

Commune de GINASSERVIS

1. *Exposé des motifs*

comprenant le rapport sur les incidences environnementales



Plan local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°1

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017
Révision à Objet Unique n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020
Révision à Objet Unique n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2021
Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2024

Table des matières

1	Modification de droit commun n°1 du PLU.....	4
1.1	Historique des évolutions du PLU.....	4
1.2	Objet de la modification n°1	4
1.3	Choix de la procédure	4
1.4	Etapas du projet de zone d'activités et de la procédure d'urbanisme	5
	❖ Historique du zonage du PLU et du projet de zone d'activités	5
	❖ Etapas de la procédure et du projet à venir	6
1.5	Pièces du PLU concernées par la modification	7
2	La zone 2AUe du Pied de la Chèvre.....	8
2.1	Localisation de la zone 2AUe.....	8
2.2	Occupation du sol actuelle de la zone 2AUe	11
2.3	Réflexions menées sur la zone d'activités intercommunale	12
	❖ Accès et circulation	12
	❖ Centre d'Incendie et de Secours : localisation	16
	❖ Les aménagements nécessaires à la zone d'activités (1AUe)	17
	❖ Paysage et patrimoine naturel	19
2.4	Les bases du projet de zone d'activités intercommunale traduisibles dans le PLU de Ginasservis	20
3	Modifications des pièces du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe	21
3.1	Superficies des zones « Avant et Après » ouverture à l'urbanisation	21
3.2	Rappel réglementaire : Les zones AU	21
3.3	Evolutions du règlement graphique du PLU	22
3.4	Evolution du règlement écrit de la zone 2AU	23
3.5	Création du règlement écrit de la zone 1AUe	23
	❖ Les destinations autorisées et interdites dans la zone 1AUe	23
	❖ Les réseaux.....	24
	❖ Emprise au sol	24
	❖ Implantation des constructions.....	25
	❖ Architecture des futures constructions	25
	❖ Stationnement.....	26
3.6	Création du règlement écrit de la zone 1AUcs	26
3.7	Création des OAP de la zone 1AUe et 1AUcs.....	26
4	Autres évolutions du PLU non directement liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe	28
4.1	Obligations Légales de Débroussaillage.....	28
4.2	Rappels concernant le retrait/gonflement des argiles	28
4.3	Délimitation des secteurs soumis à OAP	28
5	Compatibilité de la procédure de modification du PLU avec le PADD du PLU approuvé	30
6	Motivation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.....	32
7	Rapport sur les incidences environnementales	34
7.1	Pourquoi la procédure de modification fait l'objet d'une évaluation environnementale ?.....	34
7.2	Rappels réglementaires.....	34
7.3	Présentation générale du PLU modifié.....	35

7.4	Articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification	36
❖	Avant-propos	36
❖	Compatibilité du PLU avec le SCoT Provence Verte Verdon	37
❖	Compatibilité du PLU avec le PCAET	43
7.5	Etat initial de l'environnement	44
❖	La commune de Ginasservis	44
❖	Le Pied de la Chèvre : zone 2AUe et ses abords	45
❖	Contexte physique et ressources naturelles	46
❖	Risques et nuisances	49
❖	Paysage et patrimoine	51
❖	Patrimoine naturel	65
7.6	Carte de synthèse des enjeux identifiés	78
7.7	Zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU modifié	78
7.8	Solutions de substitution envisagées/envisageables et justification du choix de la zone 2AUe	78
7.9	Incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe sur les thématiques environnementales	79
❖	Population et Santé humaine	80
❖	Les risques naturels	82
❖	Paysage et patrimoine	83
❖	Patrimoine naturel	85
❖	Adaptation au changement climatique	90
❖	Bilan des incidences initiales de l'ouverture à l'urbanisation et présentation des mesures à mettre en œuvre	91
❖	Application des mesures de la séquence « ERC » et incidences résiduelles de l'ouverture à l'urbanisation sur les thématiques environnementales	98
❖	Bilan des incidences résiduelles de l'ouverture à l'urbanisation après application des mesures	106
7.10	Critères de suivi de l'évaluation environnementales	111
7.11	Méthode de réalisation de l'évaluation environnementale	112
8	Résumé non technique	113

1 Modification de droit commun n°1 du PLU

1.1 Historique des évolutions du PLU

Plan local d'urbanisme approuvé par DCM du	23 mars 2017
Révision à objet unique n°1 approuvée par DCM du	15 octobre 2020
Révision à objet unique n°2 approuvée par DCM du	16 décembre 2021
Modification n°1 de droit commun engagée par DCM du	4 avril 2024 <i>Procédure en cours</i>

DCM : délibération du conseil municipal

1.2 Objet de la modification n°1

La procédure de modification de droit commun n°1 a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe du Pied de la Chèvre, afin d'y autoriser la création d'une zone d'activités intercommunale à dominante artisanale et un Centre d'Incendie et de Secours.

1.3 Choix de la procédure

L'article L153-36 du code de l'urbanisme précise que sous réserve des cas où une révision du PLU s'impose au titre du L153-31 du code de l'urbanisme, la commune peut décider de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme indique que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La délibération du conseil municipal du 4 avril 2024 qui a engagé la procédure de modification n°1 du PLU correspond à la délibération motivée prévue à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

La procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme (révision du PLU) dans la mesure où la procédure **n'a pas pour objet de** :

- Modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- De réduire un espace boisé classé,
- De réduire une zone agricole,
- De réduire une zone naturelle,
- De réduire une protection édictée en raison de la présence de risques de nuisances,
- D'induire des graves risques de nuisance,
- De réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser **de plus de 9 ans** (approbation du PLU avant la date d'application de la loi Climat et Résilience portant à 6 ans le délai de recours à une révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU).

La procédure adaptée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Pied de la Chèvre correspond donc à une « modification » conformément à l'article L151-36 du code de l'urbanisme.

La procédure est une modification de droit commun dans la mesure où elle permet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans la zone de l'application de l'ensemble des règles du plan (article L153-41 du code de l'urbanisme).

1.4 Etapes du projet de zone d'activités et de la procédure d'urbanisme

❖ Historique du zonage du PLU et du projet de zone d'activités

La zone 2AUe du Pied de la Chèvre a été créée lors de l'élaboration du PLU approuvé le **23 mars 2017**.

Cette zone est le fruit d'une étude conduite au niveau de la Communauté de Communes Provence Verdon qui, après avoir analysé le tissu économique du territoire, a identifié des localisations possibles pour du foncier économique « nouveau ». A travers cette étude, la zone 2AUe du Pied de la chèvre est apparue comme propice à la création d'un espace d'accueil des artisans (zone d'activités). Depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence en matière économique est intercommunale (Loi NOTRe).

La relocalisation de la caserne des pompiers de Ginasservis, aujourd'hui située dans le village et présentant des locaux peu adaptés, a été décidée.

La localisation du nouveau Centre de Secours et d'Incendie (CIS) dans la zone 2AUe est idéale puisque celle-ci jouxte la RD 36 qui relie Ginasservis à Saint-Julien le Montagnier. La zone est située à quelques centaines de mètres de la RD 554 qui relie Ginasservis aux communes de Saint-Julien le Montagnier et de La Verdière. Ces deux communes ne possèdent pas leur propre caserne et sont dépendantes de celle de Ginasservis.

En 2019, les réflexions sur le devenir de la zone se sont précisées avec l'émergence d'un projet de centrale photovoltaïque au sol, envisagé sur les espaces inclus dans la zone 2AUe et concernés par une ancienne Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) (*Confère chapitre « 2.2. Occupation du sol actuelle de la zone 2AUe »*) pour laquelle le Préfet demande une valorisation et une sécurisation (affaire suivie par les inspecteurs ICPE).

Ce projet de centrale photovoltaïque au sol était envisagé sur la zone 2AUe (partie anthropisée) et sur la zone naturelle (N) située au Nord de la zone 2AUe.

Le projet a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU engagée par le conseil municipal en 2020. La procédure n'a pas pu aboutir suite aux avis défavorables des personnes publiques associées à la procédure, sur la partie du projet non incluse dans la zone 2AUe (partie du projet prévue en zone N). Le projet lui-même, n'a pas obtenu les autorisations nécessaires. La procédure de déclaration de projet a donc été mise en « pause » en 2022.

En parallèle des réflexions sur la centrale photovoltaïque au sol, la commune et l'intercommunalité se sont interrogées sur les modalités de mobilisation du foncier de la zone 2AUe pour la réalisation de la zone d'activités intercommunale. Ces réflexions ont conduit aux étapes suivantes :

Le 26 février 2021 une visite sur site a eu lieu en présence de :

- La communauté de communes Provence Verdon (CCPV),
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM),
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) service ICPE,
- Le Parc Naturel Régional du Verdon (PNRV),
- Le Service Départemental d'incendie et de Secours du Var (SDIS),
- Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon (SCoT PVV),
- Le porteur de projet de la centrale photovoltaïque au sol,
- La commune de Ginasservis.

Le 12 mai 2022, la commune a rencontré, sur le site, le SDIS et le Département pour échanger sur les accès depuis la RD et sur la défendabilité de la zone.

Le 12 janvier 2023, la commune, la communauté de communes et la DDTM ont, lors d'un atelier de travail, défini un calendrier prévisionnel et établi le fil rouge du projet de zone d'activités intercommunale (études à prévoir, points à valider, pistes à explorer). A cette occasion la DDTM a sollicité la visite de la Paysagiste Conseil de l'Etat.

Le 5 juin 2023, la commune a échangé avec le Parc Naturel Régional du Verdon au sujet de la zone d'activités : présentation des premiers enjeux paysagers et écologiques, échange sur le planning théorique de planification et opérationnel, ...

Le 23 juin 2023, la Paysagiste Conseil de l'Etat a effectué une visite sur site en présence de la commune et de la communauté de communes. Le compte rendu de la visite « rapport de mission » produit par la Paysagiste a permis d'enrichir le projet et de prendre en compte des éléments supplémentaires pour l'intégration de la future zone dans le paysage et dans son environnement immédiat.

Le 10 octobre 2023, le projet a été officiellement présenté au conseil communautaire.

Le 9 novembre 2023, un second atelier de travail (DDTM, Commune, Communauté de Communes) a permis de valider le planning de la procédure d'urbanisme.

Le 19 janvier 2024, une visite sur site en présence du Département et du SDIS a eu lieu pour « pré-valider » les accès au site, les bouclages de voies, le positionnement de la future caserne, ...

Cette visite a été suivie d'un atelier de travail en mairie avec le SCoT au sujet de la consommation d'espace. Les conclusions de cet atelier sont les suivantes :

- La zone d'activités est inscrite dans le Scot Provence Verte Verdon de 2020.
- Consommation de l'espace engendrée par la création de la zone d'activité : max 5 ha
- Consommation 2011-2020 = 16 ha
- Consommation "autorisée" 2021-2031 = 8ha
- Consommation 2021-2023 = moins d'un hectare
- La création de la ZAE entre dans la consommation d'espace envisageable sur la période 2021-2031.

Le 4 avril 2024, le conseil municipal a engagé la procédure de modification de droit commun n°1 pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe du Pied de la Chèvre.

Le 15 Novembre 2024 : Dernier atelier de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA) pour présentation et pré-validation des pièces règlementaires (règlement graphique et écrit) modifiées et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) créées pour la zone.

