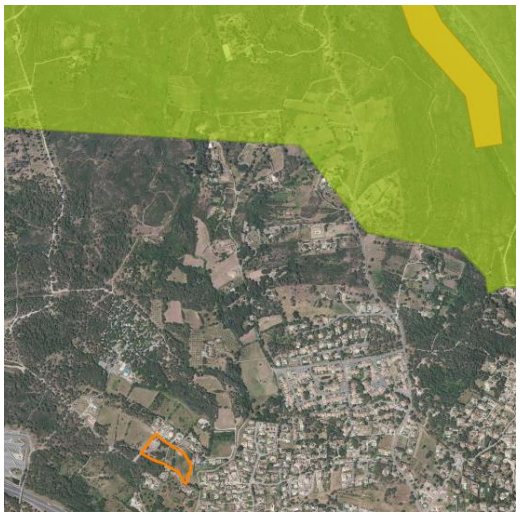
complète et obligatoire lors de la phase opérationnelle du projet. Afin de renforcer l'analyse des incidences Natura 2000, les emplacements réservés sont aussi pris en compte à l'échelle de la commune. En effet, ces derniers, sont pour la plupart, directement liés à certaines OAP, et engendrent donc des incidences supplémentaires appelées « cumulatives » dans le cas, où leur réalisation aurait lieu de manière concomitante avec le projet.

III. Les projets appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000

Bastiane Sud :

Le site est localisé au Nord de l'A8, à proximité du camping La Bastiane. Ce secteur est destiné à l'aménagement d'une voie de circulation entre le chemin des Suvières et le chemin du Gabron.

Ce projet vise à compléter le tissu urbain en proposant une plus grande gamme de produits au regard de l'urbanisation périphérique. Il prévoit de conserver les espaces boisés les plus remarquables et notamment les haies agricoles. Ces espaces préservés seront complétés par des Espaces Verts Paysagers.



Localisation de l'OAP Bastiane Sud par rapport aux sites Natura 2000 "Forêt de Palayson" et "Colle du Rouet"



Localisation de l'OAP Bastiane Sud par rapport au site Natura 2000 "Val d'Argens"

Bastiane Nord :

Le secteur, situé au niveau du camping La Bastiane, est destiné à agrandir le périmètre du camping existant sur sa partie Est et réaliser au préalable des infrastructures de défense incendie.

Ce projet vise à renforcer l'offre touristique de la commune et répondre aux objectifs du PADD. L'intégration paysagère de ses nouveaux logements touristiques sera assurée par la limitation des hauteurs de bâti et le maintien des alignements d'arbres.



Localisation de l'OAP Bastiane Nord par rapport aux sites Natura 2000 "Forêt de Palayson" et "Colle du Rouet"



Localisation de l'OAP Bastiane Nord par rapport au site Natura 2000 "Val d'Argens"

Picoton :

Situé à proximité du quartier du Picoton et du hameau agricole Aire Belle, le secteur de projet est destiné à la création de logements et d'équipements collectifs et/ou d'activités. Son aménagement doit permettre d'assurer une transition de qualité entre ville et espace agricole.

Les aménagements paysagers constitueront le cadre dans lesquels s'inscriront les opérations d'habitat qui devront préserver au maximum les arbres.



Localisation de l'OAP Picoton par rapport aux sites Natura 2000 "Forêt de Palayson" et "Colle du Rouet"

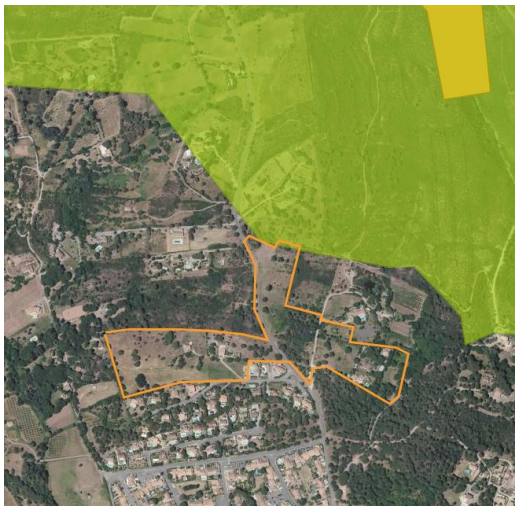


Localisation de l'OAP Picoton par rapport au site Natura 2000 "Val d'Argens"

Le Gabre :

Le secteur Le Gabre est implanté au Nord de la ville de Puget-sur-Argens et constitue la principale zone d'urbanisation nouvelle complémentaire identifiée par le SCoT de la CAVEM. Il a pour but de proposer une offre de logements diversifiée et sera complétée plus tard par une seconde polarité.

L'OAP liée à cette zone détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec l'architecture communale), de circulation, de gestion des eaux pluviales, des risques et d'aménagement paysagers. Ce dernier doit favoriser une transition douce et structurée avec les quartiers existants.



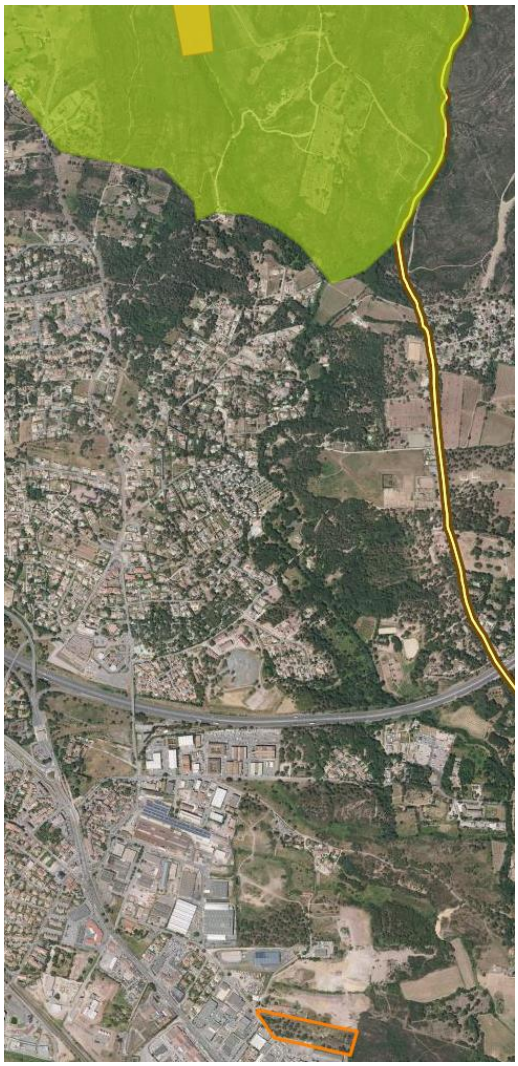
Localisation de l'OAP Le Gabre par rapport aux sites Natura 2000 "Forêt de Palayson" et "Colle du Rouet"



Localisation de l'OAP Le Gabre par rapport au site Natura 2000 "Val d'Argens"

Jas Neuf/Les Plaines :

Le site est mitoyen à la zone d'activités des Plaines et a pour but de compléter l'activité économique de la zone. Des espaces paysagers seront aménagés en bordure de site afin d'intégrer au mieux le site dans son environnement (résidences et espaces agricoles).



Localisation de l'OAP Jas Neuf/Les Plaines par rapport aux sites Natura 2000 "Forêt de Palayson" et "Colle du Rouet"



Localisation de l'OAP Jas Neuf/Les Plaines par rapport au site Natura 2000 "Val d'Argens"

Jas Neuf

Le secteur de Jas Neuf est le site présentant la plus grande surface d'aménagement avec 24,4 ha mobilisé. Le site a pour objectif d'accueillir des activités économiques tout en respectant les enjeux environnementaux du secteur.

Les enjeux écologiques sont ainsi pris en compte dans l'aménagement (espaces inconstructibles pour préserve la pinède) et une qualité paysagère sera exigée.



Localisation de l'OAP Jas Neuf par rapport aux sites Natura 2000 "Forêt de Palayson" et "Colle du Rouet"



Localisation de l'OAP Jas Neuf par rapport au site Natura 2000 "Val d'Argens"

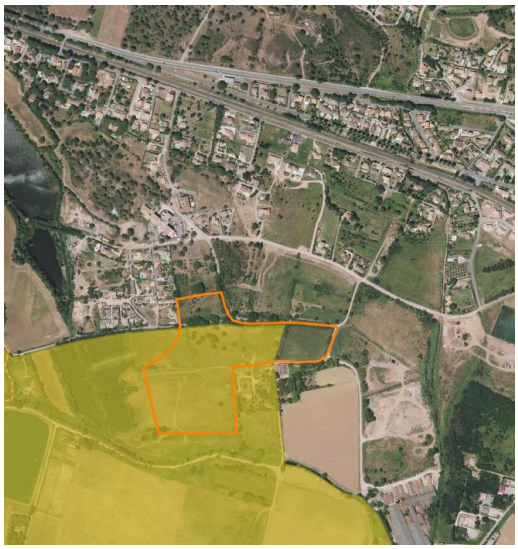
Le hameau agricole « Aire belle »

La plaine de l'Argens est définie comme un espace privilégié pour le développement des hameaux. Le PLU prévoit ainsi la réalisation d'un hameau agricole via la création d'un secteur Ah, dont l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une OAP préalable et qui devra être réalisé sous forme d'opération d'ensemble.

Le secteur, d'une surface de 7,3 ha, est identifié dans le périmètre de la zone humide « Prairies Val d'Argens » de la ZSC « Val d'Argens ». Les enjeux écologiques liés à cette zone sont pris en compte dans l'aménagement de ce secteur.



Localisation du hameau Aire Belle par rapport aux sites Natura 2000 "Forêt de Palayson" et "Colle du Rouet"



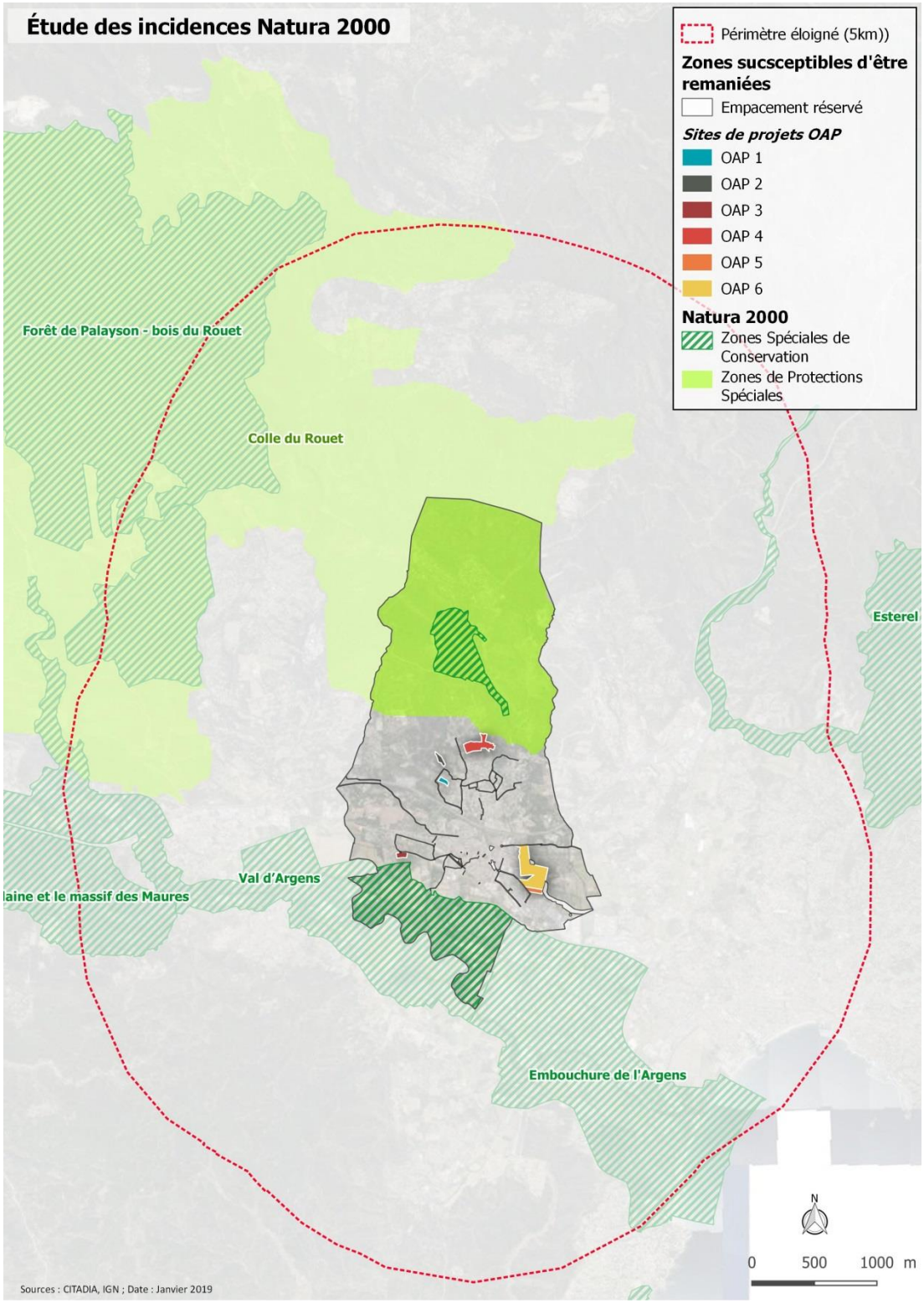
Localisation du hameau Aire Belle par rapport au site Natura 2000 "Val d'Argens"

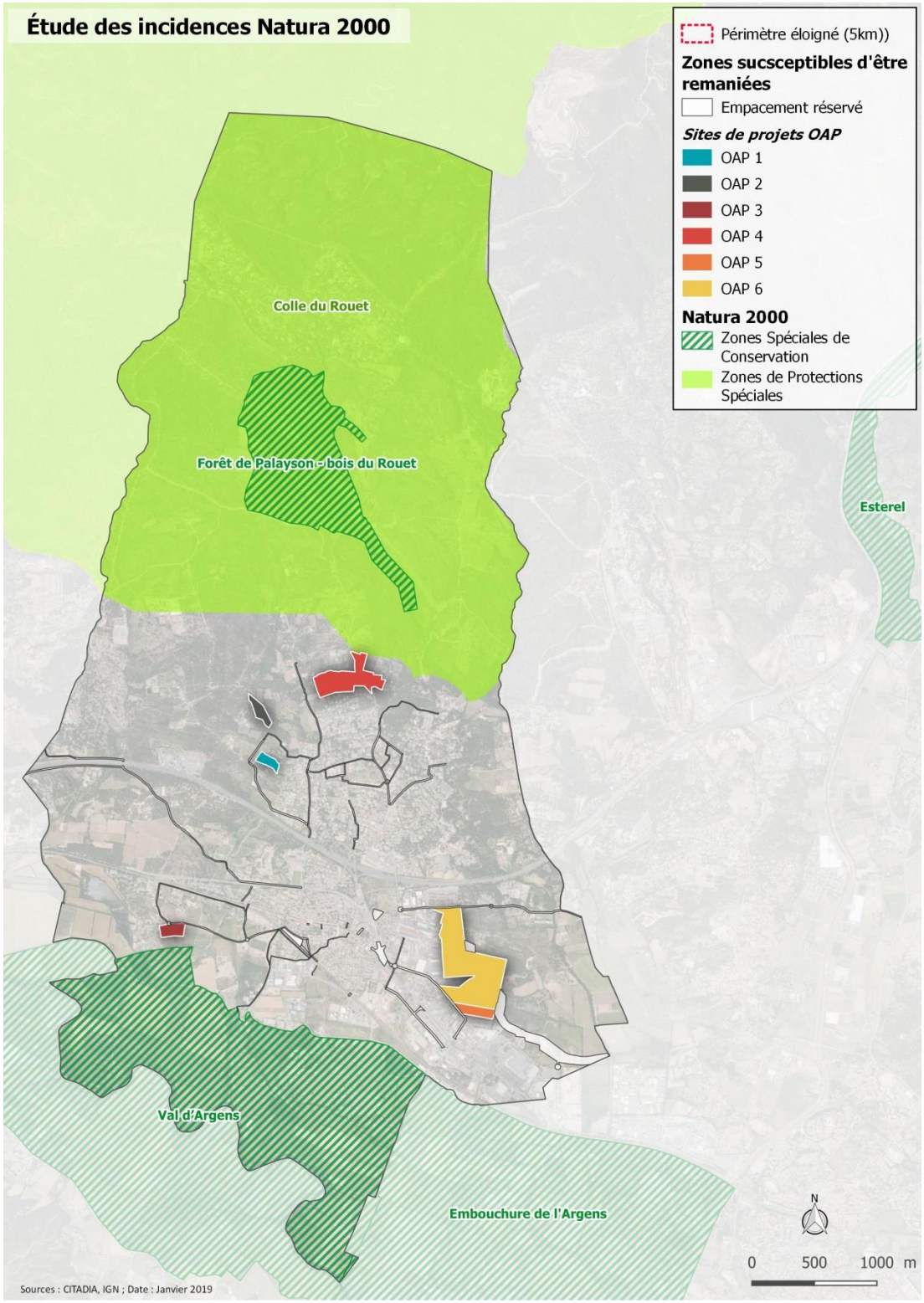
Les emplacements réservés

Afin de renforcer l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000, les emplacements réservés ont été ajoutés aux « zones de projets ». Ces espaces pour la plupart linéaires, sont directement liés aux espaces destinés aux OAP. Régulièrement, les ER visent à recalibrer des voies, créer des cheminements doux, ou des équipements de faible surface. Dans le cadre des OAP, les ER jouent donc un rôle prépondérant notamment en ce qui concerne les accès, et les liaisons piétonnes. La partie ci-dessous présente tous les ER présents sur la commune selon différentes catégories, destinations, et surfaces allouées.

