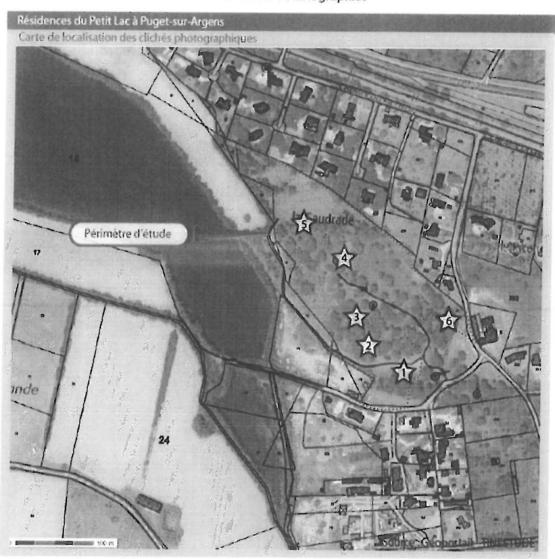
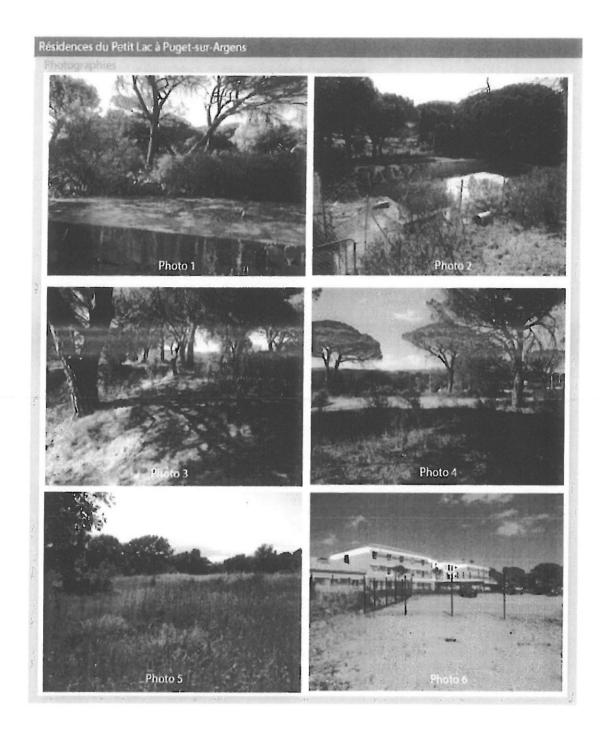
Annexe nº2 Plans de situation