❖ Etapes de la procédure et du projet à venir



La zone 2AUe du Pied de la Chèvre aura 9 ans le 23 mars 2026, ce qui signifie que l'ouverture à l'urbanisation ne pourra plus, à compter de cette date être réalisée par une procédure de modification du PLU mais devrait être intégrée dans une procédure de révision générale du PLU.

La procédure de modification devra par conséquent être exécutoire au plus tard le **22 mars 2026**, afin d'éviter le recours à une autre procédure.

Les étapes de la procédure de modification sont les suivantes :

- **1^{er} trimestre 2025** : Réalisation d'une évaluation environnementale de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe en se basant sur l'ensemble des données disponibles en 2024.
- **1^{er} trimestre 2025** Saisine de la Mrae pour avis sur l'évaluation environnementale et notification du dossier de modification du PLU au PPA pour avis.
- **Mi 2025** : Enquête publique
- **Deuxième semestre 2025** : Approbation de la procédure par le conseil municipal de Ginasservis.

En parallèle, la communauté de communes va, d'ici quelques semaines ou mois, lancer un ou des appels d'offre pour la réalisation des diverses études spécifiques portant sur la zone d'activités :

- Etude d'opportunité (typologie des entreprises à accueillir, type de foncier à proposer...)
- Etude de faisabilité (faisabilité économique / réseaux/ équipements ...)
- Etude environnementale : le niveau d'étude nécessaire est dépendant du projet qui sera défini suite aux deux premières études.
- Définition du projet : autorisations d'urbanisme.

De la date de parution des appels d'offres à la définition effective d'un projet (autorisation d'urbanisme) plusieurs années peuvent s'écouler.

La procédure de modification du PLU, ouvrant la zone à l'urbanisation est un préalable à l'engagement des études par la communauté de communes.

1.5 Pièces du PLU concernées par la modification

Le PLU approuvé est constitué de sept pièces écrites et de sept pièces graphiques.

Il s'agit de :

- **Document 1** : Rapport de présentation du PLU, comprenant l'évaluation environnementale du PLU
- **Document 2** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- **Document 3** : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- **Documents 4.1** : Règlement, pièces écrites :
 - Document 4.1.1 : Règlement du PLU, partie écrite,
 - Document 4.1.2 : Liste des éléments du patrimoine à protéger,
 - Document 4.1.3 : Liste des ER,
- **Documents 4.2** : règlement, pièces graphiques :
 - Document 4.2.1 : Document graphique : Plan Loupe,
 - Document 4.2.2 : Document graphique : Plan Nord,
 - Document 4.2.3 : Document graphique : Plan Sud,
 - Document 4.2.4 : Document graphique : Plan réseau d'eau,
 - Document 4.2.5 : Document graphique : Plan réseau d'assainissement,
 - Document 4.2.6 : Document graphique : Servitudes d'utilité publique,
 - Document 4.2.7 : Annexe graphique au rapport de présentation (**sans valeur réglementaire**).
- **Document 5** : Annexes générales.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Pied de la Chèvre fait évoluer :

- Le règlement écrit (pièce 4.1.1 du PLU) : création des règlements dédiés aux zones 1AUe et 1AUcs.
- Le règlement graphique (pièces 4.2) : la zone 2AUe est scindée en deux zones : 1AUe pour la zone d'activités économiques et 1AUcs pour le futur Centre d'Incendie et de Secours + délimitation du périmètre des OAP.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3) : création des OAP des zones 1AUe et 1AUcs.

Les évolutions du PLU sont justifiées dans le document 1 : Exposé des motifs (présent document) qui complète le rapport de présentation du PLU. Ce document comprend également le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique.

Le dossier de modification du PLU sera téléversé sur le géoportail National de l'Urbanisme après approbation par le Conseil Municipal.

2 La zone 2AUe du Pied de la Chèvre

2.1 Localisation de la zone 2AUe

Le lieudit du Pied de la Chèvre est situé au Nord-Est du territoire communal, à l'Est de l'enveloppe urbaine de Ginasservis.

Localisation du lieudit du Pied de la Chèvre sur le territoire communal



Focus sur le lieudit « Pied de la Chèvre » et occupation du sol et activités existantes



Ce secteur du territoire communal est fortement marqué par l'anthropisation :

- Installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) en activité,
- Centrale photovoltaïque au sol (CPS) en exploitation,
- Ancienne déchèterie communale (démantelée/ reste aujourd'hui uniquement la plateforme),
- Ancienne Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) communale (demande du Préfet pour la sécurisation et valorisation du site),
- Dépôt de déchets « sauvage » du BTP.

Lors de l'élaboration du PLU (approuvé en 2017), ces espaces ont été classés en :

- Secteur Nd de la zone N pour l'ISDND,
- Secteur Npv de la zone N pour la CPS,
- Zone d'urbanisation future stricte (2AUe) pour l'ancienne déchèterie, l'ancienne décharge et le dépôt sauvage.

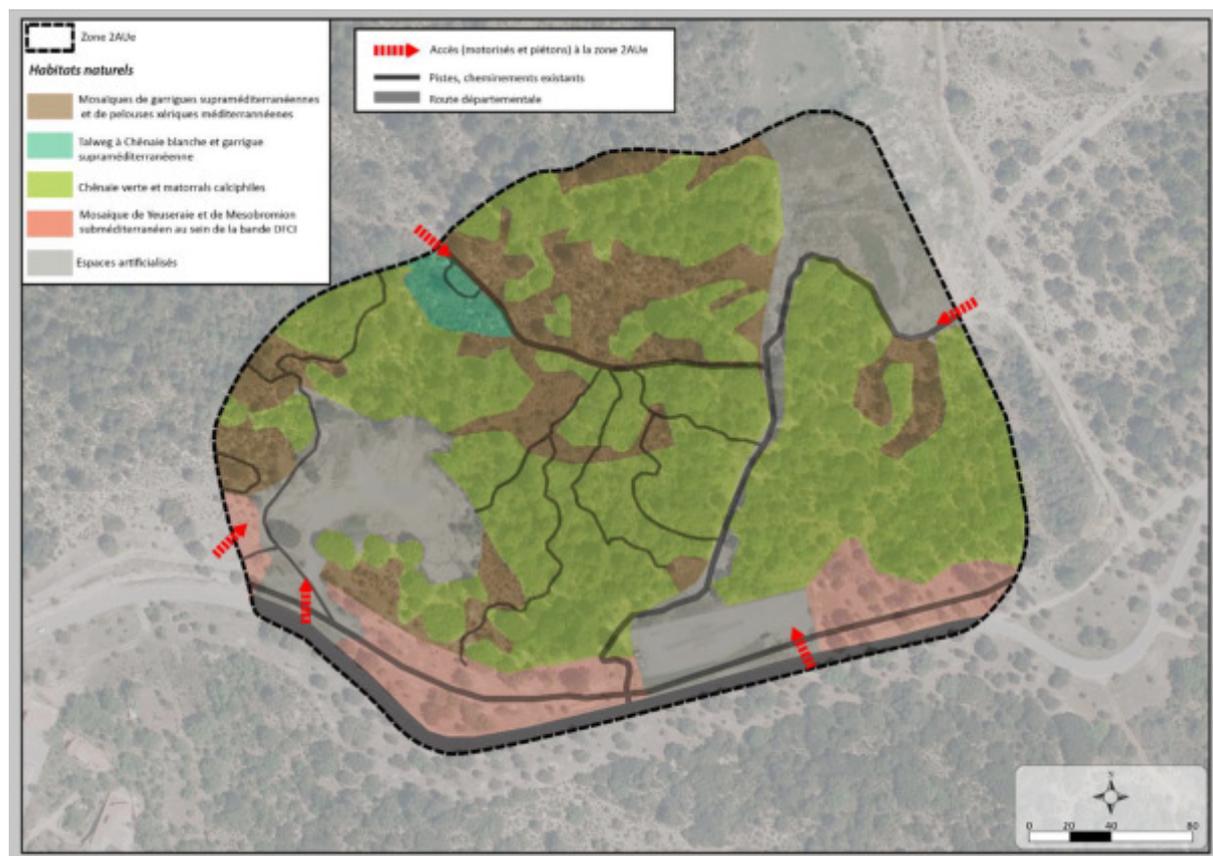
La zone 2AUe du PLU approuvé en 2017



■ Zone 2AUe

2.2 Occupation du sol actuelle de la zone 2AUe

Occupation du sol sur la zone 2AUe



La zone 2AUe d'une superficie de 8,4 ha est dominée par une couverture boisée peu dense correspondant à une chênaie verte et un matorral (formation buissonnante) calciphile. Cette formation végétale représente environ 45% des habitats présents dans la zone (■).

(■) ¼ de la zone est occupé par des espaces artificialisés, correspondant à l'ancienne ISDI (en cours de végétalisation spontanée), l'espace de stockage des déchets inertes (100% minéral), la plateforme de l'ancienne déchèterie (bitumée). Sont également présents dans la zone de nombreuses pistes et des chemins empruntés par des véhicules à moteurs (vraisemblablement des quads/ motos) et par des promeneurs (Vététistes ou piétons).

Les accès à la zone 2AUe sont nombreux (depuis les espaces naturels voisins, ou depuis la piste d'accès à la centrale photovoltaïque). Depuis la RD, le principal accès n'est pas autorisé par le Département. Il s'agit de l'accès au site de dépôts « sauvages ». L'accès « officiel » à la zone s'effectue par la RD au niveau de l'ancienne déchèterie. Cet accès est fermé par un portail.

Les abords de la RD sont concernés par les Obligations Légales de Débroussaillage liées à cette voie. Ces espaces entretenus et ouverts ont conduit au développement d'une pelouse calcaire très appauvrie (■). La canalisation d'eau (Ø 200) qui longe la RD traverse des sols squelettiques et caillouteux.

Les garrigues à thym et les quelques pelouses à brachypodes tendent à disparaître du fait de la déprise pastorale. Ces milieux ont une tendance à disparaître au profit d'une végétation buissonnante puis arbustive (■).

Un talweg est présent au Nord de la zone, avec un sol plus profond que sur l'ensemble de la zone. S'y retrouve une chênaie blanche et une garrigue supraméditerranéenne à buis (■). Cet habitat n'occupe que 5% de la zone 2AUe.

2.3 Réflexions menées sur la zone d'activités intercommunale

Divers ateliers de travail se sont déroulés en mairie et sur site pour poser les bases des aménagements nécessaires et indispensables pour la zone d'activités intercommunales.

