

Département du Var

Commune de VIDAUBAN



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Notice de présentation

Dossier d'enquête publique



Xavier Guilbert, urbaniste conseil

1540, route des Combes

83210 Solliès Ville

Tel : 04-94-35-25-21

Mob : 06-80-22-78-38

xgconseil@yahoo.fr

INTRODUCTION

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vidauban a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2013.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 30 janvier 2014 et d'une modification n°1 approuvée le 15 décembre 2015.

Une nouvelle procédure de modification est aujourd'hui engagée avec pour principaux objectifs :

- d'introduire dans le PLU des dispositions en faveur de la protection de la diversité commerciale et notamment la protection des commerces de proximité du centre ville
- de permettre une opération de renouvellement urbain et d'aménagement d'espace public dans le centre ville
- d'autoriser une relocalisation de la Maison du Rosé présente sur la commune mais dont les locaux ne sont pas adaptés
- d'adapter le règlement d'urbanisme afin d'assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère des dispositifs techniques (climatiseurs, antennes, etc...)

CADRE JURIDIQUE ET PROCEDURAL DE LA MODIFICATION DU PLU

Contexte légal et déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal.

Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale),
- aux représentants des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes.

Après réception du rapport du commissaire enquêteur, le projet de modification est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1. PRÉSERVATION DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

La commune de Vidauban compte en son centre urbain de nombreux et diversifiés commerces et services de proximité liés à ses fonctions urbaines et touristiques.

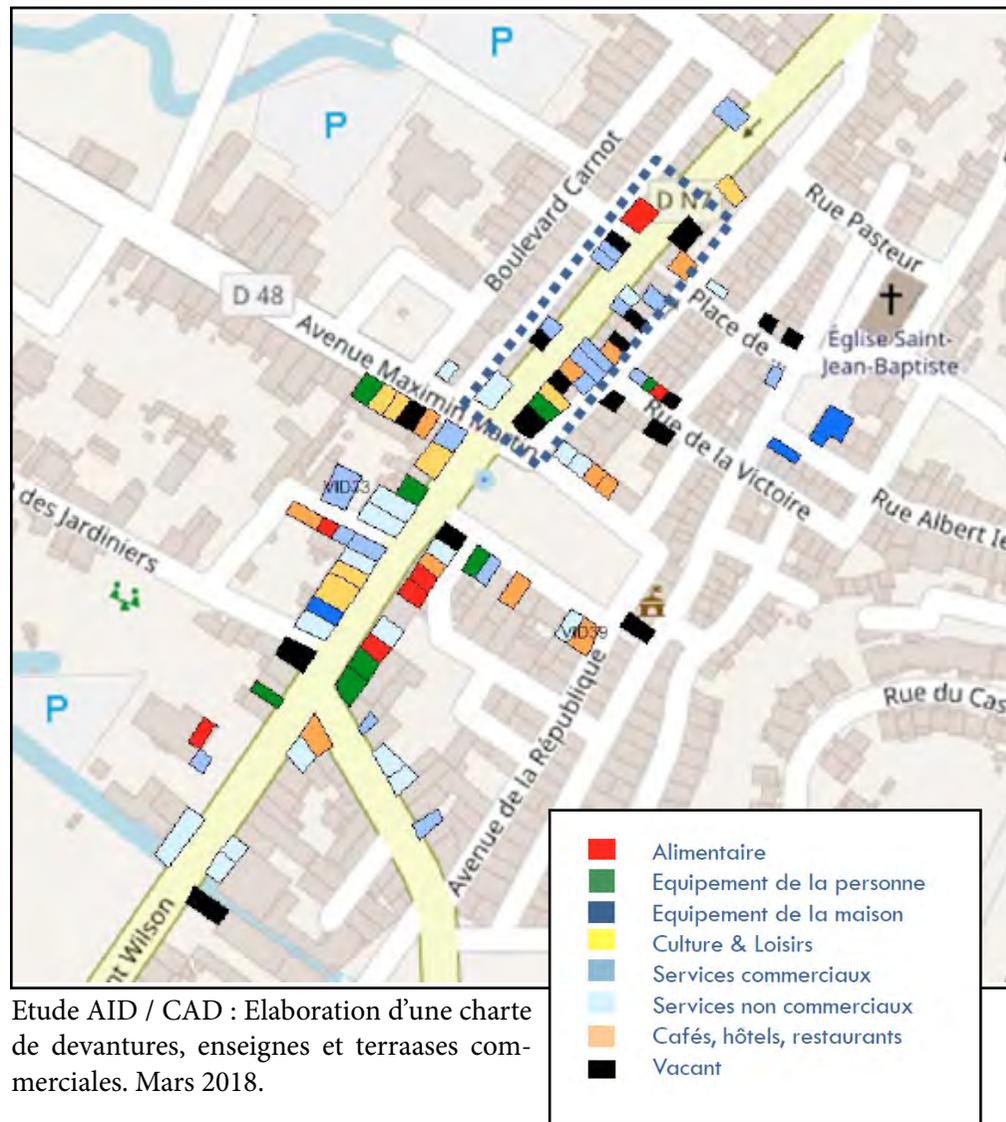
Si la vitalité de ces commerces est inégale, ils disposent tous de nombreux atouts liés à la situation de carrefour de la commune, aux nombreuses opérations de renouvellement urbain menées par la commune, à la proximité de parcs publics de stationnement, aux opérations de requalification de l'espace public achevés ou programmés, etc...

Le PLU approuvé avait édicté certaines règles relatives à l'aspect extérieur des locaux commerciaux, mais n'avait pas défini de corps de règle relatif à leur préservation, dans un contexte parfois concurrentiel entre les fonctions d'habitat et les fonctions commerciales.

Afin de protéger ces activités commerciales, la commune souhaite aujourd'hui définir de nouvelles dispositions réglementaires, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme qui précise que «*le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*».

A cet effet, et sur la base d'une étude d'inventaire récent, un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité est créé sur le cœur commercial du centre ville.

Ce périmètre se situe dans sa globalité sur la zone urbaine centrale du PLU, et il est reporté sur le document graphique du PLU par une trame spécifique (cf extrait page ci-après).



1. PRÉSERVATION DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Au sein de ce périmètre, le règlement du PLU interdit expressément tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale, à l'exception des changements de destination rendus nécessaires par des opérations de renouvellement urbain.

Cette nouvelle disposition réglementaire est inscrite dans le règlement d'urbanisme d'une part par le rajout d'un nouvel article spécifique dans les dispositions générales, et d'autre part par le rajout d'un nouvel alinéa du règlement de l'article UA1 définissant les occupations et utilisations du sol interdites.



Périmètre de sauvegarde du commerce de proximité

2. EMPLACEMENT RESERVE POUR RENOUVELLEMENT URBAIN

Ce tracé viaire isole ainsi un vaste îlot d'environ 200 mètres de long sur une largeur moyenne de 25 mètres (cf hachuré bleu ci-contre). Il se décompose en trois sous-îlots :



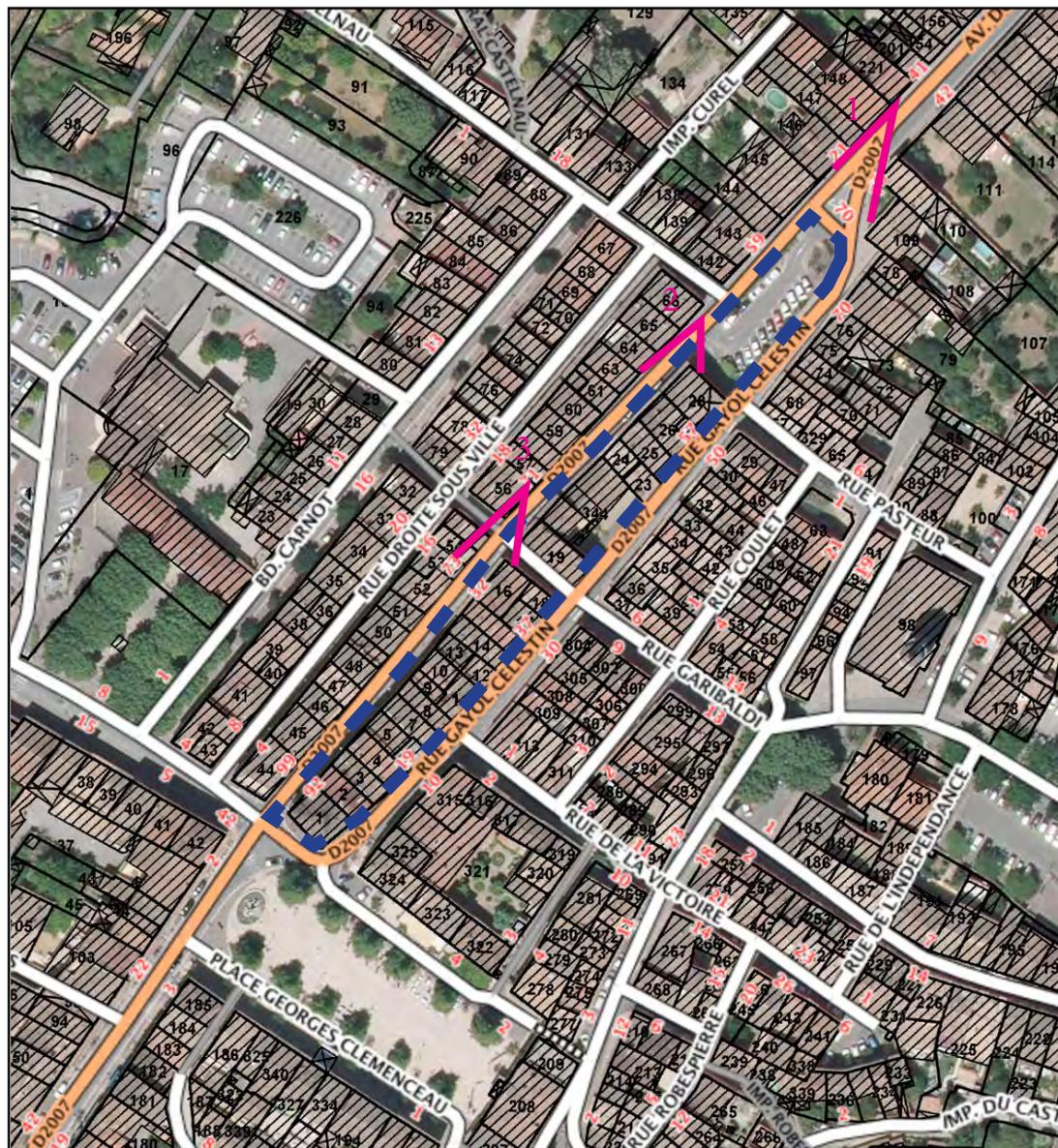
- un sous-îlot correspondant à la place Saint Roch qui forme une poche de stationnement (15 emplacements) et d'espace paysager qui marque qualitativement l'entrée de ville



