



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par DCM du 7 avril 2015 sur la partie de la zone 2AU « Châteauvert »

PLU
prescrit par DCM du 28 mars 2002
arrêté par DCM du 27 juin 2012
approuvé par DCM du 19 juin 2013

Projet Urbain Châteauvert Rapport de présentation



Atelier RANDUPSON
A AMEDEO Urbaniste



Commune de La Londe Les Bains – Projet Urbain Châteauvert
Modification du PLU – Rapport de présentation
7 avril 2015

Exposé

Par délibérations du 12 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Commune de La Londe Les Maures a décidé d'étudier les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme PLU, approuvé le 19 juin 2013.

Il s'agit de la partie de cette zone, d'une superficie d'environ 12 hectares, correspondant au site dit « Châteauvert », située au Sud de la RD 559.

Le périmètre d'études, en rouge sur le plan ci-contre, a également inclus la frange de la zone UA située au contact de la zone 2AU, dont les évolutions paraissent nécessairement liées sur les plans techniques et de l'urbanisme.

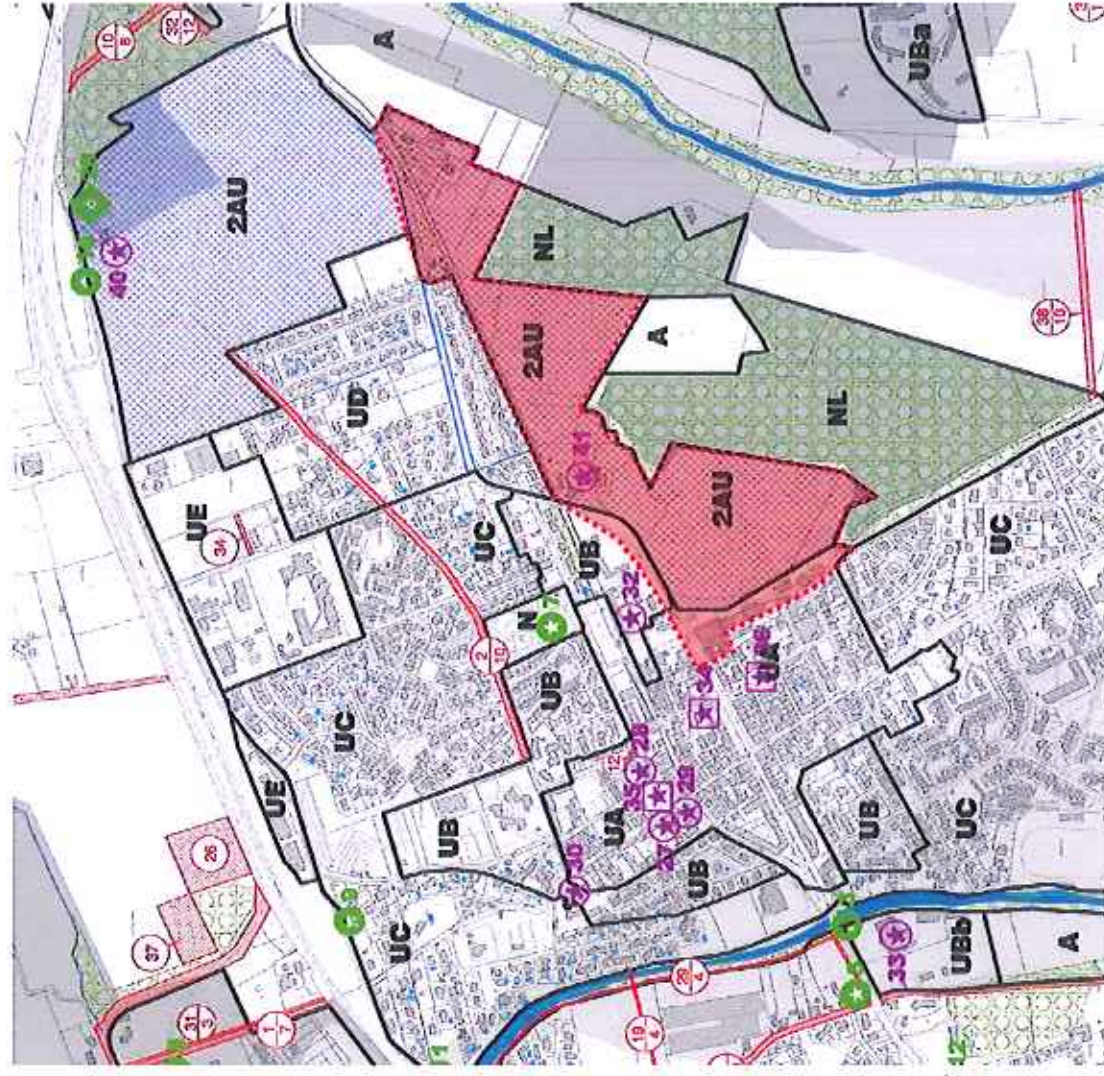
Le Conseil Municipal a fixé les objectifs de cette ouverture à l'urbanisation et défini les modalités de concertation avec la population sur ces objectifs (article L.300-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette concertation a eu lieu du 12 mai au 13 juin 2014. Une réunion publique s'est tenue le 21 mai, à laquelle près de 300 personnes ont participé. Le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette concertation par délibération du 26 juin 2014.

Le projet de modification a été soumis à enquête publique du 8 décembre 2014 au 8 janvier 2015.

Par rapport du 9 février 2015, le Commissaire Enquêteur a donné un avis favorable à cette modification, telle qu'elle a été soumise à l'enquête.

Le présent document reprend les données, études et concertations qui ont conduit à la modification n°1 du plan et du règlement du PLU sur la partie de la zone 2AU Châteauvert.



Le rapport aborde cette modification du Plan Local d'Urbanisme PLU de la zone 2AU Châteauneuf et de la frange mitoyenne de la zone UA, de la manière suivante :

1. Choix retenus dans le cadre du PADD pour l'urbanisation de ce site,
2. Objectifs poursuivis par la Commune en urbanisant ces terrains,
3. Analyse du site et prescriptions pour son aménagement :
 - 3a : prescriptions environnementales ECO MED,
 - 3b : prescriptions hydrauliques Eau et Perspectives,
 - 3c : gestion des eaux usées,
4. Présentation des composantes du Projet Urbain intégrant les incidences pour la préservation et la mise en valeur du site développées au chapitre précédent :
 - 4a : trame urbaine : le végétal, le bâti, les espaces publics,
 - 4b : déplacements – entrée de ville,
5. Projet d'aménagement et d'urbanisme :
 - 5a : îlots de constructions,
 - 5b : programme des équipements,
 - 5c : programme des logements et mixité sociale,
6. Plan de masse et d'insertion,
7. Nouvelles règles d'urbanisme pour la zone 2AU Châteauneuf et la zone UA mitoyenne.

Le dossier modifié présenté le 7 avril 2015 à l'approbation du Conseil Municipal comporte :

- Le présent Rapport de présentation sur la modification n°1 du PLU auquel est annexé le Cahier des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères,
- Le Plan de zonage du PLU auquel est annexé le plan de masse de la zone 2AU Châteauneuf,
- Le Règlement du PLU,
- La liste des Emplacements Réservés du PLU.

1 - Choix retenus dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD pour l'urbanisation de ce site

La zone 2UA, au PLU, présente les caractéristiques principales suivantes :

✓ sur le plan urbanistique :

- cette zone est destinée à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat,
- elle peut également accueillir des activités commerciales, artisanales, touristiques, hôtelières, de bureaux et les équipements qui en sont le complément,
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone sont liées à une modification ou à une révision du PLU.

