

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°8

1-Rapport de présentation



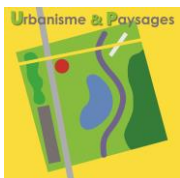
Département du Var

Commune des Arcs-sur-Argens

P.L.U approuvé le 29 mai 2013

Révision	Modification
	<i>n°1 - Approuvée le 09.10.2017</i> <i>n°2 - Approuvée le 01.10.2019</i> <i>n°3 - Approuvée le 01.10.2019</i> <i>n°4 - Approuvée le 17.12.2020</i>
Révision allégée <i>n°1 - Approuvée le 03.04.2017</i> N° 2- Prescrite le 23.11.2020 Arrêtée le 13.04.2021 Approuvée le 21.02.2022	Modification simplifiée <i>n° 1 - Approuvée le 20.06.2014</i> <i>n° 2 - Approuvée le 09.03.2015</i> <i>n° 3 - Approuvée le 14.12.2015</i> <i>n° 4 - Approuvée le 14.12.2016</i> <i>n° 6 - Approuvée le 01.07.2019</i> <i>n° 5 - Approuvée le 20.01.2020</i>

Document réalisé par :



Urbanisme & **P**aysages

135 rue Rabelais
13 016 MARSEILLE
SIRET : 539 147 975 00012
urbanisme-et-paysage@sfr.fr

SOMMAIRE

1. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée du PLU	5
1.1. Choix de la procédure et objet de la présente modification simplifiée	5
1.2. Une modification simplifiée objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale	6
2. Présentation du site de projet	7
2.1. Localisation du projet	7
2.2. Emprise & propriété	8
2.3. Situation au regard des règles d'urbanisme	9
2.3.1. <i>Situation sur le règlement du PLU en vigueur</i>	9
2.3.2. <i>Situation du projet sur l'OAP n°7 du PLU en vigueur</i>	10
2.4. État des lieux de l'existant	11
3. Les modifications proposées et leur justification	13
3.1. Réduction du périmètre du STECAL	13
3.2. La révision du parti d'aménagement de l'OAP	14
3.3. La correction d'erreurs matérielles et précision du règlement dans le secteur As du STECAL	20
4. Impact sur les documents du PLU	29
4.1. Document modifié par le projet de modification simplifiée n°8	29
4.2. Impact sur le règlement graphique	30
4.3. Impact sur le règlement écrit	32
4.4. Impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	32

1. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée du PLU

1.1. Choix de la procédure et objet de la présente modification simplifiée

Le PLU des Arcs-sur-Argens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 mai 2013. Le document d'urbanisme a ensuite subi de nombreuses évolutions approuvées :

- ▶ Une modification simplifiée n°1 approuvée le 20 juin 2014 ;
- ▶ Une modification simplifiée n°2 approuvée le 9 mars 2015 ;
- ▶ Une modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2015 ;
- ▶ Une modification simplifiée n°4 approuvée le 14 décembre 2016 ;
- ▶ Une révision allégée n°1 approuvée le 3 avril 2017 ;
- ▶ Une modification n°1 approuvée le 9 octobre 2017 ;
- ▶ Une modification simplifiée n°6 approuvée le 1 juillet 2019 ;
- ▶ Une modification n°2 et une modification n°3 approuvées le 1 octobre 2019 ;
- ▶ Une modification simplifiée n°5 approuvée le 20 janvier 2020 ;
- ▶ Une modification n°4 approuvée le 17 décembre 2020 ;
- ▶ Une révision allégée n°2 approuvée le 21 février 2022.

En dehors de la présente modification simplifiée, 3 procédures sont également en cours de réalisation :

- ▶ Une modification n°5 portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Saint-Roch II ;
- ▶ Une modification simplifiée n°7 sur le secteur des Bréguières ;
- ▶ Une modification simplifiée n°9 sur le secteur des Laurons.

La commune a engagé la présente modification simplifiée n°8 du Plan local d'Urbanisme par arrêté motivé n°1/2023 en date du 19/01/2023, en vue de modifier le parti d'aménagement du projet de Font-du-Broc pour permettre une meilleure insertion du bâti de ce mas provençal remarquable.

Ainsi, la présente modification simplifiée a pour objet principal la modification du parti d'aménagement défini dans l'OAP sur le secteur de Font-du-Broc, en réajustant le périmètre du STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées, zone As) au plus proche du bâti, et apportera à la marge quelques ajustements du règlement de la zone As, sans en modifier les possibilités de construire (hauteur maximale et emprise au sol maximale). Par ailleurs, une erreur matérielle excluant l'activité agricole du secteur du STECAL sera corrigée.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, cette modification simplifiée n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.2. Une modification simplifiée objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale

La présente procédure ne remet pas en cause l'évaluation environnementale réalisée sur le secteur de projet lors de la révision allégée n°2 du PLU (création du STECAL), puisqu'elle a pour objet d'améliorer le parti d'aménagement, notamment par un regroupement du bâti, ce qui réduit son impact sur l'environnement.

Cependant, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, un examen au cas par cas doit être réalisé aux conditions définies dans les articles R.104-33 à R104-37, pour déterminer s'il y a lieu ou non de réaliser une évaluation environnementale.

En effet, la procédure :

- n'a pas pour objet de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision ;
- n'a pas pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou de rectifier une erreur matérielle.

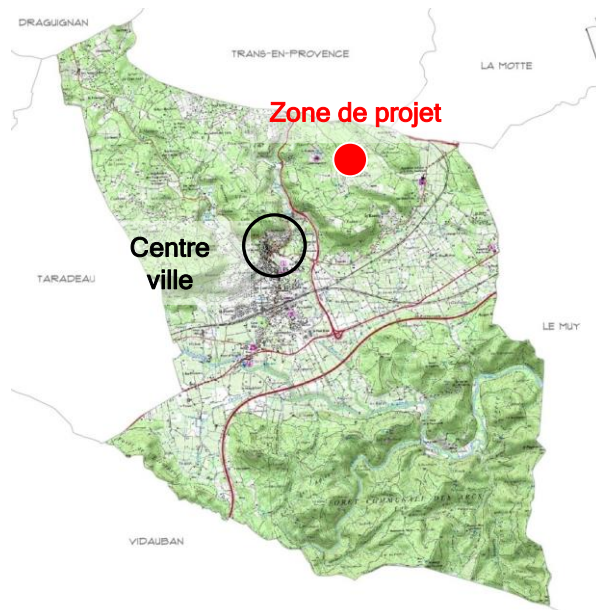
2. Présentation du site de projet

2.1. Localisation du projet

Située dans le département du Var, la commune des Arcs-sur-Argens bénéficie d'une situation privilégiée, à une douzaine de kilomètre au sud de Draguignan. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Le Domaine Font du Broc, est situé au nord-est de la commune, dans le bois d'Astros à l'ouest de l'ancienne abbaye de la Celle Roubaud. Le site possède deux accès depuis le chemin du Font du Broc, via la RD91, ou via le chemin carrossable des Crouieres qui connecte la RD 555 à l'ouest et la RD1555 à l'est ?