- un premier sous-îlot bâti en R+2 dominant s'étendant de la place Saint Roch à la traverse Foch. On y note une forte dégradation ou un abandon de l'habitat dominant, et des rez de chaussée commerciaux en déshérence.



- un second sous-îlot bâti également en R+2 dominant et s'étendant de la place Saint Roch à la place Clémenceau, avec de nombreux rez de chaussée commerciaux pour l'essentiel toujours en activité



2. EMPLACEMENT RESERVE POUR RENOUVELLEMENT URBAIN

Le sous-îlot central (entre la place Saint Roch et la traverse piétonne Foch) est aujourd'hui pour une large partie en déshérence.

Côté Nord (avenue Maréchal Foch, cf photos ci-contre et ci-dessous), il présente un alignement bâti continu de la place Saint Roch à la traverse piétonne).

Cet alignement bâti présente des façades défraîchies ou en décrépitude, des rez de chaussée commerciaux abandonnés et condamnés, et un espace public peu qualitatif et peu fonctionnel (mince bande de trottoir).

La plupart des logements sont aujourd'hui abandonnés.



2. EMPLACEMENT RESERVE POUR RENOUVELLEMENT URBAIN

Côté Sud (rue Célestin Gayol, cf photos ci-contre et ci-dessous), cet îlot présente un ordonnancement urbain différent, avec des reculs du front bâti par rapport à l'alignement de voirie et de nombreux décrochés de façades et de volumes qui dégagent une petite placette sur dalle en surplomb de l'axe viaire.

Si cette rive Sud de l'îlot est moins dégradée que la rive Nord et sensiblement plus ouverte en termes de perception, on y note également de nombreuses marques d'abandon des logements ou des commerces de rez de chaussée.

L'espace public de la placette et la liaison sous voûte étroite vers la place Saint Roch sont également peu qualitatifs (hétérogénéité du traitement des sols, mobilier urbain dégradé, etc....)



2. EMBLACEMENT RESERVE POUR RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre des opérations menées par la commune en matière de renouvellement urbain et de requalification des espaces publics, la commune souhaite ouvrir progressivement cet îlot dégradé et le requalifier sous forme d'un espace public continu de la place Saint Roch jusqu'au niveau de la traverse Foch.

Dans ce cadre, un schéma de réaménagement a été réalisé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Var (cf ci-dessous).

Ce projet a pour triple objectif :

- de requalifier un îlot bâti très enserré et aujourd'hui fortement dégradé
- d'ouvrir le coeur de ville et de le réaménager dans le cadre d'une circulation routière apaisée depuis la mise en service de la déviation du centre ville
- d'aménager des espaces publics qualitatifs



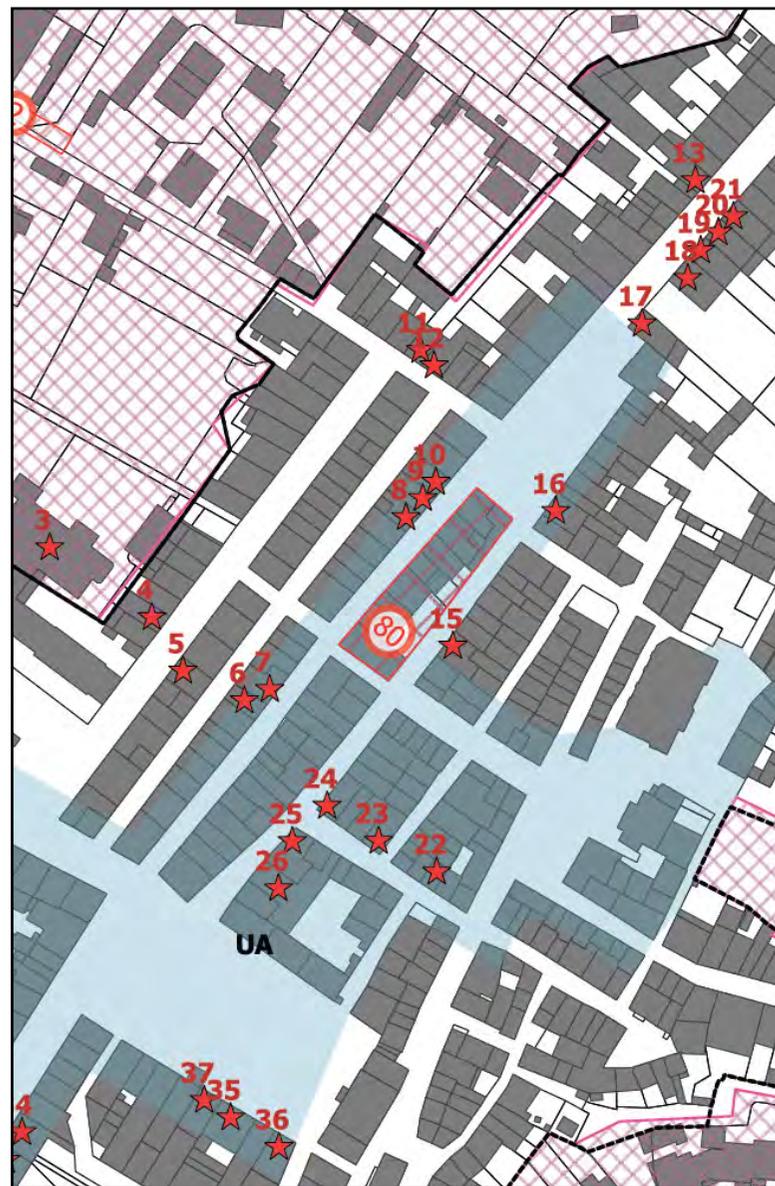
2. EMPLACEMENT RESERVE POUR RENOUVELLEMENT URBAIN

La mise en oeuvre de ce projet de renouvellement urbain suppose une maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot, depuis la place Saint Roch jusqu'à la traverse Foch.

La commune a déjà initié une politique d'acquisition foncière sur cet îlot qu'elle souhaite aujourd'hui poursuivre pour mener à terme ce projet de réaménagement du coeur de ville.

A cet effet, il est créé au travers de la présente modification du PLU un nouvel emplacement réservé au bénéfice de la commune. Cet emplacement réservé est numéroté 80 et couvre une superficie totale de 973 m².

Il est porté au document graphique du PLU (cf ci-contre), ainsi qu'à la liste des emplacements réservés.



3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Le règlement du PLU approuvé n'avait pas défini de prescriptions réglementaires relatives à l'intégration paysagère et architecturale des éléments techniques implantés en façades, notamment les blocs des climatiseurs et des pompes à chaleur.

Ces dispositifs se multipliant et étant le plus souvent implantés sans réflexion d'intégration architecturale préalable, de nouvelles dispositions réglementaires sont introduites au travers de la présente modification sur ce sujet. S'agissant d'une disposition applicable à l'ensemble des zones du PLU, ces dispositions sont introduites au travers d'un nouvel article des dispositions générales du PLU.

Ce nouvel article (numéroté 12) précise :

«Afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère, les coffrets techniques ainsi que les blocs de climatisation, doivent :

- être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade
- ou être disposés dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eaux pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les espaces publics.»

