

MS8 du PLU des Arcs sur Argens

Analyse des avis PPA et suivi des modifications apportées au dossier après notification aux PPA

MRAe, consultation cas par cas : avis conforme du 21/12/2023

Département : avis favorable du 24/11/2023

Dracénie Provence Verdon Agglomération : avis favorable du 27/11/2023

Préfecture : avis réputé favorable

Conseil régional : avis réputé favorable

Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis réputé favorable

Chambre du Commerce et de l'Industrie : avis réputé favorable

Commune de la Motte : avis réputé favorable

Commune du Muy : avis réputé favorable

Commune de Trans-en-Provence : avis réputé favorable

Service instructeur des permis de construire de la communauté d'agglomération (réunion 20/11/2023)

Avis du service instructeur	Réponse de la commune	Modifications apportées au dossier
Lors de la réunion technique en date du 20 novembre 2023, le service instructeur des permis de construire de la communauté d'agglomération a demandé d'apporter une clarification à la règle des hauteurs dans le sous-secteur As de la zone agricole, et notamment sur le point de la « compatibilité » avec les hauteurs des bâtiments existants.	La règle des hauteurs a été clarifiée dans le dossier de la MS8.	Dans l'OAP : <ul style="list-style-type: none">- Ajout au schéma d'aménagement de l'OAP, au niveau des secteurs d'implantation du bâti, des hauteurs maximales à respecter. Les hauteurs maximales définies correspondent à la hauteur des bâtis déjà construits pour les extensions du bâti, et pour les nouveaux bâtis, elle a été fixée à 4m conformément au précédent règlement en vigueur.



- Ajout au texte de l'OAP :
« Dans les secteurs As, les constructions nouvelles en extension du 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. »

Dans le règlement :

- Suppression à l'article 10 du règlement de la zone A, dans le secteur As, soumise à interprétation :
 - « 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. »
- Remplacement de cette règle par un renvoi à la règle de l'OAP :
« Les constructions devront respecter les hauteurs maximales définies dans l'OAP n°7 du PLU. »

Dans le rapport de présentation :

- Ajout de ces modifications et de justifications dans la partie « les modifications proposées et leur justification »

Chambre de l'agriculture (avis 20/11/2023)

Avis de la Chambre de l'Agriculture	Réponse de la commune	Modifications apportées au dossier
<p>En préambule, nous tenions à rappeler que nous avons rendu un avis défavorable sur le STECAL As en réunion d'examen conjoint du 29 avril 2021, notamment aux motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un projet consommateur de foncier agricole et non proportionnel à la taille de l'exploitation ; - La création d'une surface de plancher supplémentaire de 2 000 m². <p>Concernant le présent projet de modification simplifiée n°8, le projet de STECAL As a été revu avec une diminution de surface prenant en compte notre remarque émise sur la révision allégée n°2 sur la consommation de terres agricoles AOP. Le périmètre du STECAL a été modifié afin de ne pas affecter ces parcelles agricoles en culture, nous saluons cette réduction.</p>	/	/
<p>Pour autant, le projet de STECAL maintient plusieurs éléments sur lesquels nous avons des remarques.</p> <p>D'une part, la présente modification prévoit la possibilité de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole au sein du STECAL. Nous vous rappelons que ce type de bâtiment peut être réalisé en zone agricole, si le besoin est justifié et nécessaire à l'exploitation. Ceux-ci doivent donc être sortis du STECAL car autorisés en zone A.</p>	<p>La création du STECAL lors de la RA n°2 visait à conforter une exploitation agricole existante, en y permettant, en sus de l'activité agricole, le développement de tourisme, qui va soutenir économiquement cette activité agricole. En effet, le projet d'œnotourisme et tourisme équestre vient en complément de l'activité agricole. Il n'est viable que dans la mesure où l'activité agricole est maintenue sur le secteur. La renommée des vins et chevaux de dressage élevés au niveau de l'exploitation étant la principale raison de son attrait pour les futurs touristes.</p> <p>L'interdiction de l'activité agricole (nouvelles constructions et changements de destination) dans le STECAL va à l'encontre de cette volonté de conforter l'exploitation agricole, et constitue une erreur matérielle.</p> <p>Le projet envisagé sur le site prévoit notamment des changements de destination vers une vocation agricole, avec, par exemple, un changement de destination de garages</p>	/

Envoyé en préfecture le 09/02/2024

Reçu en préfecture le 09/02/2024

Publié le 09/02/2024

ID : 083-218300044-20240205-DLH2496H1-DE



(habitation) existants pour la réalisation d'un accueil au caveau, ce qui n'est en l'état plus réalisable suite à l'approbation de la révision allégée n°2 qui interdit l'activité agricole dans le STECAL.

Par ailleurs, la réalisation d'activités agricoles nécessaires à l'exploitation dans le périmètre du STECAL, qui constitue un ensemble déjà bâti, et compatible avec les vocations autorisées dans le STECAL, permet d'éviter la dispersion de ces futures constructions dans le reste de la zone agricole, et de préserver des terrains cultivés ou cultivables.