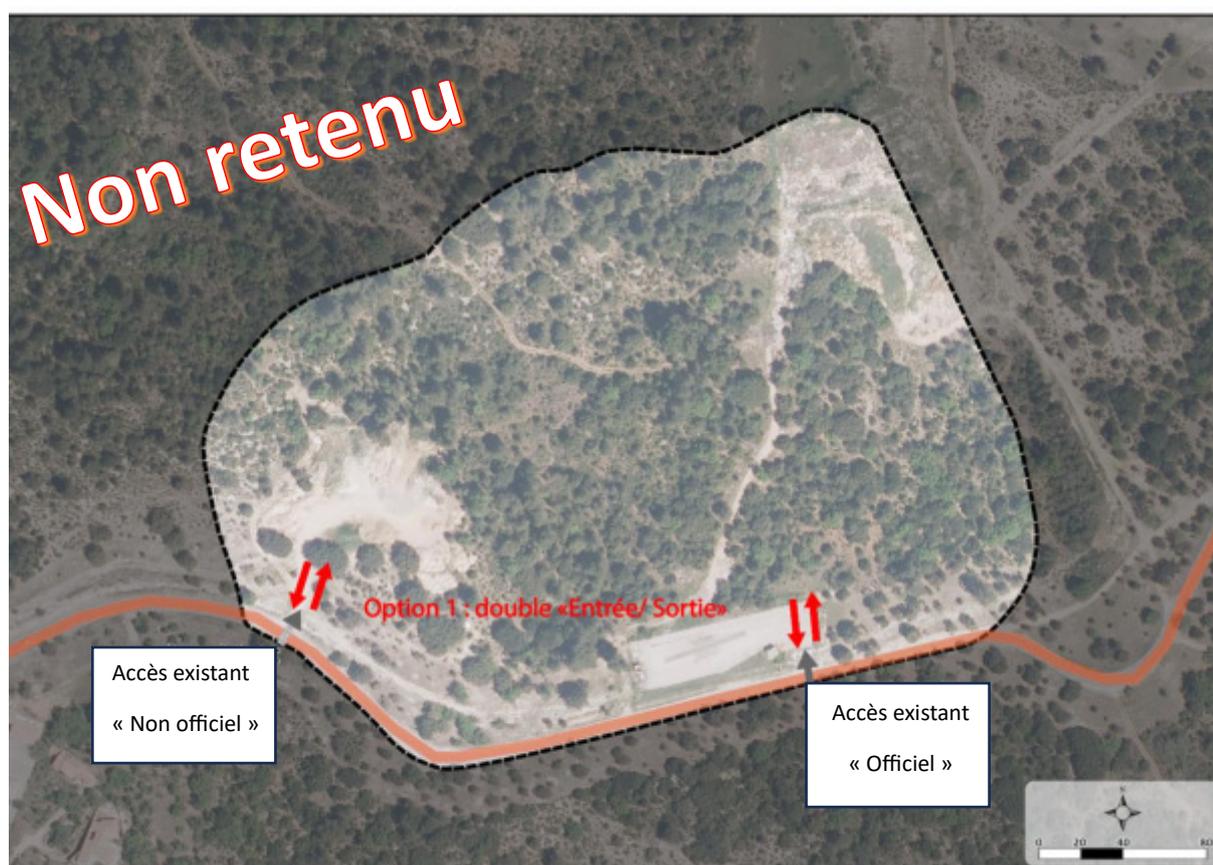
❖ Accès et circulation

Les réflexions sur les accès à la future zone d'activités intercommunale ont mobilisé le Département (Service route) en tant que gestionnaire de la route départementale qui longe la zone 2AUe et le SDIS afin de « pré-valider » les bouclages et circulations des véhicules de secours dans et autour de la zone.

Plusieurs options d'accès à la zone ont été envisagées par la commune et l'intercommunalité et proposées au Département. Après plusieurs « aller/retour » une seule option paraît envisageable par le Département.

➔ Option proposée n°1 : Deux entrées/sorties sur la RD

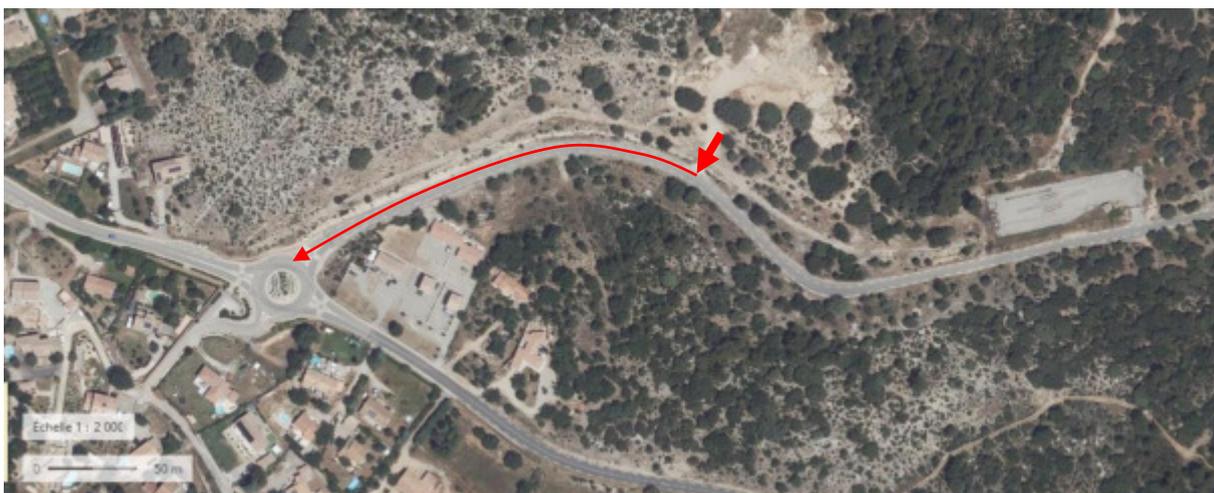
Dans la première version proposée, une double entrée/sortie sur la RD a été proposée, utilisant les deux accès existants depuis la RD. Cette option n'a pas été validée par le Département car l'accès « non officiel » situé dans une courbe n'est pas adaptée à la sécurité routière. Aucun aménagement sur la RD n'est envisageable par le Département pour la sécurisation de la voie dans cette option.



➔ Option proposée n°2 : création d'un bouclage

La seconde option proposée consiste en un bouclage, une seule entrée et une seule sortie sur la RD. L'entrée proposée correspond à l'accès existant « officiel » (accès à l'ancienne déchèterie). Les véhicules « coupent » la RD pour accéder à la déchèterie.

La sortie proposée correspond à l'accès « non officiel ». Cette sortie était proposée avec une interdiction de tourner à gauche, obligeant les véhicules à rejoindre le giratoire situé à moins de 250 m. Pour les mêmes raisons de sécurité routière (virage), le Département n'a pas validé cette option.



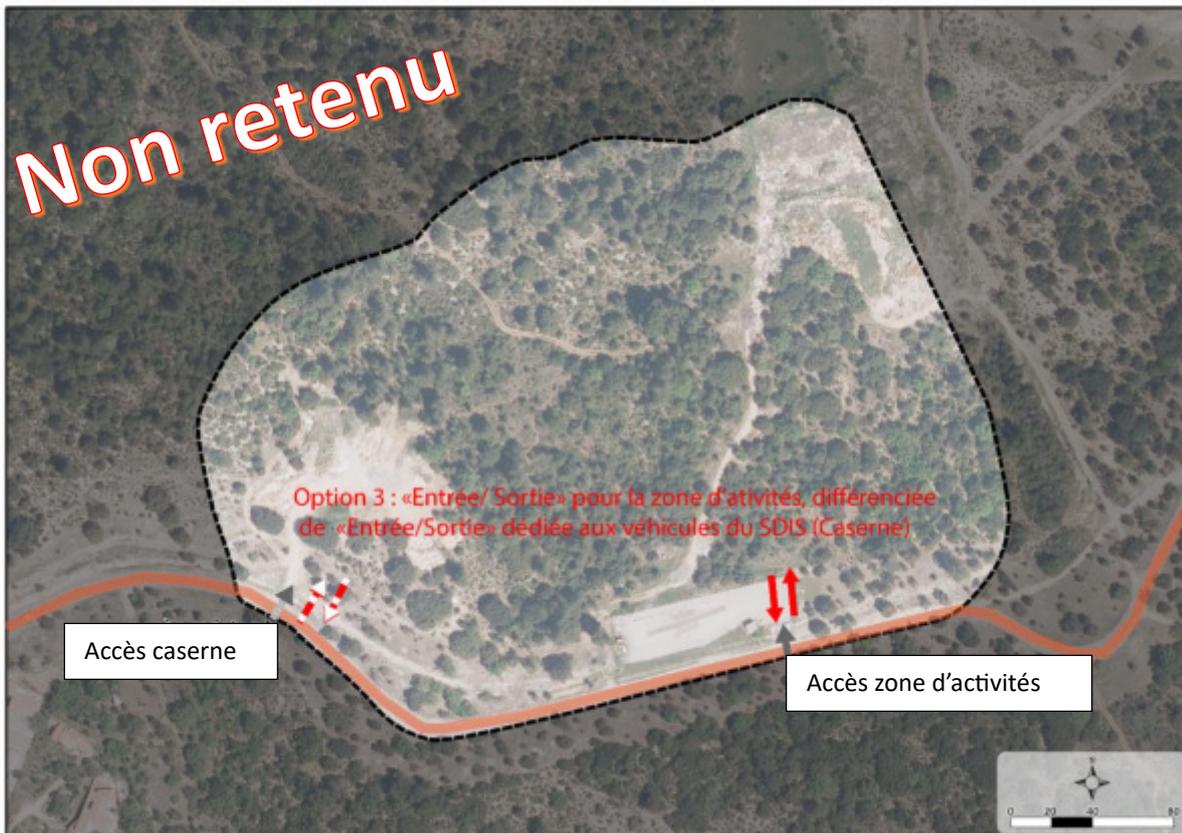
Localisation du giratoire existant depuis la « sortie » proposée.

➔ *Option proposée n°3 : création d'une entrée/sortie différenciées « Pompiers/Zone d'activités »*

Une troisième option a été proposée. Il s'agit de différencier l'accès (entrée/sortie) du Centre d'Incendie et de Secours, de celui (entrée/sortie) de la zone d'activités.

L'accès existant « non officiel » aurait été aménagé et réservé à l'entrée/sortie de la caserne de Pompiers et l'accès officiel existant réservé aux usagers de la zone d'activités.

Des aménagements auraient dû être réalisés sur la RD pour sécuriser la sortie des véhicules de secours (traversée de la RD). Cette option n'a pas été validée.



➔ *Option proposée n°4 : Entrée/sortie unique et accès « réservé » secours*

Après différents échanges et une dernière visite sur site, l'option 4 a été proposée. Il s'agit de créer un aménagement adapté au niveau de l'accès existant « officiel » permettant une entrée/sortie sécurisée des véhicules (entrée/sortie pour la zone d'activités et la caserne commune) sur la RD.