Annexe n°3 Photographies

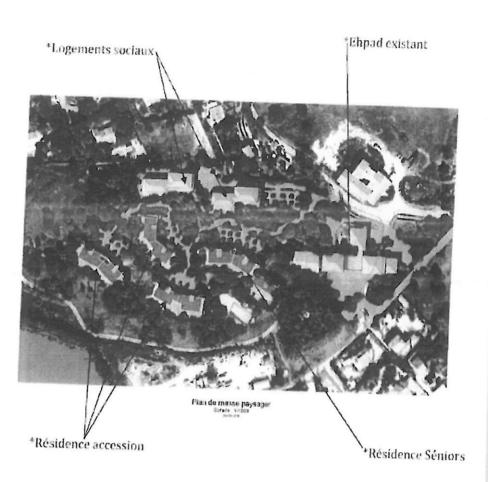




Annexe nº4 Plan de masse

Résidences du Petit Lac à Puget-sur-Argens

Vue en plan



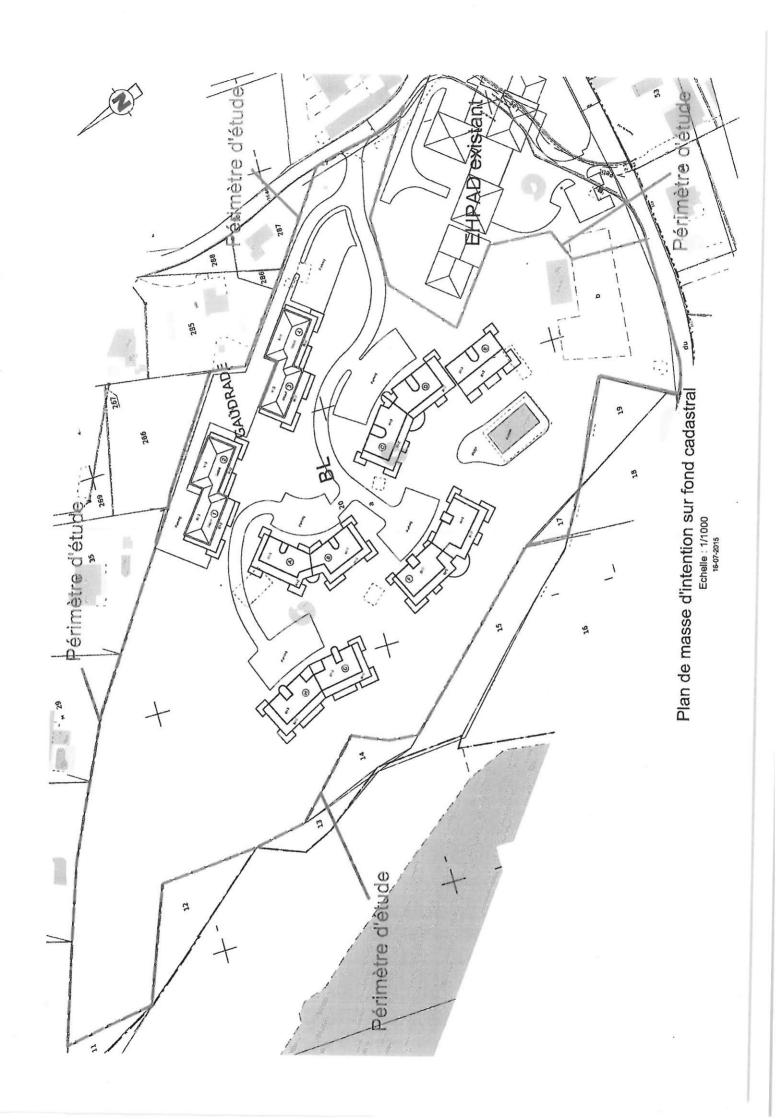
Aménagements extérieurs :

* La pinède sera aménagée en parc et complétée.

* Les pins parasols seront préservés au maximum grâce à une emprise au sol minimale, des constructions avec une voirie et des parkings extérieurs très limités.

* De nombreuses plantations en complément seront réalisées, ainsi qu'une aire de jeux, des terrains de loisirs, des espaces de repos et de promenade, et un parcours de santé.

Source: ATD Promotions





Annexe nº7 Carte des habitats naturets



Annexe nº8 Rubriques Cas par cas

Résidences du Petit Lac à Puget-sur-Argens

N° de rubrique et sous rubrique

Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique



Rubriques 33", 36" et 51"

* Caractéristiques du projet :

Aménagement d'une résidence créant 15 000 m² sur la commune de Puget-sur-Argens, dotée d'un PLU approuvé ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, engendrant une superficie de défrichement de 17 994 m² arrondie à 1,8 ha.

*Critères de la subrique :

33° Zone d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou autre document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération, b) Travaux, construction ou aménagements réalisés en une ou plusleurs phases lorsque l'opération une SHON supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² (NON SOUMIS)*

36° Trayaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'un commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale b) Trayaux lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² (NON SOUMIS)*

51° Défrichements a) Défrichements soumis à autorisation et portant sur une superficie totale, même fragmentée inférieure à 25 ha (SOUMIS Cas par cas)

(*) Le PLU de Puget-sur-Argens a fait l'objet d'une évaluation environnementale traitée dans le Rapport de Présentation (RP) du PLU.

En p. 178 du RP, conformément à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PEU ont fait l'objet d'une étude poussée sur les enjeux et les incidences du PEU sur l'environnement.

Le secteur du "Petit Lac" ne fait pas partie des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable :

- Au vu du document d'urbanisme antérieur et opposable indiquant que le secteur du Petit Lac était classé en zone constructible (Cf. pages p. 315 à 320 du RP Evolution du POS au PLU).
- Au vu de la destination des sols (le secteur du Petit Lac est en zone UB et en ER Mixité sociale, points qui ont été étudies et approuvés lors de la procédure d'élaboration du PLU).
- Au vu de l'étude de l'état initial de l'envionnement contenue le diagnostic, étude mentionnant que le secteur du Petit Lac se situe en dehors de zones naturelles identifiées (p. 70 du diagnostic),
- Au vu de la qualification du secteur du Petit Lac comme étant un secteur à enjeux de développement (p.122 du diagnostic).
- => Le secteur du "Petit Lac" est considéré comme étant un secteur voué à être urbanisé sans enjeux