Ainsi, afin de pérenniser l'exploitation agricole, et la vocation agricole du domaine, il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle en réintroduisant l'activité agricole dans le STECAL.

D'autre part, le STECAL prévoit le changement de destination de tous les bâtiments existants sur le domaine pour du développement touristique. Nous attirons votre attention sur cette mesure qui peut entraîner à terme une disparition de la vocation agricole du domaine. Ainsi, nous souhaitons que seuls les bâtiments n'ayant plus de vocation et d'utilité agricole soient identifiés. Par ailleurs, ces changements de destination peuvent être réalisés en zone agricole en dehors du STECAL, si les bâtiments sont identifiés au zonage.

Enfin, au regard de ce projet, nous avons des interrogations quant au caractère limité de ce STECAL compte tenu des possibilités de développement identifiées au sein du STECAL, à savoir :

- Projet de 1 800 m² d'emprise au sol supplémentaire sur 7 m de haut pour des bâtiments non liés et nécessaires à l'activité agricole, soit à notre sens, une possibilité de réaliser 3 600 m² de surface de plancher supplémentaire dédiés à des projets d'accueil touristiques.
- Possibilité d'un changement de destination de tous les bâtiments compris dans le périmètre du STECAL soit 5 055 m² d'emprise au sol à des fins là encore de développement touristique. Ces bâtiments pourront eux aussi faire l'objet d'un étage supplémentaire en extension puisque la modification prévoit la possibilité de monter à 7 m et donc de doubler la surface de plancher.
- Possibilité de réaliser 11 000 m² "maximale" de surface de plancher hors agricole au sein du STECAL.

Ainsi, à notre sens, cette surface n'est pas en adéquation avec le principe de capacité d'accueil limitée qui permettrait à l'activité touristique de rester complémentaire à l'activité agricole du domaine. Au regard de la dimension du projet touristique et de l'accueil d'un hôtel d'au moins 64 chambres, d'un spa et d'un restaurant en zone agricole, ce projet va prendre le pas sur l'activité viticole et par conséquent l'exploitation va perdre sa vocation agricole première. Pour cette raison, nous demandons la réduction significative de la surface de plancher possible.

La présente modification simplifiée n'a pas pour objet de revenir sur le changement de destination des bâtiments existants, ni aux possibilités de construire qui ont déjà été autorisée lors de la révision allégée n°2, aujourd'hui approuvée et purgée de tous recours.

Elle a uniquement pour objet :

- De réajuster le périmètre du STECAL au plus proche du bâti ;
- De modifier le parti d'aménagement de l'OAP pour une meilleure insertion du bâti, avec des constructions futures moins disséminées dans le STECAL ;
- D'apporter à la marge quelques ajustement règlementaires dans la zone As (clarifications, nouvelles règles en faveur de la préservation de l'environnement,...) **sans en modifier les possibilités de construire**
- De corriger l'erreur matérielle de l'exclusion de l'activité agricole dans le STECAL.

Par ailleurs, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU, il est impossible de diminuer les possibilités de construire dans une zone, conformément aux articles L153-45 et L153-41 du code de l'urbanisme.

Article L153-45

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

[...] »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Ainsi, les possibilités de construire dans le secteur As ont été maintenues identiques à celles du PLU en vigueur, avec le maintien des mêmes emprises au sol et hauteurs.

La règle d'encadrement de la surface de plancher a uniquement été édictée dans le cadre de la réintroduction de l'activité agricole dans le STECAL pour éviter leur changement de destination futur, sur demande de la DDTM, en sus de l'obligation de réaliser l'ensemble des constructions et changements de destination à vocation ou lié à l'activité touristique sous la forme d'une unique opération d'ensemble. La surface de plancher maximale définie correspond à celle possible dans le cadre du PLU en vigueur.

Envoyé en préfecture le 09/02/2024

Reçu en préfecture le 09/02/2024

Publié le 09/02/2024

ID : 083-218300044-20240205-DLH2496H1-DE



<p>En conclusion, la CA83 émet un avis défavorable sur la modification simplifiée n°8 du PLU au motif :</p> <ul style="list-style-type: none">- De la perte de vocation agricole du domaine liée à la possibilité d'effectuer un changement de destination sur l'ensemble des bâtiments contenus dans le STECAL ;	<p>La modification simplifiée n°8 du PLU vise au contraire à pérenniser la vocation agricole du domaine en réintroduisant dans le STECAL la possibilité de réaliser des activités agricoles, par correction d'une erreur matérielle.</p>	
<ul style="list-style-type: none">- De l'augmentation significative de la surface de l'emprise au sol et de la surface de plancher qui n'est pas en adéquation avec le principe de capacité d'accueil limité induit par le STECAL.	<p>La modification simplifiée n°8 du PLU ne permet ni l'augmentation de l'emprise au sol ni la surface de plancher sur le secteur de projet, mais maintient les mêmes possibilités de construire que le PLU en vigueur et purgé de tous recours. Elle n'induit pas d'augmentation de la capacité d'accueil dans le STECAL.</p>	