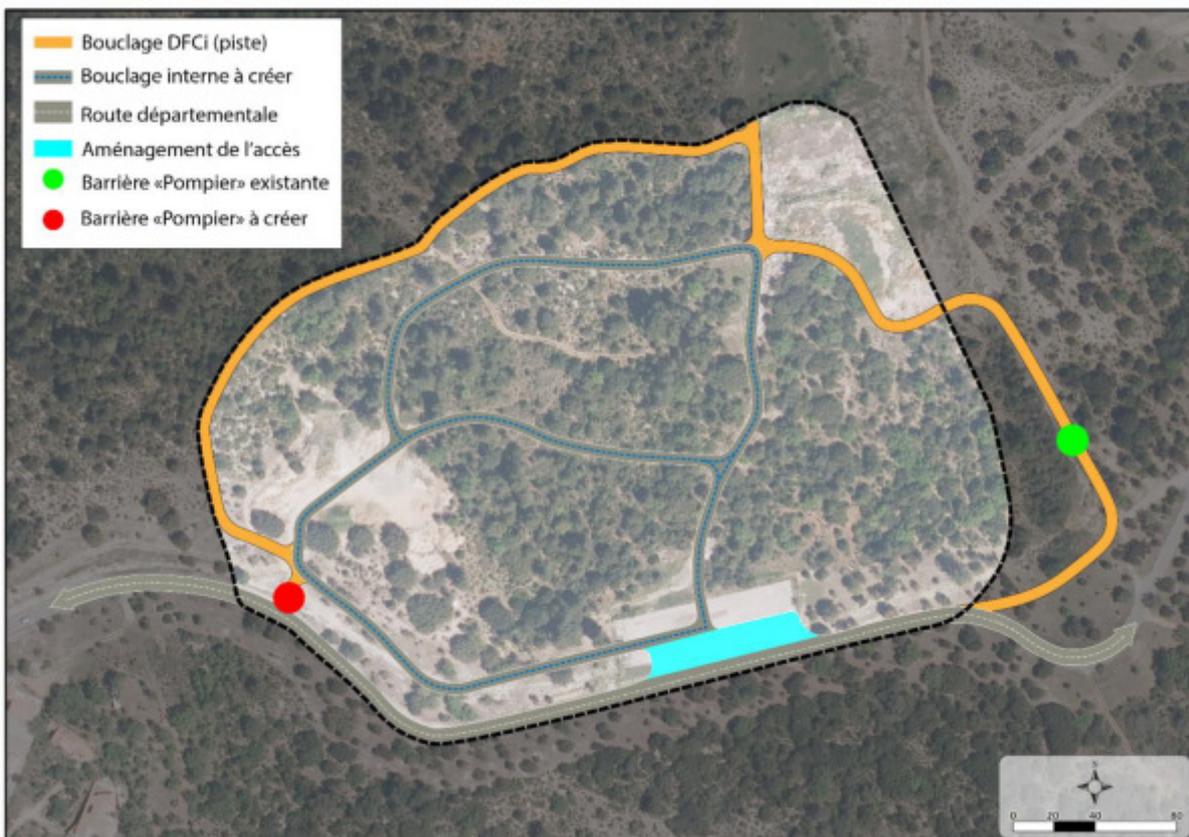
Cet aménagement ne concerne pas la RD et est intégralement situé dans la zone 2AUe.

En parallèle, un bouclage DFCI a été défini permettant de faciliter l'intervention des secours sur la zone (en cas d'incendie). Ce bouclage permet aux véhicules de secours (uniquement dans les cas où la RD serait fermée à la circulation) de circuler (entrée et sortie) dans la zone sans qu'ils soient entravés par les véhicules au niveau de la sortie de la zone. Cet accès depuis la RD sera fermé par une barrière DFCI (avec clé tricoise).

Un accès à la zone qui pourrait être utilisé pour les véhicules de secours existe actuellement depuis le chemin d'accès au parc solaire existant, via une barrière « pompier ». Cet accès sera maintenu uniquement pour les véhicules de secours.



Un bouclage interne sera réalisé pour desservir les lots (*confère ci-dessous*)



❖ Centre d'Incendie et de Secours : localisation

Dès le début des réflexions sur la zone 2AUe (y compris pendant l'élaboration du PLU, approuvé en 2017), la relocalisation de la caserne des Pompiers existante dans le centre villageois a été envisagée à proximité de la centrale photovoltaïque au sol et de l'installation de stockage des déchets non dangereux, au lieu-dit Pied de la Chèvre.

Localisation de la caserne existante et site envisagé



La caserne existante en entrée de village



Les besoins identifiés pour le futur centre d'incendie et de secours sont :

- Un minimum de 5000 m² de terrain,
- Un accès facilité à la RD.

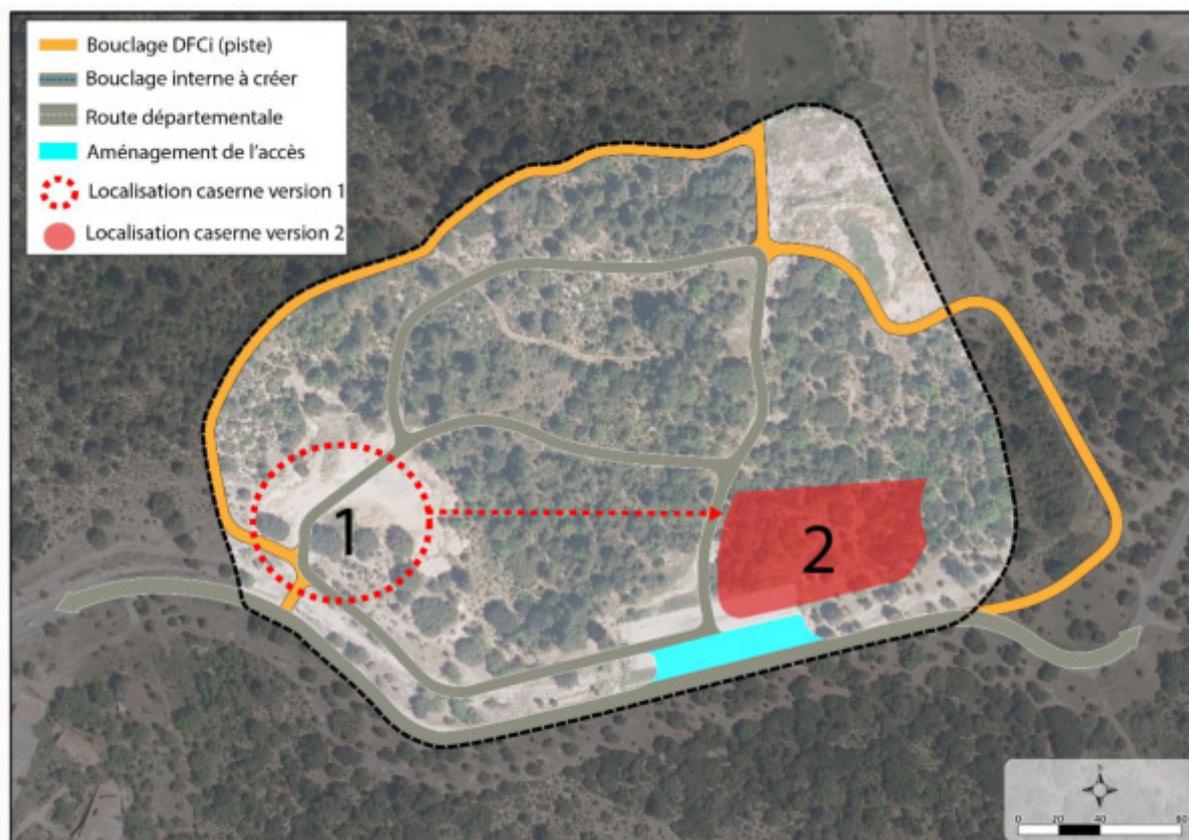
La zone 2AUe dispose de suffisamment de surface pour accueillir le futur centre d'incendie et de secours. Sa localisation dans la zone 2AUe est idéale puisque celle-ci jouxte la RD 36 qui relie Ginasservis à Saint-Julien le Montagnier. La zone est située à quelques centaines de mètres de la RD 554 qui relie Ginasservis aux communes de Saint-Julien le Montagnier et de La Verdrière.

Au sein de la zone 2AUe, le futur centre d'incendie et de secours a initialement été envisagé sur l'espace concerné par les dépôts sauvages avec un accès direct depuis la RD (localisation 1 sur l'illustration suivante).

La problématique de la sécurisation de l'accès à la zone empêchant l'aménagement d'une entrée/sortie dans la boucle de la RD (via l'accès existant « non officiel ») entraîne des difficultés pour la circulation des véhicules d'intervention. Cette localisation induit que les véhicules d'intervention traversent la zone d'activités pour arriver sur la RD, ce qui réduit l'efficacité des déplacements de ces véhicules.

Il a été nécessaire de repenser la localisation du terrain d'implantation de la caserne. L'aménagement de l'entrée/sortie de la zone d'activités envisagé est commun à l'entrée/sortie de la caserne. La caserne est par conséquent positionnée au plus près de l'accès à la RD (localisation 2 sur l'illustration suivante).

Choix de la localisation de la caserne



Le centre d'incendie et de secours est un équipement public autorisé dans la zone 2AUe du PLU approuvé en 2017. Le projet pourrait faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme avec le règlement et le zonage du PLU approuvé, sans attendre l'approbation de la présente procédure de modification du PLU.

❖ Les aménagements nécessaires à la zone d'activités (1AUe)

Outre l'accès depuis la RD et la circulation interne à la zone d'activités et au futur centre d'incendie et de secours, les réflexions ont porté sur les équipements à prévoir dans la zone.

Les équipements impératifs sont ceux liés à :

- La défense incendie,
- La gestion des eaux pluviales,
- Le stationnement.

➔ *Défense incendie de la zone 1AUe*

La défense incendie est impérative. Les travaux envisagés dans la zone d'activités sont conditionnés à la réalisation des équipements de défense incendie et la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillage.

Le projet doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), ce que le règlement du PLU approuvé rappelle. Afin de prendre en compte les aléas induits par les travaux sur les milieux alentours, le PLU modifié impose la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillage en préalable aux travaux.

A noter la présence de la canalisation de diamètre 200 qui traverse la zone 2AUe en longeant la route départementale permettant la création d'un réseau d'eau performant pour la défense incendie.

Le PLU est un préalable (planification).

En phase opérationnelle, l'étude de faisabilité et le permis d'aménager répondront précisément à la question de la défense incendie (localisation des points d'eau, débit, etc.).

➔ *Gestion des eaux pluviales*

L'imperméabilisation de la zone induit une augmentation des ruissellements pluviaux liés à la réduction des surfaces perméables. A ce stade (planification), la compensation à l'imperméabilisation et le maintien d'espaces perméables permettant l'infiltration naturelle des eaux est la règle imposée (compensation par application de la MISEN du Var).

En phase opérationnelle, il sera défini si cette compensation et la gestion des eaux doivent être privilégiées à la parcelle, à l'opération ou à l'échelle globale de la zone.

Le projet de zone d'activités sera potentiellement soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement (dossier Loi sur l'Eau).

➔ *Le stationnement*

Les besoins en stationnement dans la zone ont fait l'objet d'une réflexion à l'occasion de plusieurs ateliers de travail.

Les questions posées étaient les suivantes :

1. *Qui va se stationner ?*
2. *Pendant combien de temps ?*
3. *Avec quel véhicule ?*

Les réponses ont été les suivantes :

Question 1 : La zone d'activités a une vocation artisanale et non commerciale. L'accueil de clientèle sera limité, en comparaison avec des zones d'activités commerciales. Les besoins en stationnement correspondent aux artisans eux-mêmes, aux employés, au public/clients (limité), aux livreurs.

Question 2 : Le stationnement peut être ponctuel (livraison, clients), ou journalier (temps de travail des employés de la zone d'activités). Le stationnement permanent des véhicules est interdit dans la zone.

Question 3 : L'estimation du type de véhicules nécessitant de stationner dans la zone indique qu'il s'agirait majoritairement de véhicules légers (voiture) ou utilitaires (camion benne/ fourgonnette) et quelques poids-lourds (livraison).

Les premières réflexions envisageaient une aire de stationnement sur le site de l'ancienne installation de stockage des déchets inertes pouvant accueillir (estimation) entre 100 et 200 places de stationnement. Ces réflexions envisageaient également la création de stationnements le long des voies de circulation principales internes à la zone (stationnement en créneau).