✓ sur les plans programmatiques, techniques et financiers :

- 20 % de la capacité totale d'habitat doit être affectée à des catégories de logements collectifs sociaux,
- les équipements publics nécessaires aux futures constructions doivent être définis et leurs modalités de financement arrêtées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

La zone UA, au PLU, zone de centralité, autorise des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'activités de proximité, sans nuisance pour le voisinage.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, à l'alignement des voies, avec une hauteur de 15 mètres en rive du toit et un maximum de R+4.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD, fixe dans son orientation 3, les enjeux liés à l'aménagement du site Châteauneuf :

- Urbanisation en continuité directe avec le centre-ville dans un souci d'économie d'espace,
- Diversification du logement en associant petits immeubles collectifs et logements individuels,
- Mixité des fonctions urbaines en associant l'habitat, les commerces, les services et les équipements publics,
- Mixité sociale de l'habitat par la réalisation de logements locatifs sociaux.

Les orientations d'aménagement du site Châteauneuf, dans le cadre du PLU, font l'objet du schéma ci-contre, ainsi commenté :

- Privilégier une « entrée de ville » verte,
- Prolonger la trame urbaine existante,
- Favoriser les circulations douces,
- créer un cœur de quartier,
- Protéger la bastide de Châteauneuf.



2 - Objectifs poursuivis par la Commune en urbanisant ces terrains

✓ Sur le plan de l'organisation urbaine :

- prolonger l'Avenue Clémenceau dans son gabarit actuel,
- créer un lieu public d'animation à l'échelle du nouveau quartier, en liaison avec l'Avenue Clémenceau,
- réorganiser l'activité commerciale afin qu'elle puisse répondre aux besoins du nouveau quartier,
- gérer l'espace de transition entre l'existant et les constructions futures dans une conception paysagère,
- développer une nouvelle voirie répondant aux nouveaux besoins en améliorant l'existant et des nouveaux réseaux qui ne viennent pas perturber l'état existant.

✓ Sur le plan du programme urbain :

- construire une variété de nouveaux logements allant du petit collectif côté ville à du logement individuel côté pinède, dans une densité raisonnable,
- assurer une mixité sociale en réalisant 25 % de logements locatifs sociaux,
- mettre en place des équipements répondant aux nouveaux besoins : activités culturelles, associatives, accueil petite enfance,
- préserver l'avenir en laissant à la Commune la maîtrise d'une certaine emprise foncière.

• Sur le plan financier :

- assurer dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial PUP (article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme), le financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Ce programme, tel qu'il a été annoncé par le Conseil Municipal dans sa délibération du 12 décembre 2013, a été précisé sur 2 points :

- **Les commerces** : La Commune souhaite la réinstallation dans un bâtiment nouveau, du commerce existant à l'angle de l'Avenue Georges Clémenceau, aujourd'hui installé dans des locaux vétustes dont la présentation pénalise l'image d'entrée de ville.
Un des îlots de construction du projet urbain Châteauneuf doit donc permettre cette réinstallation dans des conditions urbanistiques et techniques adaptées, avec une conception de centre-ville à l'architecture soignée et comportant notamment des parkings souterrains.
- **Les logements locatifs sociaux** : il est prévu au règlement du PLU que 20 % de la capacité totale d'habitat créée sur la zone 2AU, soit affectée à des catégories de logements locatifs sociaux.
Lors des concertations avec les Services de l'Etat, la Commune a accepté de porter ce taux à 25 %.
La Commune ayant la capacité de maîtriser le développement de l'ensemble de l'opération et afin de mieux intégrer ces logements à la Ville, ils seront situés dans le secteur ouest de l'opération.



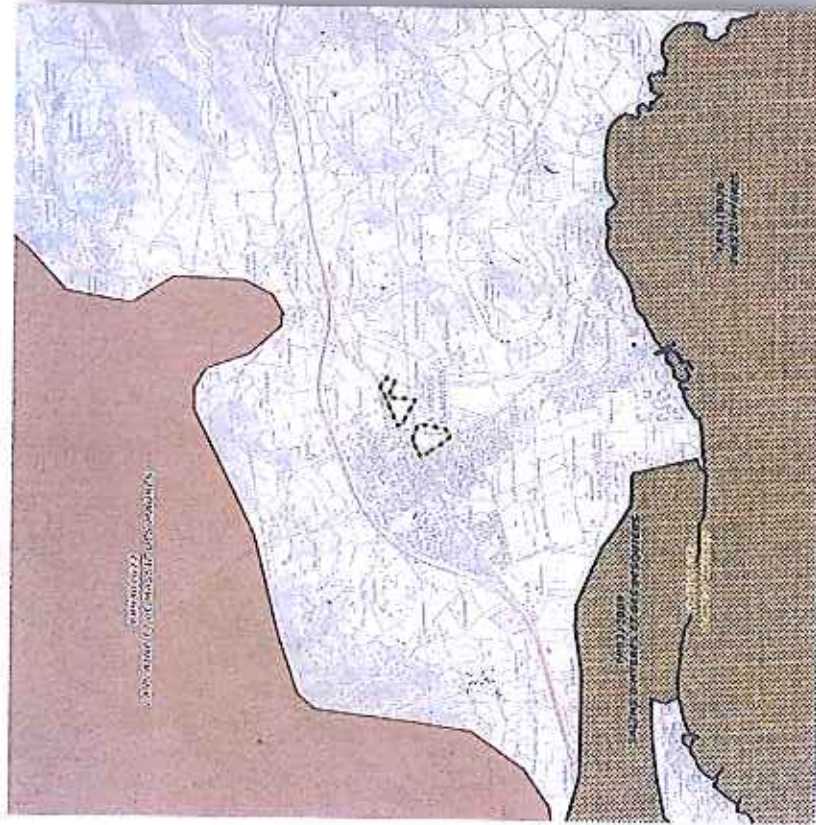
Commune de La Londe Les Mâures - Projet Urbain Châteauneuf
Modification du PLU - Rapport de présentation
7 avril 2015

3 - Analyse du site et prescriptions pour son aménagement

3a : prescriptions environnementales ECO MED

L'étude réalisée par le Cabinet ECO-MED a permis de mettre en évidence les qualités environnementales du site et d'en faire un élément essentiel de la composition urbaine du projet.

Les mises en valeur et les protections édictées qui ont un impact sur l'utilisation des sols, sont ainsi inscrites dans le projet de modification du PLU.



