

MODIFICATION (DE DROIT COMMUN) N°1 DU PLU
DOCUMENT APPROUVE – 13/10/2022

PLU

Puget-sur-Argens



Habitat



Environnement



Commerce



Déplacement



Patrimoine



PUGET
SUR ARGENS

PLUS QU'UN VILLAGE
MEUX QU'UNE VILLE

1. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

1.	LA PROCEDURE.....	2
1.1.	LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU	2
1.2.	LA COMPATIBILITE DU PROJET.....	2
1.2.1.	LE PADD DU PLU	2
1.1.1.	LE SCoT.....	3
2.	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....	5
2.1.	AMELIORER LA LISIBILITE DU DOCUMENT PLU ET DE SES REGLES	5
2.1.1.	EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT	5
2.1.2.	EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	6
2.2.	FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS	25
2.2.1.	EN TOUTES ZONES.....	25
2.2.2.	LE CENTRE ANCIEN	26
2.2.3.	LES ZONES D'HABITAT	26
2.2.4.	UN SITE MIXTE BD MAGDELEN /RUE GENERAL DE GAULLE.....	32
2.2.5.	LES ZONES ECONOMIQUES	33
2.3.	RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	37
2.3.1.	LA LIEUTENANTE.....	37
2.3.2.	LES ZONES AGRICOLES	39
2.3.3.	LES ZONES NATURELLES.....	39
2.3.4.	MALADIES VECTORIELLES ET LUTTE CONTRE LE MOUSTIQUE TIGRE	39
2.3.5.	CONTRAINTES SUPPLEMENTAIRES POUR LES PLANTATIONS	42
2.3.6.	SDAEP ANNEXE AU PLU.....	44
3.	IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES.....	45





1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU

La commune de Puget sur Argens dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29/04/2021. Après un retour d'expérience de plusieurs mois, il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme pour en améliorer certains aspects et faciliter la réalisation de projets sur le territoire.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU en vigueur. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ou encore une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ainsi, par arrêté du 10/01/2022, M le Maire a décidé d'engager la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de PUGET SUR ARGENS conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont les suivants :

- Répondre à la demande du recours gracieux de Mle Préfet et de travailler sur le logement social en augmentant notamment les taux de mixité sociale dans la zone 1AUc du Gabre,
- Ajuster / Augmenter les espaces paysagers sur le secteur de la Lieutenante pour éviter les divisions parcellaires,
- Actualiser la liste des emplacements réservés,
- Améliorer quelques points du règlement écrit

1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

1.2.1. LE PADD DU PLU

Le PADD s'organise autour de trois orientations :

- Orientation 1 : Puget sur Argens, Ville des proximités, Ville accessible
 - 1.A > 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
 - 1.B > Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée garantissant les parcours résidentiels
 - 1.C > Poursuivre l'adaptation du niveau d'équipements aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain
 - 1.D > Atténuer les ruptures induites par les axes structurants, hiérarchiser le réseau viaire
 - 1.E > Développer la multimodalité et favoriser les modes actifs
- Orientation 2 : Puget sur Argens, Ville active
 - 2.A > Promouvoir un urbanisme économique durable
 - 2.B > Consolider l'attractivité du centre-ville
 - 2.C > Conforter l'agriculture





- 2.D > Promouvoir un tourisme durable, complémentaire du tourisme balnéaire et résonnant avec la vie quotidienne
- Orientation 3 : Puget sur Argens, Ville nature, Ville jardin
 - 3.A > Préserver la matrice écologique et paysagère, l'écrin pugétois entre massif de l'Estérel et vallée de l'Argens
 - 3.B > Dessiner les lisières urbaines, être attentif aux espaces d'interface
 - 3.C > S'engager pour la qualité urbaine et architecturale / refuser la standardisation
 - 3.D > Favoriser les initiatives durables et économes en énergie
 - 3.E > Assumer des choix responsables face aux risques

3

La présente modification n'est pas de nature à les modifier. Il s'agit surtout de conforter des décisions passées en accompagnant autant que possible les pétitionnaires dans leurs projets.

1.1.1. LE SCoT

La procédure de modification du PLU est compatible avec le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération approuvé le 11/12/2017 (soumis à évaluation environnementale).

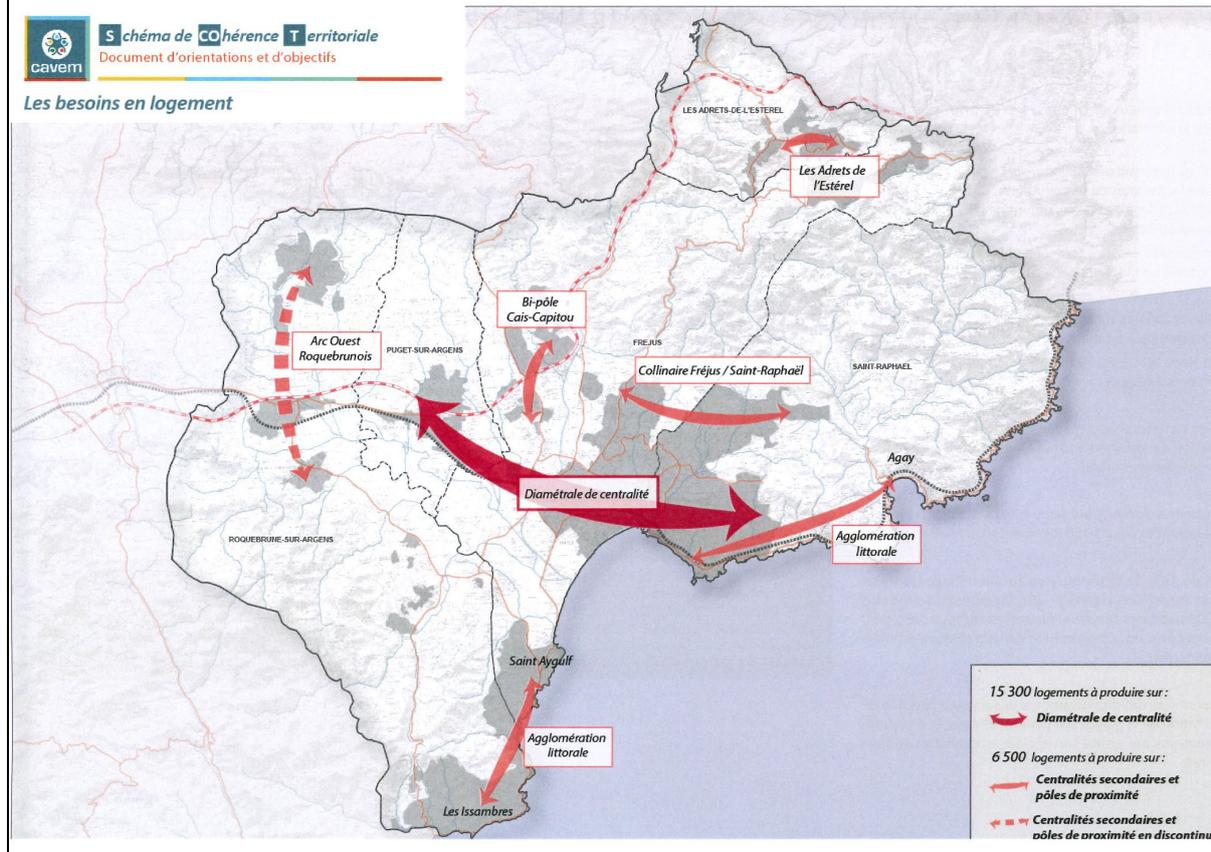
Le SCoT a conforté cette place de centralité pour Puget sur Argens, par les orientations et objectifs de répartition géographique de l'habitat et la mise en œuvre de sa diversité. Les objectifs de croissance du SCoT sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est une croissance minimale de 13 000 habitants supplémentaires d'ici 2035 afin qu'Estérel Côte d'Azur Agglomération reste un territoire d'accueil de la Côte d'Azur pour les 20 prochaines années.

Une des orientations principales est de recentrer au moins 70% de la croissance du développement urbain attendu dans la Diamétrale de centralité avec un rythme de 750 logements par an.





2. LA VENTILATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DU BESOIN D'HABITAT PAR ENTITÉ TERRITORIALE





2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. AMELIORER LA LISIBILITE DU DOCUMENT PLU ET DE SES REGLES

2.1.1. EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

L'article **DI3** sur le contenu du règlement graphique est amélioré en précisant la destination des différents secteurs et sous-secteurs. De plus, les secteurs de la zone agricole sont mis à jour. Dans le caractère de la zone UA, il est précisé les différents secteurs (UAa, UAp et UAr) qui la composent. Pour le secteur UEp, il est précisé qu'il s'agit également d'un pôle multimodal (un emplacement réservé existe déjà en ce sens sur le site).

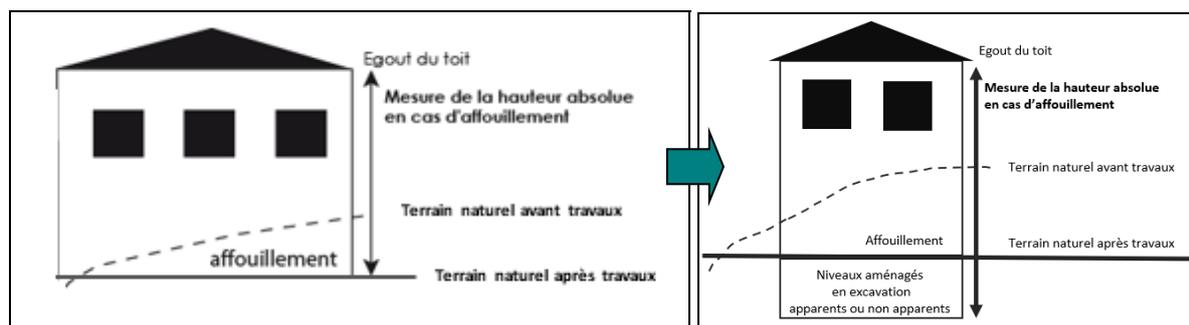
A l'article **DG1 6** sur les dispositions applicables aux lotissements et divisions, il est mentionné :

« L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. L'application des règles doit donc être comprise au cas par cas construction par construction. »

Pour plus de clarté et pour tenir compte des contraintes inhérentes aux orientations d'aménagement, le dernier paragraphe devient : Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU (l'application des règles doit être faite à la parcelle ou au lot) à l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement.

A l'article **DG2 2**, sur les conditions de mesure en cas d'affouillement, il est ajouté que la hauteur absolue correspond à la façade + niveaux en excavation hors vide sanitaire de moins d'un mètre. En effet, il ne s'agit pas de bloquer d'éventuels projets à cause de la hauteur du vide sanitaire, ce vide sanitaire ne pouvant faire l'objet d'un changement de destination à termes vu sa hauteur.

De plus, le schéma évolue :



Evolution du schéma

La **liste des emplacements réservés** est sortie du règlement écrit. Le chapitre 8 du règlement écrit concerne dorénavant les annexes du règlement (jusqu'à chapitre 9) tandis que la liste des emplacements réservés devient une pièce à part entière (pièce n°4b).

A l'article **1AU – 2**, il est bien précisé que l'artisanat et le commerce de détail sont liées à l'occupation principale du site (il ne s'agit pas de créer une zone d'activité). C'était déjà





précisé dans les orientations d'aménagement sectorielles mais cela permet d'améliorer la lecture du règlement écrit.

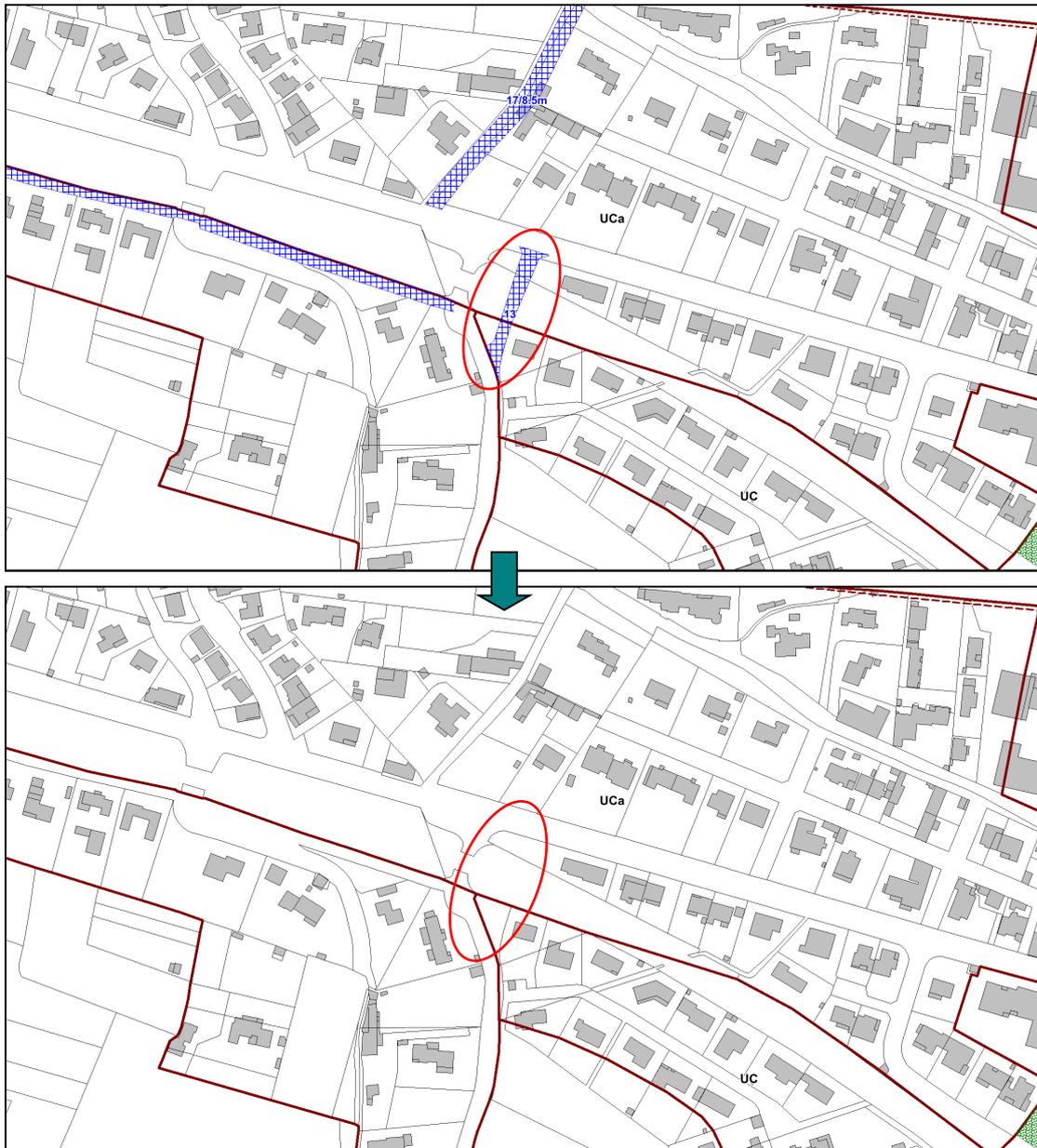
2.1.2. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

° LES EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES

La modification est l'occasion de mettre à jour le règlement graphique en supprimant les emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être.

C'est ainsi le cas de l'ER 13 qui visait un doublement du passage sur voie ferrée. Ce projet, extrêmement coûteux, a été abandonné. D'autres actions au cœur du centre-ville permettent d'y améliorer la circulation piétonne, cycliste et routière pour répondre aux objectifs du PADD. A noter que cette action de doublement du passage sur voie ferrée n'a pas été définie dans le PADD ni détaillée dans le rapport de présentation.

