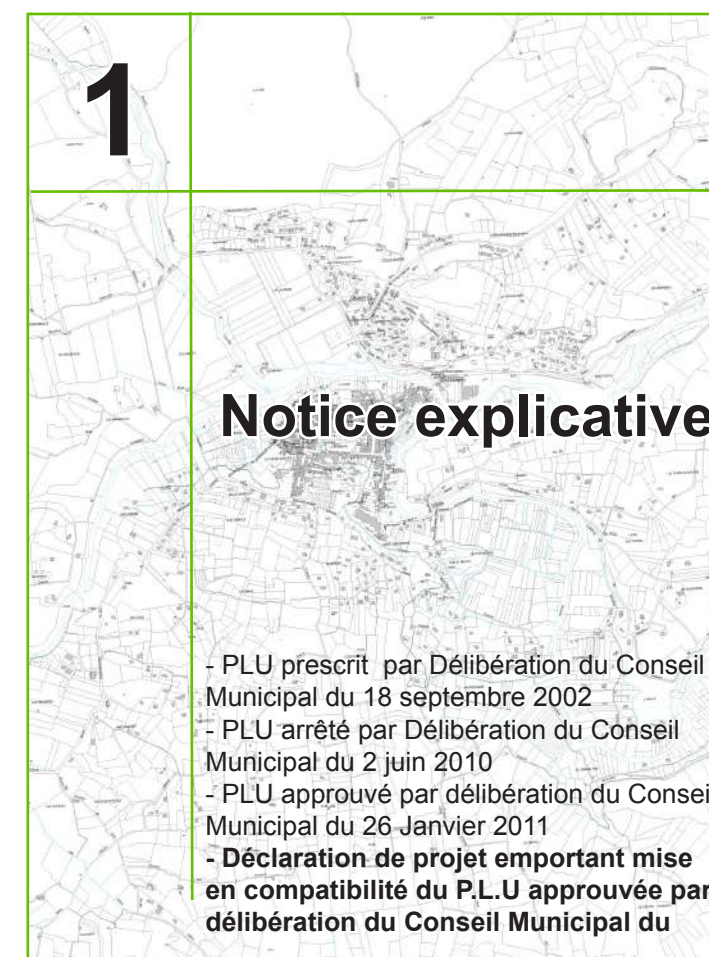




Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme



Document pour examen conjoint

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

- Le déroulé de la procédure
- Situation générale
- Un projet à caractère d'intérêt général
- Le programme prévisionnel
- Les enjeux de développement et d'aménagement des sites

Partie 1 : Diagnostic et Synthèse

* Diagnostic : le site des Bauquières

° Contexte et localisation

- Une localisation stratégique pour l'accueil du projet
- Le contexte foncier et réglementaire

° Analyse de l'état initial de l'environnement

- Un environnement de qualité
- La topographie : une ancienne cuvette agricole
- Un site à potentiel en énergies renouvelables
- Risques et nuisances : un site peu exposé
- Les réseaux : des équipements aptes à répondre aux besoins
- Les servitudes d'utilité publique
- Accessibilité et transport
- Synthèse du diagnostic du site

* Diagnostic : le site de La Rouvière

° Contexte et localisation

- Un environnement et milieu naturel
- Un site à vocation agricole
- Un site fortement exposé aux risques des Pipeline et Gazoduc
- Accessibilité et transport
- Synthèse du diagnostic du site

Partie 2 : Dispositions proposées pour la mise en compatibilité du P.L.U

* Prise en compte des enjeux du site

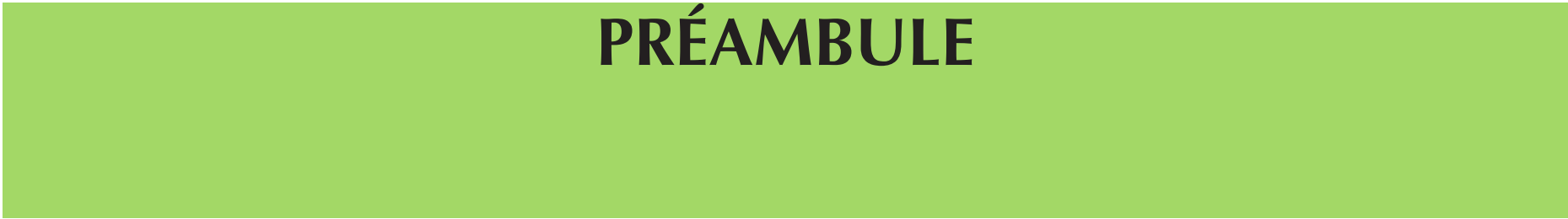
- Compatibilité du projet avec les orientations définies dans le PADD
- Compatibilité du projet avec les enjeux du réseau Natura 2000

* Les nouvelles dispositions du P.L.U

- L'exposé des motifs
- La prise en compte de l'environnement dans le projet



PRÉAMBULE



Le déroulé de la procédure

Textes régissant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 123-14, L. 123-14-2, L. 300-6 et R. 123-23-1.

Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L. 126-1 et R. 123-1 et suivants.

Procédure administrative portant sur déclaration de projet

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme dispose que les communes peuvent après enquête publique se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

Lorsque la réalisation d'un projet public de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions proposées pour assurer cette mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique, de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées.

L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du P.L.U appartient au Maire.

Une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées sera tenue.

Le procès verbal de cette réunion sera annexé au dossier d'enquête publique.

Il est à noter que les dispositions relatives à l'évaluation environnementale ne trouvent pas à s'appliquer à la présente déclaration de projet.

Le code de l'urbanisme précise que l'enquête publique doit porter à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui en est la conséquence.

Le dossier de déclaration de projet soumis à enquête publique comprend une note de présentation relative à l'intérêt général du projet et dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU, les modifications affectant le rapport de présentation, le plan de zonage modifié, les prescriptions écrites relatives à la zone modifiée.

Une enquête publique se déroulera.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur bénéficie d'un délai de 30 jours pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.

Le dossier de déclaration de projet d'intérêt général et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au conseil municipal dans un délai de deux mois.

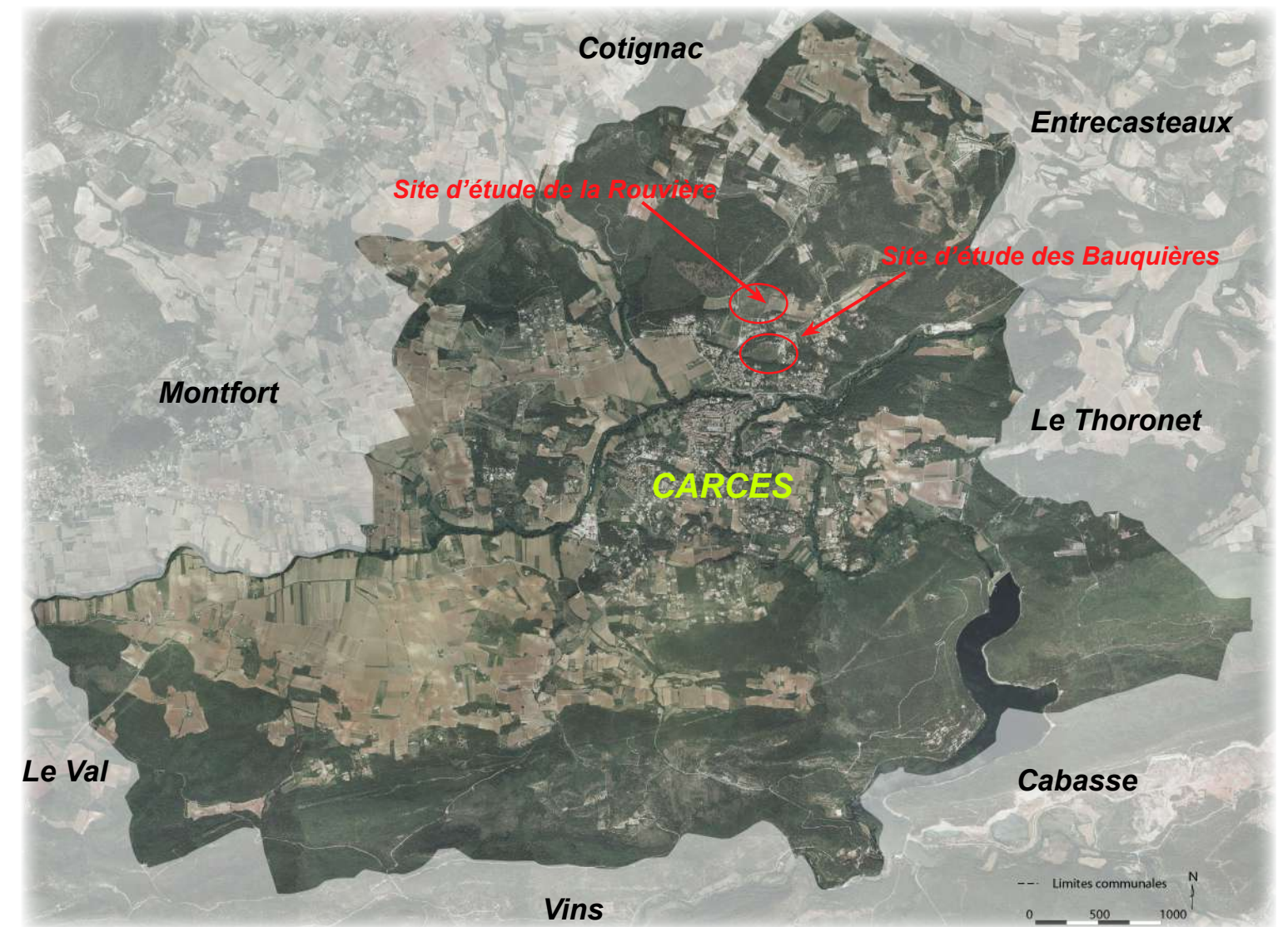
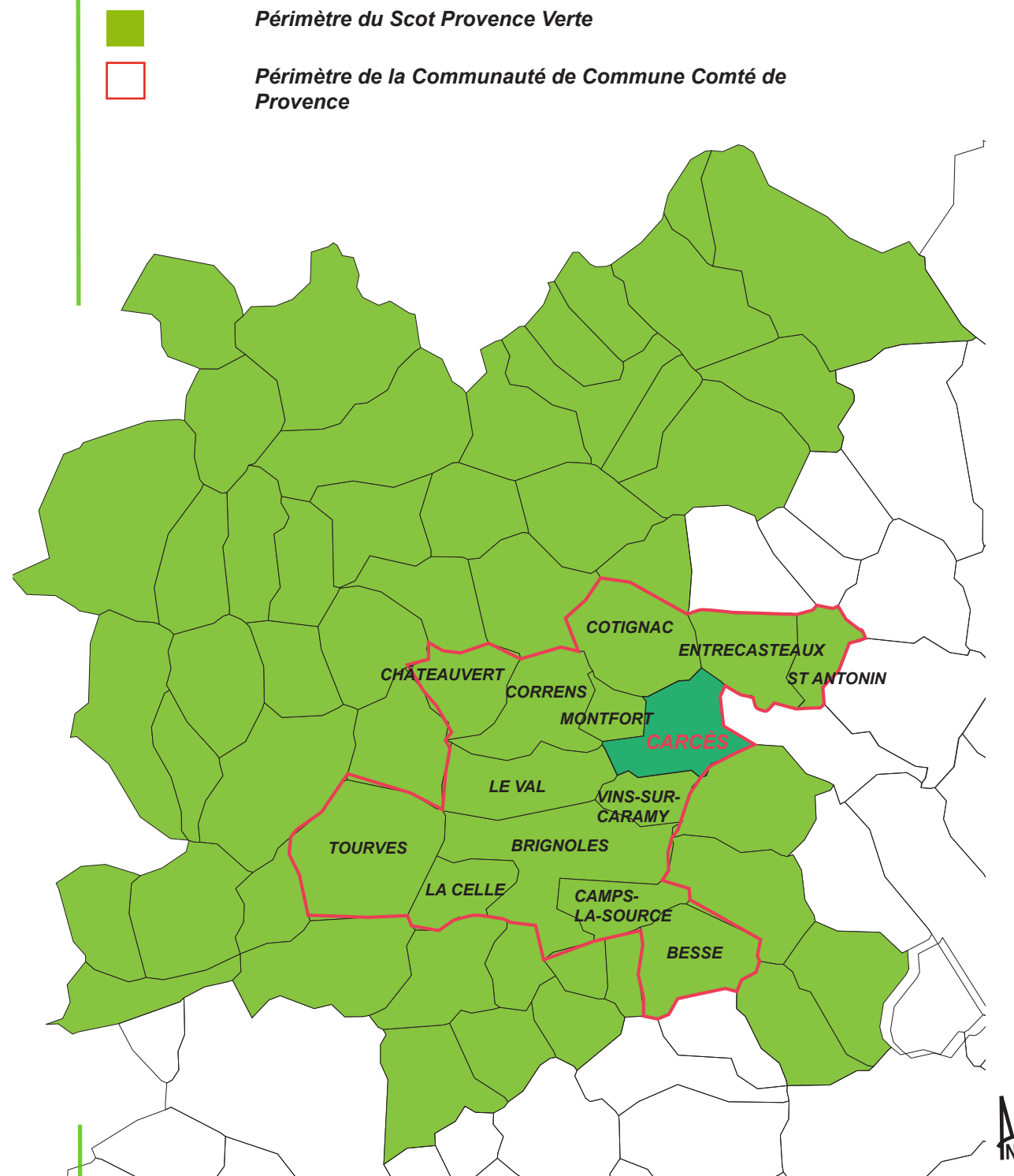
Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

La délibération prononçant la déclaration de projet et mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet fait l'objet des mesures de publicité.

Cette délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Situation générale



Carcès est une commune du Nord-Ouest du département Var. Elle comptait au dernier recensement INSEE de 2010, 3 390 habitants.

La commune se caractérise par son cadre de vie agréable et attractif. Elle se caractérise également par son noyau ancien à valeur patrimoniale, animé à l'année qui a une vocation de bourg-centre rural.

Avec son rôle de pôle de centralité, la commune présente une zone d'influence sur ses communes voisines et s'inscrit dans le bassin de vie Brignoles.

Carcès fait partie de la Communauté de Communes Comté de Provence inscrite dans le périmètre du Scot de la Provence Verte. La C.C se positionne à un noeud de communications stratégiques ce qui lui permet de bénéficier de la proximité des grandes agglomérations régionales et des plates-formes multimodales.

Deux sites du territoire communal sont concernés par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. Il s'agit des sites :

- des Bauquières
- de la Rouvière

Ils prennent place au Nord de la commune et au Nord/Est du Bourg centre rural.

Un projet à caractère d'intérêt général

La procédure a pour objet l'intérêt général du projet :

- d'implantation d'un équipement public de type collège et ses équipements (gymnase, terrains de sport);
- du déplacement d'un équipement public de type gendarmerie pour des locaux plus adaptés aux besoins des gendarmes;
- de la création de logements mixtes (accession/social/libre);
- aménagement d'un plan de voirie adapté au projet.

Le Conseil Général du Var et la commune de Carcès ont programmé la réalisation d'un collège d'enseignement secondaire de 700 élèves sur le territoire communal pour répondre aux nouveaux besoins.

La prise en considération d'un projet de collège a été votée par le Conseil Général du Var le 4 Juin 2002.

La construction du collège de Carcès a été approuvée par délibération de l'assemblée départementale du 15 décembre 2003.

Plusieurs raisons justifient le choix de l'opération.

- la saturation des collèges de Lorgues et de Brignoles qui accueillent les élèves provenant du canton de Cotignac. Les collèges, aujourd'hui, sont en sureffectif. Au regard de la projection des besoins, la situation va s'aggraver.
- la progression démographique intense de la commune (près de 10% d'habitants supplémentaires en 5 ans)
- l'éloignement des collèges du secteur (17 kilomètres pour le collège le plus proche).

Un site a été retenu et a fait l'objet d'une inscription dans le P.L.U de la commune approuvé le 26 janvier 2011.

Il s'agissait du site de la Rouvière. La taille des terrains disponibles et la facilité foncière constituaient les principaux critères de son choix. A ce titre, il est inscrit et dispose d'un zonage/

règlement spécifique à l'accueil d'un collège dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Toutefois, il est apparu que la prise en compte des contraintes foncières, techniques et juridiques (2 servitudes de transport d'hydrocarbure et de gaz) constitue des difficultés majeures pour la réalisation de l'opération.

Face à cette problématique, un nouveau site a été retenu par le Conseil Général et la commune de Carcès.

Le nouveau choix d'implantation du futur collège et de ses équipements s'est porté sur les terrains des Bauquières.

Le futur collège de CARCES serait réalisé en réponse à des besoins d'un programme quantitatif de type 700.

«...Le département du Var vise à la réalisation d'un outil éducatif de pointe, résolument tourné vers l'avenir, capable de procurer à tous ses usagers un cadre de vie agréable et propice au développement de nouvelles initiatives d'apprentissage, de citoyenneté et de développement durable...».

Or, les dispositions en vigueur du P.L.U approuvé le 26 janvier 2011 relatives aux terrains des Bauquières définissent une vocation et des conditions d'occupation des sols qui ne sont pas adaptées à l'implantation du nouveau collège et de ses équipements.

Ce contexte rend nécessaire la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

L'objet est de procéder à l'adaptation des règles du document d'urbanisme pour permettre la réalisation de l'action, de l'opération ou du programme.

Le parti d'envisager l'implantation du futur collège et de ses équipements sur les Bauquières et la mise en oeuvre de la procédure de déclaration de projet qui en découle **a donné l'occasion d'une réflexion plus globale sur le transfert éventuel de la gendarmerie**

Un projet à caractère d'intérêt général

et de la création de logements pour gendarmes sur le même site.

L'actuelle gendarmerie se trouve en face du stade Michel Siméon en bordure de la RD13. Sa capacité d'accueil est insuffisante par rapport au nombre de gendarmes et peu fonctionnelle en terme d'usages.

Elle ne répond plus aux besoins de l'unité actuelle.

Considérant l'importance et les enjeux de conserver l'unité de Gendarmerie sur la commune, la municipalité a jugé nécessaire d'envisager une nouvelle construction d'une brigade de proximité de chef lieu.

Programmer un nouveau bâtiment permettrait aux gendarmes de disposer de locaux et d'un outil plus adaptés facteurs de meilleures conditions de travail.

La future gendarmerie comporterait une zone fonctionnelle de bureaux/ locaux techniques et une zone de logements pour un effectif d'environ 10 gendarmes.

Il convient de noter, par ailleurs, que le site des Bauquières conserverait sa vocation initiale d'accueil de logements qui est inscrite dans le document d'urbanisme approuvé.

La réalisation d'un programme mixte (accession/social/libre) de logements fait partie du projet d'aménagement.

Concernant les travaux de voirie : le chemin de Saint-Martin sera élargie sur environ 300 m jusqu'au site des Bauquières.

A l'intersection du chemin menant au site, un carrefour devra être aménagé.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du P.L.U approuvé, il s'agit non seulement d'établir un zonage et un règlement adaptés à l'accueil du futur collège mais aussi de maintenir les projets de

logements à vocation sociale prévus sur le site et d'envisager à moyen terme le déplacement de la gendarmerie sur les Bauquières.

En outre, originellement prévue sur les terrains de la Rouvière, l'implantation du futur collège a été reportée sur les terrains de la Bauquières.

Cette situation conduit à s'interroger sur le devenir des terrains initiaux.

Eu égard :

- à la proximité des terres agricoles qui le ceinturent;
- à sa vocation passé d'espaces cultivés;
- à son inscription dans le périmètre A.O.C «côte de Provence.»

La commune souhaite que le site de la Rouvière soit requalifié en zone agricole dans les nouvelles planches graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Un projet à caractère d'intérêt général

Le programme prévisionnel sur le site des Bauquières :

- le futur collège de CARCES, selon les besoins d'un programme quantitatif de type 700 et ses équipements (aménagements de gymnase et terrains de sports).

La surface utile des bâtiments compris dans cette opération collège est estimée à environ 10 000 m². Ils se localiseraient au Sud du site.

- la future gendarmerie (avec zone fonctionnelle de bureaux/ locaux techniques et zone de logements pour un effectif de 10 gendarmes) dans la pointe Sud-Ouest du site.

La surface utile des bâtiments compris dans cette opération « gendarmerie » serait autour de 1 000 m².

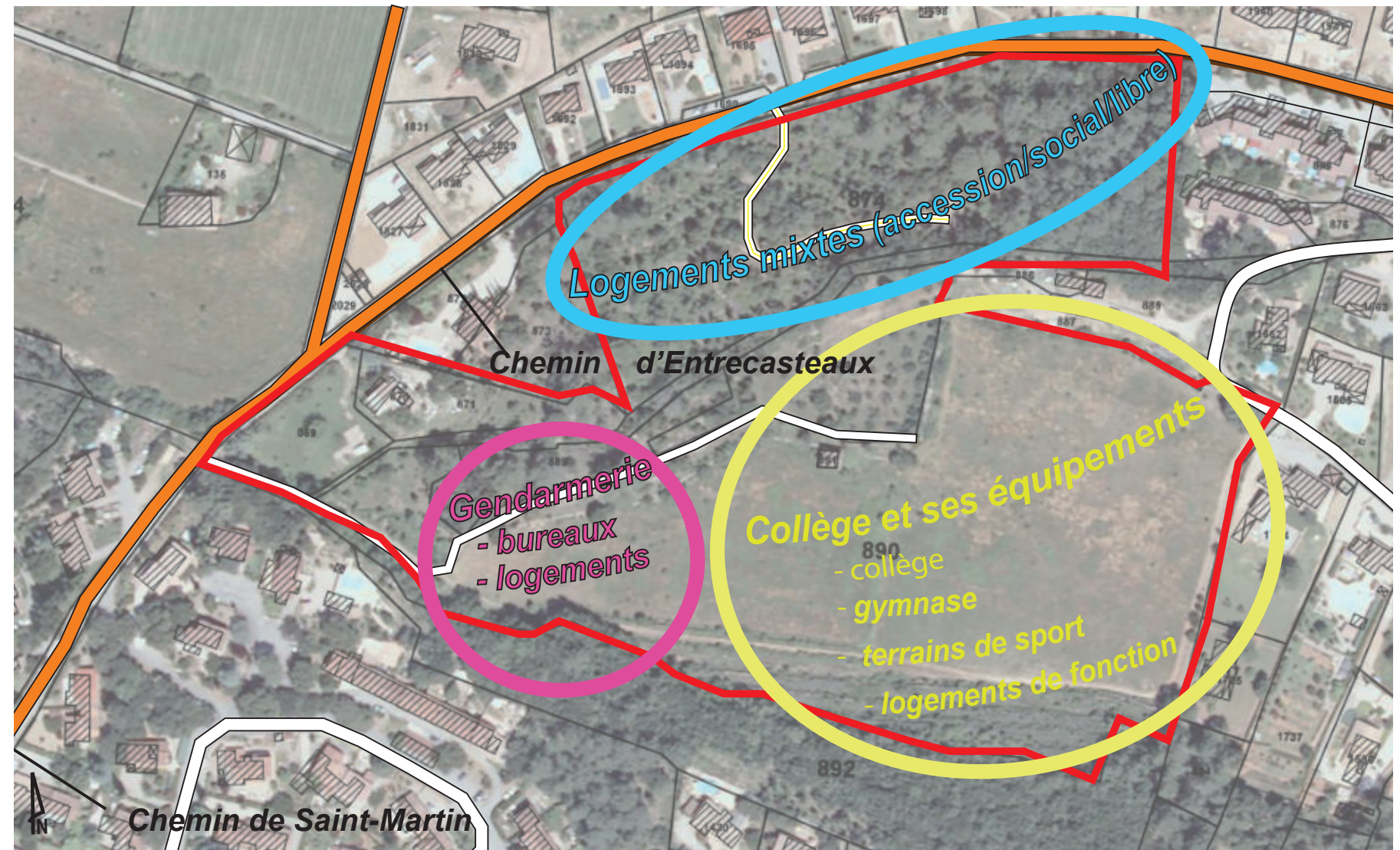
- La réalisation d'un programme mixte (accession/social/libre). Une étude d'opportunité réalisée par le Département orienterait l'aménagement vers une offre d'habitat intermédiaire en R+1, sous forme de petits blocs collectifs (de 3 logements) plus ou moins accolés, avec des garages intégrés semi-enterrés du fait de la pente.

Les logements prendraient place au Nord du terrain.

- L'élargissement du chemin Saint-Martin, la réalisation d'un carrefour, la création d'un barreau d'accès vers la partie sud du terrain menant à la gendarmerie et au collège.

Le Conseil Général souhaite, afin d'affirmer son engagement dans la qualité environnementale et le développement durable, donner à cette opération majeure et à ses aménagements une qualité d'exemplarité dans ce domaine. La collectivité vise en ce sens la construction de bâtiments à énergie positive.

Schéma de principe d'implantation du projet sur le site des Bauquières



Les enjeux de développement et d'aménagement des sites

La commune de Carcès est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 26 janvier février 2011.

Plusieurs éléments du document d'urbanisme font références ou régissent les secteurs d'étude concernés.

Les secteurs d'études concernés par la procédure sont :

- le site des Bauquières
- le site de la Rouvière

Il s'agit de prescriptions règlementaires opposables directement ou dans leurs principes **qui vont évoluer dans le cadre de la présente déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme.**

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U

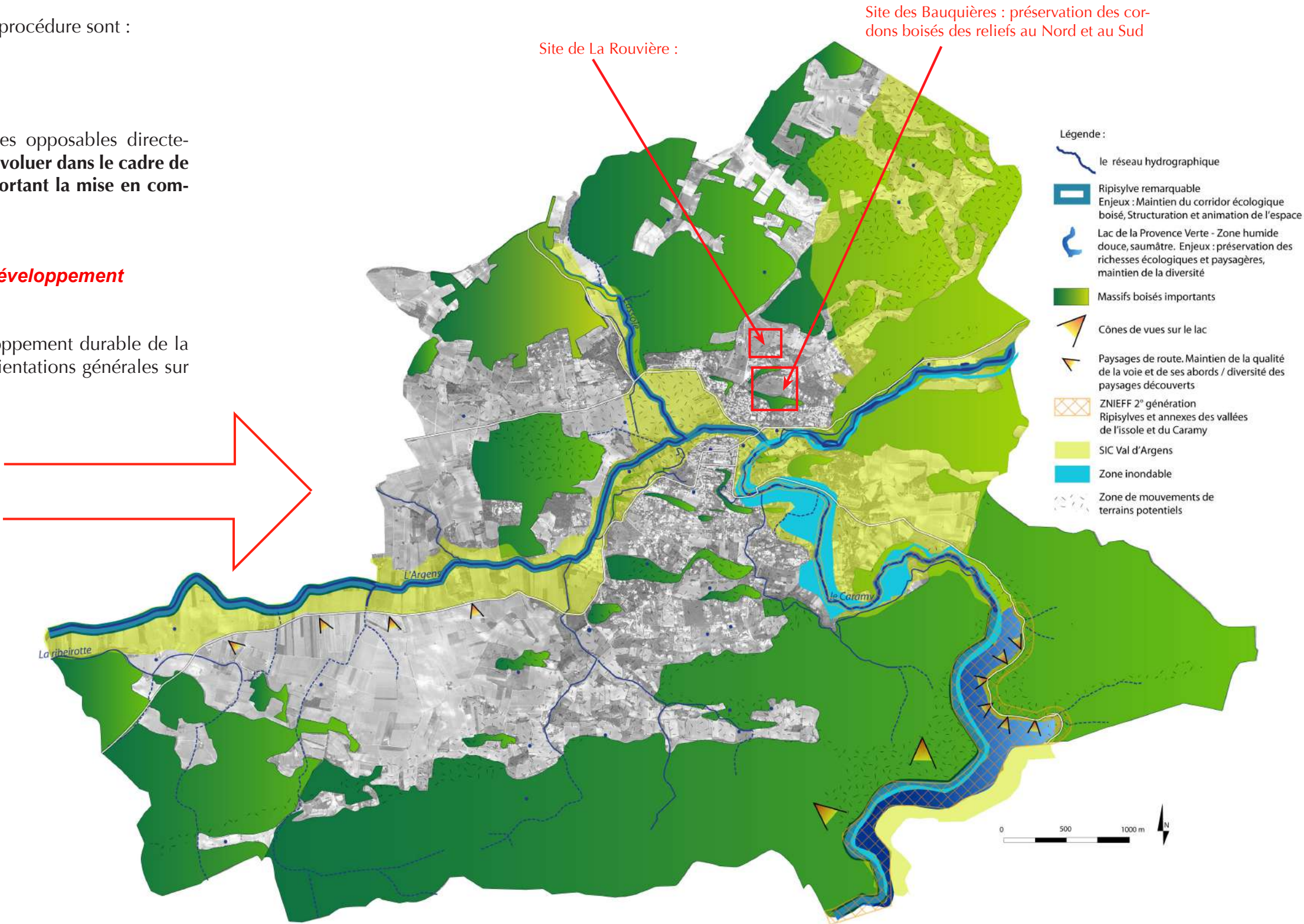
Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune fait apparaître différentes orientations générales sur les sites :

- Extrait du PADD du P.L.U

Carcès : Ville de Patrimoine

Un patrimoine environnemental et paysager à protéger et à mettre en valeur

Les richesses du milieu naturel



Les enjeux de développement et d'aménagement des sites

Le site de la Rouvière est identifié espaces agricoles et est inscrit dans le périmètre A.O.C «côte de Provence».
S'appliquent notamment les dispositions suivantes :

- Extrait du PADD du P.L.U

Un patrimoine environnemental et paysager à protéger

LES ORIENTATIONS du P.A.D.D

- **Qualifier le milieu agricole comme vecteur de paysage et d'identité**
L'agriculture joue le rôle de maintien et d'équilibre des milieux naturels et paysagers carçois.
- **Trouver les limites entre l'agriculture et les autres usages et penser le devenir des petites poches agricoles isolées.**
Tantôt espaces de respiration au sein de zones habitées, tantôt sources du conflit entre les modes d'occupation du sol, les zones agricoles isolées doivent trouver leurs limites et leur légitimité.
- **Reconquérir les espaces agricoles en déclin**
Certaines zones à vocation agricole sont délaissées par l'activité. Des solutions de reprise ou de conversion sont à envisager afin d'éviter tout gaspillage du territoire.