Localisation du Domaine Font du Broc en limite nord-est de la commune des Arcs-sur-Argens



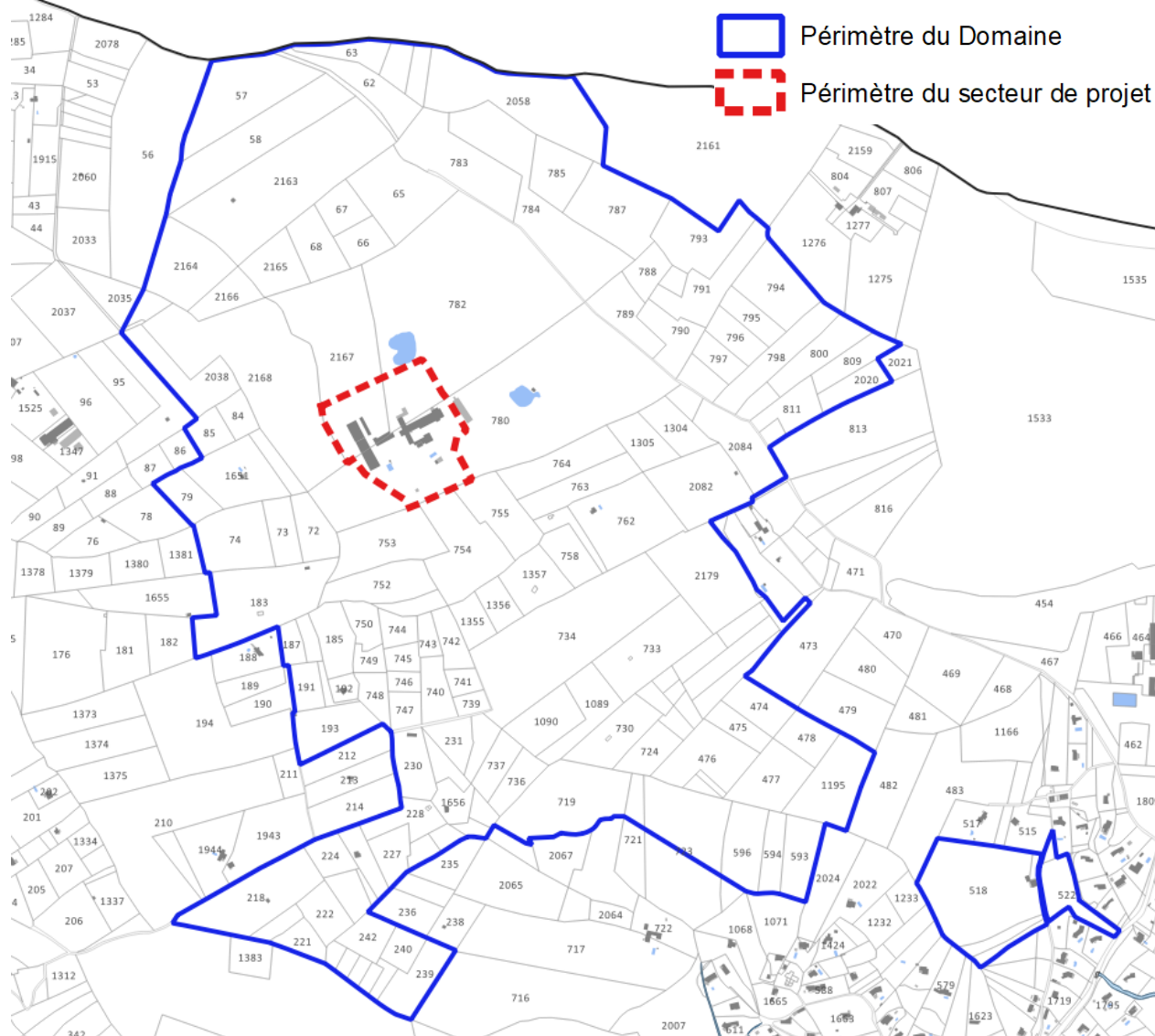
2.2. Emprise & propriété

Le Domaine représente une surface d'environ 140 ha.

Les parcelles concernées par le secteur de projet, d'environ 3,9 ha, sont cadastrées comme propriété bâtie, section B, parcelles 780(en partie) -781 -782 (en partie) et 2167(en partie).

Ce parcellaire comprend des constructions existantes d'environ 5 055 m² d'emprise au sol dont environ 2 162 m² d'emprise au sol à vocation d'habitation et environ 2893 m² à vocation agricole.

Section	n° de parcelle	Adresse	Surface en m ² (approximative)	Occupation	Propriétaire
B	780 en partie	Château Font du Broc	20 575	Constructions d'habitation et agricoles, jardin d'agrément, vignoble	M. Massa
	781		59	Constructions d'habitation	
	782 en partie		8018	Construction agricole, jardin d'agrément avec espaces ouverts gravillonnés	
	1661 en partie		10 464		
Surface totale			39 116 m²	3,9 ha	