6



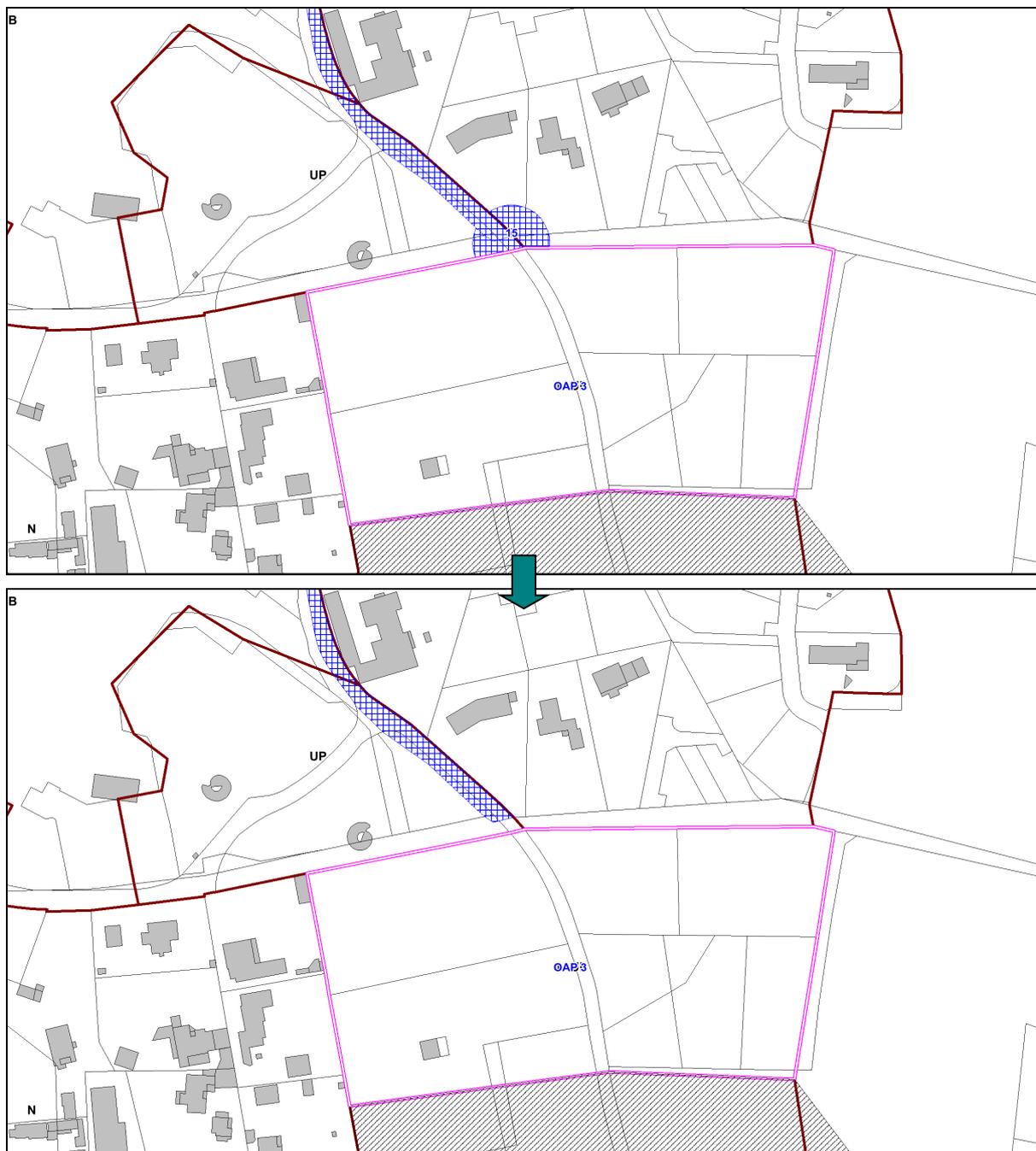
Evolution proposée du règlement graphique

L'ER 15 visait un aménagement du carrefour entre le chemin des Frênes et le chemin du Picoton. Le projet n'est pas abandonné mais l'espace est suffisant entre la voie au nord





qui doit être élargie (acquisition foncière via un ER), le domaine public existant et l'espace au sud (OAP Picodon). De fait, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être (inutile d'acquérir trois bouts de parcelles). De plus, il n'est pas question de créer un giratoire. Le carrefour sera proportionnel au quartier à venir.



Evolution proposée du règlement graphique

L'emplacement réservé n°17 est un ancien projet qui visait la création d'une voie entre la rue des Écoles et l'Avenue du 15 Août 1944. Pour cela, il fallait élargir l'impasse des





Ormeaux (détruire une habitation et des clôtures ; etc.) puis couper une propriété pour sortir sur l'avenue du 15 Août 1945.

Cet emplacement réservé est extrêmement coûteux à réaliser alors que deux voies nord-sud ont été élargies ces dernières années entre la rue des Écoles et l'Avenue du 15 Août 1944 : La rue Jean Rostand et la rue du 19 mars 1962. Aussi, l'aménagement projeté ne va guère améliorer la desserte du centre-ville. Cette dernière a d'ores et déjà été prise en compte dans ce secteur.

8



Evolution proposée du règlement graphique

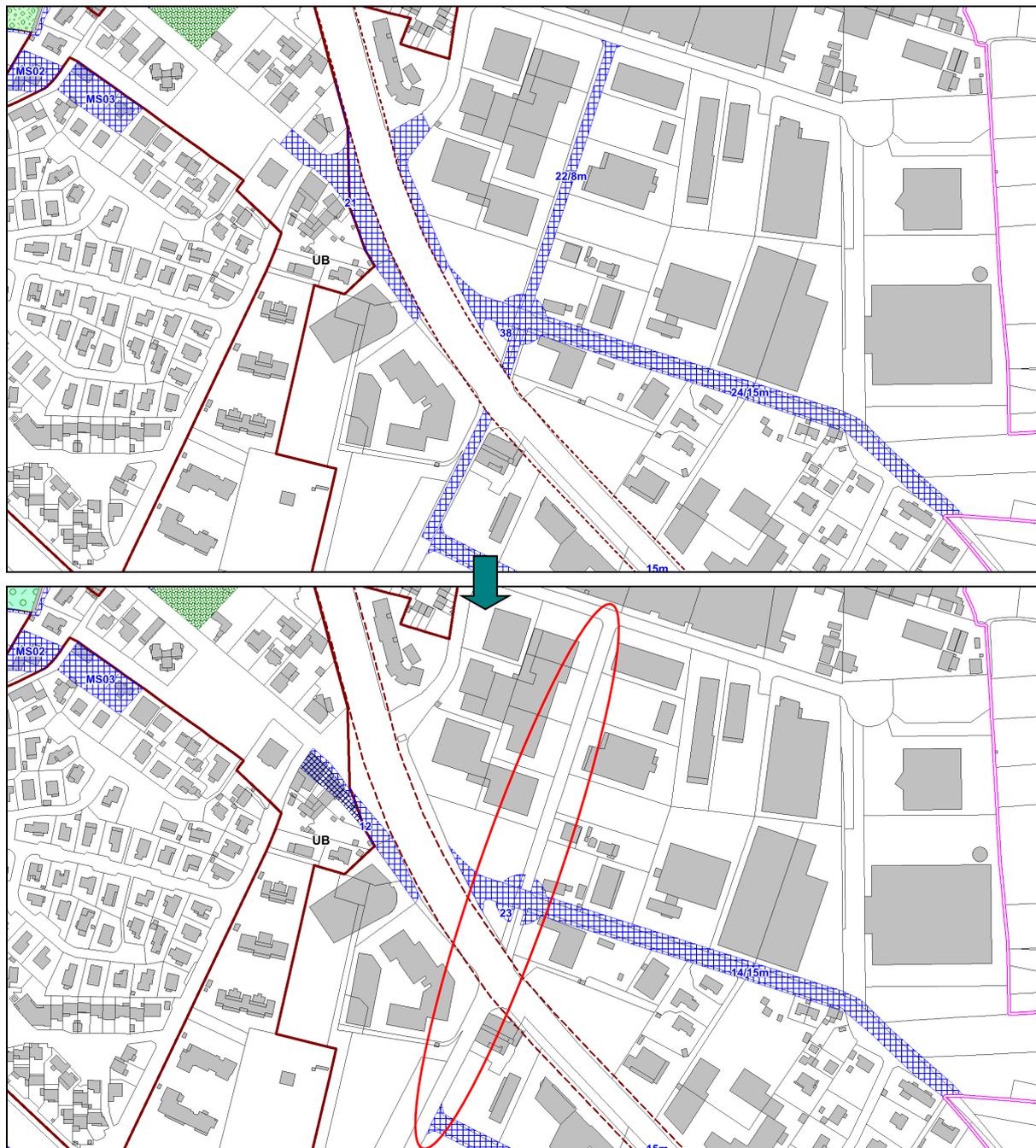
Pour sa part, l'ER 22 (aménagement du bd Bazeille) a été acquis. Il n'a plus lieu d'être.



Document approuvé le 13/10/2022

Poulain Urbanisme Conseil

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00013



Evolution proposée du règlement graphique

Document approuvé le 13/10/2022

Poulain Urbanisme Conseil

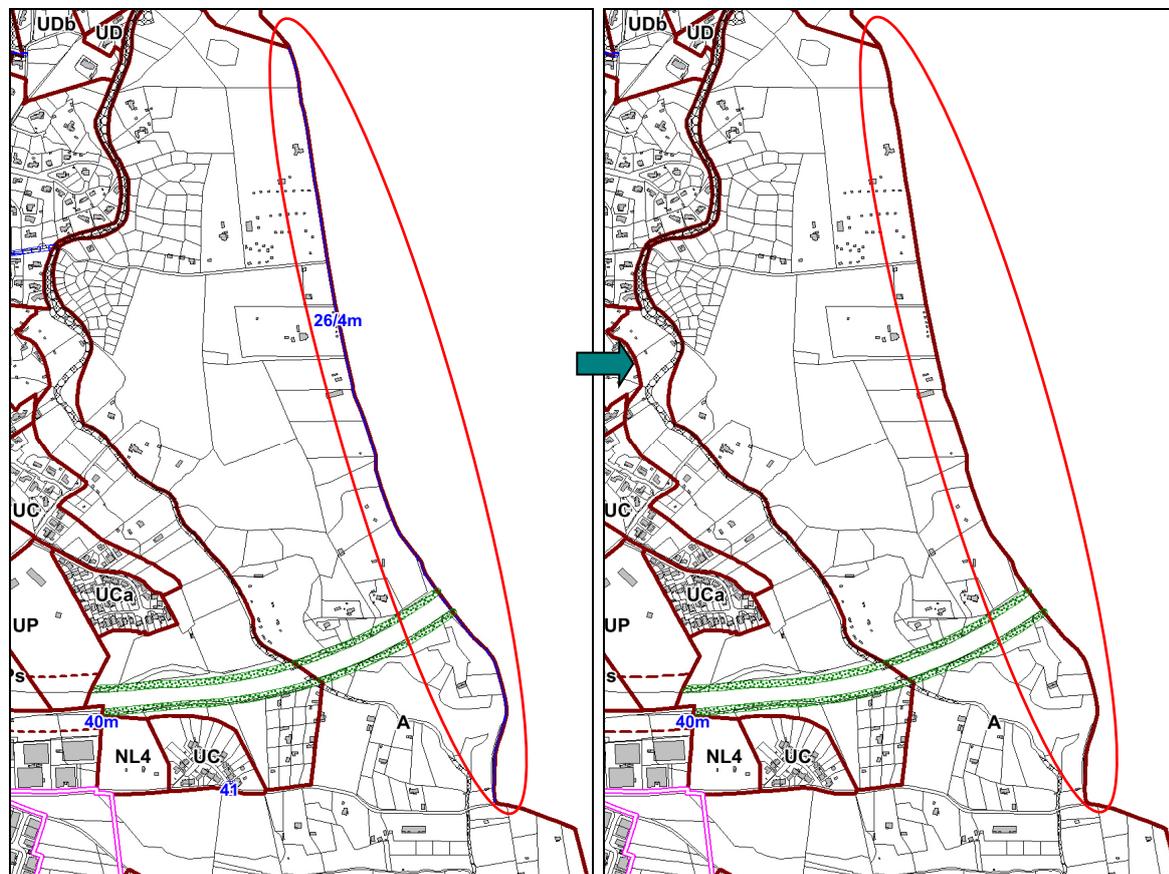
223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 0013





De même, l'ER 26 visait l'élargissement du chemin des Claviers. Le foncier le plus important a été acquis. Les parties résiduelles sont abandonnées sans que le projet d'amélioration ne soit remis en cause.

A noter que ce chemin rural n'est absolument pas prioritaire et ne figurait pas au PADD.

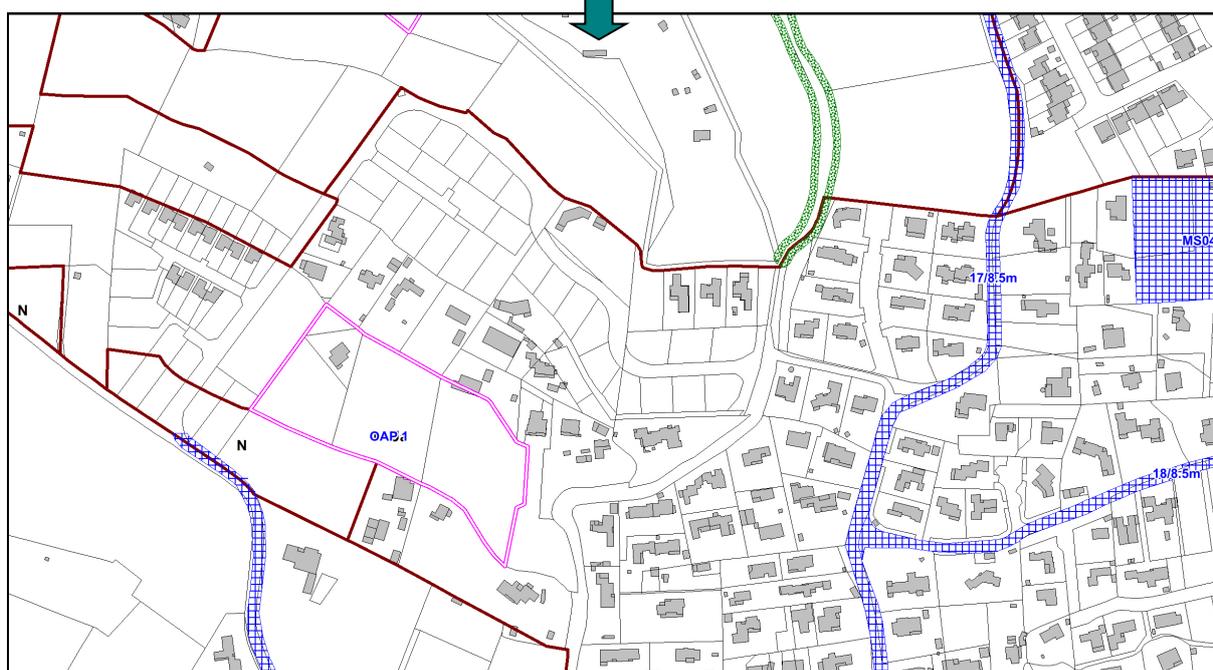
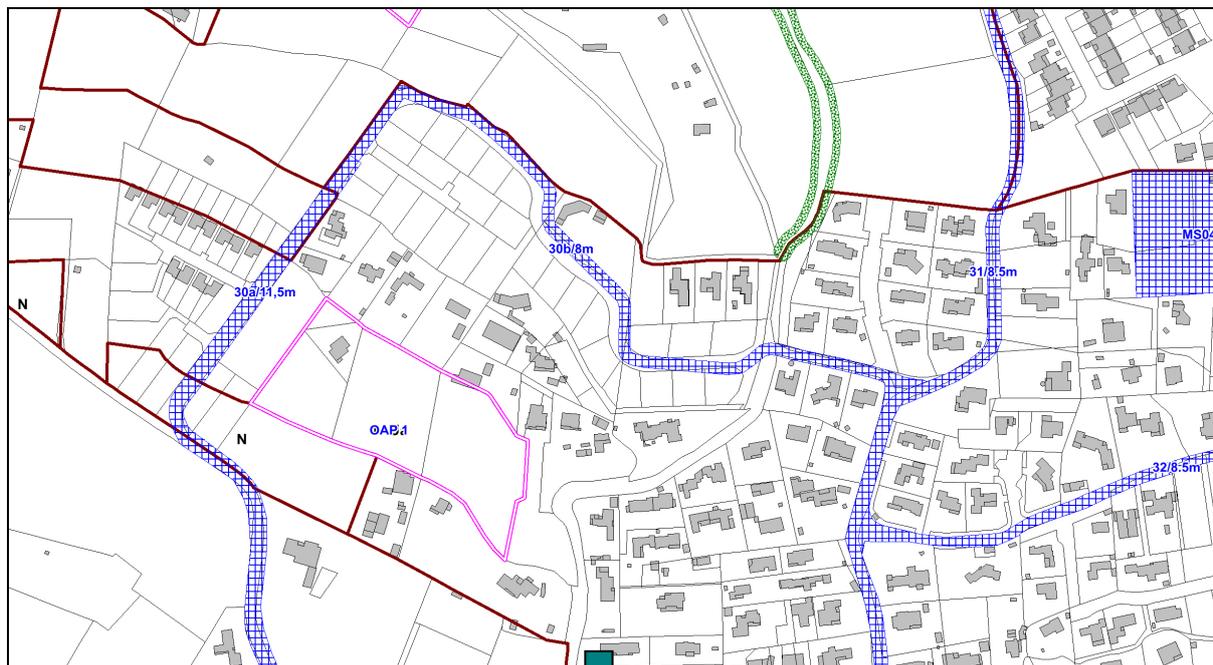


Evolution proposée du règlement graphique





Pour les emplacements réservés 30a et 30b, ils visent la création d'une voie de bouclage entre le chemin des Suvrières et le chemin du Gabron. Les terrains ont été acquis et les travaux effectués. Il n'y a plus lieu de les conserver.