Il ressort des trois questionnements que le stationnement doit être dimensionné pour correspondre aux besoins de l'activité concernée et permettre le stationnement des employés, des livreurs et éventuellement des clients.

Le stationnement à l'extérieur du terrain d'assiette de l'activité ne semble pas adapté.

Le stationnement public « collectif » concentré en un point de la zone d'activités n'est pas adapté. Les véhicules en stationnement étant nécessairement situés à proximité immédiate du bâtiment concerné (chargement/déchargement).

Il a donc été décidé de ne pas prévoir de stationnement en dehors des terrains d'assiette des projets.

Les propositions de stationnement le long de la voie et de stationnement collectif ne sont pas retenues.

Le PLU impose la réalisation de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement devra faire l'objet d'une justification en phase opérationnelle (demande d'autorisation d'urbanisme).

❖ Paysage et patrimoine naturel

Les premières étapes de la délimitation des espaces « constructibles » au sein de la zone 2AU reposent sur l'écologie et le paysage, deux thématiques intimement liées.

Lors de la visite de la Paysagiste Conseil de l'Etat en juin 2023, celle-ci a souligné l'importance du maintien d'une couverture boisée et de la prise en compte de la topographie. Elle recommande également en phase opérationnelle la réalisation d'une charte environnementale d'aménagement.

Les échanges avec les différents partenaires, y compris la Paysagiste Conseil de l'Etat ont été traduits comme suit :

(a) sur l'illustration suivante : Il s'agit de l'ancienne ISDI. Son positionnement en belvédère, au-dessus de la centrale photovoltaïque au sol existante et en « face à face » avec le village de Saint-Julien le Montagnier lui confère un enjeu paysager important. Cet espace est maintenu sans bâtiment.

(A) sur l'illustration suivante : il s'agit d'un fond de talweg, identifié comme présentant un habitat peu représenté dans la zone 2AUe. Cet espace est protégé.

(B) il s'agit de l'espace tampon entre la route départementale et les futures constructions. Cet espace ne peut pas être planté pour créer un effet masque paysager pour plusieurs raisons : bande concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage de la RD et des futures constructions, présence de la canalisation d'eau, nature du sol (squelettique et caillouteux). Ces espaces resteront naturels. L'intégration des futures constructions devra répondre à des principes architecturaux et paysagers à l'échelle de l'ilot constructible.

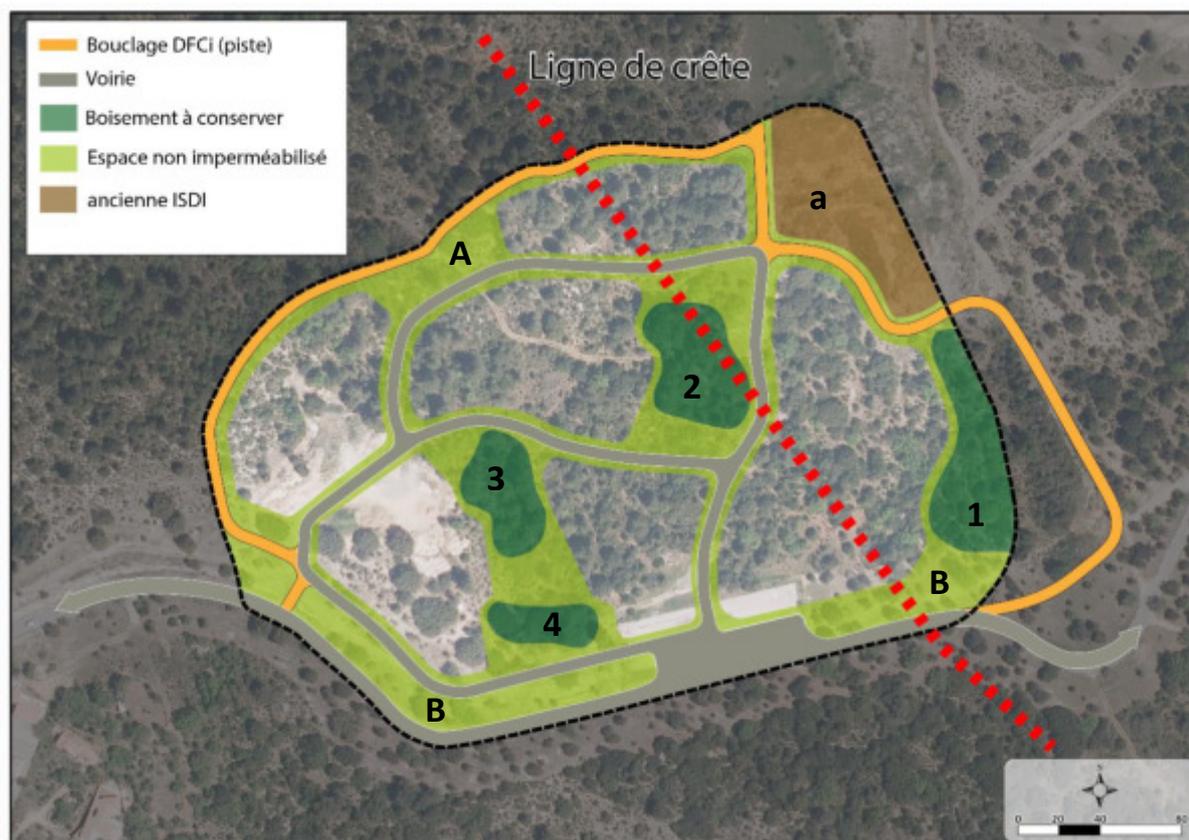
(1) sur l'illustration suivante, il s'agit d'un boisement existant en surplomb du chemin d'accès à la centrale photovoltaïque au sol en exploitation. Ce boisement maintient un masque végétal depuis la RD et depuis Saint-Julien.

(2) sur l'illustration suivante, il s'agit d'un boisement existant présentant des pins de grande taille que l'on pourrait qualifier de « remarquables ». Ce boisement est situé sur la ligne de crête. Son maintien a été défini pour préserver localement ce boisement de qualité paysagère et maintenir une masse végétale en partie sommitale pour les perceptions depuis Saint-Julien.

(3) sur l'illustration suivante. Il s'agit également d'un boisement existant, de composition intéressante pour le maillage boisé de la zone.

(4) sur l'illustration suivante. Ce petit boisement est visible depuis la RD et accompagne l'arrière-plan de la bande DFCI qui borde la RD. Son maintien permet de maintenir un masque végétal en vue dynamique.

Ces espaces ne sont volontairement pas traduits dans le document graphique règlementaire du PLU (zonage) sous forme d'espaces boisés classés ou au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme, mais sont identifiés dans les OAP afin que les études réalisées en phase opérationnelle précisent, complètent et redéfinissent ces espaces sur la base des expertises qui seront réalisées.



2.4 Les bases du projet de zone d'activités intercommunales traduisibles dans le PLU de Ginasservis

La communauté de communes Provence Verdon, compétente en matière d'économie lance un appel d'offre afin que soient réalisées les études liées à la faisabilité technique de la zone d'activités.

Ces études permettront de préciser à l'intérieur de la zone ouverte à l'urbanisation par la procédure de modification du PLU, l'ensemble des équipements, réseaux, voiries, etc. correspondant à la réalité opérationnelle de la zone d'activités.

Le PLU modifié, en particulier ses pièces règlementaires, doit traduire :

- La vocation de la zone d'activités : occupation du sol et destination des bâtiments interdites et autorisées.
- La volumétrie des futures constructions : emprise au sol, hauteur.
- L'implantation des constructions dans la zone : recul vis-à-vis des voies, des limites séparatives, ...
- L'intégration paysagère : façades, toitures, aménagement des abords, clôtures, ...
- L'intégration dans l'environnement : plantations, éclairage, gestion des risques, gestion de l'eau, ...
- Autoriser l'implantation du Centre d'Incendie et de Secours.

Ainsi des ateliers de travail ont eu lieu, réunissant la commune et l'intercommunalité pour pré-définir les attentes de chacun sur ces thématiques, alliant les réalités économiques (seuil de rentabilité envisagé, rayonnement de la zone) et les réalités de terrain (intégration de la zone économique dans le site, gestions des flux, ...). Ces réflexions ont posé les bases du projet de zone d'activités économiques et défini un cadre règlementaire correspondant aux règlements écrits et graphiques du PLU modifié accompagnés des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces réflexions ne se substituent pas aux études portées par la communauté de communes Provence Verdon portant sur la phase opérationnelle.

3 Modifications des pièces du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe

3.1 Superficies des zones « Avant et Après » ouverture à l'urbanisation

Tableau de comparaison des superficies des zones du PLU approuvé (PLU1) et du PLU modifié (PLU2)

Zones du PLU	PLU approuvé (PLU1) Superficie en hectare	PLU modifié (PLU2) Superficie en hectare
Ua	5,43	5,43
Ub	1,91	1,91
Uc	46,79	46,79
Uca	9,49	9,49
Ud	34,61	34,61
Ue1	4,98	4,98
Ue2	6,15	6,15
Ue3	2,36	2,36
TOTAL U	111,72	111,72
1AUe	/	7,92
1AUcs	/	0,51
2AUa	5,90	5,90
2AUe	8,43	/
TOTAL AU	14,33	14,33
A	974,46	974,46
Ae	1,67	1,67
As	1,8	1,8
At	1,17	1,17
TOTAL A	979,10	979,10
N	1634,11	1634,11
Nco	953,55	953,55
Ns	0,94	0,94
Npv	19,87	19,87
Nz	14,41	14,41
Nd	18,98	18,98
TOTAL N	2641,86	2641,86
TOTAL	3747	3747

Ouverture de la zone 2AUe, reclassée en zone 1AUe et en zone 1AUc

Le PLU approuvé compte deux zones 2AU, seule la zone 2AUe est concernée par la présente procédure.

3.2 Rappel réglementaire : Les zones AU

L'article R151-20 du code de l'urbanisme indique que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et **que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement**, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (**c'est-à-dire les zones 1AU « ouvertes »**).

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone » (**c'est-à-dire les zones 2AU « fermées »**).

3.4 Evolution du règlement écrit de la zone 2AU

Le règlement des zones 2AU du PLU approuvé dispose dans ses articles 1 et 2 que seules sont autorisés les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements et exhaussements liés.

Extrait du règlement du PLU approuvé

<p>Article 2AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes nouvelles constructions et activités sont interdites, à l'exception des constructions autorisées sous conditions dans l'article 2 de cette zone.
<p>Article 2AU 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :</p> <p><u>Dans les secteurs 2AUa et 2AUe :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées dans la zone.

Le PLU modifié crée un règlement spécifique pour la zone 1AUe et un autre pour la zone 1AUcs et supprime les mentions à la zone **2AUe** dans le règlement de la zone 2AU du PLU.

Suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Pied de la Chèvre, le règlement de la zone 2AU ne concerne plus que la zone 2AUa du Clos du Rigaou.

3.5 Création du règlement écrit de la zone 1AUe

❖ Les destinations autorisées et interdites dans la zone 1AUe

Le règlement de la zone 1AUe précise les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées. L'objectif est d'encadrer les destinations autorisées dans la zone d'activités intercommunale, tout en respectant le Document D'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) approuvé de la Provence Verte Verdon.

En effet le SCoT prévoit la zone d'activités du Pied de la Chèvre en l'identifiant comme une Zone d'Activités Economiques d'échelle communale sur 8 ha.