N°	Désignation de l'opération	Largeur plateforme	Superficie approximative
1	Extension espace public place des bouchonnières		190 m²
3	Création d'une voie de liaison Nord/Sud	6 m	
4	Recalibrage de la Mayre	4 m	
5	Aménagement d'une voie de desserte du quartier Camp de Vidal	6 m	
6	Pôle de transport multimodal		7 320 m²
7	Aménagement de la rue Audemar	7 m	
8	Sécurisation carrefour PN 37		375 m²
9	Aménagement du chemin du Moulin	9,5 m	
10	Aménagement du chemin d'Aire Belle	9,5 m	
11	Aménagement carrefour chemin des prés/chemin d'Aire Belle	mini carrefour diamètre 24 m	600 m²
12	Aménagement du chemin des Prés	9,5 m	
13	Doublement passage sous voie ferrée chemin des Prés		520 m²
14	Aménagement des chemins du Picoton et de Gaudrade	7 m	
15	Aménagement carrefour chemin des Frênes/chemin du Picoton	mini carrefour diamètre 24 m	600 m²
16	Aménagement des chemins des frênes et d'Aire Belle	9,5 m	
17	Création d'une voie entre la rue des Écoles et l'Avenue du 15 Août 1944	8,5 m	
18	Aménagement d'une contre allée à la RDN7	11 m	
19	Aménagement chemin de Callas	8 m	
20	Doublement passage sur voie ferrée bd Magdelein		370 m²
21	Zone de reconfiguration urbaine entrée de ville Est		10 105 m²
22	Aménagement du bd Bazeille	8 m	
23	Création voie de desserte ZAE bareste Meissugues doublement RDN7	15 m	
24	Aménagement et prolongement Est du Bd du Commerce	15 m	
25	Elargissement du chemin des Vernèdes	12 m	
26	Elargissement du chemin des Claviers	4 m	
27	Aménagement d'un carrefour bd colonel dessert bd jean moulin		1 260 m²
28	Aménagement d'une voie communale – secteur les Casemattes	8,5 m	
29	Aménagement d'un chemin des Suvières	11 m	
30a	Création voie de bouclage entre chemin des Suvières et chemin du Gabron	11 m	
30b	Création voie de bouclage entre chemin des Suvières et chemin du Gabron	9 m	
31	Aménagement du chemin du Gabron	8,5 m	
32	Aménagement du chemin des Pebres d'Aï	8,5 m	
33	Création et aménagement d'une voie de desserte du quartier de Casemattes	8,5 m	
34	Aménagement carrefour chemin de Bagnols		935 m²
35	Aménagement du Bd du Gal Leclerc	11 m	

N°	Désignation de l'opération	Largeur plateforme	Superficie approximative
36	Aménagement du chemin du Real et création d'un bouclage sur le Bd du Gal Leclerc	8,5 m	
37	Aménagement du chemin d'Enghein du Loup	11 m	
38	Aménagement carrefour entre le Bd du commerce et le Bd de Bazeilles		1 260 m²
39	Création d'une voie entre Fréjus et Puget sur Argens		58 085 m²
40	Aménagement d'un carrefour – secteur les Salles		1 250 m²
41	Aménagement d'un carrefour – chemin des Vernèdes		615 m²
42	Création d'un bassin de rétention		4 640 m²
43	Redressage du boulevard Jean Moulin	15 à 16 m	
44	Elargissement de la rue André Falco	10 m	
45	Elargissement de la rue Gabriel Péri	10 m	
46	Création d'une voie dans la continuité de la rue Alpinien Boglio	8 m	
47	Elargissement à 8 mètres du chemin du Caréou		240 m²
48	Aménagement hydraulique / bassin de rétention		5 920 m²
49	Aménagement d'un carrefour giratoire sur la RDN7 au lieu-dit Vaucouleurs	Département	11 655 m²


Étude des incidences Natura 2000
Périmètre éloigné (5km))
Zones sucsceptibles d'être remaniées
Empacement réservé
Sites de projets OAP
OAP 1
OAP 2
OAP 3
OAP 4
OAP 5
OAP 6
Natura 2000
Zones Spéciales de Conservation
Zones de Protections Spéciales
Forêt de Palayson - bois du Rouet
Colle du Rouet
Esterel
Val d'Argens
aine et le massif des Maures
Embouchure de l'Argens
N
0
500
1000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : Janvier 2019


Étude des incidences Natura 2000
Périmètre éloigné (5km))
Zones sucsceptibles d'être remaniées
Empacement réservé
Sites de projets OAP
OAP 1
OAP 2
OAP 3
OAP 4
OAP 5
OAP 6
Natura 2000
Zones Spéciales de Conservation
Zones de Protections Spéciales
Colle du Rouet
Forêt de Palayson - bois du Rouet
Esterel
Val d'Argens
Embouchure de l'Argens
N
0
500
1000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : Janvier 2019

IV. Présentation des sites Natura 2000 pris en compte dans l'étude des incidences

Les sites Natura 2000 présentés ci-après sont classés dans la catégorie des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et Zones de Protection Spéciales (ZPS). Celles-ci sont incluses dans le périmètre éloigné de 5 km, situé autour des limites communales de Puget-sur-Argens. Selon la carte présentée ci-dessus, la commune de Puget-sur-Argens est directement concernée par deux ZSC et une ZPS.

Dans ces conditions, les trois sites Natura 2000 pris en compte dans cette étude sont :

- **ZSC FR9301625 Forêt de Palayson**
- **ZSC FR9301626 Val d'Argens**
- **ZSC FR9301627 Embouchures de l'Argens**
- **ZSC FR9301622 La Plaine et le Massif des Maures**
- **ZPS FR9312014 Colle du Rouet**

1. ZSC FR9301625 Forêt de Palayson et ZPS FR9312014 Colle du Rouet

Le site Natura 2000 de la forêt de Palayson comprend la ZPS du Colle du Rouet dans son périmètre. Les deux sites seront donc étudiés de manière complémentaire.

1.1. Présentation générale

Le site « La Colle du Rouet » fait partie du réseau écologique européen Natura 2000, par sa richesse en espèces et milieux naturels, support d'une importante biodiversité. Il a été désigné comme ZPS au titre de la directive « Oiseaux », en mars 2005.

Le périmètre officiel du site Natura 2000 (ZPS) couvre une superficie de 11 558 ha. L'un des intérêts majeurs du site, réside dans la diversité d'une avifaune liée aux milieux semi-ouverts.

Le site « Forêt de Palayson, Bois du Rouet » fait partie du réseau écologique européen Natura 2000, par sa richesse en espèces et milieux naturels, support d'une importante biodiversité. Il a été désigné comme SIC au titre de la directive « Habitats », en décembre 1998. Le périmètre officiel du site Natura 2000 couvre une superficie de 5 056 ha. Le complexe marécageux de Catchéou est considéré comme la zone phare de cette ZSC avec la présence d'un cortège floristique et faunistique intéressant. Aussi la **Cistude d'Europe** (*Emys orbicularis*) et la **Tortue d'Hermann** (*Testudo hermanii*) forment des populations importantes sur ce territoire.

1.2. Vulnérabilités

Au vu de sa composition essentiellement boisée, la ZPS du Colle du Rouet est menacée par les incendies de forêt dont le risque est qualifié d'élevé. En période estivale, les périodes de sécheresse mêlées au vent parfois violents, sont des facteurs aggravants de départ de feux dans le département du Var. Le massif en tant que tel est globalement peu fréquenté, il reste soumis sur ses marges à de fortes pressions d'aménagements.

En plus des pressions anthropiques de type pollutions diffuses, aériennes, sur fréquentation touristique…, le site « Forêt de Palayson, Bois du Rouet » est fortement exposé aux incendies estivaux (particulièrement destructeurs pour les habitats et la faune rattachée). En fonction de la capacité de résistance des habitats naturels en place, et leur vitesse de régénération, le milieu est donc susceptible d'évoluer différemment de son état initial de référence.

1.3. Espèces et habitats des sites

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative… Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site. Le paragraphe suivant permet de comprendre les différents indicateurs utilisés par l'INPN dans ses fiches Natura 2000.

Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les habitats

- **La représentativité** : le degré de représentativité donne une mesure de la spécificité de chaque type d'habitat concerné.

A : représentativité excellente **C** : représentativité significative **B** : représentativité bonne **D** : présence non-significative

- **La superficie relative** correspond à la superficie d'un type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national. Ce critère devrait être exprimé par un pourcentage, mais pour des raisons de commodité de lecture, il est utilisé le modèle progressif suivant :

A : 100% > p > 15% **B** : 15% > p > 2% **C** : 2% > p > 0

- **Le statut de conservation** qui est le degré de conservation de la structure et des fonctions du type d'habitat naturel concerné et ses possibilités de restauration. Il est évalué avec des sous critères bien qu'ici seule la synthèse expliquant ce critère d'évaluation soit abordée :

A : conservation excellente = structure excellente, indépendamment de la notation des deux autres sous-critères ou = structure bien conservée et perspectives excellentes, indépendamment de la notation du troisième sous-critère. **B :** conservation bonne = structure bien conservée et perspectives bonnes, indépendamment de la notation du troisième sous-critère ou = structure bien conservée, perspectives moyennes/défavorables et restauration facile ou possible avec un effort moyen ou = structure moyenne/partiellement dégradée, perspectives excellentes et restauration facile ou possible avec un effort moyen ou = structure moyenne/partiellement dégradée, perspectives bonnes et restauration facile. **C** : conservation moyenne = toutes les autres combinaisons ou réduite.

- **L'évaluation globale** : ce critère devrait indiquer une évaluation intégrée de la valeur relative du site en question pour le type d'habitat concerné. En plus des critères individuels traités ci-avant, d'autres aspects peuvent être considérés afin d'évaluer globalement leur influence positive ou négative sur cette valeur. Ces éléments peuvent varier d'un type d'habitat à d'autres. Ils peuvent inclure les activités humaines, à la fois dans le site ou dans les zones voisines, qui sont susceptibles d'influencer le statut de conservation du type d'habitat, le régime foncier, la protection statutaire du site, les relations écologiques entre les différents types d'habitat et espèces, etc.
Le « meilleur jugement des experts » peut être utilisé pour évaluer cette valeur globale, et le système de classement utilisé pour l'exprimer devrait être le suivant :

A : valeur excellente **B :** valeur bonne **C** : valeur significative

Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les espèces :

- **La population**, qui correspond au résultat du rapport : population sur le site / population sur le territoire national. Une estimation de ce pourcentage en classes d'intervalles a été employée en suivant un modèle progressif :

A : 100% > p > 15% **B :** 15% > p > 2% **C** : 2% > p > **D** : population non-significative, qui concerne les cas où la population de l'espèce concernée sur le site est non-significative.

- **La conservation** : Ce critère exprime le degré de conservation des éléments de l'habitat importants pour l'espèce concernée et la possibilité de restauration.

A : conservation excellente = éléments en état excellent, indépendamment de la notation de la possibilité de restauration. **B : conservation bonne** = éléments bien conservés indépendamment de la notation de la possibilité de restauration ou = éléments en état moyen ou partiellement dégradés et restauration facile.

C : conservation moyenne = les autres combinaisons ou réduite.

- **L'isolement** : Ce critère peut être interprété comme une mesure approximative de la contribution d'une population donnée à la biodiversité, d'une part, et de la fragilité de cette population spécifique, d'autre part.

A : valeur excellente
B : valeur bonne
C : valeur significative

- **L'évaluation globale** : Ce critère indique une valeur relative du site en question pour l'espèce concernée. En plus des critères individuels traités ci-avant, d'autres aspects peuvent être considérés afin d'évaluer globalement leur influence positive ou négative sur cette valeur. Ces aspects peuvent varier d'une espèce à l'autre. Ils peuvent inclure les activités humaines, à la fois dans le site ou dans les zones voisines, qui sont susceptibles d'influencer le statut de conservation de l'espèce, le régime foncier, la protection statutaire du site, les relations écologiques entre les différents types d'habitat et espèces, etc.
La classification obtenue est alors :

A : valeur excellente
B : valeur bonne
C : valeur significative

Liste des habitats d'intérêt communautaires présents dans la ZSC FR9301625 (Forêt de Palayson)
NB : les habitats en gras souligné sont d'intérêt prioritaire

Nom et code de l'habitat	Evaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Globale
3120 Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.	A	C	B	B
3170 Mares temporaires méditerranéennes	A	B	B	A
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion	A	C	B	B
4030 Landes sèches européennes	A	C	B	B
6220 Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea	A	C	B	B
6420 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	C	C	C	C
6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	B	C	C	B
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	A	C	B	B
92A0 Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	A	C	B	B
92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)	B	B	B	B
9260 Forêts de Castanea sativa	D			
9330 Forêts à Quercus suber	A	C	B	B
9340 Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	A	C	A	B
9540 Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	A	B	B	B

Liste des espèces d'intérêt présentes dans la ZSC FR9301625 et la ZPS FR9312014

Nom vernaculaire	*Nom scientifique*	Evaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Reptiles					
Tortue d'Hermann	*Testudo hermanni*	B	B	A	A
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	C	B	B	A
Mammifères					
Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii*	C	B	C	B
Petit Rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	C	B	C	B
Grand Rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	C	B	C	C
Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersii*	C	B	C	C
Petit Murin	*Myotis blythii*	C	B	C	C
Grand Murin	*Myotis myotis*	C	B	C	C
Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus*	C	B	C	B
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	C	B	C	B
Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*	C	B	C	B
Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*	C	B	C	B
Poissons					
Barbeau méridional	*Barbus meridionalis*	C	B	C	B
Blageon	*Leusciscus souffia*	D			
Oiseaux					
Bonglios nain	*Ixobrychus minutus*	C	C	C	C
Bihoreau gris	*Nycticorax*	D			
Aigrette garzette	*Egretta garzetta*	D			
Héron apivore	*Ardea purpurea*	D			
Bondrée apivore	*Pernis apivorus*	D			
Milan noir	*Milvus migrans*	D			
Milan royal	*Milvus milvus*	D			
Circaète Jean-le-blanc	*Circaetus gallicus*	C	A	C	B
Aigle royal	*Aquila chrysaetos*	C	B	C	C
Aigle de bonelli	*Hieraaetus fasciatus*	D			
Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*	C	B	C	B
Grand-duc d'Europe	*Bubo*	C	B	C	B
Engoulevent d'Europe	*Caprimulgus europaeus*	C	B	C	B
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	D			
Rollier d'Europe	*Coracias garrulus*	D			
Pic noir	*Dryocopus martius*	D			
Alouette lulu	*Lullula arborea*	C	B	C	B
Pipit rousseline	*Anthus campestris*	D			
Fauvette pitchou	*Sylvia undata*	C	A	C	B
Pie-grièche écorcheur	*Lanius collurio*	D			
Bruant ortolan	*Emberiza hortulana*	D			
Grand cormoran	*Phalacrocorax carbo*	D			
Sarcelle d'hiver	*Anas crecca*	D			
Petit Gravelot	*Charadrius dubius*	D			
Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*	D			
Bécasse des bois	*Scolopax rusticola*	C	B	C	B

1.4. Fonctionnement global des sites ZPS et ZSC au sein de la commune de Puget-sur-Argens

Afin de préciser les enjeux à l'échelle de la commune, le DOCOB et les différentes données cartographiques ont été consultés sur les deux sites.

Les habitats d'intérêt communautaires

Selon les données fournies par le DOCOB, la portion de la ZPS et ZSC qui est incluse dans la commune de Puget-sur-Argens présente des habitats d'intérêt communautaires dominés par l'entité **9540 Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques (Pin pignon et Pin maritime). D'autres habitats dominent dans les portions communales, mais les habitats présents ne sont pas d'intérêt communautaire. Un habitat prioritaire a été observé sur la commune : 3170 Mares et ruisselets temporaires méditerranéens.** Cet habitat doit être maintenu et est inclus ainsi dans les objectifs de conservation du DOCOB.

Dans les deux sites Natura 2000, aucune espèce de l'Annexe II de la Directive Habitat n'a été répertoriée. Néanmoins, une espèce d'intérêt communautaire inscrite dans l'Annexe IV de la Directive Habitat a été recensée. Celle-ci est souvent associée à l'habitat prioritaire « Mares et ruisselets temporaires méditerranéens ».

Les enjeux sur les habitats à l'échelle de la commune peuvent être ainsi considérés comme **modérés-forts** du fait de la faible surface de la ZSC au sein de la commune. De plus, l'habitat d'intérêt communautaire Mares et ruisselets temporaires est un habitat ponctuel. Concernant les espèces végétales, les enjeux sont considérés comme **faibles**.

Les espèces d'intérêt communautaire

Des inventaires spécifiques ont été réalisés à l'échelle de la ZSC afin de localiser les zones de vie et de développement des différentes espèces de chiroptères d'intérêt communautaire. Selon les données du DOCOB, aucune espèce citée dans le tableau précédent n'est présente dans la portion de la ZSC concernée par la commune de Puget-sur-Argens. Les espaces adjacents et au plus près ne sont pas non plus concernés. Les études de terrain montrent aussi des enjeux **faibles**, pour ne pas dire inexistants, en ce qui concerne la présence et l'utilisation de cavités.

Les espaces humides, bien que temporaires, participent à enrichir le patrimoine faunistique et floristique d'un point de vue local. Les populations de **Cistude d'Europe** (*Emys orbicularis*) sont notamment remarquables. Le caractère temporaire de ces espaces humides (mares cupulaires creusées dans la rhyolithe) explique l'absence des amphibiens dans la liste des espèces tout comme celle des odonates qui réalisent tout ou une partie de leur cycle de vie à proximité des ruisseaux et espaces aquatique à faible débit.

La **Tortue d'Hermann** (*Testudo hermanii*) se répartit de façon plutôt homogène dans la ZSC, avec une préférence dans le nord, dans la commune de Callas, où le noyau majeur de la population est avéré. La commune de Puget-sur-Argens présente peu d'habitats favorables selon les données du DOCOB.

En ce qui concerne les insectes, les espèces d'intérêt communautaire, sont globalement localisées dans le centre de la ZSC au niveau de la jonction entre les communes de Callas et de Bagnols-en-Forêt.

Les enjeux sur la faune, hors oiseaux, apparaissent globalement **faibles** en considérant la faible surface de la ZSC inclue dans la commune de Puget-sur-Argens.

La composition en habitats, notamment forestiers, vise à favoriser la présence de passereaux. Les espaces ouverts, agricoles et rupestres sont favorables aux espèces comme **l'Alouette Lulu**, **le Petit gravelot** (labour) et **l'Engoulevent d'Europe**. Les gorges qui composent la Colle de Rouet, sont des lieux de vie privilégiés pour les rapaces qui utilisent les vallons comme terrains de chasse et les crêtes comme espaces de déplacement. Les grottes et les espaces isolés dans les falaises participent à enrichir leur territoire et leur zone pour la nidification. Alors que le **Grand-Duc d'Europe** est reconnu comme nicheur, le **Faucon pèlerin** et **l'Aigle royal** peuvent quant à eux potentiellement trouver un habitat favorable à leur reproduction. **L'Aigle de Bonelli** n'est plus nicheur sur cette zone alors qu'il l'était dans les années 1990. Le site est fréquenté par trois grands rapaces emblématiques : le **Milan noir**, le **Milan royal** et le **Circaète Jean-le-blanc** particulièrement friands des zones semi ouvertes et agricoles.

La présence de mares temporaires et d'un faible réseau hydrographique est tout de même favorable à l'implantation d'espèces aquatiques comme le Martin pêcheur, la Bécasse des marais et la Sarcelle d'hiver. En période de migration, les échassiers ont été inventoriés au nombre de cinq.
La rivière de l'Endre à l'ouest du site représente un corridor aquatique important pour la dispersion de ces espèces entre les massifs.

Les extrémités Sud de cette zone Natura 2000, sont en lien avec les ZSC Val d'Argens, Plaine et massif des maures, embouchure de l'Argens et le vaste massif de l'Estérel. Étant donné leur proximité, d'autres espèces d'oiseaux sont donc susceptibles de fréquenter ce site plus ou moins temporairement. Il est possible de citer par exemple, le **Rollier d'Europe** (plus dynamique dans le Val d'Argens), **la Huppe fasciée**, le **Bruant ortolan**, et le **Coucou geai**.

Au vu de la surface importante de la ZPS sur la commune de Puget-sur-Argens, les enjeux sur cette zone sont considérés comme **modérés à forts**.

2. ZSC FR9301626 Val d'Argens

2.1. Présentation générale

L'Argens est un cours d'eau très important dans le Var puisqu'il prend sa source à l'ouest du département et draine l'ensemble de son centre. Les eaux froides sont sous l'influence d'un régime permanent et lent. Cette particularité est contraire aux cours d'eau du département, souvent à régime torrentiel, avec des crues régulières.

La ZSC fait le prolongement avec la ZSC « Embouchure de l'Argens » et communique avec la ZSC « Forêt de Palayson – Bois du Rouet » et la ZPS « Colle du Rouet ».