Evolution proposée du règlement graphique



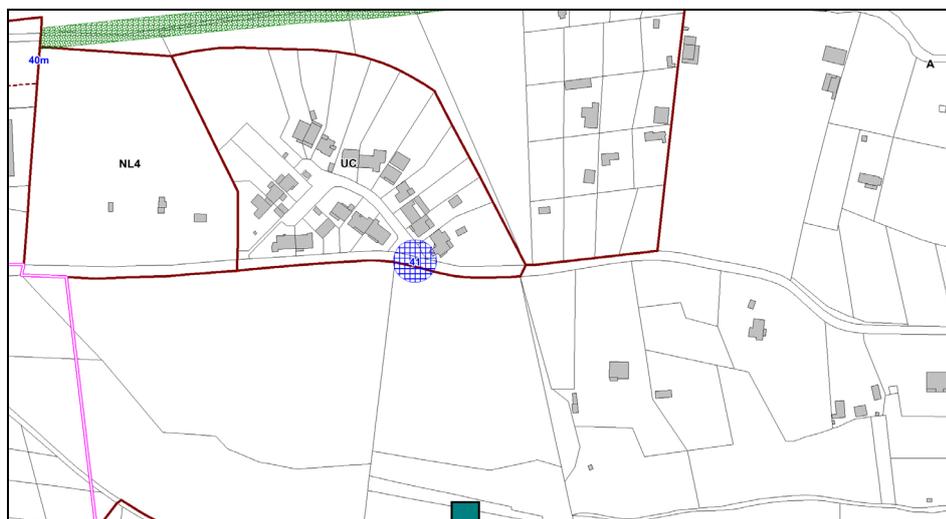


L'emplacement réservé n°41 visait à réaliser un giratoire pour desservir l'impasse du lotissement Clairière des Vernèdes. Or, la quinzaine d'habitations existantes et l'accès existant ne nécessitent pas de tels aménagements (cf. photo ci-dessous). L'abandon de ce projet ne remet pas en cause les objectifs du PADD ou encore la sécurité du site.



12

Vue sur l'entrée du lotissement (source : Googlemap)



Evolution proposée du règlement graphique

Document approuvé le 13/10/2022

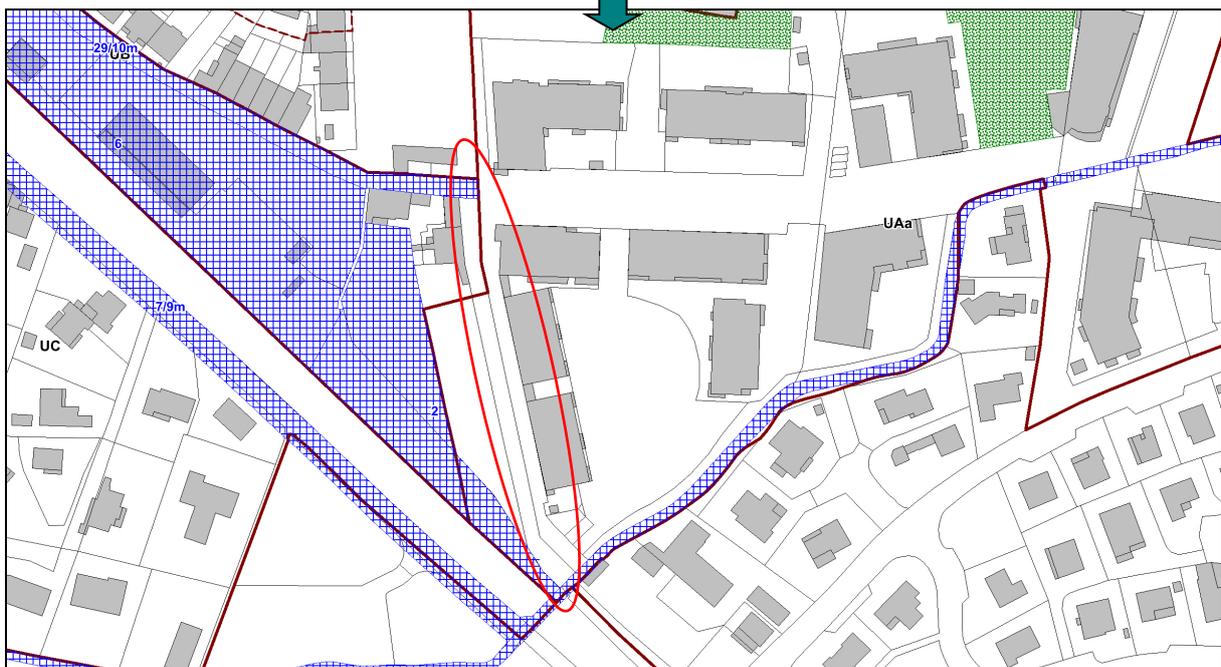
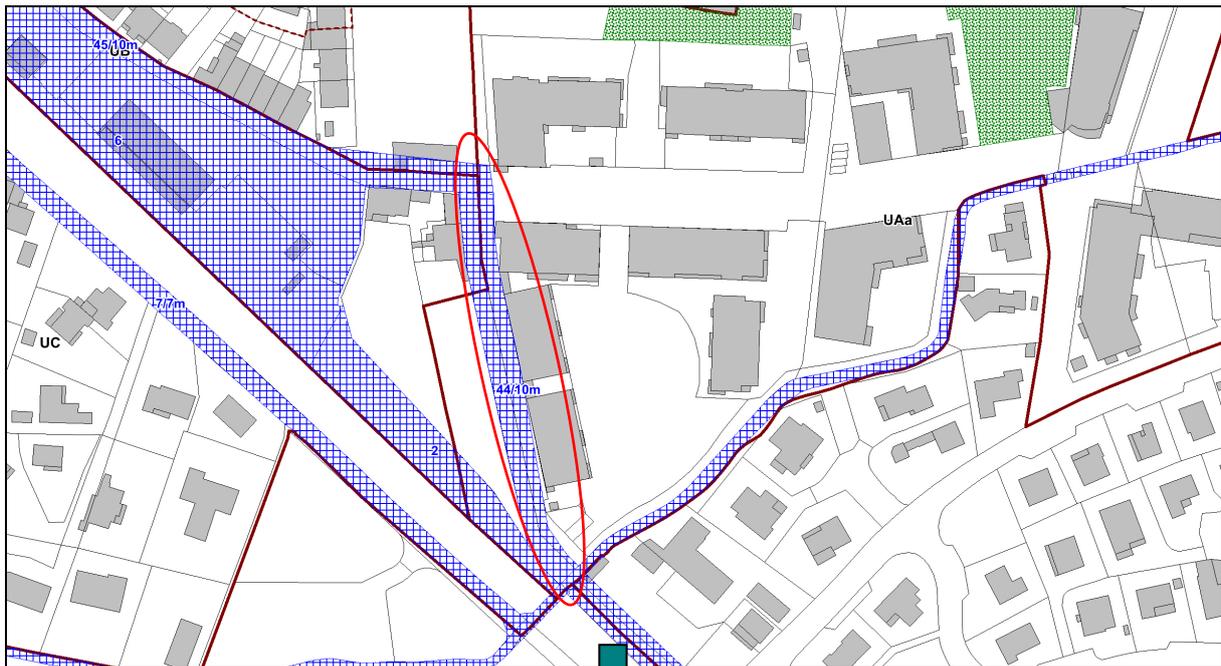
Poulain Urbanisme Conseil

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00013





L'ER 44 (élargissement de la rue André Falco) est supprimé car qui a été réalisé.



Evolution proposée du règlement graphique





De même, l'ER 48 (aménagement hydraulique / bassin de rétention) n'a plus lieu d'être, les terrains ayant été acquis.



Evolution proposée du règlement graphique

° LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ACTUALISEE

Au moment de la révision générale, la liste des emplacements réservés n'a pas été actualisée (les numéros ne se succèdent pas). La suppression des emplacements réservés listés ci-avant est l'occasion de mettre à jour cette liste.

Ainsi, les numéros évoluent :

ER 14 devient ER 9, ER 19 devient ER 10, ER 20 devient ER 11, ER 21 devient ER 12, ER 23 devient ER 13, ER 24 devient ER 14, ER 28 devient ER 15, ER 29 devient ER 16, ER 31 devient ER 17, ER 32 devient ER 18, ER 34 devient ER 19, ER 35 devient ER 20, ER 36 devient ER 21, ER 37 devient ER 22, ER 38 devient ER 23, ER 39 devient ER 24, ER 40 devient ER 25, ER 49 devient ER 26, ER 42 devient ER 27, ER 43 devient ER 28, ER 45 devient ER 29, ER 46 devient ER 30, ER 47 devient ER 31





° LES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIES

L'ER 2 concernait l'aménagement d'accès au pôle multimodal. Il est agrandi en parallèle de la rue André Falco et vise l'aménagement d'un accès et parkings.



Evolution de l'ER 2

La sortie de l'ER 5 (chemin de Cabran) est agrandie pour améliorer l'entrée sur l'avenue du Général Leclerc.

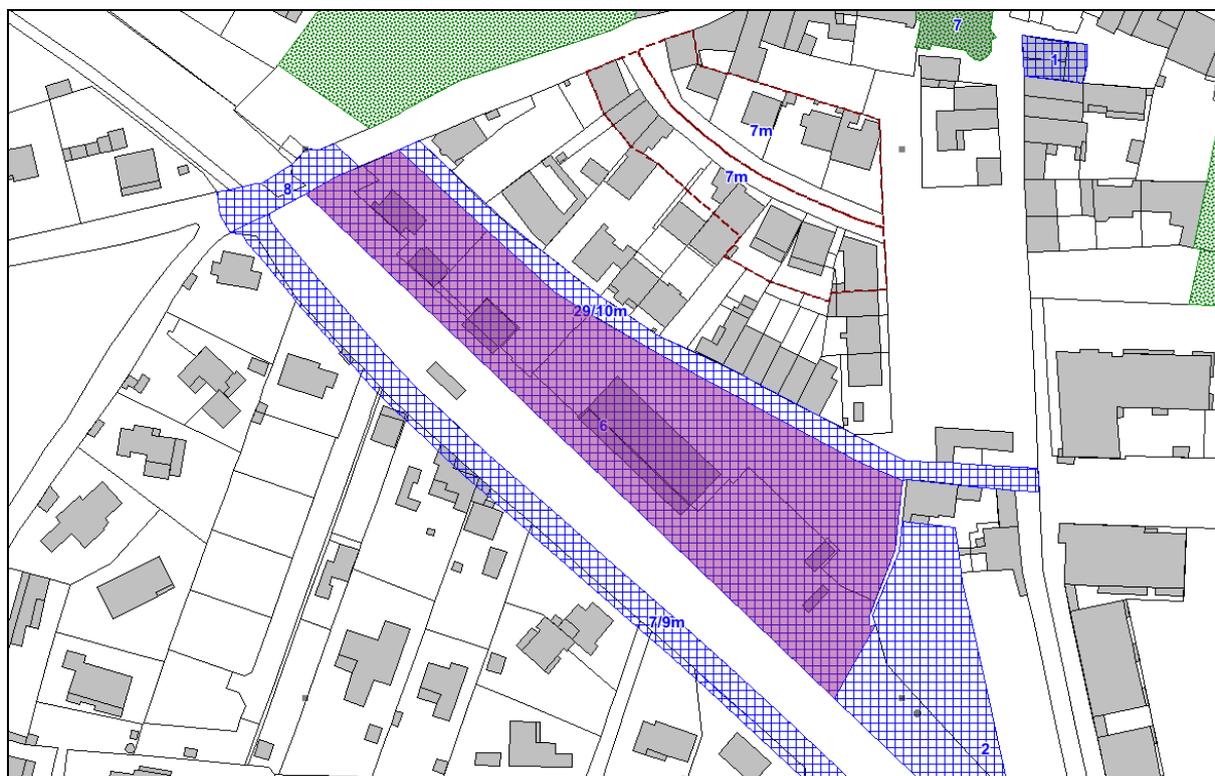


Evolution de l'ER 5





L'ER 6 change de destination, passant de « pôle de transport multimodal » à « pôle de transport multimodal et culturel ». Son emprise reste inchangée. Le projet culturel n'impacte pas le projet initial et le nombre de stationnements projetés car il s'agit de réhabiliter un entrepôt existant (aujourd'hui à l'abandon) pour en faire un pôle culturel.



L'ER n°6

L'ER 7 (aménagement de la rue Audemar) est élargi, passant de 7 à 9 m.



Evolution de l'ER 7





L'ER 14, devenu ER 9, concerne l'aménagement des chemins du Picoton et de Gaudrade (largeur de 7 m). La partie Est de l'emplacement est supprimée car réalisée.