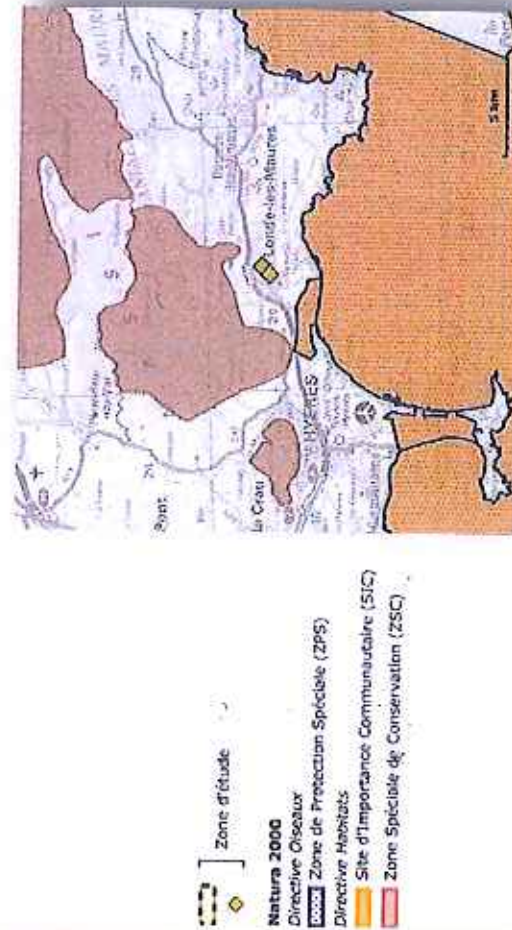
Commune de La Londe-Les-Maures – Projet Urbain Châteauneuf
Modification du PLU – Rapport de présentation
7 avril 2015

L'étude ECO-MED se compose de 2 documents qui ont été mis à la disposition du public tout au long de la concertation et qui le resteront tout au long de l'élaboration du projet urbain :

- Le volet naturel de l'étude d'impact,
- L'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 « Plaine Massif des Maures » (localisation ci-dessous)

ECO-MED, après une analyse extrêmement complète du site, engagée en 2010 et poursuivie en 2014, considère que l'urbanisation de ces terrains, du fait de leur situation en continuité de l'urbanisation existante, présente un moindre impact sur l'environnement et peut donc être entreprise. Le Bureau d'études ne propose donc pas de mesure d'évitement.

Les cartes ci-contre montrent les périmètres des sites Natura 2000, à l'échelle du territoire et à l'échelle de la Commune.



ECO-MED met en évidence la richesse du patrimoine biologique en périphérie du site et propose la mise en place de mesures de réduction de l'impact du projet sur ce patrimoine.

✓ **5 mesures de réduction sont issues des 2 études :**

1. Adaptation du calendrier des travaux pour éviter la période de nidification des oiseaux,
2. Préservation des zones boisées, en vert sur le schéma ci-contre et repérées **2**,
3. Maintien des corridors existants et création de nouveaux corridors pour les chiroptères (nom commun chauves-souris), en rouge ci-contre.
4. Proscription totale de l'usage des biocides (pesticides, désinfectants ...)
5. Proscription des éclairages abusifs.

✓ **2 mesures de réduction sont issues spécifiquement du volet naturel :**

6. Préservation d'une friche à l'Est qui abrite des espèces végétales protégées, emprise rose repérée **6** sur le schéma ci-dessus,
7. Abattage de moindre impact des arbres gites potentiels, avec suivi par un écologue mandaté.

Par ailleurs, la protection de la Bastide Châteauvert qui fait partie des orientations d'aménagement issues du PLU, confortées par les études environnementales, amènent à organiser le projet urbain en 2 entités fonctionnelles distinctes :

- un secteur ouest,
- un secteur est

Elles sont reliées par un cheminement doux, la piste cyclable existante. Une connexion piétonne plus directe pourra également être envisagée.

Par contre, pour sa desserte automobile, chaque secteur se raccordera sur la RD 558 par un aménagement approprié.

Mesures de réduction



3b : prescriptions hydrauliques Eau et Perspectives,

En anticipation sur le dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, le Cabine: Eau et Perspectives, chargé de l'étude hydraulique, a poussé loin ses investigations.

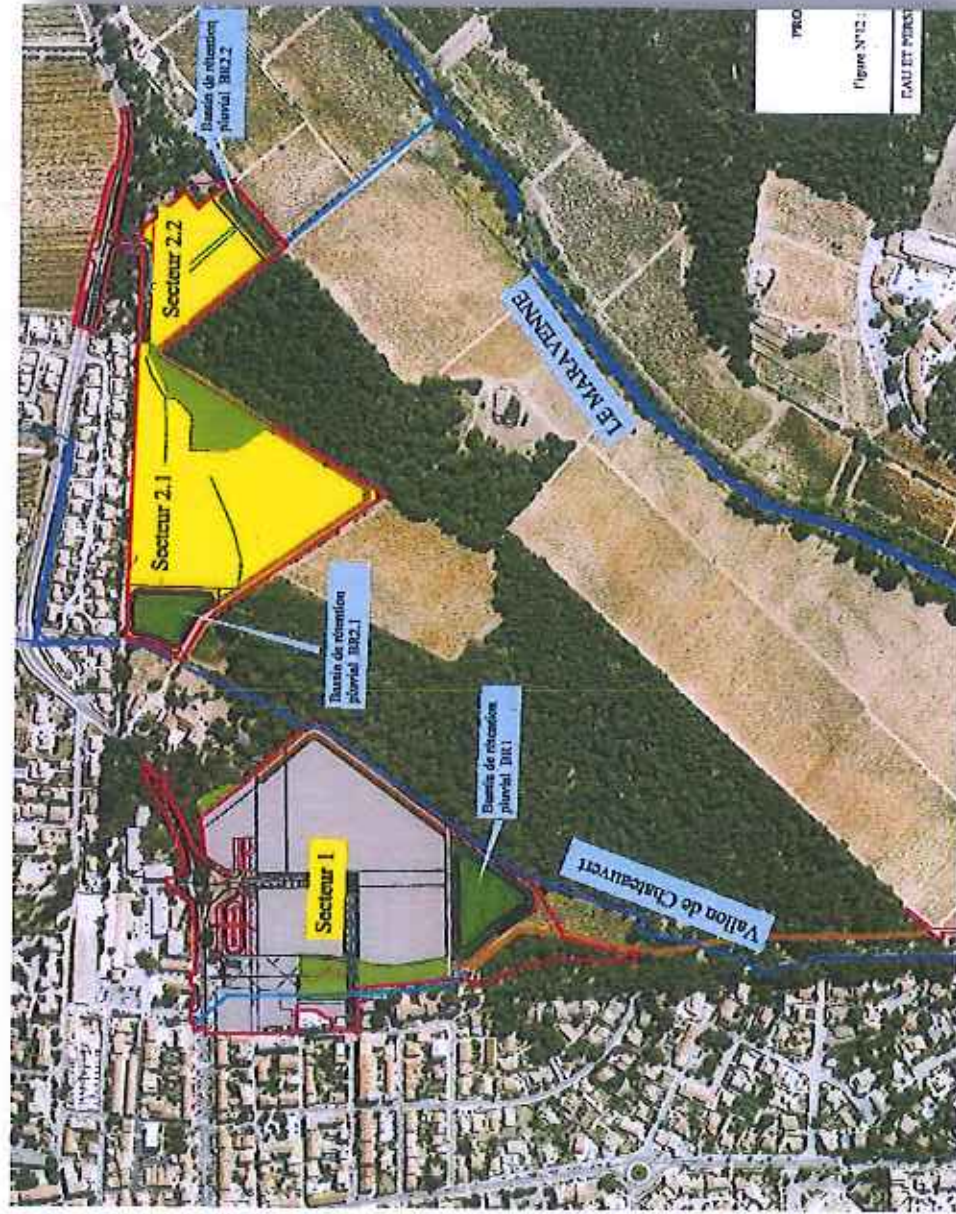
Il s'agit en effet d'une des principales préoccupations de la Commune et de la population suite aux récents événements de janvier 2014.

De nombreuses questions ont été posées sur ce sujet lors de la concertation avec la population et notamment lors de la réunion publique du 21 mai 2014.

Le site est totalement en dehors des zones impactées par les événements pluvieux majeurs connus et notamment celui de janvier 2014.