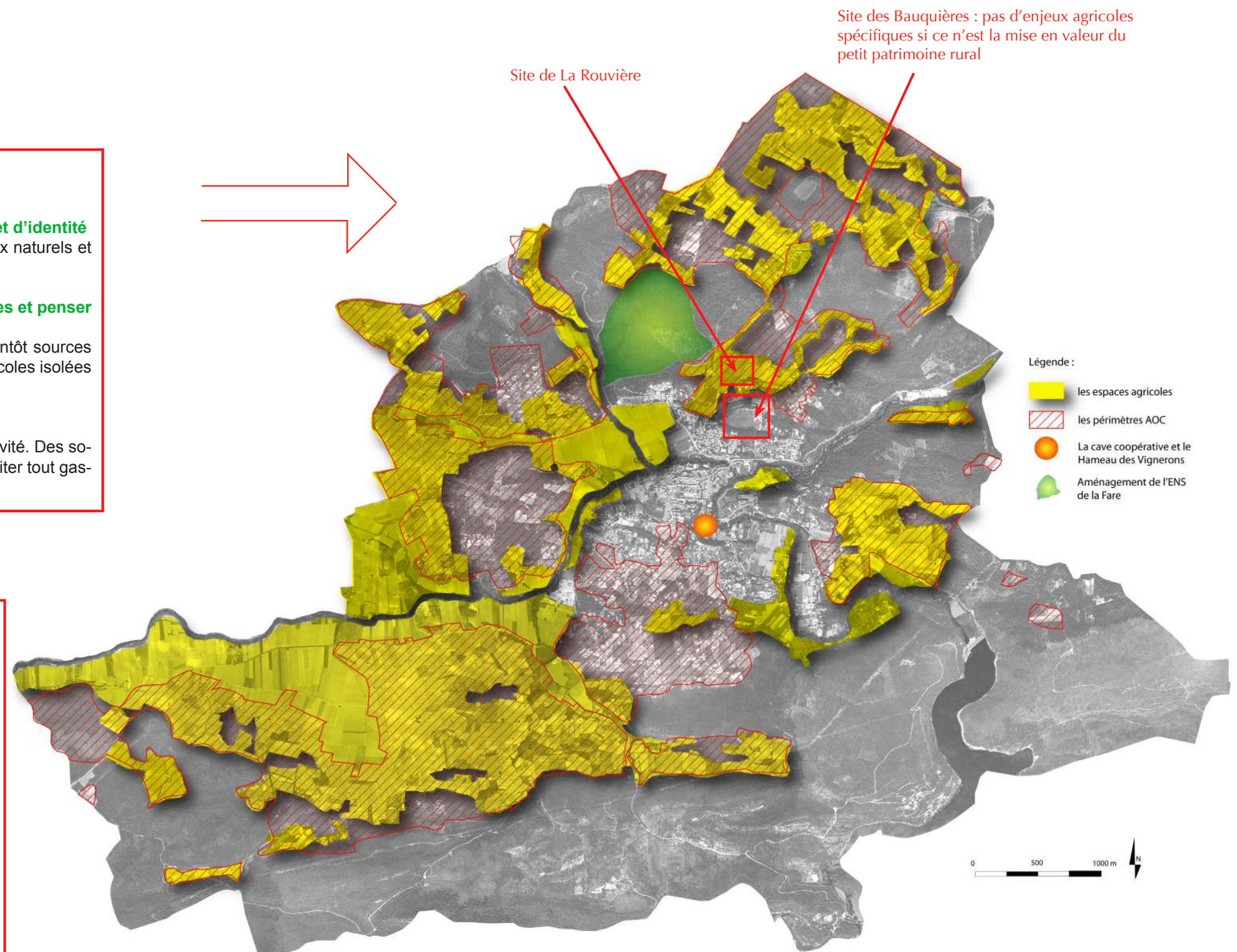
Un patrimoine urbain de qualité à mettre en scène

LES ORIENTATIONS du P.A.D.D

- **Valoriser et mettre en scène le petit patrimoine, notamment les éléments de pierre sèche**
Murets, apiés, petits ponts, etc, font l'objet d'un recensement et sont protégés et mis en valeur.

Carcès : Ville de Patrimoine

Le paysage agricole



Les enjeux de développement et d'aménagement des sites

- Extrait du PADD du P.L.U

Carcès : Bourg-centre rural

Des dynamiques urbaines à organiser pour une centralité affirmée

LES ORIENTATIONS du PADD

• Développer l'urbanisation en continuité de l'existant en respectant et protégeant les éléments naturels

Commune cernée par les cours d'eau, le développement urbain est contraint. Il s'établira sur des poches à densifier en raison de leur caractère urbain au vu de la proximité du village.

• Permettre la développement urbain garant de l'équilibre social

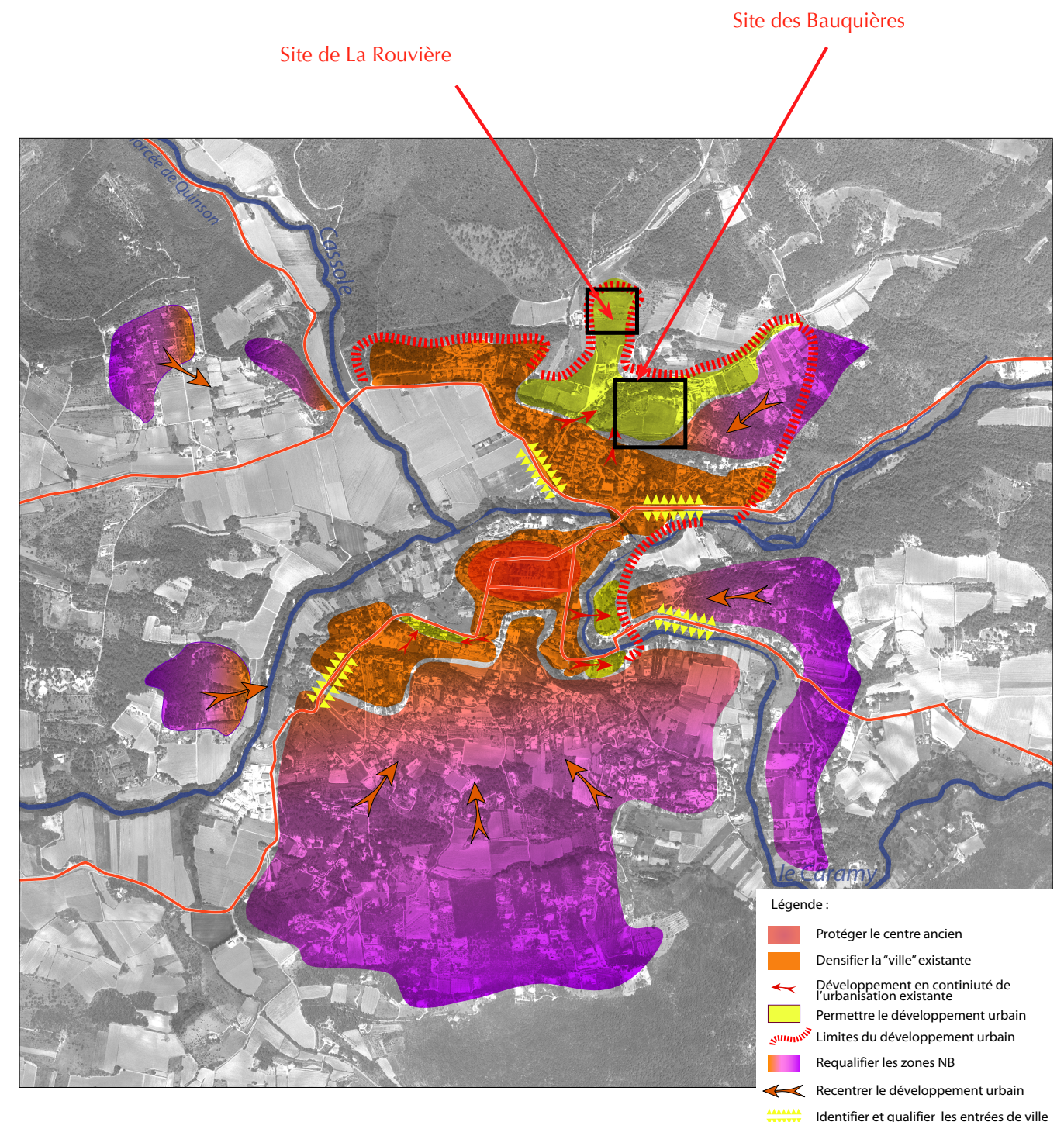
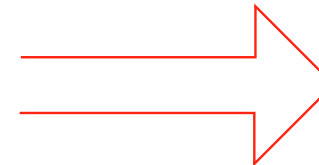
Des espaces seront dédiés à la création de logements (Les Bauquières par exemple) pour créer de la mixité, avec une typologie locative diversifiée, et répondre ainsi aux besoins d'un grand nombre, en favorisant une approche énergétique économe (espaces de qualité ensoleillés et ombragés, protégés des vents dominants...)

- Adapter la production aux besoins de logement notamment pour les jeunes actifs et compléter la chaîne du logement à l'aide d'une typologie diversifiée

Le site des Bauquières a été pressenti pour la réalisation d'un nouveau quartier programmant 65 logements (logements locatifs sociaux et en accession à la propriété)

- Offrir des logements conventionnés pour garantir la mixité sociale

Le programme du projet des Bauquières présente 38% de logements locatifs sociaux complétant ceux déjà réalisés lors de la réhabilitation de la cité médiévale.



Les enjeux de développement et d'aménagement des sites

- Extrait du PADD du P.L.U

LES ORIENTATIONS du PADD

• Optimiser et hiérarchiser le réseau viaire

Déclasser des voies non empruntées, réaliser des élargissements, des sens uniques, reclasser les voies DFCI, en repensant le schéma communal de circulations. Participer aux travaux du CG qui fait évoluer son Schéma Directeur de Transport.

• **Valoriser les modes doux de déplacement** : aménagements sécurisés pour piétons et cycles : signalétique, axe partagé. Prévoir à terme un schéma directeur des modes de déplacements doux.

• Assurer la gestion des déchets

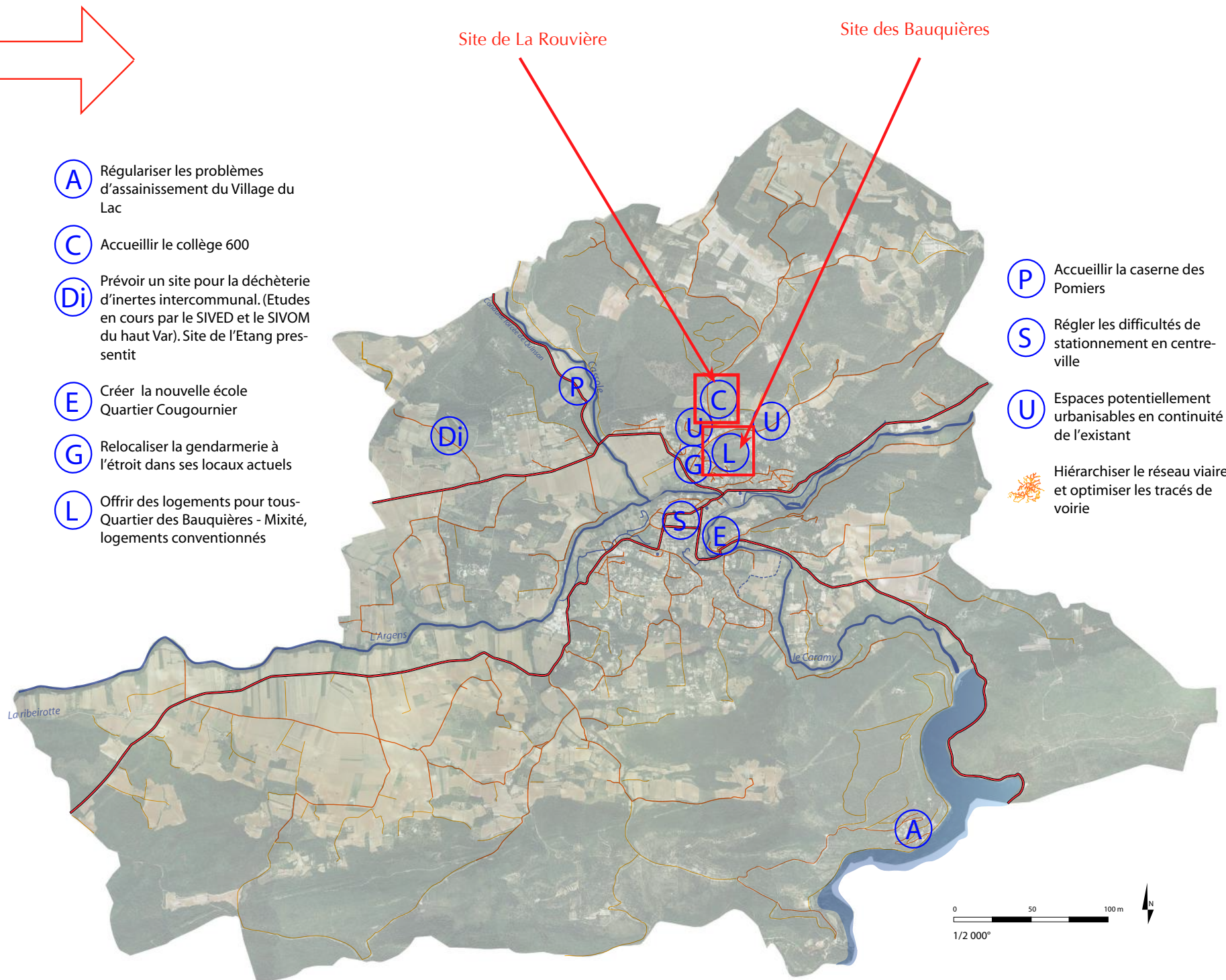
Des études géotechniques et environnementales ont permis de mettre en avant des sites potentiels pour l'implantation d'un stockage de déchets inertes et non polluants. Les études sont à affiner mais le site de l'Etang est d'ores et déjà mis en avant au regard des différentes contraintes.

• Régulariser le réseau d'assainissement du Village du Lac

Les insuffisances en matière d'assainissement résident essentiellement en l'absence de réseaux collectifs. La création d'une station d'épuration est nécessaire.

Carcès : Bourg-centre rural

Equiper la commune à la hauteur de ses besoins

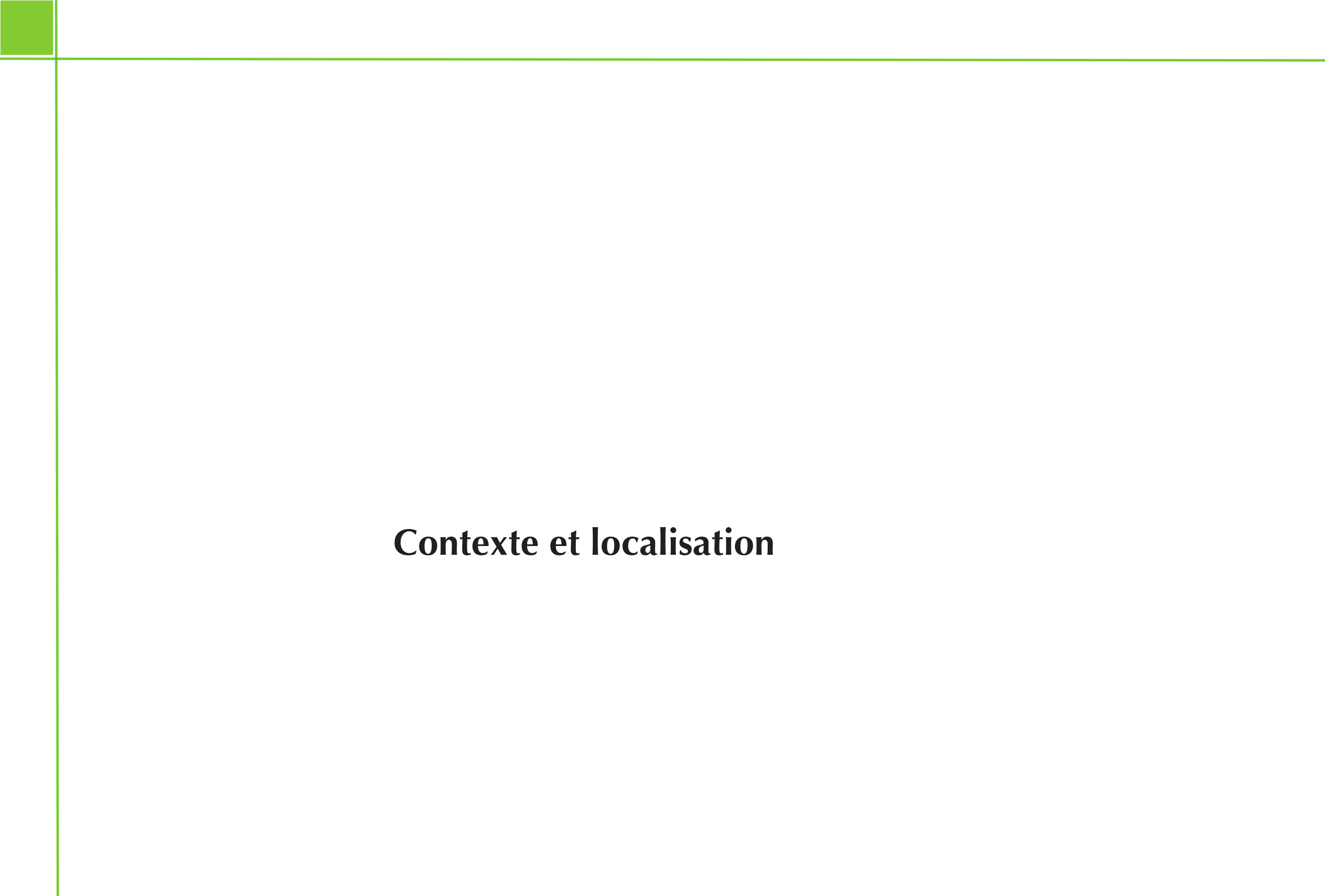




PARTIE 1 : DIAGNOSTIC ET SYNTHÈSE



Diagnostic : le site des Bauquières

A green square is located in the top-left corner. A horizontal green line extends from the right side of the square across the top of the page. A vertical green line extends from the bottom of the square down the left side of the page.

Contexte et localisation

Une localisation stratégique pour l'accueil du projet



Situation du site

Le site d'étude se trouve au Nord du Bourg centre et à proximité des axes majeurs communaux. Il est lié au noyau central par le vieux chemin d'Entrecasteaux via la RD13. Le centre ancien se situe à 500 mètres par cheminement piéton (franchissement du pont sur l'Argens par la passerelle Saint-Antoine) et à 1 kilomètre par voie routière par le pont d'Argens. Il convient de noter la proximité relative des équipements sportifs du stade Michel Siméon.

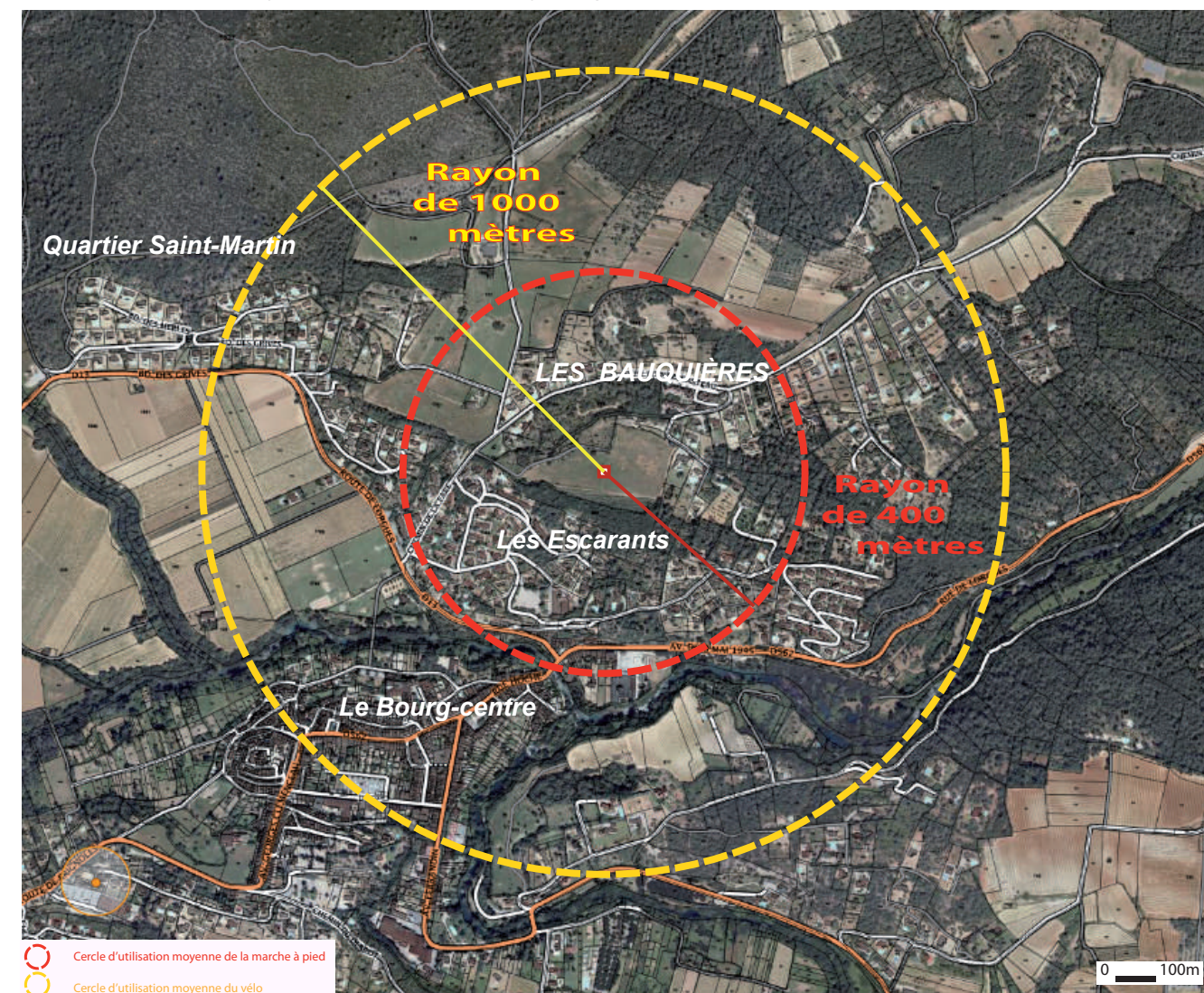
Cela en fait un espace relativement proche et facilement accessible.

La relation aux communes alentours s'établit au travers de la RD13 qui se connecte et draine les flux de l'ensemble des routes principales du bassin de vie.

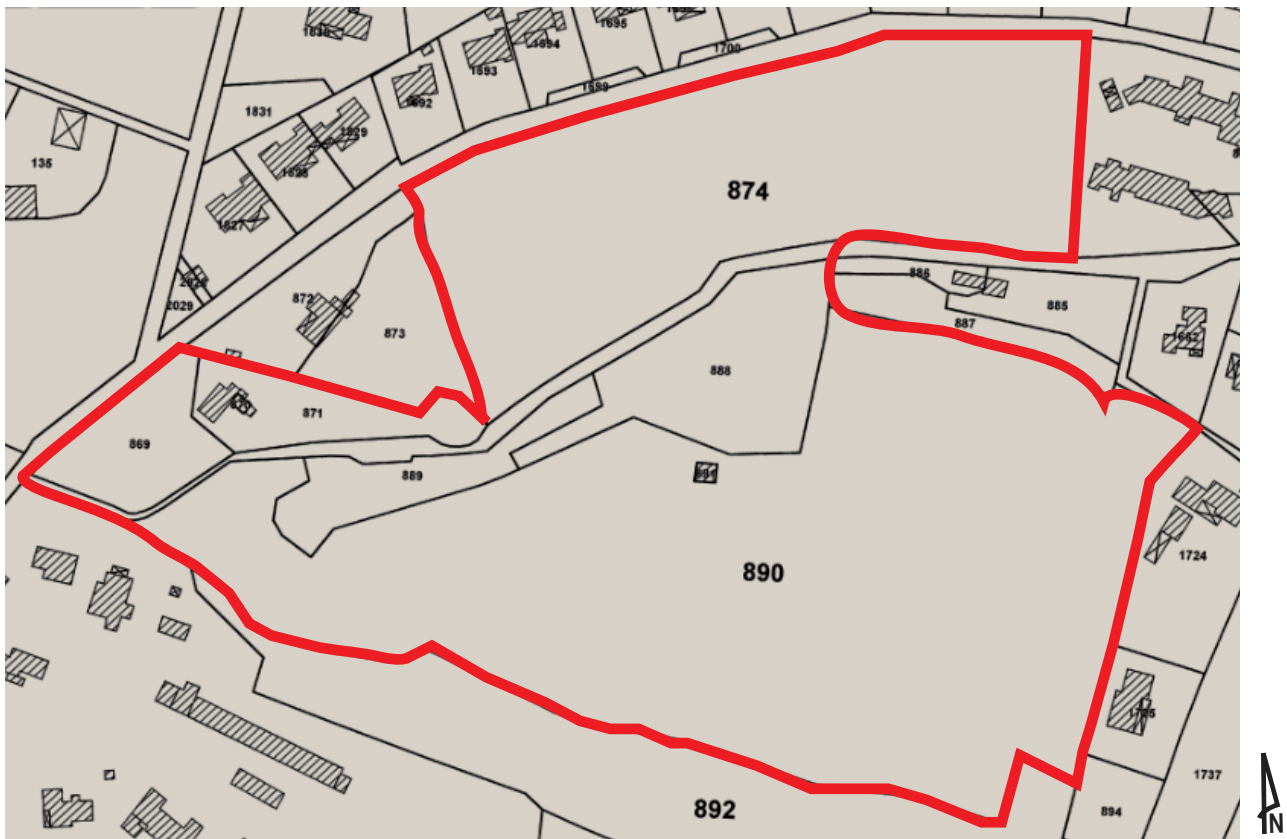
Il s'agit d'un cadre naturel vierge de toutes construction formant un ensemble enclavé dans une urbanisation pavillonnaire. Cette urbanisation correspond aux extensions récentes du village se caractérisant par un paysage urbain dilué mais appartenant à un pôle urbain en cours de développement. Il s'agit d'une « enclave » au coeur de résidences pavillonnaires et de lotissements.

Les Bauquières forme un ensemble foncier d'un seul tenant d'environ 4,7 hectares et maîtrisé par la commune ce qui le rend facilement mobilisable.

Cercles d'utilisation moyenne des modes doux (cycles, piétons)



Le contexte foncier et réglementaire



LES BAUQUIERES

N° PARCELLE	PROPRIETAIRE	ADRESSE	SUPERFICIE (ha/a/ca)
B 869	Mme SOUFFLET DOMINIQUE JEANNINE	15 rue de la gare 77210 AVON	17 37
B 870	MR WOELFING GERALD	14 RUE GEORGES BIZET 26300 BOURG-DE-PEAGE	25
B 871	Mme WOELFING VIRGINIE DOMINIQUE NIA	15 rue de la gare 77210 AVON	1 600
B 872	MR WOELFING GERALD	14 RUE GEORGES BIZET 26300 BOURG-DE-PEAGE	14 64
B 873	Mme DUBOIS-LAURENT-LARGUET MICHELE MARCELLE AN	12 VIEUX CHE D ENTRECASTEAUX - LES BAUQUIERES - 83570 CARCES	20 70
B 874	COMMUNE DE CARCES	13 VIEUX CHE D ENTRECASTEAUX - LES BAUQUIERES - 83570 CARCES	14 000
B 875	MR CARDINAL YVAN	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	57 11
B 885	Mme THOMAS MURIELLE	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	10 85
B 886	MR CARDINAL YVAN	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	4 11
B 887	Mme THOMAS MURIELLE	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	9 64
B 888	COMMUNE DE CARCES	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	32 68
B 889	COMMUNE DE CARCES	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	16 30
B 890	COMMUNE DE CARCES	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	28 170
B 892	COMMUNE DE CARCES	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	99 25
B 893	FOURNIERTHERY DOMINIQUE MARC	VIEUX CHE ENTRECASTEAUX BP 38, LOT ST MARTIN LES BAUQUIERES 83570 CARCES	11 39
B 894	FOURNIERTHERY DOMINIQUE MARC	VIEUX CHE ENTRECASTEAUX BP 38, LOT ST MARTIN LES BAUQUIERES 83570 CARCES	740
B 134	DENIZET/CATHERINE MARIE PAULE	CAMPAGNE ST MARTIN, SAINT MARTIN 83570 CARCES	1 94 00
B 1354	COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CADASTRE B 1354	LES BAUQUIERES, 83570 CARCES	4 23 78
B 1414	COMMUNE DE CARCES	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	1 06 19
B 1662	ABEILLE PATRICK JEAN MARIE FRANCOIS	LES BAUQUIERES 83570 CARCES	12 55
B 1724	FOURNIERTHERY DOMINIQUE MARC	VIEUX CHE ENTRECASTEAUX BP 38, LOT ST MARTIN LES BAUQUIERES 83570 CARCES	24 87
B 1725	FOURNIERTHERY DOMINIQUE MARC	VIEUX CHE ENTRECASTEAUX BP 38, LOT ST MARTIN LES BAUQUIERES 83570 CARCES	10 46
B 2029	TORTORA/JEAN-LUC ROBERT MARCEL	BP 12, 83570 COTIGNAC	1 35
B 1827	ABELLA/MOHAND	36 LES LAURONS 83143 LE VAL	9 81
B 1828	STROPIANA/RENE MARIUS	PAR MSA 3A 143 RUE JEAN AICARD 83013 DRAGUIGNAN CEDEX	7 36
B 1829	FOUILLON/CLAUDE EMILE RAYMOND	3 LOT LA ROUVIERE	6 06
B 1893	NGUYEN/VAN TAO	VIEUX CHEM D ENTRECASTEAUX 83570 CARCES	9 77
B 1894	HEVIN/JEAN PAUL RAYMOND GABRIEL	VILLA LES LAVANDINES, VIEUX CHEM D ENTRECASTEAUX 83570 CARCES	9 30
B 1895	CLOROFORMIO/ANDREE JEANNETTE	17 ST MARTIN, LES ESCARRANTS 83570 CARCES	9 30
B 1897	CLOROFORMIO/ANDREE JEANNETTE	17 ST MARTIN, LES ESCARRANTS 83570 CARCES	9 30
B 1898	LAZARE/CLAUDE JEAN MICHEL	LA GARDE 83570 CARCES	1 14 06
B 1937	ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT LES JARDINS DE LA	LA MOUTONNE, 7 IMP VASCO DE GAMA 83260 LA CRAU	6 29
B 1938	BALATRE/JEAN-MICHEL BERNARD PAUL	LES JARDINS DE LA ROUVIERE, 1 VIEUX CHEM D ENTRECASTEAUX 83570 CARCES	8 07
B 1939	FONTAINE/JACQUES RAYMOND GILLES	125 RUE EDOUARD HERriot, 59170 CROIX	8 22
B 1940	MAILLET/WILLIAM CHARLES LOUIS	LA ROUVIERE, 3 VIEUX CHEM D ENTRECASTEAUX 83570 CARCES	8 19

Taille des parcelles en hectares :

B874 : 1,401

B887 : 0,0964

B888 : 0,326

B889 : 0,163

B890 : 2,817

B891 : 0,001

B869 : 0,17

B871 : 0,16

Situation cadastrale

Le site présente une surface d'environ 5,2 hectares.