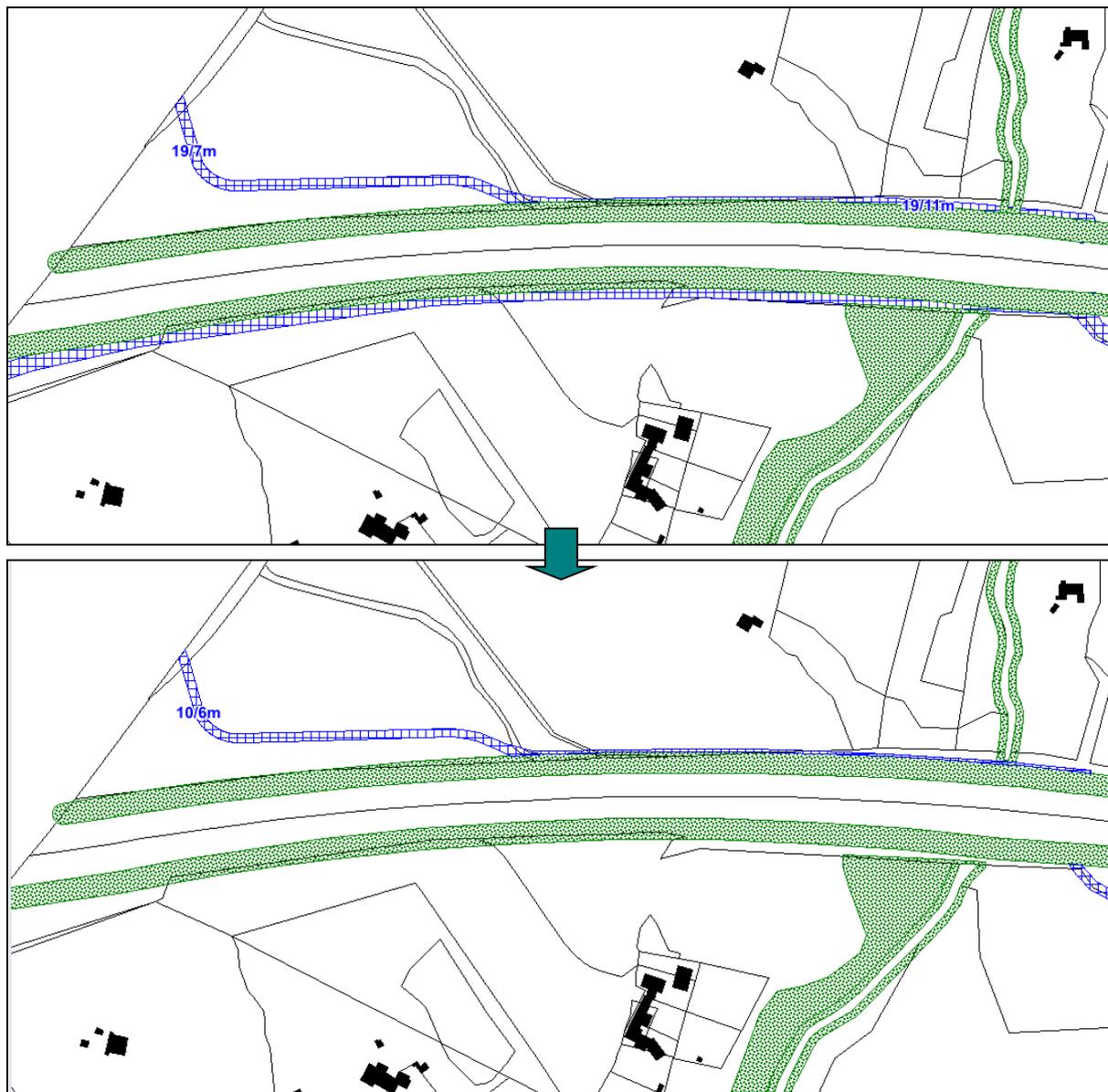


Evolution de l'ER 14 devenu 9



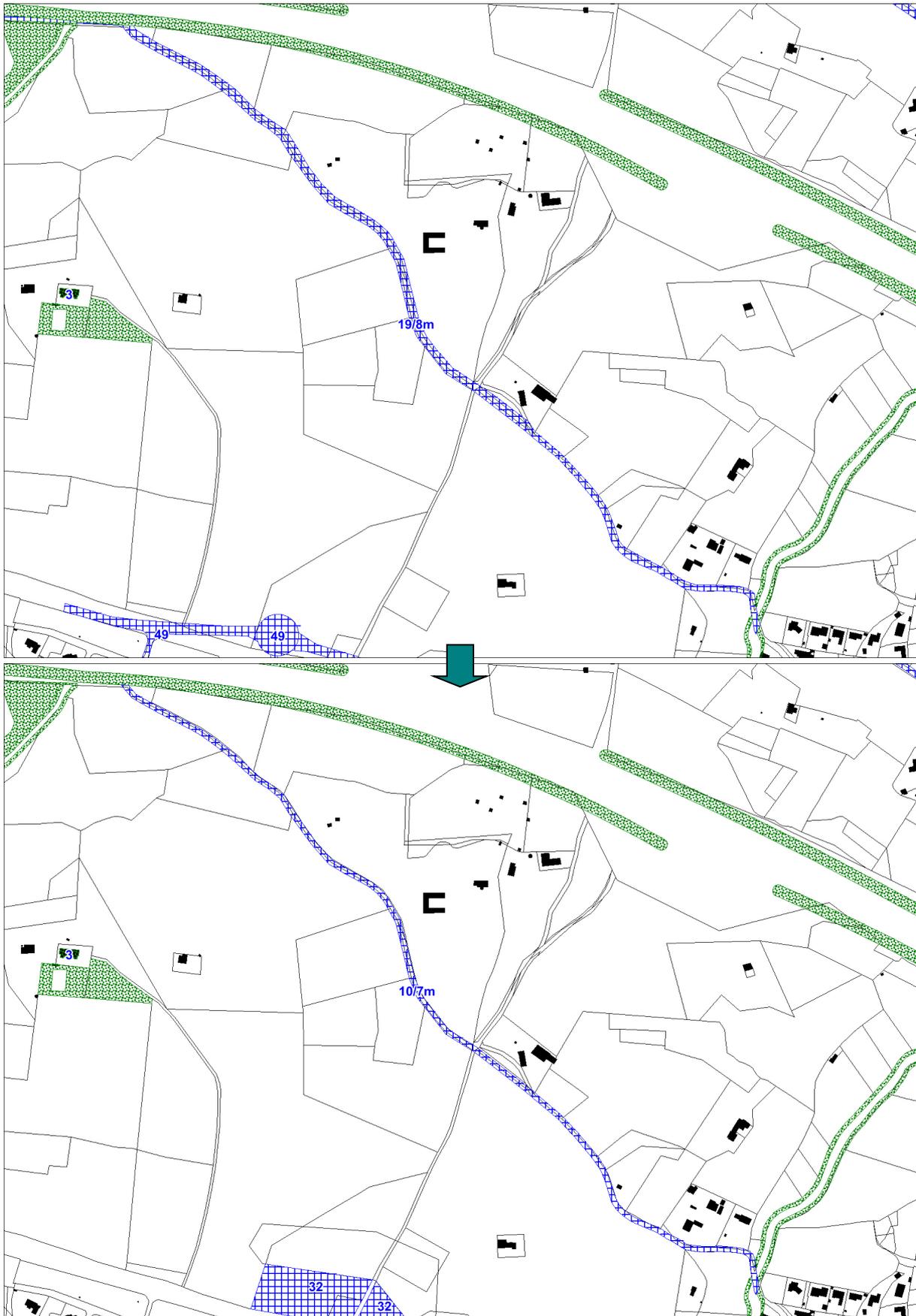


L'ER 19 (chemin de Callas), devenu ER 10, est réduit. La largeur programmée était trop importante au regard de l'usage de la voirie. Ainsi, au nord, la largeur passe de 7 ou 11 m à 6 m tandis que la partie sud passe de 8 à 7 m.



Evolution de l'ER 19 devenu 10 dans la partie nord





Evolution de l'ER 19 devenu 10 dans la partie sud

Document approuvé le 13/10/2022

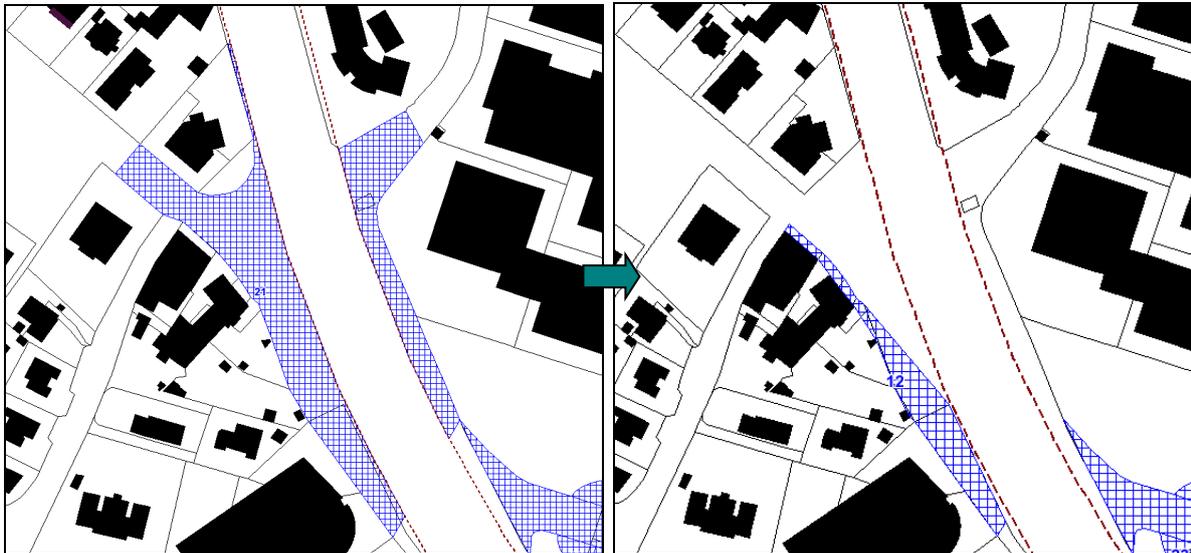
Poulain Urbanisme Conseil

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00013





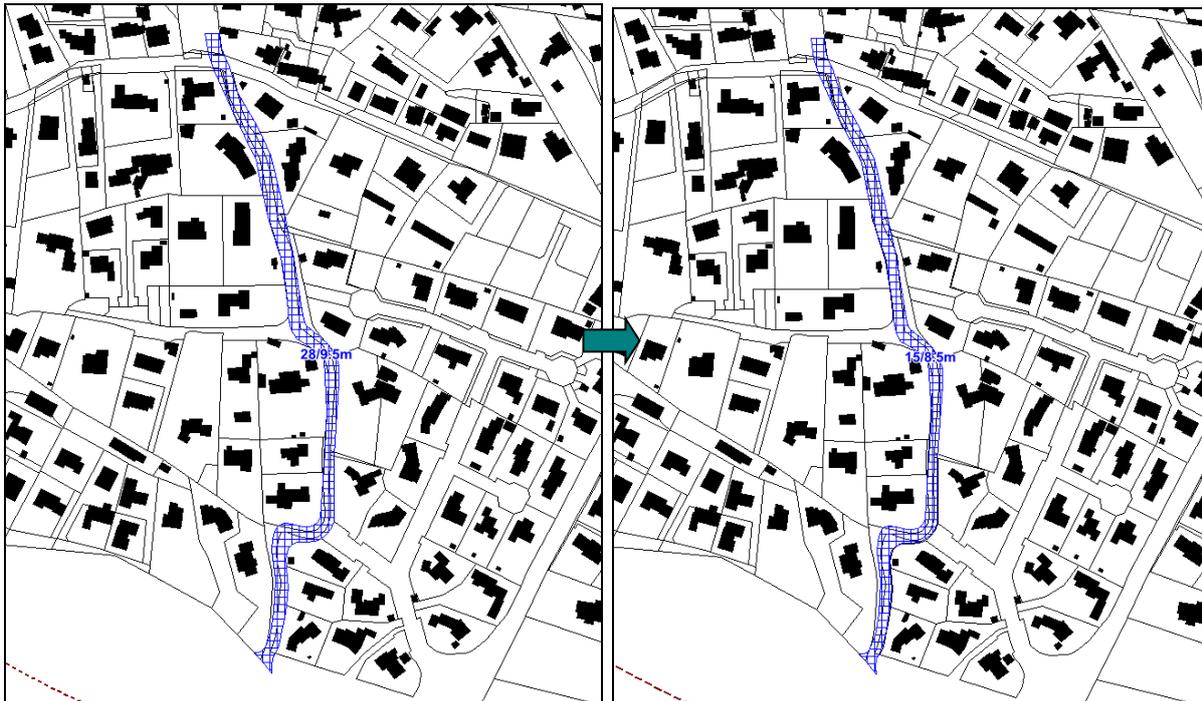
L'emplacement réservé n°21 (au droit du rond-point des donneurs de sang), devenu ER 12, vise la sécurisation du carrefour entrée de ville Est et à améliorer la desserte en transport en commun. La plupart des terrains a été acquise. Il ne reste qu'une parcelle. L'ER est donc réduit à 1 189 m². A noter qu'il vient s'accoler aux façades bâties.



20

La réduction de l'ER 21 devenu ER 12

L'ER 28 (chemin des Casemattes), devenu ER 15, est réduit de 1 m pour tenir compte du quartier existant et des besoins futurs (9,5 m à 8,5 m).



Evolution de l'ER 28

Document approuvé le 13/10/2022

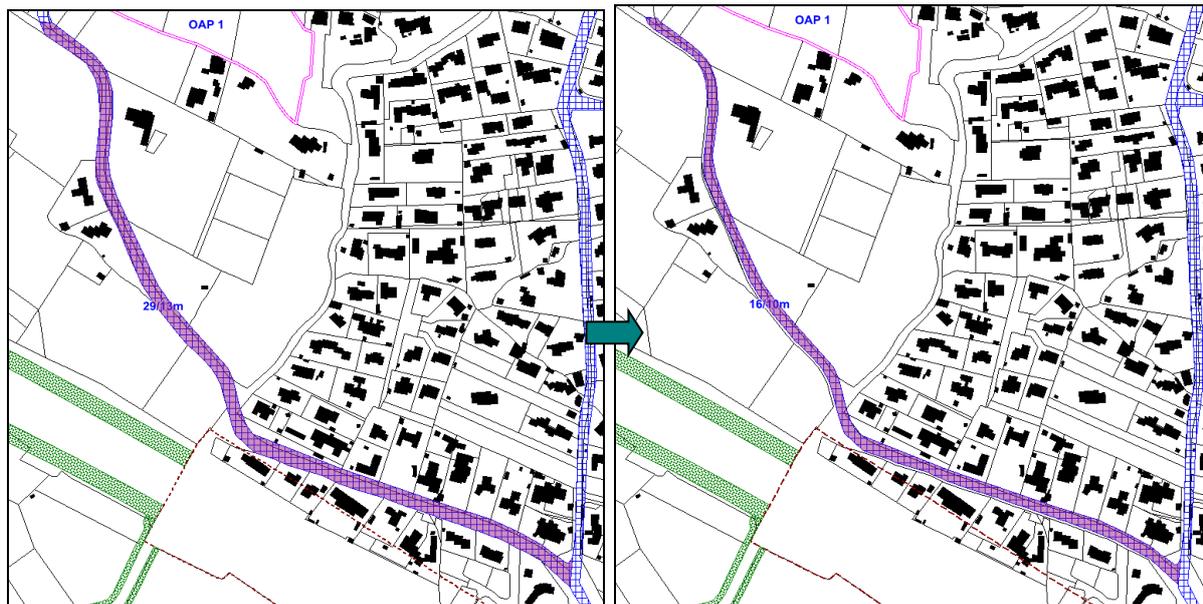
Poulain Urbanisme Conseil

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 0013



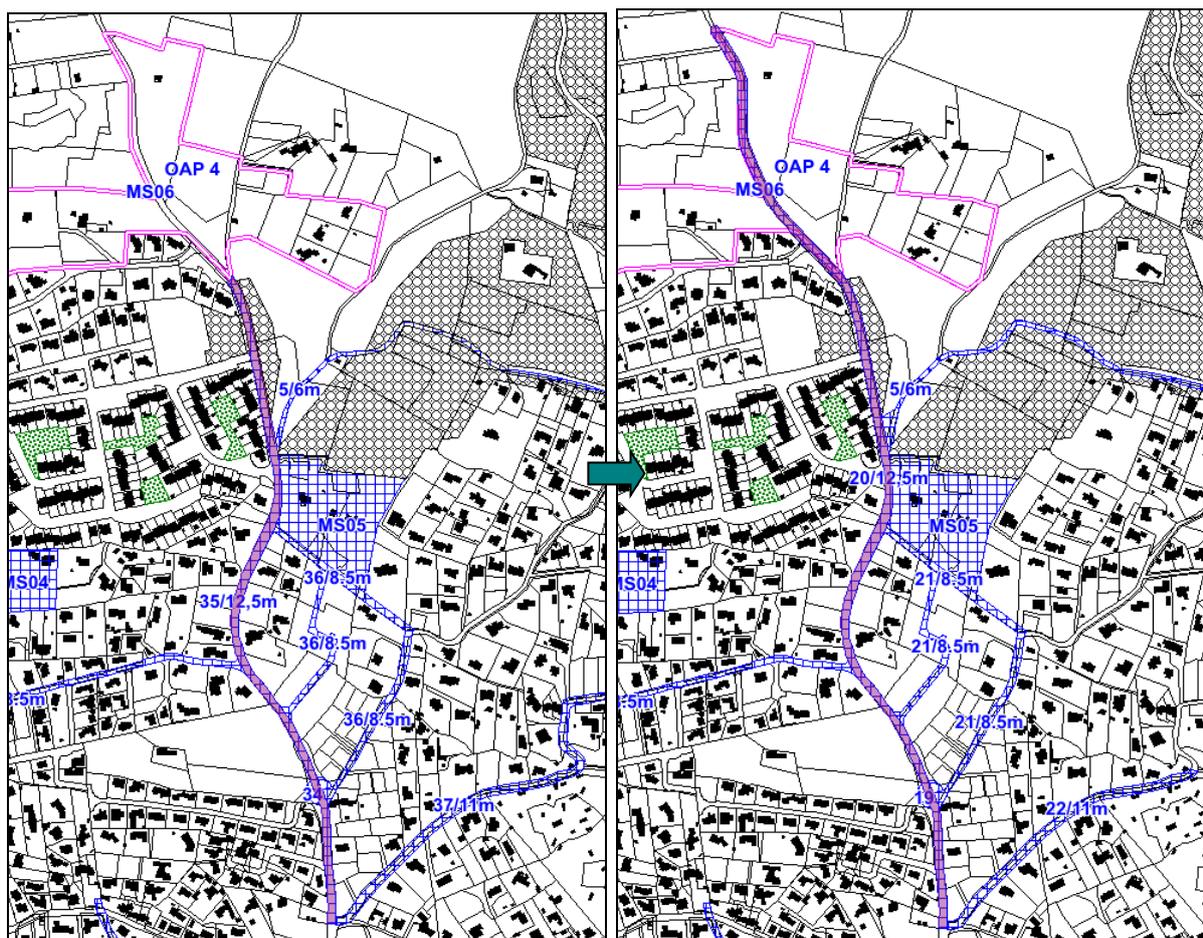


De même, l'ER 29 (devenu ER 16) est réduit de 13 à 10 m de largeur. La rue Gabriel Péri n'a pas besoin d'être aussi élargie.



Evolution de l'ER 29

L'ER 35 devient ER 20 et est étendu au nord jusqu'en limite des zones à urbaniser.



Evolution de l'ER 35





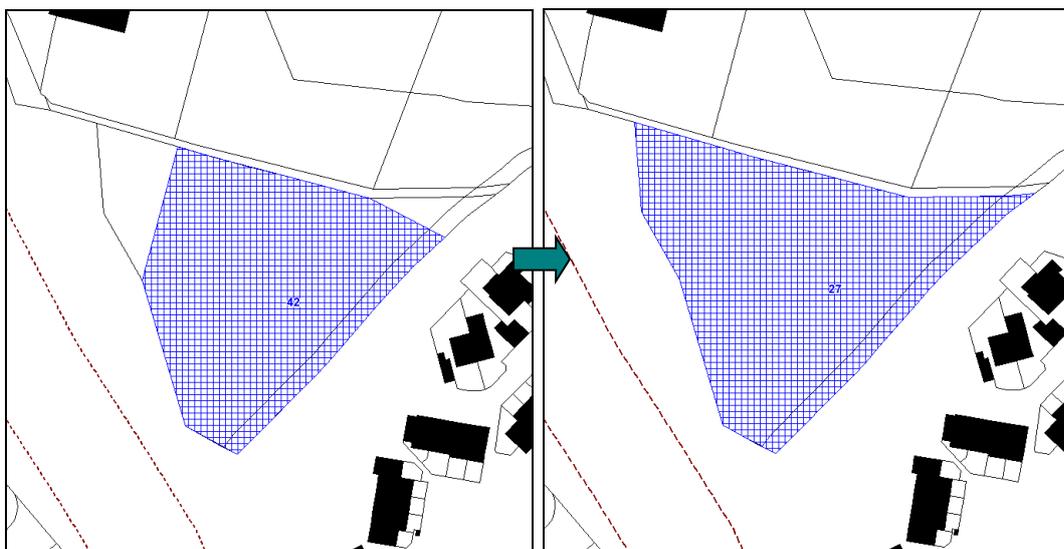
L'ER 36 (aménagement du chemin du Real et création d'un bouclage sur le Bd du Général Leclerc), devenu ER 21, est légèrement déplacé dans sa partie centrale pour occuper impacter de manière semblable les deux propriétés. Chacun devra respecter le même recul par rapport à la future voie.