Les terrains concernés par les aménagements projetés totalisent une superficie de 12,58 ha et une minéralisation de près de 8,27 ha. L'impact de ces aménagements sur les débits est une augmentation globale à l'exutoire de 8% des débits décennaux et de 5.5% des débits centennaux.

Par les bassins écrêteurs mis en place en mesure d'accompagnement, après réalisation du projet, les débits diminueront de - 4.9% pour une période de retour décennale et de - 6.2% pour une période de retour centennial par rapport à ce qu'ils sont aujourd'hui.



Les obligations techniques fortes ont été prises en compte, notamment sur les volumes d'eaux pluviales à stocker et les conditions de régulation de leurs rejets dans le milieu naturel.

3 bassins sont nécessaires, du fait de la disposition et de la topographie des lieux.

Leurs positionnements de principe sont indiqués en vert sur le plan de la page précédente.

Les dispositions proposées, étudiées en concertation avec les Services de l'Etat, ont un impact important sur l'usage des sols car il est nécessaire de réserver les emprises suffisantes pour réaliser les bassins de rétention.

Le plus important concerne le secteur Ouest. Son volume utile est de 4 500 m³. Les volumes des 2 autres sont moindres.

Dans le secteur Est constitué de maisons individuelles, les rétentions pourront être traitées en noues paysagères (fosses aménagées) remplissant des fonctions hydrauliques équivalentes à celles des bassins.

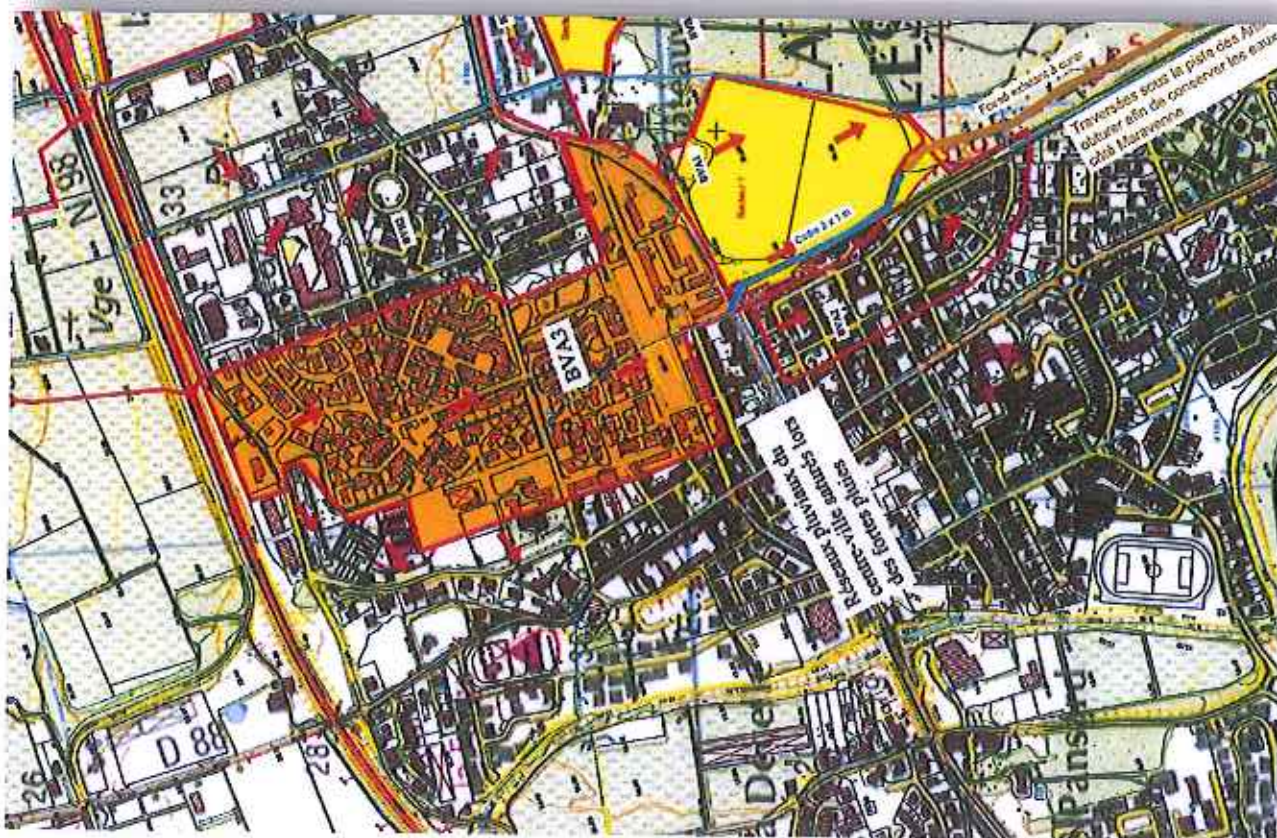
Le dossier d'études hydrauliques est mis à la disposition du public.

Résolution d'un problème hydraulique affectant une partie du centre-ville

La partie du centre-ville située en amont de l'Avenue Georges Clémenceau, souffre d'une saturation de son réseau d'eaux pluviales lors de fortes pluies.

Dans l'emprise du projet Châteauneuf, il est possible de créer un nouveau réseau de section et profil adaptés (cadre 2 m x 1 m sur 350 ml environ) afin de résoudre ce problème.

Ces travaux seront inscrits au programme du projet Châteauneuf afin de libérer le site de cette contrainte qui constituerait un handicap à son aménagement. Le secteur concerné et le tracé du réseau, sont indiqués sur le plan ci-contre.



4 - Présentation des composantes du Projet Urbain intégrant les incidences pour la préservation et la mise en valeur du site développées au chapitre précédent

4a : trame urbaine : le végétal, le bâti, les espaces publics

Le projet propose tire parti des préconisations issues des diagnostics environnementaux et hydrauliques, pour organiser espaces bâtis et espaces libres.

Comme indiqué précédemment, un système viaire spécifique à chacun des 2 secteurs d'aménagement permet une desserte adaptée à partir de la RD 559.

Il est schématisé sur le plan ci-contre.

Le projet urbain va puiser de la force dans l'avenue Georges Clémenceau.

Une place publique est créée le long de cette avenue, permettant de renforcer la centralité et de réorganiser l'appareil commercial.

Ce sera un nouvel espace de convivialité pour l'organisation des manifestations renforcé par la proximité des équipements publics prévus.

L'installation d'un parking public permettra l'accueil de la population venant de l'extérieur du quartier.

L'axe constitué par le Chemin des Annamites engendre un parc public qui vient prendre naissance au cœur de la Ville et accompagne le parcours vers la mer.

Ce sera un espace naturel qui va notamment intégrer de façon paysagère les contraintes de rétention hydraulique.

Il permettra les déplacements doux, à la fois vers le centre-ville et vers la mer.

Le parti urbain proposé consiste à prolonger la trame orthogonale du centre-ville avec une densité équivalente au contact de l'existant, puis une diminution de cette densité du bâti en allant vers la forêt (à droite).

Il s'inscrit parfaitement dans la logique urbaine qui a prévalu jusque-là, à l'édification du cœur historique de La Londe.



Commune de La Londe-les-Maures - Projet Urbain Châteauneuf
Modification du P.U. - Rapport de présentation
7 avril 2015

L'axe des Annamites va engendrer un PARC PUBLIC, qui prendra naissance au cœur de la ville, et accompagnera le parcours vers la mer.
Ce sera un espace naturel, qui va intégrer de façon paysagère les contraintes de rétention hydraulique (dans une prairie accessible, avec des douces pentes en rive).
Le parc public est aussi, une valorisation des déplacements doux.
Incitation à un mode de vie en osmose avec la nature.