Ainsi, en cohérence avec le SCoT et avec les échanges qui ont lieu à l'occasion des ateliers de travail, le règlement de la zone 1AUe réserve la zone aux activités économiques principalement artisanales.

Synthèse des articles 1 et 2 de la zone 1AUe du PLU modifié.

Sont en outre interdites les destinations et occupations du sol suivantes	Sont autorisées les destinations et occupations du sol suivantes
Habitation	Equipements publics
Logement	Artisanat (et vente des produits créés par l'activité artisanale)
Hébergement touristique	Vente directe de produits agricoles (exemple magasin de producteur)
Camping	Commerces de gros
Bâtiments d'exploitation agricole	Activités de service avec accueil de clientèle
Carrière	Industrie
Stationnement de caravanes	Bureau
Les panneaux photovoltaïques au sol	Entrepôt
Restauration	ICPE déclarative
ICPE soumise au régime d'autorisation	

Le commerce de détail est interdit, les réflexions sur la zone ont conduit à cette décision afin de ne pas autoriser des activités qui risqueraient de concurrencer le village, par exemple les restaurants ne sont pas autorisés.

Mais il est rapidement apparu nécessaire d'autoriser la vente des produits issus de l'activité artisanale locale.

Ainsi le commerce de détail n'est autorisé que pour la vente des produits artisanaux produits dans la zone 1AUe. Cette activité commerciale doit être exercée dans l'atelier de l'artisan sans création de local dédié.

La vente de produits issus de l'agriculture locale a également fait l'objet de réflexions, basées sur des demandes locales et récurrentes et est par conséquent autorisée.

❖ Les réseaux

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne peut être envisagée que si la question des réseaux est traitée.

Le règlement du PLU pose les bases règlementaires pour la zone d'activités qui seront ensuite précisées en phase opérationnelle (étude de faisabilité et permis d'aménager).

Ainsi, le règlement de la zone 1AUe précise :

- « Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution **d'eau potable** de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur. » Pour mémoire la canalisation d'eau Ø 200 mm suit la RD et traverse la zone 1AUe permettant un raccordement facilité au réseau d'eau potable.
- « Toute construction, ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ». La zone d'activité n'est pas raccordable aux réseaux d'assainissement. Les études de la phase opérationnelle doivent définir le ou les types d'assainissement qui devront être mise en œuvre. Le projet pourra comporter un système collectif commun à toute la zone, plusieurs systèmes individuels ou des systèmes communs à plusieurs lots.
- « Toute nouvelle imperméabilisation est soumise à compensation, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUe (document 3 du PLU). Les mesures compensatoires définies par le Maître d'ouvrage seront soumises à l'avis du gestionnaire pour leur validation. » Le règlement de la zone 1AUe impose ici la compensation à l'imperméabilisation et fait un renvoi faire les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le règlement du PLU ne peut pas ici être plus précis dans la mesure où l'étude de faisabilité opérationnelle définira les volumes d'eau à gérer, les méthodes à mettre en œuvre. La compensation à l'imperméabilisation pourra, par exemple, être individuelle sur certains lots et cumulée entres lots pour d'autres. Les méthodes employées pourront également être différenciées, tel que des espaces de noues en bordure de voies, des espaces de rétention/infiltration carrossables, des jardins de pluie, etc.
- « Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées ».

❖ Emprise au sol

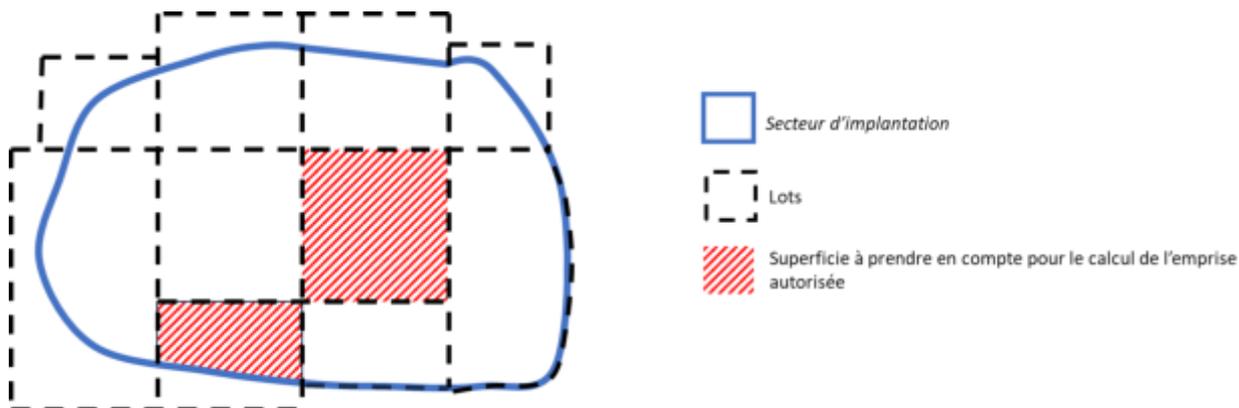
Les ateliers de travail préalables à la modification de droit commun permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe ont conduit à l'estimation d'une emprise minimale des constructions cohérente avec les besoins et l'équilibre financier de l'opération. Il ne s'agit ici que d'une estimation préalable à la réalisation de l'étude de faisabilité. Cette estimation se fonde sur l'expérience de la communauté de communes dans le cadre de sa compétence économie.

Un besoin compris entre 22 000 m² et 25 000 m² d'emprise au sol (hors centre d'incendie et de secours) a ainsi été estimé.

La prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux, des accès à la zone, des espaces non mobilisables comme le site de l'ancienne ISDI, des futures voiries, etc... a permis de prédéfinir des espaces pouvant accueillir les futures constructions. Ces espaces, appelés « secteurs d'implantation » dans le PLU modifié (règlement écrit et Orientations d'Aménagement et de Programmation) représentent une superficie totale de 34 770 m².

La superficie totale de ces secteurs d'implantation n'étant pas destinée à être bâtie, le règlement limite l'emprise au sol dans ces secteurs d'implantation à 70% du terrain inclus dans le secteur d'implantation.

Représentation schématique de la règle de calcul de l'emprise au sol par rapport au secteur d'implantation



Cette emprise au sol de 70% correspond à une emprise cumulée envisageable de 24 340 m², permettant de répondre au besoin pré-identifié. A l'échelle de la zone, cette emprise au sol autorisée représente 29% de sa superficie. Les espaces non bâtis correspondent aux espaces de circulation, stationnement, espaces verts, etc...

Un minimum de 10% de la superficie des terrains inclus dans les secteurs d'implantation doit être traité en espace non imperméabilisé et végétalisé.

❖ Implantation des constructions

Le règlement du PLU impose une implantation des futures constructions vis-à-vis de la route départementale avec un recul minimal de 20 mètres. Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres dans l'emprise des secteurs d'implantation délimités sur la planche graphique des OAP.

Les secteurs d'implantation ne sont pas délimités au document graphique du PLU mais au document graphique des OAP afin de ne pas contraindre les conclusions des futures études liées à la phase opérationnelle du projet (étude de faisabilité technique et études environnementales).

❖ Architecture des futures constructions

Volontairement, le règlement de la zone 1AUe concernant l'aspect architectural des futures constructions est limité au strict minimum afin de permettre une souplesse pour le projet d'aménagement qui sera réalisé dans le cadre des phases opérationnelles de la zone d'activités.

La hauteur est limitée à 8 mètres à l'égout du toit avec une pente de la toiture comprise entre 27 et 35%. A noter que les toitures plates sont autorisées. Dans le cas où une hauteur plus importante serait indispensable pour une activité spécifique et sous condition d'être dûment justifiée, la hauteur pourra être portée à 12 mètres au faitage. L'intégration paysagère devra être argumentée (phase permis). L'étude de faisabilité permettra de définir les secteurs d'implantation les plus favorables à la réalisation de bâtiments plus hauts que 8 mètres.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur posent les bases des attentes architecturales de la communauté de communes et de la commune pour cette zone d'activités. Les ateliers de travail préalables à la modification du PLU ont porté, pour partie, sur des réflexions architecturales (couleurs, volumes, matériaux, etc.)

Exemples d'illustrations proposées pour alimenter les réflexions dans le cadre des ateliers de travail



Zone artisanale de Benesse Marenne (40)



Zone d'Activités de la Vallée de l'Aunelle (59)

La conclusion de ces ateliers de travail est que le PLU **ne doit pas définir** l'aspect architectural des futures constructions. Ce point sera géré par l'étude de faisabilité. La création d'une charte (en phase opérationnelle) comme recommandée par la Paysagiste Conseil de l'Etat sera un plus.

❖ Stationnement

Comme indiqué précédemment (chapitre 2.3 « *Réflexions menées sur la zone d'activités intercommunale* »), le PLU impose la réalisation de stationnements sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement nécessaire étant difficile à estimer (nombre de personnes sur site, présence ponctuelle ou non, livraison, clientèle ou non ...), le règlement impose un minimum de 2 places de stationnement par activité. La justification du nombre de place créées pour les besoins de l'activité devra faire partie des demandes d'autorisations d'urbanisme. L'objectif étant de ne pas induire de stationnement anarchique en dehors du terrain d'assiette du projet par une sous-évaluation du besoin.

3.6 Création du règlement écrit de la zone 1AUcs

A la demande du SDIS, le Centre d'Incendie et de Secours bénéficie d'une zone spécifique : 1AUcs.

Dans la zone 1AUcs, seules sont autorisées pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ; la sous destination : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

Le Centre d'Incendie et de Secours étant un équipement public, le règlement est limité à des règles de dessertes, d'accès et de réseaux.

Pour mémoire, la zone 2AUe du PLU approuvé autorise la réalisation de la caserne dans les mêmes conditions que dans la nouvelle zone 1AUcs créée lors de l'ouverture à l'urbanisation.

3.7 Création des OAP de la zone 1AUe et 1AUcs

Le document 3 du PLU « *Orientations d'Aménagement et de Programmation* » est complété par les OAP portant sur la zone 1AUe et 1AUcs du Pied de la chèvre.

Ces OAP comportent les 10 parties suivantes et une planche graphique :

1. **Présentation du site**, permettant de contextualiser l'aménagement de la zone.
2. **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**, correspondant au phasage de cette ouverture.
3. **Circulation dans la zone**, présentant les coupes de principe de voiries internes.
4. **Stationnement**, donnant des exemples de traitements des revêtements pour le stationnement.
5. **Traitement des eaux pluviales**, imposant la compensation à l'imperméabilisation (rappel illustré du règlement du PLU).
6. **Végétalisation de la zone d'activités et maintien des espaces verts identifiés**, rappelant les principes de gestions des espaces libres, les plantations à réaliser...
7. **Constructions durables**, encourageant une implantation harmonieuse des panneaux photovoltaïques en toiture et rappelant de grands principes en lien avec le développement durable.
8. **Architecture et intégration paysagère**, qui se veut plus précis que l'article 11 du règlement de la zone 1AUe, l'OAP pose ici les grandes lignes de l'intégration paysagère des futures constructions (façades et clôtures) sans contraindre les prescriptions architecturales qui seront développées dans le cadre des études opérationnelles.
9. **Eclairage**, précisant les mesures de réduction de l'éclairage privé et public contribuant à la réduction des consommations énergétiques et à la prise en compte de l'environnement nocturne.
10. **Calendrier de travaux**, précisant les périodes favorables pour les premiers travaux de débroussaillage et de défrichage (traduction de la prise en compte des enjeux environnementaux).