Le terrain est constitué des parcelles : B888, 889, 890, 891, 874, 869 et 871.

La commune de Carcès est propriétaire de la majorité des terrains. Elle maîtrise le site à l'exception des parcelles 869 et 871.



Le contexte foncier et réglementaire

Le site se place dans la zone UB du règlement qui comprend un secteur Ubs

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Les zones Ub sont destinées à recevoir principalement de l'habitat ainsi que ses activités annexes telles que les commerces de proximité, les services et les équipements publics structurants. Elles comprennent un sous-secteur Ubs dédié à l'accueil de logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

- une possibilité d'implantation des constructions à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer d'au moins 5 mètres,
- de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 5 des berges des cours d'eaux.

- l'implantation par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum et à 5 mètres pour les berges des cours d'eau.

Le respect de l'aspect du bâti existant impose aux constructions nouvelles :

- une hauteur des constructions respectant la hauteur des constructions voisines soit 7 mètres.
- l'utilisation de matériaux extérieurs semblables à ceux utilisés traditionnellement (tuiles canal ou romanes vieilles, toitures végétalisées)
- Les besoins en stationnement des particuliers sont nombreux, il est exigé, a minima, 1 place par logement pour les habitations.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

- un C.O.S de 0,3
- un C.O.S. plus élevé, de 0,4 en secteur Ubs

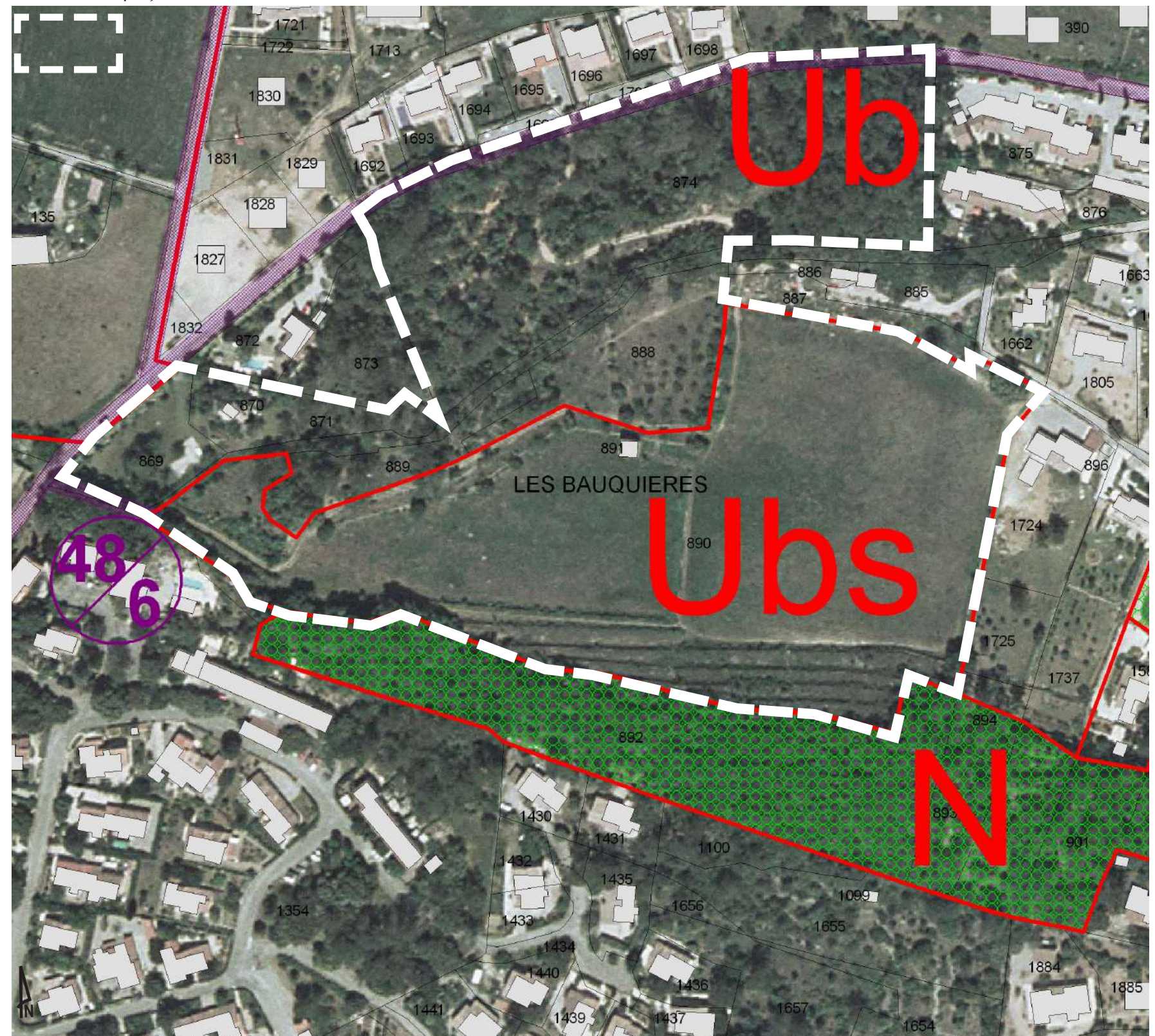
Le zonage du site n'autorise pas l'accueil des équipements publics tels qu'un collège, gymnase, terrains de sports et une gendarmerie.

Pour permettre l'opération, il convenait d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U pour adapter la vocation et les conditions d'occupation.

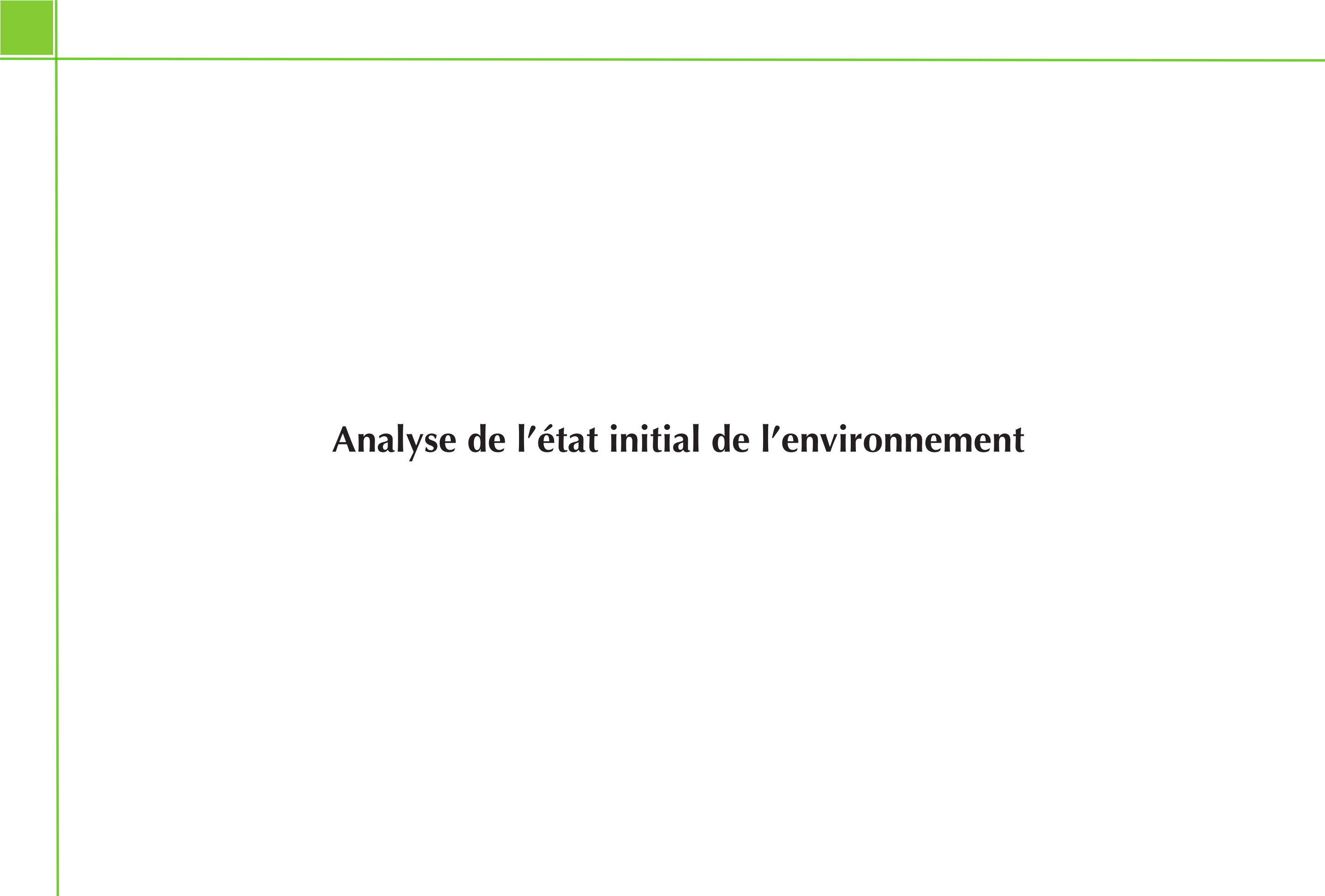
De plus, l'accès au site présente deux emplacements réservés de 6 mètres (n°48,17) dont le calibrage n'est pas suffisant pour la desserte de l'opération. Cela implique des changements du document d'urbanisme pour parvenir à des largeurs satisfaisantes.

Périmètre du projet

Le zonage du P.L.U approuvé en janvier 2011



0 100m

A green square is located in the top-left corner. A horizontal green line extends from the right side of the square across the top of the page. A vertical green line extends downwards from the bottom of the square along the left side of the page.

Analyse de l'état initial de l'environnement

Un environnement de qualité



Composantes paysagères et végétation

° C'est un espace fortement marqué par un aspect rural et naturel.

Bordé par des reliefs collinaires peu élevés mais raides dans sa partie Sud, le site des Bauquières est inscrit dans une cuvette. Cette situation lui donne le caractère d'écrin qui enserme une clairière en coeur de site.

Les enjeux paysagers relèvent essentiellement de la valorisation du petit patrimoine rural très présent sur les contreforts collinaires au Sud. Peuvent être recensés des ouvrages agraires autour des hauts murs de terrasses en pierres sèches, des rampes et escaliers. Le coeur du site, est vierge de toutes constructions à l'exception d'un ancien cabanon à vocation agricole.

Il s'agit, en effet, d'un ancien site agricole qui conserve les traces de ce passé.

Même si les lieux laissent place progressivement à une ambiance résidentielle, l'agriculture a, cependant, encore, un rôle dans le paysage.

Les ouvrages agraires font partie de l'identité communale Carçoise. **Dans l'approche des aménagements de l'opération envisagée, cette dimension rurale ne peut être occultée. Elle doit être retranscrite non seulement dans l'architecture du projet mais également dans son organisation. La trame paysagère doit être respectée et les édifices conservés ou réutilisés.**

° Deux typologies de végétation peuvent être observées sur le site.

Une végétation en coeur de site qui correspond à des friches post-culturelles. Elle se compose d'une prairie rase ponctuée d'arbustes établissant les limites des parcelles.

Une végétation de reconquête au Nord et au Sud sur les reliefs collinaires. La déprise agricole a entraîné l'installation d'une végétation endémique qui s'accompagne d'une modification des paysages liée à la reconquête de la forêt.

Un environnement de qualité



Restanques pour le traitement du dénivelé



Restanques conquises par la forêt



Un espace aux vues cloisonnées



Un coeur de site à la topographie plane

Espèce colonisatrice des zones délaissées par l'agriculture et des secteurs incendies, le pin a conquis les terrains en terrasses.

Ces formations de dégradation de la forêt mixte initiale présentent une strate arborescente dominée par le Pin d'Alep et s'accompagnent de chênes verts, de chênes pubescent et de genévriers cades.

Le sous bois des pinèdes présente comme principales espèces le Filaire à feuilles étroites, le Genévrier oxycèdre, le Pistachier térébinthe, le Calycotome épineux, le Romarin, le Ciste blanc, l'Asperge à feuilles aiguës, la Sal-separeille, la Garance voyageuse ou la Clématite petite-flamme.

Un site peu perçu

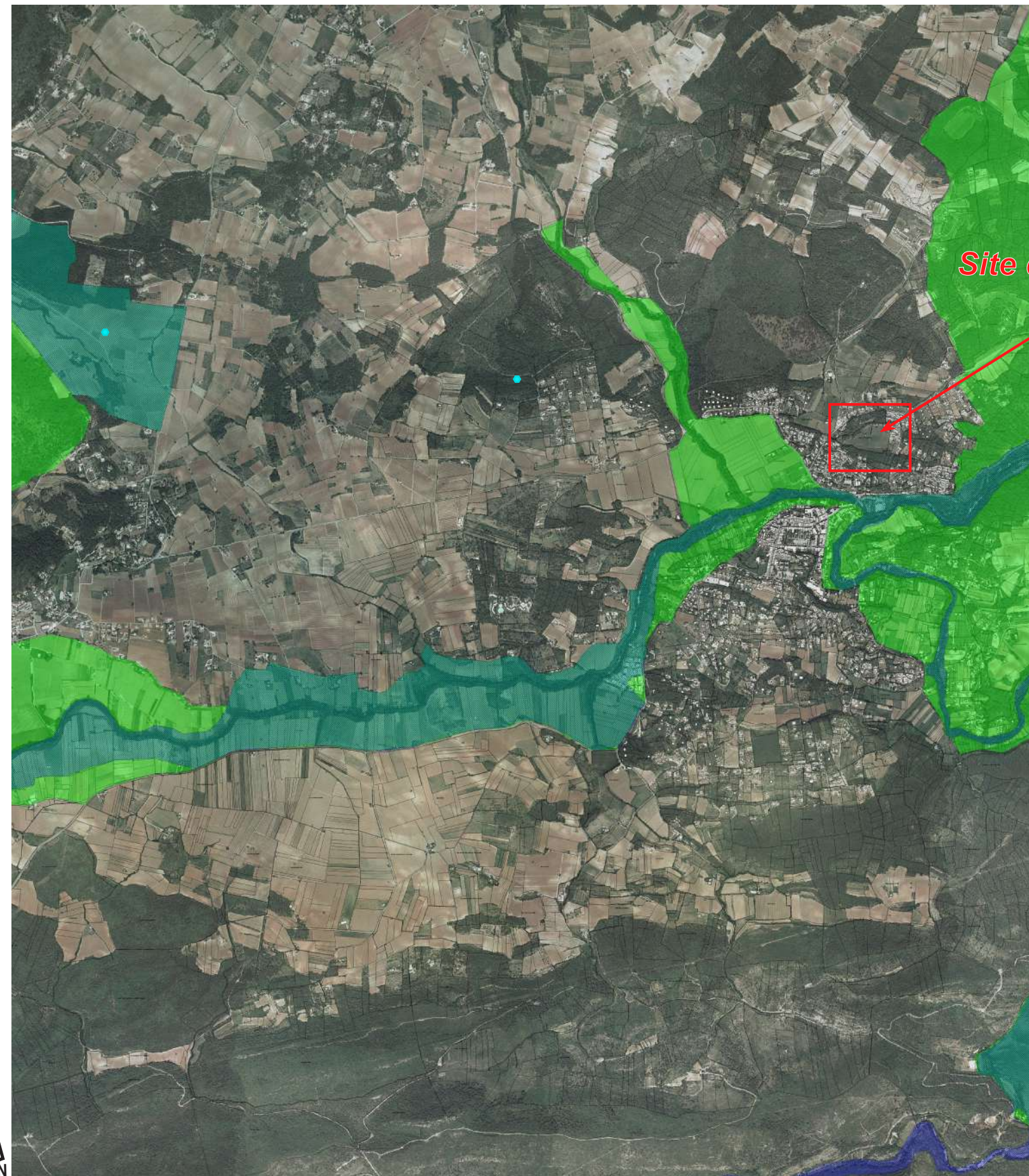
Le site n'est pas perceptible ni ne perçoit le bourg-centre de Carcès.
Il en est dissocié physiquement et visuellement.

Les perceptions depuis le village sont arrêtées par la colline de Saint-Martin derrière laquelle prend place le site des Bauquières.

Les perceptions depuis le site sont cloisonnées; les vues viennent butter sur les collines et les reliefs boisées au Nord et au Sud.

Un environnement de qualité

Protections et inventaires naturels



Les contraintes environnementales

Plusieurs protections réglementaires ou sites représentant un intérêt écologique et/ou paysager sont recensées sur le territoire communal comme en témoigne la carte ci-contre.

Cependant, le site des Bauquières ne se trouve pas dans le périmètre des sites à enjeux conservatoires (Natura 2000, arrêté de biotope) ou dans le périmètre d'un inventaire naturel (ZNIEFF).

Le site ne semble pas présenter une végétation ni une faune remarquable.

Le site des Bauquières faisait partie des sites ayant fait l'objet d'une analyse d'incidences dans le cadre de l'évaluation environnementale du P.L.U.

Les conclusions du naturaliste sont les suivantes :

«Site 2 et 3 : Les Oliverons - Rouvière/Bauquières

Ces lots ont été traités ensemble car il s'agit de zones agricoles exploitées ou en friches.

Elles ne présentent aucun enjeu écologique.

Il serait néanmoins intéressant tant au point de vue paysager, du patrimoine humain que sur le plan écologique de préserver sur ces zones les restanques et les haies s'y trouvant.

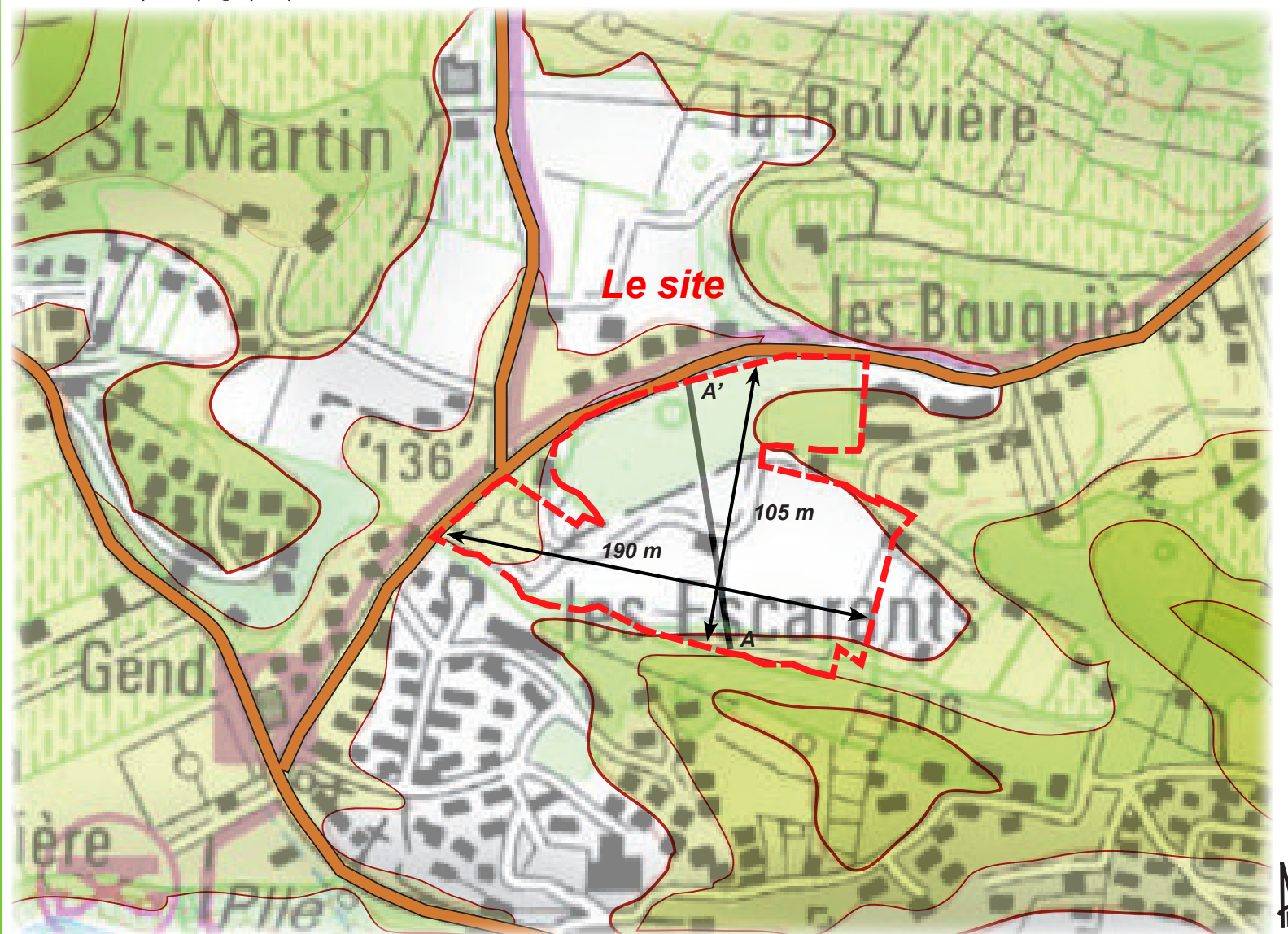
D'après l'analyse écologique et environnementale de ces sites, leur intégration dans le nouveau PLU ne pose aucun problème écologique.»

 Réseau Natura 2000 - Z.S.C

 ZNIEFF terre de type II

La topographie : un ancienne cuvette agricole

Reliefs et coupes topographiques du site



Un site à la topographie favorable

D'une surface de 5,2 hectares, le site s'étend au Nord du village sur un ancien espace agricole.

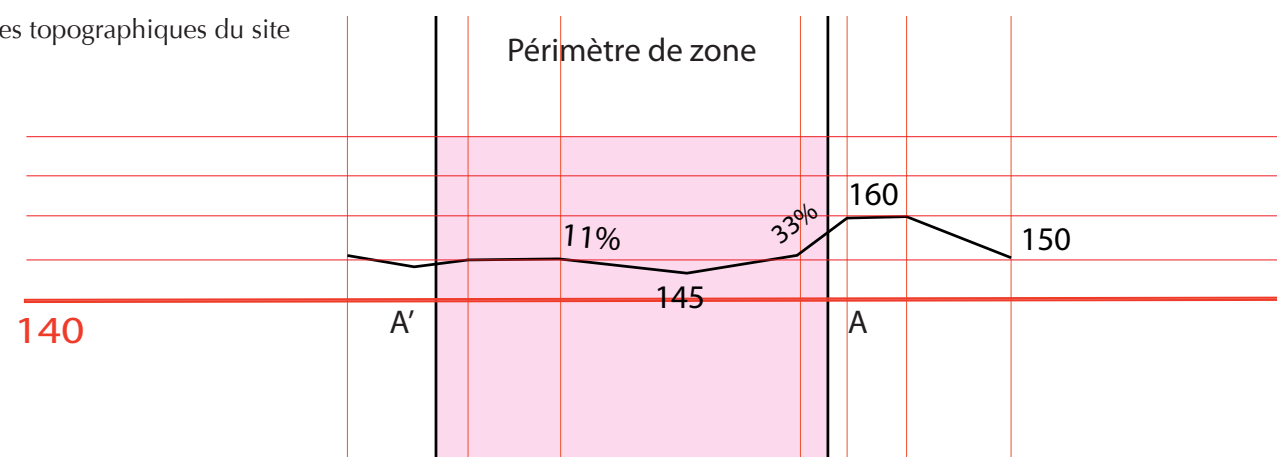
Le site s'oriente majoritairement du Nord vers le Sud.

La topographie se caractérise par un espace plane en coeur de site bordé par des collines le ceinturant.

La partie plane présente dans sa largeur la plus grande 105 mètres et dans sa longueur environ 190 mètres.

Si la partie centrale est facilement aménageable, les reliefs de la partie Sud présentent un fort dénivelé (33% de pente) qui limite les opportunités de développement. Plus au Nord, la colline ne dispose pas de contraintes spécifiques.

Coupes topographiques du site



Un site à potentiel en énergies renouvelables

Le climat

Le climat de la commune est de type méditerranéen et se caractérise par un ensoleillement important.

Cet ensoleillement entraîne une température moyenne relativement élevée (13-14°C) traduisant une certaine douceur du climat même si on note de fortes amplitudes thermiques.

Très sec en juillet, le temps est en revanche beaucoup plus humide entre novembre et février. Les précipitations annuelles sont généralement d'un peu plus de 950 mm dans le Haut-Var. Les fortes précipitations peuvent être à l'origine d'inondations.

Cette zone géographique est parcourue par un vent important.

L'énergie solaire

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur dispose d'un formidable potentiel d'énergie renouvelable d'origine solaire.

° Le territoire du Haut-Var et par extension de Carcès est l'un des territoires les plus ensoleillés d'Europe : environ 2 700 h/an soit une moyenne journalière de 7h35 sur l'année (variant de 4h25 en décembre-janvier à 12 h en juillet).

° L'ensoleillement est de 300 jours par. Il est maximal de mai à août avec un nombre mensuel de 350 à 400 heures.

° Trois applications sont envisageables dans le quartier

- la production de l'eau chaude sanitaire
- le chauffage
- la production d'électricité

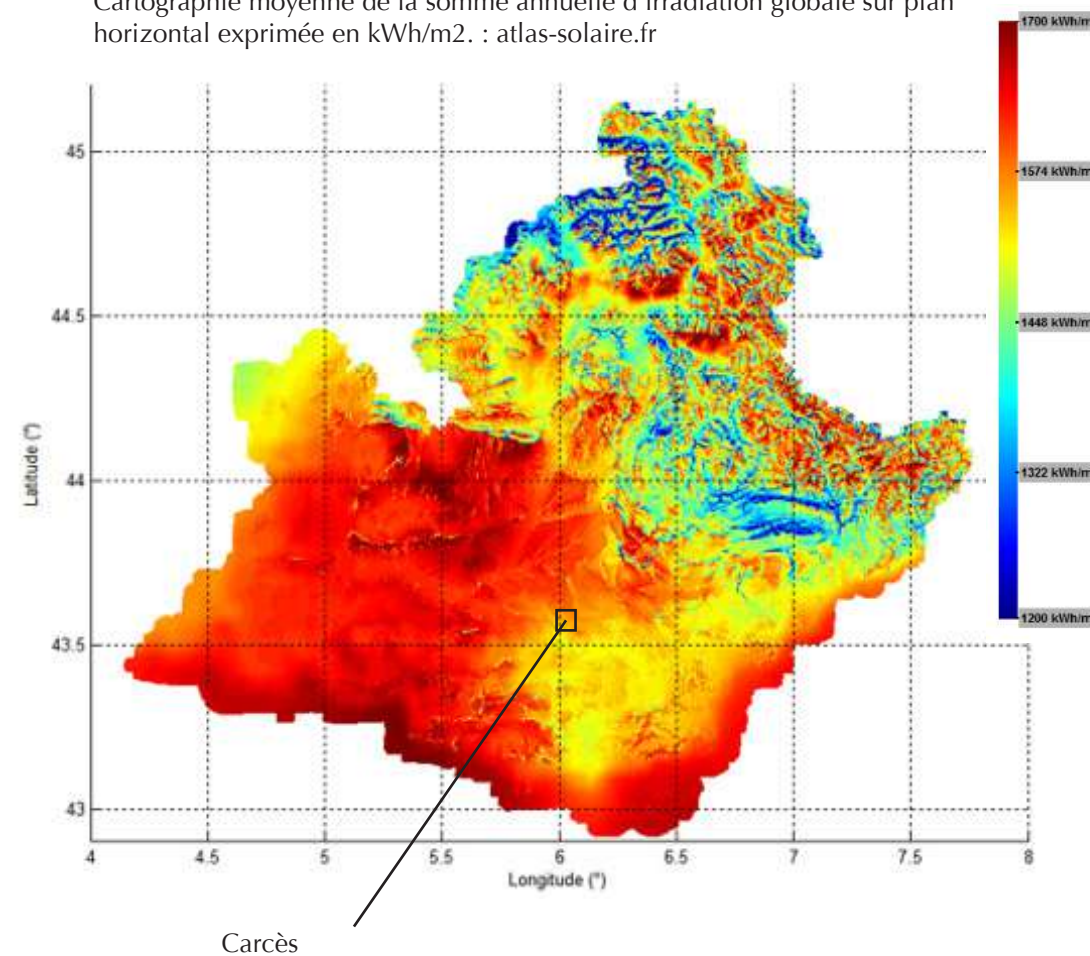
L'éolien

L'éolien constitue notamment une réelle opportunité pour le territoire.

