



# **COMMUNE DU PRADET**

DEPARTEMENT DU VAR

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **REVISION SIMPLIFIEE : SITE DE LA CARAVELLE**

#### **NOTICE EXPLICATIVE**

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| PLU approuvé le :<br><b>21 décembre 2011</b>                                |
| PLU mis à jour le :<br><b>Le 12 Juillet 2012</b><br><b>Le 16 Avril 2013</b> |



## SOMMAIRE

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0. PREAMBULE ET ELEMENTS DE PROJET .....</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>                                                     | <b>4</b>  |
| <b>2. DESCRIPTION DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA REVISION SIMPLIFIEE .....</b>                   | <b>4</b>  |
| 2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE .....                                                  | 4         |
| 2.2. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                           | 8         |
| 2.2.1 <i>Le site actuel et ses abords.....</i>                                                | <i>8</i>  |
| 2.2.2 <i>Documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique à prendre en compte.....</i>  | <i>12</i> |
| <b>3. JUSTIFICATIONS DE L'AMENAGEMENT .....</b>                                               | <b>17</b> |
| 3.1. L'INTERET GENERAL.....                                                                   | 17        |
| 3.2. UN PROJET NE REMETTANT PAS EN CAUSE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET DU PLU DU PRADET ..... | 17        |
| <b>4. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU .....</b>                               | <b>21</b> |
| 4.1. MODIFICATION DU ZONAGE .....                                                             | 21        |
| 4.2. AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE .....                                                     | 27        |
| 4.3. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....                                 | 28        |
| 4.4. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UCb .....                                           | 29        |
| 4.5. COMPLEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION.....                                     | 30        |
| <b>5. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>                                  | <b>31</b> |
| <b>6. CONCLUSION.....</b>                                                                     | <b>33</b> |

## 0. PREAMBULE ET ELEMENTS DE PROJET

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, la commune peut avoir recours à la procédure de révision simplifiée si cette dernière a pour objet la réalisation d'une opération à caractère privé ou public présentant un intérêt général. Elle porte sur un objet bien défini qui ne modifie pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 16 novembre 2012 n° 12-DCM-DGS-156, le Conseil Municipal de la commune du Pradet a décidé le lancement d'une « **procédure de révision simplifiée sur le site de la Caravelle** ».

---

La présente révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a pour **objet de permettre le renouvellement urbain du site de la Caravelle et la réalisation d'un projet urbain optimisant l'espace du site. Il s'agit d'exploiter la situation stratégique du site pour encourager la réalisation d'un projet urbain s'inscrivant dans la typologie urbaine du cœur de ville et favorisant :**

- **la mixité sociale (création de logements sociaux conformément au PLU en vigueur),**
- **la mixité fonctionnelle (création de locaux commerciaux et d'activité),**
- **les cheminements doux (emplacement réservé au niveau du giratoire afin de favoriser et de sécuriser les déplacements piétons).**

Le site de la Caravelle est situé au carrefour de l'avenue Gabriel Péri et de la rue Paulin David, au niveau du carrefour Jean Jaurès, en entrée de ville Est du noyau villageois du Pradet. Le site de la Caravelle est aujourd'hui occupé par une station-service dont l'activité est en déclin (parcelle AD 0114). Au PLU, le site est classé en zone UC. Le règlement de la zone UC, notamment l'article 6 d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques, ne permettent pas la réalisation d'une opération de renouvellement urbain optimisant l'espace et les potentialités du site. En effet, le site se trouve à la jonction de la D559, de la D 2086, et de la rue Paulin David, ce qui lui confère une forme triangulaire. Les reculs à la voirie imposés aux constructions par l'article 6 de la zone UC, ne permettent pas une optimisation de l'occupation du sol de la parcelle.

L'objet de la révision simplifiée est d'adapter le zonage du site de la Caravelle à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, permettant le prolongement de la typologie urbaine du centre bourg. Pour cela, le zonage du site sera modifié.

Il s'agit d'intégrer le site de la Caravelle dans le sous-secteur de la zone UC, la zone UCb créée dans l'objectif de favoriser la densification de secteurs à enjeux de renouvellement urbain :

- qui autorise les constructions en R+2 voir R+3 partiel,
- qui autorise les commerces et services en rez de chaussée, surmontés de logements,
- et qui favorise la création de logements sociaux (objectif de 40% de logements sociaux locatifs).

L'opération de renouvellement doit s'inscrire dans la continuité du centre bourg du Pradet. Pour cela les cheminements piétons seront développés et sécurisés entre les deux entités. L'objet de la révision simplifiée portera ainsi également sur la création d'un emplacement réservé sur le giratoire Jean Jaurès afin de garantir une continuité dans le réseau de cheminements piétons du centre bourg. Dans le cadre de la présente révision simplifiée, **trois arbres remarquables seront également protégés au titre de l'article L 123-1-5-7.**

La révision simplifiée comprendra donc la modification :

- du rapport de présentation,
- du règlement,
- du zonage,
- de la liste des Emplacements Réservés.

## 1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le document d'urbanisme opposable sur la commune du Pradet est le **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2011, mis à jour le 12 Juillet 2012 et le 16 Avril 2013.**

La présente révision simplifiée a été décidée par **délibération du Conseil Municipal en date du 16 Novembre 2012.**

La présente révision simplifiée concerne **le site de la Caravelle.**

## 2. DESCRIPTION DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA REVISION SIMPLIFIEE

### 2.1. Localisation de la zone concernée

**Le site de la Caravelle** constitue un site de **renouvellement urbain stratégique** pour le développement du noyau villageois de la commune du Pradet.

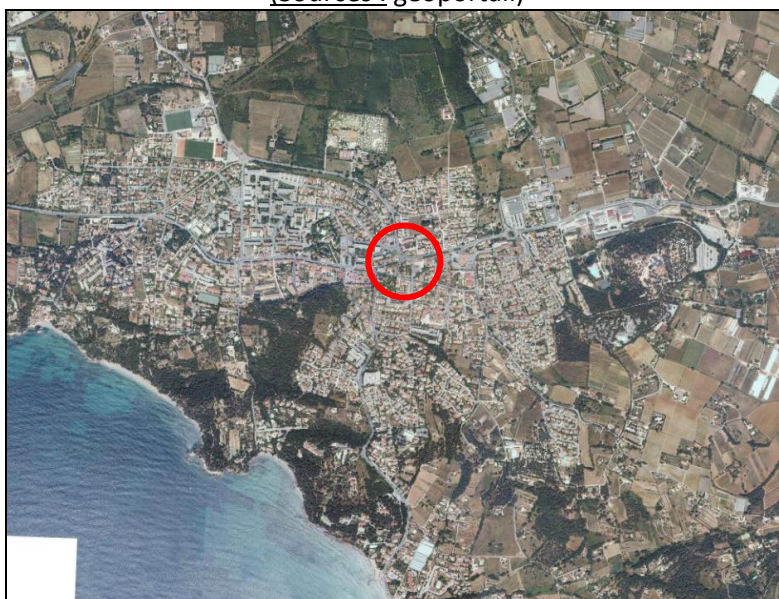
Le site de la Caravelle est situé en **entrée de village est**, le long de la D 559. De forme triangulaire, le site constitue **un espace central et stratégique**, au carrefour de plusieurs axes :

- la D 559 (Avenue Gabriel Peri), traversant le village selon un axe est/ouest
- de la D 2086 (Boulevard Jean Jaurès) reliant le village au sud de la commune et au littoral
- de la rue Paulin David, desserte locale parallèle à la R 559.

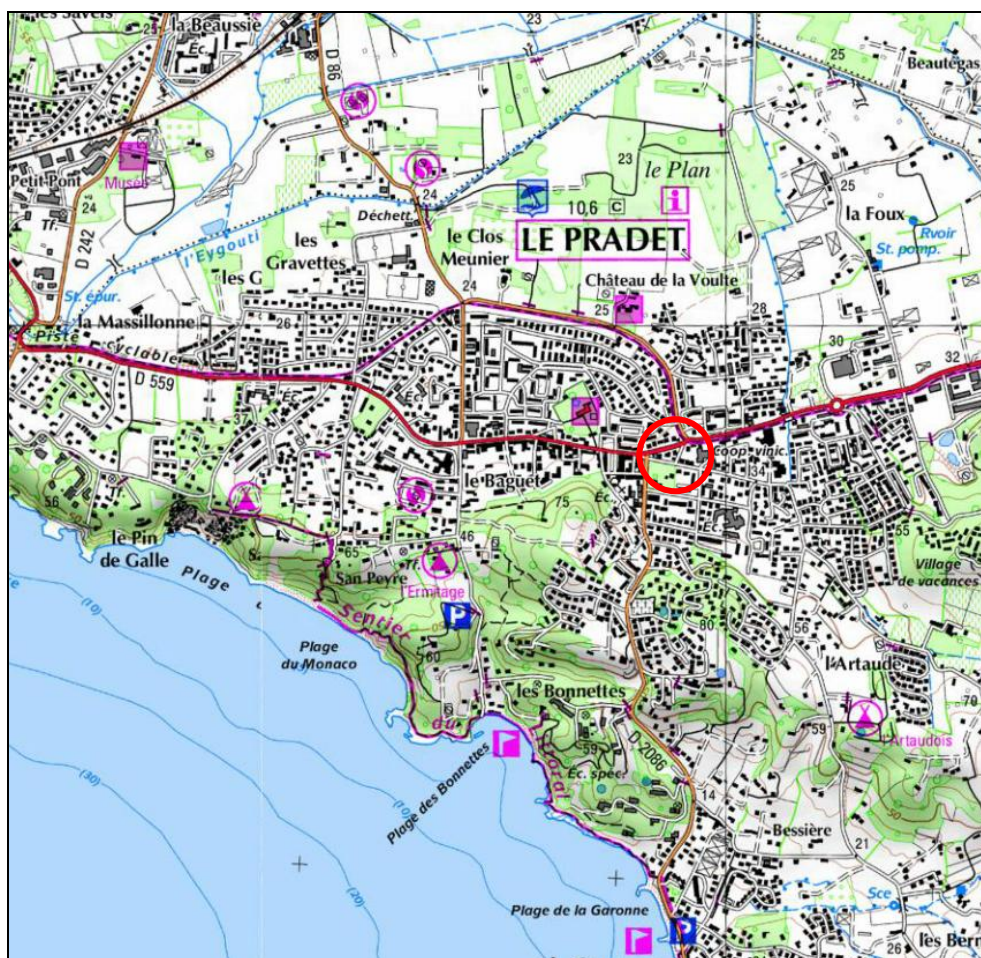
Ces trois axes se rencontrent au niveau du giratoire Jean Jaurès marquant l'entrée de village est. Sa **proximité immédiate avec le centre-ville** facilitera **développement aisé des modes de déplacements** piétons via les cheminements existants et projetés dans le cadre de la présente révision simplifiée.

