

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°8

3-Orientation d'Aménagement et de Programmation



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 n°2 - Approuvée le 01.10.2019 n°3 - Approuvée le 01.10.2019 n°4 - Approuvée le 17.11.2020</i>
Révision allégée	Modification simplifiée
<i>n°1 - Approuvée le 03.04.2017 n°2 - Approuvée 21.02.2022</i>	<i>n°1 - Approuvée le 20.06.2014 n°2 - Approuvée le 09.03.2015 n°3 - Approuvée le 14.12.2015 n°4 - Approuvée le 14.12.2016 n°6 - Approuvée le 01.07.2019 n°5 - Approuvée le 20.01.2020 n°7 - Approuvée le 18.12.2023 n°8 - Approuvée le 05.02.2024 n°9 - Approuvée le 13.11.2023</i>

Envoyé en préfecture le 09/02/2024

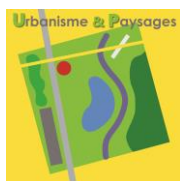
Reçu en préfecture le 09/02/2024

Publié le 09/02/2024

ID : 083-218300044-20240205-DLH2496H1-DE



Document réalisé par :



Urbanisme & **P**aysages

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

N.B. :

Le PLU des Arcs sur Argens fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article stipule que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

SOMMAIRE

1. Préambule	5
1.1. Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	5
1.2. Contexte et objectifs de l'OAP n°7	6
2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 du Domaine Font du Broc	7
2.1. Localisation	7
2.2. Desserte et accès	7
2.3. Les enjeux	8
2.4. Les principes d'aménagement	9
2.4.1. <i>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i>	9
2.4.2. <i>Les espaces communs dont le stationnement</i>	10
2.4.3. <i>Desserte par les voies</i>	10
2.4.4. <i>Le schéma d'aménagement</i>	11

1. Préambule

1.1. Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (loi UH). Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles constituent désormais **une partie à part entière du dossier PLU**, selon les articles L.151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Comme l'exprime le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. » ; ceci dans **une relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser.

La commune des Arcs sur Argens a défini 7 orientations particulières d'aménagement correspondant à des secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme :

- ▶ L'orientation d'aménagement n°1 concerne le nouveau quartier de Saint Roch Sud en zone 1AUBb,
- ▶ L'orientation d'aménagement n°2 concerne les nouveaux quartiers de Saint-Roch Nord et des Valettes en zone 1AUBa,
- ▶ L'orientation d'aménagement n°3 concerne le quartier des Laurons en zone 1AUBa

- ▶ L'orientation d'aménagement n°4 concerne la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.
- ▶ L'orientation d'aménagement n°5 concerne le secteur 1AUT du Relais des Moines, qui a fait l'objet d'une procédure de révision allégée approuvée le 3 avril 2017.
- ▶ L'orientation d'aménagement n°6 concerne les secteurs 1AUAA, 1AUAB et 2AUA quartier Les Guéringuiers qui a fait l'objet d'une procédure de modification n°2 approuvée le 7 octobre 2019.
- ▶ La présente orientation d'aménagement n°7 concerne le secteur As du domaine de Font du Broc, qui fait l'objet de la présente procédure de révision allégée n°2.

Pour chacun de ces secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des sept secteurs concernés.

1.2. Contexte et objectifs de l'OAP n° 7

Le secteur As correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) lié à une activité de commerce et service (hôtellerie, restauration). Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL devront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel. Pour cela, des règles de hauteur, de densité, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, doivent être définies dans le règlement du PLU.

C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le règlement du PLU exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, « une simplicité des 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. »

La définition d'OAP sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur As, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL agricole afin de garantir la réalisation d'un hameau provençal traditionnel et le respect de l'activité des sols agricoles, la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages. Les principes d'aménagement précisent ainsi :

- la localisation des espaces communs et des jardins d'agrément,
- les accès,
- l'implantation des constructions,
- les cheminements doux,
- les arbres à préserver ou à planter.