Le site semble peu exposée aux vents. Les influences du Mistral (Ouest/Nord-Ouest) sont atténuées en raison de l'éloignement de la vallée du Rhône et du relief qui entourent la commune. La commune est suffisamment éloignée du littoral pour être intéressée par les vents d'Est marins remontant de la vallée de l'Argens.

Le potentiel éolien est peu propice à la mise en place de systèmes énergétiques spécifiques mais permet au site de bénéficier de nuisances liées au vent réduites.

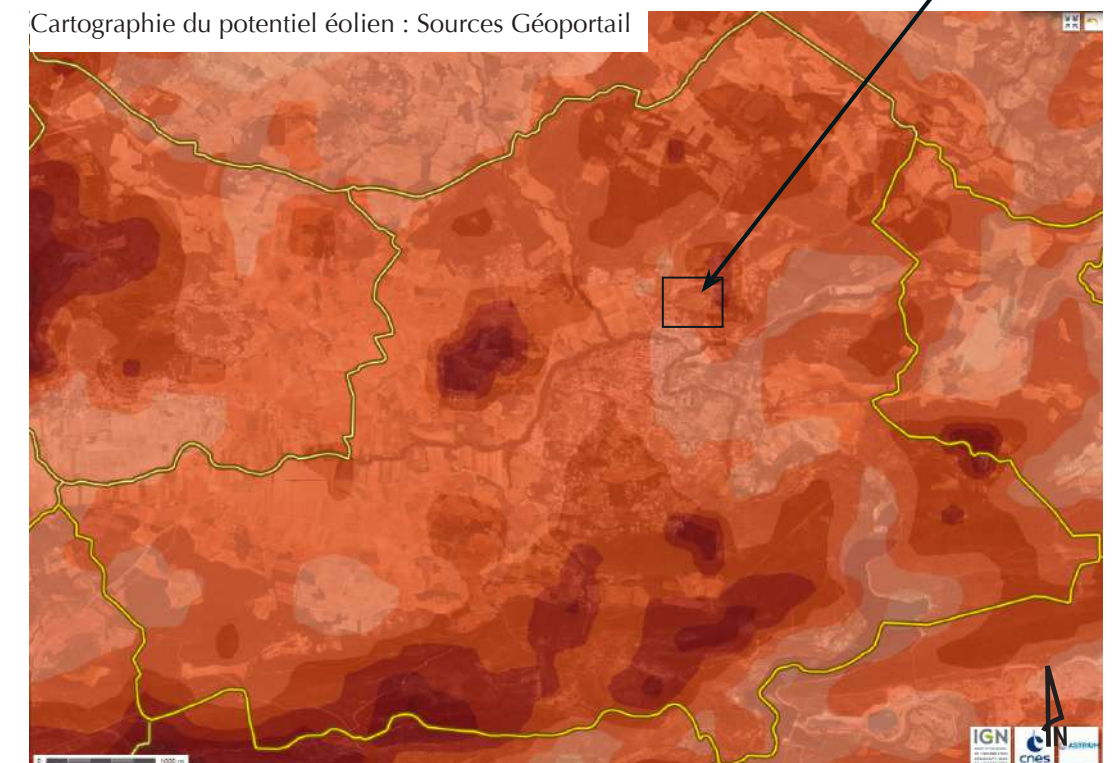
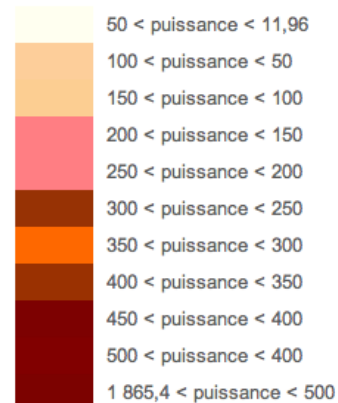
Cartographie moyenne de la somme annuelle d'irradiation globale sur plan horizontal exprimée en kWh/m². : atlas-solaire.fr



Site d'étude

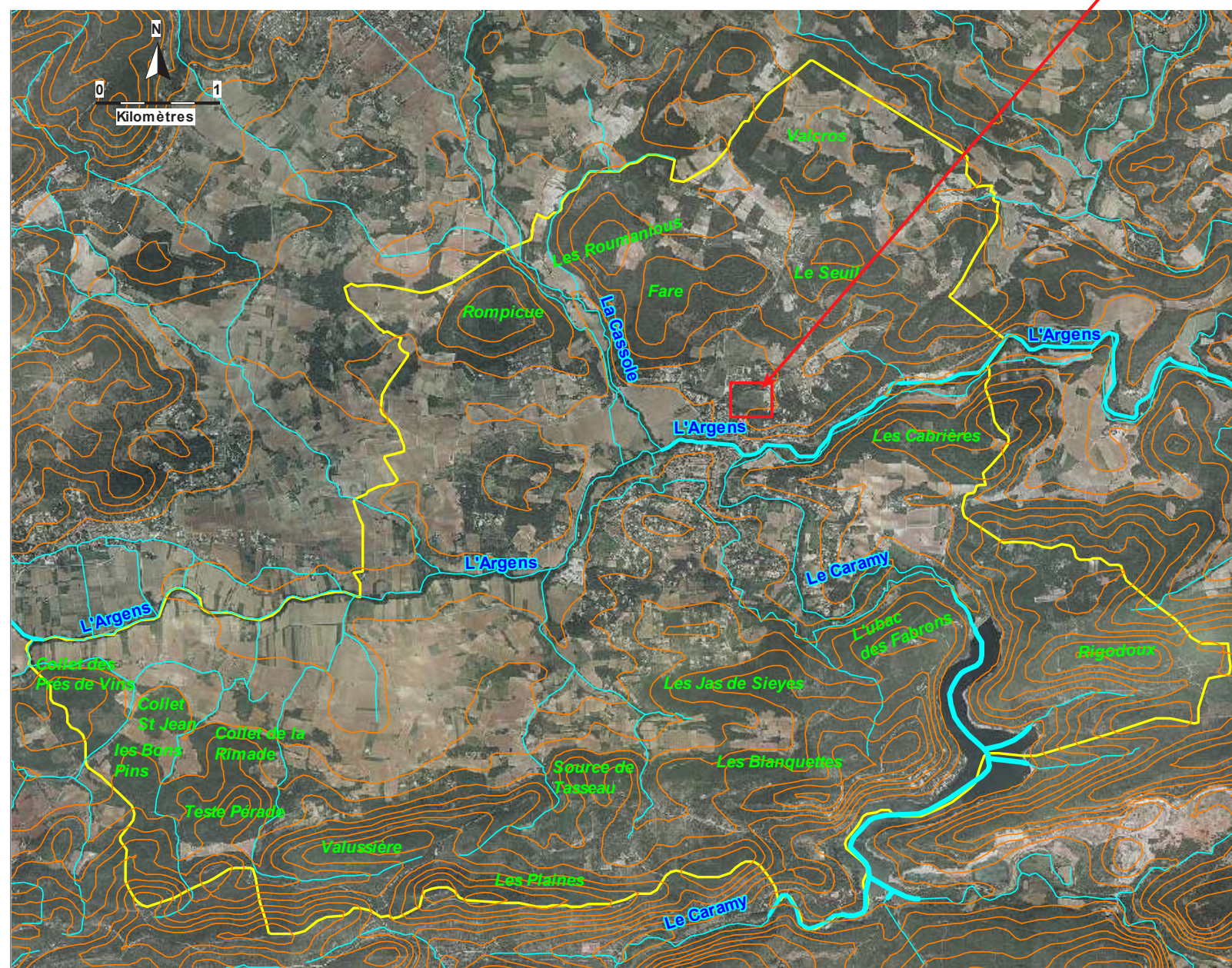
Cartographie du potentiel éolien : Sources Géoportail

Classes de puissance du vent à une hauteur de 80m
Calculs réalisés avec une cellule de 100m²
Puissance exprimée en W/2



Un site à fort potentiel en énergies renouvelables

Cartographie du réseau hydrographique



Réseau hydrographique, collets et collines, sur fond de BDORTHO® IGN2003

Le bois

Issu de la Biomasse, troisième source d'énergie française, le « Bois-Energie » est la source d'énergie renouvelable la plus utilisée par les particuliers.

Le Var dispose de la surface boisée la plus importante de France. Le territoire du Haut-Var et de la Communauté de Communes présentent des étendues forestières à exploiter intéressantes. Cependant, la filière bois est sous-exploitée. La gestion forestière de ce territoire se caractérise par une faible activité économique liée à l'exploitation de la forêt (pas de vocation économique marquée, peu de structuration de la filière bois).

Le développement du quartier des Bauquières doit participer à la valorisation énergétique des produits forestiers (arbres, branches, petits bois, etc...).

Il existe un fort potentiel d'installation de chaudières automatiques au bois dans le quartier qui va accueillir des équipements collectifs (collège, gendarmerie) et une utilisation du bois pour le chauffage individuel à développer pour les logements.

L'eau

Le réseau hydrographique se compose d'un réseau d'eau superficielle marquée par la présence de cours d'eau permanents d'importance (Argens, Caramy, La Cassole).

Cependant, aucun ruisseaux et fleuves ne sont recensés à proximité du site.

Aucune nappe phréatique majeure ne se trouve pas à proximité du site.

Dans ce contexte, la géothermie utilisée à des fins collectives (à l'échelle de l'ensemble de l'opération) semble difficile.

La topographie en pente et le régime des eaux méditerranéennes incitent à la vigilance sur le ruissellement des eaux (canalisations des écoulements).

Risques et nuisances : un site peu exposé

D'une manière générale, le territoire communal de Carcès présente des risques naturels et technologiques avérés.

Le site des Bauquières est, quant à lui, peu exposé.

Il ressort de l'analyse une exposition aux aléas naturels suivants :

- **inondations** : le site n'est pas concerné. Les aléas concernent les abords de La Cassole, du Caramy et de l'Argens selon l'Atlas des zones inondables du Var de 2012.

- **sismique**. Carcès, dans son ensemble, présente un aléa faible aux séismes. Elle se trouve dans une zone de sismicité faible.

- **retrait gonflement des argiles**. L'aléa est également faible sur le site.

- **feux de forêts**.

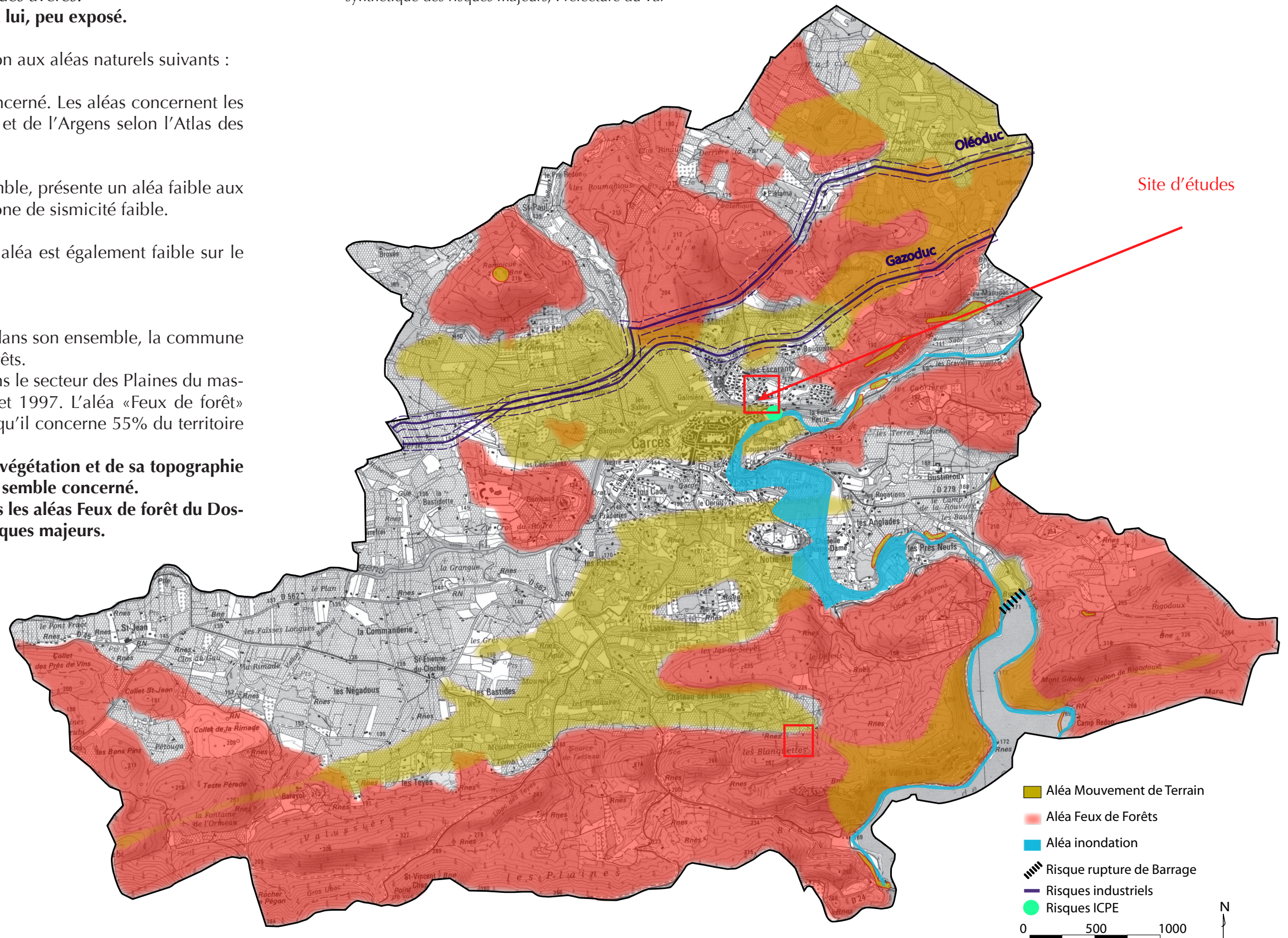
A l'image du département du Var dans son ensemble, la commune est soumise aux risques feux de forêts.

Les principaux feux ont eu lieu dans le secteur des Plaines du massif sud de la commune en 1965 et 1997. L'aléa «Feux de forêt» est prégnant sur la commune puisqu'il concerne 55% du territoire communal.

Le site en raison de son climat, sa végétation et de sa topographie en pente des reliefs qui le cernent semble concerné.

Il n'est, toutefois, pas recensé dans les aléas Feux de forêt du Dossier communal synthétique des risques majeurs.

Les risques du territoire communal : Source Dossier communal synthétique des risques majeurs, Préfecture du Var



Risques et nuisances : un site peu exposé

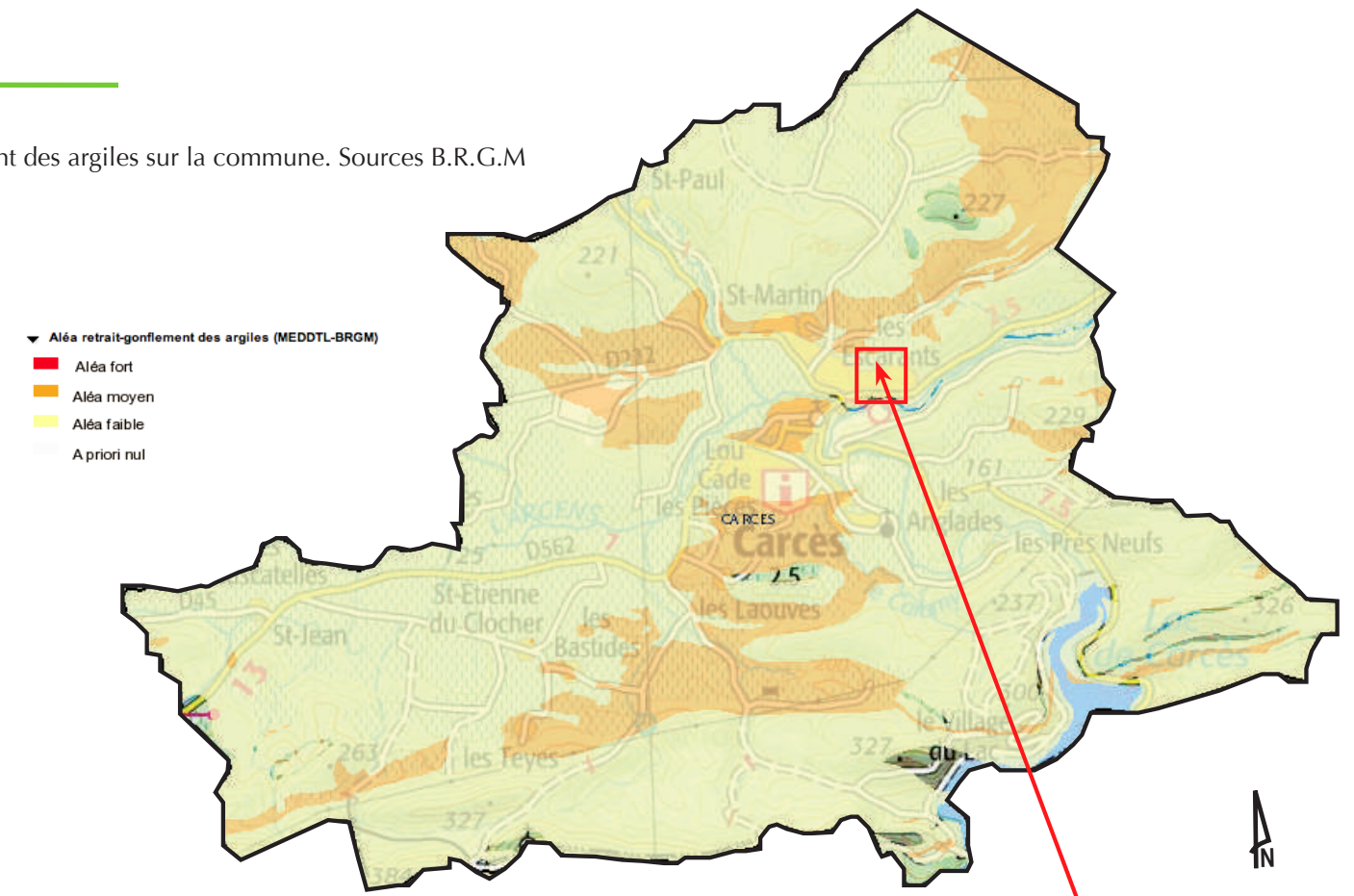
° les risques technologiques et industriels concernent peu le site.

- **rupture du barrage.** Les bauquières se trouvent en dehors des périmètres susceptibles d'être touchées par l'onde de submersion.

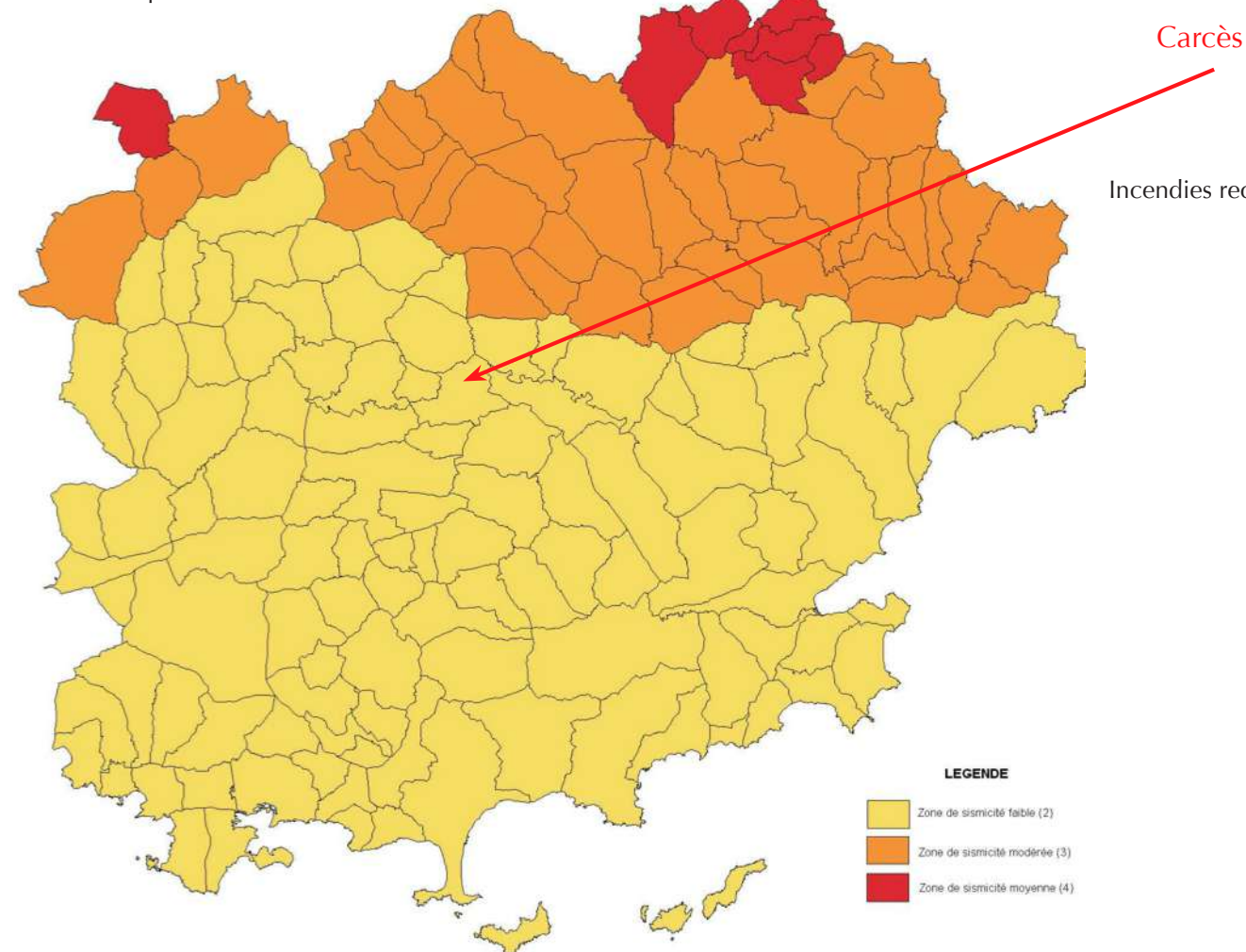
- **risque ICPE.** Le site n'est pas concerné par les risques liés à la distillerie.

- **transport de matières dangereuses.** Le site se localise à l'extérieur des périmètres aux incidences potentielles du gazoduc et du pipeline à l'exception du cercle des effets irréversibles du gazoduc (Cf. Servitudes d'utilité publique).

Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune. Sources B.R.G.M



Aléas sismiques sur la commune. Sources : SIG Var



Incendies recensés depuis 1973. Sources : Base Prométhée



Des réseaux : des équipements aptes à répondre aux besoins

Les origines de l'alimentation en eau potable sur le périmètre provient des ressources souterraines (nappe karstique).
A Carcès, l'origine de l'eau est essentiellement souterraine, de bonne qualité et est gérée en Régie Communale.

La desserte de ce secteur peut se faire par raccordement gravitaire sur le réseau existant à proximité.

Compte tenu :

- de la proximité du réseau d'assainissement collectif,
- du raccordement aisé et normalement gravitaire sur les collecteurs existants,
- de l'amortissement possible des frais liés aux extensions des réseaux,

Carcès a fait établir son Schéma Directeur d'Assainissement et programme de travaux en 2001 et l'a révisé en 2010 avec une approbation du document le 26 Janvier 2011.

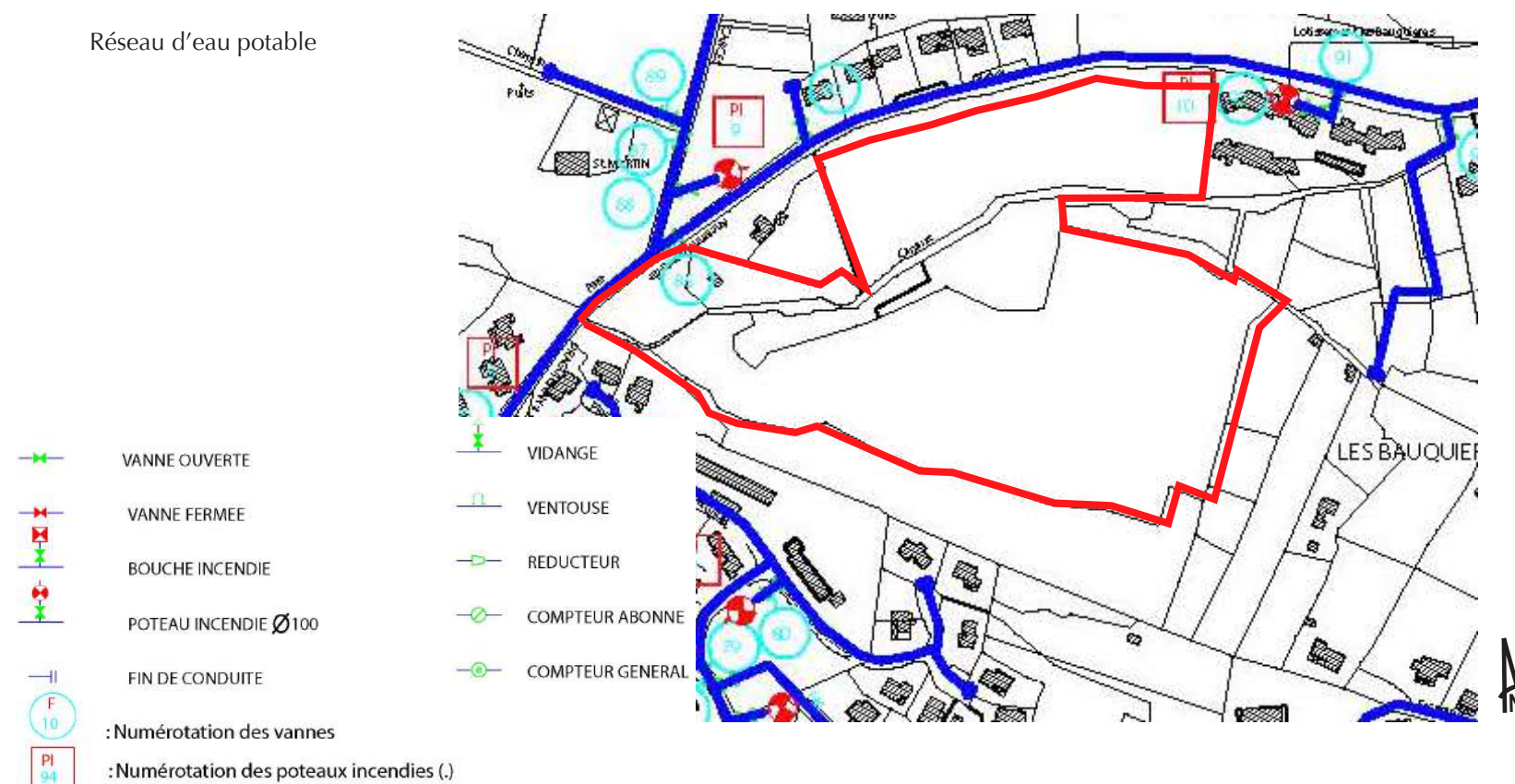
Ce document détermine les actions à mener, les zones pouvant être desservies par le réseau collectif et les zones devant procéder à un assainissement autonome.

La majorité des secteurs urbanisés de la communes sont pourvus d'un raccordement au réseau collectif. Le réseau couvre les zones urbaines du village, le quartier des Fources et de la Fare, les Bastidettes, les Bauquières.