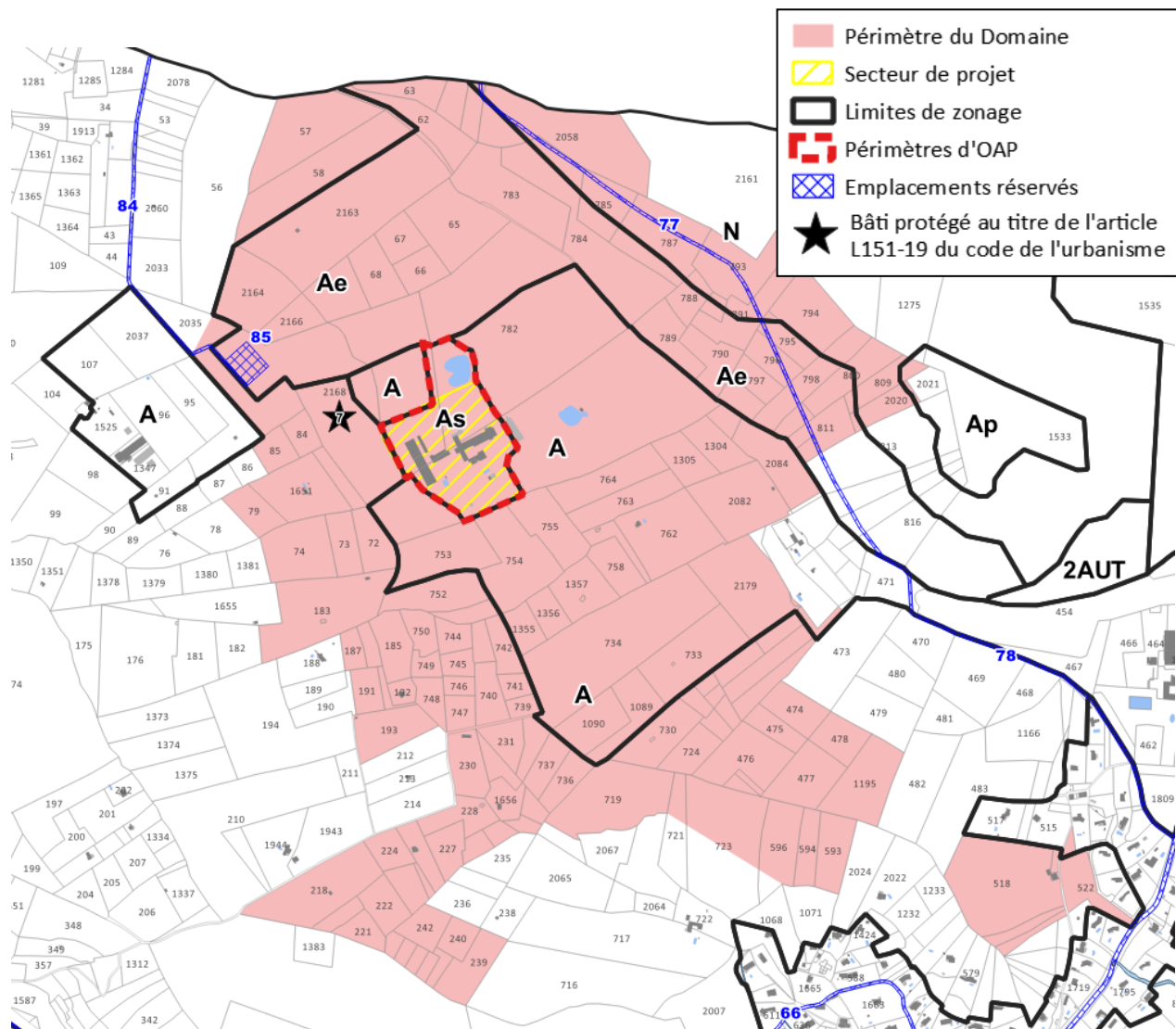


2.3. Situation au regard des règles d'urbanisme

2.3.1. Situation sur le règlement du PLU en vigueur

L'emprise foncière du Domaine Font du Broc est classée en zones Agricoles (zone A, Ae et As) et Naturelle (zone N) du Plan Local d'Urbanisme. **Le secteur de projet est entièrement situé dans le périmètre du STECAL « As ».**

Le secteur As de la zone agricole, correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'activité touristique du domaine de Font du Broc. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°7 vis-à-vis de laquelle toutes constructions nouvelles, aménagements et occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles.



Situation du projet sur le règlement graphique du PLU en vigueur

Le règlement du secteur As est globalement compatible avec le projet agro-touristique porté sur le secteur. Il autorise en effet les constructions à destination et liées à l'hébergement touristique et le changement de destination des bâtiments agricoles et d'habitation existants vers l'activité touristique.

Cependant, la vocation principale agricole de la zone, et notamment la possibilité de réaliser des bâtiments nécessaires et ou liés à l'activité agricole se trouve interdite par erreur au cours de la révision allégée n°2 du PLU. Cette erreur doit donc être corrigée dans la présente modification.

Par ailleurs, certains points du règlement devront être précisés pour permettre la réalisation du projet.

2.3.2. Situation du projet sur l'OAP n° 7 du PLU en vigueur














Le secteur de projet est concerné par une OAP, qui en définit le principe d'aménagement, et localise notamment les secteurs d'implantation et rénovation du bâti.

Aujourd'hui, le projet d'aménagement a évolué à la marge, et prévoit notamment de réduire les emprises bâties sur la partie sud du site en les regroupant davantage autour du corps de ferme existant.

Par ailleurs, pour une meilleure préservation des espaces à caractère naturel, notamment le secteur du lac au nord du site, il a été choisi de limiter le périmètre du STECAL au plus près du bâti existant.

Ainsi, l'OAP devra être revue à la marge, en conformité avec le nouveau périmètre du STECAL, et de manière à permettre ce nouveau projet d'aménagement qui garantit une meilleure insertion du bâti et une mise en valeur de ce mas provençal remarquable.



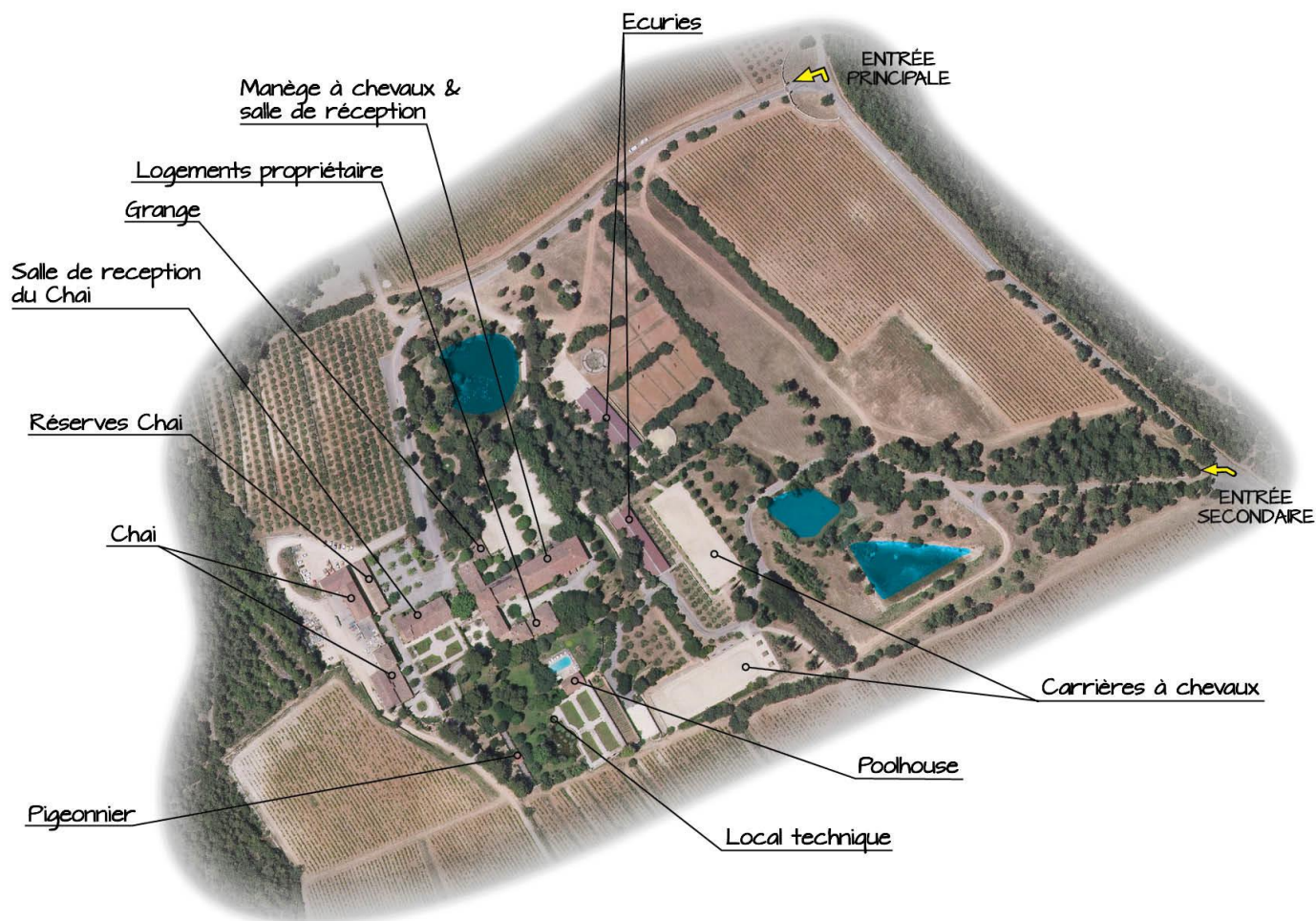
	Secteur d'implantation et de rénovation du bâti		Arbre à conserver ou à planter
	Espace commun		Couvert arboré à maintenir
	Espace commun dédié à un stationnement paysager		Trame agricole à préserver
	Accès stationnement souterrain		Cheminement doux (tracé de principe)
	Espace commun dédié au jardin d'agrément (parc arboré, piscines...)		Voie existante
	Bassins à conserver		Périmètre d'OAP et du STECAL
			Fond cadastral