(Cf. Annexe 9 : extraits du rapport de présentation)

A ce titre, le projet d'aménagement du secteur du Petit Lac situé sur une commune dotée d'un PLU approuvé ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, n'est pas soumis à l'élaboration d'une étude d'impact.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PUGET SUR-ARGENS



5 CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Conformément à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU lorsqu'il fait l'objet d'une évaluation environnementale doit présenter les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Les caractéristiques des zones susceptible d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les zones d'ouverture à l'urbanisation (1AU), et les réserves foncières (2AU) :

Au Nord de l'A8	Au Sud de l'A8
Bastiane	La Coste
Le Gabre	Basses Vernèdes
Hautes Vernèdes	Puget Sud
	Jas Neuf
-	Les Barestes
	Le Bercail

La zone 1AUe correspond aux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement et pour laquelle une crientation d'aménagement a été définie

La zone 2AU correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.



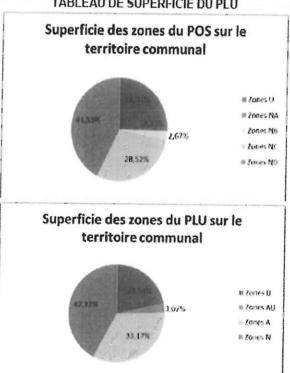
5. PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LE POS ET LE PLU

ones Caractère		Superficies en ha	% du territoire	
UA	Village	9,9		
UB et secteurs	Habitat	35,33		
UC et secteurs	Habitat	136,78		
UD et secteurs	Habitat	137.1		
UE et secteurs	Activités	128.72		
UF	Ferroviaire	13,51		
UG	Militaires	11,36		
UH	Gens du voyage	0,61		
Total zones urbaines		438,09	16,31%	
INA et secteurs	Urbanisation future habitat	129,6		
IINA et secteurs	Urbanisation future activités	90,92		
IINA	Urbanisation future tourismo	3,26		
Total zones NA		223.76	8,33%	
NB et secteurs	Habitat diffus	71,94	2,67%	
Total zones constructibles à terme U+NA+NB		733,81	27,33%	
INC et secteurs	Agricole	765,74	20,52%	
IINC	gravières	70,05		
Total NC		835.79		
OM	Naturel	1026,26		
IND	Naturel constructible	89,54		
Tetal ND		1115,8	41,55%	
Fotal zones inconstructibles NC+ND		1951,19	72,67%	
TOTAL		2685		

TABLEAU DE SUPERFICIE DU POS EN VIGUEUR

Zones	Caractère	Superficies en ha	territoire	
UA	Village	7.4		
UB et secteurs	Habitat collectif	46,6	1.72% 6.03% 6.20% 5.05% 1,80%	
UC et secteurs	Habitat individuel	163.2		
UD et secteurs	Habital individuel	168,0		
UE et secteurs	Activités	137.8		
UH	Tourisme	, 48,9		
UM	Militaires	11,4	0,42%	
Total zones urbaines		583,3	21,54%	
1AU et secteurs	Zones à urbaniser	23,1	0,86% 2,22%	
2AU et secteurs	Zones de réserves foncières	50,2		
Total zones AU		83,2	3,07%	
Total zones constructibles à terme U+AU		666,6	24,61%	
4	Agricole	898,3	33,17%	
N et secteurs	Naturel	1143,3	42,22%	
Total zones inconstructibles A+N		2041,6	75,39%	

TABLEAU DE SUPERFICIE DU PLU

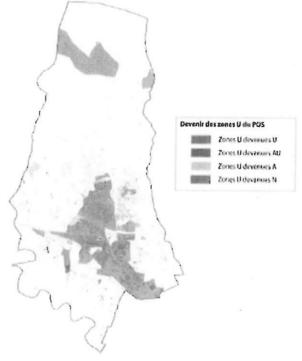


			PLU			
	Surfaces	total	U	AU	A	N
	iotal	2707,5	583,2	83,2	897.9	1143,2
	U	468,9	431,3	9,7	11,6	16,4
	NA	225,1	53,4	45,3	61,7	64,7
	NB	75,1	55,7	3,2	2,1	14,2
	NC	835,5	1,9	8,7	714,3	110,6
POS	ND	1102,9	41,0	16.3	108,2	937,4