Le site de la Caravelle présente **une superficie de 720 m<sup>2</sup>.**

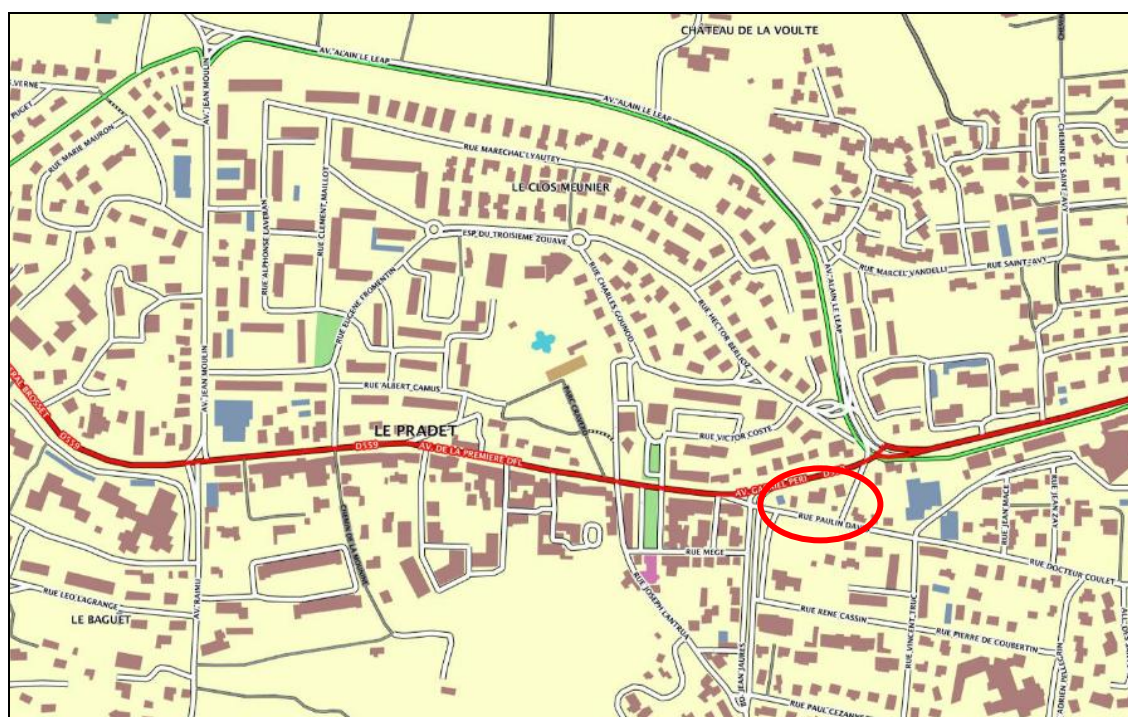
### UN SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN STRATEGIQUE, EN ENTREE EST DU CENTRE BOURG (Sources : géoportail)







UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CONTINUITE DU NOYAU VILLAGEOIS  
(sources : géoportail)







**ZOOM SUR LE SITE DE PROJET DE LA CARAVELLE**  
 (sources photographie aérienne : données communales  
 Sources cadastre : cadastre.gouv )

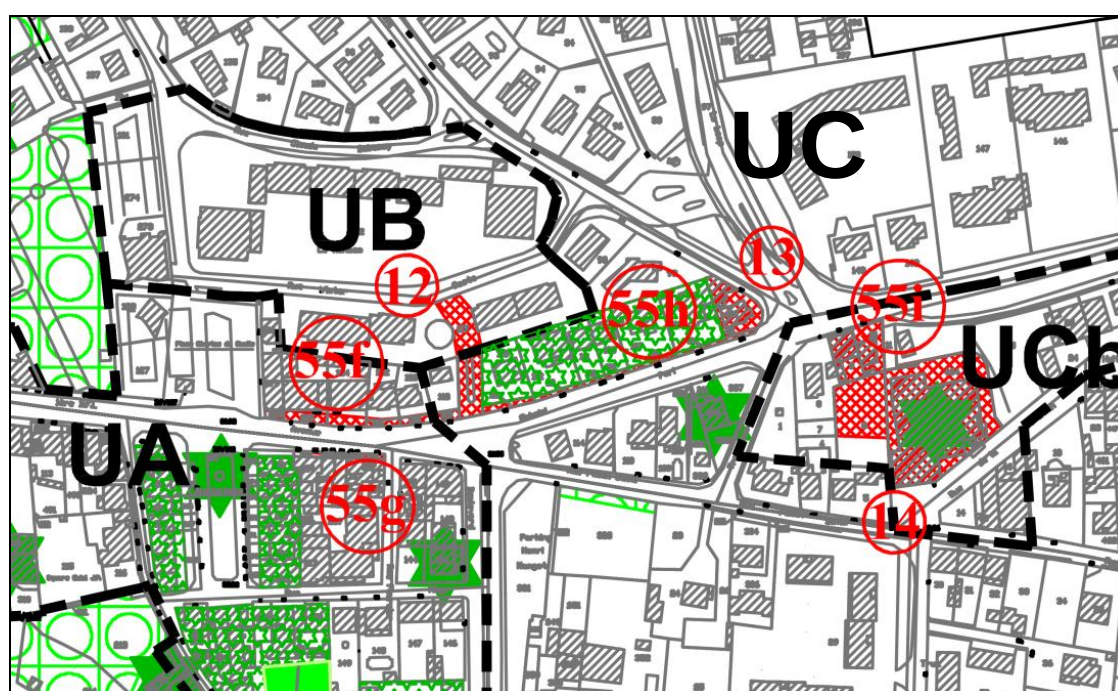






# **UN SITE CLASSE EN ZONE UC DANS LE PLU EN VIGUEUR**

(sources : Plan Local d'Urbanisme du Pradet )

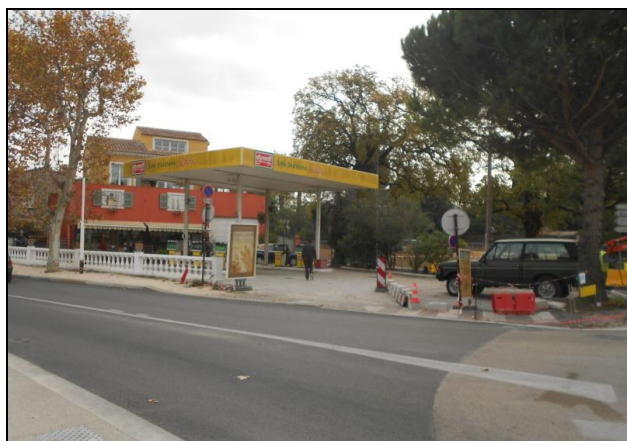


## 2.2. Caractéristiques du site

---

### 2.2.1 Le site actuel et ses abords

Le site est actuellement occupé par une station-service dont l'activité est en déclin, et d'un bâtiment en R+2 comprenant des activités commerciales en rez de chaussée et du logement aux étages.





On trouve un pin face au giratoire, et deux platanes longeant la D 559. Un trottoir piéton a été aménagé le long de la D 559, facilitant les cheminements piétons. Deux constructions se trouvent actuellement sur le site :

### OCCUPATION DU SOL DU SITE DE LA CARAVELLE

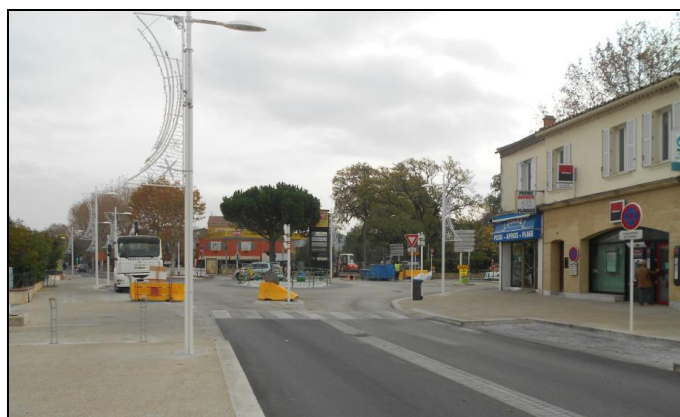
(sources : G2C Territoires)



Le site est situé en continuité immédiate du noyau villageois présentant un tissu urbain dense, composé de maisons de village en R+1, R+2, implantées à l'alignement à la rue. Ce tissu urbain dense est caractérisé par une mixité fonctionnelle. Le long de la RD 559, traversant le village, les rez de chaussée des constructions sont majoritairement occupés par des commerces et services de proximité, tandis que les étages accueillent des logements.

Le site est également circonscrit :

- d'un tissu pavillonnaire moins dense, composé de maisons individuelles en R+1 avec jardins, le long de la RD559,
- de logements collectifs en arrière-plan, en R+3.
- 



Maisons de village en R+1, commerces en RDC, situées en centre-ville, à l'ouest du site, le long de la RD 559.



Habitat pavillonnaire avec jardin, en R+1, situé au Nord du site, le long de la RD 559.



Habitat pavillonnaire avec jardin, en R+1, situé à l'est du site, le long de la RD 559.



Logements collectifs en R+1, R+2, situé au Sud est du site.