Une autre caractéristique forte de La Londe, dans ce secteur, est l'ORTHOgonALITE.

C'est un tracé de ville, clair, basé sur des organisations bien connues depuis les Romains : la rue, l'îlot ...

On va utiliser cette orthogonaliTé pour greffer le nouveau quartier, en doux, car le quadrillage n'est pas un piège formel.

En fonction des particularismes du terrain, il se déforme et prend du charme. En particulier vers la forêt

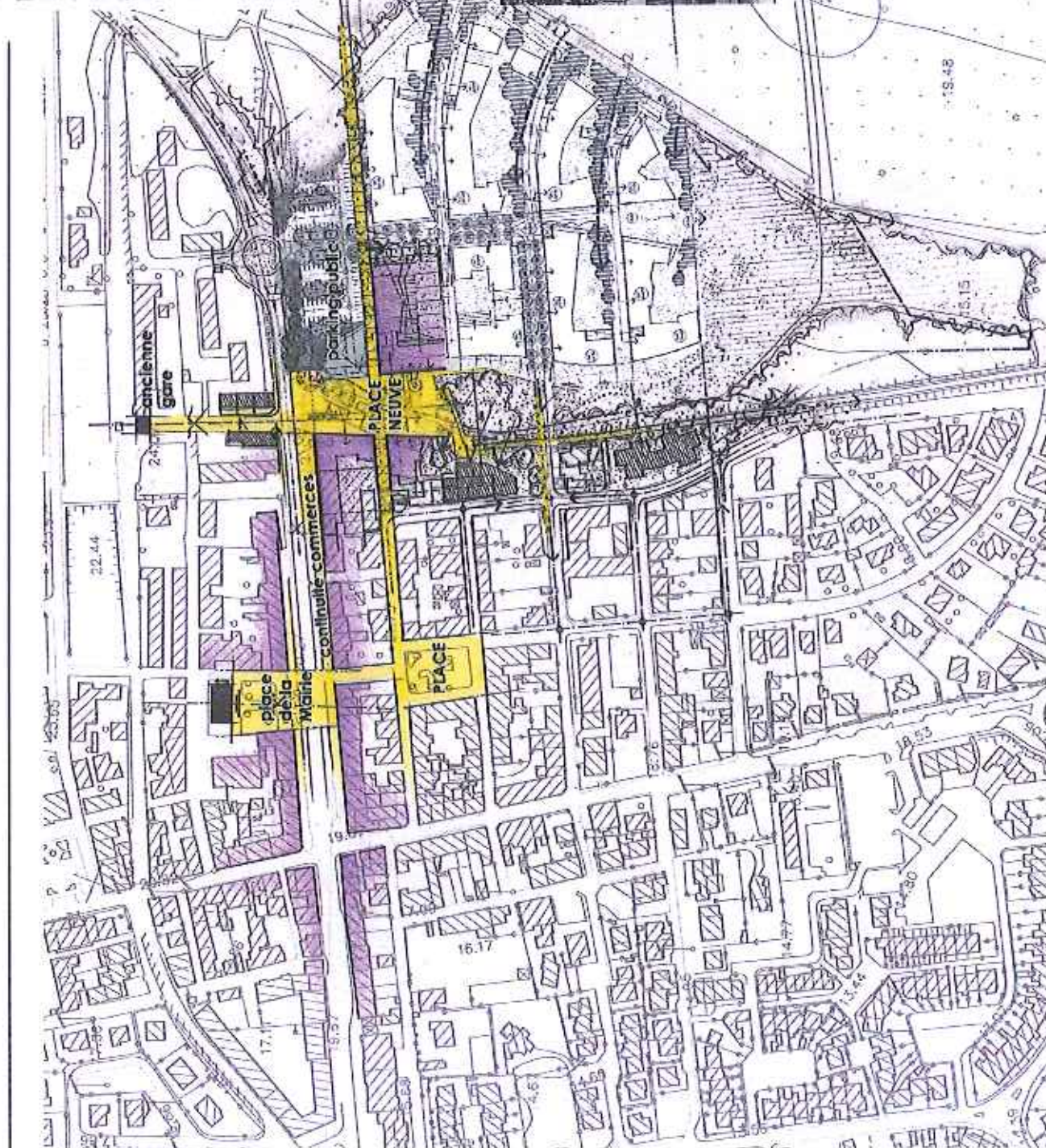


Le projet urbain va puiser de la force dans l'avenue Georges CLEMENCEAU.
En créant une PLACE PUBLIQUE le long de cette avenue :

Centralité de La Londe renforcée et réorganisation de l'appareil commercial, grâce à cette place.

Cette nouvelle aire, dallée, pourra aussi accueillir des marchés, des fêtes ...

Un parking public d'une centaine de places est prévu, en entrée de ville lorsqu'on arrive de l'Est.



4b – Déplacements – Entrée de ville

Une concertation a eu lieu, avec la Direction des Routes du Conseil Général du Var, s.r l'organisation des carrefours d'accès depuis la RD 559.

Pour le secteur Ouest, 2 possibilités ont été étudiées, présentées ci-contre :

- un giratoire du même gabarit que celui existant avenue Albert Roux, en entrée de ville côté Hyères, soit de l'ordre de 20 m de rayon (au centre).
- un tourne à gauche simple avec ou sans feux tricolores (en bas).

Le choix sera fait en fonction des prévisions du trafic induit par le projet notamment lorsque le dimensionnement du projet commercial aura été arrêté. L'emprise maximum sera réservée au PLU.

Pour le secteur Est, un tourne à gauche a été étudié, prolongeant celui donnant accès à la rue A de St Exupéry, suivant le schéma ci-contre, en haut.

La piste cyclable existante, parallèle à la RD 559, et qui fait partie du réseau des pistes du littoral est évidemment maintenue et valorisée. Une connexion sécurisée avec la piste des Annamites est organisée.

Des perméabilités piétones et cycles sont prévues entre les îlots et en périphérie de ceux-ci.



Commune de La Londe Les Maures – Projet Urbain Châteauneuf
Modification du PLU – Rapport de présentation
7 avril 2015



5 - Projet d'aménagement et d'urbanisme

5a – Ilots de construction

Les ilots de construction du secteur Ouest, repérés G, apparaissent sur le plan de droite.

Sur l'emprise foncière issue de la propriété Châteauevert de 5,4 hectares, en orange sur le plan parcellaire ci-contre, ces ilots de construction représentent 3,3 hectares soit 51%.

C'est donc 49% de l'emprise foncière brute initiale qui est dédiée aux espaces publics.

Le projet Châteauevert ne serait pas cohérent sur le plan urbain, s'il ne prenait pas en compte les conditions de renouvellement des ilots bâtis existants en limite Ouest du site.

En effet, ces ilots, repérés I, vont bénéficier des aménagements prévus et se retrouver « en façade » d'un nouvel espace public organisé et valorisé : place, parc, espaces verts.

Aujourd'hui, ils sont bordés d'une voie communale et d'un espace délaissé recevant du stationnement non organisé.

Les propriétaires de ces ilots auront la possibilité de faire évoluer leurs biens dans les conditions d'urbanisme proposées sur le plan d'aménagement.

La Commune apportera une attention particulière aux demandes de ces propriétaires.