Le Val d'Argens conserve ainsi des forêts galeries alluviales en bon état et abrite un cortège d'espèces faunistiques et floristiques riche et varié. Les chiroptères font partie des espèces les plus emblématiques et importantes de cette zone Natura 2000 avec des colonies ancrées dans le site et stables au cours du temps. La colonie reproductrice du **Murin de Capaccini** (*Myotis capaccinii*) est la plus grande au niveau national. Le **Murin à oreilles échancrées** (*Myotis emarginatus*) et le **Minioptère de Schreibers** (*Miniopterus schreibersii*) forment des colonies d'importance régionale. Le cours d'eau abrite aussi une ichtyofaune d'intérêt communautaire intéressante.

2.2. Vulnérabilité de ce site

Le groupe faunistique le plus vulnérable est aussi le plus emblématique de la zone. Les chiroptères, par leur comportement colonial, sont fortement vulnérables à la dégradation de leur gîte. Cela affecte leur capacité de reproduction, d'élevage et de nourrissage des individus. Des actions préventives et destinées au public sont donc en cours de réalisation afin de sensibiliser les promeneurs sur les sensibilités de ce groupe et son importance dans l'équilibre environnemental.

L'urbanisation et les pollutions diffuses via les voies aquatiques, aériennes et terrestres tendent à sensibiliser les espèces les plus vulnérables, telles des bioindicateurs, comme les chiroptères, l'ichtyofaune et l'avifaune.

2.3. Espèces et habitats du site

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative… Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site. Les explications concernant les différents indicateurs utilisés dans les fiches INPN sont expliqués dans le paragraphe précédent concernant les sites Forêt de Palayson et Colle du Rouet.

Liste des habitats d'intérêt communautaire présents dans la ZSC FR9301626
NB : les habitats en gras souligné sont d'intérêt prioritaire

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Globale
3120 Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.	B	C	C	B
3140 Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.	B	C	B	B
3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	A	C	C	A
3170 Mares temporaires méditerranéennes	A	C	C	B
3250 Rivières permanentes méditerranéennes à Glaucium flavum	B	B	C	B
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	C	C	C	C
3280 Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à Salix et Populus alba	A	B	C	A
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion	A	B	C	B
5210 Matorrals arborescents à Juniperus spp.	A	C	B	A
6110 Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi	B	C	B	B
6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables	B	C	C	C
6220 Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea	B	C	C	B
6420 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	A	C	C	A
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	B	C	B	A
6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	B	C	C	B
7220 Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion)	A	C	A	A
8210 Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	B	C	B	C
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	C	C	B	C
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii	C	C	C	C
91B0 Frênaies thermophiles à Fraxinus angustifolia	A	A	C	A
91F0 Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)	A	C	C	A
92A0 Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	A	C	B	A

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Globale
9330 Forêts à Quercus suber	B	B	C	B
9340 Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	A	C	B	A
9540 Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	B	C	C	C

Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans la ZSC FR9301626

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	C	B	C	B
Agrion de mercure	*Coenagrion mercuriale*	C	B	C	B
Écaille chinée	*Euplagia quadripunctaria*	C	B	C	B
Damier de la sucisse	*Euphydryas aurinia*	C	B	C	C
Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*	C	B	C	B
Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*	C	B	C	B
Écrevisse à pattes blanches	*Austropotamobius pallipes*	C	C	B	C
Poissons					
Barbeau méridional	*Barbus méridionalis*	C	C	C	B
Blageon	*Telestes souffia*	C	B	C	B
Reptiles					
Tortue d'Hermann	*Testudo hermanni*	C	C	C	C
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	C	B	C	B
Mammifères					
Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	C	B	C	B
Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	C	B	C	C
Petit murin	*Myotis blythii*	B	B	C	B
Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus*	C	B	C	B
Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersii*	B	B	C	A
Murin de Capacinni	*Myotis capaccinii*	A	A	C	A
Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	B	B	C	A
Murin de Benchstein	*Myotis bechsteinii*	C	B	C	B
Grand murin	*Myotis*	C	B	C	C

2.4. Fonctionnement globale du site au sein de la commune de Puget-sur-Argens

Cette Zone de Conservation Spéciale (ZSC) est en grande partie liée aux zones humides et aux régimes hydrologiques de l'Argens. La zone terrestre forme une vaste plaine alluviale dynamique et en très bon état de conservation. Les sources pétrifiantes avec formations de tuf, sont un habitat emblématique et prioritaire de la zone. Le caractère poreux et modelable de la roche est rare.

Les mares temporaires sont encore présentes dans cet habitat. Par conséquent une dynamique est instaurée dans les espaces concernés avec un assèchement ponctuel de la zone. Une végétation particulière, dictée par les variations de la qualité édaphique, se met en place régulièrement et vient enrichir le patrimoine floristique de la ZSC.

Plus de la moitié des habitats de ce site sont d'intérêt communautaire et associés aux espaces humides.

Les habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site sont regroupés en 5 grands types de milieux :

- Milieux forestiers humides (ripisylves méditerranéennes)
- Milieux forestiers et pré forestiers secs à frais
- Milieux ouverts humides
- Milieux ouverts ou/et semi-ouverts secs
- Milieux aquatiques

Selon les données du DOCOB, les cartes fournies dans l'Atlas montrent la présence d'habitats d'intérêt communautaire de manière ponctuelle : les mares temporaires méditerranéennes. Les habitats d'intérêt communautaire et prioritaire sont peu abondants au niveau de la commune de Puget-sur-Argens.

La présence de flore protégée / patrimoniale dans cet espace est avérée avec l'observation de 5 espèces différentes lors de la réalisation du DOCOB. Dans ces conditions, les enjeux sur la flore et les habitats apparaissent **faibles à modérés**.

Le territoire de cette ZSC présent sur la commune de Puget-sur-Argens a été prospecté pour le groupe des chiroptères. Les observations et les prises de contact se sont réparties autour de l'Argens.

Cinq espèces fréquentent le périmètre inclus dans la commune de Puget-sur-Argens selon les résultats des inventaires présentés dans le DOCOB : le **Grand Rhinolophe** (*Rhinolophus ferrumequinum*), le **Petit Murin** (*Myotis blythii*), le **Barbastelle d'Europe** (*Barbastella barbastellus*), le **Minioptères de Schreibers** (*Miniopterus schreibersii*), et le **Murin à oreilles échancrées** (*Myotis emarginatus*). Les enjeux chiroptérologiques de la ZSC sur la commune de Puget-sur-Argens sont considérés comme **modérés à forts**.

Pour les autres espèces d'intérêt communautaire, la commune dispose d'habitats modérément voire peu favorables. Ils fréquentent donc les environs et notamment l'arrière-pays, vers Roquebrune-sur-Argens, plus naturel, plus riche en habitats et détaché des grands espaces urbains. Cela ne signifie pas que ces espèces ne survolent pas la commune de Puget-sur-Argens.

Le secteur inclus dans la commune de Puget-sur-Argens ne recense pas d'invertébrés, ni de reptiles tels que la Tortue d'Hermann. Dans les poissons, seul le Barbeau méridional a été observé. Les enjeux pour ces espèces sont donc considérés comme **faibles**.

En considérant la ZSC dans son ensemble, l'association de ces habitats permet de former un maillage écologique intéressant comme support de la biodiversité. La plupart des conditions écologiques sont remplies pour satisfaire chaque groupe écologique. La cohabitation de tous ces groupes rend le milieu exceptionnel sur le plan biologique et représente l'exemple type d'un espace naturel en bon état de conservation. L'alternance des espaces ouverts, semi ouverts, fermés et aquatiques participent à renforcer les écotones jouant le rôle aussi de corridors écologiques et d'espaces de chasse pour les chauves-souris. Les chiroptères, qualifiés de bioindicateurs, sont bien implantés dans cet espace avec la plus grande colonie nationale de **Murin de Capaccini** (*Myotids capaccinii*). La plupart des espèces utilisent l'Argens comme corridors écologiques pour leur dispersion. Ceci permet donc de relier plusieurs réservoirs de biodiversité comme toutes les ZSC présentes dans le périmètre éloigné de la commune de Puget-sur-Argens.

En considérant la zone inclue dans la commune de Puget-sur-Argens, les enjeux sur cette ZSC apparaissent modérés.

3. ZSC FR9301627 Embouchures de l'Argens

3.1. Présentation générale du site

La Zone Spéciale de Conservation FR9301627 se partage entre les communes de Roquebrune-sur-Argens et Fréjus. Elle est à 87% sur le domaine terrestre et 13% sur le domaine maritime. Sa particularité réside dans la rencontre entre les eaux douces et salées qui créent des conditions écologiques favorables pour de multiples espèces. La biodiversité présente est par conséquent très représentative de ce type de milieu (espèces d'eau douce, salée, et saumâtre). Ainsi, on observe au sein de ce territoire une grande diversité de milieux humides de salinités différentes, mais également des pelouses, des sansouires, des prés salés, des roselières, des fourrés, des forêts galeries et des dunes plus ou moins végétalisées. Selon les données de l'INPN, ce site a été désigné comme ZSC le 12/08/2015. Un DOCOB a été approuvé par le préfet et validé le 23 janvier 2012.

3.2. Vulnérabilité de ce site

La rencontre des eaux douces et salées dans cette ZSC rend à la fois cet espace naturel remarquable mais aussi particulièrement instable et vulnérable. Les pollutions issues des eaux marines sont potentiellement susceptibles d'affectées les eaux douces qui traversent les terres. Ainsi la pollution est fortement diffusée sur une plus grande échelle. Plus précisément, la fréquentation touristique est importante sur le cordon littoral et est en partie responsable de compétition interspécifique. Les inondations de juin 2010 ont engendré une resalinisation des différentes masses d'eau et sont le facteur responsable du déclin de la population des Cistudes (la Cistude fuit les eaux saumâtres et ne supporte pas les eaux fortement salées).

L'introduction de tortues de Floride (*Trachemys scripta elegans*), espèce exogène, est également une source de compétition (zone de pontes, alimentaires et ressources trophiques) et représente un possible facteur de déclin des populations locales de **Cistude d'Europe** (*Emys orbicularis*), espèce à contrario indigène.

3.3. Espèces et habitats du site

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative… Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site. Leur description a été effectuée dans la partie précédente.

Liste des habitas d'intérêt communautaire présents dans la ZSC FR9301627
NB : les habitats en gras souligné sont d'intérêt prioritaire

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Globale
1150-2 Lagunes méditerranéennes	A	C	B	A
1210-3 Végétation annuelle des laissés de mer des côtes méditerranéennes	C	C	C	C
1410 -2 Prés-salés méditerranéens des hauts niveaux (*Juncetalia maritimi*)	A	C	B	B
1420-2 Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (*Sarcocornietea fruticosi*)	A	C	B	B
2110-2 Dunes mobiles embryonnaires méditerranéennes	B	C	C	C
2120 -2 Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches)	B	C	C	C

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Globale
2130-5 **Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)**	C	C	C	C
2210-1 Dunes fixées du littoral du *Crucianellion maritimae*	C	C	B	C
3150-1 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	C	C	B	B
3260 -5 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*	B	C	B	B
91B0 Frênaies thermophiles à *Fraxinus angustifolia*	B	C	C	B
92A0-6 Forêts-galeries à *Salix alba* et *Populus alba*	B	C	C	B
92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux (*Nerio-Tamaricetea* et *Securinegion tinctoriae*)	B	C	B	B
9330 Forêts à *Quercus suber*	C	C	C	C
9340-2 Forêts à *Quercus ilex*	C	C	B	C
9540 – 2.1 **Pinède méditerranéenne de Pins mésogéens endémiques : Pin pignon**	C	C	C	C

Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans la ZSC FR9301627

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	C	B	C	B
Damier de la sucisse	*Euphydryas aurinia*	D			
Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*	D			
Poissons					
Barbeau méridional	*Barbus méridionalis*	C	C	C	C
Lamproie marine	*Petromyzon marinus*	C	B	C	B
Alose feinte du Rhône	*Alosa fallax rhodanensis*	C	B	C	B
Blageon	*Telestes souffia*	D			
Reptiles					
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	C	A	C	A
Mammifères					
Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	C	B	C	C
Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	C	B	C	C
Petit murin	*Myotis blythii*	C	B	C	C

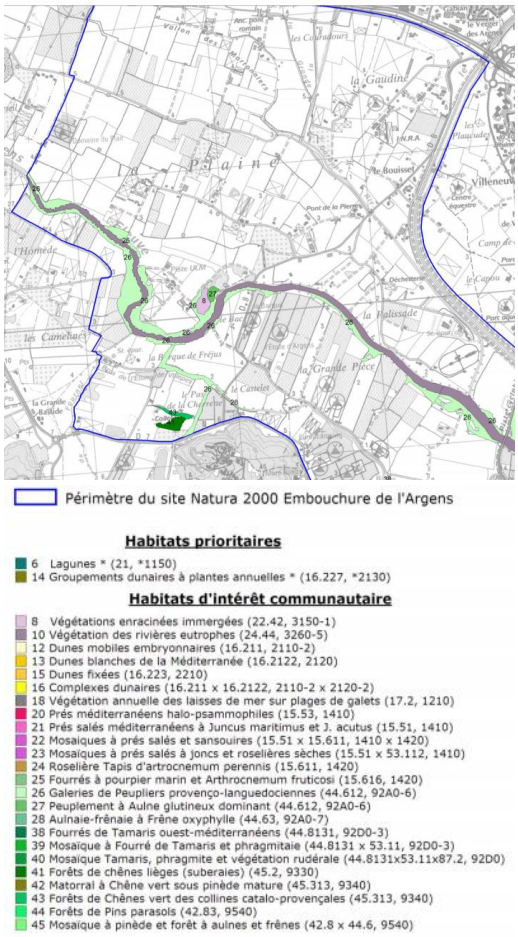
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersii*	C	B	C	C
Murin de Capacinni	*Myotis capaccinii*	A	A	C	A
Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	C	B	C	C

3.4. Fonctionnement globale du site vis-à-vis de la commune de Puget-sur-Argens

Ce site Natura 2000 représente un éco-complexe remarquable par la présence de degrés de salinités très différents selon les habitats. Ce gradient décroissant, en parallèle de l'avancée dans les terres, a permis d'observer des prés salés, des sansouires, des lagunes, des prairies inondées temporairement, ou au contraire des étangs, mares, forêts alluviales, champs, cultures et autres milieux ouverts. Le passage de l'eau salée vers l'eau douce se fait par un grau au sud et par une embouchure reliée par une lône au Nord.

La particularité de ce site réside aussi dans sa dynamique perpétuelle. Les apports extérieurs du domaine marin participent à enrichir le domaine terrestre. Cependant, comme ceci a été souligné précédemment, ce processus peut aussi porter préjudice à la biodiversité lors de fortes pollutions. Cet éco-complexe dispose donc d'un équilibre fragile, justifiant ainsi sa désignation dans le réseau Natura 2000. Le rôle écologique de cet espace naturel est de créer un lien permanent entre le milieu terrestre et maritime par ces échanges. La diversité des habitats dépendante de cette dynamique participe à renforcer l'intérêt faunistique et floristique de la zone.

Au sein de cette ZSC, le DOCOB recense la présence de 24 habitats d'intérêt communautaires, et de 2 habitats prioritaires. Globalement, les habitats d'intérêt communautaire sont présents dans la partie Sud-Est du site. Ils sont peu abondants au niveau de la limite communale de Puget-sur-Argens.



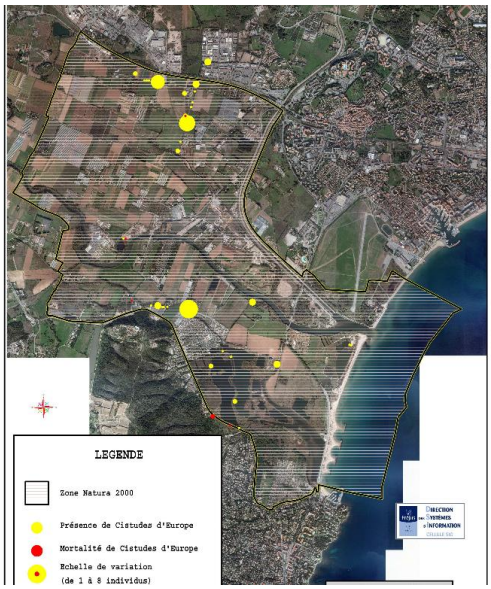
Localisation des habitats d'intérêt communautaire et prioritaire dans la ZSC (Source : DOCOB 2012)

Les habitats d'intérêt communautaire au niveau des limites communales de Puget-sur-Argens sont globalement en bon état de conservation.

Au total, 25 espèces végétales protégées ont été recensées sur l'ensemble de la ZSC. Parallèlement, les investigations de terrain, ont permis de mettre en avant la présence d'espèces végétales invasives, comme le Mimosa, et l'herbe de la Pampa, qui sont les deux espèces dominantes. Seulement une espèce a été observée à proximité des limites communales de Puget-sur-Argens tandis que trois espèces invasives ont été recensées.

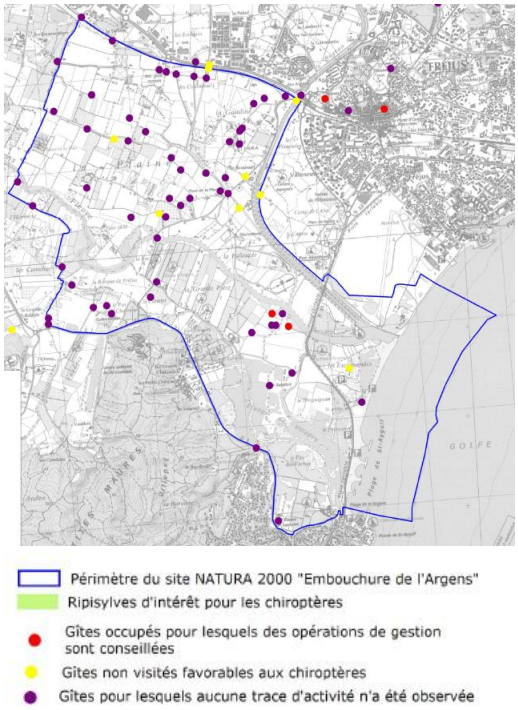
Les enjeux sur la flore et les habitats apparaissent donc faibles.

La seule espèce de reptiles présente dans la ZSC, est la **Cistude d'Europe** (*Emys orbicularis*), espèce fortement patrimoniale, notamment dans le Var. Le DOCOB présente les zones de présence de la Cistude d'Europe. Selon un dire d'expert, la présence de l'espèce au niveau des étangs n'est plus d'actualité en raison de la resalinisation, et de la connexion avec la mer par le grau. Globalement, au regard de ces résultats, l'espèce est présente au Nord, au niveau des lônes agricoles et des limites communales de Puget-sur-Argens.



Localisation des Cistude d'Europe au nord de la ZSC, au niveau des lônes agricoles (Source : DOCOB 2012)

Au sein de la ZSC, les espèces chiroptères sont dominées par les **Pipistrelles de Kuhl**, et le **Vespère de Savi**. Ce sont des espèces cosmopolites, et assez communes qui présentent des enjeux globalement modérés. Plusieurs gîtes de **Murin de Daubenton** ont été répertoriés en bordure des limites de la ZSC. Cependant, le nombre de contact est assez faible, en comparaison. Beaucoup de gîtes potentiels se sont avérés sans présence. Au contraire, deux gîtes occupés sont présents au centre de la ZSC et font office de mesure de gestion. En termes de déplacements, l'Argens représente un repère de déplacement pour les chiroptères. Autour, quelques cours d'eau bien végétalisés ont été repérés et considérés comme exploitables par ce groupe d'espèces. D'autre part, les données récoltées peuvent être considérées comme complètes en raison d'une pression de prospection importante sur tout le territoire de la ZSC. Aucune espèce chiroptère n'a été observée au niveau des limites communales de Puget-sur-Argens mais présente néanmoins plusieurs gîtes potentiels.