Evolution de l'ER 36

La vocation de l'ER 42, devenu ER 27, est élargie à la fonction de pôle multimodal (en sus du pluvial). La vocation du site reste en priorité la « rétention pluviale ». Le bassin de rétention à l'étude par l'ECAA devrait faire 3 000 m³. Mais ce bassin est prévu sous un plateau parking. C'est pourquoi la vocation de l'emplacement réservé est complétée.

De plus, l'emplacement est quelque peu étendu sur l'ensemble de la parcelle. L'idée est de profiter de cet espace pour améliorer l'offre en stationnement (plateau parking) sans pour autant impacter la rétention initialement prévue (le parking ne va d'ailleurs pas forcément tout recouvrir). Le bénéficiaire devient Estérel Côte d'Azur Agglomération.



Evolution de l'ER 42 devenu 27





Dans la liste des emplacements réservés, la largeur de l'emplacement réservé n°43 (redressement du boulevard Jean Moulin) est devenu ER n°28. Il est ramené à 12 m (cela correspond à l'emprise de la prescription surfacique).



L'ER 28

L'ER 45 (élargissement de la rue Gabriel Péri) devient l'ER 29. Ses extrémités Est et Ouest sont supprimées. A l'ouest, la voie existe déjà. A l'est, une erreur de saisie de l'emplacement est venue élargir la voie (l'emplacement coupe de fait une place publique et un bâtiment).

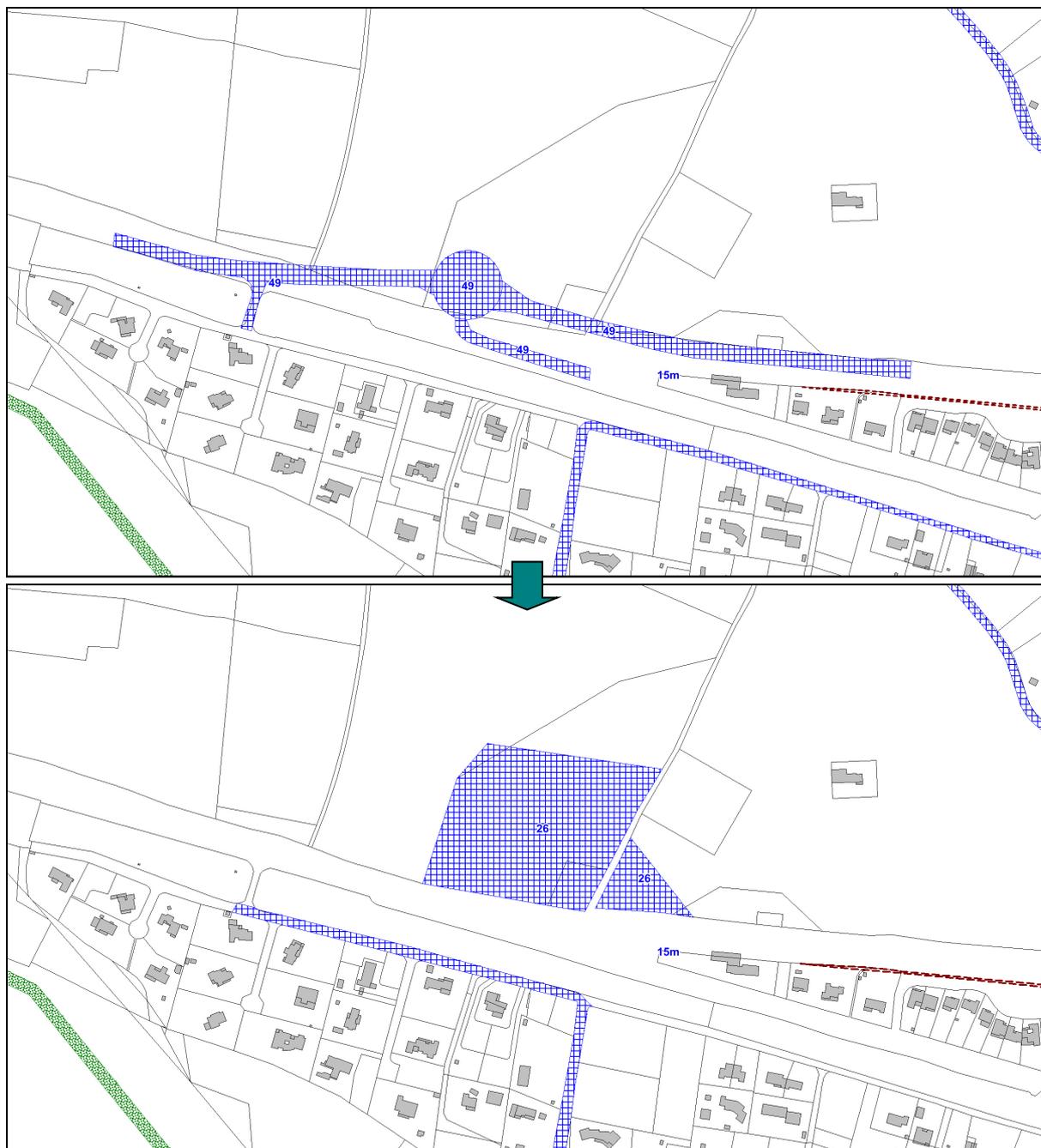


Evolution de l'ER 45 devenu ER 29





L'ER 49 (aménagement d'un carrefour giratoire sur la RDN7 au lieu-dit Vaucouleurs) est modifié pour plusieurs raisons : Il était trop précis et concernait pour partie des espaces publics. Sa superficie passe de 11 655 m² à 19 258 m². Il devient l'ER 26. De plus, à la demande du Conseil Départemental, il passe au bénéfice de la Commune.



Evolution de l'ER 49 devenu ER 32





2.2. FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS

2.2.1. EN TOUTES ZONES

A l'article **DG2 2**, il est actuellement précisé que dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs. Au regard des pentes existantes sur le territoire et du retour d'expérience, la hauteur maximale des excavations passe à 3 mètres.

25

Il est ajouté un article DG1 7 relatif aux dérogations au regard du décret n°2016-802. L'article précise les éléments suivants :

Le décret n°2016-802 du 15 juin 2016, facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire, vise à faciliter l'atteinte de l'objectif gouvernemental de rénovation lourde de 500 000 logements (dont 120 000 sociaux) par an à partir de 2017.

L'article 1er du décret définit les possibilités de dérogations au plan local d'urbanisme accordées au titre de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. A ce titre, le décret introduit cinq nouveaux articles relatifs aux dérogations aux plans locaux d'urbanisme (article R.152-4 à R.152-9) ainsi qu'un article relatif aux pièces complémentaires exigibles pour certaines demandes de permis de construire (article R. 431-31-2).

Les dérogations prévues par le décret faciliteront l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tout en permettant de s'assurer que ces projets seront réalisés en respectant la qualité architecturale et le bâti environnant.

Le dispositif ne porte que sur des dérogations au PLU ; il est sans effet sur la nécessité pour le pétitionnaire :

- *D'obtenir des autorisations d'occupation temporaire dès lors qu'il y aura empiètement sur le domaine public (à négocier gestionnaire par gestionnaire, le PLU peut l'avoir prévu),*
- *D'obtenir l'accord contractuel du voisin en cas d'empiètement sur une parcelle privée voisine,*
- *De respecter la réglementation thermique en vigueur lors de la réalisation du projet de construction initial,*
- *De respecter les autres législations spécifiques (règle d'accessibilité, de sécurité, etc.).*

Le décret permet aux bâtiments de dépasser l'enveloppe volumétrique autorisée par les règles du PLU en vigueur dans une limite de 30 cm. Un bâtiment dépassant déjà les règles de hauteur ou d'emprise au sol du PLU pourra bénéficier de ces dérogations uniquement si le dépassement complémentaire s'inscrit dans une enveloppe maximale de 30 cm au-delà des règles de volumétrie autorisées par le PLU.

L'article R. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit que les demandes de dérogations mettant en œuvre une isolation thermique en façade ou toiture ne pourront être valablement examinées que si elles portent sur une construction existante depuis plus de deux ans.

A l'article DG2-3 sur la voirie, la largeur minimale des voiries est modifiée lorsqu'il s'agit d'une voie en sens unique. Les prescriptions restent identiques pour les voies à double sens.

La règle était la suivante : La voie de desserte devra respecter les largeurs minimales suivantes :

- dès le 1er logement : 4 mètres ;





- à partir de 2 logements : 5 mètres ;
- à partir de 3 logements : 6 mètres ;
- à partir de 7 logements : définir en fonction du projet avec un minimum de 8,50 mètres.

Ainsi, la règle devient : La voie de desserte devra respecter les largeurs minimales suivantes :

- dès le 1er logement : 4 mètres ;
- à partir de 2 logements : 4 mètres si la voie est en sens unique ou 5 mètres si elle est en double sens ;
- à partir de 3 logements : 4 mètres si la voie est en sens unique ou 6 mètres si elle est en double sens ;
- à partir de 7 logements : 4 mètres minimum si la voie est en sens unique ou 8,5 mètres minimum si elle est en double sens (à définir en fonction du projet, la largeur pouvant être plus importante)

2.2.2. LE CENTRE ANCIEN

Dans le centre ancien, il apparaît que la prescription sur les stationnements peut être bloquante si elle est mal interprétée au regard de la densité existante. Ainsi, la prescription d'une place par 35 m² de surface de plancher est précisée : Il s'agit de surface de plancher nouvellement créée. Cette précision est apportée aux autres destinations dans le centre ancien.

De plus, il est actuellement précisé que cette norme ne s'applique pas dans le cas d'une extension de 25% de la surface de plancher existante dès lors qu'elle n'est pas génératrice de nouveaux logements. La formulation est à revoir car il s'agit d'extension jusqu'à 25% et pas seulement de 25% (une extension de 10% déroge aussi à la norme).

2.2.3. LES ZONES D'HABITAT

LES ZONES UC

Les zones urbaines UC ont vocation à être un peu plus denses que les zones UD.

Au paragraphe 4.4 sur les retraits par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent s'implanter à minimum 4 m de la limite séparative. Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions nouvelles à usage exclusif de garage n'excédant pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit.

Cette dérogation est élargie à toute annexe (sauf les piscines qui restent à 3 m) pour ne pas bloquer inutilement des projets. De plus, la formulation est revue. Elle devient :

« Toutefois, l'implantation entre les limites séparatives et la profondeur de 4 m est autorisée dans le cas de constructions à usage d'annexes n'excédant pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit ».

LES ZONES UD

Dans les zones pavillonnaires, il convient de dissocier la zone UDa (avec de larges parcelles) de la zone UDb (aux parcelles plus étroites). Il s'avère donc que les 10% d'emprise au sol maximales pour les constructions est vite bloquant pour les plus petites parcelles.

Aussi, à l'article UD 4, paragraphe 4.1, il est décidé de passer le coefficient d'emprise au sol maximale à 15% pour le secteur UDb.



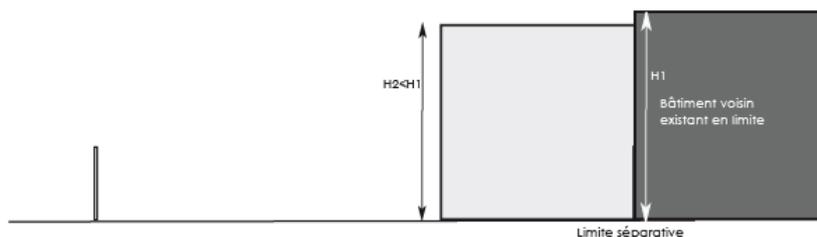


Au paragraphe 4.4 sur les retraits par rapport aux limites séparatives, le recul minimal est actuellement de 4 m pour la zone UD et les secteurs UDa et UDb. Ce recul peut être très contraignant pour les parcelles les plus réduites. Il est décidé de calquer la règle dérogatoire pour les annexes en zone UC à la zone UD et aux secteurs UDa et UDb :

Toutefois, l'implantation entre les limites séparatives et la profondeur de 4 m est autorisée :

- Dans le cas de constructions à usage d'annexes n'excédant pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit ;
- 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.

27



Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

LE STATIONNEMENT EN ZONE UB

La zone UB, à vocation dense, est destinée à accueillir des logements. Il peut aussi bien s'agir de logements privés que sociaux, voire des hébergements pour séniors ou autres.

Les résidences pour séniors et autres étant destinées à une population âgée, qui ne possède bien souvent pas deux véhicules par foyer, il est décidé de distinguer la destination habitation – logements (dont la règle ne change pas) et la destination – hébergement dans l'article 7.1 sur les normes de stationnement.





Le tableau évolue donc de la manière suivante :

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50 m ² de surface de plancher Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement minimum par logement.	1 place supplémentaire par tranche de 2 logements pour les visiteurs
2. Hébergement hôtelier et restauration	Hôtellerie : 1 place par chambre	



Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1a. Habitation – Logements	1 place / 50 m ² de surface de plancher Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement minimum par logement.	1 place supplémentaire par tranche de 2 logements pour les visiteurs
1b. Habitation – Hébergement	1 place par chambre / unité de vie	
2. Hébergement hôtelier et restauration	Hôtellerie : 1 place par chambre	

Evolution de la règle pour les hébergements en projet

LE SITE DE PICOTON

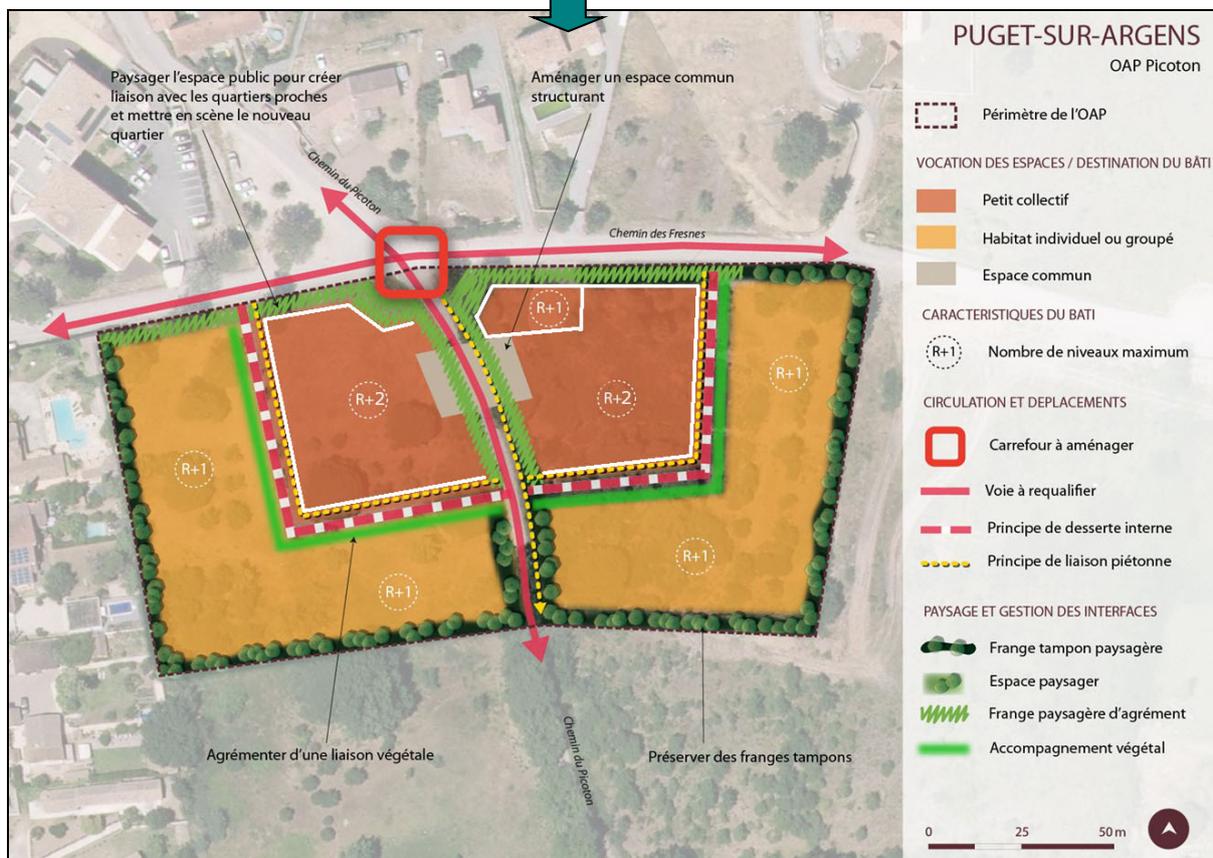
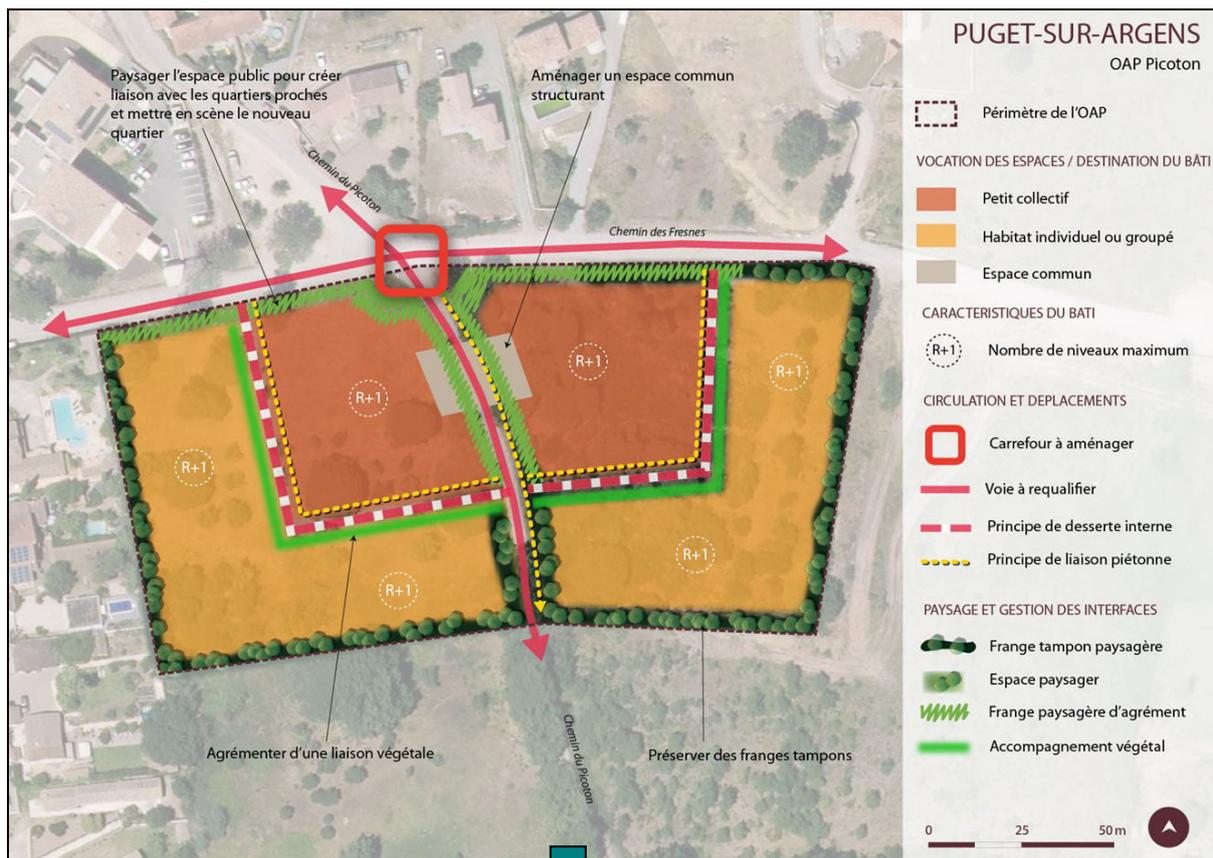
Le secteur 1Aub et l'OAP n°3 concernent le quartier de Picoton. Pour renforcer les objectifs de diversité sociale et de diversité bâtie, la partie nord destinée à accueillir du petit collectif passera partiellement en R+2. Cela permet de passer de 50 à 120 logements dont au moins 50% de logements locatifs sociaux. Ainsi, 35 LLS nouveaux seront possibles grâce à la présente modification.