La planche graphique des OAP comporte :

- Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe (phase 1 et phase 2).
- La délimitation des secteurs d'implantation de la phase 1, de la phase 2 et du Centre d'Incendie et de Secours (zone 1AUcs).
- Les intentions de voiries internes à la zone.
- L'aménagement de l'accès à la zone.
- Les OLD.
- Les espaces à préserver.
- Les pistes dédiées à la défense incendie.



Extrait des OAP créées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

4 Autres évolutions du PLU non directement liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe

4.1 Obligations Légales de Débroussaillage

Le Décret 2024-295 du 29/03/2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD) paru récemment indique que les secteurs soumis à obligation de débroussaillage doivent apparaître dans les annexes des PLU.

Les annexes générales du PLU sont complétées par le document 5.1 « Obligations légales de débroussaillage ». Lors de la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme les tracés des périmètres OLD seront ajoutés.

Mention de cette cartographie des OLD est ajoutée dans l'article 19 des dispositions générales du règlement écrit du PLU modifié (document 4.1.1).

4.2 Rappels concernant le retrait/gonflement des argiles

Le règlement (*pièce écrite -document 4.1.1*) est complété par un rappel réglementaire de la loi Elan concernant la réalisation des deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles imposées par le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 : création de l'article 24 des dispositions générales.

4.3 Délimitation des secteurs soumis à OAP

En réponse à l'article R151-6 du code de l'urbanisme les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être délimités au document graphique du PLU.

Le PLU approuvé compte les OAP suivantes :

- OAP du secteur At
- OAP « Entrée de ville et socle du village » qui concernent les zones Ue2 et Ue3 pour l'entrée de ville et le secteur Ns pour le socle du village
- OAP « Clos de Mourou »
- OAP du Secteur Ae

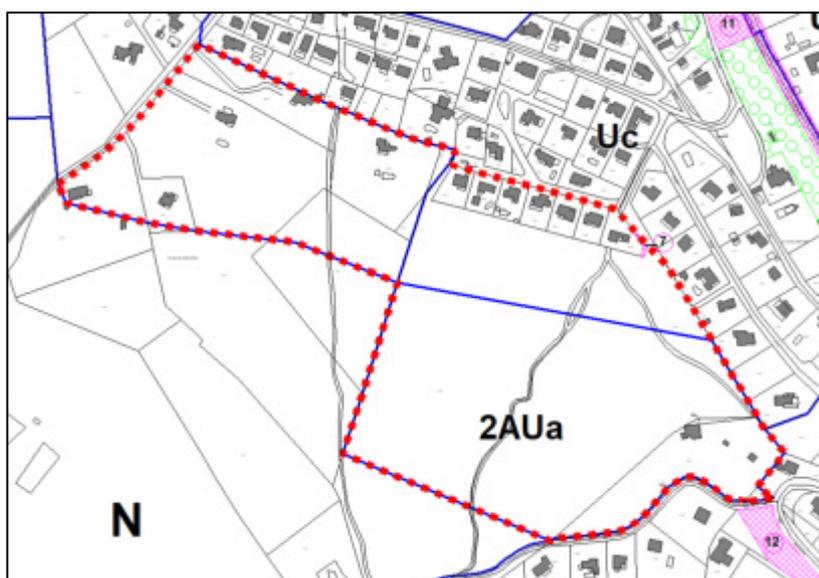
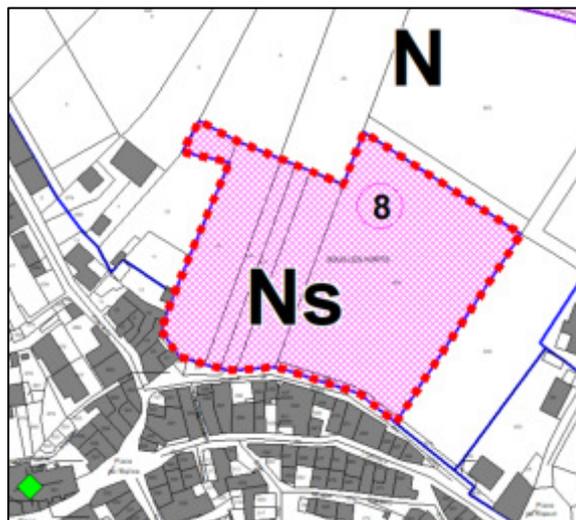
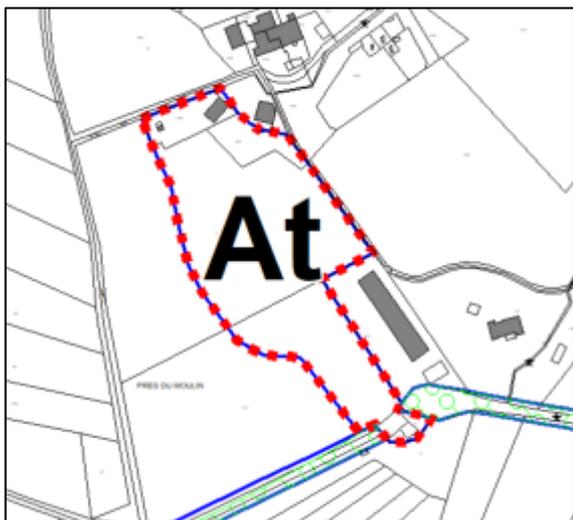
En cohérence avec la délimitation des OAP des zones 1AUe et 1AUcs au document graphique, la délimitation des autres secteurs concernés par les OAP du PLU approuvé s'impose.

Le figuré suivant s'applique désormais au 4 autres secteurs concernés par les OAP, cités ci-dessus.

■ ■ ■ Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cette identification au document graphique du PLU ne modifie en rien le contenu des OAP.

Extrait de zonage du PLU modifié : délimitation des secteurs OAP



■ ■ ■ Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

5 Compatibilité de la procédure de modification du PLU avec le PADD du PLU approuvé

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé le 23 mars 2017 s'articule autour de 5 orientations générales.

1. Assurer un développement urbain harmonieux et encadré,
2. Améliorer les circulations intra et intercommunales qu'elles soient piétonnes ou motorisées,
3. Agir pour le rayonnement économique et touristique du territoire,
4. Préserver l'agriculture dans ses dimensions économiques, écologiques et paysagères,
5. Développer une dimension environnementale et paysagère dans le projet communal.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Pied de la chèvre est prévue dans l'orientation générale n°3 « *Agir pour le rayonnement économique et touristique du territoire* » qui cible spécifiquement cette zone par l'objectif « réfléchir au potentiel du site de la déchetterie pour la conserver et accueillir une nouvelle zone économique intercommunale et le déplacement de la caserne des sapeurs-pompiers ».

Extrait du PADD du PLU approuvé : orientation 3

Développement économique

Pérenniser les activités existantes :

-  Centre intercommunal de traitement des déchets
-  Parc photovoltaïque

 Réfléchir au potentiel du site de la déchetterie pour la conserver et accueillir une nouvelle zone économique intercommunale et le déplacement de la caserne des sapeurs pompiers

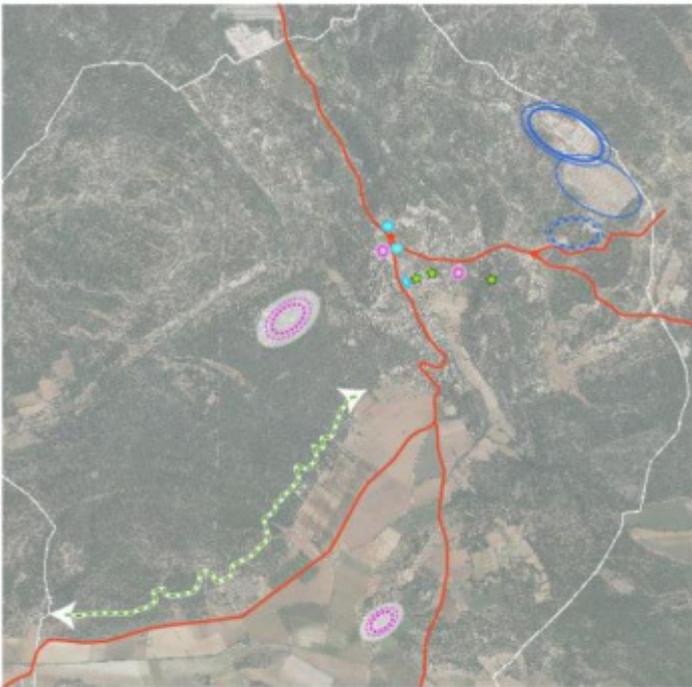
Veiller au développement et à la mise en place des communications numériques, en améliorant l'accès à l'information numérique en particulier dans les bâtiments publics et en favorisant l'installation d'un maillage de fibre optique.

-  Agir pour le maintien et le développement des commerces dans le village et dans les pôles commerciaux existants et futurs

Développement touristique

-  Pérenniser les structures d'hébergement touristique existantes
-  Accompagner la reconversion du site du Bastier et le développement du Moulin d'Espagne
-  S'appuyer sur le patrimoine lié à l'eau pour la création de circuit de randonnée
-  S'appuyer sur le patrimoine pour développer le tourisme

Favoriser la création de circuits pédestres et VTT communaux, intercommunaux et départementaux