Localisation des gîtes à chiroptères dans la ZSC « Embouchure de l'Argens » (Source : DOCOB 2012)

Les enjeux concernant les chiroptères peuvent être considérés comme faibles à modérés.

Enfin, concernant **l'ichtyofaune**, aucune espèce n'est avérée dans l'Argens, en place de la ZSC. Les inventaires montrent la présence de **l'Alose** et du **Barbeau**, aux alentours de Roquebrune-sur-Argens. Une étude globale sur les poissons migrateurs et sur les ouvrages constituant des obstacles à l'écoulement est inscrite dans le SDAGE Argens et dans le Plan de gestion des Poissons Migrateurs 2016-2021. Elle constitue une importante avancée sur la continuité écologique globale des masses d'eau et sur le fonctionnement hydraulique optimal du fleuve et des affluents.

Les enjeux sur les espèces piscicoles au sein de la ZSC apparaissent donc modérés à forts.

Des efforts visant la conservation du bon état écologique de la ZSC est nécessaire et ceci principalement lors des périodes de fortes affluences touristiques. La fréquentation de cette zone Natura 2000 est importante par rapport à son emplacement

(côte de la méditerranée). Les loisirs aquatiques sont fortement exercés, tout comme le camping et les loisirs terrestres (centre équestre). La pratique agricole (vigne, horticulture, cultures maraichères, pépinières, céréales…) côtoie le traitement des eaux (stations d'épuration, assainissement). La dynamique économique participe parallèlement à la dynamique écologique de l'embouchure de l'Argens. Un encadrement est tout de même nécessaire afin de préserver l'équilibre fragile d'une telle richesse. La présence d'espèces exogènes, comme la tortue de Floride (Trachemys scripta elegans), représente un enjeu important dans la conservation de l'espèce indigène, la Cistude d'Europe (Emys orbicularis) avec qui elle rentre en compétition.

En considérant la portion qui jouxte avec la commune de Puget-sur-Argens, les enjeux sur cette ZSC sont globalement modérés à forts.

4. ZSC FR9301622 La Plaine et le Massif des Maures

4.1. Présentation générale du site

Cet espace ne concerne pas directement la commune de Puget-sur-Argens mais est inclus dans le périmètre éloignée (5 km) de celle-ci. Il est considéré comme Une Zone Spéciale de Conservation depuis le 21 janvier 2014. Un DOCOB a été approuvé par le préfet du département du Var le 17/12/2009. Ce site Natura 2000 est classé en réserve naturelle nationale pour 15 % de sa surface et 22 % comme forêt domaniale.

Il s'agit de la zone Natura 2000 la plus importante en termes de surface sur le département. Elle est aussi remarquable par la présence d'un massif forestier bien implanté (forêt sempervirente et mixte prédominante). Les mares temporaires (habitat prioritaire) et les cours d'eau qui animent le site représentent un enjeu majeur car ils sont le lieu de vie de deux espèces de reptile remarquables et protégées sur le territoire national : la tortue d'Hermann (Testudo hermanni) et la Cistude d'Europe (Emys orbicularis).
La flore est aussi intéressante grâce à la mosaïque d'habitats qui compose cette espace Natura 2000. Cependant aucune espèce n'est concernée et considérée comme d'Intérêt communautaire dans ce site Natura 2000.

4.2. Vulnérabilité de ce site

La qualité esthétique, biologique et hydrologique de cet espace dépend directement des pressions anthropiques qui agissent directement sur la qualité des eaux. Ainsi le maintien de la richesse biologique est directement influencé par le respect de ce site remarquable.

Par la présence prépondérante du massif forestier, les incendies estivaux sont particulièrement importants et destructeurs.

4.3. Espèces et habitats du site

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative… Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site.

Les différents indicateurs utilisés ont été détaillés dans les parties précédentes.

Liste des habitats d'intérêt communautaire présents dans la ZSC FR9301622
NB : les habitats en gras souligné sont d'intérêt prioritaire

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Globale
3120 Pelouses mésophiles à Serapias de la Provence cristalline Serapion	A	B	B	B
3170 **Mares temporaires méditerranéennes**	A	B	C	A
3260 Végétation flottante de renoncules des rivières planitaire	C	C	B	C
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes	B	B	B	B
4030 Landes sèches à Callunes	A	C	B	B
5310 Taillis thermo-mésophile à *Laurus nobilis*	C	A	C	C
6220 **Communauté xérique Ouest méditerranéenne calcifuge**	C	C	C	C
6420 Prairies méditerranéennes à hautes herbes et à jonc	C	C	C	C
8220 Végétation chasmophytique du *Phagnalo saxatilis*	A	C	A	A
8230 Pelouses pionnières xérophiles sur dôme à Sedum en mosaïque avec du maquis silicole	A	C	B	B
91B0 Frênaies thermophiles à *Fraxinus angustifolia*	C	C	C	C
92A0 Forêt galerie méditerranéenne à Salix et Populus alba et forêt alluviale à Alnus glutinosa	A	C	B	A
9320 Forêt à Oleastre (variante à *Myrtus communis*)	C	B	C	C
9330 Forêts à Quercus suber en mosaïque avec d'autres habitats	A	B	B	A
9540 Pinèdes méditerranéennes en mosaïques avec d'autres habitats	A	B	A	A
3120 Pelouses mésophiles à Serapias de la Provence cristalline Serapion	A	B	B	B

Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans la ZSC FR931622

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	C	B	C	B
Écaille chinée	*Euplagia quadripunctaria*	C	B	C	B
Damier de la sucisse	*Euphydryas aurinia*	C	B	C	B
Taupin violacée	*Limoniscus violaceus*	B	C	A	A
Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*	C	B	C	B
Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*	C	B	C	B

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Poissons					
Barbeau méridional	*Barbus méridionalis*	C	B	C	B
Blageon	*Telestes souffia*	C	B	C	B
Reptiles					
Tortue d'Hermann	*Testudo hermanni*	A	C	A	A
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	C	A	A	A
Mammifères					
Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	C	B	C	B
Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	C	B	C	C
Petit murin	*Myotis blythii*	C	B	C	B
Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus*	C	B	C	B
Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersii*	C	B	C	B
Murin de Capacinni	*Myotis capaccinii*	C	B	C	B
Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	C	B	C	B
Murin de Benchstein	*Myotis bechsteinii*	C	B	C	A
Grand murin	*Myotis myotis*	C	B	C	C

4.4. Fonctionnement globale du site vis-à-vis de la commune de Puget-sur-Argens

Selon les données INPN, et la fiche de synthèse, ce site est biologiquement riche avec la présence commune d'espaces fermés forestiers et ouverts (aquatiques et terrestres-végétalisés). La fusion de ces deux espaces enrichie le site en écotones et lisères, favorables à la dispersion des espèces animales. Ces linéaires boisés sont particulièrement riches en espèce et doivent être conservés. La cohabitation du milieu terrestre et aquatique (bien que temporaire) favorise la dynamique de cet espace avec la présence ponctuelle de quelques groupes d'espèces en fonction des saisons (odonates, amphibiens, ichtyofaune, reptiles…).

En ce qui concerne les groupes faunistiques, deux espèces de reptiles sont importantes et à prendre en considération. En effet, la **tortue d'Hermann** (*Testudo hermanni*) et la **Cistude d'Europe** (*Emys orbicularis*) sont toutes deux protégées sur le territoire national et inscrites sur l'annexe II de la Directive Habitat Faune-Flore. De plus la Tortue d'Hermann est inscrite sur la liste rouge nationale des espèces en danger (population du Var). La Tortue d'Hermann présente des populations éclatées, et principalement présentes en dehors de l'emprise Natura 2000. La Cistude d'Europe est très bien représentée sur le site du fait de l'abondance de ses habitats de prédilection. Néanmoins, cette espèce a subi les conséquences directes des incendies, et de nombreux individus ont été retrouvés mort par ingestion de cendres.

Le groupe des mammifères met en évidence 9 espèces de chiroptères. Ce groupe est reconnu comme un bioindicateur de l'espace naturel concerné. Exigeants et sensibles aux diverses pressions anthropiques, la présence de cette faune permet de juger sur l'état de conservation d'un espace naturel.

Espèces nocturnes, les chauves-souris, se déplacent généralement grâce aux linéaires boisés et aux haies lors de leur période de chasse. Par conséquent, un espace riche en haies et lisères sera d'autant plus favorable à leur présence. En termes de déplacement, elles peuvent parcourir plus de 30 km

entre le lieu de vie et leur lieu de chasse. C'est par exemple le cas du **Minioptère de Schreibers** (*Miniopterus schreibersii*). La plaine et le massif des Maures sont reconnus comme des sites favorables aux chiroptères.
La présence d'espaces ouverts, fermés, aquatiques, linéaires et à l'écart de l'urbanisation permet de répondre à leurs exigences écologiques, à en conclure par l'évaluation globale de ces espèces sur ce site Natura 2000. Etant donné la capacité de dispersion des espèces, toutes les espèces sont susceptibles de survoler le site, et d'utiliser les habitats en place, notamment humides, comme des espaces de chasses. La diversité des habitats permet à ces espèces de pouvoir évoluer et se disperser.

Le groupe des invertébrés met en évidence 6 espèces d'insectes d'intérêt communautaire. L'Ecaille Chinée, le Damier de la Succise, le Lucane Cerf-Volant et le Grand Capricorne ont été observés au niveau des bois matures, composés essentiellement de bois morts, tels des cortèges saproxyliques.

Concernant les poissons, deux espèces ont été recensées : le **Barbeau méridional** (*Barbus meridionalis*) et le **Blageon** (*Telestes souffia*). D'une manière générale, les aires de répartition actuelles de ces deux espèces sur le Massif des Maures restent limitées. En effet sur les 13 stations prospectées, 4 seulement abritent le Barbeau méridional tandis que le Blageon n'a été inventorié que sur une seule. Une autre espèce patrimoniale a été observée : il s'agit de **l'Anguille** (*Anguilla anguilla*). L'espèce est considérée comme vulnérable d'après le Conseil International pour l'Exploration de la Mer et est également inscrite en Liste Rouge Nationale avec le même statut. En effet, l'Anguille est en régression sur l'ensemble de son aire de répartition. C'est une espèce migratrice qui se reproduit en mer puis remonte en eau douce où s'effectue sa croissance avant dévalaison. Elle est en particulier bien présente sur le bassin de La Giscle.

Dynamisé par les cours d'eau et les zones aquatiques, ce site Natura 2000, est tout de même influencé par des pressions anthropiques pouvant affaiblir cette richesse. Les pollutions diffuses qui atteignent sur de plus ou moins grandes distances le réseau hydrographique de cette ZSC, participent à réduire la diversité spécifique. Aussi, le risque incendie est particulièrement présent du fait de la localisation de la ZSC dans la région méditerranéenne et de la présence renforcée des espaces boisés.

<u>En conclusion, les enjeux sur la faune apparaissent globalement faibles, en considérant que cette ZSC n'intervient pas directement sur la commune de Puget-sur-Argens.</u>

5. Synthèse des interactions entre les sites Natura 2000 concernés par la commune de Puget-sur-Argens

Comme le montre la carte de localisation des zones Natura 2000, toutes sont en relation directe et indirecte grâce à des corridors écologiques terrestres et / ou aquatiques, utilisés aussi bien par les espèces volatiles que terrestres.

Les listes d'espèces d'intérêt communautaire concernant chaque zone Natura 2000, sont proches en termes de composition en espèce et en groupe faunistique. Il en est de même pour les habitats d'intérêt communautaire.

La commune de Puget-sur-Argens est directement concernée par deux ZSC à savoir la Forêt de Palayson et le Val d'Argens ainsi qu'une ZPS Colle du Rouet. Deux autres ZSC sont étudiées en supplément car situé à moins de 5 km des limites communales. Elle concerne l'Embouchures de l'Argens et la Plaine et le Massif des Maures.

L'analyse du DOCOB des ZSC et du ZPS appartenant au territoire communal a montré une composition en habitats d'intérêt communautaire et prioritaires. Au contraire les ZSC « Embouchures de l'Argens » et « La Plaine et Massif des Maures » étant situé en dehors des limites communales, n'expose pas ses habitats d'intérêt communautaire et prioritaire à des dégradations directes.

Seul un projet, issu de la révision du PLU de Puget-sur-Argens est inclus dans l'emprise d'un des sites Natura 2000. L'étude de l'occupation des sols de la commune, montre une concentration urbaine essentiellement au Sud de la commune et qui tend à se développer de plus en plus.

Le patrimoine naturel (habitats, faune et flore) exposé par ces 4 ZSC et cette ZPS montre une véritable richesse biologique, implantée au sein de plusieurs éco-complexes. La variété des habitats en place a

permis à tous les groupes faunistiques de s'implanter en fonction de leurs exigences écologiques. La présence de nombreuses crêtes, gorges et vallons au sein de ces sites, forment des corridors écologiques terrestres et aquatiques utilisés aussi bien par l'avifaune que par les chiroptères. Les autres espèces et notamment les invertébrés ont une surface de dispersion locale à faible échelle.

L'ensemble de ces sites, par leur proximité les uns par rapport aux autres, peuvent interagir entre eux via des corridors écologiques terrestres ou aquatiques. Ainsi le bouleversement d'un espace Natura 2000 peut impacter un autre par une réaction en chaîne. La commune de Puget-sur-Argens s'inscrit donc dans un territoire sensible, où les enjeux sont bien présents et globalement forts.

D'autre part, les obstacles et les zones fragilisant le réseau Natura 2000 sont présents tout autour de chaque espace du réseau. Les aires urbaines de chaque commune, situées dans les vallées sont en cours d'extension et bien dynamiques. Les voiries représentent de réelles cassures supplémentaires entre chaque réservoir. Elles participent donc à fragiliser les grands corridors écologiques du réseau local. Les aires urbaines sont aussi responsables de nombreuses nuisances sonores et visuelles avec la circulation routière et l'éclairage nocturne. Il est important de noter que les oiseaux nocturnes (Grand-duc, Hiboux, Chouettes, Engoulevents…) sont fréquemment désorientés par ce halo lumineux. Leur rythme basé sur la photopériode s'en voit perturbé. Aussi, les chiroptères, qui se dirigent, communiquent et s'alimentent grâce aux ultrasons sont régulièrement influencés négativement par cette concentration lumineuse.

En conclusion, l'ensemble des espaces Natura 2000 concernés par la commune de Puget-sur-Argens, ont un enjeu globalement fort en fonction des espèces considérées. Les incidences de chaque projet sur le réseau Natura 2000 seront étudiées dans le chapitre suivant.

V. Evaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

Tous les projets inclus dans la commune de Puget-sur-Argens, et dans le cadre de la révision de ce PLU, sont exclus des espaces Natura 2000 exceptés le projet Le Gabre dont une partie du périmètre est inclue dans la ZPS « Colle du Rouet » ainsi que le hameau agricole Aire belle, situé sur la zone humide de la ZSC « Val d'Argens ». Un site se localise également en proximité directe d'un espace Natura 2000 (moins de 200 mètres) : le Picoton.

En ce qui concerne les ER, la grande majorité de ces espaces sont situés dans l'aire urbaine existante. Aucun d'entre eux n'est implanté dans l'enceinte même des espaces Natura 2000.

En règle générale, les projets sont centrés sur la construction d'infrastructures, la réfection de voies de circulation et le comblement de dents creuses dans le centre urbain de la ville. Le but de ces projets est à la fois de combler ces dents creuses dans les aires urbaines, de développer l'économie, la culture de la commune, de préserver une partie du patrimoine et des pratiques agricoles et surtout de répondre à la demande en logements. Les espaces devraient être aménagés sur le plus ou moins long terme en fonction des zones considérées.

Les limites du projet **Le Gabre** sont communes à celle de la ZPS « Colle du Rouet ». Les limites des sites Natura 2000 sont réalisées en général à grande échelle et ne sont donc pas précises à la parcelle près. Cependant, ces dernières constituent des zones tampons qui permettent de préserver le cœur de nature de toutes perturbations anthropiques et ont donc un rôle non négligeable quant à la protection du site. Le DOCOB de ce site ne fait pas état d'habitats d'intérêt communautaire dans cette zone. De plus, l'Alouette lulu a été observée à proximité du site, cette information reste à nuancer du fait de la biologie de l'espèce qui vit essentiellement dans des milieux ouverts et dont l'aire de répartition reste large. Le projet prendra donc en compte la potentielle présence de l'espèce lors de la phase de travaux. Le projet du Gabre prévoit ainsi d'aménager ses limites par des franges tampons paysagères, permettant ainsi de préserver les interfaces entre les espaces résidentiels et naturels et donc limiter les impacts.

Le projet **Picoton** se situe quant à lui à quelques mètres de la ZSC « Val d'Argens ». Selon le DOCOB, aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié à proximité du secteur de projet. Des espèces de chiroptères ont été recensées près du site tel que le Grand Rhinolophe, le petit Murin et le Minioptère de Schreibers. Néanmoins, la zone située à proximité du projet reste un espace modérément à peu favorable pour la présence des espèces de chiroptères. Les aménagements du projet prévoient l'artificialisation du sol tout en préservant les arbres et les entités végétales de valeur.

Le futur **hameau agricole Aire belle** est situé dans le périmètre de la zone humide de la ZSC « Val d'Argens » et nécessite une autorisation pour toutes interventions sur cet espace. Le règlement de la zone prévoit néanmoins une emprise au sol du projet maximale de 25% de l'unité foncière. Les constructions pourront s'implanter dans espaces situés en dehors de la zone humide (au Nord et à l'Est). Un diagnostic écologique sera mené au préalable lorsque le projet de construction du hameau sera acté, afin de localiser de potentiels habitats à éviter. Par ailleurs, la mise en œuvre de ce hameau agricole est condition à la réalisation préalable d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en réponse aux attentes de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Les incidences peuvent être multiples. Lors des phases de chantier, la venue des engins peut engendrer une destruction partielle des habitats présents en bordure de l'espace Natura 2000 concerné. Ces espaces peuvent être des habitats d'intérêt communautaire et/ou prioritaire, et représenter des espaces de vie pour des espèces faunistiques d'intérêt communautaires et patrimoniales. Les engins peuvent accidentellement déverser des polluants dans l'environnement, qui par présence de cours d'eau à proximité, peuvent impacter significativement des espaces naturels localisés plus loin. C'est le cas par exemples des projets à proximité de la Vernède. **Néanmoins, étant donné l'écoulement de l'eau, la ZSC du Val d'Argens apparait préservée vis-à-vis de cet impact indirect.**

La phase de chantier peut induire des risques de collision avec la faune volatile. Les nuisances sonores peuvent provoquer des diminutions d'activités des espèces et induire une baisse du succès reproducteur. Dans le cas de chantier de nuit, les collisions et les effets peuvent s'extrapoler sur les espèces nocturnes, notamment volatiles, comme les oiseaux et les chauves-souris, particulièrement vulnérables et protégées pour la plupart. Etant donné que la plupart des projets sont situés dans le tissu urbain, ces espaces sont déjà en grande partie perturbés et sont depuis longtemps mis en lumière lors des périodes nocturnes. La réalisation d'un chantier dans ces espaces ne devrait donc pas exposer plus d'impacts, que ceux déjà présents. Les ER du PLU révisé ne sont pas inclus dans les sites Natura 2000 et n'auront donc pas d'impacts directs sur ces derniers lors de leur phase de chantier.