Secteur Ouest

Chacun des îlots de construction, distribués suivant les principes de composition urbaine décrits précédemment, seront eux-mêmes strictement organisés.

Le plan de masse ci-contre est transcrit dans le plan de zonage prescrivant notamment les alignements bâtis à respecter pour « tenir » l'espace public, qu'il s'agisse de la voirie structurante, de la place publique et du parc public.

Les îlots G₀ auront une densité équivalente à celle de la zone UA moyenne avec une hauteur maximum autorisée de R+4 (dont le dernier niveau en retrait).

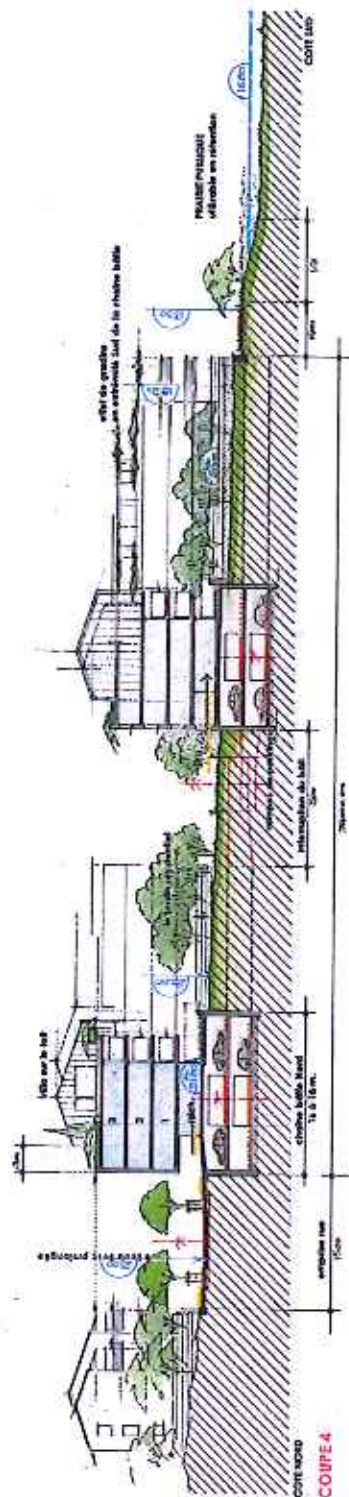
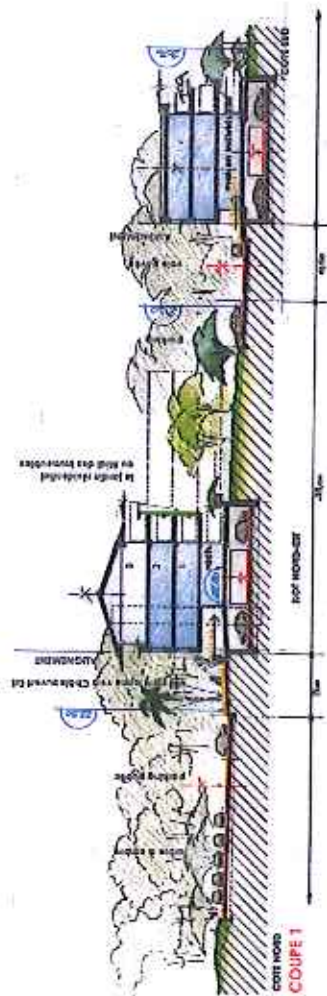
Les îlots G₁ auront une densité plus faible avec une hauteur de R+2 côté ville puis R+1 côté forêt.

Les coupes et le plan des 2 pages suivantes donnent une parfaite illustration de l'adaptation du projet au contexte.

Secteur Est

Le Secteur Est, développé sous forme d'un lotissement de maisons individuelles, est composé en respectant les préconisations environnementales issues de l'étude d'impact, à partir d'un schéma classique de réseau viarie (ci-dessous).







5b – Programme des équipements

L'îlot Gz1 est dédié aux équipements publics :

- d'infrastructures avec notamment un parc de stationnement de 80 places minimum.
- de superstructures avec notamment un kiosque d'exposition et d'accueil, en façade de la place publique.

L'îlot Gz2 a vocation à accueillir :

- des équipements commerciaux avec notamment la relocalisation du supermarché existant sur le site,
- des équipements publics avec des locaux destinés aux activités culturelles, associatives et à l'accueil à la petite enfance.

L'équipement commercial est circonscrit dans un périmètre précis avec le stationnement des véhicules en sous-sol. Son dimensionnement définitif sera arrêté en concertation. Deux simulations sont présentées ci-contre avec des tailles différentes.

Une place publique s'inscrit à l'interface entre le nouveau quartier et l'urbanisation actuelle (en partie reconfigurée).

Elle se prolonge par une esplanade verte sur laquelle vient aboutir la piste des Annamites, ainsi parfaitement reliée à la ville.

La voirie actuelle et ses délaissés disparaissent au profit d'une place piétonne et d'un espace végétalisé. Les arbres existants sont bien évidemment conservés et mis en valeur dans ce nouvel espace public.



5c : programme des logements et mixité sociale

Ilots de construction	équipements publics m² sp	Logements locatifs sociaux		Logements collectifs accession		Logements individuels	
		m² sp	logements 65 m² sp/log	m² sp	logements 60 m² sp/log	lots logements	120 m² sp/log
Ga1 - Ga2	1 650 m² sp	3 400 m² sp	54 log				
Ga3		3 500 m² sp	55 log				
Ga4a				4 200 m² sp	70 log		
Ga4b				4 200 m² sp	70 log		
Gb1				3 000 m² sp	50 log		
Gb2				2 400 m² sp	40 log		
Gb3				1 200 m² sp	20 log		
Gc1						18 lots	2 160 m² sp
Gc2						62 lots	7 440 m² sp
Totaux	1 650 m² sp	7 000 m² sp	109 log	15 000 m² sp	250 log	80 lots	9 600 m² sp

Total logements collectifs secteurs Ouest	22 000 m² sp	=>	359 log
Total logements individuels secteur Est	9 600 m² sp	=>	80 lots

Total logements	31 600 m² sp	=>	439 log
dont locatifs sociaux	25%	=>	109 log

L'organisation urbaine retenue et les volumétries bâties proposées permettent d'envisager les m² de surfaces de plancher indiquées dans le tableau ci-dessus. Les ilots Gc1 et Gc2 concernent le secteur Est présenté page suivante.

A partir d'une taille moyenne de logement de 60 m² sp en accession collectif, de 65 m² sp en locatif social collectif et de 120 m² sp en accession individuel, on peut estimer le nombre de logements potentiels à **439 dont 109 sociaux (25%)**.



L'ilot Ga4 comprend 2 programmes :

- Ga4a nord,
- Ga4b sud,

L'ilot Gb comprend 3 programmes :

- Gb1 nord,
- Gb2 centre,
- Gb3 sud.

Le programme de logements du secteur est constitué de maisons individuelles, comme il en existe au Nord du site.

Les études d'impact et d'incidences ont identifié une zone naturelle à protéger au centre du site et des corridors biologiques à maintenir ou créer en périphérie. Le plan de composition présenté ci-dessous intègre ces prescriptions.

L'étude hydraulique a localisé et dimensionné les 2 bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'Ouest et au Sud-Est des terrains. Ils sont également pris en compte.

Le programme retenu par la Commune est de **80 logements**.