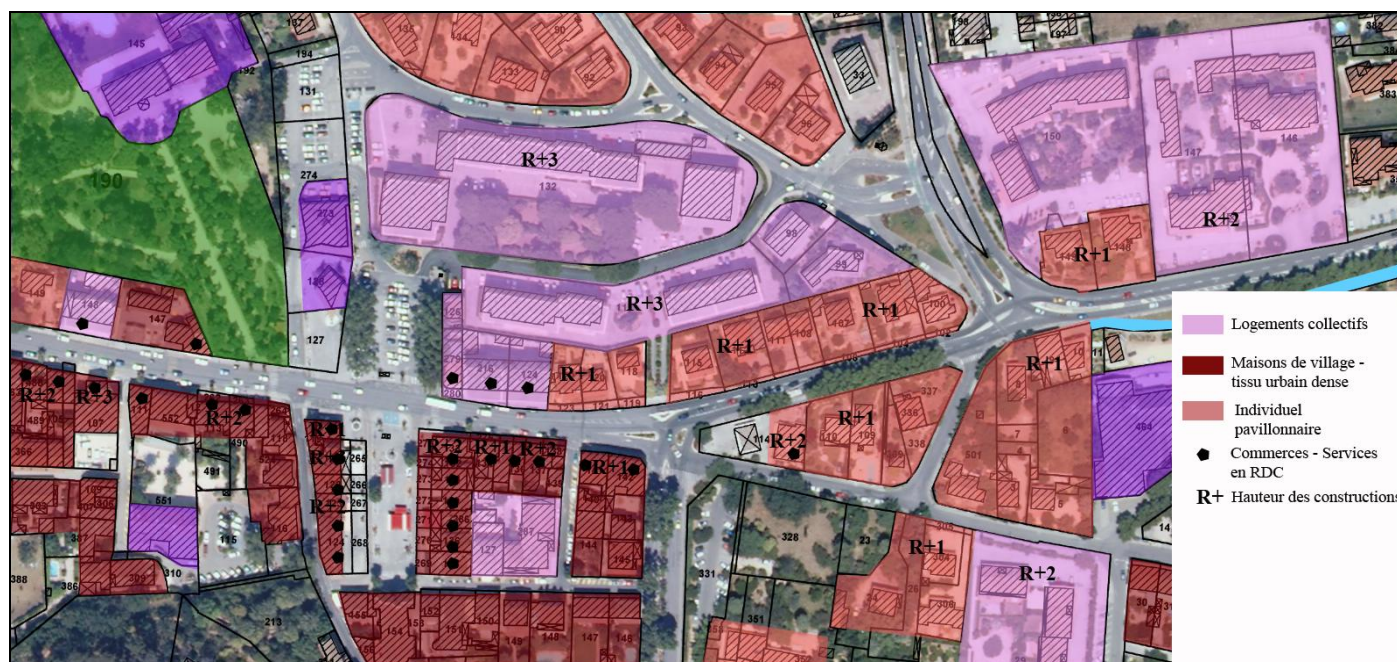
Logements collectifs situés dans le village, au Nord de la RD 559.



Parking faisant face au site, au sud de la rue Paulin David.

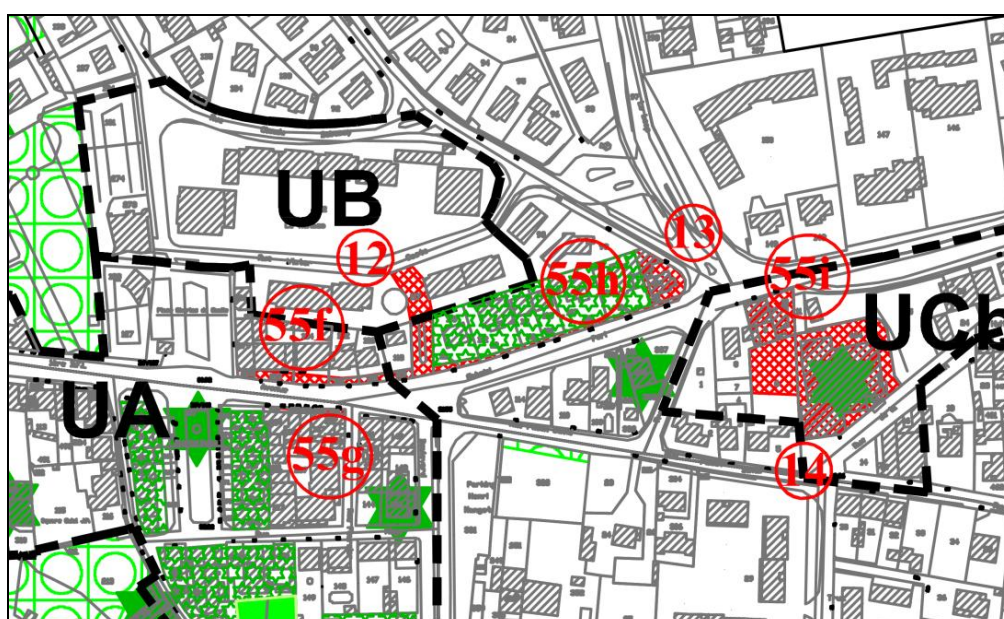


# **OCCUPATION DU SOL DES ABORDS DU SITE DE PROJET** (sources : G2C Territoires)



Dans le PLU en vigueur, les deux extrémités de la bande de maisons individuelles au Nord du site de projet font l'objet d'Emplacements Réservés dans le but de permettre la réalisation d'ouvrages et d'équipements liés à la réalisation d'une desserte en Transport Collectif en Site Propre (TCSP) (ER 55). Le projet porté par Toulon Provence Méditerranée, consiste en la création d'une ligne de TCSP traversant le noyau villageois de la commune du Pradet.

## **EXTRAIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR** (sources : G2C Territoires)

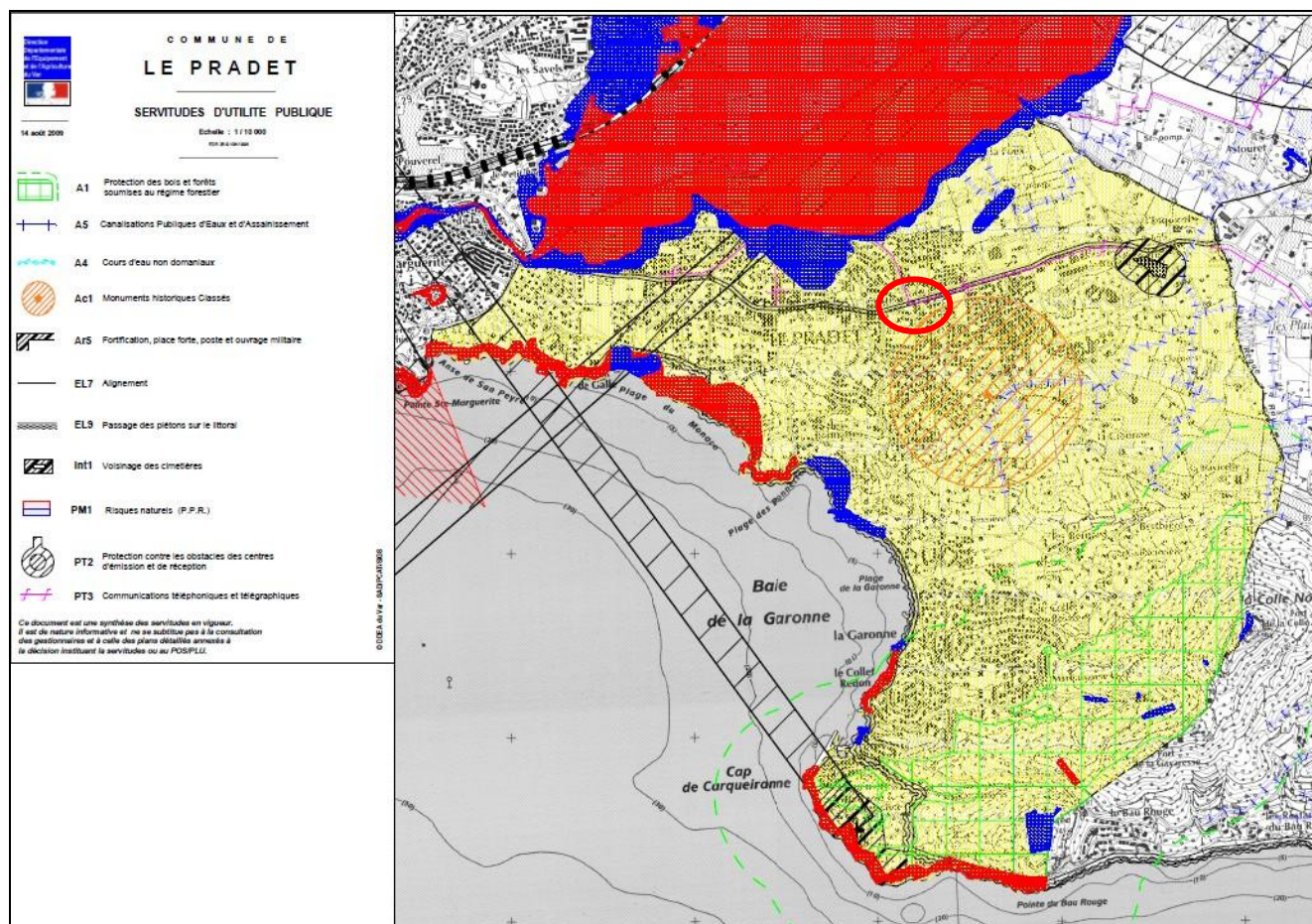




## 2.2.2 Documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique à prendre en compte

### 2.2.2.1 Les servitudes d'utilité publique

Le site de la Caravelle n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, ni par une servitude d'utilité publique.



### 2.2.2.2 Les documents de planification supra communaux

Le Pradet est membre de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée regroupant 12 communes : Toulon, Ollioules, Carqueiranne, La Valette-du-Var, Le Pradet, La Garde, Le Revest-les-Eaux, La Seyne-sur-Mer, Hyères-les-Palmiers, Six-Fours-les-Plages, Saint-Mandrier-sur-Mer et la commune de La Crau, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Le territoire de TPM s'étend sur une superficie de 32 854 hectares et rassemble 403 743 habitants (sans La Crau).