En ce qui concerne les autres projets, les espaces sont déjà urbanisés et ne présentent donc pas d'éléments du paysage importants dans le fonctionnement du réseau écologique. D'autre part, pour les sites de projet se situant en limite des aires urbaines, les aménagements prévus prévoient un renforcement du réseau écologique et une préservation des rôles liés (corridors écologiques, espaces de refuge …). Les projets prennent en considération les connections écologiques au niveau local comme cela se présente dans les plans d'aménagement. L'intégration paysagère est bien ancrée dans les projets et permet donc de recréer un réseau de haies et d'espaces verts au sein d'un centre urbain dense et fortement fragmenté par les voiries et les ilots d'habitats.

Les haies et les corridors aquatiques du réseau Natura 2000 sont conservés. Aucun axe potentiel de dispersion de la faune volatile ne présente de rupture. Les projets sont situés dans la continuité des aires urbaines. Le mitage urbain n'est pas amplifié. Au contraire les dents creuses sont privilégiées.

Le PLU de Puget-sur-Argens intègre dans sa révision, sa préoccupation environnementale et la conservation des entités naturelles, qui font l'identité de la commune et du département du Var. **Les cours d'eau principaux comme l'Argens apparaissent épargnés, ce qui réduit fortement le risque de diffusion des pollutions et l'affaiblissement du réseau Natura 2000 dans un second temps.**

Les installations urbaines en place depuis plusieurs années ont permis à la faune remarquable de se concentrer dans les cœurs de sites plutôt qu'aux frontières. Les bordures des espaces Natura 2000

disposent ainsi d'une petite zone tampon permettant d'atténuer les nuisances anthropiques. Les concentrations urbaines dans le périmètre du PLU ont conduit à créer des zones d'obstacles contournées par les déplacements de la faune. Les principaux axes inter Natura 2000 sont donc conservés à l'écart de ces projets et ne se retrouvent donc pas impactés.

En conclusion, aucune incidence résiduelle ou significative n'est à considérer sur les espaces Natura 2000 vis-à-vis des projets présentés ci-dessus, dans le cadre du PLU de Puget-sur-Argens.

Chapitre 4 :
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'évaluation environnementale se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

Elle repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique. Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Thématique	Enjeux	Incidences du projet PLU	Mesures retenues pour éviter ou réduire les incidences
Milieux naturels et agricoles	➔ Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire ➔ Promouvoir l'apport de la nature en ville ➔ Protéger et renforcer les ripisylves des cours d'eau ➔ Limitation de la consommation foncière	↗ Préservation des espaces naturels de la commune ↗ Reconnaissance des continuités de la TVB ↗ Mise en valeur et création d'espaces agricoles ↗ Préservation des corridors écologiques ↗ Renouvellement urbain	➔ Ouverture à l'urbanisation uniquement dans des espaces en continuité du tissu urbain ou déjà urbanisé à l'exception de zone stratégique identifiée ➔ Protection des espaces à haute valeur paysagère et des interfaces ville-nature ➔ Reclassement de zone U et AU en zones A et N ➔ Aucun déclassement d'espace naturelle au profit de zone urbaine (U ou AU) ➔ Mise en place d'OAP sur les zones 1AU permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols et promouvoir l'intégration des sols via des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites ➔ Mise en place d'Espaces Boisés Ecologique et Ripisylves
Paysages et patrimoine	➔ Préserver les grandes entités naturelles de l'Estérel et des Terres Gastes ➔ Protéger la plaine agricole de l'Argens ➔ Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local ➔ Préserver la densité végétale du quartier de la Lieutenante ➔ Valoriser les interfaces urbaines/naturelles ➔ Valoriser les entrées de ville et la qualité paysagère des zones d'activités	↗ Protection des grands ensembles boisés par le maintien des EBC ou par l'application du régime forestier (rappel du périmètre d'application sur le plan) ↗ Protection du patrimoine bâti ↗ Traitement paysager adapté au climat méditerranéen ↘ Modification des paysages, résultant de l'artificialisation	
Risques majeurs, pollutions et nuisances	➔ Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion ➔ Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés ➔ Améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans le document d'urbanisme ➔ Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués ➔ Réduire les émissions de GES ➔ Tendre vers une réduction des consommations énergétiques	↗ Prise en compte des risques inondation et de l'aléa de feu de forêt ↗ Limitation des extensions du développement urbain dans les zones à risques ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain par l'artificialisation des milieux ↘ Hausse du trafic routier ↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air ↘ Augmentation de la production de déchets	➔ Autorisation de recours aux énergies renouvelables et dispositifs permettant de limiter les besoins ➔ Règlement de débroussaillement par arrêté préfectoral pour maitriser les risques incendie au niveau des espaces boisés ➔ Maintien des continuités et milieux naturels pour faciliter l'infiltration de l'eau dans les sols
Ressources en eau et milieux aquatiques	➔ Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs ➔ Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	↘ Augmentation des besoins en eau ↘ Accroissement du traitement des eaux usées ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain dû à l'artificialisation des sols	➔ Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement ➔ Mise en place d'emplacements réservés pour la mise en place de bassins de rétention ➔ Le règlement des zones imposte un coefficient d'emprise au sol ainsi qu'un coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal. ➔ Ripisylve des cours d'eau préservée par des Espaces Verts Protégés



5

Méthodologie de l'évaluation environnementale et résumé non technique

Chapitre 1 :
Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de l'élaboration du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet et de suivi des principes actés.
L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une simple étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche a été d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement du territoire, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre des éléments déjà étudiés et connus, à savoir les enjeux environnementaux du territoire, et les orientations fixées pour son développement. Les outils ont donc eux aussi été adaptés : plus que des investigations techniques ciblées, la mission a requis une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

I. Elaboration de l'état initial de l'environnement

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire.
Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire ainsi que les opportunités et menaces auxquels il est soumis, autour des différents axes thématiques et selon une approche transversale (identification des interactions entre les différentes thématiques). Il est ensuite possible d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet de PLU doit répondre.

La précision et la pertinence de l'étude sont directement liées au volume et à la qualité des informations qui ont pu être recueillies. Aussi la phase de collecte de données a-t-elle été traitée avec la plus grande attention.

Un travail de synthèse et d'analyse a, dans un premier temps, porté sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données à disposition du maître d'ouvrage (biodiversité, transports, assainissement, déchets…). Des réunions de travail et d'échange de données ont regroupé le maître d'ouvrage, les services techniques et personnes ressources concernées, les Personnes Publiques Associées et les représentants des bureaux d'études chargés de de l'évaluation environnementale.

Ces éléments ont été complétés et enrichis par
- des visites de terrain sur l'ensemble du territoire puis sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques (sites concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation principalement),
- l'analyse de diverses études et rapports antérieurs existants,
- la consultation de nombreux sites Internet spécialisés : DREAL, DDTM…

II. Elaboration du PADD

L'ensemble des réflexions durant les phases EIE et scénarios ont contribué à l'écriture du document stratégique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), rédigé de façon conjointe.

III. Phase de traduction réglementaire (OAP, zonage et règlement)

Cette phase de travail a eu pour objectif de traduire les enjeux environnementaux dans le zonage et le règlement, notamment à travers la définition de la trame verte et bleue du PLU et des espaces de sensibilité paysagère.

Les secteurs dédiés au développement de la ville et identifiés dès la phase d'élaboration des scénarios prospectifs font l'objet, dans le PLU, de projets qui sont précisés à travers les OAP. Chacune d'entre elle rappelle le contexte du site et les enjeux auxquels le projet doit répondre, les principes d'urbanisation du site ainsi que les grandes intentions en matière d'habitat, de déplacements ou encore de traitement paysager et espaces publics.

IV. L'analyse des incidences

L'objectif de cette analyse est de préciser les pressions additionnelles sur le milieu, consécutives à la mise en œuvre du document d'urbanisme. Cependant, le PLU étant un document de planification et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets sur l'environnement. L'objectif est donc ici de cibler les secteurs à fort enjeu que les futures études d'impact devront particulièrement prendre en compte, en fonction des grands équilibres du territoire et des exigences de leur préservation.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant la politique de développement programmée (orientations du PADD) et la traduction réglementaire qui en découle (zonage, inscriptions graphiques, règlement…) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement, et du niveau de sensibilité qu'il présente.

Il s'agit d'identifier les conséquences du développement attendu sur le territoire et les impacts négatifs possibles sur l'environnement. Ces incidences peuvent être liées à des pressions déjà existantes sur le territoire, mais qui se trouveront accentuées par la mise en œuvre du projet de PLU ou bien à des pressions nouvelles découlant de la stratégie adoptée. Le projet adopté pouvant, soit mettre en valeur l'environnement, soit le préserver, et voire dans certains cas participer à sa restauration, les incidences positives du document sont également exposées et argumentées.

Cette « approche thématique » permet d'apprécier la portée des actions du PLU sur l'ensemble des problématiques environnementales générales, traitées dans l'état initial de l'environnement (patrimoine naturel, paysage, consommation d'espace, gestion de la ressource en eau, risques, nuisances, énergie et qualité de l'air).

Elle est ensuite complétée par une « approche spatialisée » qui se concentre sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques avec la mise en œuvre du PLU. Cette étape s'applique à quantifier la transformation des zones impactées, à partir du croisement des caractéristiques et de la vulnérabilité du site avec les caractéristiques projetées de l'aménagement envisagé.

Cette analyse a permis de pointer du doigt les principales sensibilités environnementales de chacun des sites de projet (à court ou long terme) et d'opérer les premiers arbitrages sur les choix d'aménagement, considérant notamment la fragmentation des espaces (secteurs situés en extension ou en renouvellement) et de l'impact sur des éléments identifiés de la TVB.

Chapitre 2 :
Résumé non technique

I. Diagnostic humain, territorial et environnemental

1. Le diagnostic humain

Avec ses 8097 habitants en 2017, Puget-sur-Argens apparaît comme une commune attractive, dont la population n'a cessé de croître depuis les années 1970. Sa proximité avec le littoral, son cadre vie qualitatif et la présence importante d'équipements l'expliquent.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Var-Esterel-Méditerranée (CAVEM), créée en 2013 et rassemblant plus de 110 000 habitants, répartis sur cinq communes : les Adrets de l'Estérel, Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël.

1.1. Une croissance démographique soutenue et une population relativement jeune

Depuis les années 1970, la population communale a plus que doublé. Le rythme de croissance est nettement supérieur à celui de la CAVEM et du département. Cette forte croissance démographique s'explique par l'attractivité du territoire et le contexte géographique favorable de la commune :

- La proximité du littoral ;
- Une bonne accessibilité ;
- La présence d'infrastructures et d'équipements sur le territoire de la CAVEM.

La croissance démographique est essentiellement liée à l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune, caractérisant ainsi l'attractivité du territoire de Puget-sur-Argens dès la fin des années 1960. Entre 2010 et 2015, le solde migratoire est de +2,3% en moyenne annuelle.

Une stabilité des classes d'âge est observée avec une population communale plus jeune qu'aux échelles intercommunale et départementale. L'indice de jeunesse est en effet plus élevé à Puget-sur-Argens (0.92) et les classes d'âge de plus de 60 ans moins représentées. Le phénomène de desserrement des ménages est relativement récent et moins prégnant qu'aux échelles départementale et intercommunale et le niveau de vie légèrement inférieur à celui de la CAVEM.

1.2. Un parc de logements en forte progression, mais à conforter

Le nombre de logements sur la commune connaît une croissance constante et soutenue puisqu'il a été quintuplé entre 1968 (947 logements) et 2015 (4890 logements). Le caractère résidentiel de la commune est ainsi affirmé avec 64.1% de résidences principales contre 54.3% au sein de la CAVEM. Les parts de résidences secondaires et de logements vacants sont cependant élevées (respectivement 23.4% et 12.5%). La production soutenue de logements au cours des cinq dernières décennies explique le caractère récent du parc : seulement 11% des logements ont été construits avant 1946. En revanche, la répartition entre propriétaires et locataires n'a que très peu varié entre 2010 et 2015 : plus de 65% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Le parc locatif est donc à conforter pour faciliter les parcours résidentiels et répondre à la demande. Le parc locatif social a toutefois augmenté de 4 points entre 2010 et 2015 selon le recensement INSEE.

1.3. Le tissu économique

Une concentration de petites entreprises

En 2015, la commune compte 4 678 actifs. Le taux d'activité rapporté aux personnes dites "en âge de travailler" (75%) est supérieur aux moyennes intercommunale (73%) et départementale (70%). A cette même date, 4 663 emplois sont proposés sur le territoire communal, soit 81 emplois de plus qu'en 2010. Le tissu économique de Puget-sur-Argens est constitué en majorité de petits établissements. Elle compte de nombreuses zones d'activités concentrées le long de la RDn7, destinées principalement aux commerces et services. Elle est la seconde commune de la CAVEM à concentrer sur son territoire des grandes et moyennes surfaces, derrière Fréjus.

Un tourisme complémentaire à celui du littoral

Puget-sur-Argens détient un rôle important dans l'économie touristique de la CAVEM, par son cadre paysager favorable à un tourisme vert complémentaire à celui du littoral de la CAVEM. En effet, la proximité des grands pôles d'attraction des flux touristiques de l'Est varois apparaît comme une opportunité de renforcer et diversifier une offre touristique complémentaire à Puget-sur-Argens.

Une activité agricole à maintenir

Le recensement agricole de 2010 met en évidence un certain repli de cette activité. Si la SAU s'est maintenue, le nombre d'exploitation agricole est en baisse constante depuis 1979. La viticulture est la principale activité agricole. Le classement en AOC témoigne de la recherche de qualité de la production, face à une diminution des surfaces en vigne, divisées par deux entre 1978 et 2000. D'autres activités agricoles sont présentes dans la commune, comme le maraîchage. Cette activité mérite d'être soutenue, notamment en favorisant la filière locale.

1.4. Une offre en équipements étoffée

La commune bénéficie de nombreux équipements :

- Des équipements scolaires : un collège, deux groupes scolaires maternelle/primaire, quatre crèches, un relais d'assistantes maternelles intercommunal).
- Des équipements culturels structurants : une grande salle de spectacles (l'espace Victor Hugo) ainsi que l'espace Paul Cézanne qui organise des manifestations culturelles, une médiathèque, un office de tourisme.
- Des équipements sportifs et de loisirs : deux stades, une piste d'athlétisme, deux centres équestres, un gymnase, un skate-park, deux dojos, une salle de sport, des terrains de tennis et des terrains de boules, ainsi que deux plateaux d'évolution.
- Des équipements de santé et de sécurité : la commune dispose d'un centre communal d'action social (CCAS) ; de structures dédiées aux personnes handicapées ; de deux EHPAD ; d'une Brigade Motorisée et a acté en concertation avec la Gendarmerie Nationale, le transfert de la Brigade de Fréjus sur Puget-sur-Argens. Une caserne des pompiers se trouve à Roquebrune-sur-Argens, près de Puget-sur-Argens.
- Des équipements touristiques : elle possède une offre touristique complète, avec 6 campings, des chambres d'hôtes et gîtes, un hôtel, une résidence de tourisme.

1.5. Déplacements et infrastructures

- **Un réseau viaire structurant induisant des coupures urbaines**

La commune de Puget-sur-Argens a la particularité d'être traversée, dans sa partie Sud et d'Est en Ouest, par deux grands axes routiers majeurs (Autoroute A8 et RDN7) à trafic très dense, et la voie ferrée. Cette importante desserte génère des difficultés : elles constituent de véritables coupures difficiles à franchir dans le fonctionnement de la commune.

- **Un réseau viaire hiérarchisé**

La commune est traversée par deux voies de liaison :

- L'A8 : elle est aménagée en 2x2 voies au sein de la ville et génère un trafic important.
- La RDN7 : elle détient un trafic dense. Selon les comptages de 2018, le trafic s'élève à 19 170 véhicules TMJA au PR83+200 (entre le Muy et Roquebrune) et à 45 573 véhicules TMJA au PR 93+470 (à Fréjus au niveau du pont de la Garonne). Cet axe multifonctionnel (fonction de transit, de desserte locale et régionale pour les ZA, une fonction vitrine) traversant la ville est à requalifier.

- **Un réseau de transports collectifs à renforcer et un potentiel relatif aux modes doux à explorer**

La commune est desservie par les lignes AggloBus de la CAVEM (les lignes 4 et 11 ainsi que l'extension de la ligne 1 en période scolaire pour la Lieutenante), et par le réseau régional ZOU. Elle est également traversée par la ligne SNCF.

Puget-sur-Argens dispose d'un potentiel de développement des modes doux pour plusieurs raisons :

- La majorité des équipements de centralité sont concentrés dans un périmètre accessible à 8 minutes à pied à partir de la place de la Paix ;
- Le cœur de ville est situé à l'écart des grands flux de circulation.

Toutefois, la place dévolue aux piétons, cyclistes et aux Personnes à Mobilité Réduite est parfois insuffisante. En cœur de ville notamment, les espaces publics sont fortement occupés par les voitures, en défaveur des piétons. En outre, les liaisons centre/équipements scolaires, les cheminements vers les parkings et les équipements publics restent insuffisants, voire absents. Les mobilités douces sont néanmoins favorisées par le réseau de cheminements et d'espaces publics qui s'est mis en place et la mise en œuvre du plan d'accessibilité.

2. L'état initial de l'environnement

2.1. Le milieu physique

La commune est assise sur le vaste bassin du bas Argens et peut être découpée en trois unités de relief bien différenciées, soit du Nord au Sud :

- Les contreforts du massif de l'Estérel (ou plus localement Colle du Rouet) à l'extrémité Nord ;
- Un relief ondulé sur la majeure partie du territoire, qui correspond à un massif tabulaire de faible altitude, où le village ancien est installé ;
- La vallée de l'Argens dans laquelle circulent les méandres de la rivière qui constitue la limite sud de la commune.

L'hydrologie de la commune est caractérisée par le passage du fleuve Argens qui détermine une large plaine alluviale. Long de 114 km, ce fleuve prend sa source près de Saint-Maximin et se jette en mer à Fréjus. De plus, un réseau de petits cours d'eau au régime torrentiel, d'orientation nord/sud vient se jeter dans l'Argens.

Dans la plaine, les terrains sont régulièrement sujets aux débordements du fleuve. La zone inondable (270 hectares environ) correspondant à une crue centennale, a été définie par le plan de prévention des risques « inondation ».

4 masses d'eau souterraines sont présentes sous le territoire communal. 3 d'entre elles sont des masses d'eau affleurantes, la dernière étant sous couverture. La nature affleurante des nappes souterraines favorise et facilite les relations entre les écoulements en surface et les parties libres des aquifères.