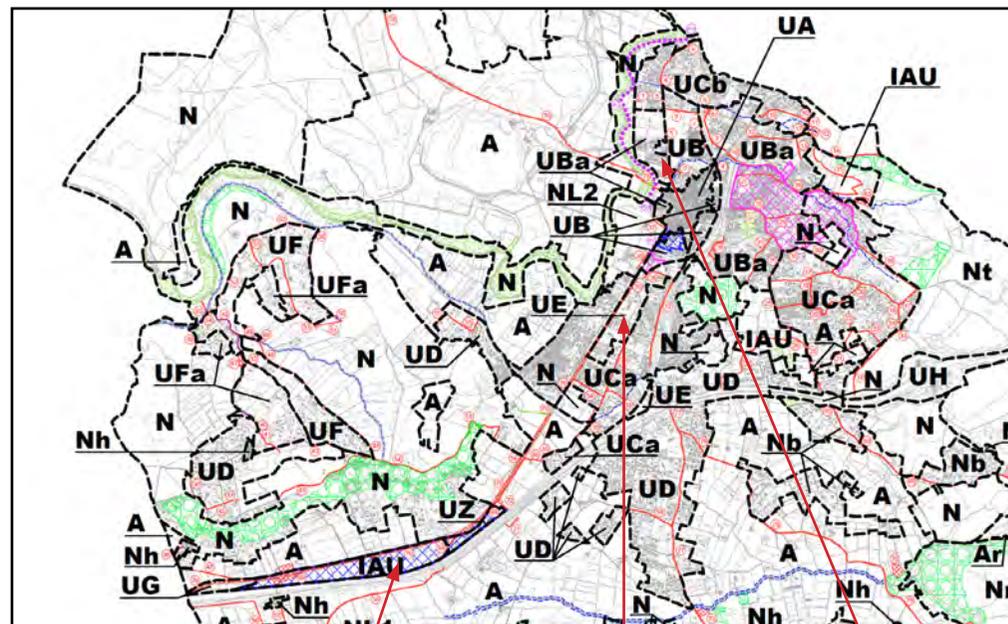
4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

La commune de Vidauban compte trois principales zones à vocations spécifiques d'activités économiques :

- la zone d'activités de Coua de Can, située au Nord du centre ville, à l'articulation de la RDN7 et de la voie ferrée. C'est la zone d'activités la plus ancienne de la commune, liée à l'installation d'activités économiques à proximité immédiate de la gare. S'il accueille encore quelques activités économiques, ce secteur est aujourd'hui davantage un secteur de renouvellement urbain avec des implantations d'habitat et d'équipements en lieu et place de friches industrielles, renouvellement urbain «encouragé» par le classement en zone UB au PLU (zone de densification de première périphérie du centre)

- la zone d'activités du Plan, en entrée de ville Sud, à vocation mixte mêlant principalement des activités commerciales et artisanales. Elle fait l'objet d'un classement spécifique au PLU en zone UE, zone qui autorise les activités artisanales et commerciales mais interdit en revanche les constructions industrielles. Cette zone couvre 15,6 hectares.

- la zone d'activités de Ramatuelle (également dite de Matheron), située en bordure de la RDN7, en entrée Sud du territoire communal. C'est une zone d'activités «en devenir» qui ne compte aujourd'hui que quelques installations d'activités économiques et des friches. Elle avait été classée par le PLU pour partie en zone UZ, zone spécifique d'activités économiques (commerces, artisanat, industrie, services, etc...), et pour partie en zone à urbaniser 1AU. Elle est aujourd'hui «gelée» par le PLU du fait d'une servitude d'attente d'un projet d'aménagement global sur la totalité de la zone et du classement en zone 1AU sur la majeure partie de son emprise. C'est sur cette zone que la présente modification apporte des adaptations réglementaires.



Zone d'activités
de Ramatuelle

Zone d'activités
du Plan

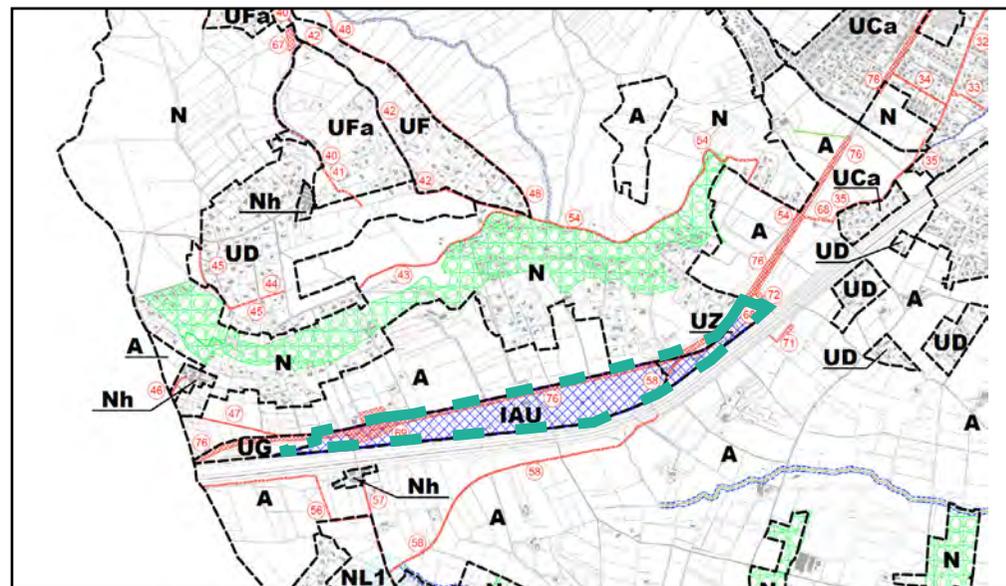
Zone d'activités
de Coua de Can

4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

La zone d'activités de Ramatuelle (zone UZ et 1AU confondues) s'étire linéairement au Sud de la RDN7, jusqu'à l'emprise ferroviaire (axe Paris-Vintimille) longeant au Nord la large plateforme (2X3 fois) de l'autoroute A8 (cf schéma d'emprise spatiale sur extrait PLU et extrait photo aérienne ci-contre).

Etroitement enserrée entre ces axes de circulation de première importance, tant à l'échelle locale qu'à l'échelle régionale et au delà à l'échelle européenne, elle s'étire sur un linéaire d'environ 1,9 km mais sans excéder une largeur de 150 mètres.

Elle s'inscrit dans un environnement à dominante agricole (partie Nord de la plaine des Maures), en situation de piémont par rapport à l'axe collinaire Ouest-Est fermant la plaine au Nord.

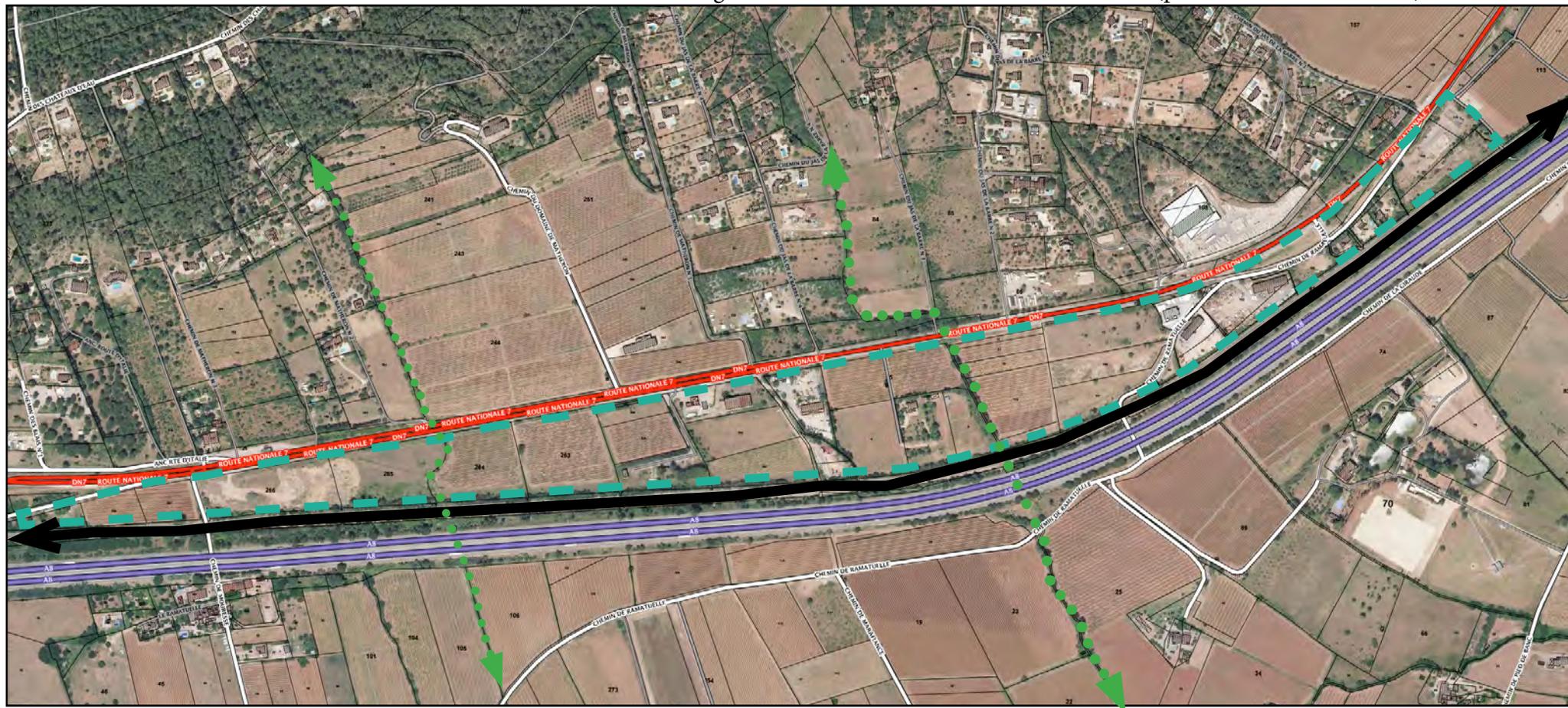


4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

Le zoom ci-dessous permet d'apprécier cette situation d'enclavement de la zone entre la plate-forme de la RDN7 au Nord (trait rouge), la voie ferrée Paris Vintimille (trait noir) et l'autoroute A8 (double trait violet) au Sud.

