



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU THORONET



1d. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION - EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Dates :

PLU approuvé par DCM du 06/03/2020

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 05/09/2022

Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2022

Modification de droit commun n°2 du PLU approuvée par DCM du 19/05/2025

DCM : Délibération du Conseil Municipal - AM : Arrêté Municipal

DOSSIER APPROUVE



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



1d. Exposé des motifs des changements apportés

SOMMAIRE

1.	LA PROCEDURE	3
2.	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....	4
2.1.	LE PROJET DE STATION SERVICE.....	4
2.1.1.	LE CHOIX DU SITE	4
2.1.2.	LE PROJET	7
	L'ENTREE DE VILLE	7
	LA STATION SERVICE.....	8
2.1.3.	LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	9
2.2.	LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	11
2.2.1.	LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT	11
	PRECISIONS SUR L'EMPRISE AU SOL	11
	LA DESTINATION DES ZONES.....	11
	LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	14
2.2.2.	LES REGLES PROPRES AUX ZONES U ET AU	15
	REFORMULATION DES DESTINATIONS EN ZONE UX.....	15
	REFORMULATION DES DESTINATIONS EN ZONES UB ET UC.....	15
	LES RECULS EN ZONE UB, SECTEUR UB1 ET ZONE UC	16
	LE STATIONNEMENT EN ZONES UB ET UC	17
	LES PORTAILS EN ZONES Ub, Uc, 1AUa et 1Aub	17
	LA POSSIBILITE DE CREER DES BAIES VITREES.....	18
	LE PAREMENT BOIS	18
	LA QUESTION DES BRISES-VUES.....	18
2.2.3.	LES REGLES PROPRES AUX ZONES A ET N.....	19
	RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DES SECTEURS AI ET ACO.....	19
	CLARIFICATION DE LA SUPERFICIE DES ANNEXES.....	19
	LES BRISES-VUES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	19
2.2.4.	EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	20
2.3.	CONFORTEMENT DE L'ACTIVITE HOTELIERE.....	20
2.3.1.	LES ENJEUX SUR LE THORONET	20
2.3.2.	LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT	21
2.4.	AMELIORATION DE L'OAP N°2	21
2.4.1.	L'OAP ACTUELLE	21
2.4.2.	LE PROJET DE L'EPF PACA ET LES MODIFICATIONS SOUHAITEES	23
3.	COMPATIBILITE, IMPACTS DU PROJET ET MESURES	25
3.1.	LA COMPATIBILITE DU PROJET	25
3.1.1.	LE PADD DU PLU.....	25
3.1.2.	LE SCoT.....	26
3.1.3.	LE SRADDET	26
3.2.	IMPACTS ET MESURES.....	29





1d. Exposé des motifs des changements apportés

3.2.1.	L'OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 2AU.....	29
3.2.2.	LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT, DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DES OAP.....	31





1d. Exposé des motifs des changements apportés

1. LA PROCEDURE

La commune du Thoronet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/03/2020. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 05/09/2022 et d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 19/12/2022.

Au PLU en vigueur, le seul supermarché de la Commune (anciennement Relais des Mousquetaires) est inscrit en zone économique Ux, au droit du boulevard du 17 août 1944 (RD 79).

Depuis la fermeture de ce commerce, indispensable à la population locale, différents repreneurs se sont rapprochés de la Commune. Si l'emplacement convient et le parking alentour suffisant, il manque un espace suffisant pour installer une station de services. En effet, la présence de pompes à essence est une condition indispensable pour tout projet de reprise. De plus, ce serait un réel atout pour la Commune et la réponse à un réel besoin des habitants et visiteurs.

Or, entre le boulevard du 17 août 1944 et le commerce, il existe aujourd'hui un espace anthropisé occupé par un transformateur électrique, une aire de service pour camping-car, une borne de recharge, des conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif. En reconfigurant ce site, il serait possible d'y installer la station services.

Mais les deux parcelles concernées se trouvent au PLU en zone 2AU « secteur fermé à l'urbanisation pour étoffer le noyau villageois au sud de la rue Grande – vocation mixte ».

Il convient donc d'engager une modification du PLU qui aura pour objet d'ouvrir à l'urbanisation partiellement la zone à urbaniser 2AU (environ 0,17 ha sur les 0,60 ha de la zone 2AU).

