



Le Président

Madame Nathalie GONZALES
Maire de Les Arcs
Hôtel de ville
Place du Général de Gaulle
83460 LES ARCS-SUR-ARGENS

Affaire suivie par : Barbara BRIDOUX
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Dracénie Verdon
☎ : 06 26 30 45 39
Nos réf : D23-04842
Vos réf : NG/RG/CLG/DDF n° 24 du 25 octobre 2023

Toulon, le 24.11.2023

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 26 octobre 2023, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette modification porte sur la correction d'une erreur et sur des ajustements permettant l'aménagement du Domaine de Font du Broc.

Je vous indique que cette modification du PLU n'appelle pas d'observation de la part du Département.

J'attire néanmoins votre attention sur la question de l'accès à ce domaine, qui se fait aujourd'hui par la route départementale 91 de faible largeur. Comme vous le savez, le Département et les représentants du Domaine de Sainte Roseline travaillent actuellement en phase études sur la modification de tracé de la route départementale qui devra, lorsqu'elle aura été validée et qu'elle aura reçue toutes les autorisations administratives, être réalisée par le Département avec une participation financière et foncière du Domaine.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Louis MASSON



Bonjour




**Madame le Maire
Hôtel de ville
Pl. Général de Gaulle
83460 LES ARCS SUR ARGENS**

**Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Théo SATTA
Nos Réf : FJ/FA/TS/EL/MA
Visa Direction :**

Draguignan, le 20 novembre 2023

**Objet : Plan Local d'Urbanisme – Projet de modification simplifiée n°8
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R +AR**

Madame le Maire,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 26 octobre 2023, nous avons été rendus destinataire du projet de modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire dans un délai d'un mois.

La présente modification simplifiée porte sur la modification du parti d'aménagement défini dans l'OAP du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) As du Domaine Font-du-Broc.

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle de notre part des observations.

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 :

- 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.

Siège
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

Antenne de Vidauban
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

Antenne de Hyères
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924



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.

Pour autant, le projet de STECAL maintient plusieurs éléments sur lesquels nous avons des remarques.

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.

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.

En conclusion, la **CA83 émet un avis défavorable** sur la modification simplifiée n°8 du PLU au motif :

- 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 ;
- 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.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY,
Présidente
de la Chambre d'Agriculture du Var

**ORDONNATEUR
SUPPLEANT**

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

Département du Var
Arrondissement de Draguignan



Direction Générale des Services
Gestion des Assemblées
Aménagement Economique et
Urbain

B_2023_074

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS DU
BUREAU COMMUNAUTAIRE**

SÉANCE DU LUNDI 27 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept novembre à 14:30, le Bureau Communautaire de Dracénie Provence Verdon agglomération, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à huis clos, sous la présidence de Monsieur Claude PIANETTI, Vice-Président.

Nombre de Membres		
Afférents au Bureau Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
26	26	19

PRÉSENTS :

Claude PIANETTI, Claude ALEMAGNA, Liliane BOYER, Valérie MARCY, Bernard CHILINI, Nathalie GONZALES, Alain CAYMARIS, Serge BALDECCHI, Albert DAVID, Gérald PIERRUGUES, Sophie DUFOUR, Nathalie PEREZ-LEROUX, Alain BARALE, Jacques GÉRARD, Claude MARIN, Christine PREMOSELLI, Michel PONTE, Cédric DUBOIS

**Objet de la
délibération:**

Les Arcs-sur-Argens -
Modification simplifiée n°8
du plan local d'urbanisme -
Avis au titre des personnes
publiques associées

REPRÉSENTÉ(S) :

Nadine DECARLIS pouvoir à Valérie MARCY

ABSENT(S) :

Richard STRAMBIO, Daniel MARIA, Raymond GRAS, Hugues MARTIN, Christophe CARRIERE, Karine ALSTERS, Georges ROUVIER

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Cédric DUBOIS

RAPPORTEUR : Monsieur Claude PIANETTI

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de Dracénie Provence Verdon agglomération,