Situation du projet sur les OAP du PLU en vigueur

2.4. État des lieux de l'existant

Le Domaine Font du Broc s'organise autour de l'ancienne ferme agricole. Il dispose aujourd'hui de 17 bâtiments sur le domaine, dont 12 situés dans le périmètre de projet.

Les Constructions du Domaine autour de l'ancienne ferme



Ces constructions représentent à l'échelle du domaine une emprise au sol d'environ 6130 m².

Les constructions existantes sur le secteur de projet représentent une emprise au sol d'environ 5055m².

Deux projets sont en cours, concernant la construction d'un nouveau chai, d'une emprise au sol de 1993 m² ainsi que d'un nouveau manège pour chevaux d'une emprise au sol d'environ 1335 m², plusieurs granges et espaces de stockages de foin, la création de 16 nouveaux paddocks et d'un rond d'Havrincourt.

Vocation des constructions existantes


Vocation principale des constructions :

 Agricole (viticole et équestre)

 Habitation & Agrément

 Mixte Habitation/Agricole

 Construction enterrée

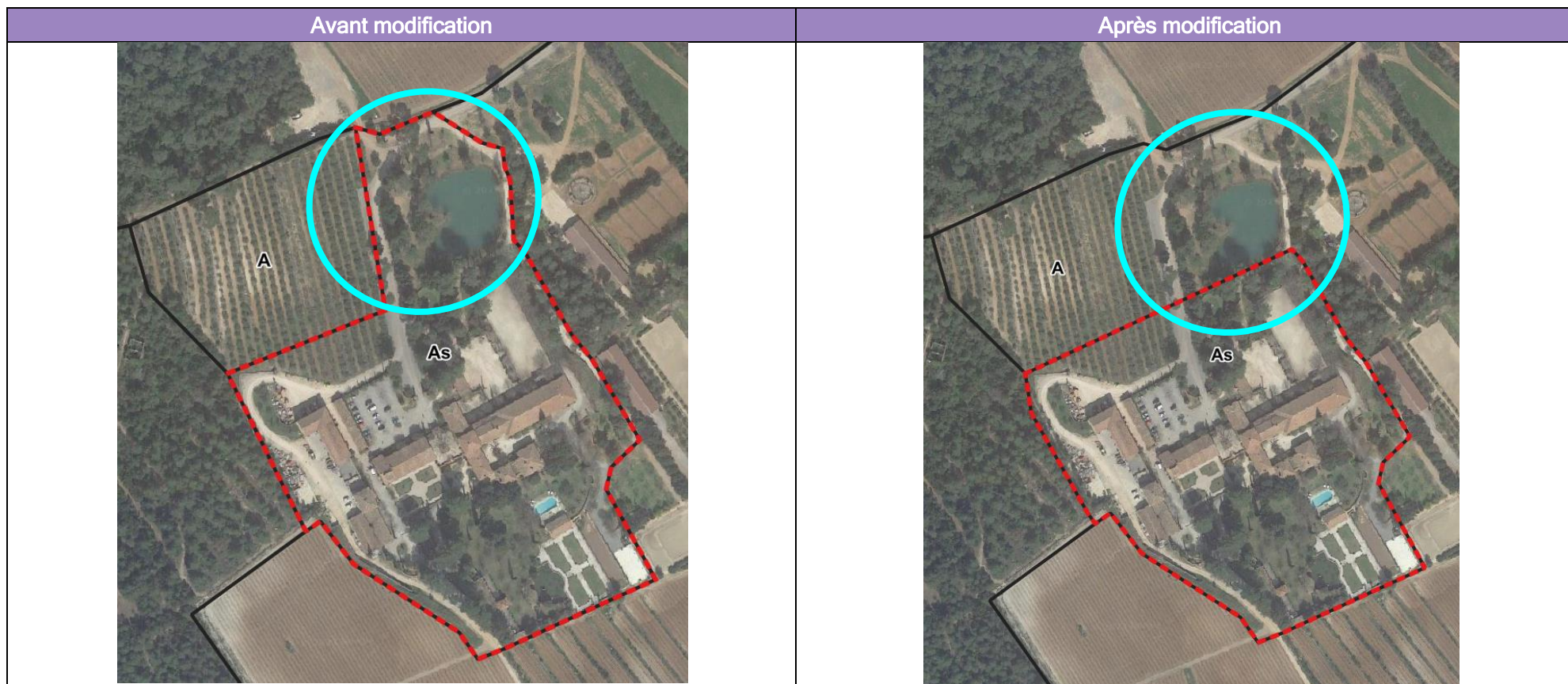
 Périmètre d'OAP et du STECAL
(PLU en vigueur)



3. Les modifications proposées et leur justification

3.1. Réduction du périmètre du STECAL

Le STECAL As créé par la révision allégée n°2 du PLU représente une surface d'environ 45750m², ce qui représente environ 0,3% de la zone agricole du PLU et 0,08% du territoire communal. Il inclut un espace naturel, autour d'un lac, situé sur la partie nord, non concerné par le futur projet. Il est proposé d'exclure cette partie naturelle du STECAL, et de la reclasser en zone agricole A (zonage initial), ce qui permet de la protéger davantage qu'à travers la seule OAP. Ainsi, le nouveau périmètre du STECAL, ajusté, au plus près de l'emprise anthropisée du site, présente un caractère plus limité, avec une surface d'environ 36 116 m². Il représente à présent 0,07% du territoire communal et toujours autour de 0.3 % de la zone agricole.



3.2. La révision du parti d'aménagement de l'OAP

La révision du parti d'aménagement de l'OAP permet un réagencement du bâti, plus groupé, et permettant une meilleure insertion dans le paysage. Le nouveau parti d'aménagement conforte le corps de ferme principal, ce qui permet de répondre aux caractéristiques d'un vrai hameau provençal. Ce regroupement, permet également de maintenir les jardins exceptionnels existants sur la partie sud du secteur de projet. En effet, sur la partie sud du site, les larges secteurs d'implantation prévus initialement pour de nouvelles constructions sont supprimés. Seule est permis sur ce secteur l'extension des bâtis existants du poolhouse et du pigeonnier. Ce qui permet de préserver le caractère de jardin de cette partie sud. Les espaces de stationnements, le long de la voie d'accès, sont reportés en souterrain. Le tracé des principes de cheminement doux en cohérence avec le nouvel aménagement. Afin de clarifier la règle des hauteurs « compatibles avec l'existant », la hauteur maximale du bâti a été indiquée directement au niveau des secteurs d'implantation du bâti.