L'article L153-38 du Code de l'Urbanisme précise que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. **Le Conseil Municipal a débattu à ce sujet le 13/05/2024.**

Suite à la délibération motivée du Conseil Municipal en date du 13/05/2024 justifiant l'utilité de l'ouverture partielle de la zone 2AU à des fins économiques et il y a lieu de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU et ainsi permettre la création d'une station-service et la refonte des aménagements publics en continuité d'un supermarché existant.

De plus, il est apparu nécessaire d'améliorer le règlement écrit afin de clarifier certains éléments et de mieux prendre en compte certains objectifs communaux.

Aussi, **par arrêté n°2024/15 de Mme le maire en date du 08/10/2024, il a été prescrit la modification de droit commun n°2 du PLU** avec pour objectifs :

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU du PLU pour y autoriser une station-service ainsi que des aménagements publics (containers, borne de recharge, etc.), le tout dans le cadre de la dynamisation du territoire et la revalorisation de sa traversée de ville
- Améliorer le règlement écrit et graphique afin de clarifier certains éléments et de mieux prendre en compte des objectifs communaux
- Conforter l'activité hôtelière sur le territoire
- Revoir les orientations d'aménagement et de programmation et notamment l'OAP n°2 en continuité du village en concertation avec l'EPF PACA



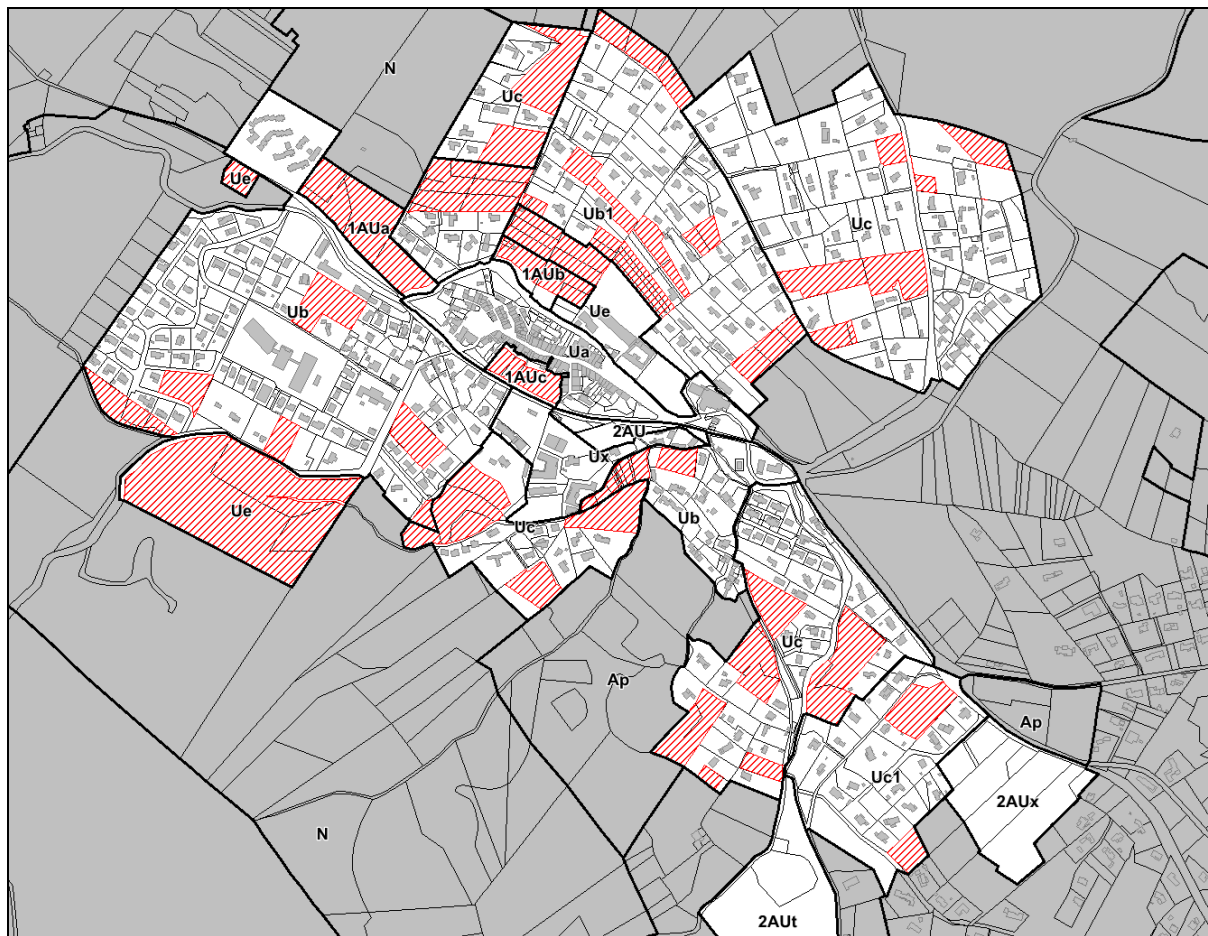


2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. LE PROJET DE STATION SERVICE

2.1.1. LE CHOIX DU SITE

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones ouvertes à l'urbanisation ont été prises en compte (zones U et 1AU du PLU). Si le potentiel urbanisable est d'importance, avec près de 16,31 ha au sein de l'enveloppe urbaine et 6,96 ha en extension de la partie actuellement urbanisée, aucun site à vocation économique n'est disponible (la zone Ux est complète).



Localisation du potentiel urbanisable en zones U et 1AU

Zone	Superficie	Destination principale	Potentiel au sein de l'enveloppe agglomérée	Potentiel en extension d'urbanisation	Total
UA - Le village	4,67	Mixte	0,00	0,00	0,00
UB - Ouest	20,50	Logement	2,11	0,00	2,11
UB - Est	3,36	Logement	0,55	0,00	0,55
UB1 - Nord	15,30	Logement	3,89	0,00	3,89