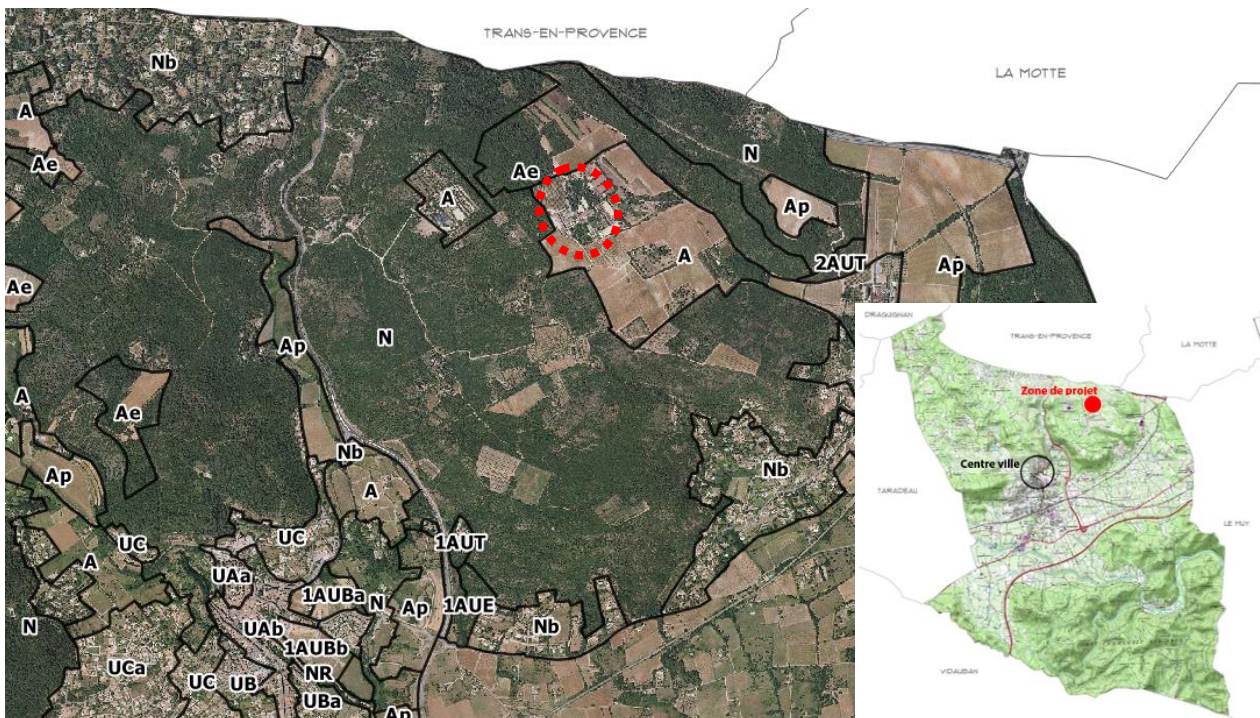
La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur As permet ainsi de garantir l'insertion des futures constructions du STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 du Domaine Font du Broc

2.1. Localisation

Le secteur As concerné par la présente orientation d'aménagement se trouve au nord-est de la commune, dans le bois d'Astros à l'ouest de l'ancienne abbaye de la Celle Roubaud. Situé à environ 6km de l'agglomération (2km à vol d'oiseau), le domaine de Font de Broc s'inscrit sur un plateau calcaire, dans une petite plaine agricole entourée de collines boisées, caractéristique de la Provence calcaire

L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui un espace en majorité déjà artificialisé et bâti. Les constructions existantes du secteur accueillent aujourd'hui le chai et des bâtiments agricoles, des constructions d'habitations, ainsi qu'un manège à chevaux et des salles de réception.



2.2. Desserte et accès

Les deux accès au domaine demeureront identiques à l'existant.

Ils se font par le chemin communal de la Font du Broc, principalement via la RD 91. Au nord, le chemin de la Font du Broc rejoint également par un sentier carrossable, le chemin des Crouieres connectant la RD 555 à l'ouest et la RD1555 à l'est.

Les Accès au Domaine Font du Broc



2.3. Les enjeux

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).