Légende :En ~~rouge barré~~, les éléments supprimés

En vert, les éléments ajoutés

Avant modification	Après modification	Justification
<p><u>2.3. Les enjeux</u></p> <p>Le projet consiste à conforter l'exploitation agricole existante du domaine Font du Broc par le développement d'une activité d'hôtellerie haut de gamme. Pour cela, une partie du domaine sera requalifié en un hôtel en lieu et place de l'actuels chai et habitation, avec la création restaurant, de nouvelle annexe pour l'hôtel et la création de suites. Un nouveau chai est prévu dans la partie Nord du domaine, avec la création d'un nouveau bâtiment. Les activités équestres seront conservées tout en ajoutant une salle pour les événements équestres.</p> <p>[...]</p>	<p><u>2.3. Les enjeux</u></p> <p>Le projet consiste à conforter l'exploitation agricole existante du domaine Font du Broc par le développement d'une activité d'hôtellerie haut de gamme. Pour cela, une partie du domaine (chai, manège, habitations,...) sera requalifiée en un hôtel et activités touristiques liées, notamment restaurants et spa. Un nouveau chai est prévu dans la partie Nord du domaine, avec la création d'un nouveau bâtiment. Les activités équestres seront conservées, et confortées avec notamment un nouveau manège, de nouveaux paddocks, un rond d'Havrincourt, prévus sur le Domaine, à l'est du secteur de projet (hors STECAL).</p> <p>[...]</p>	<p>Précision du paragraphe avec ajout de la requalification du manège existant, suppression du projet de salle d'évènements équestre, et mention des projets en cours de nouveau manège, paddocks etc. qui viennent conforter l'activité équestre.</p>
<p><u>2.4. Les principes d'aménagement</u></p> <p>2.4.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>► Implantation du bâti</p> <p>Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel.</p> <p>Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour d'espaces communs pouvant être des cours, des jardins d'ornement, des bassins et piscines et leur plage, des espaces verts, des espaces cultivés, des espaces dédiés à l'accueil du public.</p>	<p><u>2.4. Les principes d'aménagement</u></p> <p>2.4.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>► Implantation et hauteur du bâti</p> <p>Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel.</p> <p>Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour d'espaces communs pouvant être des cours, des jardins d'ornement, des bassins et piscines et leur plage, des espaces verts, des espaces cultivés, des espaces dédiés à l'accueil du public.</p>	

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

~~L'implantation du bâti~~ doit se faire dans les zones d'implantations prédéfinies dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'implantation des nouvelles emprises bâties, hors emprises des bâtiments nécessaires ou liés à l'activité agricoles, des bâtiments enterrés (notamment stationnement souterrain) et des constructions équipements techniques nécessaires au fonctionnement ou à l'accessibilité des bâtiments, doit se faire dans les zones d'implantations prédéfinies dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

L'emprise au sol cumulée du bâti, calculée hors emprise au sol des constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole, hors emprise au sol des constructions enterrées (parties de constructions situées sous le niveau du terrain fini), à condition que l'épaisseur de terre végétale qui recouvre la dalle de couverture soit au moins de 60 centimètres, ne pourra excéder 6 863 m².

Par ailleurs l'emprise au sol cumulée des piscines extérieures est limitée à 600 m², celle des bassins et fontaines à 550 m², celle des pergolas couvertes et ouvertes sur 4 côtés à 200 m², et celle des terrasses non couvertes à 500 m².

Cf. schéma « définition des modalités de calcul de l'emprise au sol » ci-dessous.

La surface de plancher des constructions, hors surface de plancher à vocation agricole ou liée à l'activité agricole, devra respecter la surface de plancher maximale définie dans le règlement écrit.

L'emprise au sol et la surface de plancher maximale sont définies dans l'OAP, en lien avec le règlement écrit.

À noter que l'emprise au sol des activités agricoles et liées aux activités agricoles n'est pas réglementée, comme dans le reste du règlement de la zone A, de même que leur implantation.

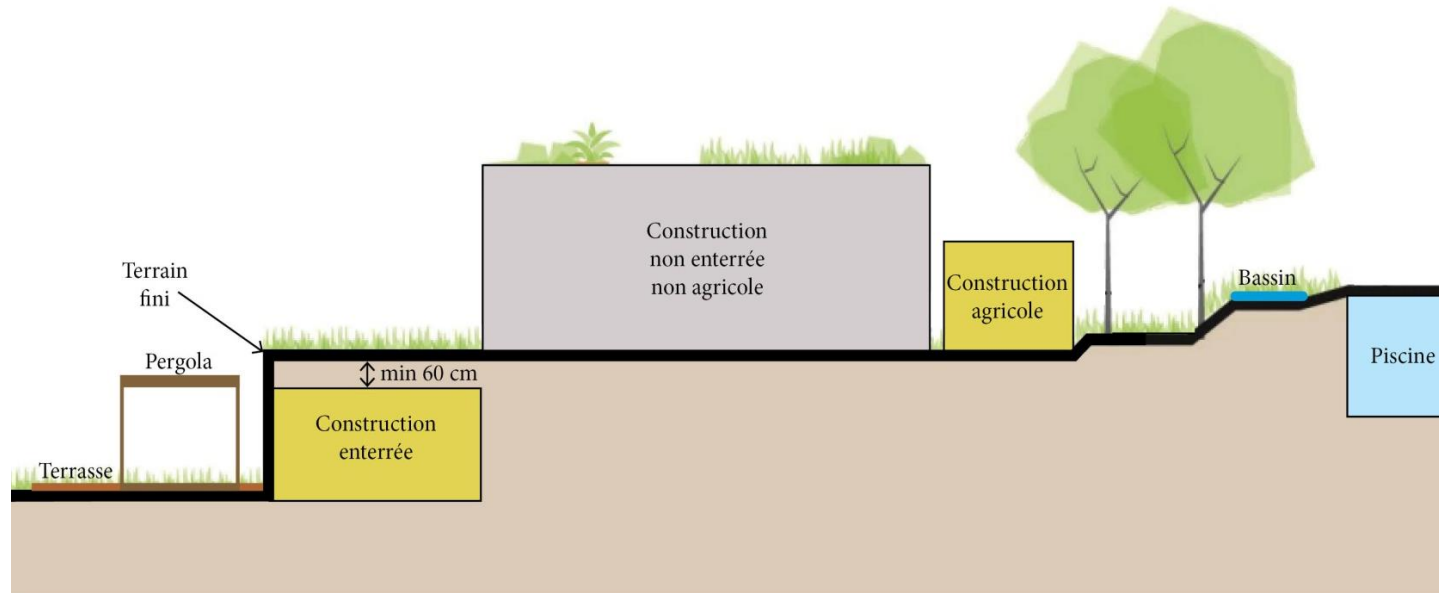
La surface totale des piscines, qui ne faisait auparavant pas l'objet de limite dans ce secteur est règlementée.