Il permet également d'apprécier la dominante de l'environnement agricole (à vocation viticole exclusive), les boisements se situant pour l'essentiel plus au Nord, sur les espaces collinaires. On note également, principalement au Nord de la RDN7 des poches d'habitat individuel diffus, généralement entourées d'espaces en friches, poches desservies par plusieurs chemins d'axe Nord-Sud piquant directement sur la RDN7 (chemin de la Barre n°1,2,3 et 4 ; chemin de Matheron n°1,2 et 3).

Si le paysage est assez ouvert, il est toutefois structuré et cloisonné par la linéarité Ouest-Est des axes de circulation (RDN7, A8, voie ferrée) contrastant avec la linéarité Nord-Sud de ces chemins de desserte, et des vallons aux abords généralement boisés descendant de la colline (pointillés verts ci-dessous).



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

L'occupation du sol, sur l'emprise des zones UZ et 1AU comme sur les espaces alentours est assez hétérogène :

- la dominante est l'occupation agricole et notamment viticole, malgré de nombreux terrains aujourd'hui en friches (ci-dessous)
- on recense un certain nombre de friches commerciales ou d'activités, friches témoignant parfois des anciennes fonctions de la RDN7, lorsque cette dernière supportait des flux de transit sensiblement plus importants (ci-contre)
- on dénombre un certain nombre d'activités économiques aujourd'hui toujours en activité et situées en dehors de l'emprise de la zone d'activités (marbrerie, caveau de vente du domaine Matheron) ou au sein de la zone UZ (dépôt de matériaux de construction, vente d'engins agricoles et de travaux publics, etc....)
- enfin on dénombre un certain nombre de construction d'habitation principalement situées en dehors de l'emprise UZ/1AU, au Nord de la RDN7, mais également au sein de la zone UZ



Il résulte de cette hétérogénéité une lecture et une perception de l'espace et des paysages assez confuse, sans limite claire entre les différentes entités composant le secteur. Les seules limites apparentes et structurantes sont celles des axes linéaires de la RDN7 au Nord, et de la voie ferrée et de l'A8 au Sud.



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

Cette confusion dans la perception de l'espace est également liée au caractère très routier de la RDN7, avec une plateforme roulante très large, des accotements parfois conséquents, et de nombreux aménagements de la plateforme (tourne à gauche, connexions de voies latérales, etc...) qui accentuent la perception d'un «paysage routier».

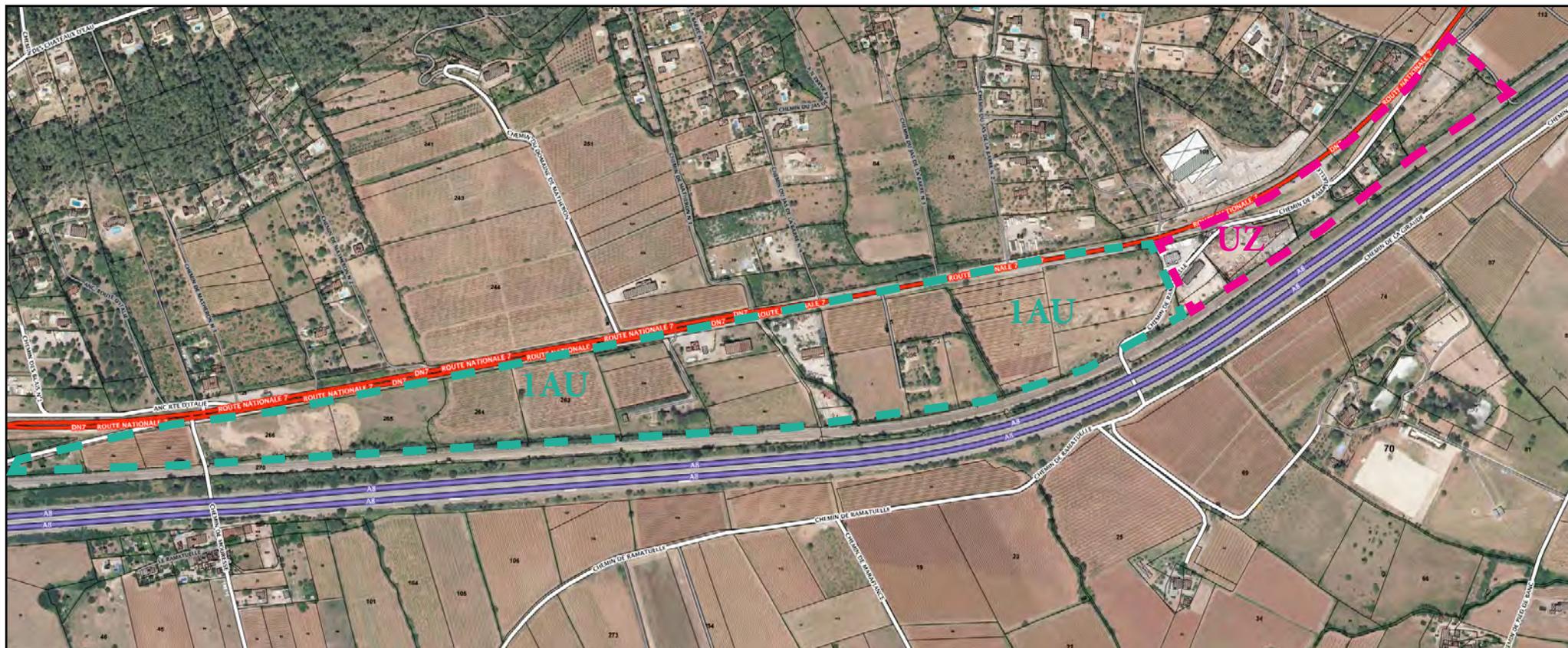
Cette confusion est également accentuée par un important désordre publicitaire, avec des implantations totalement anarchiques, des panneaux très hétéroclites et volontairement «tape à l'oeil», ainsi que par différents points noirs paysagers, à l'exemple des containers de récupération des déchets divers implantés sans intégration paysagère et qui «encouragent» à de fréquents dépôts sauvages d'encombrants ou de déchets inertes à proximité.



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

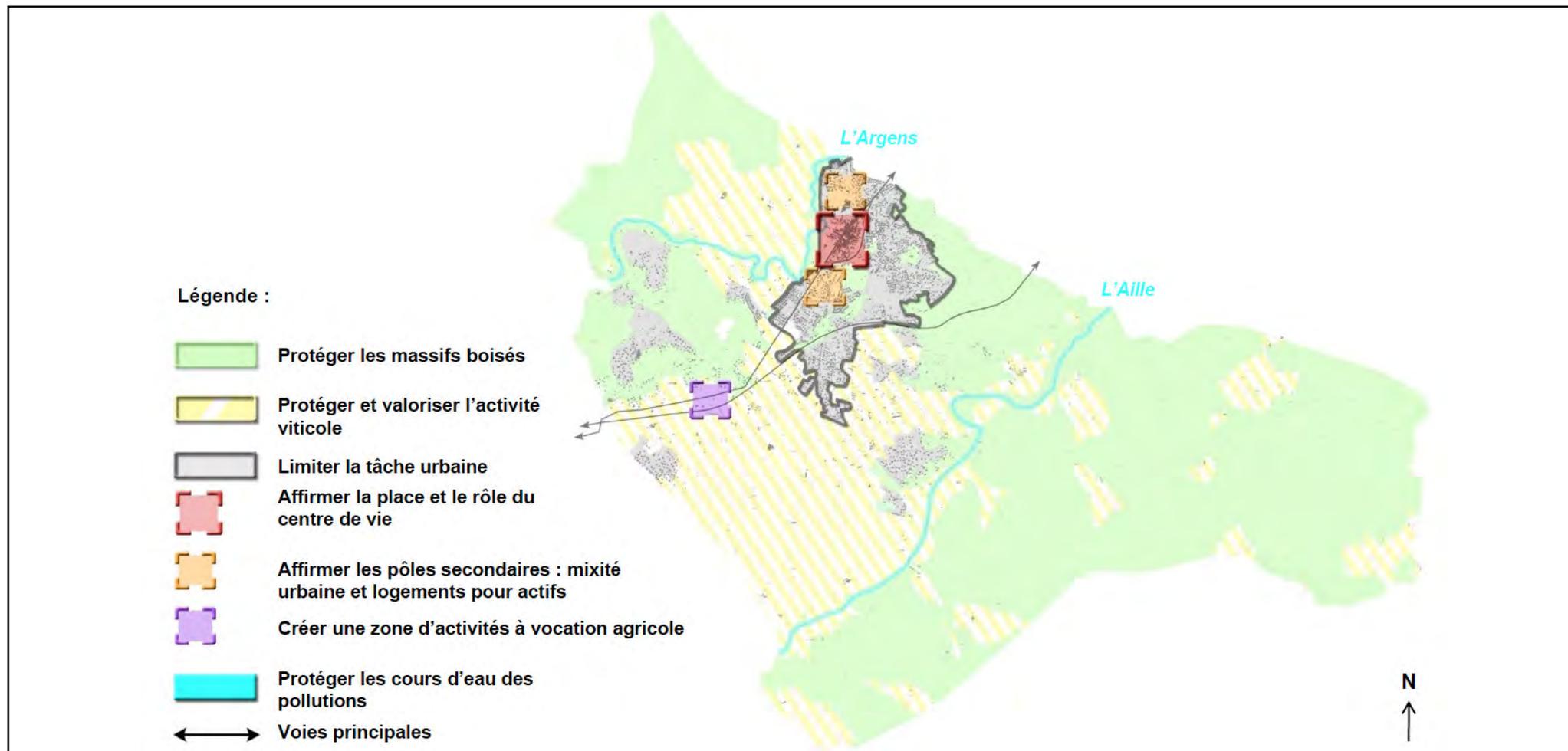
L'analyse détaillée du secteur fait apparaître des différences significatives entre la zone UZ (délimitée ci-dessous par le tireté rose) et la zone 1AU (délimitée ci-dessous par le tireté turquoise) :