Le secteur à projet ne présente pas d'enjeux majeurs. L'intérêt écologique est limité du fait de son anthropisation. En effet, le terrain est déjà bâti et la parcelle agricole consommée ne présente qu'une faible qualité agronomique.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- ▶ Conforter les exploitations agricole et équestre par le développement d'une activité d'hôtellerie haut de gamme en lien direct avec ces dernières et dans un contexte de sous offre en hôtellerie.
- ▶ Conserver, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural du site en s'inspirant des proportions des hameaux ruraux provençaux traditionnels.
- ▶ Respecter le cadre de vie privilégié du site en soignant l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et en minimisant sa dispersion dans l'espace.
- ▶ Assurer la gestion autonome des eaux pluviales et domestiques du domaine.

2.4. Les principes d'aménagement

2.4.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

► Implantation et hauteur du bâti

Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel.

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 leurs plages, des espaces verts, des espaces cultivés, des espaces dédiés à l'accueil du public.

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.

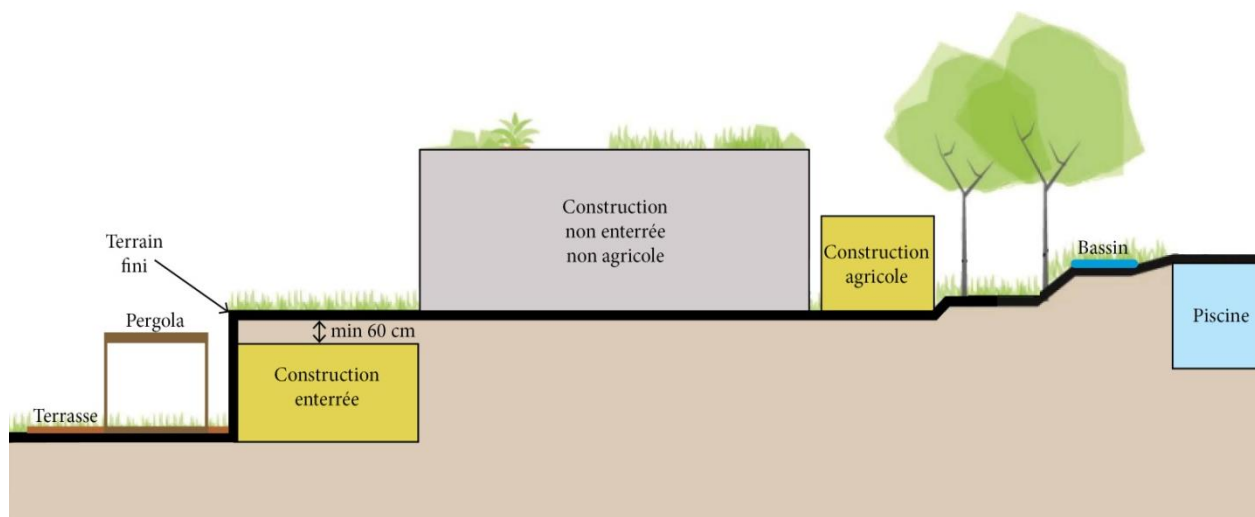
L'implantation des nouvelles emprises bâties, hors emprises des bâtiments nécessaires ou liés à l'activité agricoles, des bâtiments enterrés (notamment stationnement souterrain) et des constructions équipements techniques nécessaires au fonctionnement ou à l'accessibilité des bâtiments, doit se faire 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.

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

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.

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.

► Insertion dans paysage

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.

Après la construction du parc de stationnement enterré et de son accès, le terrain devra retrouver un aspect naturel avec la transplantation des essences présentes.

Les constructions ne devront pas porter atteinte aux perceptibilités paysagères et au panorama sur le paysage viticole depuis le chemin de la Font du Broc. Pour cela, le maintien du boisement en bordure de route est primordial et des aménagements paysagers encadreront chaque construction.

2.4.2. Les espaces communs dont le stationnement

Les espaces communs organisent le hameau, la circulation interne et les différents accès aux constructions.

Les stationnements seront préférentiellement enterrés.

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.