Dans les secteurs d'implantation définis dans le schéma d'aménagement de l'OAP, le bâti devra respecter la hauteur maximale définie sur ce schéma d'aménagement dans chacun de ces secteurs d'implantation. Cette hauteur sera mesurée entre le niveau du terrain fini (après projet) et l'égout de toiture du bâtiment.

La règle des hauteurs définie dans le règlement du secteur As du PLU, et notamment la notion de hauteur « compatible » est peu claire dans le cadre de l'instruction du permis de construire : « *Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes.* ».

Ainsi, de manière à éviter toute mauvaise interprétation de cette notion de compatibilité, il a été choisi de fixer directement dans l'OAP les hauteurs maximales à respecter. Les hauteurs maximales du bâti ont été fixées dans chacun des polygones d'implantation du bâti pour correspondre à la hauteur des bâtiments déjà construits dans ces secteurs d'implantation, dans le cadre d'extensions de ces bâtis. Elle a été fixée à 4m dans les secteurs d'implantation ne constituant pas une extension de bâti déjà créé, conformément à la règle en vigueur dans le règlement du secteur As : « *Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de 4 mètres.* ».

Schéma de définition des modalités de calcul de l'emprise au sol



- Constructions exclues des modalités de calcul de l'emprise au sol
- Emprise au sol du bâti : max 6863 m²
- Emprise au sol des pergolas : max 200 m²
- Emprise au sol des terrasses non couvertes : max 500 m²

- Emprise au sol des piscines extérieures : max 600 m²
- Emprise au sol des bassins et fontaines : max 550 m²

<p>► Insertion dans paysage</p> <p>Les bosquets ainsi que les arbres existants devront être conservés (maintenus en place ou transplantés) afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant. Les jardins à la française participant à l'identité du lieu devront également être maintenus.</p> <p>[...]</p>	<p>► Insertion dans paysage</p> <p>Les bosquets ainsi que les arbres existants devront être conservés (maintenus en place ou transplantés) afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant. Le maintien et la création de jardins agrémentés de plantes endémiques et/ou méditerranéennes privilégiant les essences faiblement consommatrices en eau seront favorisés.</p> <p>[...]</p>	<p>Ajout d'une disposition concernant les jardins afin que ceux-ci soient plus faiblement consommateurs d'eau.</p>
---	--	--

<p>2.4.2. Les espaces communs dont le stationnement</p> <p>Les espaces communs organisent le hameau, la circulation interne et les différents accès aux constructions.</p> <p>Les parkings extérieurs devront être paysagers et perméables et seront traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant.</p> <p>Les espaces communs devront recevoir un traitement paysager utilisant une végétation indigène (essences locales) afin de valoriser l'entrée au site et d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage environnant.</p>	<p>2.4.2. Les espaces communs dont le stationnement</p> <p>Les espaces communs organisent le hameau, la circulation interne et les différents accès aux constructions.</p> <p>Les stationnements seront préférentiellement enterrés.</p> <p>Les espaces communs devront recevoir un traitement paysager utilisant une végétation indigène (essences locales) afin de valoriser l'entrée au site et d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage environnant.</p>	<p>Afin d'éviter les espaces de stationnement extérieurs, et en lien avec la suppression du parking extérieur prévu dans le premier projet d'OAP, il est recommandé d'enterrer les stationnements.</p>
<p>2.4.3. Desserte par les voies</p> <p>Il convient de respecter ou d'améliorer le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et au stationnement.</p> <p>Les deux entrées existantes au Domaine devront conserver leur connexion.</p>	<p>2.4.3. Desserte par les voies</p> <p>Il convient de respecter ou d'améliorer le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et aux stationnements.</p> <p>Les deux entrées existantes au Domaine devront conserver leur connexion.</p> <p>Un maillage de nouvelles voies accessibles par les pompiers sera créé. Ces nouvelles voies pompiers ceintureront le site de projet. Des aires de retournement permettant le retournement des véhicules de secours seront créées.</p>	<p>Afin de permettre une meilleure défense incendie du site, un nouveau maillage de voies pompiers est intégré au projet d'aménagement, ainsi que des aires de retournement.</p>

3.3. La correction d'erreurs matérielles et précision du règlement dans le secteur As du STECAL

La modification du règlement vise principalement à la rectification d'erreurs matérielles, à la précision de certaines règles, et mise en cohérence les règles d'emprise au sol en lien avec la réduction du périmètre du STECAL afin de maintenir les mêmes possibilités de construire dans le secteur de projet.

En effet, le secteur du STECAL As créé lors de la révision allégée n°2 du PLU, est issu d'une zone agricole A, dans lesquelles étaient autorisée notamment les activités agricoles et activité liées (locaux de vente, etc.). Cependant, au cours de la révision allégée n°2, ces possibilités ont été interdites par erreur. En effet, la révision avait pour objet de conforter l'activité agricole sur le site en permettant en sus de la vocation agricole, un projet agrotouristique. La présente modification vient rectifier cette erreur en rendant au sous-secteur As sa vocation principale agricole.

Légende :

En ~~rouge barré~~, les éléments supprimés

En vert, les éléments ajoutés

Avant modification	Après modification	Justification
<p>Article 1 - A - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article 2-A. - Les constructions de toute nature dans la zone non aedificandi délimitée au plan de zonage. - Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole. - L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits. - Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits. 	<p>Article 1 - A - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article 2-A. - Les constructions de toute nature dans la zone non aedificandi délimitée au plan de zonage. - Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole. - L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits. - Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits. - <u>Dans le sous-secteur As, les hélicoptères sont interdits.</u> 	<p>Ajout de l'interdiction d'héliports dans le sous-secteur afin d'éviter des utilisations de moyen de transport polluants pour le loisir.</p>

Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :

En zone A et secteur Ae mais hors secteur Ap-et As:

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :

En zone A et secteurs Ae et As mais hors secteur Ap :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Avant la révision allégée n°2 (RA 2) du PLU, le secteur de projet était situé en zone agricole (A) du PLU, et autorisait notamment les activités agricoles, local de vente directe, ICPE, et affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations du sol autorisées.

L'interdiction de ces éléments lors de la RA 2 du PLU constitue une erreur matérielle.

Il est donc proposé de corriger cette erreur par la présente modification simplifiée, en rendant sa vocation principale agricole au secteur As.

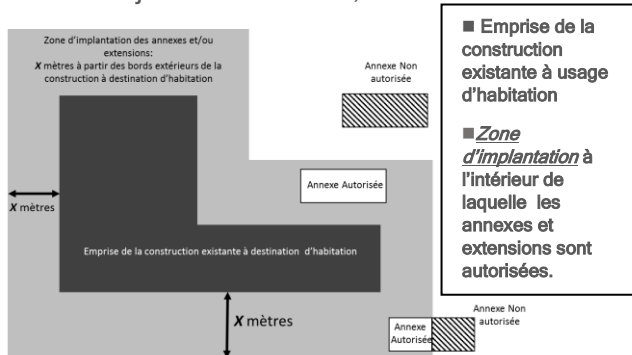
Sont ainsi autorisés à nouveau dans ce secteur l'ensemble des constructions et aménagements autorisés en zone agricole A. Est également permis les changements de destination vers l'ensemble des vocations autorisées dans le sous secteur (activités agricoles également).