Aussi, l'orientation d'aménagement est modifiée en ce sens :

- Mixité des formes urbaines : secteurs d'habitat collectif et d'habitat individuel en R+2 maximum (et non plus R+1)
- Création (sur l'ensemble de ces secteurs) d'environ 120 logements au total (et non plus 50), dont au moins la moitié de logements sociaux.

De plus, le schéma d'aménagement évolue :





Evolution de l'OAP n°3

Document approuvé le 13/10/2022

Poulain Urbanisme Conseil

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
 contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 0013





Au-delà de la question de la hauteur, la création d'un espace commun imposée dans l'OAP, le carrefour à aménager (également imposé dans l'OAP) et la desserte interne couplée au stationnement rend difficile la création de 55% d'espaces verts. Aussi, pour respecter l'organisation souhaitée du quartier tout en densifiant le site, il convient de revenir quelque peu sur l'emprise des espaces verts.

Ainsi, le règlement écrit est modifié sur deux aspects :

- La hauteur qui est formulée comme pour la zone 1AUc de 7,00 mètres (R+1) à 9,00 mètres (R+2) alors qu'elle était de 7,00 mètres (R+1) seulement.
- Le coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal passe de 55% à 40%.

Dernière modification, il est précisé dans l'orientation d'aménagement que la zone recoupe les périmètres de protection (PPC) du champ captant du Verteil. La procédure de DUP n'a jamais abouti et l'avis l'hydrogéologue agréé date de 1992.

Aussi, dans l'attente d'un arrêté de DUP, l'orientation d'aménagement précise que tout travaux dans cette zone devra faire l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé.

LE GABRE

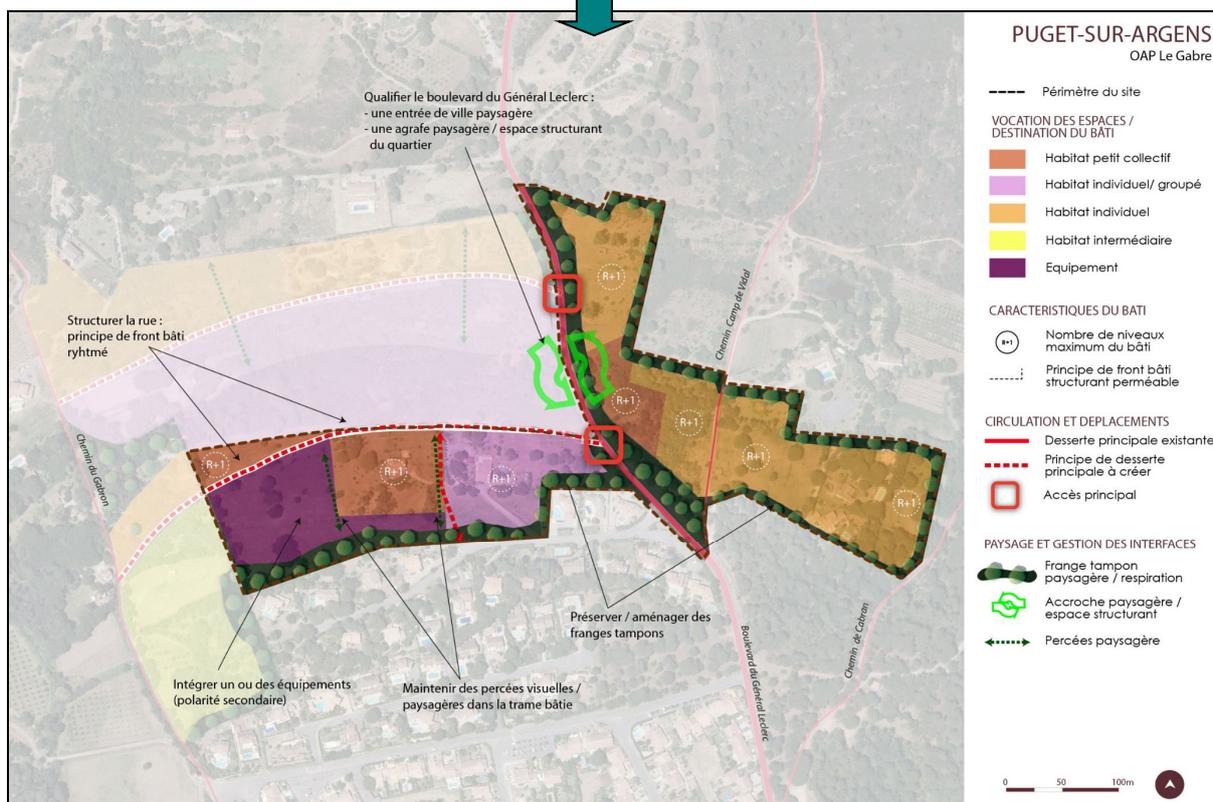
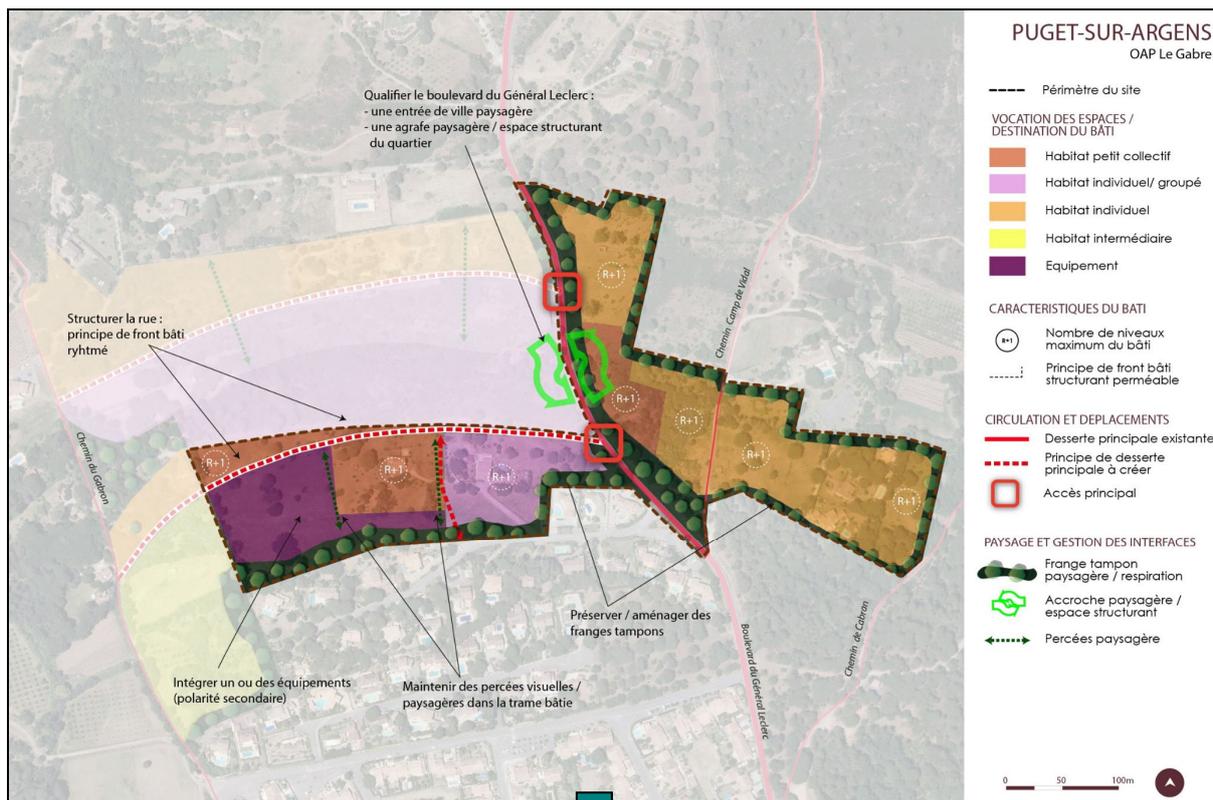
Concernant ce quartier situé au nord de la commune (zone 1AUc et OAP n°4), plusieurs modifications sont apportées :

- Tout d'abord, dans l'orientation d'aménagement sectorielle, il est imposé au moins 41% de logements sociaux (à l'exception de l'emplacement réservé de mixité sociale dans lequel s'applique un pourcentage de 50% de logements sociaux) contre 35% actuellement.
- De plus, la desserte du quartier (partie Ouest) doit se réaliser à partir du boulevard du Général Leclerc. Sans remettre en cause ce principe (la voie d'accès au nord doit se réaliser car elle permettra de desservir également la zone 2AU), il est précisé dans l'OAP qu'en attendant la réalisation concrète de cette voie, une entrée et sortie via l'impasse des Romarins est possible. Cela évite de bloquer tous les projets si un propriétaire refuse l'accès pour l'heure.
- Dans le règlement écrit, le coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal passe de 50 à 40% pour tenir compte des voiries imposées (ces dernières permettront de desservir à terme la parcelle communale mais aussi la zone 2AU) ainsi que les aires de retournement aujourd'hui obligatoires tant que le bouclage viaire ne sera pas réalisé. Le droit à construire n'évolue pas.
- A noter que la zone 1AUc a été réduite avant approbation du PLU : la partie nord, dévolue à des constructions en R+1 et R+2, a été inscrite en zone 2AU. Dans la partie restante, il n'est prévu que des constructions en R+1 comme signalé dans l'OAP. Or, le règlement écrit n'a pas été mis à jour et il indique qu'en zone 1AUc sont possibles des hauteurs de 7,00 mètres (R+1) à 9,00 mètres (R+2). De fait, le règlement est modifié et seules des hauteurs de 7,00 mètres sont possibles.

Par ailleurs, le schéma d'aménagement est modifié en deux endroits :

- A l'Ouest, la voie de principe est légèrement décalée en limite nord puisqu'elle devra à termes desservir la zone 2AU.
- A l'Est, l'emprise dévolue à l'habitat individuel est légèrement étendue (1 000 m² environ) au dépend de l'emprise du petit collectif pour tenir compte de la configuration des terrains.





Evolution de l'orientation sur Le Gabre

Document approuvé le 13/10/2022

Poulain Urbanisme Conseil

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
 contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00013





2.2.4. UN SITE MIXTE BD MAGDELEN / RUE GENERAL DE GAULLE

Ce site de 0,50 ha se trouve en entrée de ville Est de Puget sur Argens, le long de la RDn7. Il est occupé pour partie par des activités économiques (en façade sur le rond-point des donneurs de sang) et des logements. Le site est assez peu valorisé.



Vue depuis la RDn7 sur le site



Vue depuis le rond-point sur la rue du Général de Gaulle vers le site

L'objectif de la Commune est de requalifier cette entrée de ville majeure tout en maintenant une diversité des fonctions. Or, la densité actuelle autorisée en zone UB ne permet pas d'accueillir un programme de logements avec des commerces en rez-de-chaussée. De plus, la vocation des rez-de-chaussée n'est pas figée.

Aussi, il est décidé de créer un secteur UBa en lieu et place de la zone UB sur 0,50 ha. Le secteur UBa correspond à un secteur d'habitat et d'activités de services de plus forte densité.

Les règles sont très semblables à la zone UB (sur les retraits, les hauteurs, le stationnement, etc.). Quatre règles diffèrent :

1. Les commerces et l'artisanat de proximité, les entrepôts et les cinémas sont interdits en secteur UBa alors qu'ils sont autorisés en zone UB ;
2. Le coefficient d'emprise au sol maximale est de 45% en secteur UBa contre 30% dans le reste de la zone UB ;
3. Le coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal est de 15% en secteur UBa contre 20% en zone UB ;
4. Pour le mode de calcul de la hauteur (article DG2.2), le secteur UBa se calque sur les zones UE et AUE où les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol naturel avant travaux ne sont pas pris en compte dans le calcul.

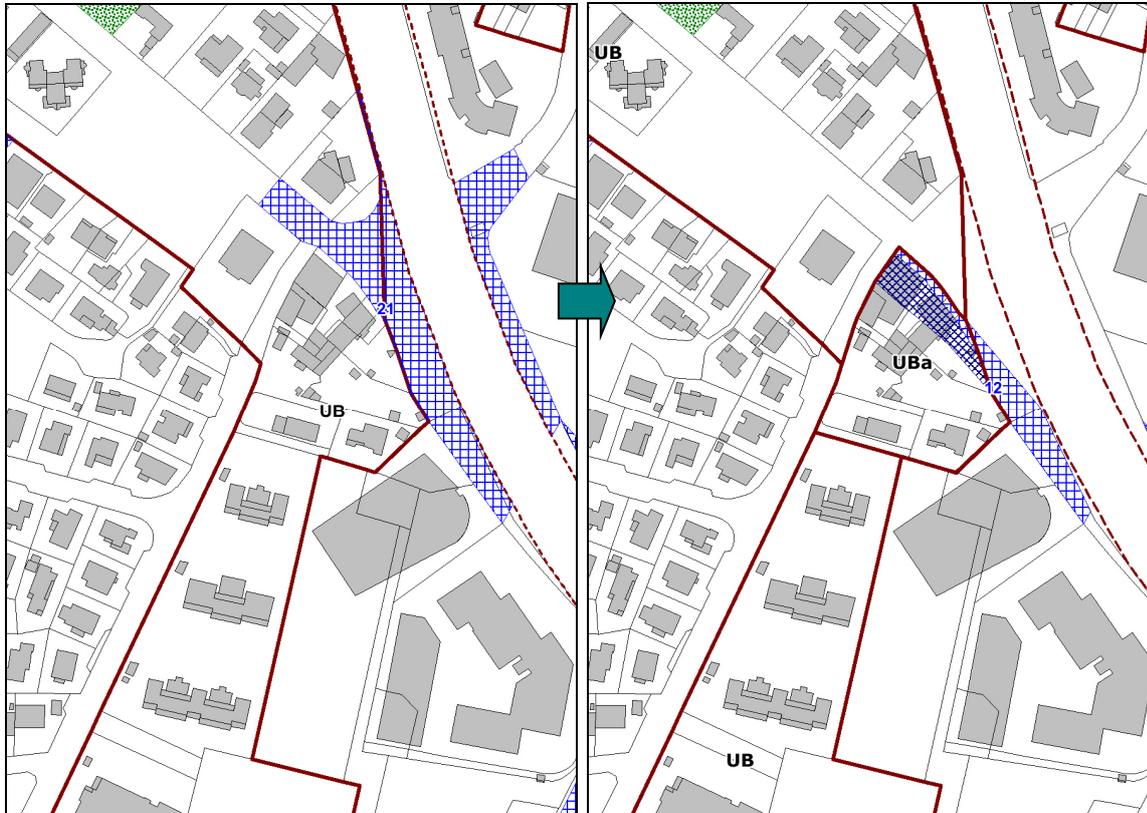
En sus du secteur UBa, il est ajoutée une prescription surfacique de mixité fonctionnelle puisque le rez-de-chaussée des bâtiments ayant façade sur le rond-point des donneurs





de sang doit être occupé par des activités économiques (bureaux, activités accueillant du public) et/ou des équipements collectifs.