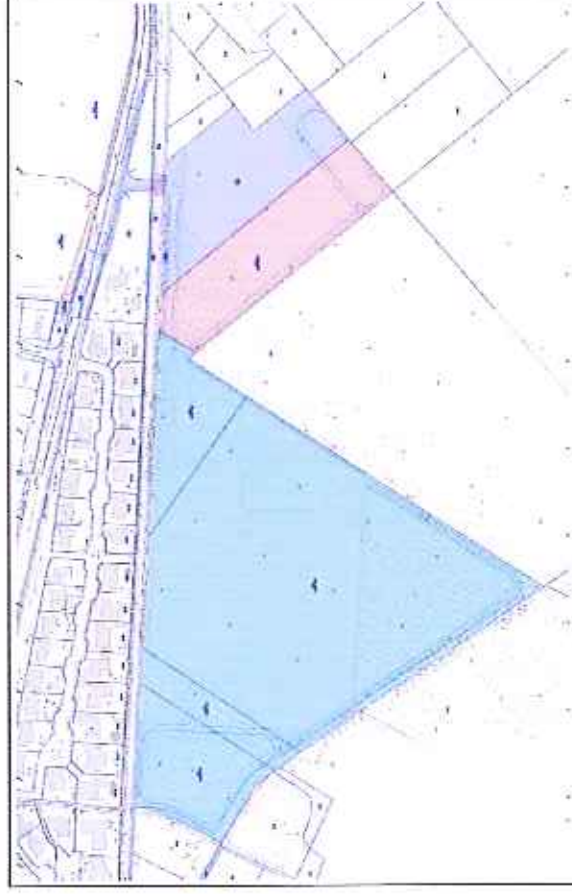


Le plan de composition définitif sera établi dans le cadre d'un permis d'aménager. Le document ci-dessus est une esquisse provisoire.

Dans le croisement de la voie d'accès avec la piste cyclable existante, la priorité sera donnée aux cyclistes.

La mise en œuvre du projet sur ce secteur Est, est conditionnée par l'aménagement de cet accès à partir de la RD 559.

Le plan ci-dessous présente les 3 propriétés concernées dont l'urbanisation nécessitera un aménagement d'ensemble cohérent.



Modalités de mise en œuvre du programme de logements sociaux

La Commune, en accord avec les Services de l'Etat, prévoit la réalisation de 25 % de logements locatifs sociaux dans le projet urbain Châteauneuf.

La présente modification du PLU, va permettre d'encadrer les programmes de construction dans des enveloppes bâties répondant aux objectifs urbains souhaités par la Commune.

Dans les documents de ce rapport de présentation, des simulations quantitatives sont indiquées sur la base d'une taille moyenne de logements.

Ces simulations conduisent à **439 logements** répartis en :

- secteur ouest : 359 logements
- secteur est : 80 logements

A partir de cette quantification, la répartition serait la suivante :

- Logements accession : 330 logements
- Logements locatifs sociaux : 109 logements

Cependant, dans la conception définitive de chacun des programmes et dans le respect des enveloppes bâties prévues, ces nombres pourront légèrement varier.

La Commune met donc en place les moyens adaptés pour que cette répartition 75 % - 25 % soit maintenue.

La réalisation systématique de 25 % de logements sociaux dans chaque programme de construction, est difficile à mettre en œuvre et n'apparaît pas souhaitable en matière de gestion.

Dans un projet d'ensemble, comme le projet urbain Châteauneuf, le Code de l'Urbanisme permet à la Commune, par un règlement adapté, d'organiser l'implantation des logements sociaux au plus près des commerces, services et équipements et de trouver un équilibre dans la capacité des résidences locatives.

Commune de La Londe Les Mâures – Projet Urbain Châteauneuf
Modification du PLU – Rapport de présentation
7 avril 2015

En application de l'article L.123-1-5 4^{ème} du Code de l'Urbanisme, le règlement d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

C'est ainsi que ces logements se situeront tous dans le secteur Ouest, près du centre-ville et seront regroupés en petits immeubles collectifs sur 2 îlots.

Il s'agit :

- de l'îlot Ga2 dédié également aux équipements et commerces et qui a capacité à recevoir 54 logements locatifs sociaux,
- de l'îlot Ga3 qui sera dédié en totalité au logement social et dont la capacité est de 55 logements..

Dans le règlement des différentes zones constituant le Projet Urbain Châteauneuf, il est prévu à l'occasion du dépôt des demandes de permis de chaque programme de construction, de faire un point sur le nombre de logements sociaux réalisés ou programmés. Des ajustements seront ainsi possible tout au long de la réalisation du Projet Urbain afin de respecter les 25% de logements sociaux sur lesquels s'est engagée la Commune.

Si besoin est, l'îlot Gb pourra accueillir le complément de logements sociaux nécessaires.

6 – Plan de masse et d'insertion

Il s'agit du document présenté à la page suivante qui est une insertion du projet urbain sur une photographie aérienne du centre-ville de La Londe.

On y voit bien comment ce projet vient « finir » la Ville à l'Est, au contact des espaces agricoles et forestiers préservés.



7 – Nouvelles règles d'urbanisme pour la zone 2AU Châteauneuf et la zone UA mitoyenne.

La modification du PLU, objet du présent dossier et de l'enquête publique, porte sur le périmètre de la zone 2AU dite « Châteauneuf », en apportant également des précisions sur les possibilités de renouvellement urbain dans la frange de la zone UA au contact de la nouvelle urbanisation.

Le principe retenu est :

- le maintien d'un zonage 2AU indiquant que l'urbanisation sera déclenchée par la mise en place des équipements publics nécessaires et sous forme d'opération d'ensemble.
- augmenté d'un règlement d'urbanisme pour les îlots de construction inspiré :
 - o du règlement de la zone UA pour les îlots les plus denses,
 - o du règlement de la zone UC pour les îlots moins denses,
 - o du règlement de la zone UD pour les îlots de maisons individuelles.
- complété par l'inscription d'emplacements réservés, au bénéfice de la Commune, pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures.

En ce qui concerne l'environnement de la Bastide Châteauneuf, indiquée au PLU, Patrimoine bâti urbain à protéger, le zonage 2AU est abandonné au profit de :

- pour sa partie liée à l'exploitation agricole viticole, un zonage agricole A,
- pour son autre partie, un zonage naturel N.

Ces zonages garantissent sa protection tout en permettant d'y développer les activités existantes.

En ce qui concerne la pointe de terrain située à l'extrême Est de la zone 2AU, bien que située hors de la zone initiale d'étude, il paraît judicieux de lui attribuer un nouveau zonage.

Cette zone est bâtie et pour la moitié de sa surface, couverte par un EBC Espace Boisé Classé.

Le zonage semblant le plus adapté est le zonage naturel N.