Par ailleurs, afin d'encadrer la réalisation d'activités hôtelières, celles-ci sont conditionnées à être réalisées à travers une unique opération d'aménagement d'ensemble.

En zone A mais hors secteurs Ae, Ap et As :

- Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine couverte ou non et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontré.

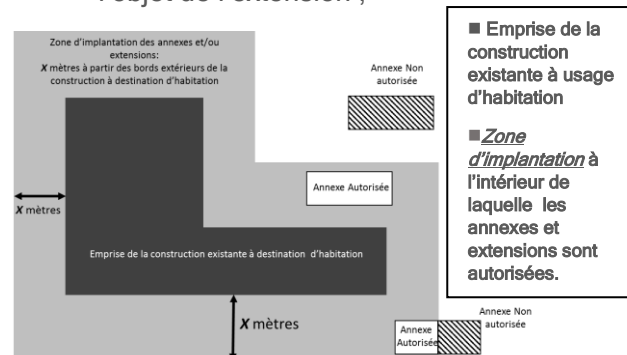
Les constructions annexes complémentaires au bâtiment d'habitation devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;



En zone A et secteur As mais hors secteurs Ae et Ap :

- Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine couverte ou non et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontré.

Les constructions annexes complémentaires au bâtiment d'habitation devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;



<p>- Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau. ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique, à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontré. <p>[...]</p> <p>5. Dans le secteur As, à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 et sous réserve de ne pas compromettre la ressource en eau de la commune, sont également autorisés :</p>	<p>- Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau. ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique, à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontré. <p>[...]</p> <p>5. Dans le secteur As, à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 et sous réserve de ne pas compromettre la ressource en eau de la commune, sont également autorisés :</p>	
---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> - les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ; - les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ; - le changement de destination des bâtiments agricole et d'habitation existant à vocation d'activité touristique. 	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ; - les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ; - le changement de destination des bâtiments existants vers les vocations autorisées dans le secteur ; <p>L'ensemble des constructions et changements de destinations à vocation d'hébergement touristique ou liée à l'activité touristique doivent être réalisés sous forme d'une unique opération d'aménagement d'ensemble.</p>	
<p>Article 4 - A - Desserte par les réseaux</p> <p><u>1 - Eau :</u></p> <p>[...]</p> <p>Dans <u>le secteur As</u>, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau.</p>	<p>Article 4 - A - Desserte par les réseaux</p> <p><u>1 - Eau :</u></p> <p>[...]</p> <p>Dans <u>le secteur As</u>, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau. Tout projet touristique réalisé dans le secteur devra par ailleurs être raccordé au réseau du Canal de Provence dès que celui-ci sera disponible au niveau de la route Ste Roseline, ou de la RD555, dans un rayon de moins de 1,5km du projet, sous réserve de la faisabilité technique et juridique de ce raccordement.</p>	<p>Par anticipation de la nouvelle branche du Canal de Provence qui reliera le réseau des Arcs à celui de Draguignan, une disposition a été ajoutée pour prévoir le raccordement du futur projet à ce réseau, de manière à diminuer l'impact des forages sur la nappe phréatique communale et à diminuer la vulnérabilité de celle-ci.</p>

<p>2 - Assainissement :</p> <p><i>2.1 - Eaux pluviales :</i></p> <p>2.1.1 - Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.</p> <p>2.1.2 - Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.</p> <p>2.1.3 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.</p> <p>2.1.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.</p>	<p>2 - Assainissement :</p> <p><i>2.1 - Eaux pluviales :</i></p> <p>2.1.1 - Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.</p> <p>2.1.2 - Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.</p> <p>2.1.3 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.</p> <p>2.1.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.</p> <p>2.1.5 - Dans le sous-secteur As, les bassins de rétention devront être équipés d'un système de débit de fuite permettant la vidange des bassins.</p>	<p>Ajout d'une disposition relative à la vidange des bassins de rétention.</p>
--	---	--

<p><i>2.2 - Eaux usées</i></p> <p>2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.</p> <p>2.2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>2.2.3 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.</p> <p>[...]</p>	<p><i>2.2 - Eaux usées</i></p> <p>2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.</p> <p>2.2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>2.2.3 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.</p> <p>2.2.4 Dans le sous-secteur As, dans le cadre de la réalisation d'un projet touristique, une station d'épuration des eaux grises autonome devra être réalisée pour permettre la réutilisation de celles-ci dans le projet, sous réserve des réglementations en vigueur.</p> <p>[...]</p>	<p>Ajout d'une disposition qui permettra la réutilisation des eaux grises sur le secteur de projet, afin de permettre de diminuer son impact sur la ressource en eau potable.</p>
<p>Article 9 - A - Emprise au sol</p> <p>Non réglementée en zone A et secteur Ae et Ap.</p> <p>Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 - A, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées.</p> <p>Dans <u>le secteur As</u>, l'emprise au sol des constructions, hors bassin et piscine, ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain constructible.</p>	<p>Article 9 - A - Emprise au sol</p> <p>Non réglementée en zone A et secteur Ae et Ap.</p> <p>Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 - A, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées.</p> <p>Dans <u>le secteur As</u>, l'emprise au sol des constructions, dont les modalités de calcul sont définies dans l'OAP n°7 du PLU, n'excèdera pas</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le bâti : 6 863 m² ; - pour les piscines extérieures : 600 m² ; - pour les bassins et fontaines : 550 m² ; - pour les pergolas couvertes : 200 m² ; 	<p>L'emprise au sol était définie dans le règlement selon un pourcentage (15%) de la surface du STECAL (initialement de 45750 m²), permettant une emprise au sol d'environ 6863 m². Au regard de la réduction de la surface de STECAL (39 116 m² environ), et de manière à ne pas réduire les possibilités de construire, le CES maximal est remplacé par une emprise au sol maximale égale à celle autorisée avant la présente modification.</p> <p>Les emprises au sol des piscines et bassins, auparavant non règlementés, ont été limitées afin de limiter l'imperméabilisation supplémentaire, de même que celles des terrasses et pergolas.</p> <p>Par ailleurs, une limite de surface de plancher</p>

	<p>- pour les terrasses non couvertes : 500 m². La surface de plancher des constructions, hors surface de plancher à vocation agricole ou liée à l'activité agricole, n'excèdera pas 11 000 m².</p>	<p>maximale a été ajoutée. Ainsi, la présente modification maintient les mêmes droits à construire, et ne génère donc pas de capacité d'accueil supplémentaire.</p>
<p>Article 10 - A - Hauteur des constructions Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. Dans <u>le secteur As</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes. - Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de 4 mètres. 	<p>Article 10 - A - Hauteur des constructions Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. Dans <u>le secteur As</u> :</p> <p>Les constructions devront respecter les hauteurs maximales définies dans l'OAP n°7 du PLU.</p>	<p>La règle des hauteurs définie dans le règlement du secteur As du PLU, et notamment la notion de hauteur « compatible » est peu claire dans le cadre de l'instruction du permis de construire : « <i>Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes.</i> ». Ainsi, de manière à éviter toute mauvaise interprétation de cette notion de compatibilité, il a été choisi de fixer directement dans l'OAP les hauteurs maximales à respecter. Les hauteurs maximales du bâti ont été fixées dans chacun des polygones d'implantation du bâti pour correspondre à la hauteur des bâtiments déjà construits dans ces secteurs d'implantation, dans le cadre d'extensions de ces bâtis. Elle a été fixée à 4m dans les secteurs d'implantation ne constituant pas une extension de bâti déjà créé, conformément à la règle en vigueur dans le règlement du secteur As : « <i>Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de 4 mètres.</i> ».</p>
<p>Article 11 - A - Aspect extérieur [...] 2 - Dispositions particulières : [...] 2.3 - Façades Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins</p>	<p>Article 11 - A - Aspect extérieur [...] 2 - Dispositions particulières : [...] 2.3 - Façades Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins</p>	