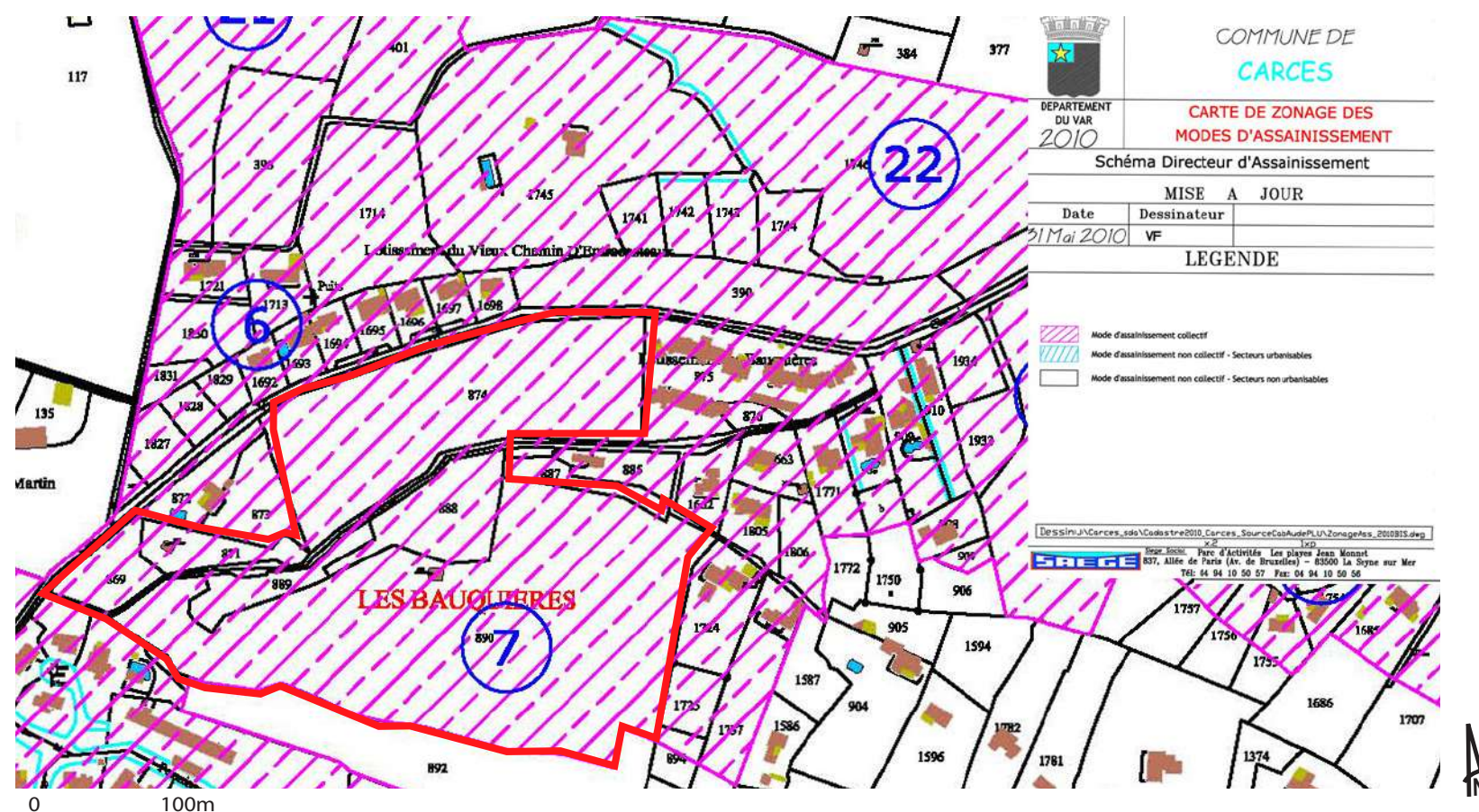
La station d'épuration d'une capacité de 4700 Eq/habitant (de type boue activées, aération prolongée) est suffisante pour recevoir l'assainissement collectif actuel et des années à venir.

Concernant les eaux pluviales, globalement aucun problème significatif n'a été recensé. Les collecteurs en zones urbaines sont suffisants pour recevoir les eaux de ruissellement même en cas de forte pluie. Pour les situations les plus sensibles la commune envisagera toutefois le remplacement ou les réparations nécessaires.

Réseau d'eau potable

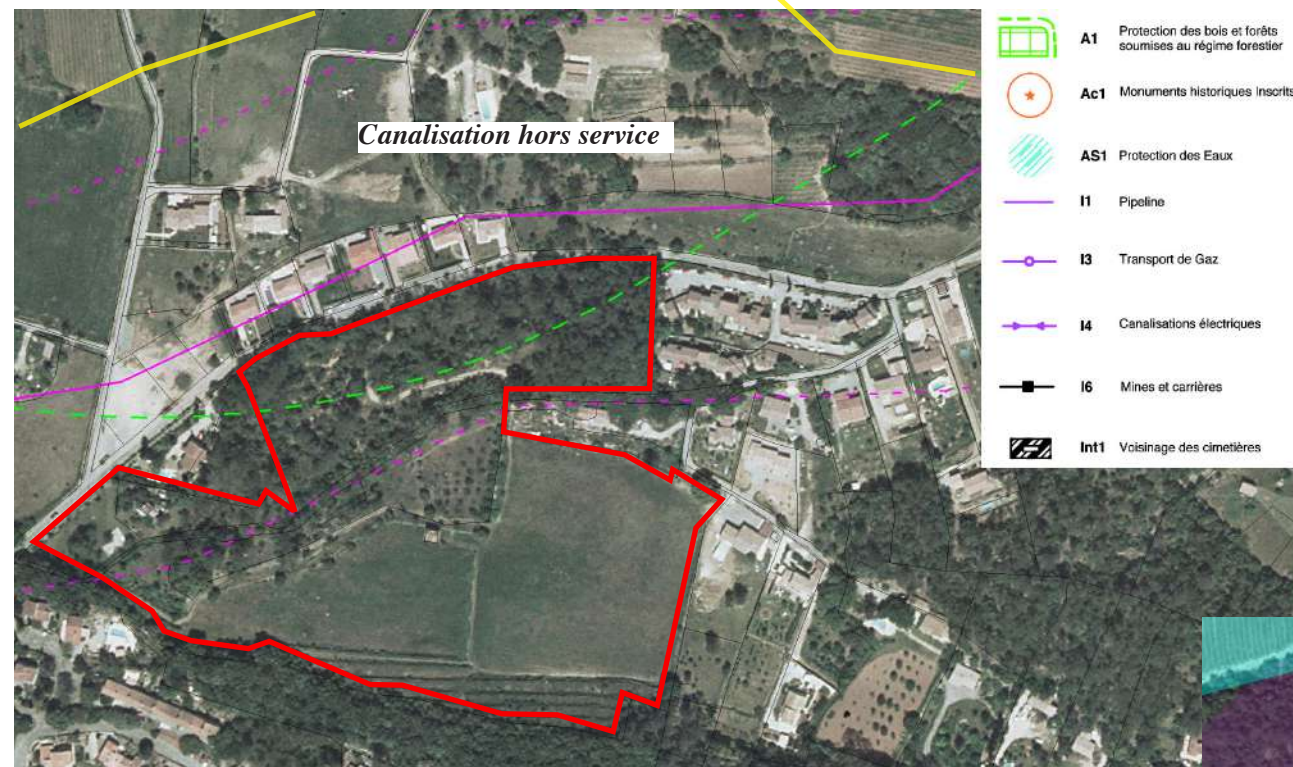


Réseau d'assainissement



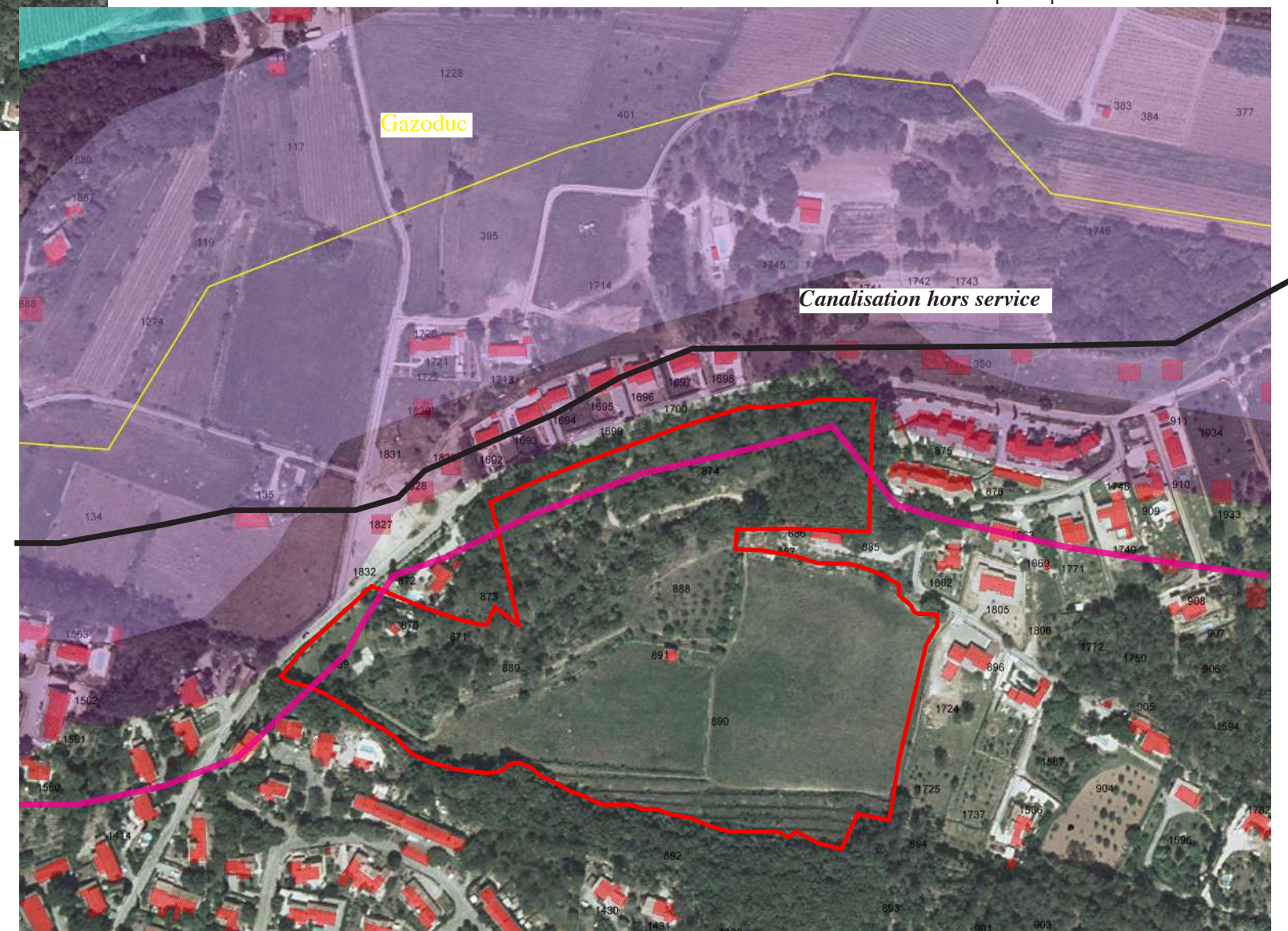
Les Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique



- Gazoduc
- Dangers très graves 105 mètres
- Dangers graves 150 mètres
- Cercles effets irréversibles (190 mètres)

La servitude d'utilité publique relative au Gazoduc



Les servitudes applicables au site

Le site des Bauquières est concerné par :

- une servitude de protection des forêts soumises au régime forestier.

Il se situe dans le périmètre de la forêt communale de Carcès.

Les servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier et instituées en application des articles L. 151-1 à L. 151-6 du code forestier prévoient en vue de leur protection un certain nombre de limitations à l'exercice du droit de propriété concernant l'installation de bâtiments.

- une servitude relative aux canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquifiés et de produits chimiques

Les Servitudes d'utilité publique

Le site des Bauquières se localise à l'extérieur des périmètres aux incidences potentielles du gazoduc et du pipeline à l'exception du cercle des effets irréversibles du gazoduc (190 mètres) dans son extrémité Nord.

Les prescriptions dans son périmètre qui s'appliquent sont évoquées dans le tableau ci-contre :



Arrêté du 4 août 2006
portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz
combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques

Commune de : CARCES (83 032)

CARACTERISTIQUES DE LA (DES) CANALISATION(S) DE TRANSPORT DE GAZ - CATEGORIE D'EMPLACEMENT

NOM DE LA CANALISATION	DIAMETRE	PMS	LARGEUR DE LA BANDE DE SERVITUDE			CATEGORIE	ZONES DE DANGERS			Aire du cercle ELS (ha)	Nombre d'occupants autorisés	Equivalent logement pour <u>lotissement</u>
			en mètres				CERCLE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS) OU ZONE DE DANGERS TRES GRAVES	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX OU ZONE DE DANGERS GRAVES	CERCLE DES EFFETS IRRVERSIBLES (RIE) OU ZONE DE DANGERS SIGNIFICATIFS			
			TOTAL	GAVCHE	DROITE		Rayon en m	Rayon en m	Rayon en m			
	DN	en bar										
ARTERE PROVENCE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	A	105	150	190	3,46	28	11,1
ARTERE PROVENCE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	B	105	150	190	3,46	277	110,8
ARTERE PROVENCE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	C	105	150	190	3,46	pas de limite	pas de limite
ARTERE PROVENCE COTE D'AZUR	80	67,7	4	2	2	B	10	15	20	0,03	3	1,0

SERVITUDES

Servitude avec bande non aedificandi dans laquelle le propriétaire s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de GRTgaz, à la modification du profil du terrain, à des constructions, à des plantations d'arbres ou de poteaux et à l'édification de murettes (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

* Selon Prescriptions Générales Gazières (PGG381). Certaines parcelles peuvent déroger à ces prescriptions : GRTgaz se tient à disposition pour pour communiquer les dimensions de la bande de servitudes en fonction de la section et du numéro de parcelle

PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

GRTgaz ne souhaite pas voir augmenter la densité de population dans les zones de danger. Il convient d'éloigner autant que possible les projets des ouvrages ci-dessus visés.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques impose, dans des cercles centrés sur la canalisation, les contraintes suivantes :

- Dans le cercle des premiers effets létaux (cf tableau ci-dessus) :

- Pas d'ERP de 1ère à 3ème catégorie.
- Pas d'immeuble de grande hauteur.
- Pas d'installation nucléaire de base

- Dans le cercle des effets létaux significatifs (cf tableau ci-dessus) :

- Pas d'ERP de plus de 100 personnes
- Pas d'immeuble de grande hauteur.
- Pas d'installation nucléaire de base

Pour une canalisation en catégorie A :

- Pas de logement à moins de 10 mètres de la canalisation.
- Densité inférieure à 8 personnes / ha, et occupation totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspondant à la canalisation (cf tableau ci-dessus).
- 1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes

Pour une canalisation en catégorie B :

- Emplacements de densité comprise entre 8 et 80 personnes / ha ou population entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs (cf tableau ci-dessus)

- Dans le cercle des effets irréversibles (cf tableau ci-dessus) :

- Consultation de GRTgaz le plus en amont possible afin d'étudier l'impact et la compatibilité des projets

- Dans les bandes de zonage des ouvrages (250 m de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz) :

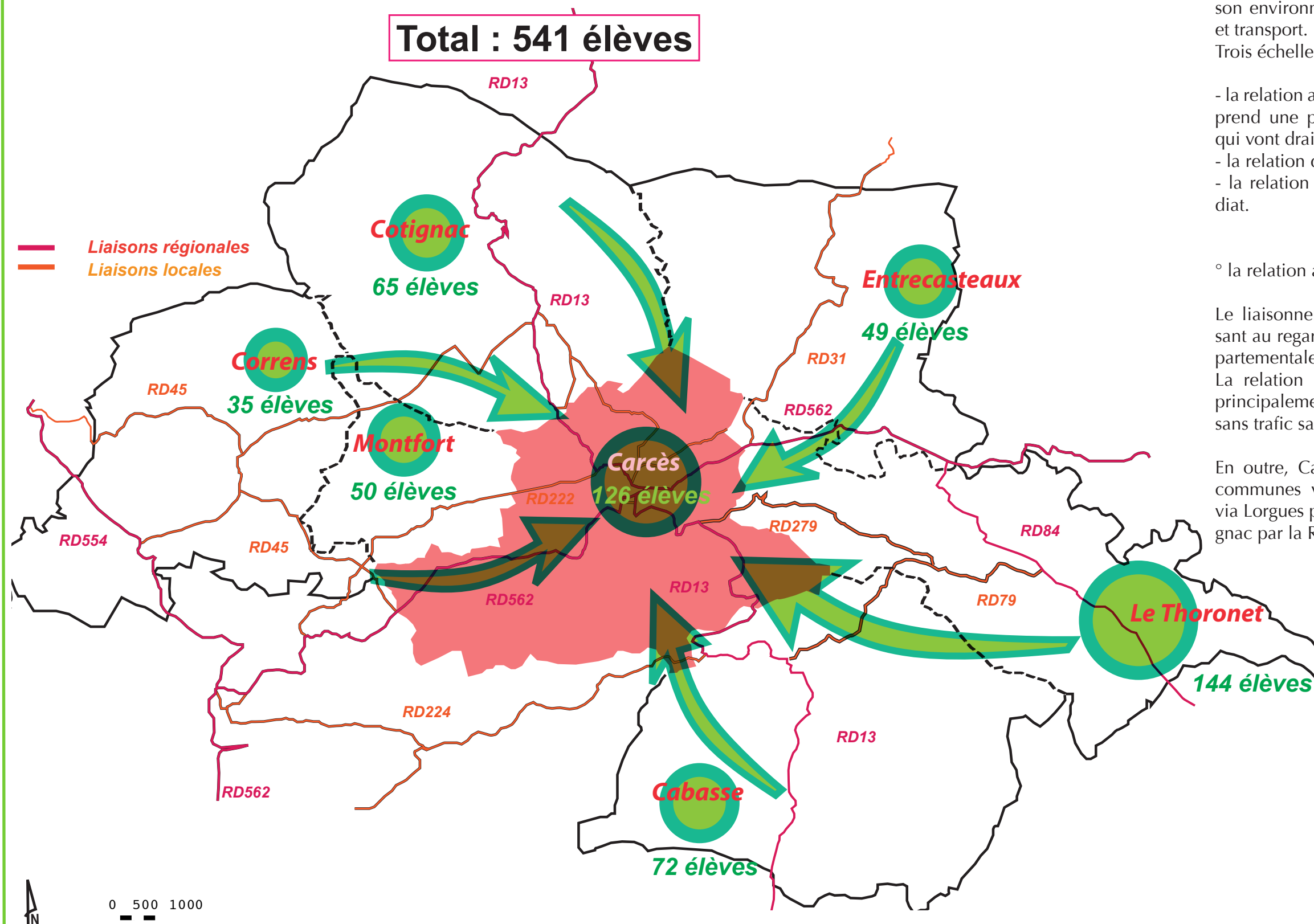
- Respect du Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV avec établissement des DR et DICT

CARACTERISTIQUES DU (DES) POSTE(S) DE TRANSPORT DE GAZ

NOM DU POSTE EXPLOITE PAR GRTGAZ	ZONE DE DANGERS EN METRES
CARCES DP	25

Accessibilité et transport

Accessibilité et transport à l'échelle des zones de rattachement du futur collège



Il est important d'appréhender la relation du projet à son environnement dans la dimension accessibilité et transport.

Trois échelles d'approche sont à étudier :

- la relation aux communes alentours. Le projet comprend une plateforme collège et une gendarmerie qui vont drainer une population extra-communale;
- la relation du projet au territoire communal;
- la relation du projet à son environnement immédiat.

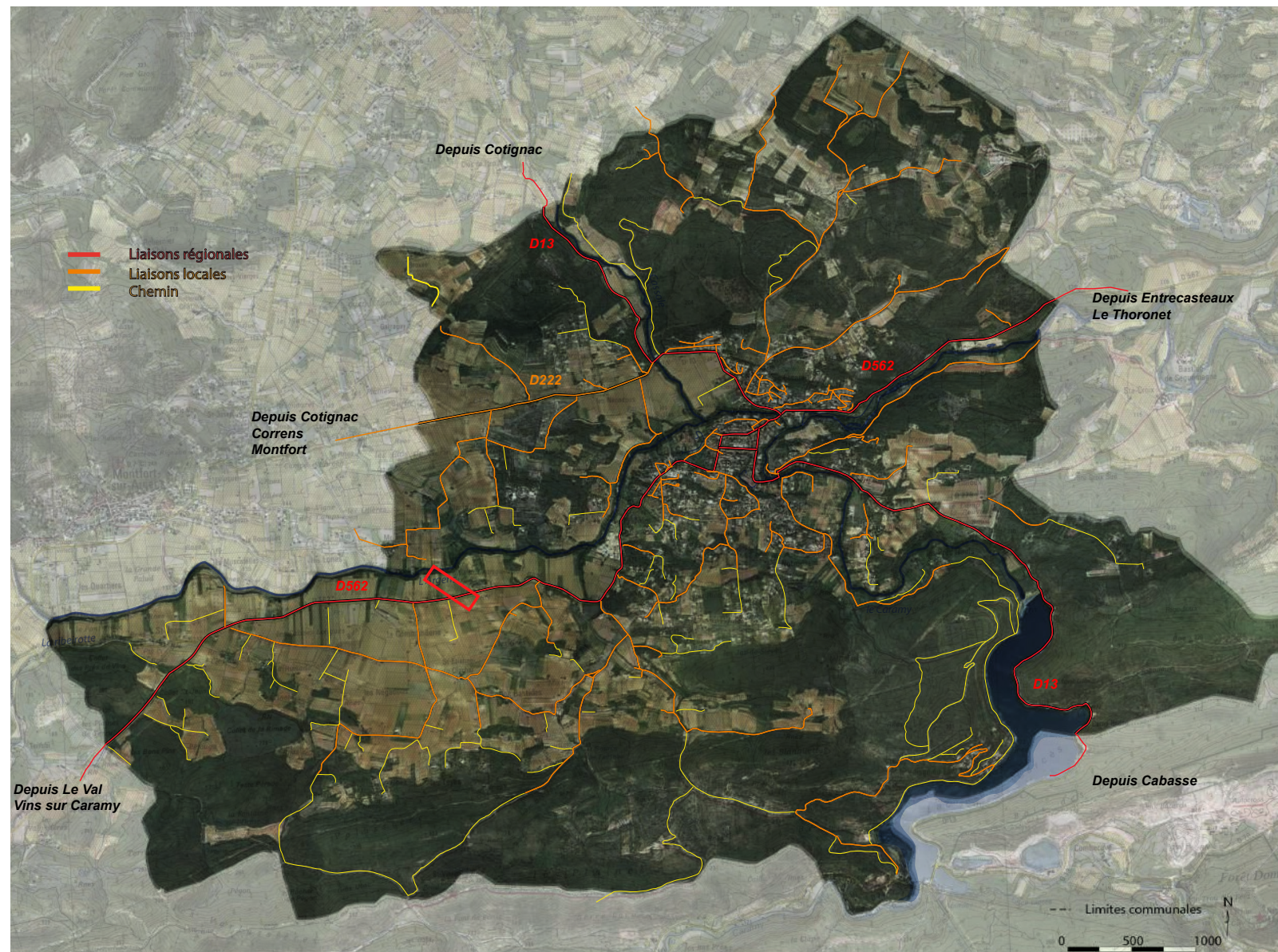
° la relation aux communes alentours

Le liaisonnement aux communes apparaît satisfaisant au regard de la densité du réseau des voies départementales.

La relation des communes entre elles s'appuie principalement sur des liaisons de bonne qualité et sans trafic saturé.

En outre, Carcès se positionne sur l'itinéraire des communes voisines comme Brignoles-Druguignan via Lorgues par la RD562, et Aups-Flassans via Cotignac par la RD13.

Accessibilité et transport



° la relation au territoire communal

L'approche du réseau interne laisse apparaître un réseau viaire dense guidé par le socle naturel du territoire communal.

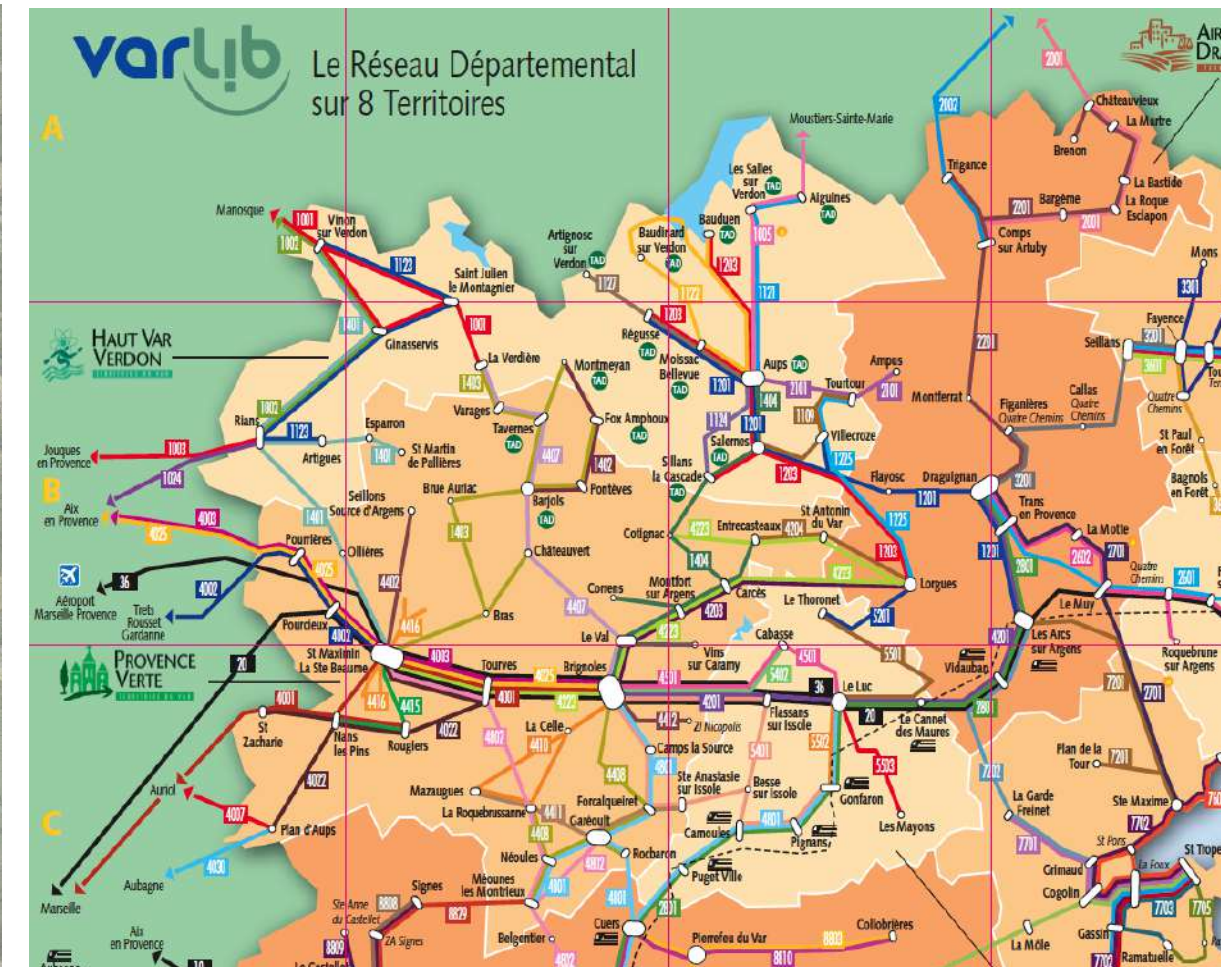
La départementale RD 562 traverse la commune d'Est en Ouest traversant la plaine et la RD13 d'axe nord-ouest sud-est croise la RD562 aux abords du centre-ville.

Ces deux axes majeurs traversent le centre ville de Carcès lui permettant de bénéficier d'une accessibilité confortable.

Ils se rencontrent à l'est du noyau urbain au niveau du pont sur l'Argens.

C'est un noeud à la croisée des voies en provenance de Cotignac, Montfort, Correns, Entrecasteaux et du Thoronet.

Le site des Bauquières se connecte à ce noeud principal de communication au travers du chemin Saint-Martin (vieux chemin d'Entrecasteaux).



Le réseau de transport en commun

Comme l'ensemble des villes de la Provence verte, Carcès est desservie par le transport en commun inter-urbain du département et par le transport scolaire.

Les lignes de bus du département du Var empruntent les principaux axes structurants de la commune (RD13, RD222 et RD562).

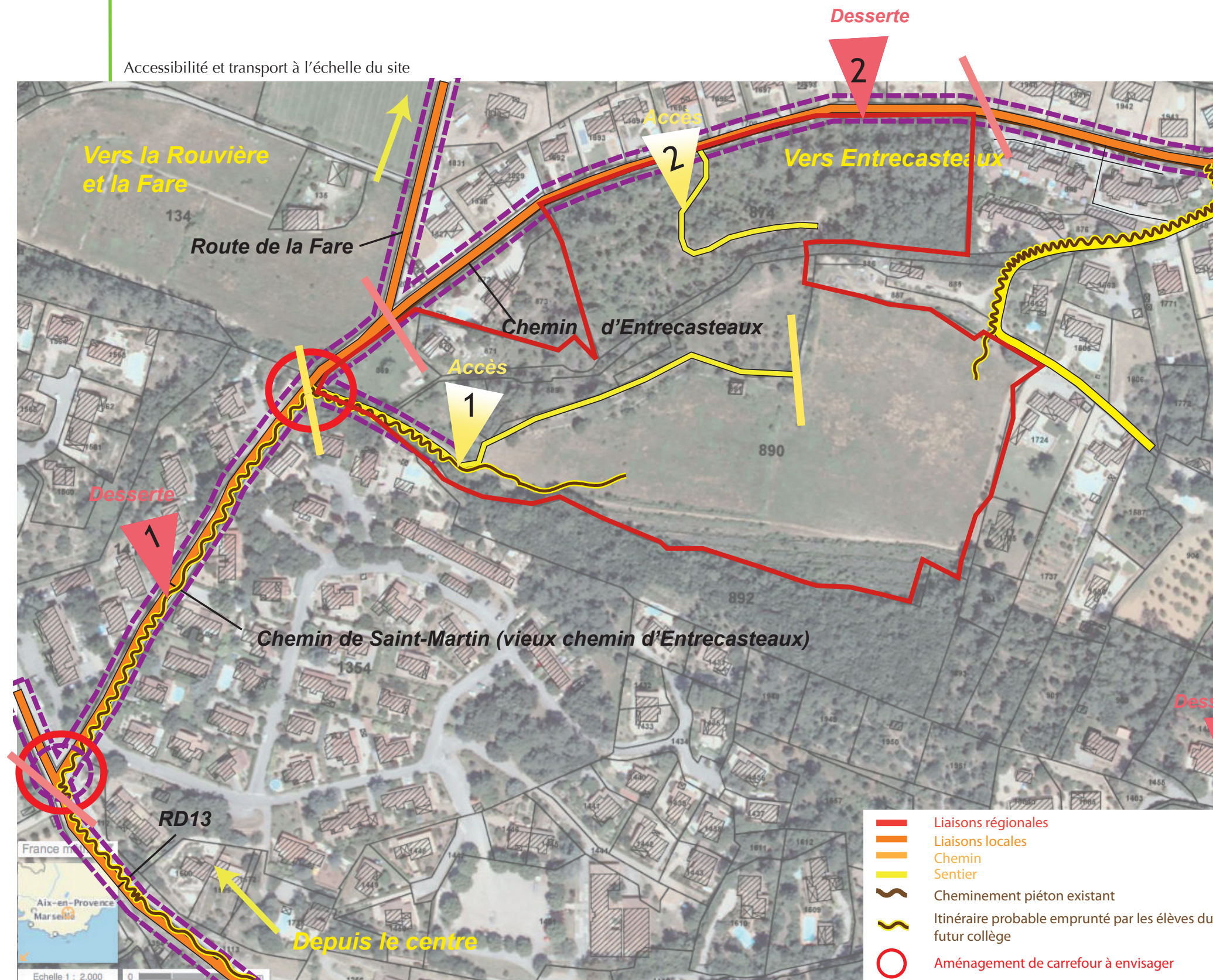
En lien avec les communes de rattachement du collège, Carcès est parcourue par trois lignes de transport :

- ligne 1404
- ligne 4223
- ligne 4203

Le rattachement des élèves se fait sur le collège et le lycée de Brignoles en attendant la construction du collège à Carcès.