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres.

**L'agglomération TPM est porteuse de grands projets avec lesquels la révision simplifiée du PLU devra être compatible, notamment :**

- le Plan de Déplacement Urbain,
- le Plan Local de l'Habitat ...



## LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

TPM organise un nouveau système de déplacements à l'horizon 2015. Le PDU a pour objectif de développer un système de déplacements plus harmonieux, mieux équilibré entre les différents modes et aux nuisances limitées.

La commune du Pradet est concernée par le périmètre du PDU 2005-2015 du territoire de l'agglomération Toulonnaise composée des communes membres de "Toulon Provence Méditerranée". **Le PDU de Toulon Provence Méditerranée a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 6 juillet 2006.**

**Dans le cadre du projet de TCSP traversant le noyau villageois du Pradet, des emplacements réservés ont été classés dans le PLU en vigueur. Deux de ces emplacements réservés consacrés à la réalisation d'ouvrages et équipements liés à la réalisation de TCSP (le 55 H et le 55 T), font face au site de projet de la Caravelle. La présente révision simplifiée du PLU, visant à permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain et de densification du site de la Caravelle, est compatible avec le PDU.**

## LE TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE

Sous l'impulsion de la communauté d'agglomération TPM, le projet du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) deviendra bientôt réalité avec le début des travaux en 2012 de la première phase de la ligne 1 reliant, en 9 kilomètres, La Garde à la Seyne sur Mer, via le centre-ville de Toulon

En complément du second tube de la traversée souterraine de Toulon, ce nouveau mode de déplacement sera un outil majeur d'aménagement au service du projet d'Agglomération, permettant de **redessiner le paysage urbain et de désenclaver les quartiers**. Il offrira aussi l'opportunité d'un rééquilibrage de la circulation et d'un nouveau partage de la voirie.

**La présente révision simplifiée du PLU prend en compte le TCSP.**

## LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La commune du Pradet est concernée par le PLH de Toulon Provence Méditerranée. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est établi par la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, pour l'ensemble de ses communes membres qui entendent répondre à des objectifs communs en matière d'habitat dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il définit les principes, les objectifs chiffrés et qualitatifs et les moyens dégagés par la collectivité locale pour mettre en œuvre sa politique de logement et répondre à la demande des actuels et futurs habitants. Il est d'une durée minimale de 6 ans.

Il a été approuvé par délibération en date du 2 octobre 2010 pour la période 2010-2016.

### Les grandes ambitions du PLH :

Suite au diagnostic identifiant les besoins de la population de l'agglomération en matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat de TPM poursuit 5 grandes ambitions, déclinées en 12 objectifs, traduits en 45 fiches actions.

- Assurer une ambition métropolitaine au territoire
- Agir sur le parc existant
- Assurer le développement de l'offre spécifique

- Promouvoir et innover des opérations de logement exemplaires en matière énergétique et de développement durable
- Suivre la mise en œuvre du PLH

Objectifs annuels de production fixés pour le PLH modifié pour l'ensemble des communes de TPM

En vue de répondre aux besoins grandissants de se loger sur l'agglomération, le Programme Local de l'Habitat de TPM prévoit des objectifs annuels de production :

- 2 483 logements (comprenant les résidences principales et résidences secondaires)
- 1 987 résidences principales,
- 771 logements sociaux.

Pour la commune du Pradet, cela se traduit par un objectif de production neuve de résidences principales de 500 logements et 321 logements sociaux.

**La présente révision simplifiée vise à permettre le renouvellement urbain du site de la Caravelle. L'objectif est de créer du logement et notamment d'encourager la production de logements locatifs sociaux sur le site (objectif de 40% de logements locatifs sociaux). A ce titre, la présente révision simplifiée du PLU est compatible avec le PLH.**

#### LE SCOT PROVENCE MEDITERRANEE

Le SCoT Provence Méditerranée concerne 31 communes. Ce territoire qui s'étend de Saint-Cyr au Lavandou et connaît depuis ces dernières années une forte croissance démographique et une occupation de plus en plus importante de l'espace. **L'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale est de mettre en cohérence les politiques en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie, d'habitat, de grands équipements, de déplacements afin de maîtriser le développement et réduire les risques et les nuisances.**

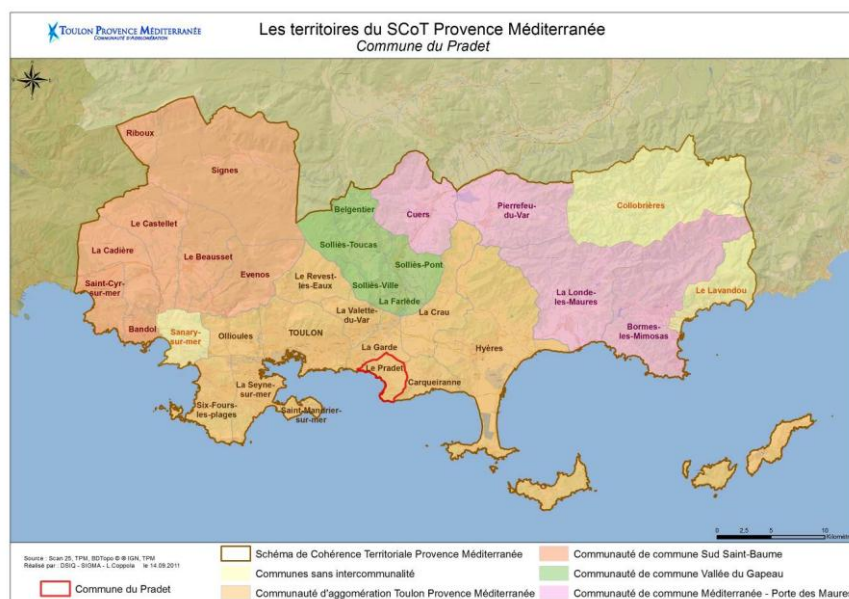
Le syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée, créé par **arrêté préfectoral du 12 décembre 2002**, élabore et fait vivre ce schéma. Il regroupe toutes les communes concernées et détermine les priorités et les grands enjeux pour l'avenir du territoire : les logements à construire, les espaces à protéger, les activités économiques à développer, les modes d'urbanisation, les alternatives possibles au tout voiture, etc. Le SCoT est déterminé pour une durée de 10 ans.

Le SCOT s'appuie sur 4 objectifs :

- . Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire
- . Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise
- . Promouvoir un cadre de vie de qualité
- . Prendre en compte les spécificités des composantes géographiques de l'aire toulonnaise

Le 7 décembre 2012, le Comté Syndical a décidé de mettre en révision le SCOT approuvé en vue d'élaborer un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.





Le syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée a approuvé par délibération du 16 octobre 2009 le projet de SCoT.

**La présente révision simplifiée, vise à produire de nouveaux logements en renouvellement urbain, en vue de répondre aux besoins de logements de l'agglomération toulonnaise, sans consommer d'espaces naturels et agricoles supplémentaires. De plus, le projet vise à densifier un site de renouvellement urbain situé en continuité du centre bourg du Pradet et à proximité d'un axe de transports collectifs (projet de TCSP), pour une gestion plus durable du territoire. En permettant la création de commerces en RDC de l'opération, la présente révision simplifiée contribue également au développement économique de l'aire métropolitaine.**

**La présente révision simplifiée est ainsi compatible avec le SCOT Provence Méditerranée.**

## LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE CORSE

Dans le bassin Rhône-Méditerranée\*, comme dans les autres bassins métropolitains, le premier SDAGE a été approuvé en 1996. Sa révision a été engagée pour aboutir au présent SDAGE, approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009 pour une période de 6 ans.

Le bassin Rhône Méditerranée Corse compte :

- 9 régions, en tout ou partie – 30 départements sur une superficie de 120 000 km<sup>2</sup>
- 15 millions d'habitants
- 6 parcs nationaux – 31 SAGE en cours de mise en œuvre ou de création

Ce SDAGE comprend huit grandes orientations fondamentales :

- B. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- C. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ,
- D. Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux,
- E. Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,

- F. Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- G. Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques  
Et notamment agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques, prendre en compte, préserver et restaurer des zones humides et intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de l'eau,
- H. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir,
- I. Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

**Au vu du projet de renouvellement urbain du site de la Caravelle, explicité dans la notice explicative, et de l'objet de la présente révision simplifiée du PLU, la révision simplifiée du PLU sur le site de la Caravelle est compatible avec le SDAGE.**



### 3. JUSTIFICATIONS DE L'AMENAGEMENT

#### 3.1. L'Intérêt général

L'intérêt général de la présente révision simplifiée portant sur le projet de renouvellement urbain du site de la Caravelle réside dans :

- la densification maîtrisée d'un site situé en entrée de centre bourg, en continuité du centre bourg du Pradet, et à proximité d'un projet de TCSP porté à l'échelle intercommunale,
- la sécurisation et la continuité des cheminements piétons dans la centralité villageoise,
- l'assurance d'une mixité fonctionnelle dans le projet de renouvellement urbain (commerces et services en rez de chaussée et logements à l'étage),
- l'assurance d'une mixité sociale au sein de l'opération (un objectif de 40 % de logements locatifs sociaux).

En outre, afin de conserver le cadre de vie des habitants et de garantir l'insertion paysagère du projet, trois arbres sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7.