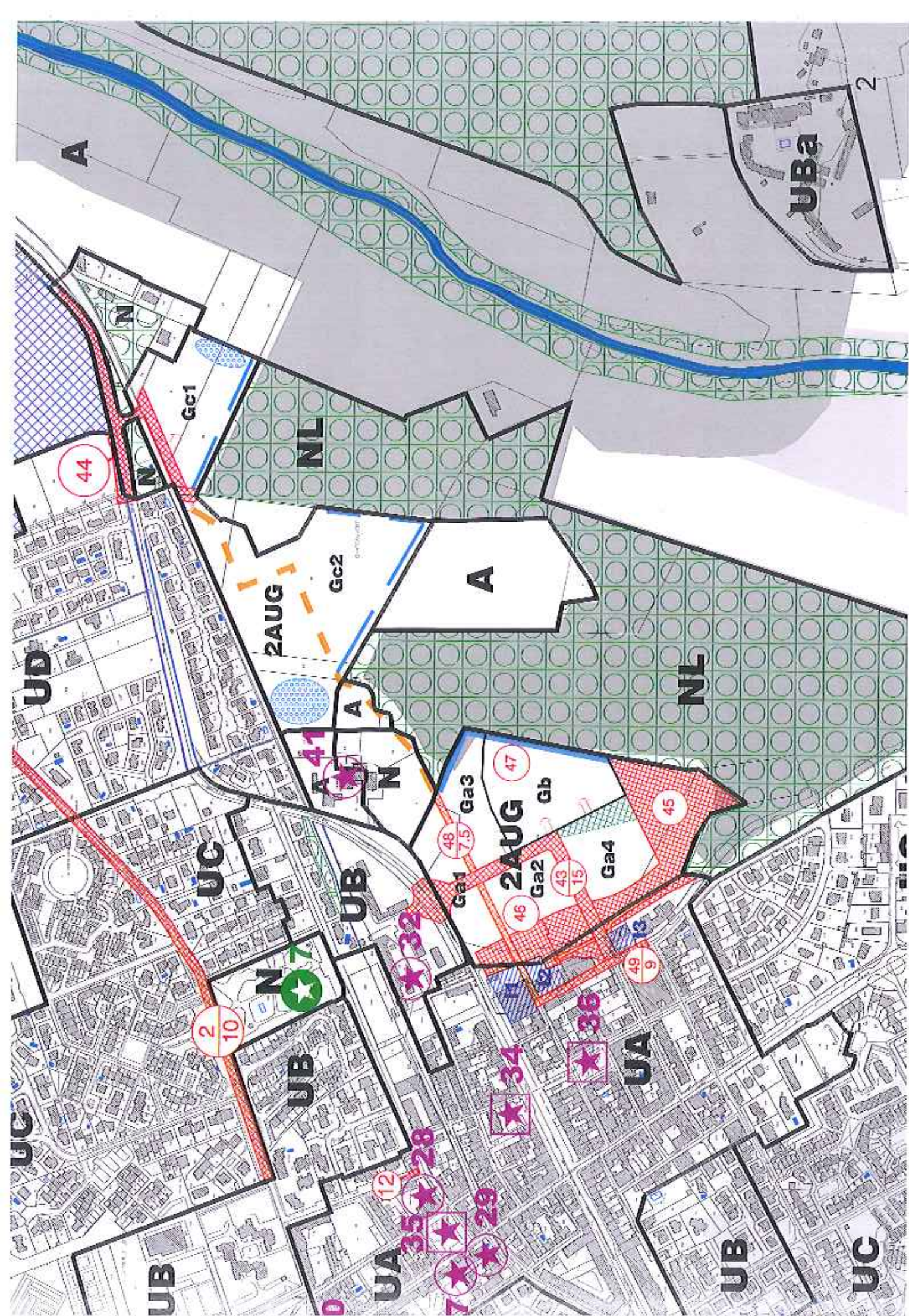
En reprenant les présentations et nomenclatures du PLU, les modifications sur le périmètre Châteauneuf sont celles du plan de zonage du dossier joint intitulé : Plan de zonage et plan de masse.

En ce qui concerne partie de la zone 2AU Châteauneuf, les règles d'urbanisme qui s'appliqueront après la présente modification du PLU, sont constituées de la somme des documents suivants :

- le plan de zonage et son plan masse pour la zone, organisée en secteurs :
 - o secteur Ga divisé en sous-secteurs Ga1, Ga2, Ga3, et Ga4,
 - o secteur Gb,
 - o secteur Gc,
- le règlement applicable à ces secteurs,
- la liste des emplacements réservés de la zone.

En ce qui concerne la frange UA, le projet urbain consiste à définir les emprises des îlots de renouvellement urbain I1, I2 et I3 dans lesquels s'applique le règlement de la zone UA.

Les pages suivantes présentent : le nouveau zonage dans le secteur Châteauneuf, le tableau des surfaces concernées et une insertion dans le PLU de la partie Est du centre-ville.

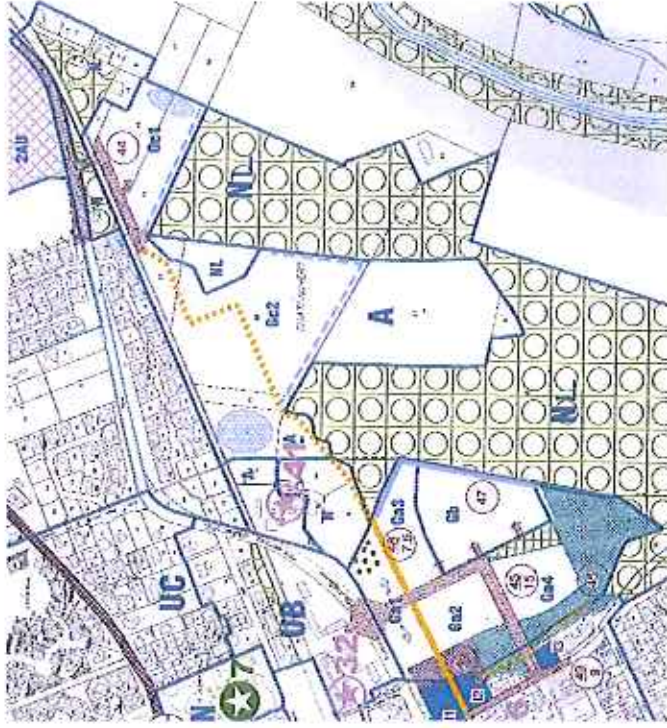


Décomposition des surfaces de la zone 2AUG de

Densité de construction

Secteur Ouest		63 990 m²	164 770 m²
ilots de construction		32 795 m²	51,3%
Ga2	6 020 m²		
Ga3	5 810 m²		
Ga4	8 400 m²		
Gb	12 555 m²		
espaces publics		31 195 m²	48,7%
Ga1	6 510 m²		
voies primaires	4 255 m²		
place	4 040 m²		
esplanade verte	1 820 m²		
parc	11 870 m²		
corridor	2 700 m²		

Constructibilité	Totaux	Densités
3 400 m² sp	22 000 m² sp	eq cos 0,34
3 600 m² sp		
8 400 m² sp	359 logements	56 log/ha
5 600 m² sp		



Secteur Centre - Bastide Châteauvert		19 045 m²
Zone N	9 170 m²	
Zone A	9 875 m²	

Secteur Est		81 735 m²	65,1%
ilots de construction		53 185 m²	
Gc1	14 075 m²		
Gc2	39 110 m²		
espaces publics		8 170 m²	10,0%
voies primaires	4 425 m²		
piste cyclables CG 83	3 745 m²		
zones naturelles		20 380 m²	24,9%
NL	4 690 m²		
N	15 690 m²		

Constructibilité	Totaux	Densités
2 160 m² sp	9 600 m² sp	eq cos 0,12
7 440 m² sp	80 logements	10 log/ha

La surface du vaste espace public du secteur Ouest de plus de 2 hectares est détaillée ci-dessous

Espaces publics	en zone 2AUG	en zone UA	total
place	4 040 m²	1 560 m²	5 600 m²
esplanade verte	1 820 m²	835 m²	2 655 m²
parc	11 870 m²	380 m²	12 250 m²
Total surfaces	17 730 m²	2 765 m²	20 595 m²