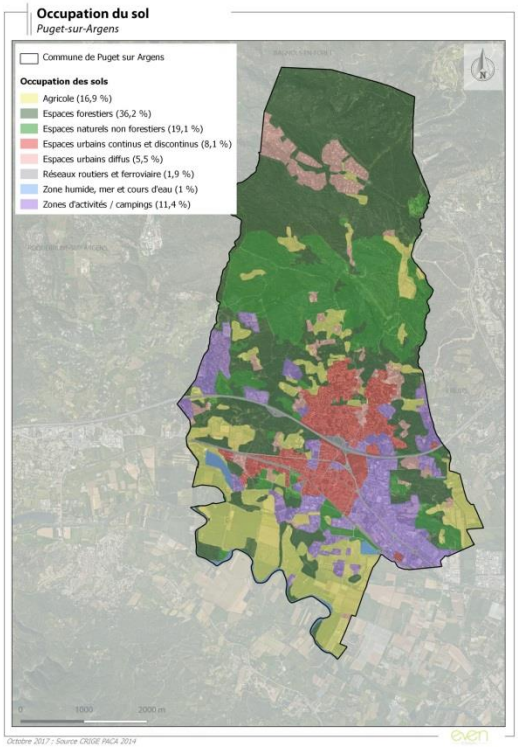
Le tissu urbanisé représente près de 27% du territoire communal et se développe suivant trois axes :

- Le long de la RDN 7 avec la zone d'activités (commerces et industries) qui borde cet axe,
- Au Sud ;
- Vers le Nord, sous forme d'habitat individuel.

Détaché de l'agglomération, le lotissement de la Lieutenante constitue un vaste secteur d'habitat extensif au sein de l'environnement boisé au Nord de la commune.

Puget sur Argens possède un important territoire agricole (17% de la superficie communale). La plaine de l'Argens en constitue la part la plus significative. C'est un vaste espace qui reste relativement bien préservé de l'urbanisation, principalement en raison de son inondabilité. Ailleurs, les surfaces agricoles se répartissent pour l'essentiel le long des vallons (le Canavère, le Gabron, la Vernède). En net recul ces dernières décennies, elle est à la fois sujette à la pression foncière périurbaine et aux mutations qui touchent le monde rural. La vigne est la principale culture de la commune.

Les espaces naturels occupent toute la partie Nord de la commune. Plus au Sud, ils se prolongent de part et d'autre de l'urbanisation jusqu'à la RDN 7 avec toutefois un caractère plus fragmentaire. Couverts de pins parasols et de pins d'Alep, de chênes verts et de maquis, ces espaces constituent un milieu d'une richesse floristique et faunistique remarquable et un patrimoine naturel à préserver.

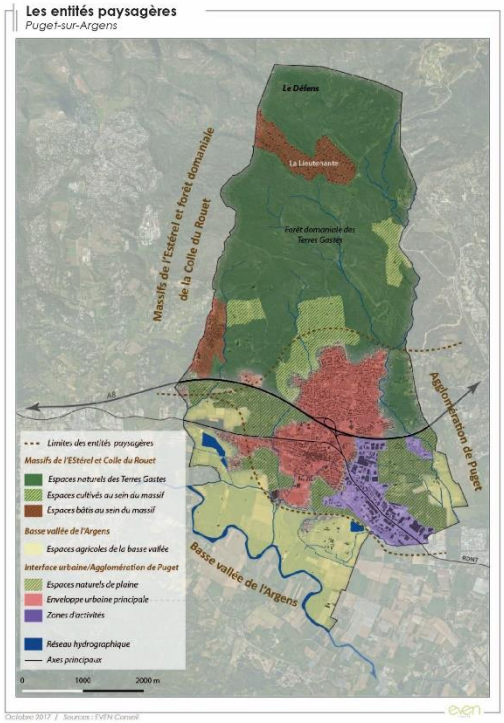


2.2. Paysage et Cadre de vie

Le territoire de Puget-sur-Argens peut être découpé en deux grands ensembles paysagers remarquables :

- **Les massifs de l'Estérel et de la Colle du Rouet**, vaste espace naturel de forêt et maquis qui s'étend au Nord ;
- **La basse vallée de l'Argens au Sud**. En toile de fond, la vue est arrêtée au Nord par la ligne de relief de l'Estérel occidental.

La qualité de ces espaces est d'autant plus perceptible que ces ensembles paysagers semblent homogènes puisque le bâti lorsqu'il n'est pas totalement absent est en général très discret. Cette mosaïque d'espace et les différentes occupations du sol liées à l'implantation humaine permettent d'identifier plusieurs entités paysagères présentées dans la carte page suivante.



2.3. Le patrimoine communal

Le centre-ville ancien de Puget sur Argens se compose de plusieurs édifices historiques :

- La porte Beffroi à côté de l'église ;
- La petite église paroissiale Saint Jacques ;
- Le Majeur forme un coté de la place G. Le Bigot ;
- Le village médiéval.

De nombreux vestiges sont repérés sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont attribuables aux périodes préhistoriques, gallo-romaines, médiévales et modernes. L'extrait de la Carte archéologique nationale, consultable en annexe, reflète l'était de la connaissance au 17/11/2020.

Le pont des Esclapes, d'époque gallo-romaine, est classé à l'inventaire des monuments historiques. Situé sur la commune de Fréjus, il détermine un périmètre de protection de 500 mètres qui déborde sur la commune de Puget à la Tuilière. Enfin, il convient de relever l'intérêt patrimonial certain que représentent les anciennes propriétés viticoles. En particulier les domaines d'Aire Belle et des Escaravatiers et le château de Vaucouleurs.

La plaine de l'Argens conserve sa vocation agricole malgré le risque d'inondation. Le nombre d'exploitation agricole ne cesse de diminuer malgré le maintien de la SAU à 494 ha. De nombreux espaces classés en AOC sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Le mélange entre les paysages boisés des Terres Gastes et les vignes offre des ouvertures différentes et des ambiances diverses. A Puget sur Argens et ses environs, les cultures céréalières et fourragères essayent, tout comme les vignes, de se maintenir. Au sein des espaces agricoles de la commune, il est possible d'observer du patrimoine bâti de qualité, entrée de domaine et petit patrimoine.

2.4. Biodiversité et trame verte et bleue

La commune de Puget-sur-Argens est concernée par plusieurs périmètres de reconnaissance de biodiversité qui sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue :

3 sites Natura 2000

- Forêt de Palayson (ZSC)
- Val d'Argens (ZSC)
- Colle du Rouet (ZPS)

5 ZNIEFF « terre »

- Massif de la Colle-du-Rouet et de Malvoisin (Type I)
- Vallons du Blavet et de ses affluents (Type I)
- Vallons du Ronflon et de ses affluents (Type I)
- Vallée de l'Argens (Type II)
- Bois de Palayson et Terres Gastes (Type II)

Des terrains du Conservatoire d'Espaces Naturels

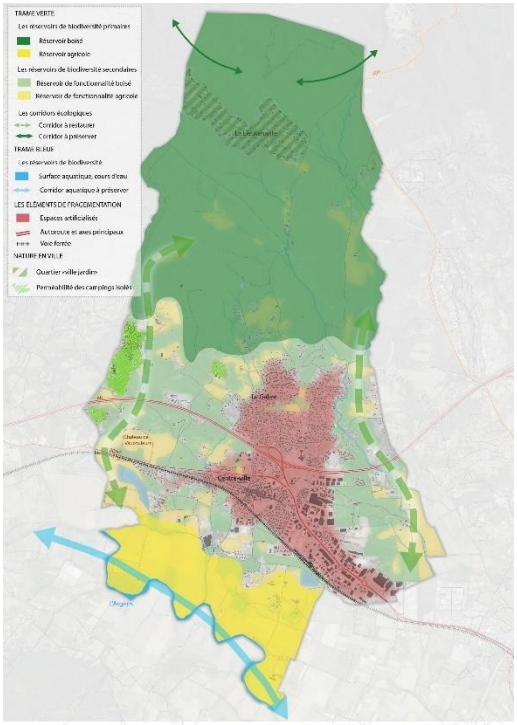
- La Colle du rouet et la plaine de Palayson

Des zones du Plan National d'Action :

- Aigle de Bonelli
- Tortue d'Hermann

Le Grand Site de l'Estérel

Des zones humides identifiées par le département du Var.



2.5. Les risques naturels et technologiques

Le risque incendie

La forêt domaniale de la Colle du Rouet et le Défends forment les deux grands ensembles soumis à l'aléa incendie. Certains espaces soumis au risque incendie sont urbanisés et habités. La commune adhère au syndicat intercommunal pour la protection du Massif de l'Estérel (SIPME), qui comprend outre Puget sur Argens, les communes de Fréjus, les Adrets, Bagnols en Forêt, Saint-Raphaël, Théoule-sur-Mer et Roquebrune-Cap-Martin. Il prend en charge les travaux DFCI (défense de la forêt contre les incendies) sur l'ensemble de son périmètre d'action (hors Alpes-Maritimes).

Le risque inondation

La commune est traversée par un fleuve : l'Argens qui constitue la limite Sud de la commune et plusieurs rivières le Réal, le Béal, le Béalon, la Vernède, le Gabron, le Canavère, le Ronflon.

Le PPRi prescrit le 10 avril 2000 sur la base de l'étude hydraulique du BCEOM de 1999 a été récemment abrogé par arrêté préfectoral du 08 Septembre 2010. Un nouveau PPRi a donc été prescrit par arrêté préfectoral le 08 septembre 2010. Il a ensuite été approuvé le 20 décembre 2013.

Le risque sismique

La commune s'inscrit en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5) rendant applicables les dispositions relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions. Les bâtiments de catégorie III à IV en zone de sismicité 2 doivent répondre aux exigences de l'Eurocode 8 (règles de construction parasismique européennes).
Cet aléa fait l'objet d'un Porter à Connaissance qui devra être pris en compte à l'échelle des permis de construire essentiellement.

Le risque mouvement de terrain

La commune est soumise aussi aux mouvements de terrains. Les points sensibles sont les suivants :

- Les escarpements rocheux avec chutes de pierres et blocs dans le secteur de Baraille,
- Affaissement et écroulement des berges au quartier « Escaravatiers »,
- Phénomène de retrait des sols dans les terrains alluviaux exposés aux inondations dans la Basse-Vallée de l'Argens,
- Phénomène d'érosion des berges rive gauche du cours de l'Argens.

La problématique du retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Puget-sur-Argens est concernée, à l'instar de la plupart des communes du département par le phénomène de retrait et de gonflement de certains sols argileux. Ce phénomène occasionne de nombreux désordres, principalement sur les maisons individuelles. Un Porter à Connaissance sur le risque de retrait-gonflement des sols a d'ailleurs été réalisé en 2011.
Les formations argileuses couvrent plus de 90% de la surface communale totale. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

Les risques technologiques

La commune de Puget-sur-Argens est concernée par la présence de la société DPCA qui est classée SEVESO seuil haut par la présence de liquides inflammables (hydrocarbures) stockés en réservoirs aériens.

De fait, l'exploitant est astreint à la réalisation d'une étude de dangers, dont l'objectif est l'analyse des phénomènes dangereux, leurs effets et la description des mesures de maîtrise des risques en place ou devant être mises en œuvre. Cette étude de dangers a été remise en février 2008 par DPCA.

Dans ce contexte, un PPRT pour la société DPCA a été prescrit par 2 arrêtés préfectoraux du 30 novembre 2009 et du 24 Septembre 2010. L'Établissement DPCA est un dépôt d'hydrocarbures (liquides inflammables) construit à la fin des années 60 et ayant fait l'objet d'extensions successives.

Les principaux dangers présents sur le site de DPCA sont dus à la présence de liquides inflammables pouvant générer des effets de surpression et thermiques en cas d'occurrence d'un phénomène dangereux, pour donner suite à l'apparition d'un évènement redouté (défaillance d'un équipement constitutif d'une fonction d'exploitation).

Le PPRt a été approuvé par arrêté n° 449 du 23 Mai 2012. Depuis cette date, les dispositions du PPRt valent Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et

deviennent directement opposables à toutes occupations et utilisations du sol.

▪ Le risque de transport de matières dangereuses

La commune de Puget est également concernée par un risque de transport de matières dangereuses liées notamment à la présence de plusieurs axes de transports routiers structurants ainsi qu'à la présence d'un gazoduc et d'un pipeline. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

2.6. Nuisances, déchets et pollutions

Sur le territoire communal de Puget-sur-Argens, un site BASOL est recensé : la société **Établissement Pétrolier de Puget-sur-Argens (EPPA), et 23 sites BASIAS.**

La qualité de l'air doit être prise en compte dans la mesure où les documents de planification territoriale doivent assurer la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile et la préservation de la qualité de l'air (L121-1 du Code de l'Urbanisme). Il existe un plan régional pour la qualité de l'air, celui-ci promeut le développement de la surveillance, de l'information du public, des études sur l'origine des pollutions, les phénomènes de transport, les prévisions et les stratégies de réduction des polluants.

La commune de Puget est concernée par l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016, portant approbation du classement des voies ferrées bruyantes du département du Var. Les infrastructures concernées correspondent aux lignes « Marseille-Vintimille » et « La Pauline-Hyères ». La largeur du tronçon affecté par le bruit est de 300 m.

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 27 Mars 2013, portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du réseau routier national du département du Var. À ce titre l'autoroute A8 est classée en catégorie 1. Le secteur affecté par le bruit est de 300m de part et d'autre de l'A8 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 01 Août 2014, portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var.

La CAVEM est compétente en matière de collecte des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. Elle a également en charge le tri sélectif sur son territoire ainsi que la construction et la gestion des déchèteries.

La CAVEM ne dispose pas de la compétence Traitement des déchets. Celle-ci a été transférée au Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est-Var (SMIDDEV). Une fois les déchets collectés, ceux-ci sont éliminés ou valorisés dans différents sites de traitement. Chaque déchet dispose de sa propre chaîne de traitement.

2.7. La ressource en eau et réseaux techniques

▪ Qualité de l'eau

La commune de Puget est concernée par le bassin « Côtiers Côte d'Azur » et par les deux cours d'eau suivants :

- FRDR11563 – « Rivière la grande Garonne » présente un bon état écologique mais un mauvais état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état chimique est fixé à 2027.
- FRDR2033 – « L'Argens de la Nartuby à la mer » présente un mauvais état écologique (substances dangereuses, matières organiques et oxydables) mais un bon état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état écologique est fixé à 2027.

La commune est concernée par quatre masses d'eau souterraines :

- FRDG376- « Alluvions de l'Argens » présente un mauvais état quantitatif (déséquilibre), l'échéance d'atteinte au bon état quantitatif est fixée à 2021. L'état chimique est bon, l'objectif d'atteinte au bon état était fixé à 2015.
- FRDG520- « Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant pays provençal » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique était fixé à 2015.
- FRDG609- « Socle Massif de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique était fixé à 2015.
- FRDG234- « Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal » présente un bon état général.

L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique était fixé à 2015.

Le réseau d'eau potable

La commune de Puget sur Argens ne dispose pas de ressource en eau potable qui lui soit propre. Elle est alimentée par le SEVE (Syndicat des Eaux du Var Est), qui siège à Fréjus.

Puget est alimentée à partir des captages de la ville du Muy, dont l'eau est traitée à l'usine du Muy. Le piquage sur la conduite d'adduction du syndicat de l'eau du var Est est situé à l'Ouest de la commune. Ce piquage alimente tout le territoire communal hormis le secteur de la Lieutenante qui est alimenté par Roquebrune.

Le réseau d'assainissement

Les effluents de Puget sur Argens sont traités par la station d'épuration du Reyran, à Fréjus, et des travaux de renforcement du poste de refoulement et de la conduite d'Aire Belle sont en cours.

Eaux pluviales

La commune possède un réseau séparatif des eaux pluviales, hétérogène suivant les secteurs. Dans la partie au Nord de l'autoroute A8, où l'urbanisation est essentiellement constituée d'habitat diffus, les eaux sont évacuées par des ouvrages de petite taille vers le canal du Gabron et le torrent de la Vernède.

Afin d'améliorer et de développer le réseau pluvial, la commune a élaboré un schéma directeur, réalisé conformément aux perspectives de développement de l'urbanisation programmées par le PLU. Le schéma d'assainissement pluvial vise à réaliser un diagnostic des écoulements actuels et futurs, ainsi que des propositions d'aménagements et de gestion des eaux pluviales des sites en situation future après urbanisation. Un règlement a également été réalisé et concerne l'ensemble du territoire communal.

2.8. Potentiel énergétique

Le climat méditerranéen fait du solaire l'une des énergies renouvelables ayant **le plus fort potentiel de développement dans le sud de la France**. En effet, la commune de Puget-sur-Argens bénéficie d'une longue période estivale chaude et sèche, avec un ensoleillement très important (entre 2 700 et 2 850 heures de soleil par an). Elle est localisée en zone 3 d'ensoleillement, zone la plus chaude d'Europe (plus important taux d'ensoleillement).

La commune de Puget est située dans une zone préférentielle de développement du petit et grand éolien. Il s'agit néanmoins d'un secteur à la biodiversité riche puisqu'il s'agit du massif de l'Estérel et de la colle du Rouet.

La région SUD PACA est une des plus boisée de France avec un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique, en cours de développement. Elle constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.

II. Justification des dispositions du PLU

Le PLU révisé s'inscrit dans la continuité du PLU de 2013 et vise à favoriser l'émergence et la cohérence des projets et de réduire les ruptures observées aujourd'hui sur la commune.
L'enjeu porté dans le cadre de cette révision du PLU est ainsi de concilier ces nouvelles attentes autour d'un projet communal qui préserve et renforce les équilibres du territoire en poursuivant les actions mises en œuvre au cours de la dernière décennie :

- l'équilibre entre le confortement de la centralité et la structuration des quartiers en extension ;
- l'équilibre entre la gestion des flux de déplacements et les mobilités au sein de la commune (et de la CAVEM) ;
- l'équilibre entre les filières économiques (zones économiques, agriculture, commerces de proximité, tourisme…) ;
- l'équilibre entre protection (risques, matrice paysagère et écologique, patrimoines…) et valorisation.

Cette démarche s'inscrit dans les réflexions des documents cadres (SCoT, PLH et PDU) récemment approuvé par la CAVEM.

Le PADD de Puget-sur-Argens repose ainsi sur trois grandes ambitions :

- Renforcer sa qualité de ville des proximités et son accessibilité à toutes les échelles (Orientation 1 - Puget-sur-Argens, Ville des proximités, Ville accessible) ;
- Conforter sa fonction économique diversifiée (Orientation 2 - Puget-sur-Argens, Ville active) ;
- Préserver son environnement et son cadre de vie pour les habitants et pour les visiteurs (Orientation 3 - Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin).

En cohérence avec ces ambitions, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Puget-sur-Argens en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones à urbaniser (AU)** correspondent aux secteurs peu ou non équipés ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- **Les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ce découpage est associé à la définition de plusieurs servitudes d'urbanisme thématiques qui permettent d'encadrer les conditions de constructibilité et de préservation de l'environnement (EBC, EVP, linéaire commerciaux, Emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation, patrimoine à protéger…).

Devenir des zones du PLU de 2013 dans le PLU révisé

		Projet PLU (en Ha)					
		U	AU	A	N	Total (en Ha)	Total (en %)
PLU opposable (ha)	U	572,9	0,0	0,0	10,6	583,4	21,6%
	AU	22,4	48,1	10,1	2,9	83,6	3,1%
	A	0,7	1,9	895,4	0,0	898,1	33,3%
	N	0,0	0,0	0,0	1133,3	1133,3	42,0%
	Total (en Ha)	596,0	50,1	905,5	1146,8	2698	
	Total (en %)	22,1%	1,9%	33,7%	42,4%		100%

La traduction règlementaire proposée permet ainsi de tendre vers :

- des limites d'urbanisation réaffirmées et réajustées ;
- une démarche consolidant la place des patrimoines naturels, paysagers et bâtis ;
- un objectif de développement agricole ;
- des règles adaptées pour prendre en compte les caractéristiques des tissus urbains et les enjeux paysagers des différents quartiers ;
- une approche pré-opérationnelle confortée au travers de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.