#### 3.2. Un projet ne remettant pas en cause l'économie générale du projet du PLU du Pradet

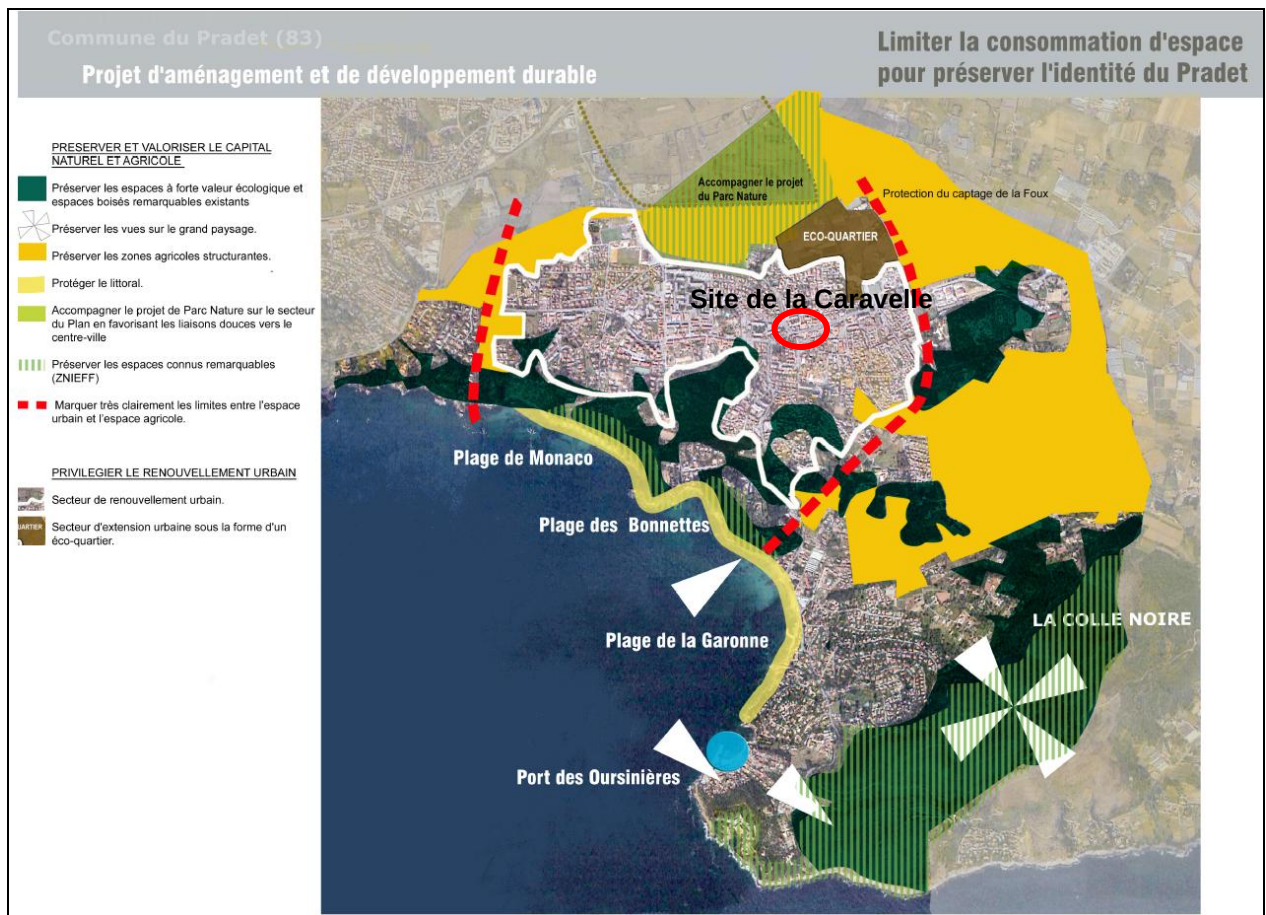
Le Projet d'aménagement et de Développement Durables du PLU, débattu en Novembre 2008, se décline en 3 orientations générales :

- **Limitier la consommation d'espace, pour préserver l'identité du Pradet**
  - Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : La ceinture verte, bleue et jaune du Pradet,
  - Privilégier le renouvellement urbain et des extensions maîtrisées et respectueuses de l'environnement.
- **Affirmer une stratégie de développement durable**
  - Répondre à un objectif de croissance mesurée,
  - Faciliter l'accès au logement, pour tous,
  - Favoriser un développement économique équilibré, qui conforte les atouts du Pradet,
  - Mieux se déplacer.
- **Promouvoir et valoriser un cadre de vie de qualité.**
  - Des quartiers où il fait bon vivre,
  - Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale,
  - Gérer durablement le territoire.

Ces 3 orientations générales visent à répondre à 4 enjeux identifiés sur le territoire :

- proposer des logements de qualité pour tous,
- proposer des quartiers où il fait bon vivre,
- faciliter les déplacements piétons,
- préserver et valoriser l'environnement.

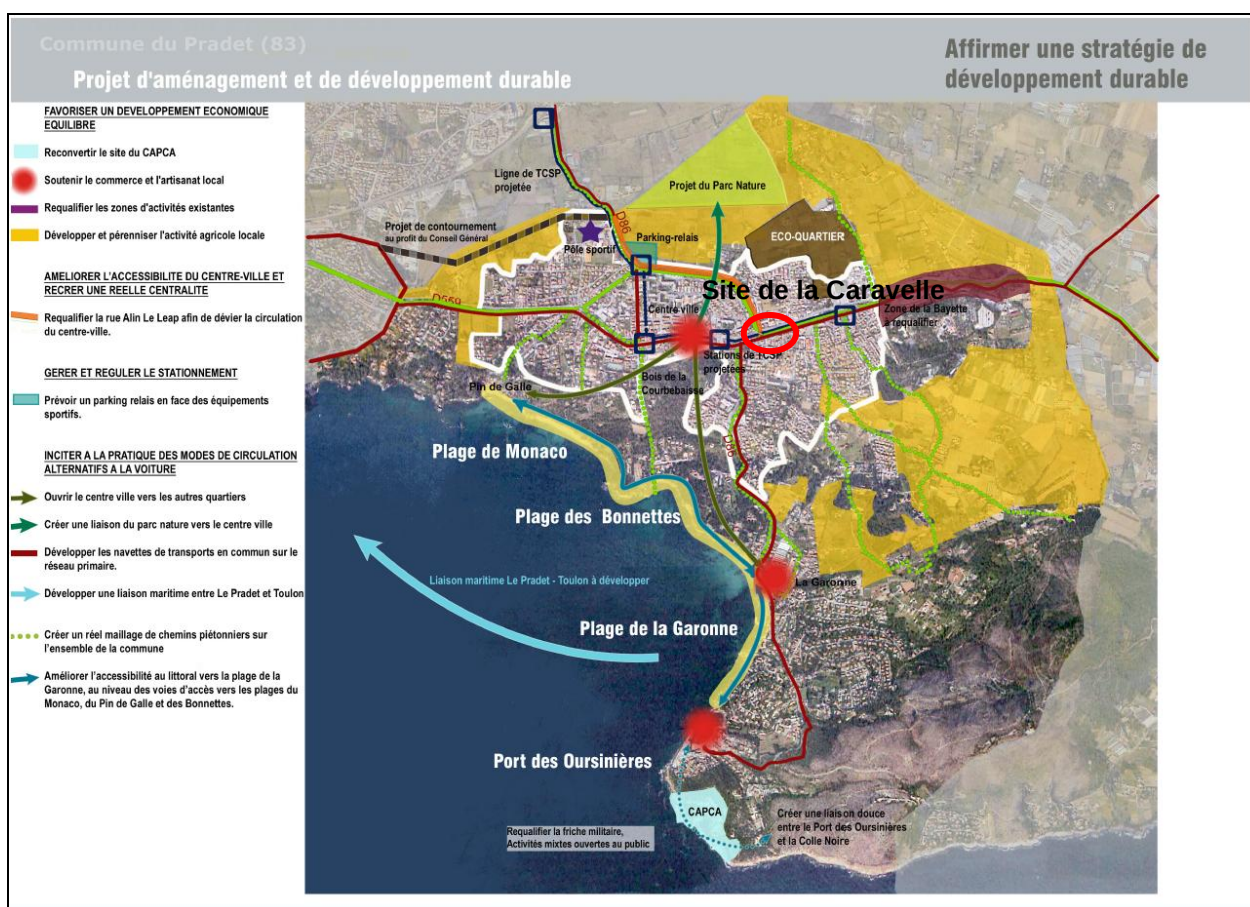
## Orientation n° 1 : Limiter la consommation d'espace, pour préserver l'identité du Pradet



La présente révision simplifiée vise à permettre une opération de renouvellement urbain en accord avec l'orientation n°1 du PADD, « Limiter la consommation d'espace, pour préserver l'identité du Pradet. » Du logement sera ainsi créé au sein du tissu urbain existant, sans engendrer d'étalement urbain supplémentaire. Aucun espace agricole, ni naturel n'est consommé par le projet. De plus, l'offre en logements sur le territoire sera confortée en vue d'accueillir la population projetée à l'horizon 2020 par le PLU. Le projet vise également à répondre aux besoins en logements locatifs sociaux sur le territoire. **La présente révision simplifiée, favorisant le développement de « la ville sur la ville », ne remet ainsi pas en cause l'orientation n°1 du PADD.**