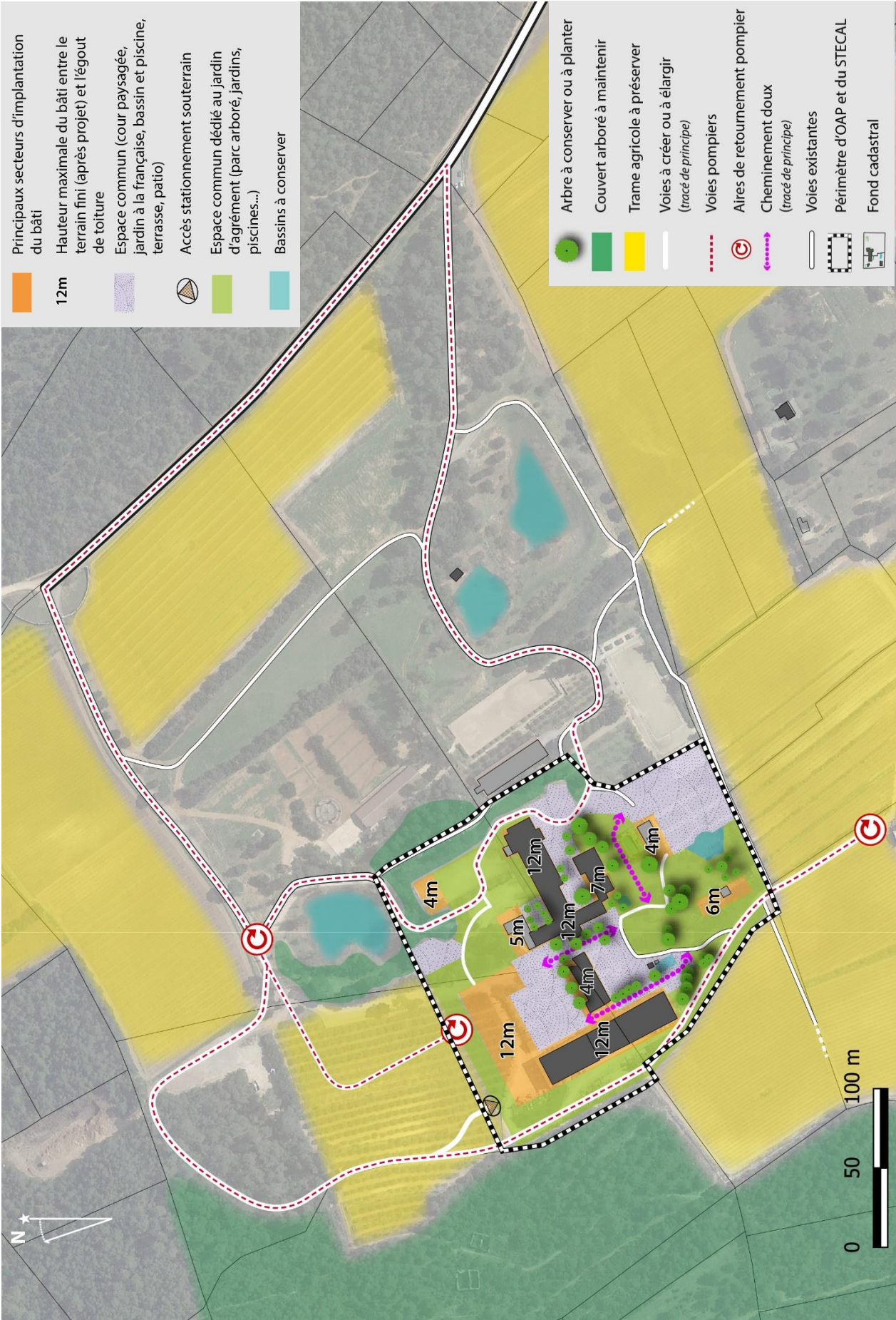
2.4.3. Desserte par les voies

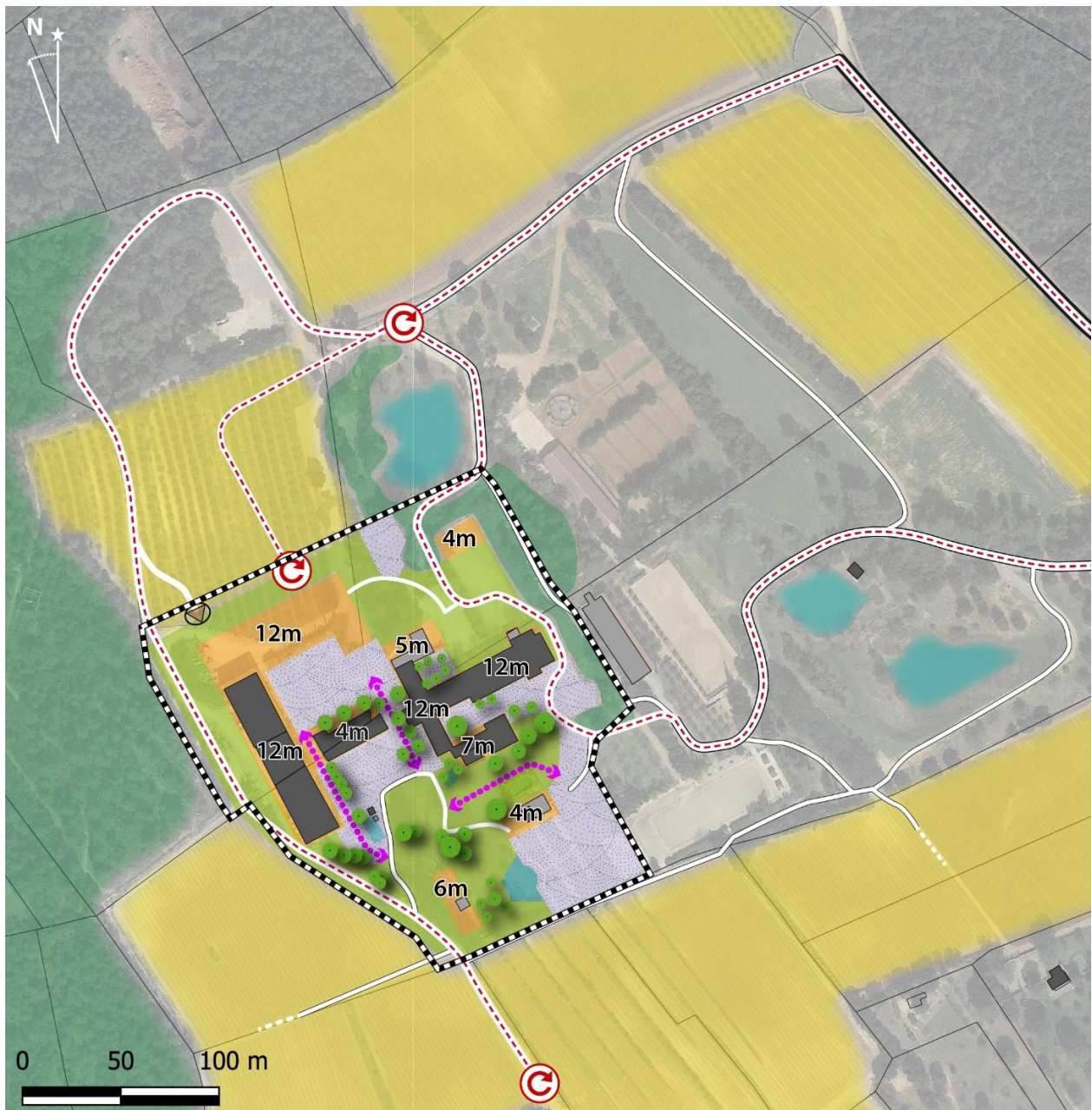
Il convient de respecter ou d'améliorer le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et au stationnement.







Les deux entrées existantes au Domaine devront conserver leur connexion.











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.

2.4.4. Le schéma d'aménagement





-  Principaux secteurs d'implantation du bâti
- 12m**  Hauteur maximale du bâti entre le terrain fini (après projet) et l'égout de toiture
-  Espace commun (cour paysagée, jardin à la française, bassin et piscine, terrasse, patio)
-  Accès stationnement souterrain
-  Espace commun dédié au jardin d'agrément (parc arboré, jardins, piscines...)
-  Bassins à conserver

- | | |
|---|--|
|  | Arbre à conserver ou à planter |
|  | Couvert arboré à maintenir |
|  | Trame agricole à préserver |
|  | Voies à créer ou à élargir
(<i>tracé de principe</i>) |
|  | Voies pompiers |
|  | Aires de retournement pompier |
|  | Cheminement doux
(<i>tracé de principe</i>) |
|  | Voies existantes |
|  | Périmètre d'OAP et du STECAL |
|  | Fond cadastral |