- hormis quelques constructions éparses mais aujourd'hui abandonnées, la zone 1AU est vierge de toute construction et se compose presque exclusivement de terrains agricoles ou en friches. A l'inverse, la zone UZ ne compte que peu de terrains disponibles, le périmètre de la zone étant déjà pour une large partie occupé par des activités économiques et des constructions d'habitation. La zone UZ a également une fonction de stationnement pour les convois exceptionnels, assez nombreux sur la RDN7.
- la zone 1AU n'est desservie par aucune voie, tandis que la zone UZ est desservie par une contre-allée parallèle à la RDN7 (chemin de Ramatuelle) avec deux piétons sécurisés sur cette dernière.



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

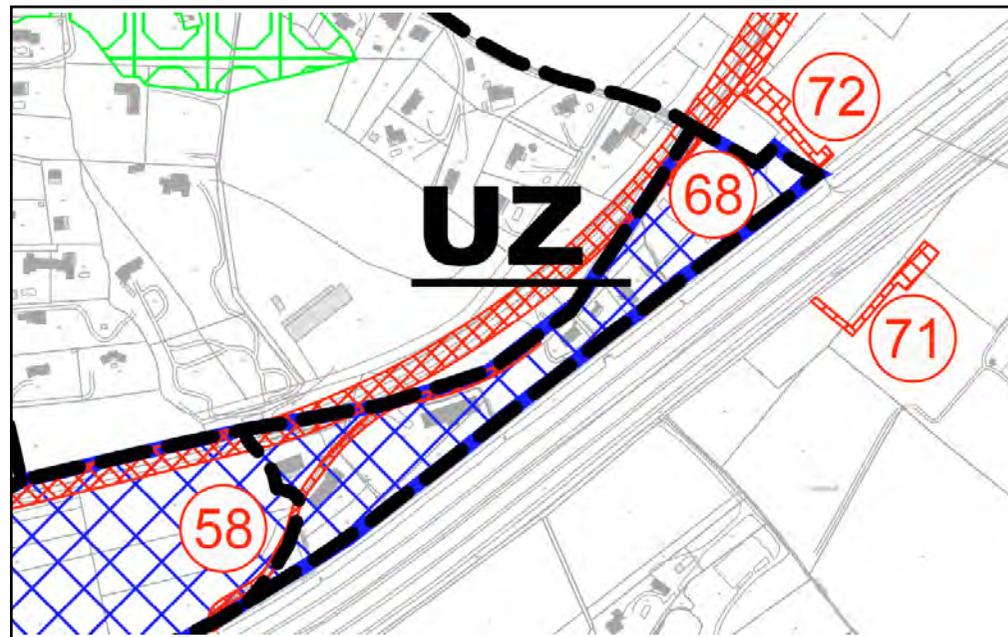
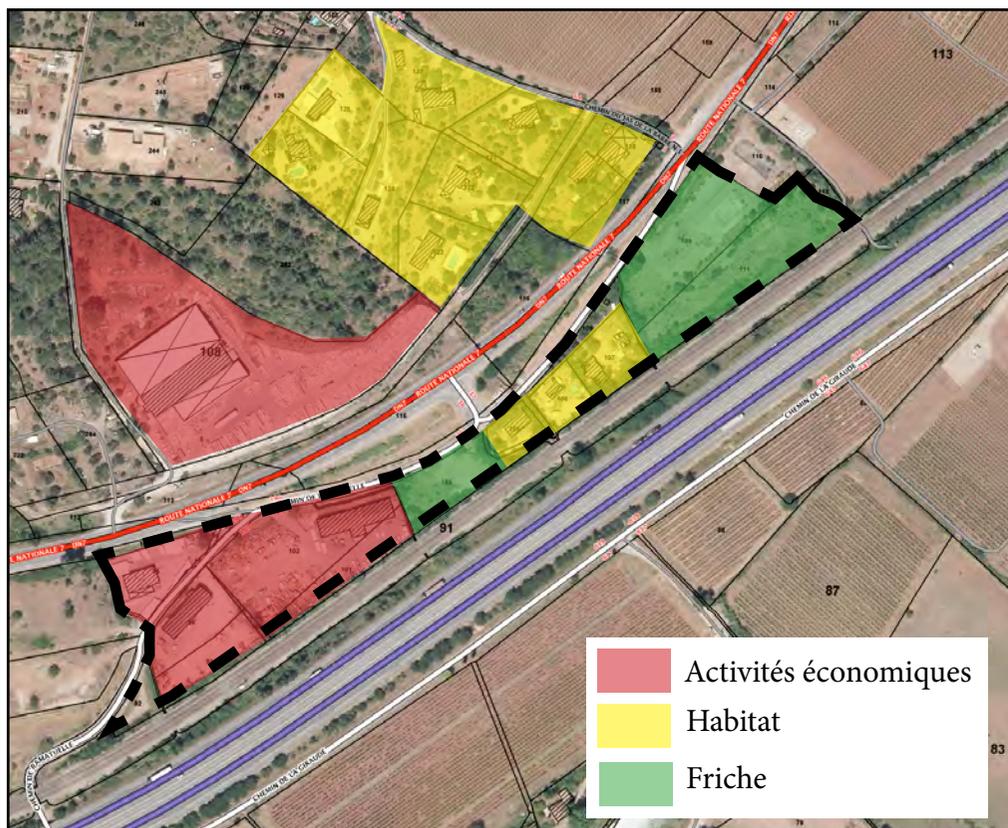
Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2013, la commune avait affiché sa volonté de créer sur ce secteur une zone d'activités à vocation agricole (cf cartographie de synthèse ci-dessous). En cohérence avec cet objectif, le PLU avait identifié l'essentiel du secteur en zone 1AU, zone spécifiquement réservée aux activités à vocations agricoles, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un projet d'aménagement global et à la réalisation des équipements publics de viabilisation. Ce projet d'aménagement dont la compétence relève de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD) est en phase d'études préalables et n'est pas traité au travers de la présente modification qui se cantonne à la seule partie Est de la zone, celle classée en zone UZ.



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

La zone UZ recouvre 2,7 hectares. Elle est étroitement circonscrite par :

- des terrains agricoles au Nord, classés en zone agricole A
- le chemin de Ramatuelle et la RDN7 au Nord. Au delà, au Nord de la RDN7 se trouvent des espaces d'habitat individuel diffus et une activité économique (marbrerie Father and Stone)
- des terrains en friche à l'Ouest (zone 1AU)
- les plateformes de la voie ferrée et de l'autoroute A8 au Sud, puis au delà la zone agricole de la plaine des Maures



Sur le périmètre de la zone, on recense :

- en bordure Ouest des activités économiques (vente engins agricoles & travaux publics, etc...) sur une emprise d'environ 12.600 m², avec trois constructions de type hangar et des aires de stockage
- une petite parcelle (2000 m²) en friche
- trois parcelles avec des constructions d'habitation, sur une emprise totale de 4150 m²)
- et en bordure Est deux parcelles en friche couvrant un total de 8720 m² (ancienne usine de pneus ayant brûlé il y a une dizaine d'années)

Le délaissé linéaire entre la RDN7 et le chemin de Ramatuelle (qui est hors zone UZ) est de temps à autre occupé par le stationnement de convois exceptionnels.

4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

La structuration viaire de la zone s'organise comme suit :

- la plateforme de la RDN7 est aménagée avec un tourne à gauche central pour les flux automobiles venant de l'Est (identifié 1 ci-contre et zoom page ci-après) qui permet d'accéder à la zone au niveau de sa partie médiane. Ce carrefour aménagé est la seule voie d'accès à la zone depuis la RDN7. Il permet également un accès à la zone en provenance de l'Ouest par un simple tourne à droite.

- la sortie de zone (vers l'Est ou l'Ouest) sur la RDN7 se fait par le même carrefour. Les flux vers l'Est s'insèrent dans le trafic après un stop. Les flux vers l'Ouest coupent la RDN7 et profitent d'une voie de stockage et d'accélération centrale (identifiée 2 ci-contre) qui permet ensuite de se réinsérer dans le trafic latéralement vers la droite.

- la desserte de la zone se fait par le chemin de Ramatuelle (identifié 3 et 4 ci-contre) à double sens de circulation. En partie Est (4), le stationnement latéral possible des convois exceptionnels.