La révision du PLU présente ainsi un bilan positif en assurant :

- une réduction sensible des zones constructibles U et AU : les zones constructibles U et AU passent 667 ha dans le PLU de 2013 à 646,1 ha dans le PLU révisé, soit une réduction de 20,9 ha (soit environ -3%). Cela correspond principalement au reclassement de la zone UM en zone N, et du reclassement de la zone 2AUp aux Escaravatiers et de la zone 1AUc des Basses Vernèdes en zone A.
- l'extension de la zone A, qui couvre désormais 905,5 ha au lieu de 898,1 ha dans le PLU précédent, soit une augmentation de 7,4 ha (soit +0,8%).
- l'extension de la surface des zones naturelles qui couvre désormais 1146,8 ha au lieu de 1133,3 ha dans le PLU précédent, soit une augmentation de 13,5 ha (soit +1,2%).

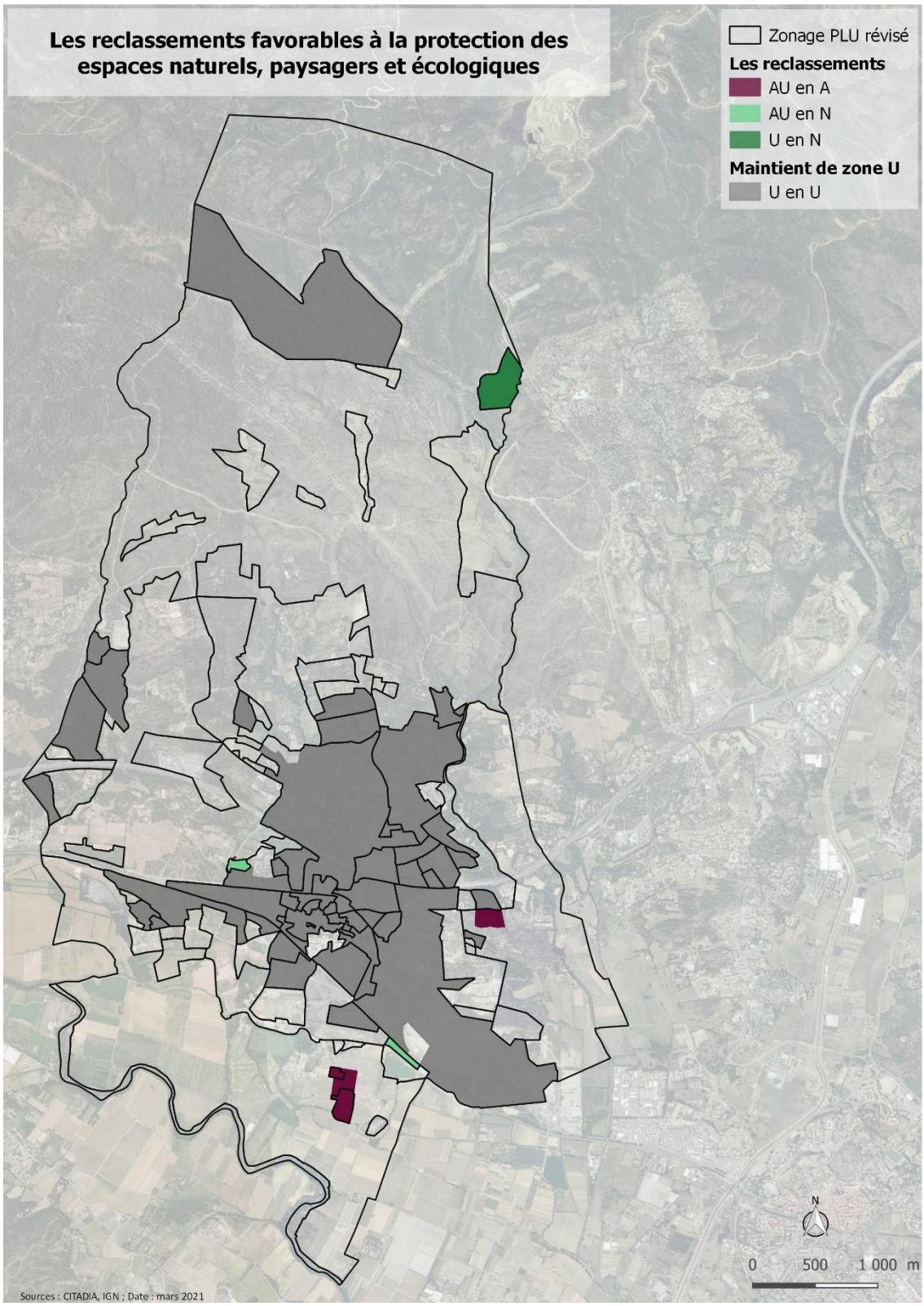
La révision du PLU est donc bien l'occasion de :

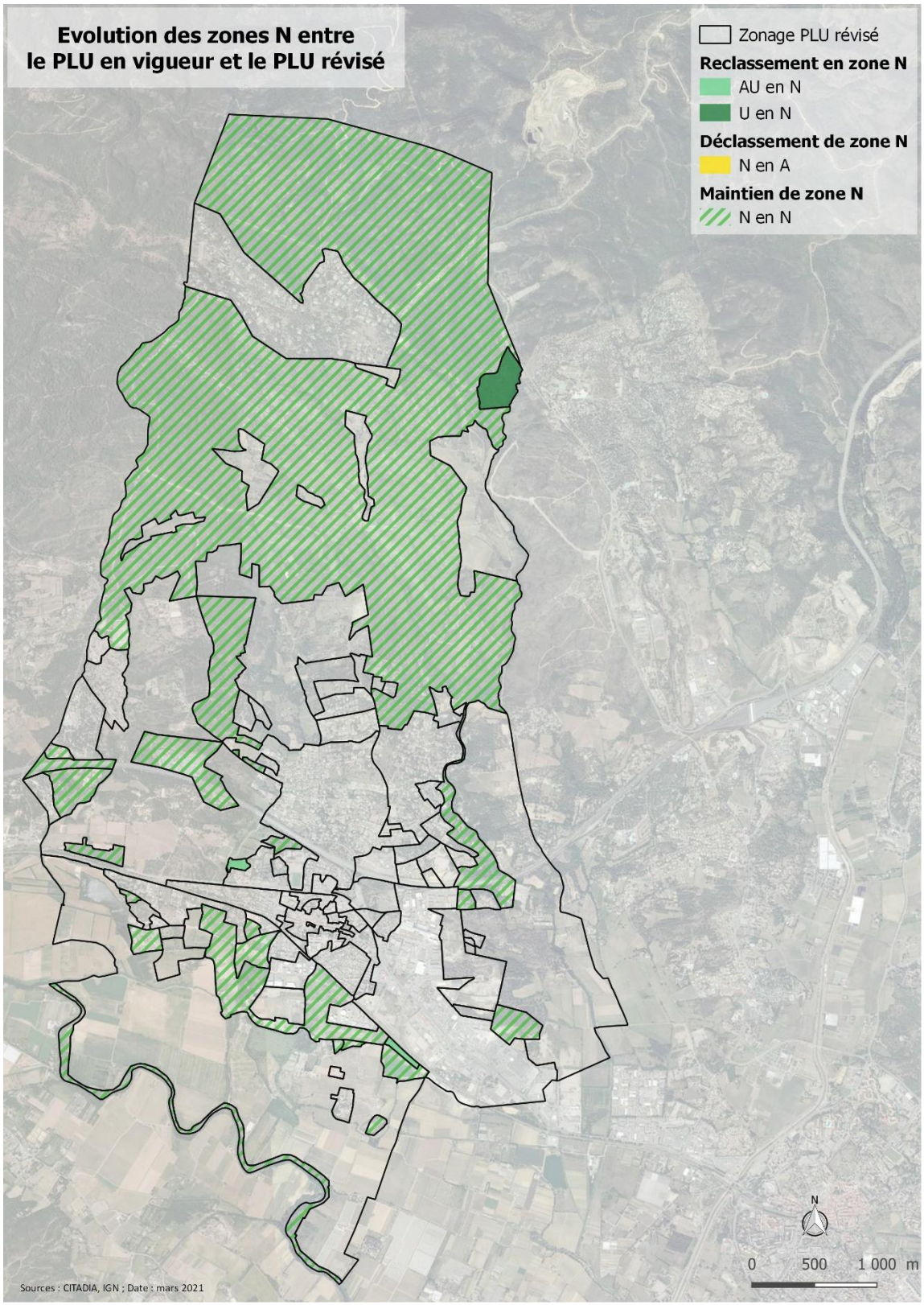
- redéfinir les ambitions de développements urbains au regard des potentialités du territoire, et particulièrement des enjeux environnementaux (écologiques et prise en compte des risques notamment), paysagers et agricoles. Les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été réduites de façon sensible, les zones urbaines ayant été ajustées à l'existant en frange des espaces naturels et agricoles et les zones à urbaniser diminuées et repositionnées au titre notamment de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ;
- conforter la protection de terres agricoles et des espaces naturels.

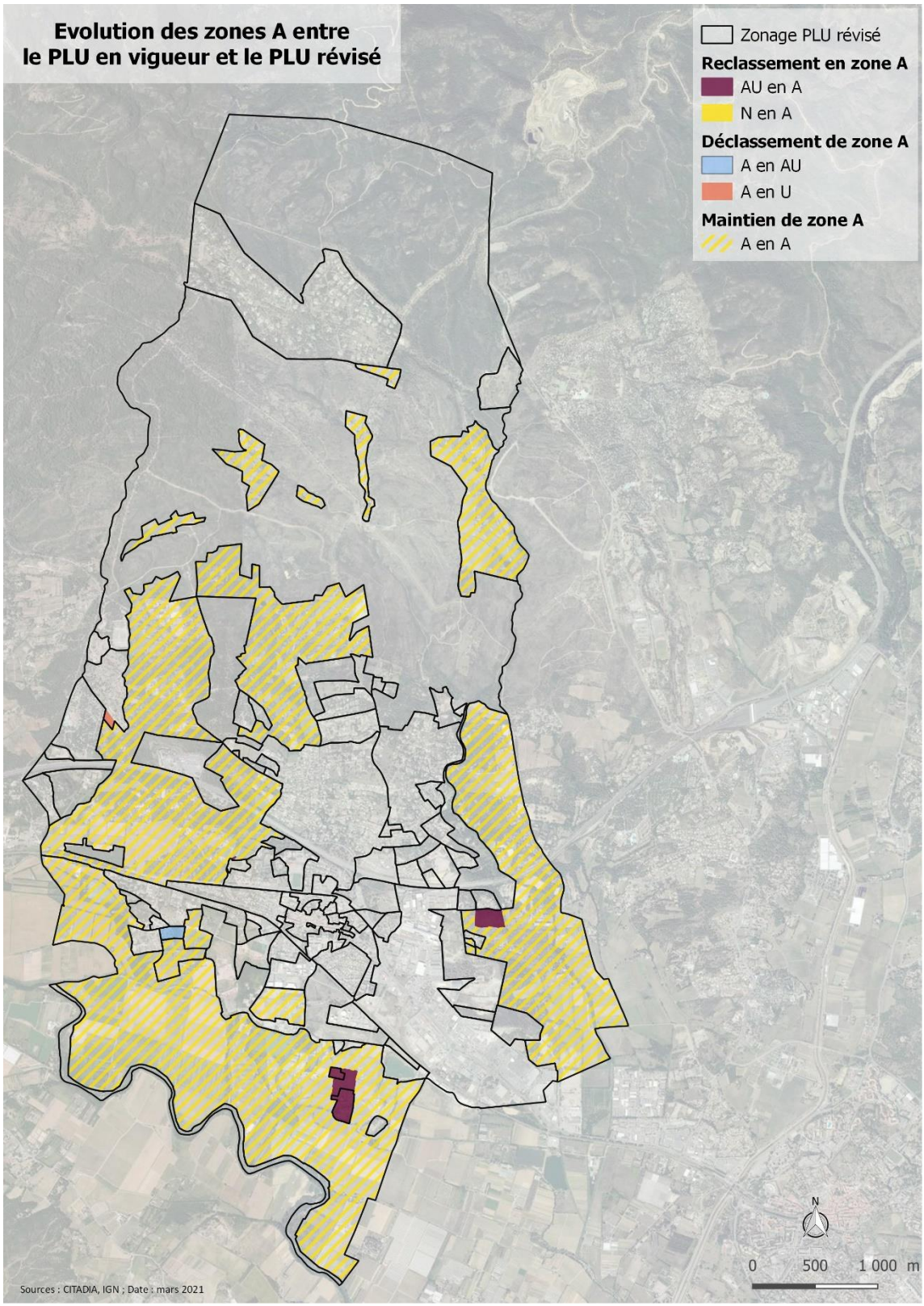
Evolution des surfaces des zones entre les deux PLU

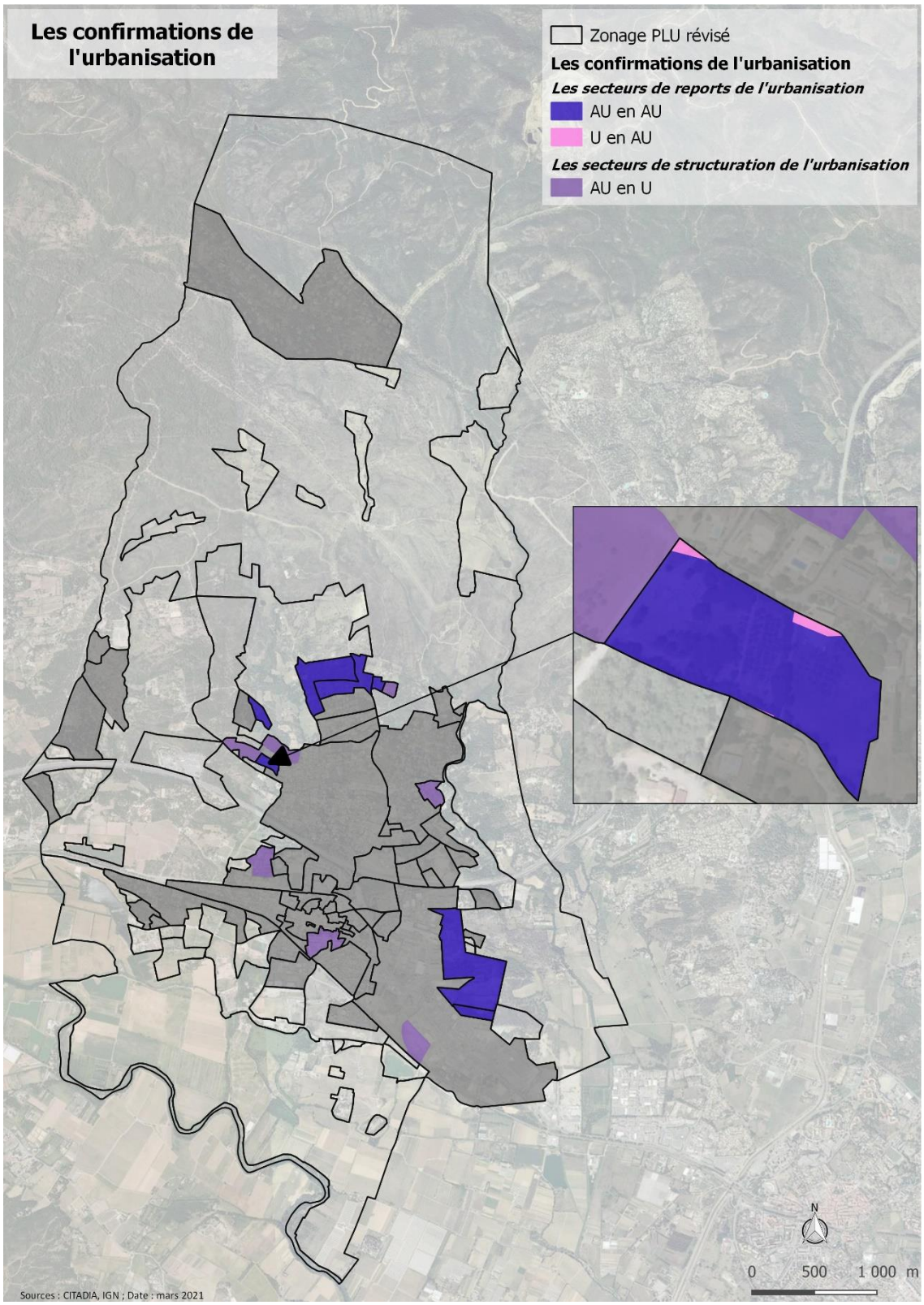
PLU en vigueur PLU - Modif 5		
ZONE	**HA**	**% COMMUNE**
UA	7,1	0,3%
UAp	0,4	0,0%
UAr	0,1	0,0%
UB	45,4	1,7%
UBa	1,4	0,1%
UC	114,1	4,2%
UCa	48,5	1,8%
UD	60,8	2,3%
UDa	102,6	3,8%
UDb	4,5	0,2%
UE	123,6	4,6%
UEa	5,7	0,2%
UEc	9,7	0,4%
UEp	1,9	0,1%
UHa	13,1	0,5%
UHb	30,8	1,1%
UHc	3,3	0,1%
UM	10,6	0,4%
TOTAL	**583,5**	**21,6%**
1AUa	5,0	0,2%
1AUa1	2,2	0,1%
1AUb1	0,8	0,0%
1AUb2	0,4	0,0%
1AUb3	4,2	0,2%
1AUc	3,0	0,1%
1AUd1	3,7	0,1%
1AUd2	0,7	0,0%
1AUe	2,5	0,1%
1AUe1	0,4	0,0%
1AUf	24,4	0,9%
1AUg	2,4	0,1%
1AUha	1,8	0,1%
2AUe	5,7	0,2%
2AUh	19,3	0,7%
2AUp	7,0	0,3%
TOTAL	**83,5**	**3,1%**
A	898,1	33,3%
TOTAL	**898,1**	**33,3%**
N	1097,3	40,7%
Nd	0,9	0,0%
Ng	0,7	0,0%
Ni	6,0	0,2%
Nl	28,4	1,1%
TOTAL	**1133,3**	**42,00 %**
Total	**2698**	**100,0%**