L'analyse des 2 tableaux de superficies aménent plusieurs commentaires :

Concernant les zones urbaines, l'augmentation de superficies recensée entre le POS et le PLU s'explique par 2 facteurs principaux:

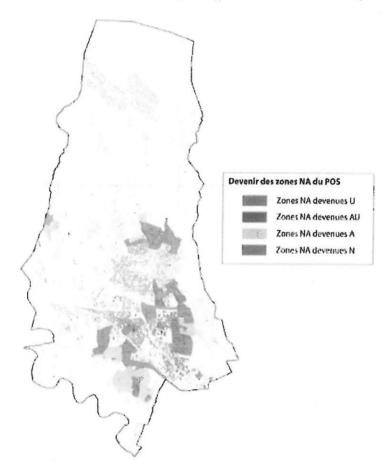
- intégration d'une majeure partie de l'ancienne macro-zone INA développée de part et d'autre de l'autoroute A8 sur le secteur des Aubrèdes. Ces secteurs ont vu éclore un certain nombre d'opérations immobilières, la plupart sous forme de ZAC mais l'ancienneté du POS de 1982 avait jusqu'ici maintenue ces secteurs désormais équipés et urbanisés en zone INA. C'est également le cas de l'ancienne zone IINA du POS urbanisée après création de la ZAC de Canayère.
- intégration partielle des zones NB en zones UD ou secteurs UDb grâce notamment au degré d'urbanisation et d'équipements de ces zones. Ce sont les évolutions législatives (loi SRU) qui ont eu pour effet de supprimer les zones NB avec comme conséquence immédiate leur reclassement en d'autres zones du PLU.



Conséquence directe de la première analyse, la diminution de superficies des zones à urbaniser (anciennes zones NA) recensées entre le POS et le PEU s'explique par ;

- le caractère urbanisé et équipé d'anciennes zones NA du POS, notamment celle des Aubrèdes
- le reclassement en zones agricoles de certaines zones IINA au Sud de la voie ferrée compte tenu du risque inondation et de la présence du site Natura 2000 de la plaine de l'Argens.

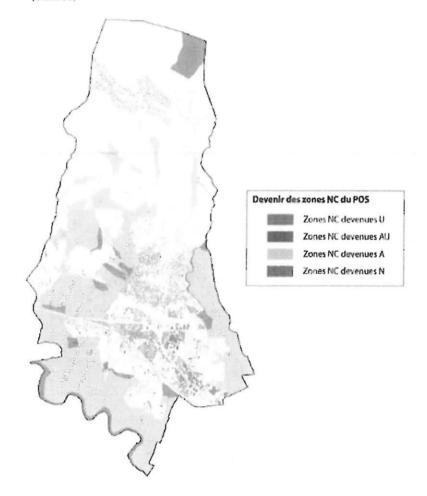
En revanche, le présent PLU crée un certain nombre de nouvelles réserves foncières, à dominante résidentielle et touristique au Nord de la commune (quartier du Gabre et de Bastiane).



Concernant le total des zones constructibles, à court comme à long terme, on constate sur le tableau que le total provenant du PLU est plus faible (de 67,3 ha) que celui du POS. Ceci témoigne clairement de la politique de maîtrise de l'étalement urbain opérée par la commune sans pour autant scléroser l'avenir du développement économique et urbain de Puget-sur-Argens.

Concernant les zones agricoles, la forte augmentation de 132,6 ha s'explique essentiellement par :

- Des augmentations sensibles de zones agricoles en lien avec les périmètres AOC Côtes de Provence (secteur Baraille-Cabran, Gabre, Domaine de la Vernède, Escaravatier)
- Des logiques de reconquête agricole sur des secteurs sensibles en matière d'incendies (Bastiane, Canavère) ou sur des secteurs disposant d'un potentiel agronomique inexploité (Carreou)



Concernant les zones naturelles, le total des zones N et secteurs du PLU représentent un total de 1143,3ha contre 1115,80 ha au POS de 1982 soit une légère augmentation.

Ce comparatif ne doit pas masquer plusieurs évolutions liées notamment à la stratégie de conquête ou de reconquête agricole évoquée précédemment :

- de secteurs vulnérables au regard du risque incendie et possédant un potentiel oléicole de secteurs à potentiel viticole sous-exploités malgré un classement en AOC Côtes de Provence