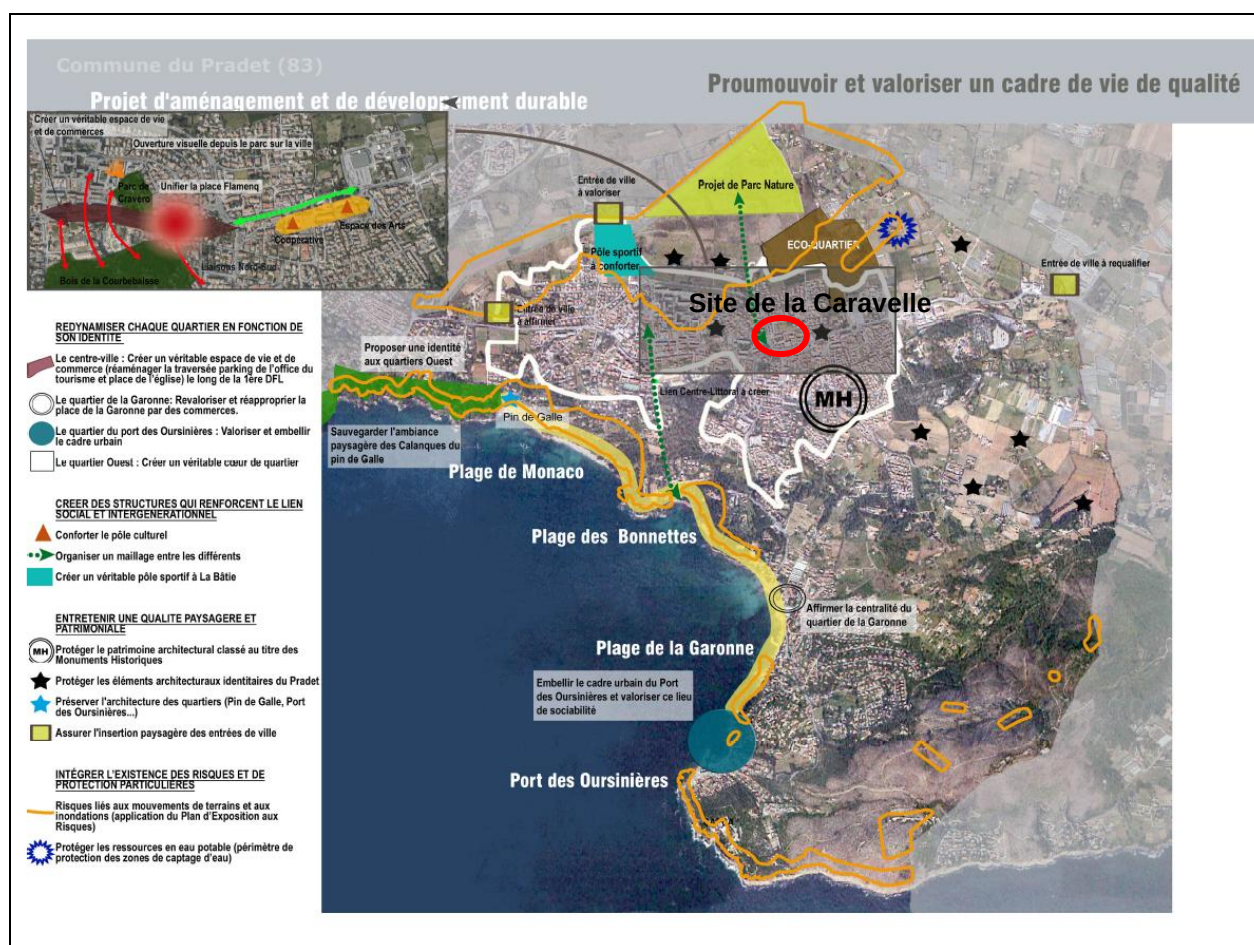


## Orientation n°2 du PADD : Affirmer une stratégie de développement durable



La présente révision simplifiée vise à permettre une opération de renouvellement urbain en accord avec l'orientation n°2 du PADD, « Affirmer une stratégie de développement durable ». Le projet de renouvellement urbain vise à permettre le développement des activités économiques en RDC dans le centre-ville. La création de ces commerces, accessibles à pied, vise à renforcer l'offre en commerces de proximité à destination des habitants du Pradet. La présente révision simplifiée s'inscrit ainsi dans une démarche de confortement du tissu économique local et de renforcement du dynamisme du centre-ville. De plus, le réseau de cheminements doux vise à être conforté et sécurisé dans le cadre du projet de renouvellement urbain du site de la Caravelle. Le projet vise également à densifier un site à proximité des axes de transports en commun. **A ce titre, la présente révision simplifiée, favorisant le développement de « la ville sur la ville », ne remet ainsi pas en cause l'orientation n°2 du PADD.**

## Orientation n°3 du PADD : Promouvoir et valoriser un cadre de vie de qualité



La présente révision simplifiée vise à permettre une opération de renouvellement urbain en accord avec l'orientation n°3 du PADD, « **Promouvoir et valoriser un cadre de vie de qualité** ». Le projet de renouvellement urbain prend en compte les risques d'inondation sur la commune, et n'a pas d'impacts sur les espaces agricoles et naturels du territoire du Pradet. Une gestion durable du territoire est assurée. **A ce titre, la présente révision simplifiée, favorisant le développement de « la ville sur la ville », ne remet ainsi pas en cause l'orientation n°3 du PADD.**

Comme démontré ci-dessus, la présente révision simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

#### 4. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU

La révision simplifiée doit permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain optimisant au mieux l'espace disponible sur le site de la Caravelle, en continuité du tissu urbain dense villageois (travail de couture urbaine), et le parachèvement le giratoire limitrophe dans le but de faciliter la circulation piétonne.

La révision simplifiée doit donc permettre spécifiquement :

- d'adapter le zonage du Plan Local d'Urbanisme sur le site de la Caravelle,
- de créer un Emplacement Réservé entre le giratoire et le site de la Caravelle,
- de protéger les arbres remarquables au titre de l'article L 123-1-5-7,
- de faire évoluer en conséquence le rapport de présentation.

##### 4.1. Modification du zonage

###### a. Reclassement en zone UCb

Le site de la Caravelle était classé en zone UC dans le PLU en vigueur. Le classement du site en zone UC ne permet pas la réalisation du projet de renouvellement urbain. A ce titre, le zonage du site de la Caravelle doit être modifié et reclassé en zone UCb, zone dans laquelle le règlement permet la densification du secteur.

*Démonstration : Le classement du site de la Caravelle en zone UC : un zonage inadapté à la réalisation du projet de renouvellement urbain*

##### CLASSEMENT DU SITE DE LA CARAVELLE EN ZONE UC AU PLU EN VIGUEUR (avant la révision simplifiée) (Sources : PLU du Pradet)



**La zone UC** « correspond à une zone mixte à dominante résidentielle constituée d'habitat individuel et de petits collectifs. »

Si l'article 2 de la zone UC autorise « les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 40% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat » (article 2 de la zone UC), permettant la réalisation du projet de renouvellement urbain envisagé ; les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6 de la zone UC) ne sont pas compatibles avec le projet. En



effet, l'article UC6 impose (sauf indication contraire portée au document graphique), « Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UCb, l'implantation des constructions nouvelles à une distance minimale de :

A l'intérieur du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1er Avril 1977 et matérialisé en application du Code de la Route :

- 5m de l'alignement ou de toute limite s'y substituant de la RD559 piste cyclable comprise,
- 5m de l'alignement de la RD86 et de la voie périphérique (Avenue Le Léap) piste cyclable comprise,
- 5m de l'alignement de la RD2086,
- 4m de l'alignement des autres voies publiques ou privées. »

**Le part pris d'aménagement du projet de renouvellement urbain du site étant de reproduire la morphologie urbaine du noyau villageois (alignement des constructions à la voie), le classement en zone UC du site ne permet pas la réalisation du projet.**

**L'article 7 de la zone UC**, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ne permet pas l'optimisation de l'espace. En effet, en zone UC, « les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4m. »

**Avec le classement du site de la Caravelle en zone UC, l'implantation des constructions en limite séparative n'est pas possible (recul de 4m obligatoire). En effet, la construction voisine n'est pas implantée en limite séparative, et la règle ne permet pas de construire un bâtiment en R+2 (soit 9m environ). L'article UC6 ne permet pas la densification de la parcelle. Le classement en zone UC du site ne permet ainsi pas la réalisation du projet.**

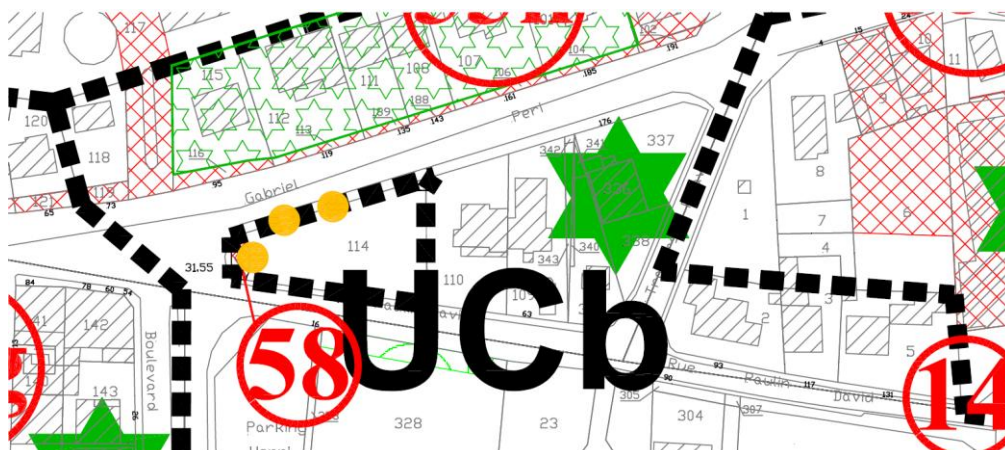
**L'article 10 de réglementation de la hauteur** des constructions en zone UC **fixe une hauteur maximale de 9m**. Si la construction d'un bâtiment en R+2 est réalisable, **le règlement de la zone UC limite la densification de la parcelle.**

**L'article 14 de Coefficient d'Occupation du Sol ne permet pas une densification du secteur de la Caravelle.** « Le COS est limité à 0,40. Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables, et ou logements sociaux. » **Le projet de renouvellement urbain de densification de la parcelle n'est pas réalisable dans le cas d'un classement du site en zone UC.**

**Comme démontré ci-dessus, le classement en zone UC du site de la Caravelle ne permet pas la réalisation du projet de renouvellement urbain ; ni la densification du site. A ce titre, il est nécessaire de reclasser le site de la Caravelle (parcelle 104) en zone UCb.**

**Démonstration :** Le reclassement du site de la Caravelle en zone UCb : un zonage permettant la réalisation du projet de renouvellement urbain et de densification du site.

**EVOLUTION DU ZONAGE DU SITE DE LA CARAVELLE ET CLASSEMENT EN ZONE UCb**  
(après la révision simplifiée)(Sources : G2C Territoires)



**La zone UCb** est un sous-secteur de la zone UC (zone mixte à dominante résidentielle constituée d'habitat individuel et de petits collectifs) qui correspond à l'îlot « Coopérative – Ganzin » et au Forum où le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés afin de permettre la densification du secteur.