<p>que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.</p> <p>Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.</p> <p>[...]</p>	<p>que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.</p> <p>Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.</p> <p><u>Dans le sous-secteur As, les couleurs de façades seront choisies sur la base du nuancier de la ville, disponible en mairie.</u></p> <p>[...]</p>	<p>Ajout d'une disposition pour permettre la bonne intégration des constructions.</p>
---	---	---

4. Impact sur les documents du PLU

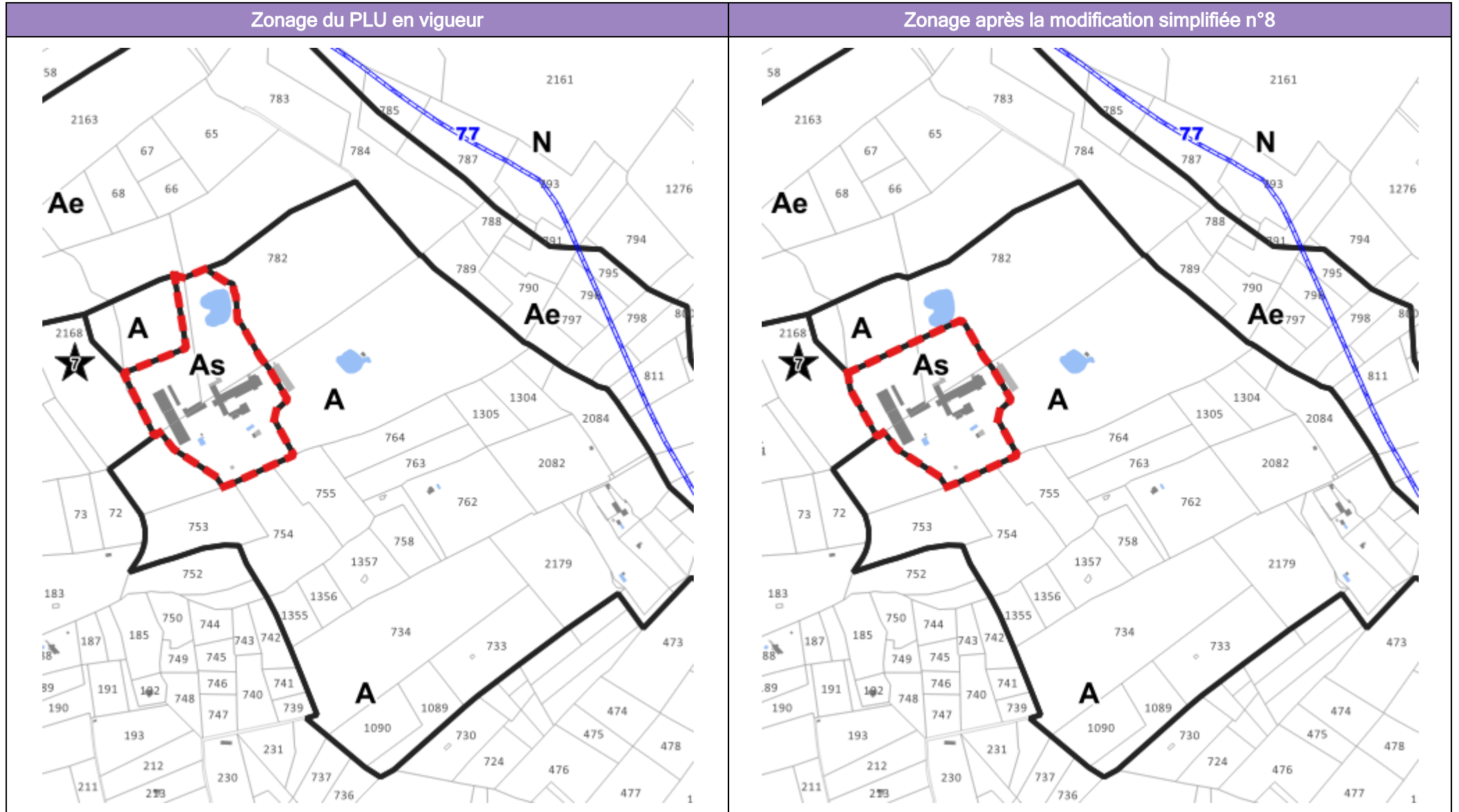
4.1. Document modifié par le projet de modification simplifiée n°8

Le projet de modification entraîne des changements dans le dossier du PLU applicable sur les pièces suivantes :





















- ▶ La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU et explicitant les points de modification.
- ▶ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3) modifiées au niveau de l'orientation d'aménagement n°7 relative au domaine Font de Broc.
- ▶ La planche de zonage 4.1 Plan Nord (pièce 4.1) modifiée par le nouveau tracé du zonage et de l'OAP.
- ▶ Le règlement écrit modifié (pièce 4) et plus spécifiquement le titre V des Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

4.2. Impact sur le règlement graphique

Modification du périmètre du secteur As avec reclassement d'une partie en zone A, et du périmètre de l'OAP :



Légende

 Limite de zone ou de secteur	 Zone non altius tollendi
 Plantations à réaliser	 Secteur non constructible
 Espace Boisé Classé	 Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU (mixité sociale)
 Terrain cultivé à protéger	 Secteur délimité au titre de l'article L 151-28 du CU
 Espace boisé d'intérêt paysager au titre de l'article L151-19 du CU	 Secteur de mixité sociale délimité au titre de l'article L151-15 du CU
 Bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 du CU	 Zone d'implantation des bâtiments
 Servitudes L151-41 - Principes d'accès	 Zone d'implantation des parkings silo
 Servitude au titre de l'article L151-41 du CU	 Alignement, ancrage des bâtiments
 Emplacement réservé	 Axe d'implantation
 Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation	 Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19

► Bilan des surfaces

Surfaces avant modification n°8		Surfaces après la modification simplifiée n°8		Évolution des surfaces	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	Évolution surface (ha)	Évolution surface (%)
A	1200,5	A	1201,27	+ 0,77	+ 0,06
As	4,58	As	3,91	- 0,77	- 16,84
TOTAL	1205,08	TOTAL	1205,08	-	-

4.3. Impact sur le règlement écrit

La présente modification apporte quelques modifications au règlement de la zone agricole A, aux articles 1, 2, 4, 9, 10 et 11.

Cf. partie 3.3 du rapport.

4.4. Impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente modification apporte des modifications du périmètre et du parti d'aménagement de l'OAP n°7 du PLU.

Cf. partie 3.2 du rapport.