- le chemin de Ramatuelle permet une seconde sortie sur la RDN7 mais uniquement en direction de l'Est. Tout tourne à gauche (vers l'Ouest) est interdit par un panneau d'interdiction et par le marquage au sol sur la RDN7. Cette sortie interdit toute entrée sur zone par sens unique (5)



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

De par cette organisation viaire et l'occupation actuelle du sol, dominée par les implantations d'activités économiques (entreprises Isol Sud-Est, Bizon Matériel), la zone UZ présente une physionomie générale de secteur d'activités, contrastant avec les espaces agricoles ou en friches la bordant à l'Ouest (zone IAU) ou à l'Est (zone agricole).

Ce ressenti est renforcé par la présence au Nord de l'entreprise de marbrerie Father & Stone, qui est située hors zone UZ et avec un accès dissocié, mais qui participe toutefois à la vocation générale de ce secteur.

Malgré cette vocation affirmée, la zone UZ est aujourd'hui doublement gelée par les dispositions du PLU approuvé :

- elle est en premier lieu gelée par une servitude de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (dite PAPAG et codifiée à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme).

- elle est en second lieu gelée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme limitant la constructibilité en bordure des grands axes routiers.



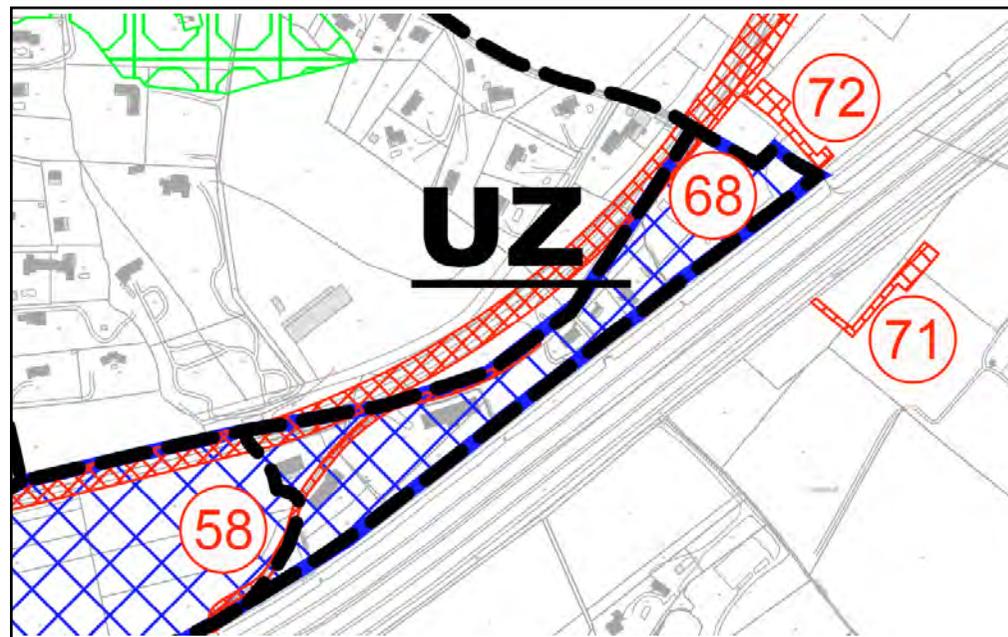
4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

La servitude dite de PAPAG est codifiée à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-2a) :

«Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.»

Cette servitude avait été instituée par le PLU de 2013 sur l'ensemble de la zone 1AU (dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un projet global de compétence communautaire) et également sur la zone UZ, le tout en cohérence avec l'objectif affiché du PADD de développement d'une zone d'activités à vocation agricole.

Elle consiste, sur le plan réglementaire, à interdire les nouvelles constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher.



Servitude de périmètre d'attente de projet - L.123-2a

4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.111-1-4) pose le principe de la non constructibilité en bordure des grands axes routiers :

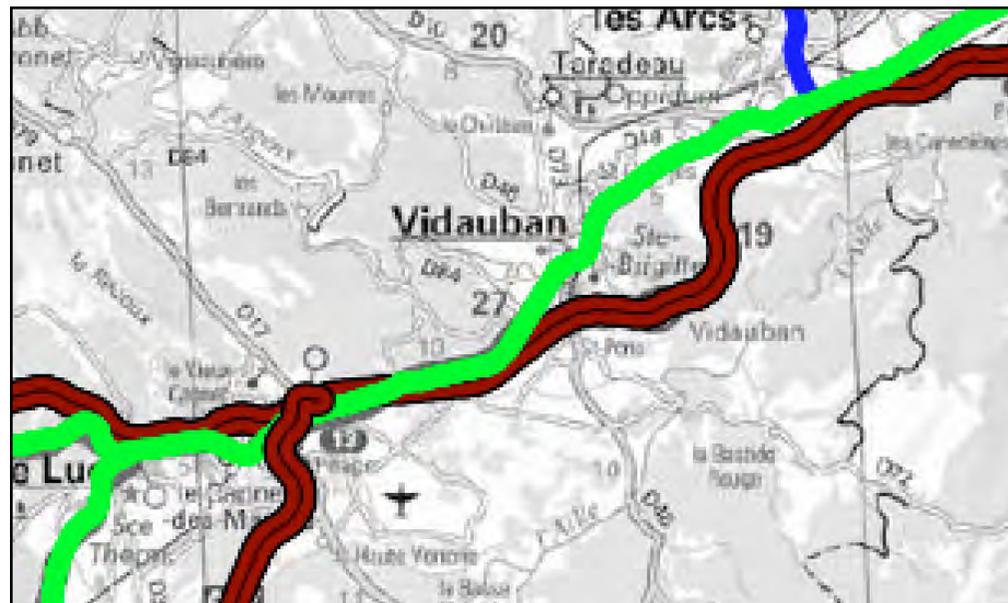
«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.»

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.»

Il est à préciser que ces dispositions n'ont pas pour objet d'interdire la construction, mais d'inciter les communes à engager une réflexion préalable sur l'aménagement futur des abords des voies afin d'améliorer la qualité de l'urbanisme, notamment aux entrées de ville (Réponse ministérielle n°17230 du 8 décembre 2003).

De fait, l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit le régime «dérogatoire» suivant :

«Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»



**Zones tampons des Grandes Infrastructures Routières
susceptible d'être concernées
par l'Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme**

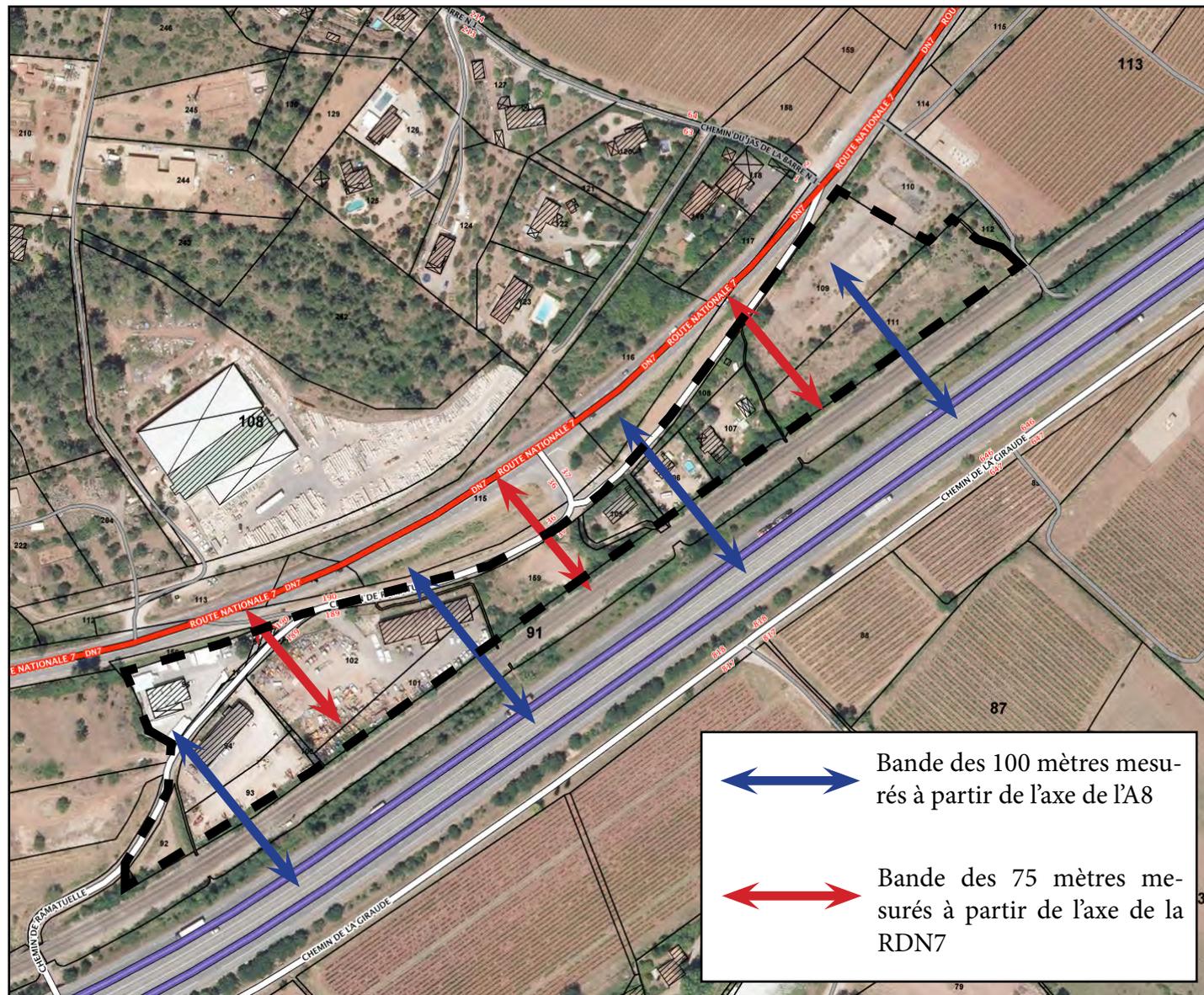
-  Autoroutes (100m / axe)
-  Déviations des voies à grandes circulation (recul 100m / axe)
-  Voies à grandes circulation (recul 75m / axe)

4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

Dans le cas de la zone UZ de Ramatuelle, les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme sont à apprécier :

- depuis l'autoroute A8 (bande des 100 mètres)
- depuis la RDN7, voie classée à grande circulation (bande des 75 mètres)

L'application cumulée de ces deux bandes de non constructibilité conduit à geler toute constructibilité sur la zone.