**L'article 2 de la zone UCb** autorise « Les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 40% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du code de la Construction et de l'habitat, », et « Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site. ». **Le projet de construction d'un collectif est ainsi autorisé par l'article 2 du règlement du PLU de la zone UCb après reclassement du site (avec stationnement en sous-sol si nécessaire).**

**L'article 6 de la zone UCb** n'impose pas de recul à la voirie « Dans le secteur UCb, les futures constructions devront s'implanter harmonieusement avec l'environnement bâti. ». **L'absence d'obligatoire de recul à la voirie en zone UCb permet l'optimisation de l'espace de la parcelle D 104 et la densification de la parcelle.** De plus, l'absence de recul des constructions par rapport à la RD559, permet d'assurer une continuité du tissu urbain avec la morphologie urbaine du noyau villageois.

**L'article 7 de la zone UCb** d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, stipule que « Dans le secteur UCb, les futures constructions devront s'implanter harmonieusement avec l'environnement bâti. » **L'article 7 de la zone UCb est compatible avec la réalisation du projet de densification du site.**

**L'article 9 de la zone UCb d'emprise au sol des constructions de la zone UCb n'est pas règlementé, permettant une densification de la zone.**

**L'article 10 de la zone UCb** imposant une hauteur maximale des constructions fixe une hauteur maximale des constructions à 12 m. **Avec une hauteur maximale des constructions portée à 9 m dans le secteur UCb de la Caravelle, la règle et le projet de renouvellement urbain (habitat collectif en R+2 voir R+3 partiel) sont compatibles.**

**L'article 13 de la zone UCb** règlementant les espaces libres et les plantations et **l'article 14** de Coefficient d'Occupation du Sol **ne sont pas règlementés, favorisant une densification du site.**

**L'objet de la révision simplifiée porte donc sur le changement de zonage du site de la Caravelle, de la zone UC au sous-secteur UCb, avec modification de l'en-tête du sous-secteur de la Caravelle.**

**La superficie de la zone UCb est ainsi augmentée de 712 m<sup>2</sup>.**

#### **SYNTHESE DE L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION SUR LE SITE DE PROJET DE LA CARAVELLE SUITE AU CHANGEMENT DE ZONAGE**

|                                                                                     | <b>Avant la révision simplifiée :<br/>règles au sein de la zone UC</b>                                                                      | <b>Après la révision simplifiée :<br/>règles au sein de la zone UCb</b>                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | Programme de logements collectifs si $\leq 40\%$ de logements locatifs sociaux                                                              | Programme de logements collectifs si $\leq 40\%$ de logements locatifs sociaux                                                        |
| Art. 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Recul de 5m des départementales et de 4m des autres voies                                                                                   | Recul non imposé<br>« en harmonie avec l'environnement bâti »                                                                         |
| Art. 7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives        | En limites séparatives si la construction $\leq 3.50m$ ou avec un recul de 4m                                                               | « en harmonie avec l'environnement bâti »                                                                                             |
| Art. 9 : emprise au sol                                                             | Non règlementé                                                                                                                              | Non règlementé                                                                                                                        |
| Art. 10 : hauteur maximum des constructions                                         | Hauteur maximal de 9m                                                                                                                       | Secteur UCb : La hauteur ne peut pas excéder <b>12 m</b> , sauf sur le secteur UCb de La Caravelle où elle est limitée à <b>9 m</b> . |
| Art 14 : coefficient d'Occupation du Sol                                            | COS de 0.4 avec un bonus de constructibilité de 20% pour des critères de logements sociaux ou de performance énergétique des constructions. | Non règlementé                                                                                                                        |



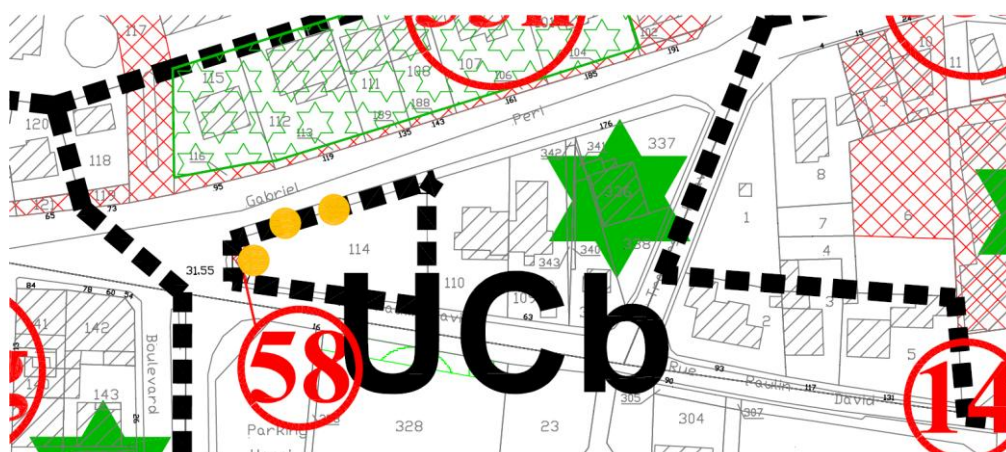
**b. Protection des éléments végétaux remarquables au titre de l'article L 123-1-5-7**

Afin de veiller à la protection des arbres (pin et platanes) sur le site de projet, les trois éléments végétaux remarquables seront protégés au titre de l'article L 123-1-5-7. Ils sont ainsi identifiés au plan de zonage.

**ABSENCE DE PROTECTION DES ELEMENTS VEGETAUX REMARQUABLES DANS LE PLU EN VIGUEUR  
(avant la révision simplifiée) (Sources : PLU du Pradet)**



**EVOLUTION DU ZONAGE DU SITE DE LA CARAVELLE ET PROTECTION DES ELEMENTS VEGETAUX  
REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7  
(après la révision simplifiée)(Sources : G2C Territoires)**

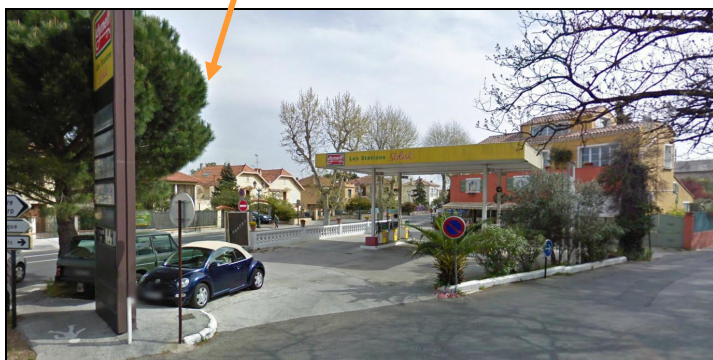
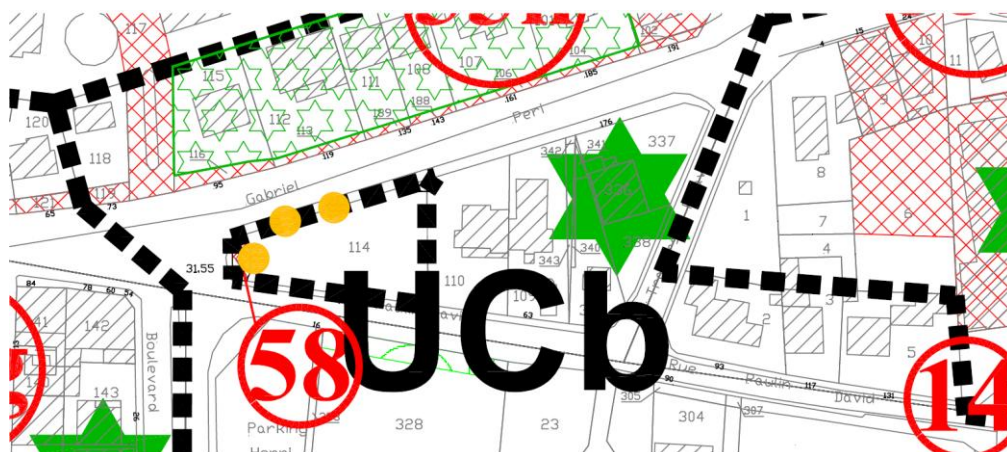


La présente révision simplifiée agrmente également l'annexe n°3 du règlement (Eléments répertoriés au titre de l'article L.123-1.5-7) d'une fiche relative au classement des trois éléments végétaux (un pin et deux platanes) au titre de l'article L 123-1-5-7.

FICHE AJOUTEE A L'ANNEXE n°3 DU REGLEMENT DU PLU DU PRADET

**Arbre remarquable – un pin et deux platanes – Lieu-dit de la Caravelle – le long de la D559**

Identification : Eléments végétaux - arbres isolés  
 Type : un pin et deux platanes  
 Localisation : Lieu-dit de la Caravelle – le long de la D 559





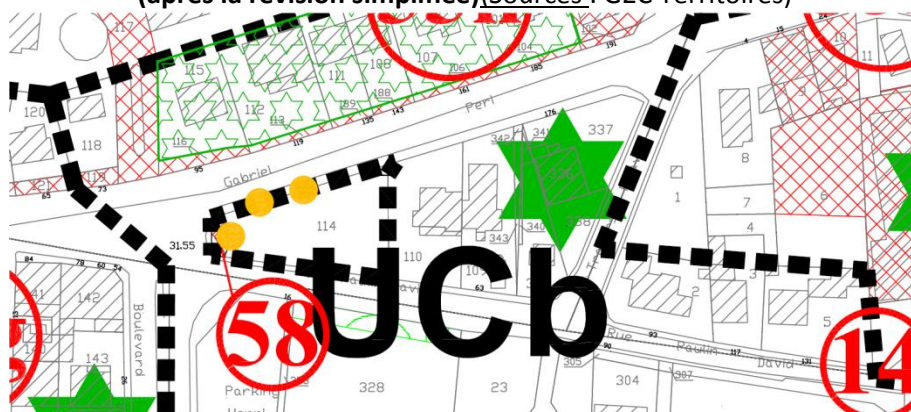
#### 4.2. Ajout d'un emplacement réservé

Le projet de renouvellement urbain inclut la création d'un Emplacement Réservé entre le site de projet et le giratoire afin d'assurer une continuité et de sécuriser les cheminements piétons au Pradet. A ce titre, la présente révision simplifiée prévoit l'ajout d'un Emplacement Réservé (ER n°58) au plan de zonage du PLU du Pradet.

PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR AVANT LA CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE  
(avant la révision simplifiée) (Sources : PLU du Pradet)



CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°58 SUR LE SITE DE LA CARAVELLE  
(après la révision simplifiée)(Sources : G2C Territoires)





### 4.3. Modification de la liste des Emplacements Réservés

La présente révision simplifiée prévoit la création d'un Emplacement Réservé entre le site de projet et le giratoire afin d'assurer une continuité dans le réseau de cheminements doux et de sécuriser les cheminements piétons.

#### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU DU PRADET (avant la révision simplifiée)(Sources : PLU du Pradet)

|          |                                                                                           |           |                              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|
| TOTAL 55 | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 2 798 m²  | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55a      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 369 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55b      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 272 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55c      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 304 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55d      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 253 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55f      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 291 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55g      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 38 m²     | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55h      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 215 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55i      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 417 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55j      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 744 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 56       | Collège et ses annexes                                                                    | 38 873 m² | DEPARTEMENT                  |
| 57a      | Aménagement d'une voie verte (largeur 5 mètres)                                           | 247 m²    | COMMUNE                      |
| 57b      | Aménagement d'une voie verte (largeur 9 mètres)                                           | 1365 m²   | COMMUNE                      |

#### AJOUT DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°58 DANS LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (après la révision simplifiée) (Sources : G2C Territoires)

|          |                                                                                           |           |                              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|
| TOTAL 55 | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 2 798 m²  | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55a      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 369 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55b      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 272 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55c      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 304 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55d      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 253 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55f      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 291 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55g      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 38 m²     | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55h      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 215 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55i      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 417 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 55j      | Ouvrage et équipements liés à la réalisation du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) | 744 m²    | TOULON PROVENCE MEDITERRANEE |
| 56       | Collège et ses annexes                                                                    | 38 873 m² | DEPARTEMENT                  |
| 57a      | Aménagement d'une voie verte (largeur 5 mètres)                                           | 247 m²    | COMMUNE                      |
| 57b      | Aménagement d'une voie verte (largeur 9 mètres)                                           | 1365 m²   | COMMUNE                      |
| 58       | Développement et sécurisation du réseau de cheminements piétons                           | 32 m²     | COMMUNE                      |

#### 4.4. Modification du règlement de la zone UCb

Le secteur UCb correspondant actuellement à l'îlot « Coopérative – Ganzin » et au Forum où le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés afin de permettre la densification du secteur.

**La présente révision simplifiée reclasse le site de la Caravelle dans le sous-secteur UCb, sans en changer le corps du règlement.**

A ce titre, **seul le chapeau de la zone UC sera modifié dans le règlement.**

| Extrait du règlement <u>avant</u> la révision simplifiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Extrait du règlement <u>après</u> la révision simplifiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Chapeau de la zone UC</i></b><br><br>Il s'agit d'une zone mixte à dominante résidentielle constituée d'habitat individuel et de petits collectifs.<br><br>La zone UC comprend plusieurs secteurs :<br><br><ul style="list-style-type: none"><li>- un secteur UCa, correspondant au quartier de Bellevue où la hauteur est limitée pour limiter l'impact paysager des futures constructions,</li><li>- un secteur UCb, correspondant à l'îlot « Coopérative – Ganzin » et au Forum où le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés afin de permettre la densification du secteur.</li></ul> | <b><i>Chapeau de la zone UC</i></b><br><br>Il s'agit d'une zone mixte à dominante résidentielle constituée d'habitat individuel et de petits collectifs.<br><br>La zone UC comprend plusieurs secteurs :<br><br><ul style="list-style-type: none"><li>- un secteur UCa, correspondant au quartier de Bellevue où la hauteur est limitée pour limiter l'impact paysager des futures constructions,</li><li>- un secteur UCb, correspondant à l'îlot « Coopérative – Ganzin », au Forum <b>et à l'îlot de la Caravelle</b>, où le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés afin de permettre la densification du secteur.</li></ul> |

#### 4.5. Compléments apportés au rapport de présentation

---

Le rapport de présentation du PLU évolue afin d'intégrer les modifications de zonage des zones UC et UCb.

En effet, les pages ayant trait à la superficie des zones sont modifiées :

- la carte de zonage p 168
- la carte de zonage p 184
- le changement de l'en tête de la zone UCb , page 185 : « un secteur UCb, correspondant à l'îlot « Coopérative – Ganzin », au forum et à « l'îlot de la Caravelle » où le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés afin de permettre la densification du secteur.



## 5. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 LES INCIDENCES SUR LA VEGETATION ET LA FAUNE

L'objectif de la révision simplifiée est de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain visant à densifier le site de la Caravelle. A ce titre, le site est reclassé en zone UCb, zone dans laquelle, aucun coefficient d'espace vert n'est imposé, et aucun CES ni COS ne sont fixés.

Le site de projet étant localisé en continuité du noyau villageois, au sein d'un tissu urbain dense, et vu l'occupation du sol actuelle du site (espace artificialisé), les impacts sur la végétation et la faune du Pradet seront équivalents.

Dans un souci de préservation de la nature en ville, le pin et des platanes situés le long de la RD 559 au sein de la zone de projet seront protégés au titre de l'article L 123-1-5-7.

**Les incidences de la présente révision simplifiée sur la végétation et la faune seront équivalentes.**

### 6.2 INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE

La topographie actuelle du terrain est plane. Le projet de renouvellement urbain ne nécessite ni remblaiement, ni déblaiement du terrain, limitant les impacts sur la topographie et l'hydrologie. Le règlement de la zone UCb autorise « les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site. ». Le règlement de la zone UCb garanti ainsi la non modification du modelé du terrain.

**Les incidences de la présente révision simplifiée sur la topographie et l'hydrologie seront nulles.**

### 6.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET NATUREL

Le site est actuellement artificialisé et occupé par une station essence et un bâtiment en R+2 s'intégrant peu à la morphologie villageoise. Le site étant localisé en entrée de ville, une attention toute particulière sera portée sur l'intégration du projet dans le paysage urbain.

De plus, le site de la Caravelle, en continuité immédiate du noyau villageois, et au sein d'un tissu urbain dense, permet de limiter les impacts paysagers et naturels du projet. Un travail de couture urbaine entre le site et son environnement est privilégié. Il s'agit de reproduire la morphologie urbaine du noyau villageois :

- Les hauteurs des constructions futures seront similaires aux hauteurs des constructions alentours (maisons de village en R+ 1 voir R+2 / nouvelle construction en R+2 / R+3 partiel).
- L'implantation des constructions sera autorisée à l'alignement de la rue (RD 559) pour prolonger la morphologie urbaine du noyau villageois.

Le projet permettra de :

- densifier de manière maîtrisée le site de la Caravelle,
- proposer une mixité fonctionnelle (logements / commerces / services) en continuité du centre-ville,
- garantir une mixité sociale dans le projet de logements (40% de logements locatifs sociaux).

**Les incidences de la présente révision simplifiée sur le paysage urbain et naturel seront positives.**

#### **6.4 INCIDENCES SUR L'HABITAT/POPULATION**

Le projet, s'inscrivant en continuité d'un tissu urbain mixte, offrira une mixité de fonctions par l'accueil de logements et de commerces/services en RDC. Il proposera également une mixité sociale de logements (40% de logements locatifs sociaux). Un effort de couture urbaine entre le tissu urbain dense du centre-ville et le tissu pavillonnaire et de logements collectifs en entrée de ville est sera réalisé afin de conserver le cadre de vie des habitants.

La mixité des typologies de logements proposée (taille des logements, accession, locatifs, locatif aidé,...) vise à offrir un parcours résidentiel complet et accueillir une population diversifiée, dans le respect des projections démographiques du PADD du PLU.

Le projet de renouvellement urbain vise également à assurer une continuité et une sécurisation des cheminements piétons entre le noyau villages et le tissu urbain alentour.

**Les incidences de la présente révision simplifiée sur l'habitat et la population seront positives.**

#### **6.5 INCIDENCES SUR LE STATIONNEMENT ET LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Le site de la Caravelle fait face à des emplacements réservés pour un projet de TCSP visant à fluidifier la traversée du village via la RD 559. La densification de ce site, prochainement desservi en transports en commun, n'aura ainsi que peu d'impacts sur la circulation automobile.

**Vu la taille de l'opération (superficie de la parcelle : 720 m<sup>2</sup>), les impacts de la présente révision simplifiée sur la circulation automobile seront moindres. De plus, le site de densification urbaine est desservi par le TCSP.**

De plus, l'article 12 relatif au stationnement en zone UCb, impose 2 places de stationnement logements (1 place de stationnement seulement par logement social), et 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON. Ce stationnement devra se faire sur la parcelle même (ou en sous-sol), dégageant la voie publique du stationnement.

**Les impacts de la présente révision simplifiée sur le stationnement seront moindres. De plus, un projet de parking souterrain est à l'étude.**

**Les incidences de la présente révision simplifiée sur le stationnement seront nulles.**

#### **6.6 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Le projet d'aménagement permettra de créer de nouvelles activités (commerces, services de proximité), à destination des habitants. Ces nouveaux commerces agrémenteront l'offre commerciale du centre-ville, et seront accessibles en transports en commun.

**Les incidences de la révision simplifiée sur l'activité économique sont donc positives.**

## 6.8 INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT ET LES RESEAUX DIVERS

Le site de la Caravelle se trouve au sein d'un tissu urbain dense, desservi en assainissement collectif, et en réseau d'eau potable. L'opération de logements et de commerces issue du renouvellement urbain sera raccordée au réseau d'assainissement et d'eau potable.

**Le projet de renouvellement urbain du site de la Caravelle n'aura donc pas d'impacts environnementaux.**

|                        |
|------------------------|
| <h2>6. CONCLUSION</h2> |
|------------------------|

**Le projet de renouvellement urbain et de densification maîtrisée du site de la Caravelle présente peu d'impacts sur l'environnement.** Une réflexion sur l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions, les déplacements piétons a été menée en amont.