Vu la délibération du conseil communautaire n°C_2023_041 du 3 avril 2023,

Considérant que la commune des Arcs-sur-Argens a prescrit, par arrêté municipal en date du 19 janvier 2023, la modification simplifiée n°8 de son plan local d'urbanisme (PLU), en application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L153-40 du même code, le projet de PLU modifié fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées, au titre desquelles figure Dracénie Provence Verdon agglomération en sa qualité :

- d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH),
- d'EPCI chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT),
- d'autorité organisatrice de la mobilité ;

Vu la notification du projet de PLU modifié reçue le 26 octobre 2023 ;

Vu les pièces du dossier de PLU communiquées ;

Considérant que la commune des Arcs-sur-Argens a décidé de mettre en œuvre, en avril 2021, une procédure de révision allégée n°2 de son PLU afin de permettre la réalisation d'un projet d'hôtellerie haut de gamme sur le domaine de la Font du Broc, accompagné d'activités touristiques (restaurants, spa...) ;

Considérant que par délibération n°C_2021_099 en date du 27 mai 2021, Dracénie Provence Verdon agglomération a formulé un avis favorable assorti d'une recommandation à ce projet de révision allégée n°2 du PLU des Arcs-sur-Argens ;

Considérant que la révision allégée n°2 du PLU de la commune des Arcs-sur-Argens a été approuvée le 21 février 2022 et est devenue exécutoire le 19 septembre 2022 ;

Considérant que la modification simplifiée n°8 du PLU est engagée par la commune en vue de modifier le parti d'aménagement du projet, notamment :

- la réduction du périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), au plus proche du bâti existant : la surface du STECAL passe de 4,5 ha à 3,6 ha,
- le réagencement du bâti, regroupé autour du corps de ferme principal, préservant ainsi les jardins existants,
- la correction d'une erreur matérielle : l'activité agricole est désormais autorisée dans le périmètre du STECAL ;

Considérant que diverses modifications sont apportées au règlement du PLU, notamment ;

- l'interdiction expresse des héliports dans le secteur As (STECAL),
- l'obligation de recourir à une opération d'aménagement d'ensemble unique,
- l'obligation de concevoir la filière de traitement des eaux usées de manière à permettre la réutilisation des eaux grises,
- l'emprise au sol des constructions dans le secteur As passe de 15 % de la superficie du terrain à un nombre fixé par le règlement : 6 863 m² pour le bâti, 600 m² pour les piscines, 550 m² pour les bassins et fontaines, 200 m² pour les pergolas, 500 m² pour les terrasses non couvertes,

- la surface de plancher des constructions à destination autre qu'agricole est limitée à 11 000 m² ;

Considérant que les modifications apportées au projet dans le cadre de la présente modification simplifiée ne sont pas de nature à remettre en cause l'avis formulé par Dracénie Provence Verdon agglomération le 27 mai 2021 ;

En conséquence, il est proposé au Bureau communautaire de bien vouloir :

- émettre un avis favorable, en tant que personne publique associée, sur le projet de modification simplifiée n°8 du PLU de la commune des Arcs-sur-Argens,
- autoriser Monsieur le Président à assurer l'exécution de la présente délibération.

Le Bureau communautaire, après en avoir délibéré A L'UNANIMITE, décide d'adopter cette délibération.

Cédric DUBOIS

Richard STRAMBIO

Secrétaire de séance

Président

Maire de Draguignan

Conseiller régional Région Sud



Conformément au Code de Justice Administrative un délai de deux mois est ouvert à partir de la notification ou de la publication de la présente délibération pour contester celle-ci devant la juridiction administrative territorialement compétente. Dans ce même délai, la présente délibération peut être contestée devant l'autorité dont elle émane par l'exercice d'un recours gracieux. Ce recours suspend le délai de recours contentieux jusqu'à la réponse de ladite autorité ; le silence gardé pendant plus de deux mois vaut rejet.

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