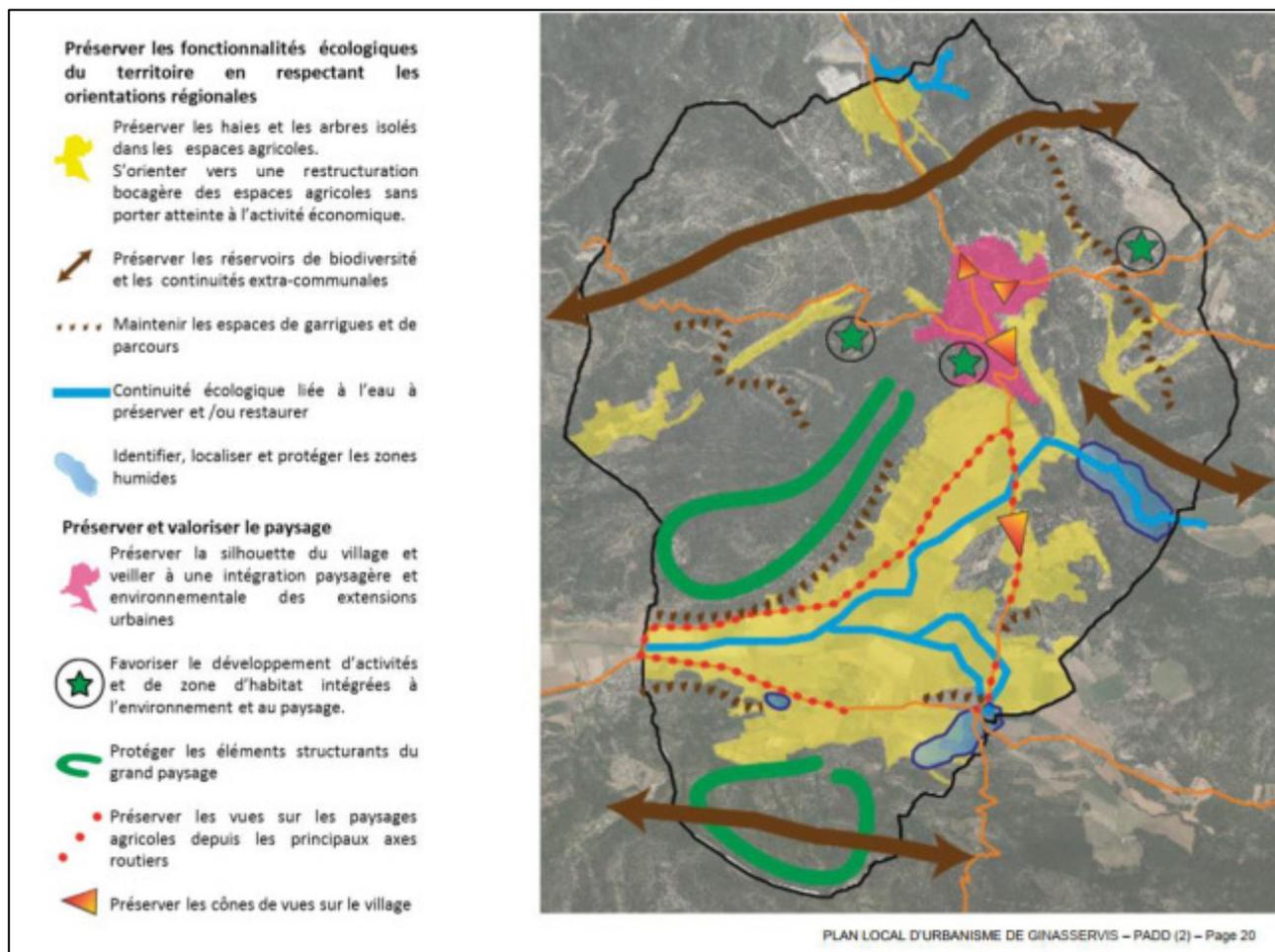


PLAN LOCAL D'URBANISME DE GINASSERVIS – PADD (2) – Page 14

L'orientation 5 « Développer une dimension environnementale et paysagère dans le projet communal » identifie également le secteur du Pied de la Chèvre. L'objectif est « Favoriser le développement d'activités et de zones d'habitat intégrées à l'environnement et au paysage ».

Les OAP et le règlement de la zone 1AUe ouverte à l'urbanisation vont dans le sens de cette orientation.

Extrait du PADD du PLU approuvé : orientation 5



La procédure de modification du PLU pour ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Pied de la Chèvre est compatible et prévue par le PADD du PLU approuvé en 2017.

6 Motivation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe

La Communauté de Communes Provence Verdon a analysé le tissu économique à l'échelle de son territoire et a identifié des espaces dans lesquels il serait possible de mobiliser du foncier économique.

Les objectifs de cette étude étaient de :

- Proposer des orientations foncières ;
- Accompagner le développement de l'économie résidentielle (directement liée au développement démographique de la commune) tout en évitant le syndrome du « village dortoir » ;
- Disposer de capacités d'accueil d'activités productives cherchant du foncier en dehors des espaces urbains et/ou à proximité immédiate de ressources naturelles ;
- Eviter la concurrence intercommunale au sein de la Communauté de Communes Provence Verdon.

Cette étude a montré, que sur le territoire de la communauté de communes, des zones d'activités économiques de taille et de nature différentes sont à prévoir et devront être complémentaires.

Ginasservis et les communes de Saint-Julien Le Montagnier et de La Verdière ont été identifiées par l'étude de la communauté de communes comme pôles économiques secondaires. De nombreuses entreprises existantes ou nouvelles sont à la recherche de terrains disponibles. L'installation d'entreprises au domicile des dirigeants pose actuellement problème : accès, conflits de voisinage, manque d'espace disponible....

Ces entreprises ont besoin d'espaces dédiés et de services communs pour se développer.

Au regard des contraintes topographiques et urbanistiques, aucune zone n'a pu être envisagée à La Verdière.

A Saint-Julien Le Montagnier, la zone des Bourdas avait été identifiée par cette étude comme pouvant recevoir des activités économiques « atypiques » (scierie, unité de transformation du chanvre, filière bois...). Cette zone a été « abandonnée » lors de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Julien Le Montagnier et classée en zone agricole à l'approbation du PLU en 2022, stoppant ainsi toutes possibilités de développement d'une zone économique.

La commune de Rians, de par son rayonnement et sa situation de bourg centre, présente une place stratégique dans le développement économique de la communauté de communes.

La zone de Sainte Catherine (ouverte à l'urbanisation) est en phase de développement. La vocation de cette zone est l'accueil d'activités de commerces, d'artisanat et de services.

Sur le territoire de Ginasservis, la zone du Pied de la Chèvre présente de nombreux avantages pour permettre le développement d'une zone d'activités intercommunale répondant aux besoins endogènes des artisans, sans entrer en concurrence avec la zone de Sainte Catherine à Rians, ni avec les activités commerciales du village :

- Foncier facilement mobilisable : un unique propriétaire, la commune de Ginasservis.
- Localisation stratégique en sortie de village, hors quartiers résidentiels, en bordure de la RD36 reliant Saint-Julien Le Montagnier à Ginasservis et à proximité de la RD554 en direction de la Verdière.
- Foncier majoritairement anthropisé : présence de la plateforme de l'ancienne déchèterie, de l'ancienne décharge identifiée comme devant être requalifiée, et de dépôts « sauvages » (entre autres des matériaux du BTP).
- Accès existant depuis la RD36 ayant été validé par les services du Département lors de sa réalisation pour l'ancienne déchèterie.

La mobilisation d'espaces libres dans l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable pour le développement de la zone d'activité intercommunale car aucun secteur du territoire communal ne présente les caractéristiques de la zone 2AUe en termes de localisation (bordure d'un axe départemental -RD36- et proximité de l'axe départementale principal du nord du territoire -RD554), ni en termes de superficie mobilisable.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbaines ne permettent pas l'accueil d'une zone d'activités artisanale telle qu'envisagée sur la zone 2AUe. A noter que l'implantation au plus près des habitations d'une zone d'activités risquerait de souffrir d'un manque d'acceptation par les riverains (circulation des véhicules, intégration paysagère dans des zones résidentielles, ...).

La zone 2AUe du Pied de la Chèvre s'inscrit dans les objectifs communaux (PADD du PLU approuvé) et intercommunaux (inscription de la zone au SCoT Provence Verte Verdon approuvé). Elle n'accueillera pas de commerces mais uniquement des activités artisanales.

A noter que la commune s'est également positionnée pour accueillir, dans cette zone, le centre d'incendie et de secours permettant la relocalisation de la caserne de Ginasservis, existante mais très contrainte (locaux non adaptés), présente dans le village. Des échanges avec le service patrimoine du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var sont en cours sur ce projet et ont conduit à la délimitation de la zone 1AUcs.

La faisabilité opérationnelle du projet de zone d'activités et du centre d'incendie et de secours en zone 2AUe a été analysée. La phase de développement opérationnelle de la zone 1AUe du projet fera l'objet d'une étude de faisabilité détaillée (compétence économique de la communauté de communes).

7 Rapport sur les incidences environnementales

7.1 Pourquoi la procédure de modification fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

La zone 2AUe du Pied de la Chèvre qui ne prend pas place dans un site du réseau Natura 2000 et qui n'est pas fonctionnellement liée à un site de ce réseau pouvait faire l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale au titre du R104-12 du code de l'urbanisme afin de définir l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale (saisine dite « au cas par cas »).

La commune, par application du R104-33 du code de l'urbanisme, anticipe la décision de l'autorité environnementale pour cette ouverture à l'urbanisation et décide de réaliser une évaluation environnementale, dans la mesure où dans le PLU approuvé en 2017, le rapport de présentation indiquait que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe devrait être soumise à évaluation environnementale car aucune analyse précise de la zone n'avait été réalisée à cette époque.

7.2 Rappels réglementaires

L'article **L122-4 du code de l'environnement** précise que l'évaluation environnementale du PLU est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales,
- La réalisation de consultations : saisine des Personnes Publiques Associées pour avis, dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et l'enquête publique,
- La prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui approuve le PLU (évolution éventuelle du PLU avant son approbation en conseil municipal),
- La publication d'informations sur la décision, conformément aux articles L. 122-6 et suivants du code de l'environnement.

L'article **R122-20 du code de l'environnement** précise le contenu du rapport environnemental.

Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1. Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu (**chapitre 7.3 du présent document**); son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale (**chapitre 7.4 du présent document**);
2. Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés (**chapitre 7.5 du présent document**);
3. Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° (**chapitre 7.8 du présent document**);
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement (**chapitre 7.8 du présent document**);
5. L'exposé :
 - a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus (**chapitre 7.9 du présent document**) ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 (**inclus dans le chapitre 7.9 du présent document**) ;

6. La présentation successive des mesures prises pour :
 - a) Éviter les incidences négatives sur l'environnement du PLU sur l'environnement et la santé humaine ;
 - b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;
 - c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées ni suffisamment réduites. S'il n'est pas possible de compenser ces incidences, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

(**Inclus dans le chapitre 7.9 du présent document**) ;

7. La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :
 - a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des incidences défavorables identifiées au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;
 - b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées (**chapitre 7.10 du présent document**) ;
8. Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré (**chapitre 7.11 du présent document**) ;
9. Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code. **La procédure n'est pas concernée par ce point.**

7.3 Présentation générale du PLU modifié

Le PLU modifié a pour seul objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe du Pied de la Chèvre (confère justification dans les chapitres précédents).

Le contenu de la procédure est le suivant :

- Présent document (pièce 1) : exposé des motifs et rapport sur les incidences environnementales de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.
- Le règlement écrit du PLU modifié (pièce 4.1.1) correspondant à la création des règlements des zones 1AUe et 1AUcs.
- Le règlement graphique du PLU modifié (pièce 4.2) correspondant à la délimitation des zones 1AUcs et 1AUe sur l'ancienne zone 2AUe.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation créées pour les zones 1AUcs et 1AUe (document 3).

7.4 Articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification

❖ Avant-propos

L'article R151-3 précise qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

➡ Article L131-4 du CU

L'article L131-4 du Code de l'urbanisme précise : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1.
- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH) prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient ».

Le territoire est concerné par le SCoT Provence Verte Verdon approuvé en 2020. Il n'est pas concerné par les autres documents cités ci-avant.

Le SCoT a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe.

➡ Article L131-5 du CU

L'article L131-5 du Code de l'urbanisme dispose : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports ».*

Le territoire est concerné par le PCAET Provence Verte Verdon qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe. Il n'est pas concerné par les autres documents cités.

➡ Article L131-6 du CU

La procédure n'est pas concernée par cet article en présence du SCoT exécutoire.

Article L131-6 du code de l'urbanisme :

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1. »

➡ Article L131-8 du CU

Cet article ne concerne pas la procédure qui ne tient pas lieu de Plan de Mobilité.

Article L131-8 du CU : « *Les dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de mobilité sont compatibles avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie prévu à l'article L. 222-1 du code de l'environnement ou avec les orientations du chapitre particulier fixant la stratégie du territoire en matière d'adaptation au changement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air du schéma d'aménagement régional prévu à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales et, lorsqu'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du même code couvre tout ou partie du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale, avec les objectifs fixés par ce plan pour chaque polluant (...) »*