Ces modifications permettent de densifier le site tout en y maintenant des activités économiques.



Evolution de la zone UB entre la RDn7, le bd Magdelen et la rue Gal de Gaulle

2.2.5. LES ZONES ECONOMIQUES

LES ZONES URBANISEES

En zones à vocation à économique (UE, UEa, UEc, UEp et 1AUE), certaines règles sont modifiées pour renforcer l'attractivité des zones :

- Dans la destination des zones, l'artisanat et le commerce de détail sont possibles en zone 1AUEa (Jas Neuf) si elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives excessives pour les habitations alentours (mise en place de dispositifs pour réduire ces nuisances, localisation des éléments techniques de façon à ne pas contraindre les habitations proches, etc.). Cette disposition est généralisée aux zones UE, UEc et 1AUE.
- Dans la destination des zones, le commerce de gros et les entrepôts sont actuellement autorisés sans condition en zone UE et UEc. Ils sont dorénavant autorisés s'ils ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives excessives pour les habitations alentours (mise en place de dispositifs pour réduire ces nuisances, localisation des éléments techniques de façon à ne pas contraindre les habitations proches, etc.).
- Dans la destination des zones, les industries sont actuellement autorisées sans condition en zone UE. Elles sont dorénavant autorisées si elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives excessives pour les habitations alentours (mise en place de dispositifs pour réduire ces nuisances, localisation des éléments techniques de façon à ne pas contraindre les habitations proches, etc.).





- En toutes zones et secteurs UE et 1AUE sont actuellement interdites les carrières, gravières, exploitation du sous-sol et installation de transformation des produits issus de ces exploitations (centrale béton, etc.). La formulation est modifiée et devient : « carrières, gravières, exploitation du sous-sol et installation de transformation des produits issus d'exploitations (centrale béton, etc.) »
- En toutes zones UE et 1AUE sont dorénavant interdites les installations de recyclage, plateformes de concassage et de criblage et stations de transit etc.
- Dans le règlement écrit actuel, il est prescrit « Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse non accessible ou toiture à un ou plusieurs pan(s) ». Dans le projet de modification, la toiture terrasse accessible ne serait plus interdite. Elle serait encouragée pour dégager des espaces verts en contrepartie au sol. Ainsi, le règlement écrit précise : « En cas de réalisation d'une toiture terrasse accessible à destination économique (parc automobile par exemple), l'équivalent de 50% de la superficie de la toiture doit être dévolue au sol pour des espaces verts plantés, en sus de toutes autres règles sur les espaces paysagers imposées au présent règlement. Pour exemple, si 500 m² de toiture est rendue accessible, 250 m² d'espaces verts plantés doivent être prévus indépendamment des autres règles d'urbanisme. »
- A noter que la longueur des portails autorisée est à modifier, passant de 4 à 8 m vu les besoins de certains poids lourds. Chaque entreprise pourra ainsi établir un portail répondant à ses besoins et à la configuration de sa parcelle. Cette règle sur les portails est également modifiée en zone 1AUE.
- Les normes sur le stationnement ont été reprises. En effet, le règlement ne distingue pas actuellement les commerces de détail et impose une place par 10 m² de surface de plancher. Or, les lots restants vont être essentiellement occupés par des commerces assez petits. Une telle prescription, au-delà du coût pour l'entreprise et du besoin non avéré, conduit à multiplier les places au détriment d'espaces paysagers.
 - En conséquence, le règlement proposerait deux cas de figure : En dessous de 300 m² de surface de vente : 1 place pour 25 m² de surface de vente ; A partir de 300 m² de surface de vente : 1 place / 10 m² de surface de vente.
 - La phrase « Mutualisation du stationnement : dans le cas d'une pluralité d'activités, le stationnement sera mutualisé. Dans ce cas, il est exigé 1 place / 25 m² de surface de plancher. » est modifiée en évoquant la pluralité des commerces et la surface de vente.

De plus, dans la zone économique UEc proche de l'entrée/sortie d'autoroute (où se trouve Leroy Merlin), la Communauté d'Agglomération souhaite créer un parking-relai / covoiturage.

Or, ce projet impacte fortement le foncier à destination économique. Il s'agit de compenser la perte de droit à construire et ainsi de voir aboutir ce projet d'intérêt général sans nuire aux enjeux économiques. Aussi, le coefficient d'emprise au sol maximale est augmenté passant de 20% à 35% dans cette zone (article 4.1).

LA ZONE DU JAS NEUF

La zone d'activité du Jas Neuf est inscrite en zone 1AUEa et se trouve concernée par l'OAP n°6. Cette zone est à vocation essentiellement artisanale et de services (comme la zone 1AUE).

Lors de la révision du PLU, il a été mentionné qu'en zone 1AUE, « la présence de constructions à destination de commerce de détail est autorisée à condition d'être liée à une activité légalement autorisée dans la zone et ne pourra être qu'annexe et liée à ses





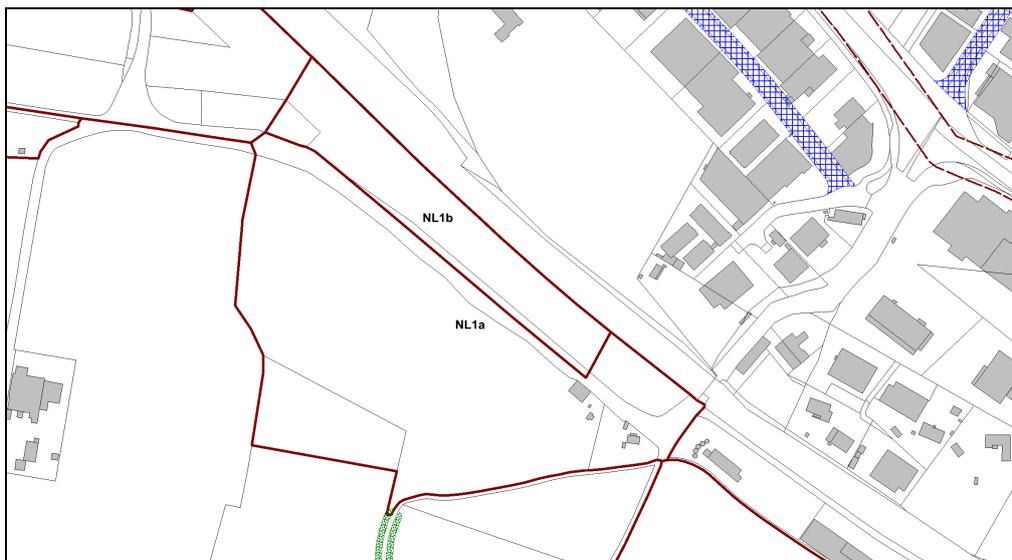
besoins de fonctionnement. En aucun cas une activité commerciale « pure » ou représentant la majorité de l'activité ou de la surface de plancher utilisée ne peut être autorisée. » Ainsi, le règlement permet bien un point de vente sans que cela soit l'activité principale du site.

Ce principe est repris pour la zone 1AUEa. L'article 1AUE 2 est donc complété. De même, dans l'orientation d'aménagement, la première phrase sur le chapitre de la programmation demeure « La zone à urbaniser du Jas Neuf a pour objectif d'accueillir des activités économiques à vocation essentiellement artisanale, d'une part, et de services à destination des professionnels, d'autre part. ». Mais elle est complétée par : « La présence de constructions à destination de commerce de détail est autorisée à condition d'être liée à une activité légalement autorisée dans la zone et ne pourra être qu'annexe et liée à ses besoins de fonctionnement. »

Concernant cette orientation d'aménagement, la phrase « Aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée tant que cette voirie et ses aménagements annexes n'auront pas été réalisés (cf. points suivants) » est supprimée car si le tracé de principe de la voirie est bien imposé, sa réalisation va sûrement être phasée. De fait, il n'est pas possible de bloquer tous les permis des entreprises en attendant sa réalisation. La zone AUEa peut s'ouvrir progressivement.

LES ACTIVITES DE LOISIRS

Dans le **sous-secteur NL1a** (article N 2), sont possibles les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités nautiques. La présente modification ajoutera le terme « et sportives » pour s'assurer de ne pas bloquer tout projet d'intérêt.



Le secteur NL1a





Vue aérienne sur le site sportif (source : Geoportail.gouv.fr)

LES ACTIVITES DE TRAITEMENT DES DECHETS

Dans le caractère du **secteur Nd2** relatif au site de traitement des déchets verts, il est précisé « et bois ». L'article N 2 (occupation autorisée) est également mis à jour. Il sera ainsi possible de diversifier l'activité de traitement des déchets.

Dans le secteur Nd1 et Nd2, le règlement écrit n'impose pas d'emprise au sol maximum pour les constructions (l'article 4.1 Emprise au sol des constructions n'est pas réglementé pour les secteurs Nd1 et Nd2).

De fait, l'impact d'un éventuel projet pourrait avoir un impact non négligeable pour les alentours ce qui irait à l'encontre l'Orientation Générale n°3 "ville nature, ville jardin" du PADD et notamment l'objectif : « Renaturer le site aux abords du SMIDDEV ».

Aussi, à l'article 4.1, il est ajouté que dans le secteur Nd2, l'emprise au sol totale des constructions liées et nécessaire à l'activité de traitement des déchets verts et bois ne peut excéder 25% de l'emprise foncière.

Pour ne pas contraindre la déchetterie (Nd1) et l'activité de traitement des déchets (Nd2), la hauteur passe de 4 m à « 4 m pouvant être porté à 9 m en cas de nécessité technique dûment justifiée ». L'impact paysager reste relatif (d'autant qu'il faut démontrer les besoins pour des constructions plus hautes) car l'emprise au sol a été divisée par 4.





2.3. RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.3.1. LA LIEUTENANTE

La Lieutenante est un quartier situé en discontinuité du centre-ville de Puget sur Argens. C'est un quartier très boisé où la densité autorisée est moindre que dans les zones urbanisées plus proche du centre-ville.

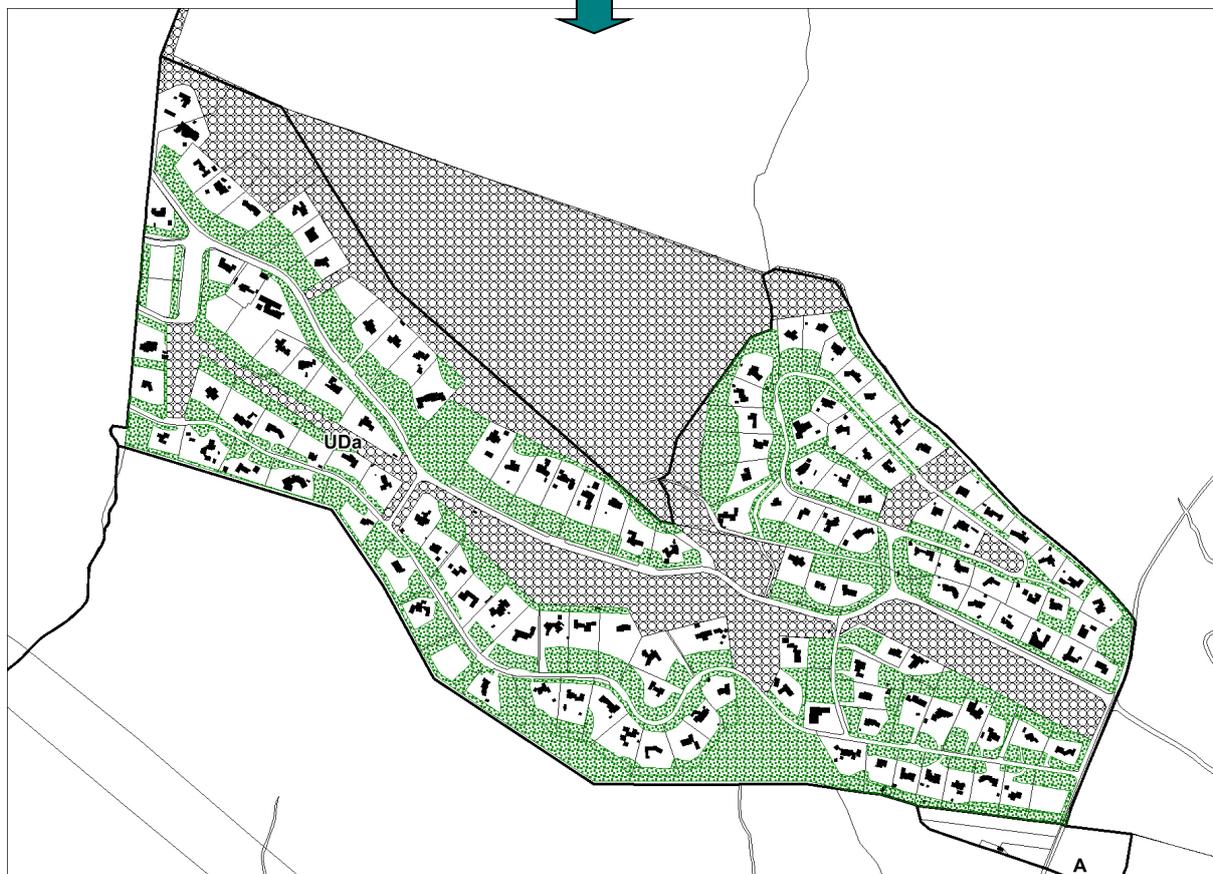
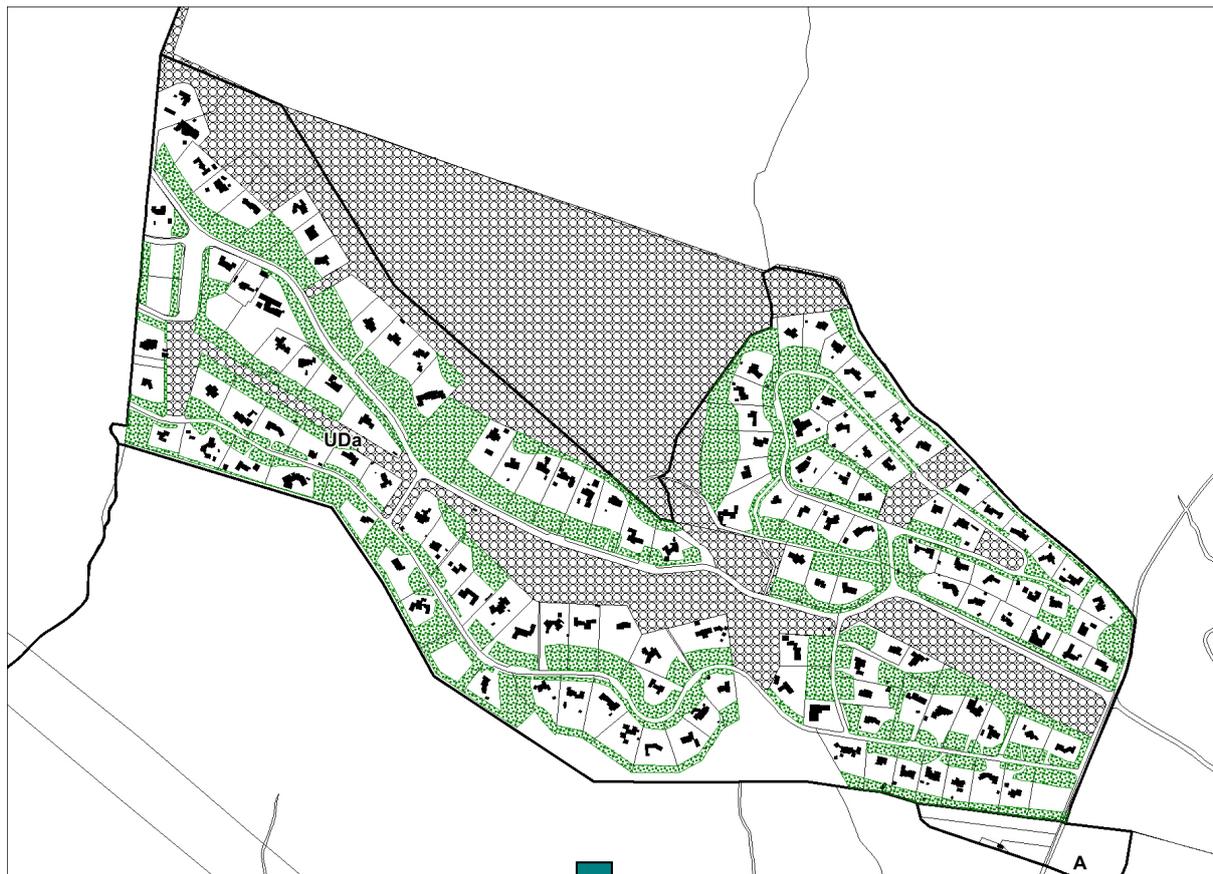


37

Vue aérienne sur La Lieutenante

Après analyse du site, il s'avère que des espaces paysagers non pas été pris en compte au cours de la révision du PLU. La modification du PLU est donc l'occasion de tenir compte de ces espaces en inscrivant 4,74 ha de nouveaux espaces paysagers inconstructibles au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.