Accessibilité et transport

Accessibilité et transport à l'échelle du site



Emplacements réservés dans le P.L.U. — — — — —

° la relation à l'environnement immédiat

Desserte

- Le tronçon 1 s'étend du croisement du stade au croisement des Bauquières/La Rouvière. Il est bordé de part et d'autre d'habitat pavillonnaire. La voie existante présente une largeur de 6 mètres et se prolonge sur le côté droit de la voie par un fossé à claire-voie.

Ce tronçon forme le passage incontournable pour accéder au site du projet.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, des emplacements réservés avaient été portés pour aménager le carrefour du stade et porter la voie de desserte à 6 mètres au profit du Conseil Général.

La taille prévue des emplacements réservés (n°48 et n°17) n'est pas suffisante pour permettre l'élargissement nécessaire de la voie.

Une alternative peut être proposée comprenant :

- un recalibrage à 9 mètres sur cette partie du secteur.
- un réaménagement des abords des constructions de la gendarmerie et notamment des garages des résidences.

Un oratoire au croisement de RD13 et du chemin Saint-Martin (vieux chemin d'Entrecasteaux) représente un patrimoine bâti à ne pas négliger dans l'amélioration du fonctionnement du carrefour.

Accès

- Le tronçon 2 permettrait un accès par le Nord au terrain des Bauquières. Cette solution de desserte se heurte à la difficulté d'élargissement de la voie sur le chemin d'Entrecasteaux et sur l'accès lui-même au terrain.

La voie est mitoyenne d'un lotissement récent dont la multiplicité des lots en bord de voie complexifie la maîtrise foncière. L'accès lui-même est difficile puisqu'il implique de réaliser une voie sur l'épine dorsale fortement pentue.

Accès

- L'accès 1 semble le plus propice à être aménagé. Le dénivelé est limité et peut-être facilement traité; la maîtrise foncière est moins complexe. Il conviendra, toutefois, de traiter le carrefour de l'accès avec le chemin de Saint-Martin.

Synthèse du diagnostic du site

- Situation et contexte

- ° Le site d'étude se trouve au Nord et à proximité du Bourg centre rural
- ° Un espace relativement proche et facilement accessible
- ° Un site dans un pôle urbain en développement

- Foncier et urbanisme

- ° Un site maîtrisé foncièrement par la commune
- ° Un site à enjeux prévu dans le PADD et dans le P.L.U
- ° Un zonage de P.L.U qui ne permet pas l'accueil du projet
- ° Des élargissements de voies envisagées dans le P.L.U approuvé de janvier 2011 (accès, desserte) inadaptés au projet

- Paysage

- ° Un site peu perçu et peu exposé
- ° Un site présentant un petit patrimoine rural : murets, restanques, ouvrages agraires
- ° Une végétation de reconquête au Nord et au Sud sur les reliefs collinaires
- ° Un coeur de site composé d'une prairie rase ponctuée d'arbustes

- Environnement

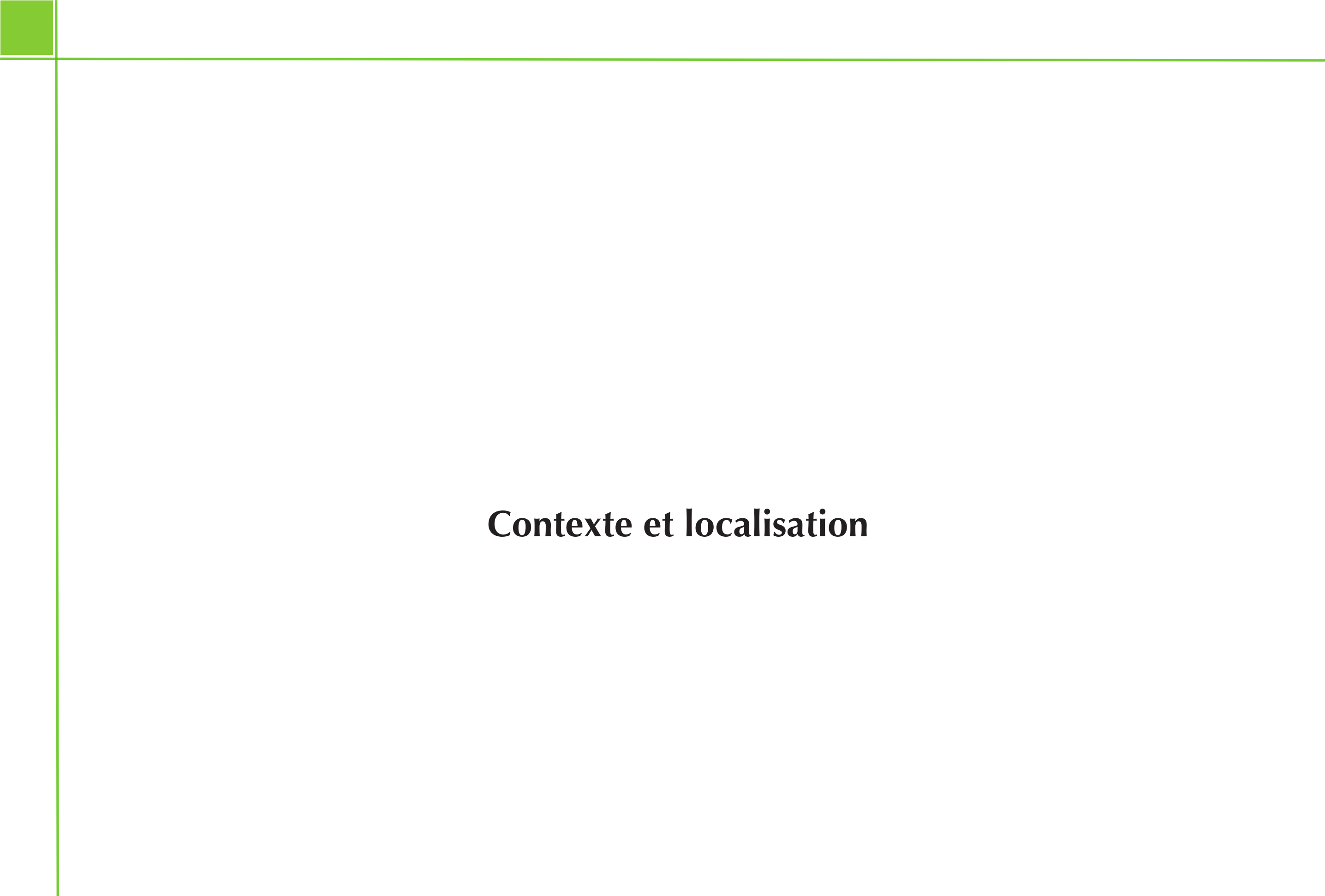
- ° Un site sans enjeux environnementaux conservatoires
- ° Un site vierge de toutes constructions
- ° Une topographie particulière (un coeur de site facilement aménageable et des limites de site aux pentes raides)
- ° Un site à fort potentiel en énergies renouvelables : bois et soleil
- ° Un site légèrement sensible au feux de forêt
- ° Un site facilement raccordable aux réseaux A.E.P et E.U
- ° Un site soumis dans sa partie Nord aux prescriptions du périmètre «effets irréversibles» du gazoduc

- Accessibilité et transport

- ° Une bonne relation du site aux communes alentours
- ° Un réseau viaire dense
- ° Un réseau inter-urbain à organiser pour le nouveau collège
- ° Des accès et desserte insuffisants pour le projet (collège et ses équipements, gendarmerie et logements)

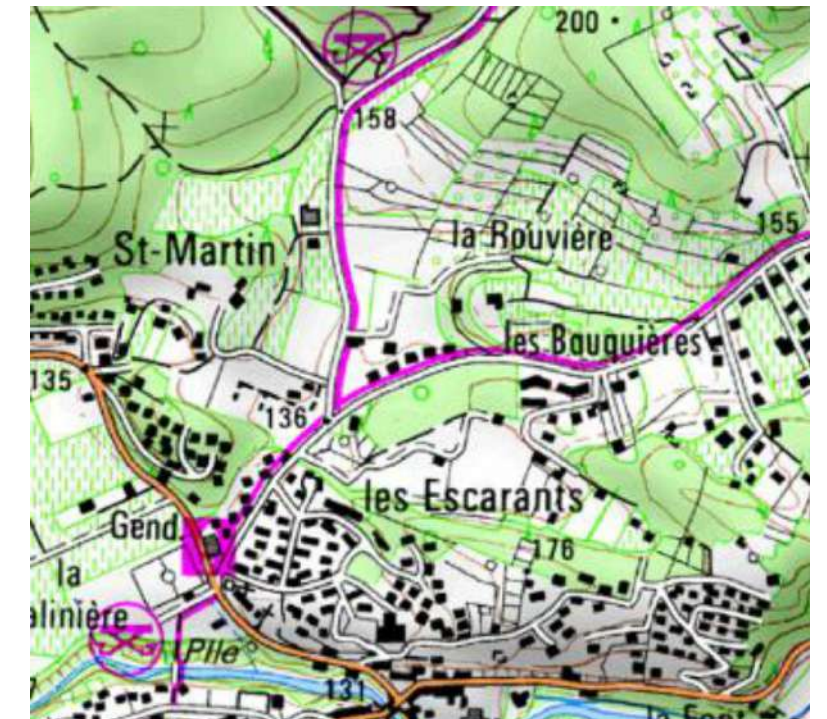


Diagnostic : le site de La Rouvière

A green square is located in the top-left corner. A horizontal green line extends from the right side of the square across the top of the page. A vertical green line extends downwards from the bottom of the square along the left side of the page.

Contexte et localisation

Situation de la Rouvière



Site correspondant à d'anciennes parcelles agricoles, aujourd'hui en friche. La trame parcellaire vaste et large et les murs de restanques en pierres sèches témoignent de son passé agricole.

Les parcelles sont libres de toutes constructions et font partie d'une grande unité foncière appartenant ou ayant appartenu au domaine Roux.

Il se place au Nord des extensions urbaines pavillonnaires des Bouquières et marquent l'entrée de l'Espace Naturel Sensible de la Fare appartenant au Conseil Général du Var.

Le centre ancien, principal pôle de centralité, de la commune se situe à environ 1 kilomètre par cheminement-piéton (franchissement du pont sur l'Argens par la passerelle Saint-Antoine) et à 1,5 kilomètres par cheminement véhiculaire par pont sur d'Argens.

Le contexte foncier et réglementaire

Le site se place dans la zone Usc du règlement

La zone Usc est localisée dans le quartier de la Rouvière au sud de la forêt communale de Piéfama.
Elle est destinée à accueillir un collège d'une capacité de 600 élèves.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements d'enseignement, sportifs, culturels ou de loisirs et des logements de fonction liés à ces équipements.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

- une possibilité d'implantation des constructions à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer d'au moins 5 mètres,
 - l'implantation par rapport aux limites séparatives de 4 mètres
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.
- La hauteur des constructions est réglementée à 9 mètres visant à contenir la construction dans un volume plutôt horizontal permettant de garder des perspectives sur les boisements de la Forêt de Piéfama.
 - Sont vivement recommandés les dispositifs de production d'énergies renouvelables sur ce bâtiment public, qu'ils soient disposés en façade ou en toiture.
 - Les besoins en stationnement générés pour l'établissement d'enseignement du second degré :

- 4 places de stationnement par classe
- 1 place d'autocar pour 3 classes
- 1 place par logement de fonction

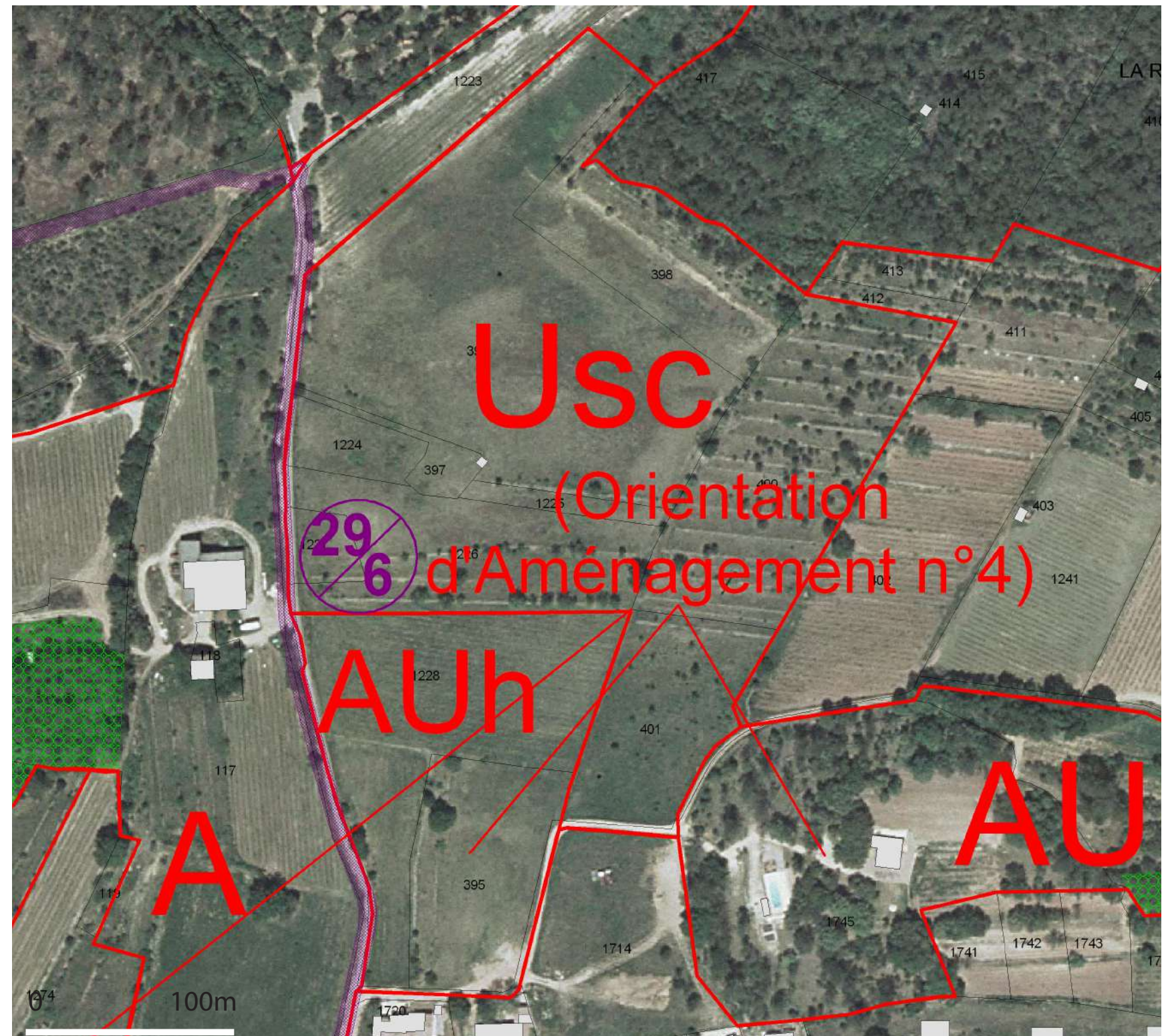
Capacité d'occupation du sol (article 14)

Non règlementé

Le zonage du site est un zonage adapté à l'accueil d'un collège et des équipements qui y sont liés.

L'accès au site présente deux emplacements réservés de 6 mètres (n°48 et n°29).

Le zonage du P.L.U approuvé en janvier 2011



Le contexte foncier et réglementaire



LA ROUVIERE

Taille des parcelles dans le périmètre :

B396 : 1,853 hectares

B 397 : 0,0546

B398 : 0,550

B1224 : 0,136

B1225 : 0,0696

B1226 : 0,656

B1227 : 0,0834

B400 : 0,945

B401 : 0,487

N° PARCELLE	PROPRIETAIRE	ADRESSE	SUPERFICIE (ha/a/ca)
B 117	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	2 78 37
B 1223	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	55 60
B 1224	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	13 68
B 1225	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	6 96
B 1226	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	65 60
B 1227	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	8 34
B 1228	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	1 03 60
B 396	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	1 85 30
B 397	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	5 46
B 398	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	55 05
B 399	N'EXISTE PAS		
B 400	DEPARTEMENT DU VAR	BP 1303, 390 AV DES LICES 83000 TOULON	94 52
B 401	DEPARTEMENT DU VAR	BP 1303, 390 AV DES LICES 83000 TOULON	48 37
B 402	SCHOENENBERGER JEAN AUGUSTIN LOUIS	QRT LES OLIVERONS RTE DE COTIGNAC 83570 CARCES	88 72
B 1999	TORTORA JEAN-LUC ROBERT MARCEL	BP 12 83570 COTIGNAC	5 00
B 2000	TORTORA JEAN-LUC ROBERT MARCEL	BP 12 83570 COTIGNAC	5 00
B 2001	JULIMAR	LE CLOS D ANTONIN QRT LA GARDE, LOU RIOURAT 83570 CARCES	5 00
B 2002	SOC CONSTRUCTION TERRASSEMENT TORTORA	FOURNIGUIER, 1894 RTE DE CARCES 83570 COTIGNAC	12 50
B 1745	SCI LA ROUVIERE	MME MOHRMANN LA ROUVIERE 83570 CARCES	1 61 89
B 411	SCHOENENBERGER JEAN AUGUSTIN LOUIS	QRT LES OLIVERONS RTE DE COTIGNAC 83570 CARCES	46 73
B 412	GIRAUD JEAN PIERRE MAURICE ANDRE	34 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	5 14
B 413	GIRAUD ANNIE JOSETTE PIERRETTE MARIE	LA JOSETTE IMP DES PINSONS 83100 TOULON	11 10
B 414	GIRAUD PIERRE FERNAND	AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	16
B 415	GIRAUD JEAN PIERRE MAURICE ANDRE	34 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	1 40 61
B 416	SCHOENENBERGER JEAN AUGUSTIN LOUIS	QRT LES OLIVERONS RTE DE COTIGNAC 83570 CARCES	46 33
B 417	BRIOZZO CHRISTIANE JOSEPHINE MARIE LOUISE	37 AV GEORGES CLEMENCEAU 83570 CARCES	1 22 98

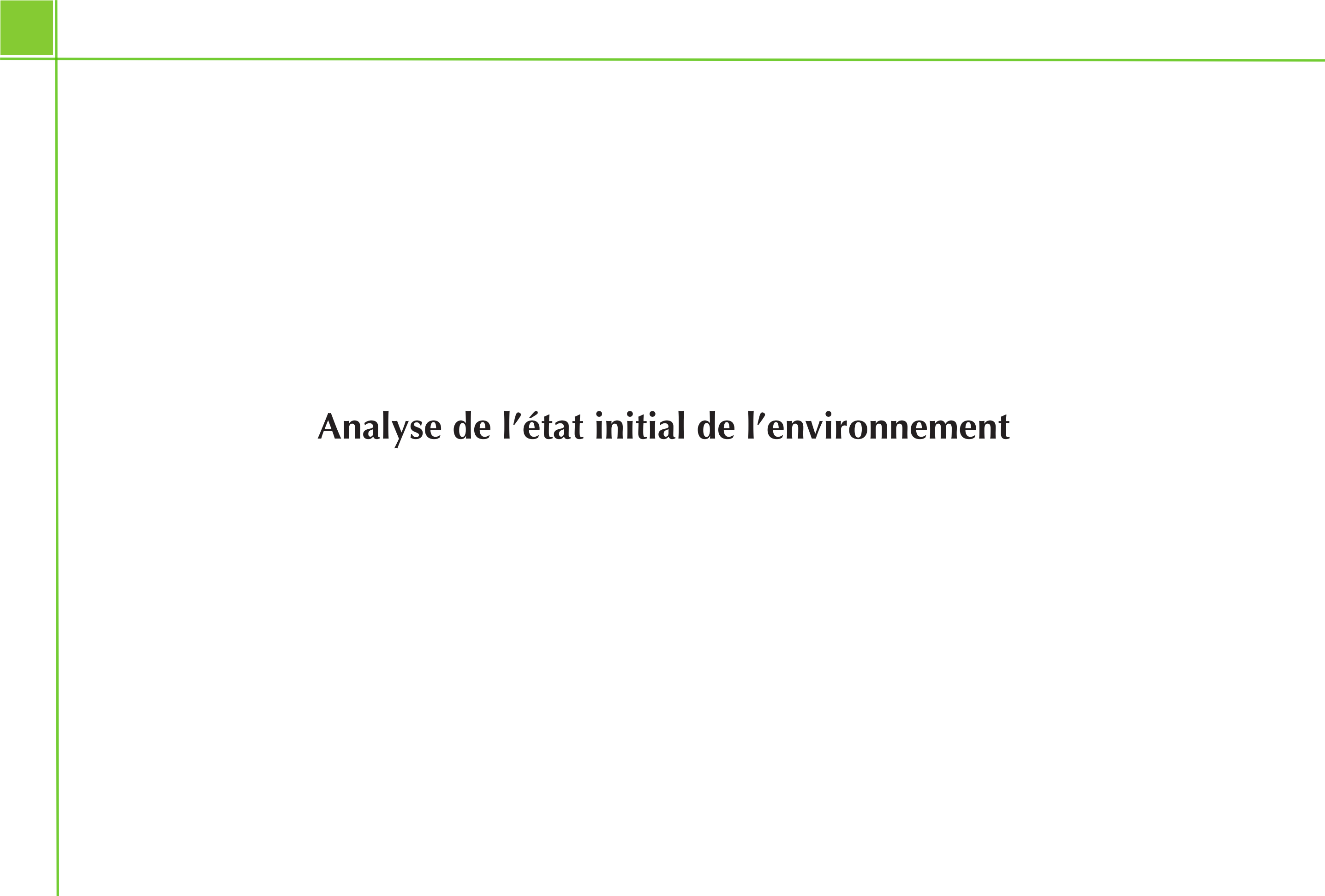
Situation cadastrale

Le site présente une surface de 4,7 hectares

Au regard de la mosaïque foncière du site de la Rouvière, il convient de souligner le nombre limitée de propriétaire foncier.

Il convient également de mettre en évidence que le Conseil Général maîtrise une partie du foncier puisqu'il est propriétaire d'environ 1,9 hectares sur les 4,7 hectares du site.

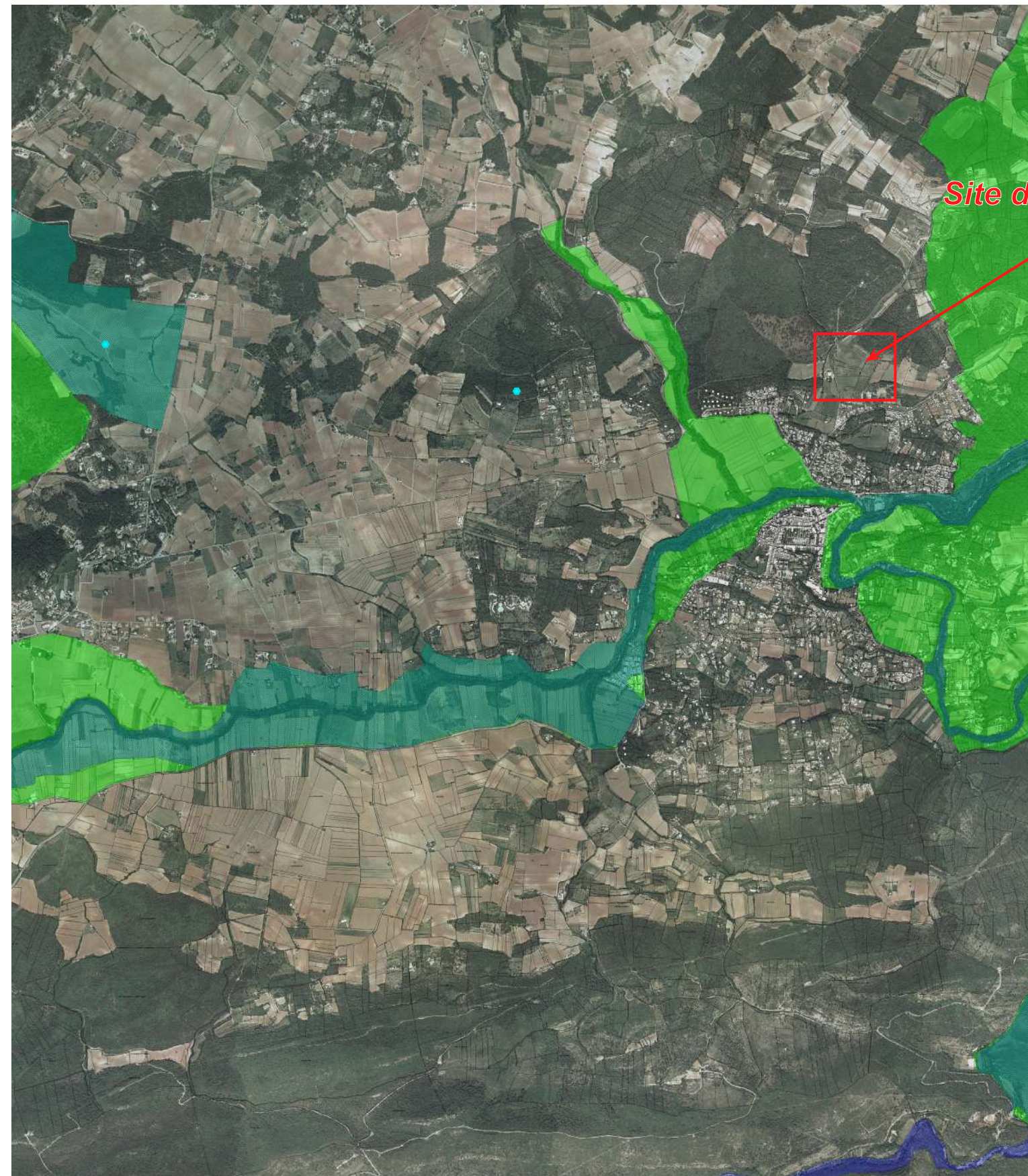


A green square is located in the top-left corner. A horizontal green line extends from the right side of the square across the top of the page. A vertical green line extends downwards from the bottom of the square along the left side of the page.

Analyse de l'état initial de l'environnement

Environnement et milieu naturel

Protections et inventaires naturels



Les contraintes environnementales

Le site ne se trouve pas dans le périmètre des sites à enjeux conservatoires (Natura 2000, arrêté de biotope) ou dans le périmètre d'un inventaire naturel (ZNIEFF).

Le site ne semble pas présenter une végétation ni une faune remarquable.

Le site de La Rouvière faisait partie des sites ayant fait l'objet d'une analyse d'incidences dans le cadre de l'évaluation environnementale

Les conclusions du naturaliste sont les suivantes :

«Site 2 et 3 : Les Oliverons - Rouvière/Bauquières

Ces lots ont été traités ensemble car il s'agit de zones agricoles exploitées ou en friches.

Elles ne présentent aucun enjeu écologique.

Il serait néanmoins intéressant tant au point de vue paysager, du patrimoine humain que sur le plan écologique de préserver sur ces zones les restanques et les haies s'y trouvant.

D'après l'analyse écologique et environnementale de ces sites, leur intégration dans le nouveau PLU ne pose aucun problème écologique.»

La requalification du site de la Rouvière en zone agricole dans le cadre de la procédure ne semble pas avoir d'incidences notables sur les sites à enjeux de la commune.

Il semblerait, au contraire, que le changement de destination d'un zonage urbain en zone agricole est plus favorable au milieu naturel.