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

Le Centre du Rosé, également appelé Maison du Rosé, est un pôle de compétences et de références sur le vin rosé unique au monde qui a vu le jour au printemps 1999. C'est un projet ambitieux et fédérateur qui illustre le dynamisme de la filière viticole provençale.

Le Centre du Rosé est une association de type Loi 1901 dirigée par un Conseil d'administration. Sa vocation est de contribuer à l'amélioration qualitative des vins rosés en engageant des travaux d'expérimentation et de recherche.

Les employés de la structure se sont installés depuis avril 1999 dans plus de 300 m² de bureaux situés dans le centre ville de Vidauban. Ils ont accès à une bibliothèque spécialisée et font vivre les trois grands pôles d'activité du Centre du Rosé :

- une cave de vinification à l'échelle pilote
- un laboratoire d'analyses
- une salle d'analyse sensorielle

Le Centre du Rosé souhaite aujourd'hui se déplacer pour bénéficier de nouveaux locaux agrandis et plus adaptés à son activité. A cet effet, une analyse multisites a été effectuée pour apprécier les potentiels respectifs des différents sites de délocalisation possible.

Au terme de cette analyse, la zone d'activités de Ramatuelle et notamment la friche industrielle située dans sa partie Est a été retenue pour accueillir le futur projet sur plusieurs critères :

- situation symbolique au coeur du vignoble de la Plaine des Maures
- situation centrale de la commune de Vidauban à l'échelle du Département du Var
- excellente accessibilité et vitrine, en bordure de l'axe historique de la RDN7
- disponibilité foncière (requalification d'une friche industrielle)
- adéquation avec les objectifs communaux d'aménagement d'une zone d'acti-

L'actuel Centre du Rosé



tés à vocation agricole

- adéquation du terrain d'assiette proposé sur la zone de Ramatuelle avec les impératifs programmatiques du nouveau projet (aménagement d'une mini cave viticole, d'espaces techniques, d'une salle de réunion, d'une salle de dégustation, d'un espace d'expérimentation, de locaux administratifs divers, de bureaux, de stockage, etc... pour une surface de plancher d'environ 1500 m²)

La mise en oeuvre du projet suppose toutefois des adaptations réglementaires du PLU, notamment en matière de règle de hauteur, et la levée du principe d'inconstructibilité imposé par le PAPAG et les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

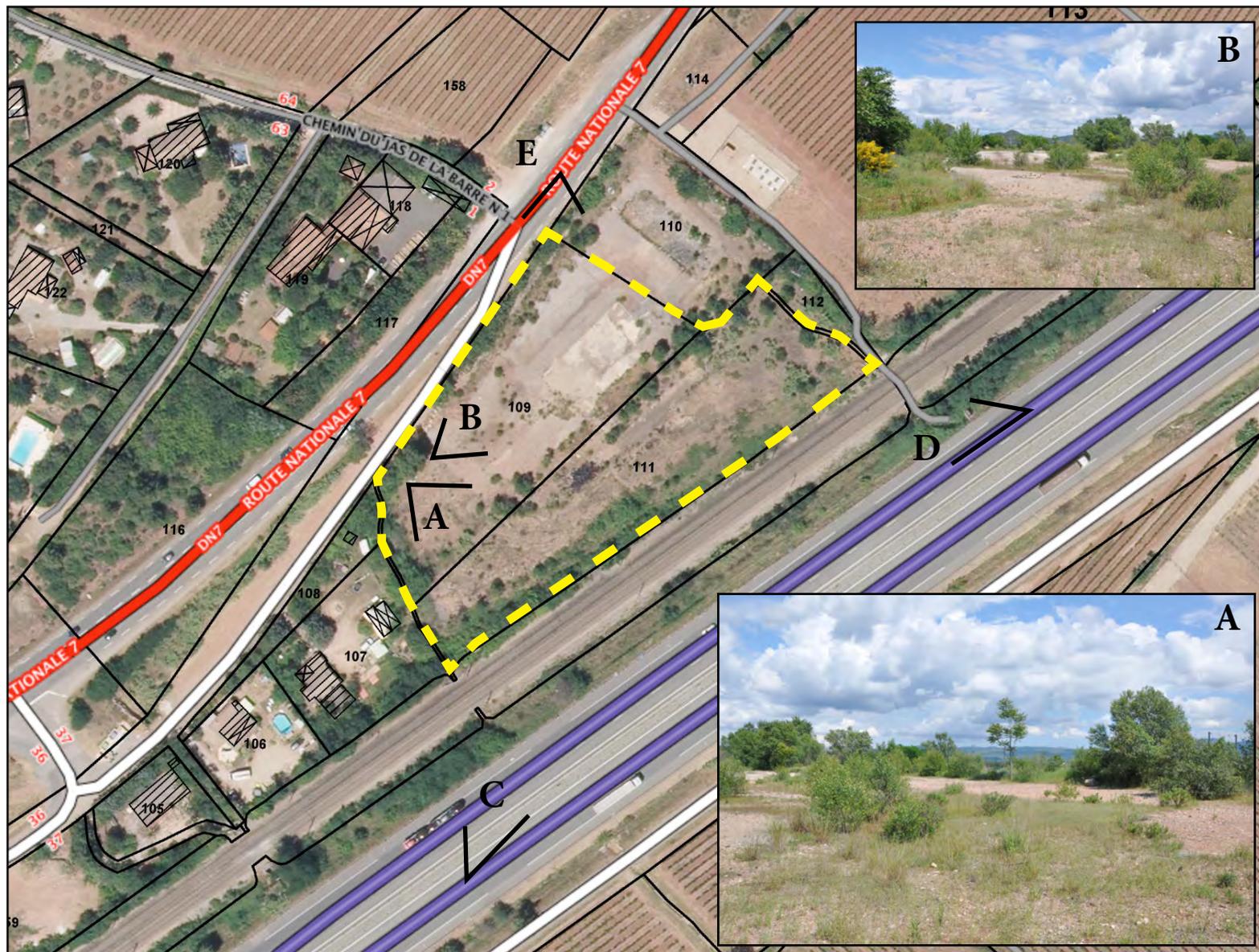
4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

Le terrain retenu pour le projet correspond aux parcelles 109 et 111, d'une superficie totale de 8720 m² et représentées en hachuré jaune ci-contre.

Ces terrains correspondent à une friche industrielle dégradée suite au sinistre ayant affecté l'ancienne usine de pneumatiques. L'essentiel des anciennes constructions a été évacué, et seuls témoignent de l'ancienne activité les subsistances de résidus de dalles au sol, et quelques dépôts de vieux pneumatiques.

Ils sont étroitement enserrés entre le chemin de Ramatuelle (et la RDN7) au Nord et la voie ferrée puis l'A8 au Sud.

A noter que ces terrains ne présentent aucun branchement sur la RDN7, leur accès se faisant par le chemin de Ramatuelle depuis l'angle Nord-Ouest.



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)



Les perceptions sur ces terrains sont très limitées car ils sont entourés sur leur quasi totalité d'une haie arbustive venant doubler la clôture en galvanisé.

Depuis l'autoroute A8 (vues C et D), les perceptions sont très limitées du fait également de la situation des terrains en arrière du remblai en surplomb de la voie ferrée.

Depuis la RDN7 (vue E), le terrain est plus perceptible, quoique situé sur un niveau de plateforme en contrebas d'environ 2 mètres par rapport à celle de la RDN7.

En tout état de cause, on notera que ces terrains ne présentent pas de sensibilité paysagère particulière, tant du fait de leurs caractéristiques propres que de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.

4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

La sensibilité environnementale du secteur avait été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU en 2013.

L'extrait ci-contre confirmait le caractère très anthropisé du secteur, dans le contexte enclavé par la RDN7, la voie ferrée et l'autoroute, et l'absence d'enjeux significatifs en matière d'environnement.

L'opportunité de requalifier la friche industrielle des parcelles 109 et 111 apparaît en outre comme une opportunité de valorisation environnementale, notamment par l'enlèvement des dépôts sauvages, une dépollution du site, etc...