Evolution des espaces paysagers sur la Lieutenante

Document approuvé le 13/10/2022

Poulain Urbanisme Conseil

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00013





2.3.2. LES ZONES AGRICOLES

Pour la destination du stecal Ah (projet de hameau agricole), il est précisé dans le règlement écrit :

Seront autorisés à condition qu'ils soient mis en œuvre à travers une future opération d'aménagement et de programmation (OAP), qu'ils respectent les superficies des bâtiments projetés par la CAVEM et qu'ils soient mis en œuvre dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'intérêt économique agricole :

- *Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à l'exclusion des bâtiments d'élevage et installations classées pour la protection de l'environnement ;*
- *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Concernant la commercialisation, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation devra être réalisé soit à l'intérieur, soit en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation). Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée ;*
- *Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite (extension comprise) de 150 m² de surface de plancher de de 150 m² d'emprise au sol, dans la limite d'une habitation par exploitation. Ces habitations ne seront autorisées que simultanément au bâtiment d'exploitation ou postérieurement.*

Le premier paragraphe est réécrit pour bien insister sur la procédure à mener avant qu'un permis ne puisse être autorisé :

Seront autorisés après élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) traduisant la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'intérêt économique agricole : [...]

2.3.3. LES ZONES NATURELLES

A l'article N 1, il est précisé qu'en particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, la cabanisation, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le dépôt de ferraille y sont interdits.

La présente modification permet d'ajouter les interdictions suivantes : le dépôt de matériaux, les aires d'accueil des Gens du Voyage et les stationnements de véhicules y compris les campings cars (hors aires de stationnements publiques).

2.3.4. MALADIES VECTORIELLES ET LUTTE CONTRE LE MOUSTIQUE TIGRE

Il est ajouté dans le règlement écrit et ses prescriptions générales un article DG3 10 sur les maladies vectorielles et la lutte contre le moustique tigre. Cet article précise les points suivants :

Concernant la gestion des eaux pluviales, il importe de prendre certaines précautions pour ne pas favoriser la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika. Cette variété de moustique est implantée dans le Var depuis plusieurs années maintenant.





L'Arrêté Préfectoral du 03/04/2018 est « relatif aux modalités de mise en œuvre du plan de lutte contre la propagation des maladies vectorielles transmises par *Aedes albopictus* (chikungunya, dengue et zika) dans le Département du Var ».

Le rayon d'action du moustique tigre se limite à environ 100 mètres autour de son gîte. Le moyen le plus efficace pour lutter contre sa prolifération reste d'éliminer tout ce qui pourrait constituer un gîte pour ses larves, c'est-à-dire les eaux stagnantes.

Pour cela chacun peut agir en ayant les bons réflexes :

Pour les terrasses sur plot :

- Il faut éviter la stagnation d'eau permanente sous les dalles de la terrasse occasionnée par une contre pente et/ou une surélévation de quelques centimètres des exutoires par rapport au niveau de la surface étanchéifiée de l'ouvrage. L'accès à l'eau est aisé pour les moustiques à travers les écartements de dalles ou les tuyaux d'évacuation.
- Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation complète des eaux de pluie, d'arrosage ou de lavage en phase d'exploitation du programme d'aménagement. Il convient d'installer des pissettes ou autre type d'évacuation en un point bas au ras du sol.

Pour les décanteurs sur le réseau pluvial :

- Il faut faire attention à certains avaloirs d'eau de pluie qui se trouvent équipés de décanteurs permettant de collecter les sables et macrodéchets afin de limiter les obstructions de réseau. Ces équipements souvent étanches favorisent les rétentions d'eau et offrent ainsi aux moustiques des gîtes larvaires de prédilection en milieu urbain.
- Il faut réaliser un lit drainant permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale.
- Il convient de supprimer les décanteurs lorsque leur installation n'est pas nécessaire et privilégier l'installation d'un grillage au maillage grossier permettant de récolter les macrodéchets avant qu'ils ne soient avalés.

Pour les bassins de rétention (souterrains et de surface) :

- Il faut éviter la stagnation d'eau permanente dans le fond du bassin sur la totalité de sa superficie, stagnation occasionnée soit par une surélévation artificielle de son exutoire dans le cas d'une évacuation gravitaire, soit sur la hauteur d'eau ne pouvant pas être refoulée par la pompe de relevage.
- Il faut permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité :
 - Bassins souterrains : Si l'écoulement gravitaire n'est techniquement pas possible, surcreuser sur une hauteur suffisante un bac de quelques centimètres carrés en un point bas de l'ouvrage pour y installer la pompe de relevage afin d'y rassembler l'ensemble des eaux résiduelles. En l'absence de remontée de nappe phréatique, réaliser un lit drainant dans le fond du bac afin de permettre à l'eau de s'infiltrer totalement dans le sol. A défaut, rendre le bassin totalement hermétique au niveau des regards, des grilles d'aération, des arrivées d'eau ou des trappes d'accès à l'aide de moustiquaires inoxydables.
 - Bassin de surface : Si l'eau ne peut pas être évacuée complètement, il faudra favoriser une stagnation d'eau permanente permettant le développement d'un écosystème naturellement régulateur des populations de moustiques. L'introduction de prédateurs de larves de moustiques





comme les poissons peut être étudiée en fonction de la configuration du bassin concerné.

Pour les bacs de relevage :

- Faire attention : Souvent installé à l'entrée des garages de copropriétés, le bac de relevage recueille les eaux de ruissellement qui sont conduites vers lui par un caniveau restant parfois également en eau. La pompe de refoulement n'étant pas en mesure d'évacuer toute l'eau, le cuvelage en béton étanche du bac retient alors durablement les eaux résiduelles. Non hermétique, il suffit aux moustiques de traverser la grille pour atteindre l'eau stagnant dans l'équipement.
- Il faut réaliser un lit drainant dans le fond du bac permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale (solution définitive). Il faut installer des moustiquaires inoxydables sous les grilles des bacs et/ou caniveaux collectant les eaux de ruissellement (solution nécessitant un entretien régulier pour éviter les obstructions par des débris végétaux notamment).

41

Pour les coffrets techniques :

- Faire attention : Les coffrets techniques sont des cuvelages en béton souvent hermétiques ou qui le sont devenus avec le temps par colmatage, dans lesquels s'engouffrent et sont durablement retenues les eaux de ruissellement et de lessivage des chaussées. Les moustiques s'y introduisent aisément soit par les trous permettant de crocheter la plaque en fonte soit en se faulant à travers l'écartement entre les plaques (1 mm de jeu étant suffisant).
- En cas d'installation horizontale, le coffret doit être posé sur un lit drainant. La pose verticale de coffrets techniques peut être étudiée et privilégiée.

Pour les toitures terrasses :

- Il faut éviter la stagnation d'eau de pluie durable après intempéries sur tout ou parties de la toiture terrasse occasionnée par une contrepente, d'une dépression résultant d'une malfaçon et/ou de pissettes surélevées par rapport au niveau de la toiture.
- Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. Il convient d'installer des pissettes en un point bas au ras du sol.

Pour les vides sanitaires :

- Il faut faire attention à la mise en eau ponctuelle, périodique ou permanente du vide sanitaire engendrée par un phénomène de remontée de nappe, par une fuite sur le réseau d'assainissement ou d'eau potable ou en raison d'intempéries. Ce type d'aménagement devient un gîte larvaire à moustiques dès lors que l'insecte parvient à y pénétrer pour y pondre ses œufs.
- Il faut rendre le vide sanitaire totalement hermétique au niveau des aérations (moustiquaires inoxydables) et des trappes de visite (jointure étanche). Il faut aussi réaliser des inspections régulières permettant de contrôler l'état des réseaux et prévenir ainsi la survenance de fuites. Enfin, il faut installer des pompes de refoulement dans l'hypothèse d'une mise en eau régulière voire permanente à caractère naturel et techniquement inévitable.

Pour les déshuileurs :

- Il convient de faire attention à l'infiltration d'eaux de ruissellement extérieures ou intérieures remplissant le bac destiné à recueillir les huiles ou hydrocarbures en cas d'incident.





- Il faut s'assurer que les eaux de ruissellement ne parviennent pas jusqu'aux déshuileurs et équiper les grilles de moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'atteindre l'eau

Autres :

- Rendre hermétiques les réserves d'eau, les puits, les vides sanitaires avec de la moustiquaire ou du tissu ;
- Mettre du sable dans les soucoupes des pots de fleurs ou des jardinières, ou à défaut les vider 1 à 2 fois par semaine ;
- Entretenir régulièrement les piscines et les remettre en service au plus tard au 1er avril de chaque année ;
- Utiliser des prédateurs de larves comme les poissons dans les bassins.

Le règlement écrit est par ailleurs complété d'une annexe 3 correspondant à la note technique de la Communauté d'Agglomération sur les moustiques et les aménagements urbains.

2.3.5. CONTRAINTES SUPPLEMENTAIRES POUR LES PLANTATIONS

A l'article 2.3 sur les dispositions générales, il est ajouté de nombreuses prescriptions concernant les plantations. Une section c/ est spécialement rédigée :

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il faut éviter la plantation d'espèces végétales fortement allergisantes (cyprès, bouleau, etc.). Il convient de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

L'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain (modifié) présente une liste d'espèces « interdites » :

« I. - Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps l'introduction sur le territoire, y compris le transit sous surveillance douanière, l'introduction dans le milieu naturel, la détention, le transport, le colportage, l'utilisation, l'échange, la mise en vente, la vente ou l'achat de spécimens vivants des espèces végétales énumérées en annexe I au présent arrêté ».

Annexe I-1

Plantes vasculaires :

- *Baccharis halimifolia* L., 1753 : Sénéçon en arbre
- *Cabomba caroliniana* A.Gray, 1848 : Cabombe de Caroline, Eventail de Caroline
- *Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms, 1883 : Jacinthe d'eau
- *Heracleum persicum* Desf. ex Fisch., 1841 : Berce de Perse
- *Heracleum sosnowskyi* Manden., 1944 : Berce de Sosnowsky
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f., 1782 : Hydrocotyle fausse-renoncule, Hydrocotyle nageante
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss, 1928 : Grand lagarosiphon
- *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 : Jussie à grandes fleurs
- *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven, 1963 : Jussie rampante
- *Lysichiton americanus* Hultén & H.St.John, 1931 : Faux arum





- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc., 1973 : Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
- *Parthenium hysterophorus* L., 1753 : Fausse camomille
- *Persicaria perfoliata* (L.) H.Gross, 1913 = *Polygonum perfoliatum* L., 1759 : Renouée perfoliée
- *Pueraria montana* var. *lobata* (Willd.) Maesen & S.M.Almeida ex Sanjappa & Predeep, 1992 = *Pueraria lobata* (Willd.) Ohwi, 1947 : Kudzu

Annexe I-2

Plantes vasculaires :

- *Alternanthera philoxeroides* (Mart.) Griseb., 1879 : Herbe à alligators
- *Asclepias syriaca* L., 1753 : Herbe à la ouate, Herbe aux perruches
- *Cenchrus setaceus* (Forssk.) Morrone, 2010 = *Pennisetum setaceum* (Forssk.) Chiov., 1923 : Herbe aux écouvillons
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John, 1920 : Elodée à feuilles étroites
- *Gunnera tinctoria* (Molina) Mirb., 1805 : Gunnéra du Chili
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier, 1895 : Berce du Caucase
- *Impatiens glandulifera* Royle, 1833 : Balsamine de l'Himalaya
- *Microstegium vimineum* (Trin.) A.Camus, 1922 : Herbe à échasses japonaise
- *Myriophyllum heterophyllum* Michx., 1803

Annexe I-3

- *Acacia saligna* (Labill.) H. L. Wendl., 1820 = *Acacia cyanophylla* Lindl., 1839 : Mimosa à feuilles de saule, Mimosa bleuâtre, Mimosa à feuilles bleues.
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle, 1916 : Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon.
- *Andropogon virginicus* L., 1753 : Barbon de Virginie.
- *Cardiospermum grandiflorum* Sw., 1788.
- *Cortaderia jubata* (Lemoine ex Carrière) Stapf, 1898 = *Cortaderia selloana* subsp. *jubata* (Lemoine) Testoni & Villamil, 2014 : Herbe de la pampa pourpre, Herbe de la pampa des Andes.
- *Ehrharta calycina* Sm., 1790 : Ehrharte calicinale.
- *Gymnocoronis spilanthoides* (D. Don ex Hook. & Arn.) DC., 1838 : Faux hygrophyle.
- *Humulus japonicus* Siebold & Zucc., 1846 = *Humulus scandens* (Lour.) Merr., 1935 : Houblon du Japon.
- *Lespedeza cuneata* (Dum. Cours.) G. Don, 1832 = *Lespedeza juncea* var. *sericea* (Thunb.) Lace & Hauech : Lespédéza soyeux.
- *Lygodium japonicum* (Thunb.) Sw., 1801 : Fougère grimpante du Japon.
- *Prosopis juliflora* (Sw.) DC., 1825 : Bayahonde, Bayahonde français, Bayarone, Bayarone français, Prosopis mesquite, Prosopis commun.
- *Salvinia molesta* D. S. Mitch., 1972 = *Salvinia adnata* Desv. : Salvinie géante.





- Triadica sebifera (L.) Small, 1933 = Sapium sebiferum (L.) Roxb., 1814 : Suiffier, Suiffier de Chine, Arbre à suif, Porte-Suif, Croton porte-suif, Gluttier porte-suif, Gluttier à suif.

Le site Internet <http://www.invmed.fr/src/evee> présente des listes d'espèces invasives (EVEE) pour l'ensemble de l'arc méditerranéen. Elles sont classées en fonction de leur caractère invasif et de leur extension sur le territoire.

Le site Internet D.A.I.S.I.E. (Delivering Alien Invasive Species Inventories for Europe, Programme européen de recherche - Contract Number: SSPI-CT-2003-511202) liste les espèces invasives de faune et de flore au sein de l'Europe communautaire.

44

2.3.6. SDAEP ANNEXE AU PLU

Au cours de la révision générale du PLU, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable n'a pas été annexé au PLU. Bien que datant de février 2010, cette pièce a été ajoutée au PLU et prend le numéro 6b6.

A noter que la modification du PLU a été l'occasion d'obtenir un relevé d'informations sur le réseau d'eau potable et sur la consommation qui soit récent (rapport Veolia de 2020).





3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	-
Milieus naturels et corridors écologiques	POSITIF	L'emprise au sol des constructions sur le SMIDDEV est réglementée (25% maximum).
Paysages	FAIBLE	Les espaces paysagers sur La Lieutenante sont renforcés / protégés
Déplacements	NUL	-
Economie	POSITIF	Contraintes moindres sur les toitures, le stationnement pour le petit commerce et sur les portails
Habitat	POSITIF	Création de logements diversifiés en zones déjà urbanisées et de plus de logements sociaux
Ressources en eau et assainissement	FAIBLE	<p>Les besoins en eau et les rejets en assainissement ont été pris en compte lors de la justification du PLU et les réseaux se trouvent à proximité immédiate.</p> <p>Les modifications apportées vont permettre la création d'environ 100 logements supplémentaires à comparer aux 5 044 logements existants.</p> <p>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 et l'usine du Fournel. Pour Puget sur Argens, c'est l'usine du Muy qui est utilisée.</p> <p>Le rapport annuel du délégataire (Veolia) 2020 montre que les contrôles de la qualité de l'eau sont tous conformes. Le rendement du réseau est de 85% avec des améliorations qui se poursuivent. Aucune difficulté d'approvisionnement en eau n'a été signalée.</p> <p>Le SDAEP a été fourni par l'ECAA. Il date de 2010 et sera annexé au PLU (pièce 6b4).</p>
Réseaux secs	FAIBLE	Les réseaux numériques, électriques et téléphoniques se trouvent à proximité des zones densifiables
Eau pluviale	NUL	Sites déjà urbanisés ou voués à l'urbanisation
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	-





Document approuvé le 13/10/2022

Poulain Urbanisme Conseil

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00013