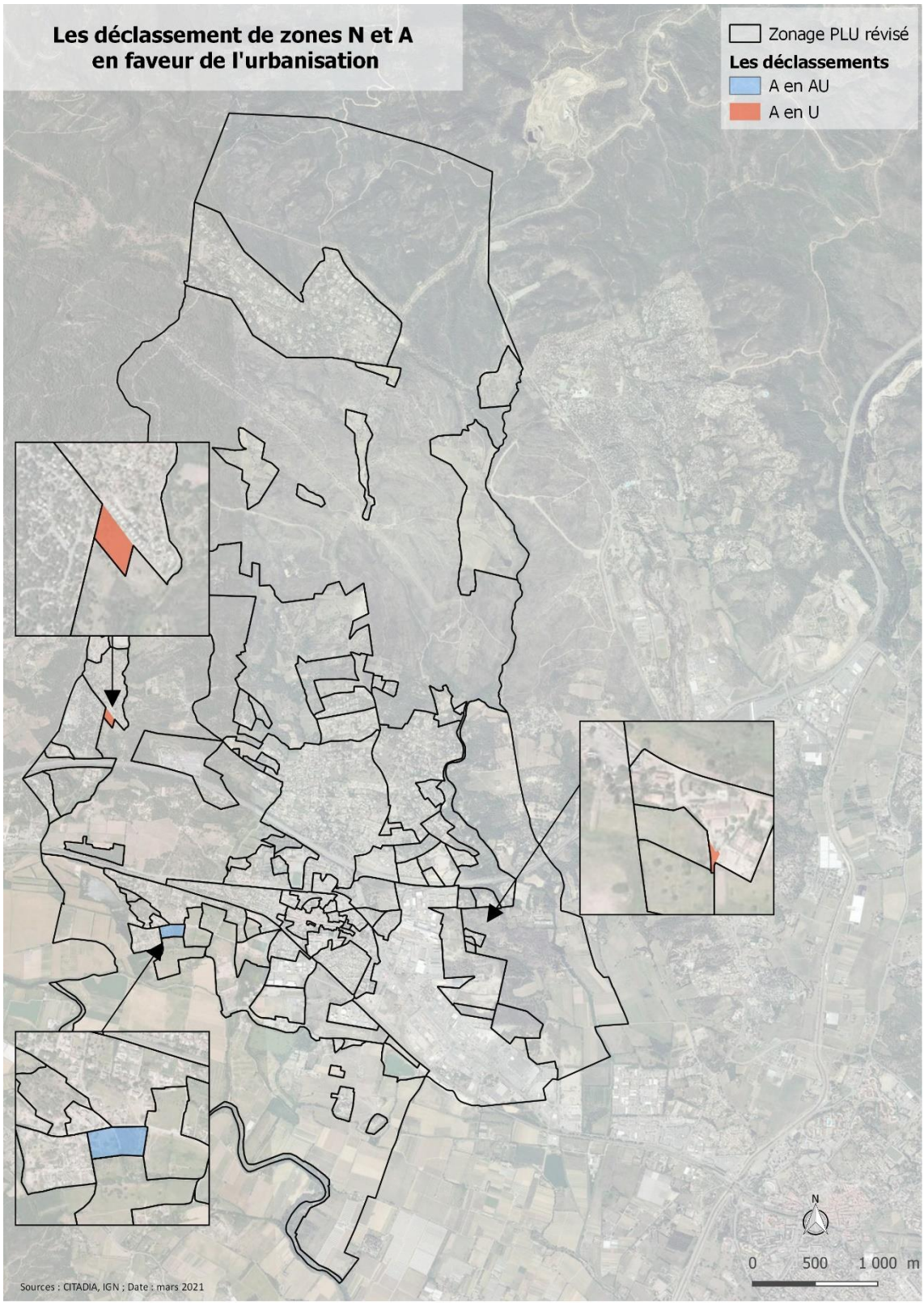
PLU REVISE 2021		
ZONE	**HA**	**% COMMUNE**
UA	7,1	0,3%
UAa	4,4	0,2%
UAp	0,4	0,0%
UAr	0,1	0,0%
UB	17,6	0,7%
UC	124,3	4,6%
UCa	49,1	1,8%
UD	60,8	2,3%
UDa	102,6	3,8%
UDb	5,6	0,2%
UE	127,9	4,7%
UEa	5,7	0,2%
UEc	9,7	0,4%
UEp	1,9	0,1%
UHa	33,1	1,2%
UHb	14,5	0,5%
UHc	3,3	0,1%
UP	26,5	1,0%
UPs	1,6	0,1%
TOTAL	**596,0**	**22,1%**
1AUa	1,4	0,1%
1AUb	1,9	0,1%
1AUc	6,7	0,2%
1AUc1	0,9	0,0%
1AUE	2,4	0,1%
1AUEa	24,4	0,9%
1AUha	1,8	0,1%
2AU	10,6	0,4%
TOTAL	**50,1**	**1,9%**
A	893,1	33,1%
Ab	0,6	0,0%
Ae	4,5	0,2%
Ah	7,3	0,3%
TOTAL	**905,5**	**33,6%**
N	1081,7	40,1%
Na	22,8	0,8%
Nd1	0,9	0,0%
Nd2	10,6	0,4%
Ng	0,7	0,0%
NL1a	6,0	0,2%
NL1b	1,6	0,1%
NL2	1,7	0,1%
NL3	12,1	0,4%
NL4	2,1	0,1%
NL5	6,7	0,2%
TOTAL	**1146,8**	**42,50 %**
Total	**2698**	**100,0%**


Les reclassements favorables à la protection des espaces naturels, paysagers et écologiques
Zonage PLU révisé
Les reclassements
AU en A
AU en N
U en N
Maintient de zone U
U en U
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021


Evolution des zones N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone N
AU en N
U en N
Déclassement de zone N
N en A
Maintien de zone N
N en N
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021


Evolution des zones A entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone A
AU en A
N en A
Déclassement de zone A
A en AU
A en U
Maintien de zone A
A en A
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021


Les confirmations de l'urbanisation
Zonage PLU révisé
Les confirmations de l'urbanisation
Les secteurs de reports de l'urbanisation
AU en AU
U en AU
Les secteurs de structuration de l'urbanisation
AU en U
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021


Les déclassement de zones N et A
en faveur de l'urbanisation
Zonage PLU révisé
Les déclassements
A en AU
A en U
N
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, IGN ; Date : mars 2021

III. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU

Aucune zone naturelle au PLU précédent ne devient une zone urbaine. A l'inverse, plus de 13,5 ha de zones susceptibles d'être urbanisées au PLU à plus ou moins long terme (U et AU) sont reclassées en zone N.

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace et ainsi d'une croissance positive. En effet, seulement 2,6 ha de zones agricoles au PLU en vigueur sont déclassées au projet de zones U et AU. A l'inverse environ 10,1 ha de zones susceptibles d'être urbanisées au PLU à plus ou moins long terme sont reclassées en zones A.

Thématique	Enjeux	Incidences du projet PLU	Mesures retenues pour éviter ou réduire les incidences
Milieux naturels et agricoles	➔ Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire ➔ Promouvoir l'apport de la nature en ville ➔ Protéger et renforcer les ripisylves des cours d'eau ➔ Limitation de la consommation foncière	↗ Préservation des espaces naturels de la commune ↗ Reconnaissance des continuités de la TVB ↗ Mise en valeur et création d'espaces agricoles ↗ Préservation des corridors écologiques ↗ Renouvellement urbain	➔ Ouverture à l'urbanisation uniquement dans des espaces en continuité du tissu urbain ou déjà urbanisé à l'exception de zone stratégique identifiée ➔ Protection des espaces à haute valeur paysagère et des interfaces ville-nature ➔ Reclassement de zone U et AU en zones A et N ➔ Aucun déclassement d'espace naturelle au profit de zone urbaine (U ou AU) ➔ Mise en place d'OAP sur les zones 1AU permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols et promouvoir l'intégration des sols via des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites ➔ Mise en place d'Espaces Boisés Ecologique et Ripisylves
Paysages et patrimoine	➔ Préserver les grandes entités naturelles de l'Estérel et des Terres Gastes ➔ Protéger la plaine agricole de l'Argens ➔ Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local ➔ Préserver la densité végétale du quartier de la Lieutenante ➔ Valoriser les interfaces urbaines/naturelles ➔ Valoriser les entrées de ville et la qualité paysagère des zones d'activités	↗ Protection des grands ensembles boisés par le maintien des EBC ou par l'application du régime forestier) ↗ Protection du patrimoine bâti ↗ Traitement paysager adapté au climat méditerranéen ↘ Modification des paysages, résultant de l'artificialisation	
Risques majeurs, pollutions et nuisances	➔ Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion ➔ Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés ➔ Améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans le document d'urbanisme ➔ Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués ➔ Réduire les émissions de GES ➔ Tendre vers une réduction des consommations énergétiques	↗ Prise en compte des risques inondation et de l'aléa de feu de forêt ↗ Limitation des extensions du développement urbain dans les zones à risques ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain par l'artificialisation des milieux ↘ Hausse du trafic routier ↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air ↘ Augmentation de la production de déchets	➔ Autorisation de recours aux énergies renouvelables et dispositifs permettant de limiter les besoins ➔ Règlement de débroussaillement par arrêté préfectoral pour maitriser les risques incendie au niveau des espaces boisés ➔ Maintien des continuités et milieux naturels pour faciliter l'infiltration de l'eau dans les sols
Ressources en eau et milieux aquatiques	➔ Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs ➔ Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	↘ Augmentation des besoins en eau ↘ Accroissement du traitement des eaux usées ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain dû à l'artificialisation des sols	➔ Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement ➔ Mise en place d'emplacements réservés pour la mise en place de bassins de rétention ➔ Le règlement des zones imposte un coefficient d'emprise au sol ainsi qu'un coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal. ➔ Ripisylve des cours d'eau préservée par des Espaces Verts Protégés



6

Modalités de prise en compte de l'avis de la MRAe

Avis	Réponse
La MRAe recommande de revoir les intitulés de certains titres du document afin de faire apparaître la globalité de l'évaluation environnementale dans un bloc cohérent ; elle recommande également d'intégrer un chapitre relatif à l'examen de solutions de substitution raisonnable, notamment en matière de consommation foncière, et de mieux identifier le résumé non technique.	Les intitulés des titres du document ont été revus. Le résumé non technique fait déjà l'objet d'une partie spécifique (partie 5). L'évaluation environnementale ne comprend pas de chapitre relatif à l'examen de solutions de substitutions concernant la consommation foncière car le scénario d'évolution démographique a été défini par le SCoT CAVEM. C'est donc ce dernier qui a été étudié.
La MRAe recommande de décliner de façon plus précise l'évaluation environnementale (les mesures d'évitement et de réduction notamment) présentée dans le rapport de présentation sur les secteurs de projets du PLU (consommation d'espace naturel, agricole et forestier, biodiversité, continuités écologiques, paysage, risque d'inondation), en particulier pour les OAP.	L'évaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés a été approfondi selon la demande de la MRAe
La MRAe recommande de compléter le dossier par une justification approfondie de la compatibilité du PLU avec le SCoT notamment en matière de zones d'activités, ainsi que d'assainissement et de qualité de l'air. Elle recommande également de mieux justifier la compatibilité ou la cohérence du PLU avec le PDU, le SDAGE, le PGRI et le SRADDET.	La compatibilité du PLU est détaillée dans le chapitre 5 de la partie 3 du rapport de présentation. Compatibilité SCoT : Le développement des zones d'activités respecte les dispositions prévues par le SCoT en termes de typologies des zones. Le projet de PLU prévoit le raccordement des zones urbaines et à urbaniser au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé. Concernant la pollution atmosphérique, le PLU prévoit via son PADD de développer la multimodalité sur son territoire. Il souhaite inciter les pratiques alternatives au « tout voiture » et accroitre les capacités d'usage des modes doux par la ramification du réseau (Emplacement Réservé). De même, les zones ouvertes à l'urbanisation sont pour la plupart déjà desservies par le réseau de transport en commun du territoire. La compatibilité avec le SDAGE et le PGRI a été complétée pour être plus spécifique au PLU. Compatibilité SRADDET : Le SCoT devant être intégrateur des dispositions du SRADDET, la comptabilité avec le SCoT emporte la compatibilité avec le SRADDET. Compatibilité avec le PDU : les actions identifiées par le PDU ne trouvent pas systématiquement de traduction dans le cadre du PLU. La commune est engagée avec la CAVEM sur un ensemble d'études qui permettront de mettre en œuvre le PDU indépendamment du PLU.
La MRAe recommande de préciser quantitativement la répartition de la consommation d'espace suivant plusieurs critères : enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine ; répartition entre espaces naturels et agricoles ; entre habitats, activités et équipements.	Des données détaillées relatives à la consommation d'espaces sur la période 2011 -2021 ont été intégrées dans le rapport de présentation. Le potentiel de densification et de mutation, déjà présenté à l'arrêt du PLU, est intégré dans le rapport de présentation. Celui-ci précise les possibilités d'évolution du territoire au regard d'un série de facteurs bloquants, limitants et favorisant.
La MRAe recommande de quantifier la consommation effective d'espaces envisagée par la révision ; elle recommande également de préciser le calcul du potentiel urbanisable (consommation foncière dans et hors enveloppe urbaine) du PLU, notamment sur la base d'une estimation plus détaillée du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.	
La MRAe recommande de cartographier l'ensemble des espaces naturels remarquables du territoire communal	Deux cartes représentant respectivement les espaces Natura 2000 et les ZNIEFF ont été ajoutée.

La MRAe recommande de préciser, à l'aide de diagnostics écologiques appropriés, l'analyse des incidences sur les habitats et les espèces floristiques et faunistiques protégées au niveau des secteurs de projet du PLU et notamment les OAP. Elle recommande également de compléter le dossier par une analyse approfondie des incidences potentielles du PLU (et de ses OAP) sur la tortue d'Hermann.	Les prédiagnostics ne sont pas réalisés à l'échelle du PLU. A l'heure actuelle, aucunes données, notamment via la base de données Silene, ne sont disponibles pour compléter l'analyse des incidences. Un diagnostic écologique appropriés pourra néanmoins être réalisés lorsque des projets plus précis seront sur le point d'être réalisé au niveau des secteurs concernés. Une partie concernant l'incidence du PLU sur la tortue d'Hermann a été ajoutée (Partie 4 -chapitre 1 IV.)
La MRAe recommande de préciser les modalités de construction de la trame verte et bleue communale (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques), en complément des dispositions du SCoT de la CAVEM.	La Trame Verte et Bleue a été reprise pour mieux s'adapter à l'échelle communale et les modalités de construction ont été précisées.
La MRAe recommande d'analyser de façon détaillée et territorialisée (au niveau des secteurs de projet) les incidences des aménagements prévus par le PLU sur la trame verte et bleue communale afin de garantir la protection des corridors écologiques potentiellement menacés par l'extension de l'urbanisation, notamment dans le secteur du Jas Neuf.	Une analyse des incidences sur la biodiversité a été déjà réalisée pour les sites de projet. Ces derniers sont localisés, pour la majorité, en continuité du tissu urbain communal et restent éloignés des continuités écologiques et des corridors identifiés par la trame verte et bleue communale. De plus, dans le cadre du PLU, les OAP présentent principalement des principes d'aménagement et ne définissent donc pas de mesures précises concernant les incidences sur la Trame Verte et Bleue. Les plans présentés ne sont que des esquisses de projet et ne sont en aucun cas définitifs. Néanmoins, il sera précisé lors de l'établissement d'un projet précis, que des mesures devront être mises en place pour renforcer la préservation des espaces alentours et notamment la TVB communale. Un diagnostic écologique plus précis pourra alors être réalisé à ce moment-là. De même, le règlement des zones 1AU impose une surface minimale d'espace vert de pleine terre et limite l'emprise des futures constructions. Ces mesures permettent ainsi de réduire l'artificialisation des sols et donc limiter les impacts sur les espaces de la TVB alentours.
La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences Natura 2000 afin de statuer, dès le stade du PLU, sur le niveau des incidences potentielles et en cas d'incidences significatives de mettre en place les mesures d'évitement et de réduction adaptées.	La localisation des sites de projet Le Gabre et le Picoton par rapport aux sites Natura 2000 « Colle du Rouet » et « Val d'Argens » est illustrée dans la présentation des projets appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000. C'est le cas pour tous les autres sites de projet du PLU. Les sites de projet font tous l'objet d'OAP, ils ne sont donc pas de nature à présenter des projets précis et définitifs. Ces derniers peuvent évoluer après l'approbation du document d'urbanisme. Il n'est donc pas possible d'analyser les incidences des secteurs de projet en dehors de la phase opérationnelle.
La MRAe recommande d'identifier et de localiser les secteurs paysagers sensibles de Puget-sur-Argens.	Les secteurs paysager sensibles de la commune ont été mis en avant au travers de la carte sur les entités paysagères : massif de l'Estérel et Colle du Rouet et la basse vallée de l'Argens constituent les principaux secteurs sensibles.
La MRAe recommande d'analyser de manière plus approfondie les incidences des aménagements prévus par le PLU sur le paysage agricole et sur le grand paysage.	L'analyse des incidences sur le paysage agricole et le grand paysage a été complétée par les modalités règlementaires définit sur le zonage concernant les espaces verts et le traitement paysager.
La MRAe recommande de préciser les modalités d'assainissement des eaux usées du PLU à l'échelle de la commune, d'évaluer les incidences des choix (assainissement autonome en particulier) pour les secteurs de projet.	Aujourd'hui le réseau est conforme pour accueillir les secteurs de projet. L'analyse de la capacité d'accueil a été précisé dans l'analyse d'incidence du PLU sur le réseau d'assainissement communal. Il va être renforcé dans le cadre du SDA qui a été approuvé en décembre 2021.Des travaux seront prévus en parallèle.

La MRAe recommande de présenter une synthèse des dispositions du PPRi, d'analyser et de caractériser le risque d'inondation (y compris de ruissellement) sur chacun des secteurs de projet du PLU au regard des dispositions du PPRi (cartographie et règlement).	Le zonage du PPRi et sa règlementation ont été définies dans l'état initial de l'environnement. Le risque de ruissellement a été étudié dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui est en cours d'élaboration. L'analyse des incidences du PLU sur le risque inondation a été complété : en effet la majorité des zones concernées par le risque inondation sont essentiellement des zones N et A où la constructibilité y est fortement limitée. Les zones urbaines concernées par ce risque doivent, quant à elles, respecter scrupuleusement le règlement du PPRI. Ces différentes mesures mises en place n'aggravent donc pas le risque inondation et ruissellement. L'analyse des incidences des secteurs de projet du PLU a été complétée concernant le risque inondation. Des cartes ont été ajoutées pour mieux visualiser les OAP situés à proximité de zones à risque.
La MRAe recommande d'approfondir la caractérisation de l'enjeu de la qualité de l'air et la localisation des populations exposées à des niveaux significatifs vis-à-vis de la santé humaine sur le territoire communal	La quasi-totalité des émissions de polluants atmosphériques provenant du secteur du transport, les secteurs sensibles du territoire sont essentiellement situés à proximité du réseau viaire et notamment de l'A8, de la RDN7 et RD4. Aucune étude sur le niveau d'exposition des populations n'a été réalisée à l'échelle de la commune.
La MRAe recommande de compléter le volet qualité de l'air du PLU révisé par une estimation chiffrée de l'objectif de réduction des émissions de polluants atmosphériques à l'horizon 2035, et par des mesures prises pour renforcer l'articulation urbanisme-transport et développer les modes alternatifs à la voiture individuelle.	Le PADD du PLU prévoit dans son orientation 1D de « développer la multimodalité et favoriser les modes actifs » et notamment de « ramifier le réseau de cheminement doux » et « d'améliorer la lisibilité et l'efficacité du réseau de transport en commun ». Le développement de l'armature urbaine de transport en commun relève d'une politique d'aménagement différente du PLU. Cette politique sera intégrée à travers des aménagement d'espaces publics ultérieurs. Plusieurs projets sont en cours d'étude (pôle multimodal, plan vélo, pôle de covoiturage…). Dès que ces études seront finalisées, le PLU fera l'objet d'une adaptation si nécessaire. Par ailleurs, la mobilité est une compétence portée par la CAVEM. La commune proposera des réunions de travail pour partager ses idées et ses projets de travaux afin de mettre en place une mobilité durable.


REPUBLIQUE FRANÇAISE