■ Réseau Natura 2000 - Z.S.C

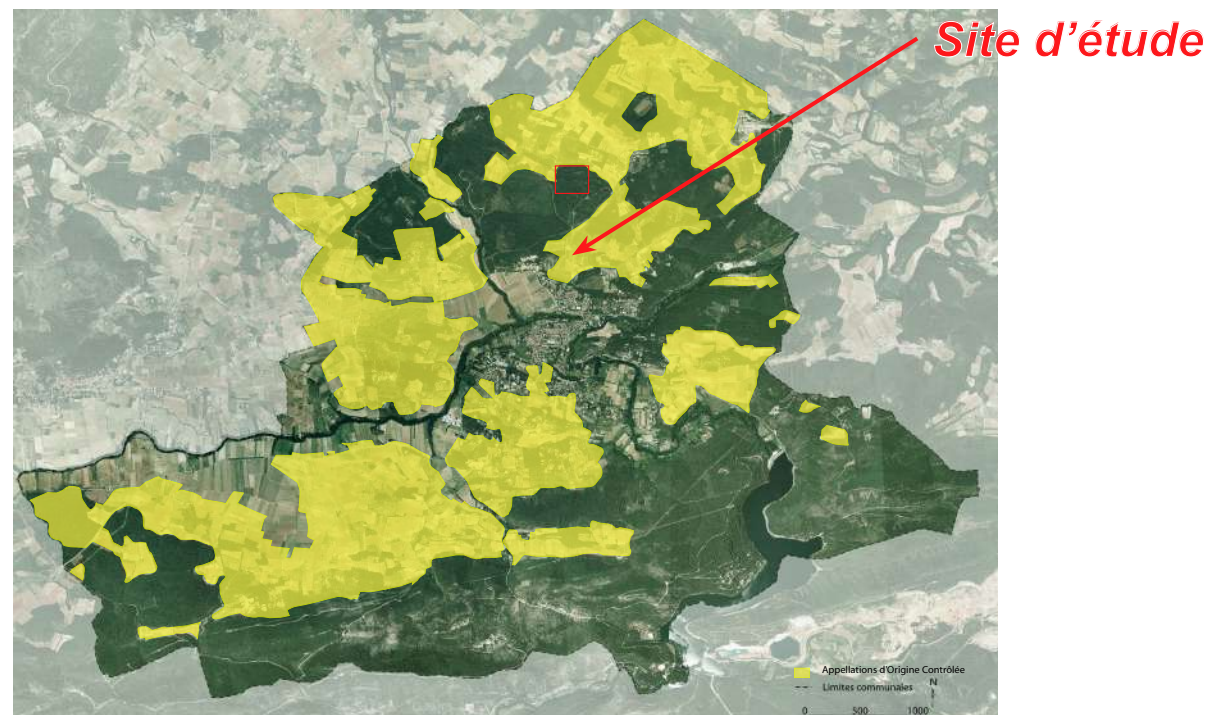
▨ ZNIEFF terre de type II

Un site à vocation agricole

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune en 2011, le site de la Rouvière a été désigné comme un site à enjeux pour l'accueil du futur collège de Carcès. Si la vocation future de la zone est orientée vers un ensemble à vocation urbaine pour répondre à des enjeux relevant d'un intérêt général, l'occupation des sols actuelle du site montre une vocation agricole marquée.

° Un site dans le périmètre A.O.C «Côte de Provence»

L'INAO a considéré les parcelles du site de la Rouvière comme inscrit dans le périmètre de l'A.O.C «côte de Provence». Le côtes-de-provence est un vin d'appellation d'origine contrôlée produit sur une vaste partie du vignoble de Provence, principalement dans le département du Var.



° Un site anciennement agricole

Le site de La Rouvière correspond à une friche post-culturelle. La trame parcellaire vaste et large et les murs de restanques en pierres sèches témoignent de son passé agricole.

Les parcelles sont libres de toutes constructions et font partie d'une grande unité foncière appartenant ou ayant appartenu au domaine Roux.

Une friche post-culturelle

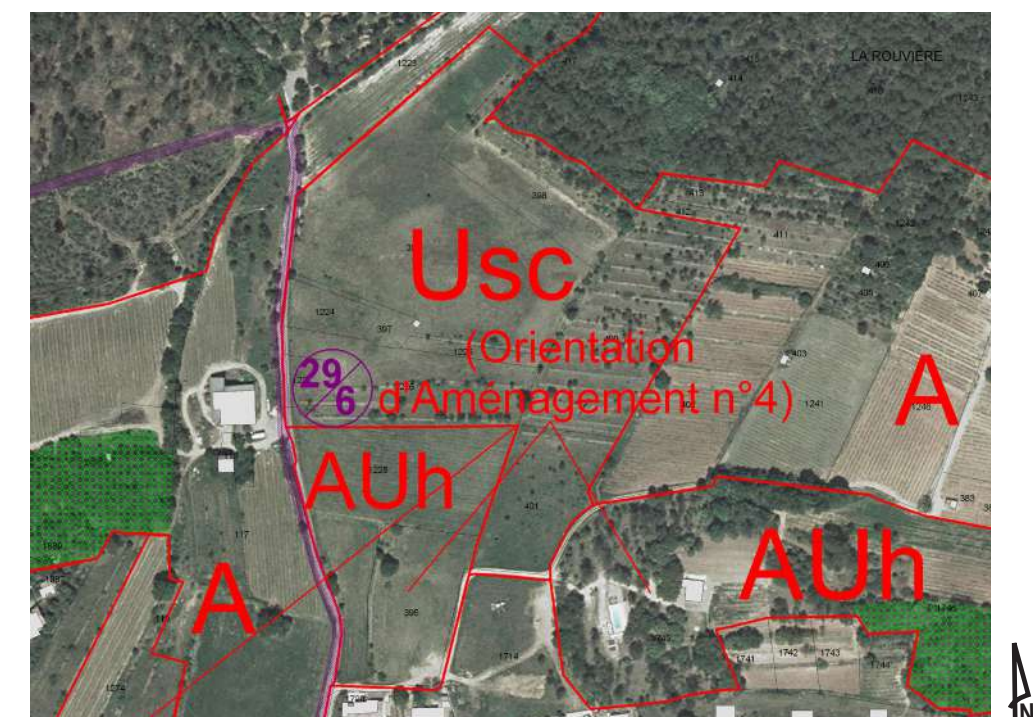


animée par des murets de pierres sèches

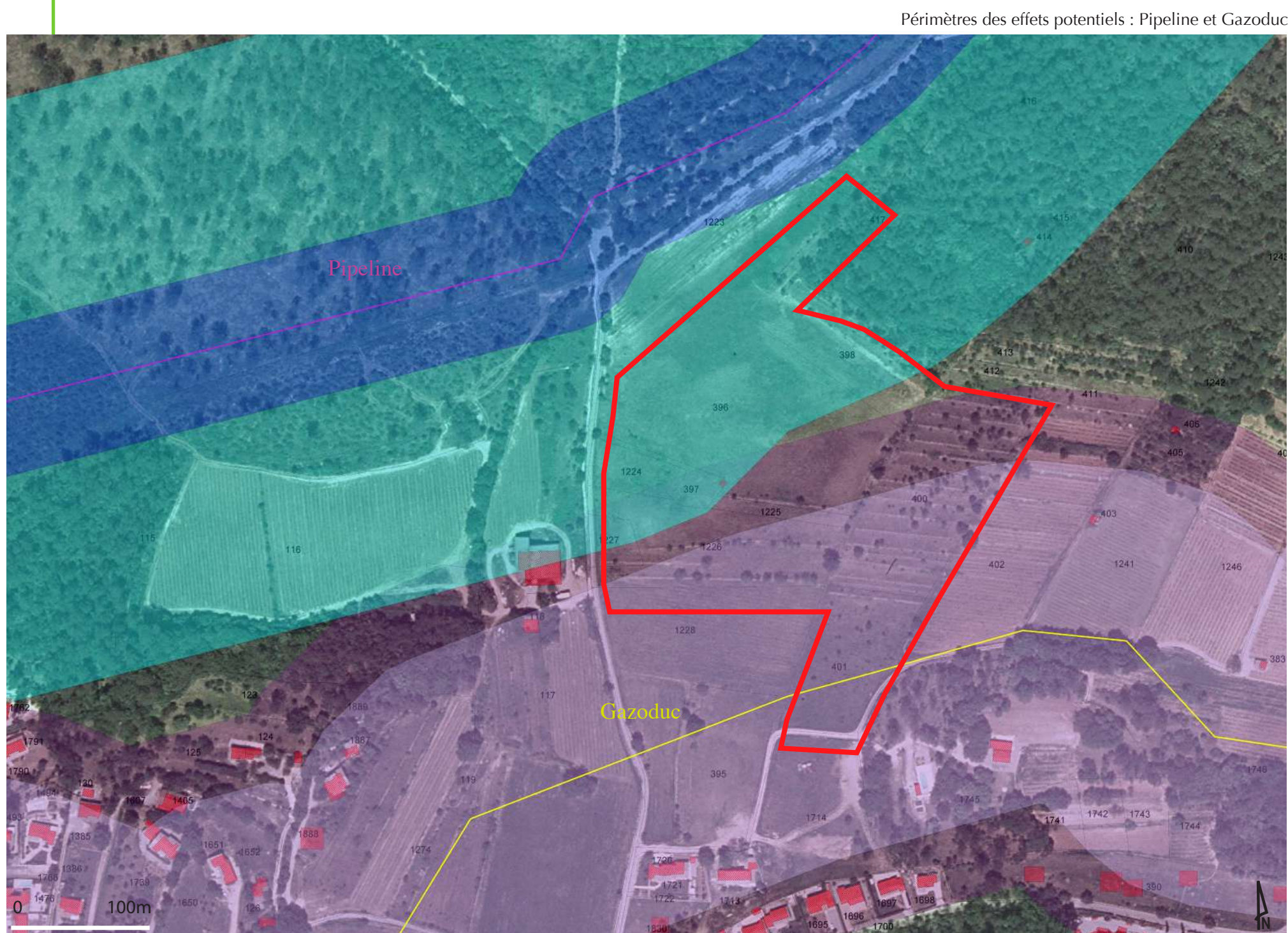
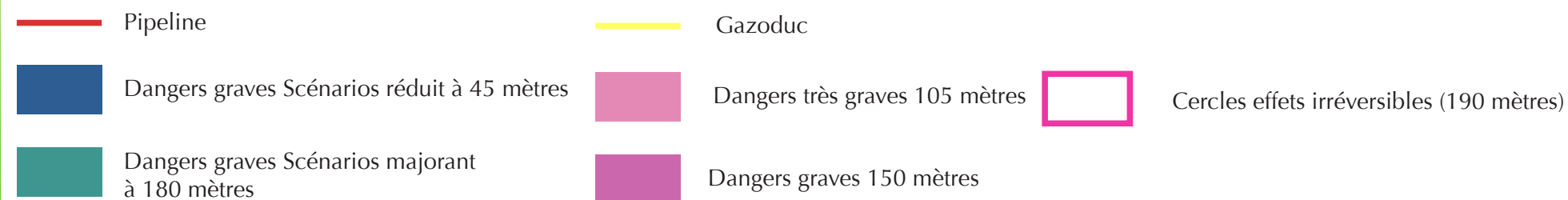


° Un site ceinturé d'espaces agricoles dans le cadre du P.L.U approuvé

Le site se trouve à l'articulation des espaces agricoles viticoles de l'ancien domaine Gustin Roux et de l'Espace Naturel Sensible de la Fare. Le Conseil Général du Var, propriétaire des terrains, souhaite promouvoir dans le périmètre de l'E.N.S une remise en culture des terres.



Un site fortement exposé aux risques de transports de matières dangereuses : pipeline et hydrocarbure



Le site se trouve à proximité de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (pipeline) et de la canalisation de transport de gaz combustibles (gazoduc). Il se trouve en catégorie A (secteur le plus sensible définie dans l'arrêté du 11 mai 1970)
Le site est impacté dans son quasi-ensemble par les effets potentiels.

S'appliquent pour le

Gazoduc :

 Dans la zone des dangers très graves 105 mètres

° Les établissements recevant du public relevant de la 1er à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des premiers effets létaux.

° Les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des effets létaux significatifs.

 Dans la zone des Dangers graves 150 mètres

° Les établissements recevant du public relevant de la 1er à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des premiers effets létaux.

Pipeline :

 Dangers graves Scénarios réduit à 45 mètres

° Les établissements recevant du public relevant de la 1er à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des premiers effets létaux.

° Les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des effets létaux significatifs.

 Dangers graves Scénarios majorant à 180 mètres

° Les établissements recevant du public relevant de la 1er à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des premiers effets létaux.

Accessibilité et transport

En terme d'accessibilité et de transport, le site présente les caractéristiques suivantes :

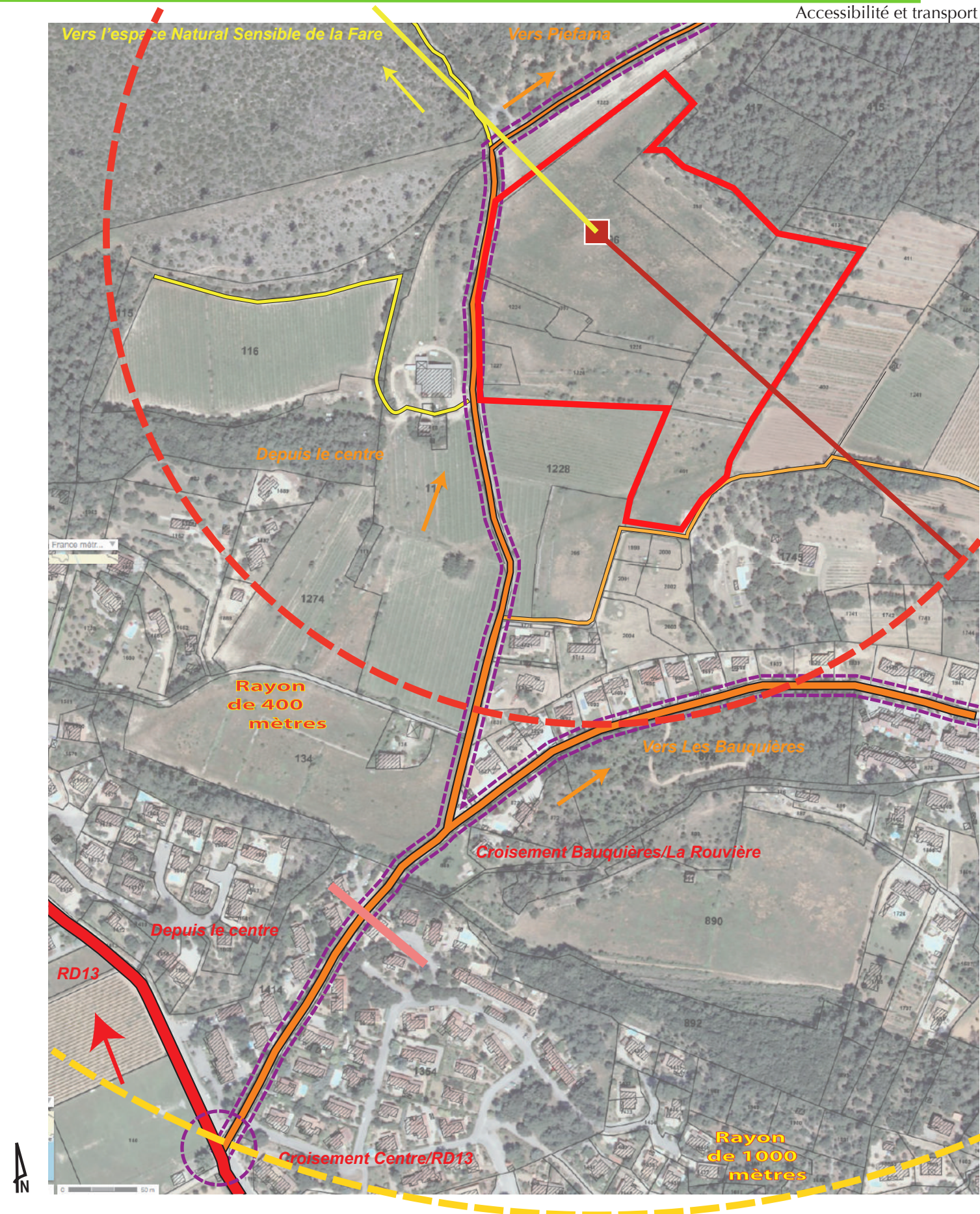
- Espace enclavé à l'échelle du bassin d'attraction et des communes alentours;
- Le site se place en rupture des pôles urbains existants. Les constructions les plus proches sont celles du quartier des Bauquières;
- Le bassin drainant des modes pédestres et modes cyclables est limité.

-  Cercle d'utilisation moyenne de la marche à pied
-  Cercle d'utilisation moyenne du vélo

Emplacements réservés dans le P.L.U

-  Elargissement de voie
-  Amélioration du carrefour

-  Liaisons régionales
-  Liaisons locales
-  Chemin
-  Sentier



Synthèse du diagnostic du site

- Situation et contexte

- ° Le site d'étude se trouve au Nord du Bourg centre rural
- ° Un site au coeur d'espaces naturels et agricoles

- Foncier et urbanisme

- ° Un site à enjeux prévu dans le PADD et dans le P.L.U
- ° Un zone de P.L.U à vocation urbaine
- ° Un zonage de P.L.U adapté à l'accueil d'un collège
- ° Un site maîtrisé en partie par le Conseil Général

- Paysage

- ° Un site présentant un petit patrimoine rural : murets, restanques, ouvrages agraires
- ° Un coeur de site composé d'une friche post-culturelle

- Environnement

- ° Un site à vocation agricole
- ° Un site sans enjeux environnementaux conservatoires
- ° Un site vierge de toutes constructions
- ° Un site soumis aux risques de transports du Pipeline et du gazoduc

- Accessibilité et transport

- ° Le site se trouve davantage éloigné des pôles de centralité des communes alentours par rapport au site des Bauquières
- ° Le site se place en rupture de l'urbanisation existante et des équipements structurants de la commune

PARTIE 2 :
DISPOSITIONS PROPOSÉES POUR LA MISE
EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U

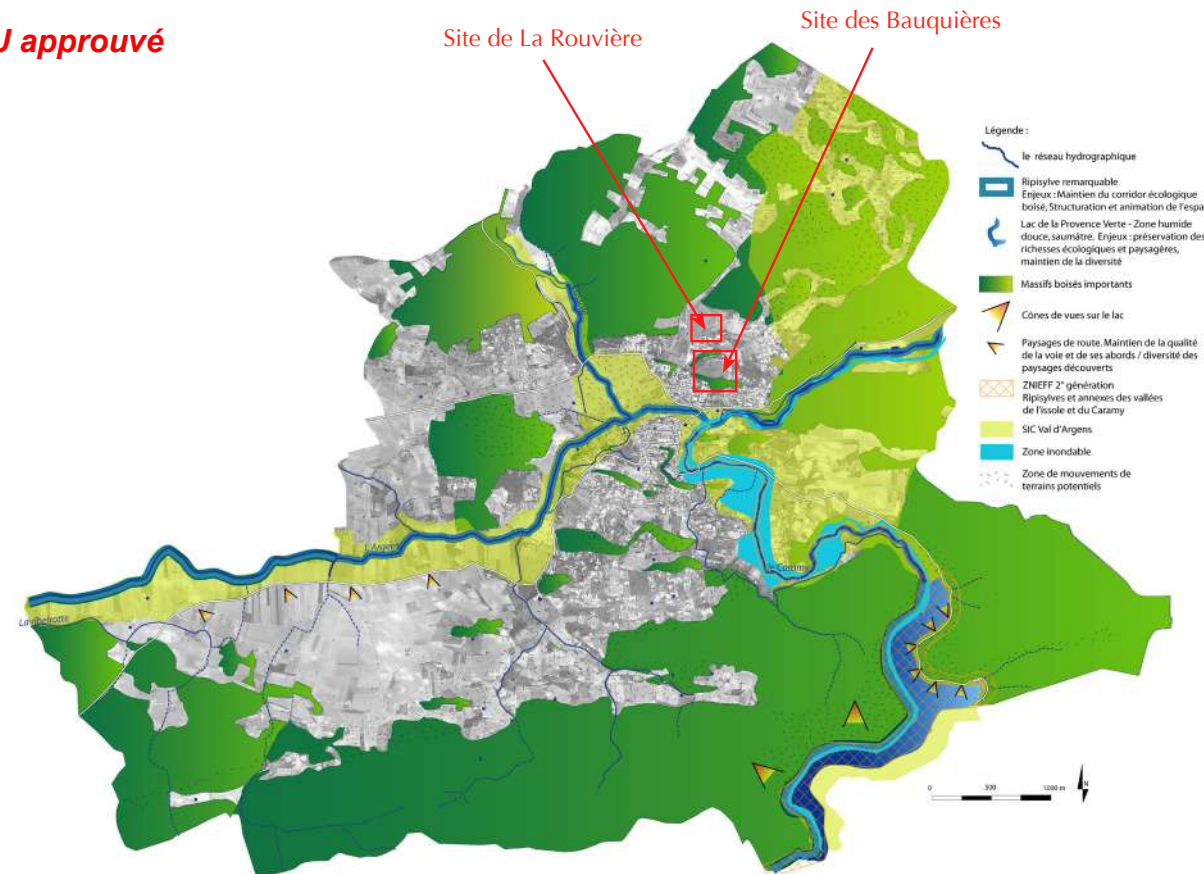


La prise en compte des enjeux du site

Compatibilité du projet avec les orientations définies dans le PADD

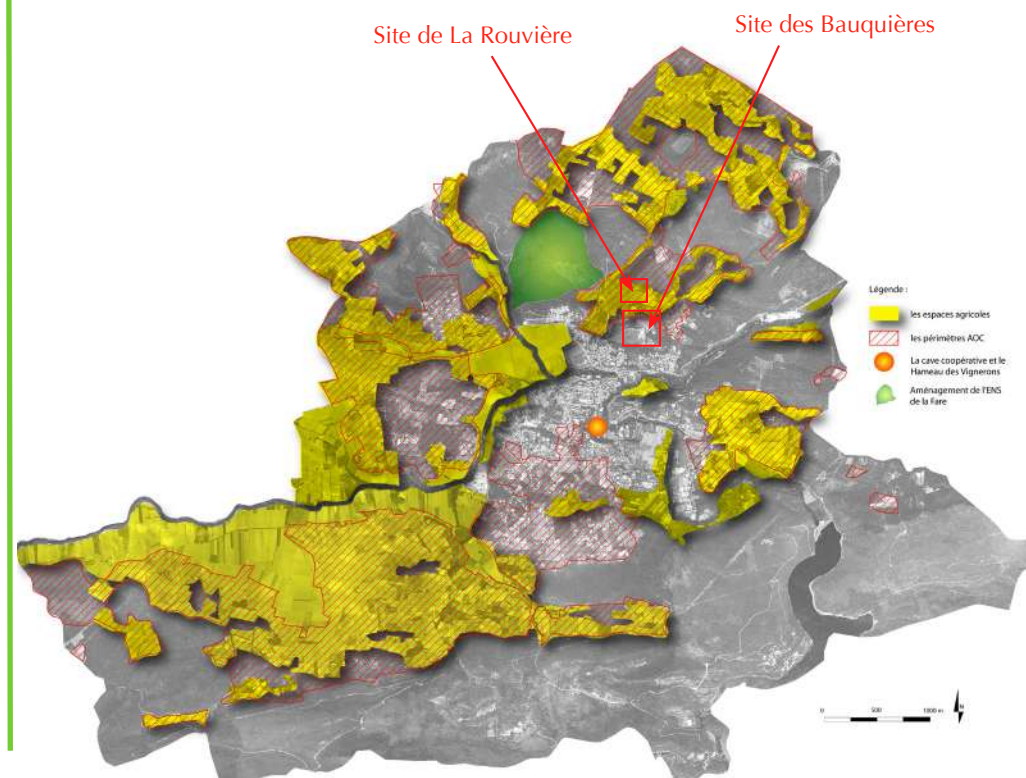
La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations définies par le P.A.D.D.
La présente déclaration de projet s'attache à les respecter.

Extrait du PADD du P.L.U approuvé



La déclaration de projet

- Les cordons boisés qui ceignent le site des Bauquières sont conservés au travers du maintien des espaces boisés classés dans les planches graphiques.



LES ORIENTATIONS

- **Valoriser et mettre en scène le petit patrimoine, notamment les éléments de pierre sèche**
Murets, apiés, petits ponts, etc, font l'objet d'un recensement et sont protégés et mis en valeur.
- **Qualifier le milieu agricole comme vecteur de paysage et d'identité**
L'agriculture joue le rôle de maintien et d'équilibre des milieux naturels et paysagers carquois.
- **Trouver les limites entre l'agriculture et les autres usages et penser le devenir des petites poches agricoles isolées.**
Tantôt espaces de respiration au sein de zones habitées, tantôt sources du conflit entre les modes d'occupation du sol, les zones agricoles isolées doivent trouver leurs limites et leur légitimité.
- **Reconquérir les espaces agricoles en déclin**
Certaines zones à vocation agricole sont délaissées par l'activité. Des solutions de reprise ou de conversion sont à envisager afin d'éviter tout gaspillage du territoire.

- Le projet d'aménagement sur le site des Bauquières s'organise dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable.
Les ouvrages et édifices agraires seront valorisés dans les opérations soit en étant conservés soit en étant réutilisés dans la construction (murs de clôtures le long du chemin de Saint-Martin, terrasses de pierres sèches au Sud...). Une attention devra être portée à l'oratoire au croisement de la RD13 et du chemin de Saint-Martin.

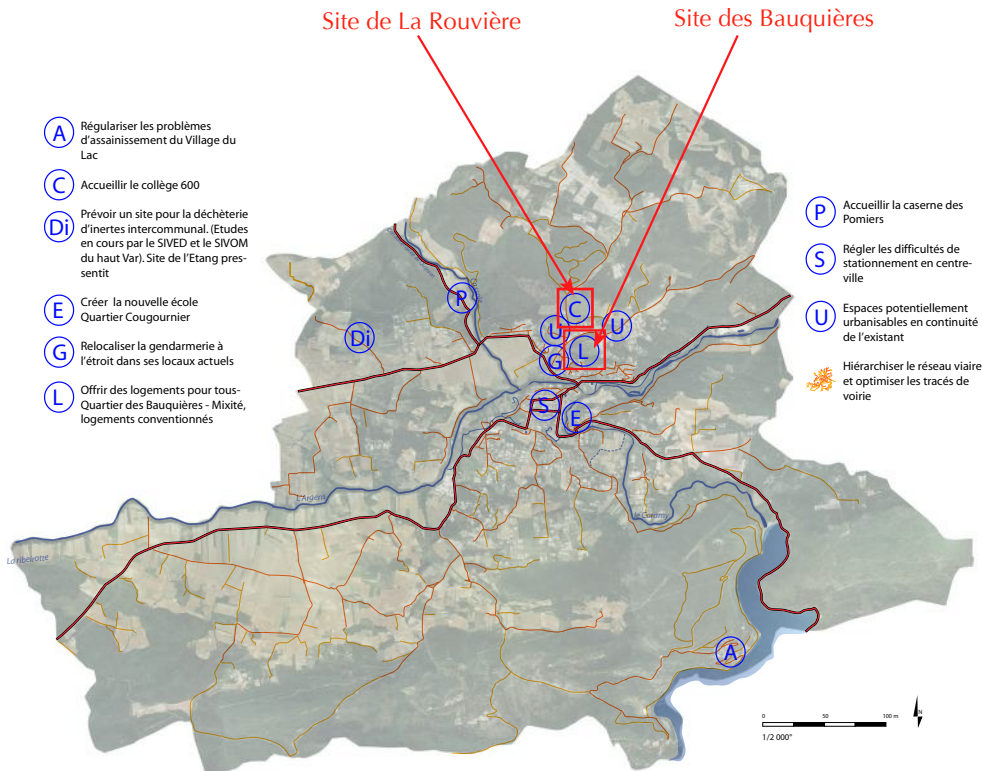
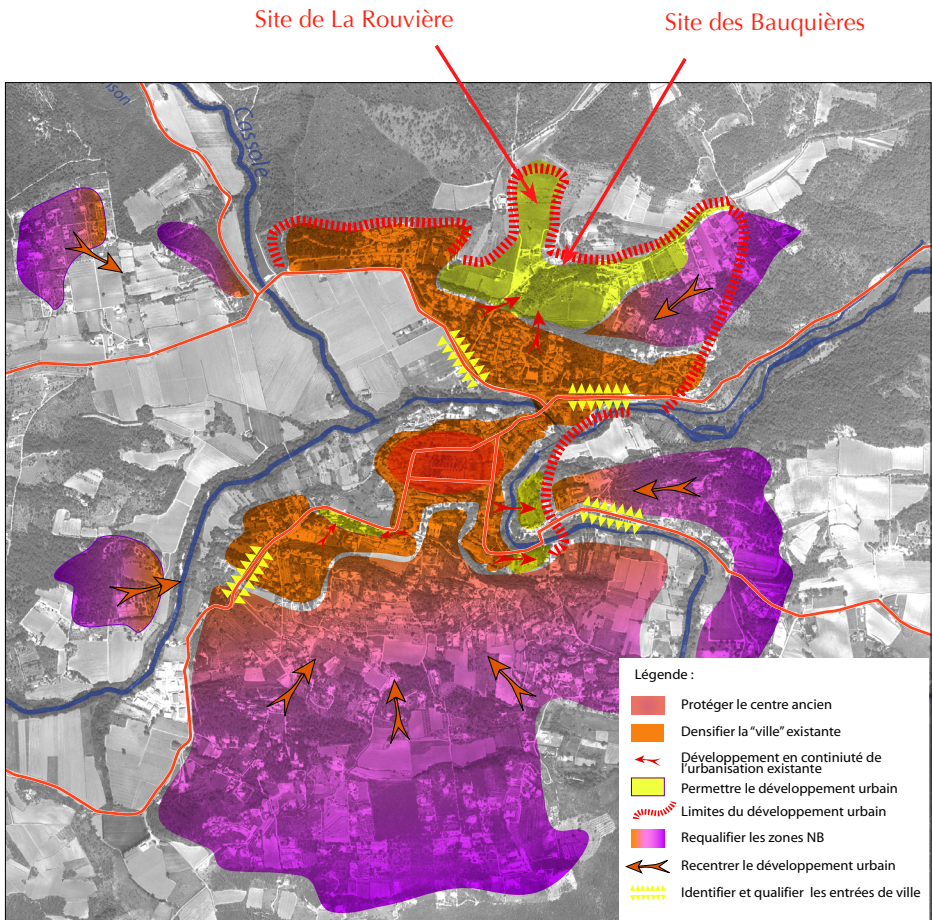
- Le reclassement du site de La Rouvière en espace agricole dans le Plan Local d'Urbanisme participe au mouvement de reconquête et de remise en culture des espaces à potentiel.

- La mise en compatibilité va dans le sens d'une cohérence spatiale. L'urbanisation est recentrée vers le Sud et l'ancienne zone Usc est replacée dans l'ensemble à vocation agricole du domaine Roux.

- La recomposition graphique du domaine rend plus facile la lecture des limites des usages entre agriculture et urbanisation.