Zone IAU, à l'entrée de ville sud de la commune de Vidauban situé au Bourgarel

Il ne reste que très peu de milieu naturel sur ce secteur (environ 10%), le reste étant un contexte périurbain (40%) voire urbain (50%). La zone d'étude est très enclavée et se situe entre la voie ferrée, l'autoroute et la RN7. La viticulture domine le secteur, agrémenté de zones où sont entreposés du matériel et des dépôts sauvages.

Les milieux dominants sont des milieux ouverts à semi-ouverts composés de parcelles agricoles : vignes, terrains en friches, vignes arrachés. Quelques fossés sont présents. Néanmoins, ces derniers sont peu viables à une reproduction d'espèces patrimoniales d'amphibiens, hormis le Crapaud calamite, espèce pionnière, qui peut se retrouver dans les zones anthropisées.

Le secteur est constamment remanié accueillant ainsi un cortège d'espèce communes, voire rudérales et invasives. L'état de conservation des habitats naturels n'est pas très bon. Seules quelques friches entrecoupées de haies demeurent dans un état correct.

Pour les espèces ayant permis la désignation du site Natura 2000 ZPS « Plaine des Maures », la zone constitue un habitat de chasse secondaire pour l'Hirondelle rousseline, le Milan noir, le Circaète Jean le Blanc, le Petit duc Scops et les Guêpiers d'Europe. De même pour ce qui est des espèces de chiroptères.

Groupes	Insectes	Amphibiens	Reptiles	Oiseaux	Mammifères	Global
Enjeux	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible



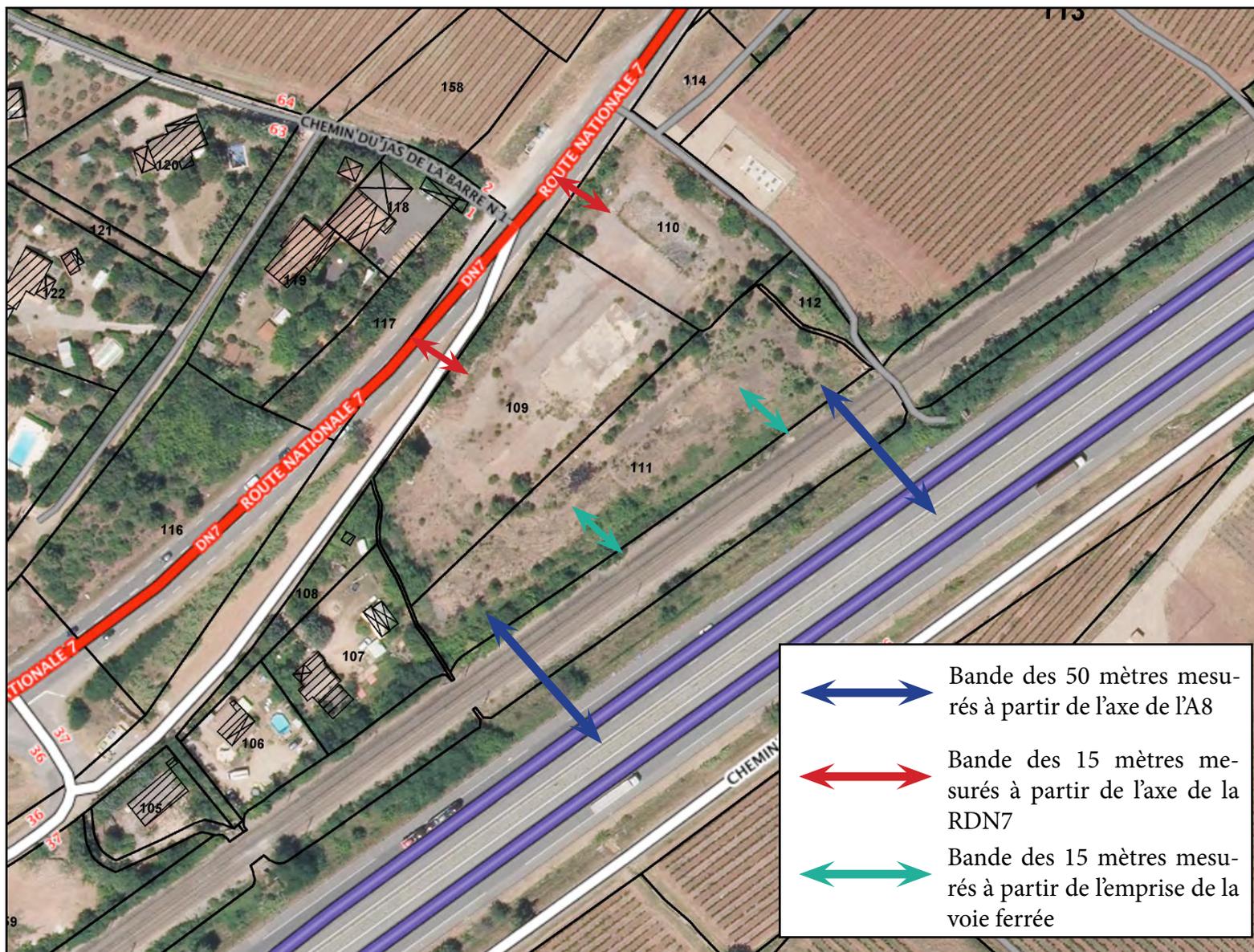
Source : Biotope 2013

4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

Afin de lever le principe d'inconstructibilité qui affecte l'ensemble de la zone UZ du fait de sa situation enclavée entre deux grands axes routiers, il est proposé au travers de la présente modification de re-définir les règles d'implantation par rapport aux voies de la manière suivante :

- nouveau recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RDN7
- nouveau recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A8
- maintien du recul de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée (recul déjà imposé par le règlement du PLU).

En accompagnement de cette re-définition des reculs, le règlement de la zone UZ est modifié afin de le compléter par des dispositions spécifiques en matière de prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.



4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

Prise en compte des nuisances :

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière de la RDN7, de l'autoroute A8 et de la voie ferrée Paris-Vintimille. L'autoroute A8 et la voie ferrée sont classées en voies bruyantes de catégorie 1 qui imposent un isolement acoustique renforcé sur une largeur de 300 m de part et d'autre de leur tracé, tandis que la RDN7 est classée en voie bruyante de catégorie 3 qui impose pour sa part un isolement acoustique renforcé sur une largeur de 100 m.

L'isolement acoustique renforcé s'impose donc sur l'ensemble de la zone UZ et les bâtiments devront être conçus de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour compléter ces normes obligatoires, le règlement du PLU est complété d'une nouvelle disposition introduite à l'article UZ 13 (Espaces libres et plantations) et qui précise que tout projet de nouvelle construction sera accompagné par l'aménagement d'un écran végétal sur l'ensemble des limites séparatives destiné à optimiser l'isolement acoustique de la zone.

Prise en compte de la sécurité :

L'analyse du site et de son fonctionnement précédemment présentée montre que les questions de sécurité sont d'ores et déjà traitées au travers du fonctionnement actuel de la zone UZ, avec des aménagements spécifiques de desserte depuis la RDN7, une desserte interne de la zone assurée par le chemin de Ramatuelle, etc...

En complément de ces aménagements existants, le règlement du PLU est complété d'une nouvelle disposition introduite à l'article UZ 3 (Accès et voirie) et qui précise que tout accès direct sur la RDN7 est interdit.

4. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RAMATUELLE (ETUDE «ENTRÉE DE VILLE»)

Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

Comme cela a été vu précédemment, les constructions et aménagements d'ores et déjà présents sur la zone se caractérisent par une médiocrité architecturale (constructions de type hangar, toitures en tôle ondulée, etc...) et une mauvaise intégration paysagère (profusion publicitaire, dépôts à l'air libre, etc...).

Le règlement du PLU approuvé était peu prescriptif puisqu'il se cantonnait à une disposition très générale d'intégration des constructions dans leur environnement.

Afin d'améliorer l'image de la zone et la qualité des nouvelles constructions qui pourront y être édifiées, le règlement est complété à son article UZ10 (aspect extérieur des constructions) par de nombreuses nouvelles dispositions réglementaires en matière de traitement des façades et des couvertures, de composition des clôtures, de dispositifs publicitaires. Le nouveau corps de règles impose un traitement qualitatif des constructions, sur la base du respect des caractéristiques de l'architecture locale.

Outre ces nouvelles dispositions réglementaires relatives à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages, le règlement du PLU est modifié en matière de règle de hauteur. Les dispositions du PLU approuvé limitait en effet la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égoût du toit, ce qui est une hauteur trop limitée pour certaines constructions à vocation d'activités économiques.

Cette hauteur maximale est donc portée à 10 mètres au travers de la présente modification.

Le règlement est également modifié par :

- le rajout dans le caractère de la zone de la vocation de recherche (en complément de la vocation industrielle et artisanale), le Centre du Rosé ayant une vocation de recherche.
- la suppression à l'article UZ1 (occupations et utilisations du sol interdites) de l'alinéa interdisant les constructions et installations à usage agricole

Enfin, et afin d'autoriser l'implantation du Centre du Rosé délocalisé, la servitude de PAPAG qui avait été instituée par le PLU de 2013 est levée sur la zone UZ, l'implantation du Centre du Rosé étant parfaitement compatible avec l'objectif affiché d'émergence d'une zone d'activités agricole.

Elle est en revanche maintenue sur l'ensemble de la zone 1AU, dans l'attente d'un projet d'aménagement global.