Compatibilité du projet avec les orientations définies dans le PADD

Extrait du PADD du P.L.U approuvé



LES ORIENTATIONS

• Développer l'urbanisation en continuité de l'existant en respectant et protégeant les éléments naturels

Commune cernée par les cours d'eau, le développement urbain est contraint. Il s'établira sur des poches à densifier en raison de leur caractère urbain au vu de la proximité du village.

• Permettre la développement urbain garant de l'équilibre social

Des espaces seront dédiés à la création de logements (Les Bauquières par exemple) pour créer de la mixité, avec une typologie locative diversifiée, et répondre ainsi aux besoins d'un grand nombre, en favorisant une approche énergétique économe (espaces de qualité ensoleillés et ombragés, protégés des vents dominants...)

- Adapter la production aux besoins de logement notamment pour les jeunes actifs et compléter la chaîne du logement à l'aide d'une typologie diversifiée

Le site des Bauquières a été pressenti pour la réalisation d'un nouveau quartier programmant 65 logements (logements locatifs sociaux et en accession à la propriété)

- Offrir des logements conventionnés pour garantir la mixité sociale

Le programme du projet des Bauquières présente 38% de logements locatifs sociaux.

LES ORIENTATIONS

• Optimiser et hiérarchiser le réseau viaire

Déclasser des voies non empruntées, réaliser des élargissements, des sens uniques, reclasser les voies DFCI, en repensant le schéma communal de circulations. Participer aux travaux du CG qui fait évoluer son Schéma Directeur de Transport.

• Valoriser les modes doux de déplacement : aménagements sécurisés pour piétons et cycles : signalétique, axe partagé. Prévoir à terme un schéma directeur des modes de déplacements doux.

La déclaration de projet

- Les Bauquières correspond à un site à vocation urbaine circonscrit d'une urbanisation en développement.

Sa situation est stratégique car en continuité de l'urbanisation existante et à proximité du bourg-centre rural. Il s'agit d'un site sans enjeux environnementaux avérés.

Ces éléments en font un espace privilégié pour l'accueil d'un pôle de quartier secondaire organisé autour d'équipements publics (collège, gymnase, gendarmerie) et de logements pour répondre aux besoins qualitatifs (logements en accession à la propriété, logements sociaux, logements libres, logements pour gendarmes).

- Un des objectifs du PADD était d'équiper la commune et ses habitants à hauteur de leurs besoins. Il apparaît que le document envisageait dans ses orientations :

- l'implantation d'un nouveau collège pour répondre aux besoins;

- l'accueil de logements à vocation sociale dans le pôle de quartier des Bauquières;

- le déplacement de la gendarmerie.

L'ensemble des projets se place au Nord du Bourg centre-rural dans un site identifié comme potentiellement urbanisable et en continuité de l'existant des quartiers de Saint-Martin (vieux chemin d'Entrecasteaux) et des Bauquières.

La présente déclaration de projet s'inscrit dans les principes du PADD. Les opérations concernées portent des projets de même nature (gendarmerie, logements mixtes dont une part à vocation sociale et implantation du collège et ses équipements) dans un périmètre spatialement identique. A l'image des préconisations du PADD, elles visent à former un pôle de centralité secondaire autour des Bauquières.

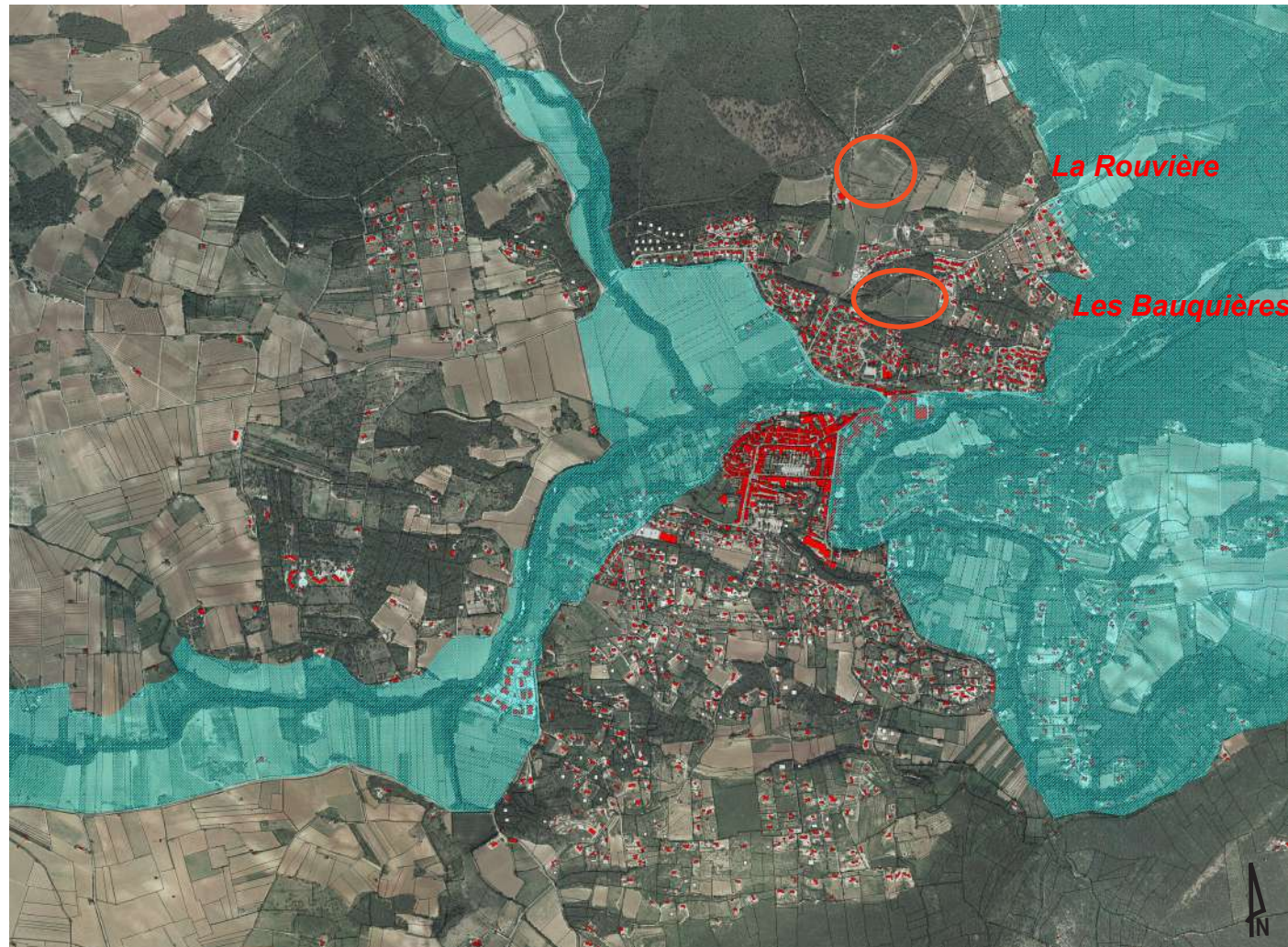
Le système viaire du site des Bauquières sera adaptée à l'émergence du nouveau pôle de quartier. Le projet a des incidences en terme de fonctionnement qui vont au-delà du site.

Pour répondre à cette problématique, des emplacements réservés sont redéfinis : le chemin de Saint-Martin sera élargi et à l'intersection du chemin menant au site, un carrefour devra être aménagé.

La requalification des accès et desserte existante accompagnera un schéma de principe de voies pour piétons et cycles.

Compatibilité du projet avec les enjeux environnementaux des sites Natura 2000

Les enjeux du site Natura 2000



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.

La déclaration de projet

La déclaration de projet n'est pas de nature à avoir des incidences sur le site du réseau Natura 2000 Val d'Argens au regard des opérations envisagées et des conclusions de l'évaluation environnementale du P.L.U

- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé de la commune de Carcès a fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant notamment d'apprécier les incidences potentielles du document d'urbanisme sur les sites Natura 2000 du territoire communal et ses alentours.

La démarche environnementale s'est orientée selon deux axes :

- appréciation des incidences potentielles sur les sites au regard des espèces et habitats patrimoniaux du réseau Natura 2000
- appréciation des incidences potentielles de l'aménagement des sites sur le réseau Natura 2000

° Porteurs de projets et à vocation urbaine, le site des Bauquières et le site de la Rouvière ont été identifiés dans le P.L.U comme des zones dont l'environnement serait susceptible d'être touché. Elles ont donc été étudiées.

Il apparaît qu'il s'agit de sites hors périmètre de protection. Ils ne s'inscrivent pas dans le périmètre de la Zone Spéciale de Conservation Val d'Argens.

Par ailleurs, **d'après l'analyse écologique de ces sites réalisée par un environnementaliste**, «...Il s'agit de zones agricoles exploitées ou en friches. Elles ne présentent aucun enjeu écologique...». «...leur intégration en zones urbaines dans le P.L.U ne pose aucun problème écologique...» vis à vis des espèces et habitats patrimoniaux du réseau Natura 2000.

° Par ailleurs, une analyse des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement a été réalisée. Il s'agissait d'étudier les conséquences éventuelles et les problèmes posés par la mise en oeuvre du projet de P.L.U sur le réseau Natura 2000 de la Z.P.S Val d'Argens.

Dans l'appréciation des secteurs susceptibles, par leur vocation et leurs conditions d'occupation des sols, d'avoir des incidences sur la zone revêtant une importance particulière pour l'environnement de la Z.P.S du Val d'Argens, les sites des Bauquières et de la Rouvière n'ont pas été retenus.

- **La déclaration de projet n'est pas de nature, elle non plus, à affecter le réseau Natura 2000 du territoire communal.** Il apparaît que la vocation de la zone des Bauquières est identique à celle programmée dans le P.L.U approuvé. Il s'agit d'une zone à vocation urbaine destinée à créer un pôle de quartier secondaire. Les incidences potentielles des opérations attendues dans la déclaration de projet ne diffèrent pas de celles programmées initialement dans le P.L.U approuvé en janvier 2011.

L'approche du site de la Rouvière se singularise puisque la zone change de destination entre le P.L.U et la déclaration de projet. Elle évolue d'une zone à vocation urbaine vers une zone à vocation agricole. Les incidences potentielles semblent davantage minorées voire inexistantes au regard des menaces potentielles qui peuvent affecter le site natura 2000 et des analyses effectuées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Compatibilité du projet et nécessité d'une évaluation environnementale

L'article R.121-6 du Code de l'urbanisme stipule que :

«...Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

....4° En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme :

a) Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5° et 6° du I et aux 1° et 2° du II, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;...»

Le Plan Local d'Urbanisme fait partie des plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (1° du II de l'article R.121-14 du C.U). Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en janvier 2011 a fait l'objet d'une évaluation environnementale sans remarques particulières de l'autorité environnementale.

Le site des Bauquières et le site de la Rouvière dont la vocation étaient «urbaines» dans le document d'urbanisme ont été analysés par des naturalistes et des environnementalistes au regard des sites à enjeux conservatoires (site natura 2000).

Ils ont conclu à l'absence d'incidences potentielles sur le réseau Natura 2000.

Par ailleurs et au regard des éléments évoqués précédemment, la présente déclaration de projet n'est pas soumise à une nécessité d'évaluation environnementale.

Car l'évaluation environnementale est nécessaire si :

- Changement des orientations définies par le PADD

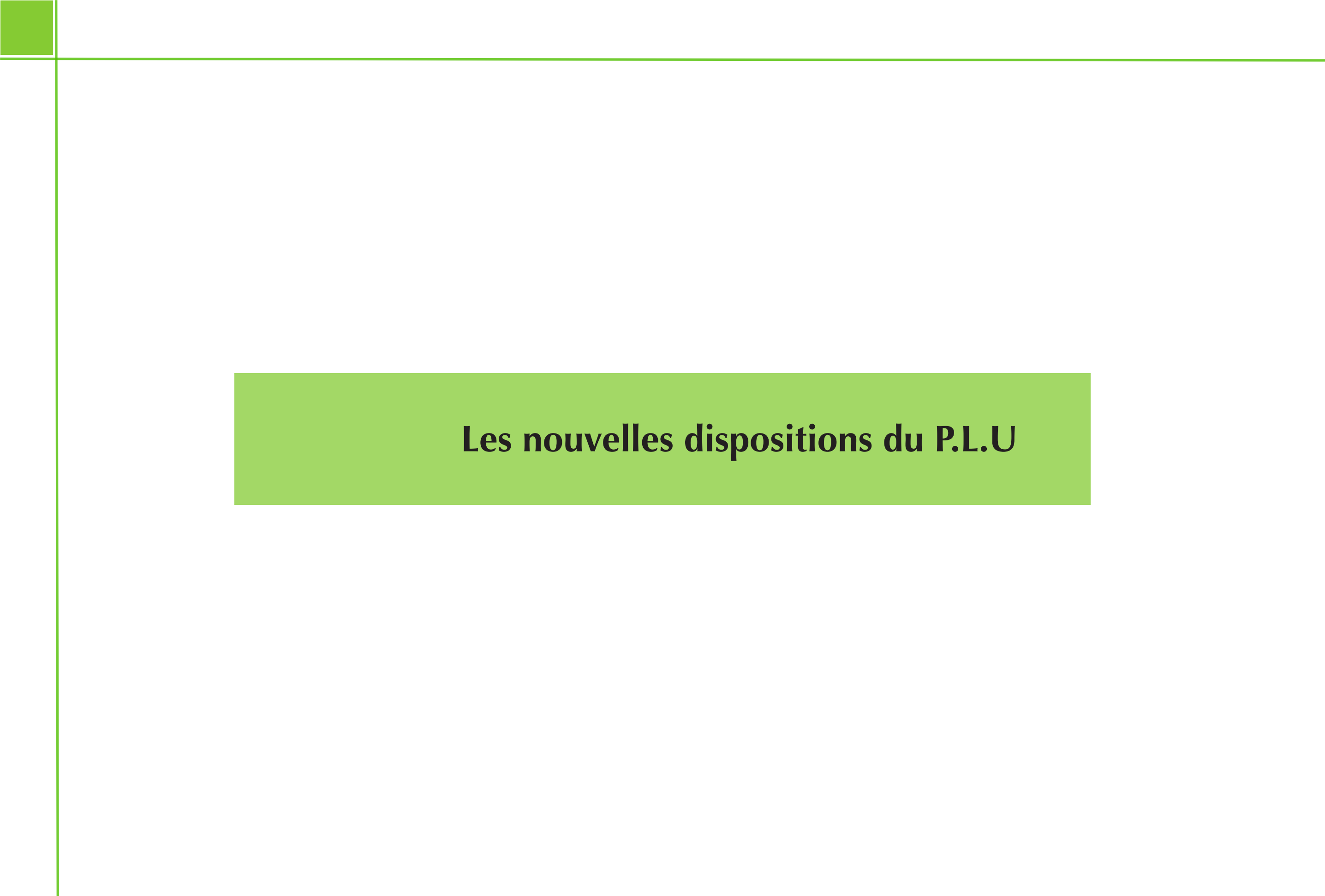
Les projets envisagés dans la déclaration de projet (collège et ses équipements, transfert de la gendarmerie, logements) étaient déjà inscrits dans le PADD du PLU approuvé en janvier 2011 dans le quartier en développement des Bauquières/ La Rouvière.

- Réduction d'un E.B.C : ce n'est pas le cas dans le cadre de la déclaration de projet

- Réduction d'une zone agricole ou une zone naturelle et forestière : ce n'est pas le cas dans le cadre de la déclaration de projet

- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution induisant de graves risques de nuisance : ce n'est pas le cas dans le cadre de la déclaration de projet

Aucun de ces cas concerne la déclaration de projet. Il n'y a donc pas d'évaluation environnementale.

A decorative graphic consisting of a solid green square in the top-left corner, with a thin green horizontal line extending to the right and a thin green vertical line extending downwards from the square.

Les nouvelles dispositions du P.L.U

L'exposé des motifs

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les projets envisagés emporte un changement de zonage dans les planches graphiques et des règles qui le régit.

Plus spécifiquement, il s'agit de :

- créer une zone Ulcg et un règlement adapté à l'accueil des projets : collège et ses équipements, gendarmerie et logements. Cela implique la suppression des zones Ub et Ubs des Bauquières et la création d'une zone Ulcg;
- requalifier la zone Usc de la Rouvière en zone A;
- le recalibrage d'emplacements réservés pour la desserte et les accès au site des Bauquières depuis le croisement de la RD13 et le chemin de Saint-Martin.

a) Le choix de la localisation du projet

L'aménagement du quartier des Bauquières repose sur :

- > l'implantation d'équipements publics faisant émerger un pôle de quartier secondaire prolongeant le bourg centre rural;
- > un objectif de mixité fonctionnelle regroupant dans le même quartier équipements publics et logements;
- > un objectif de mixité sociale accueillant dans un même quartier logements libres, logements en accession à la propriété et logements sociaux
- > un projet inscrit dans la qualité environnementale et les principes du développement durable

Parmi les choix possibles d'implantation, les terrains des Bauquières ont été retenus car cet espace dispose de caractéristiques favorables à son implantation :

- Le site constitue un espace géographiquement stratégique (développement du pôle de quartier des Bauquières, proximité du bourg-centre, espace relativement proche et facilement accessible depuis les différents secteurs de rattachement du futur collège);
- Un site maîtrisé foncièrement par la commune et facilement aménageable;
- Absence d'enjeux environnementaux conservatoires reconnus (Z.N.I.E.F.F, Natura 2000, Sites Naturels Classés ou Inscrits);
- Absences de risques naturels ou technologiques forts et avérés

b) La création de la zone Ulcg

La déclaration de projet porte sur la création d'une zone Ulcg au lieu-dit des Bauquières. Elle emporte le changement de zonage de deux zones du P.L.U de 2011 : une partie de la zone Ub et la zone Ubs **transformées en zone Ulcg**.

L'objectif est de poser les conditions d'occupation des sols réglementaires nécessaires à l'accueil d'un collège et des équipements qui y sont liés, une gendarmerie et ses équipements de fonctionnement et une mixité de logements.

Jusqu'alors, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2011 ne permettait pas d'accueillir un tel projet.

Les terrains retenus sont initialement et uniquement classés en zone à vocation d'habitat.

Le zonage des Bauquières avant la déclaration de projet



Le zonage des Bauquières après la déclaration de projet



Le site d'accueil du projet est défini en zone Ulcg suite à la procédure avec les principes réglementaires suivants qui s'adaptent le mieux au projet :

° Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il s'agit d'une zone urbaine.

La vocation de la zone est mixte à la fois résidentielle et permettant l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt général.

Il s'agit de favoriser l'émergence d'un pôle de quartier secondaire sur le site des Bauquières au travers de l'accueil :

- d'équipements publics : collège et ses équipements (gymnase, terrains de sport), gendarmerie
- de logements : logements libres, logements en accession à la propriété, logements sociaux.

Une approche foncière a été réalisée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Comté de Provence, le site des Bauquières offrant un important potentiel de logements dont une part principale de locatif social et d'accession à prix maîtrisé.

° Conditions de desserte par les réseaux

Le projet va augmenter les flux de véhicules circulant sur les chemins communaux et notamment sur le chemin de Saint-Martin (vieux chemin d'Entrecasteaux) qui mène au site du projet.

L'exposé des motifs

En terme d'accès, il s'agira d'organiser les entrées/sorties de l'ensemble urbain. Le plan de voirie va au-delà de la zone. Il doit être compatible et mis en place en fonction des emplacements réservés modifiés sur les planches graphiques du plan Local d'Urbanisme.

L'approche du parti d'aménagement privilégie une solution de recalibrage et redimensionnement du chemin de Saint-Martin (Cf. d) depuis le croisement de la RD13. Le plan de voirie est orienté vers différentes modalités : routes, piétons, cycles.

En outre, le règlement fait mention d'une :

- obligation de se raccorder au réseau d'eau potable
- obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement
- réseaux électriques en sous-terrain
- éclairage extérieur limitant les flux lumineux vers le ciel

Les constructions pourront bénéficier de la proximité des réseaux existants. Les caractéristiques et les capacités d'équipements permettent l'évolution urbaine.

° Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement des voies existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les opérations d'aménagement du projet devront s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives. Ces dispositions permettront l'insertion et l'articulation des constructions dans le tissu urbain.

° Hauteur maximum des constructions

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, les hauteurs pourront atteindre une valeur maximale de 15 mètres du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Pour les logements, les hauteurs seront plafonnées à 7 mètres du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit. Les hauteurs des bâtiments devront tenir compte de l'ensoleillement de chaque parcelle en particulier sur l'Hubac du chemin d'Entrecasteaux.

Il s'agit de hauteurs en rapport avec le contexte naturel et urbain environnant.

° Places de stationnement nécessaires

En raison de la vocation donnée à la zone Ulgc, il est nécessaire de prendre en compte les besoins en matière de stationnement liées à l'accueil d'équipements publics.

Le calcul du nombre de places de stationnement requises est fonction de la vocation

des structures potentielles, de leur capacité d'accueil ou de la Surface de plancher escomptée par type de structures.

Ainsi, Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place par logement de 70m2 et moins et 2 places au-delà de 71m2

Ces mesures ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

- pour les établissements recevant du public, le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins des opérations.

Pour l'application de cet article, la superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m2 par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

° Aspect extérieur des constructions

Le règlement de la déclaration de projet du P.L.U fait référence à des typologies urbaines et architecturales articulées autour du développement durable :

* pour la plateforme collège et la gendarmerie

- un projet en relation avec le caractère naturel du site;
- une architecture homogène sur l'ensemble du site;
- une architecture pouvant tirer partie des nouvelles innovations en matière d'énergie renouvelable;
- le respect de la trame paysagère issues du passé rural du site. Les restanques devront être conservées dans les projets de constructions dans la mesure du possible. A défaut, elles devront être réutilisées dans la composition urbaine (abris de jardins, clôtures, murs de soutènements...).

* pour les logements

L'aménagement et les formes urbaines et architecturales sont contraints par la pente sensible (pente moyenne de 13 à 18% selon les secteurs) et l'exposition nord du site.

L'objectif est de prendre en compte de la pente en adoptant une architecture spécifique : construction en cascade ascendante ou descendante, selon les accès ; constructions sur pilotis ; toiture terrasse et toiture végétalisée plate ou en butte;

Le caractère boisé est un élément principal du paysage, il devra être soigneusement pris en considération dans les modalités de l'aménagement. Les jardins des futures constructions doivent maintenir les arbres les plus intéressants et favoriser une végétation arbustive méditerranéenne.

La voie de desserte du chemin de Saint-Martin présente des murets de pierres sèches qui seront réutilisés dans les aménagements dans l'assiette de l'opération.

L'exposé des motifs

Des aires de stationnement plantée à raison de 1 arbre pour 4 places

° Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la zone est de 0,6.

c) La requalification de la Usc de la Rouvière en zone A

Dans le cadre du P.L.U approuvé, la zone Usc de la Rouvière était destinée à l'accueil du nouveau collège et des équipements qui y sont liés.

Eu égard aux contraintes techniques et foncières du site, le collège et ses équipements ont été transférés sur le site des Bauquières faisant l'objet de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Se posait alors la question du devenir de la destination de la zone.

Le diagnostic et la synthèse ont mis en évidence la vocation agricole du site. Elle repose sur :

- le potentiel agronomique du site;
- l'inscription des terrains dans le périmètre A.O.C «côte de Provence»;
- le passé agricole des terres;
- les terres cultivées qui ceinturent le site de la Rouvière.

Dans ce contexte, le parti pris a été de requalifier la zone Usc en zone A.
S'appliquent désormais les dispositions et les principes règlementaires de la zone A du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Le zonage de la Rouvière avant la déclaration de projet



Le zonage de la Rouvière après la déclaration de projet



d) La modification des emplacements réservés

Outre la réalisation des équipements publics et des logements, la déclaration de projet envisage la rédefinition des emplacements réservés existants pour voirie.

La voirie existante n'est pas adaptée à l'accueil des nouveaux flux générés par les projets.

Elle ne facilite pas l'accès des bus scolaires et s'avère présenter des risques en terme de sécurité notamment pour les futurs collégiens.

Les objectifs fixés sont d'améliorer les conditions de circulation sur les voies communales et permettre le passage des bus.

Le plan de voirie comprend :

- L'élargissement du chemin de Saint-Martin sur un linéaire d'environ 300m du croisement avec RD13 jusqu'au site des Bauquières. Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, le chemin de Saint-martin faisait l'objet d'un emplacement réservé d'une largeur de 6 mètres.

La déclaration de projet porte la largeur du chemin à 9 mètres au profit de la commune. Il s'agit d'une voie d'une part l'accès au collège en toute sécurité au site quelque soit la modalité (routes, piétons, cycles) et d'autres part, des différents usages pour la desserte du quartier.

Le flux des véhicules sera différencié de celui des piétons et cyclistes.

- A l'intersection du chemin de Saint-Martin et du barreau d'accès menant au site, un carrefour devra être aménagé sous la forme d'un petit giratoire.

- La création d'un barreau d'accès vers la partie sud du terrain menant à la gendarmerie et au collège. La largeur du barreau est établie à 8 mètres.

Bilan des surfaces des zones

Evolution des zones

La présente mise en compatibilité du PLU se traduit par des changements de zonage du P.L.U approuvé en 2011. Ces changements s'effectuent pour les zones Usc, UB, UBs et A.

- environ 4,9 hectares de la zone Usc de la Rouvière est classée en zone A;
- environ 2,84 hectares de la zone UBs des Bauquières est classée en zone Ulg;
- environ 2,36 hectares de la zone UB des Bauquières est classée en zone Ulg.

L'exposé des motifs

Bilan des surfaces de zones P.L.U approuvé en 2011

P.L.U.	SURFACES en hectares	SURFACES en %
ZONES URBAINES		
1Ua	0,63	0,02
Ua	22,82	0,64
Ub	65,63	1,84
Ubs	2,84	0,08
Uc	51,61	1,44
Uca	14,89	0,41
Ue	8	0,22
Up	1,06	0,03
Usc	4,90	0,14
Usp	2,54	0,07
Ut	8,31	0,23
Total Zones Urbaines	183,23	5,12
ZONES URBANISATION FUTURE		
AUh	44,27	1,23
AUe	8,08	0,23
Total Zones d'Urbanisation Future	52,35	1,46
ZONES AGRICOLES		
A	1265,23	35,38
Ap	59,63	1,66
Total Zones Agricoles	1324,86	37,04
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		
N	1878,41	52,52
Nh	116,39	3,25
Nt	6,83	0,19
Nr	13,93	0,39
Total Zones Naturelles et Forestières	2015,56	56,37
TOTAL COMMUNE	3576	100



Bilan des surfaces de zones suite à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U

Projet de déclaration de projet	SURFACES en hectares	SURFACES en %
ZONES URBAINES		
1Ua	0,63	0,02
Ua	22,82	0,64
Ub	63,27	1,76
Ulcg	5,2	0,16
Uc	51,61	1,44
Uca	14,89	0,41
Ue	8	0,22
Up	1,06	0,03
Usp	2,54	0,07
Ut	8,31	0,23
Total Zones Urbaines	178,33	4,98
ZONES URBANISATION FUTURE		
AUh	44,27	1,23
AUe	8,08	0,23
Total Zones d'Urbanisation Future	52,35	1,46
ZONES AGRICOLES		
A	1270,13	35,52
Ap	59,63	1,66
Total Zones Agricoles	1329,76	37,18
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		
N	1878,41	52,52
Nh	116,39	3,25
Nt	6,83	0,19
Nr	13,93	0,39
Total Zones Naturelles et Forestières	2015,56	56,37
TOTAL COMMUNE	3576	100

La prise en compte de l'environnement dans le projet

Thématiques	Situation du site face aux thématiques	Observations
Paysage	+/-	- Projet inscrit dans un écrin paysager qui l'expose peu aux perceptions - Maintien et/ou réutilisation du petit patrimoine rural qui attache la commune à son histoire (murs de restanques, trame paysagère) - Des hauteurs envisagées adaptées au contexte naturel
Gestion économe de l'espace et durabilité du projet	+	- Un projet limitant l'étalement urbain et la consommation de surfaces d'espaces naturels - Un projet structurant un pôle de quartier secondaire - Un aménagement tissant un lien entre le bourg-centre rural et le quartier des Bauquières - Une mixité urbaine et sociale : diversité des logements proposés - Offre d'équipements collectifs - Des lieux de vie collective : terrains de sports, espaces publics, espaces verts
Respect des milieux naturels	+	- Maintien des plantations existantes et valorisation des essences endogènes : limitation de la consommation d'eau et de l'entretien - Projet sur un site sans enjeux conservatoires - Préservation des cordons boisés au Nord et au Sud du site - La requalification d'une zone urbaine en zone agricole sur le site de La Rouvière - Un projet de logements qui respecte la topographie du terrain - Gestion des eaux de ruissellement par l'approche et l'intégration des systèmes de rétention
Architecture	+	- Un projet en relation avec le caractère naturel du site - Une architecture homogène sur l'ensemble du site - Une architecture pouvant tirer partie des nouvelles innovations en matière d'énergie renouvelable - Orientation Nord/Sud des bâtiments permettant d'optimiser l'ensoleillement et de minimiser la consommation
Accès/Desserte au site/Déplacement	+	- Amélioration et sécurisation des conditions de desserte du site. - Mise en place de structures de déplacements en modes doux «piétons, cycles» - Intégration de liaisons douces avec le bourg-centre rural - Prise en compte des murets de pierres sèches le long du chemin de Saint-Martin (réutilisation)
Développement Durable/Energie renouvelable	+	- Exploitation des ressources naturelles offertes par le site (ensoleillement, utilisation du bois...). - Bâtiments publics inscrits dans la démarche H.Q.E sans viser la certification - Atteinte de la performance énergétique pour les constructions neuves pour approcher le niveau bâtiment Energie Positive - Infiltration des eaux de toitures
Desserte par les réseaux (eaux potables, assainissement)	+/-	- Raccord facile aux réseaux

Signification des degrés de situation :

- ++** situation très positive
- +** situation positive
- situation très négative
- situation négative
- +/-** situation neutre