UC - Route de Lorgues	16,97	Logement	1,93	0,00	1,93
UC - Ch Belle barbe	3,13	Logement	1,33	0,00	1,33



1d. Exposé des motifs des changements apportés

UC - Ch Pré Long	4,90	Logement	2,03	0,00	2,03
UC - Ch de la Bourgade	10,02	Logement	2,84	0,00	2,84
UC1 - Route du Cannet	6,21	Logement	0,79	0,00	0,79
UE - Route de l'Abbaye	0,19	Aménagements publics	0,00	0,19	0,19
UE - Rue des Hubacs	4,92	Aménagements publics	0,00	4,64	4,64
UE - Nord du village	2,71	Aménagements publics	0,84	0,00	0,84
UX - Sud du village	2,43	Economique	0,00	0,00	0,00
1AUa - Ouest du village	1,74	Logement	0,00	1,68	1,68
1AUc - Sud du village	0,61	Mixte	0,00	0,45	0,45
Total	97,66		16,31	6,96	23,27

Les deux parcelles situées dans la zone à urbaniser 2AU présentent en outre la meilleure faisabilité opérationnelle puisqu'elles se situent face au supermarché existant et qu'elles sont déjà aménagées. Tout autre projet nécessiterait le déplacement du supermarché d'où un impact foncier d'importance.

La configuration des zones urbaines (densité des logements, accès et/ou éloignement du réseau viaire principal) rend par ailleurs impossible l'implantation d'un supermarché (nuisances pour le voisinage, accès peu pratique, perte de visibilité commerciale, etc.) dans les quartiers constitués.

Seules les deux zones 1AU pourraient accueillir un projet de supermarché avec une station-service mais elles présentent un enjeu paysager majeur (la zone 1AUc offre une vue vers le village depuis la RD 77 et la zone 1AUa constitue l'entrée de ville depuis le nord).

De plus, autoriser un centre commercial et sa station-service dans une de ces deux zones 1AU consommerait effectivement des jardins, des friches, des terrains agricoles ou naturels alors que le site retenu est d'ores et déjà anthropisé.

Enfin, le site retenu permet la réhabilitation du bâtiment commercial existant (lutte contre la vacance des locaux commerciaux) alors qu'un nouvel établissement construit en zone 1AU créerait *de facto* un bâtiment vacant à longs termes en zone Ux.





1d. Exposé des motifs des changements apportés



Vue sur la zone 1AUa en entrée de ville



Vue sur la zone 1AUc non retenue (en rouge) et sur le site retenu en zone 2AU (en bleu)

Dossier approuvé – 19/05/2025

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



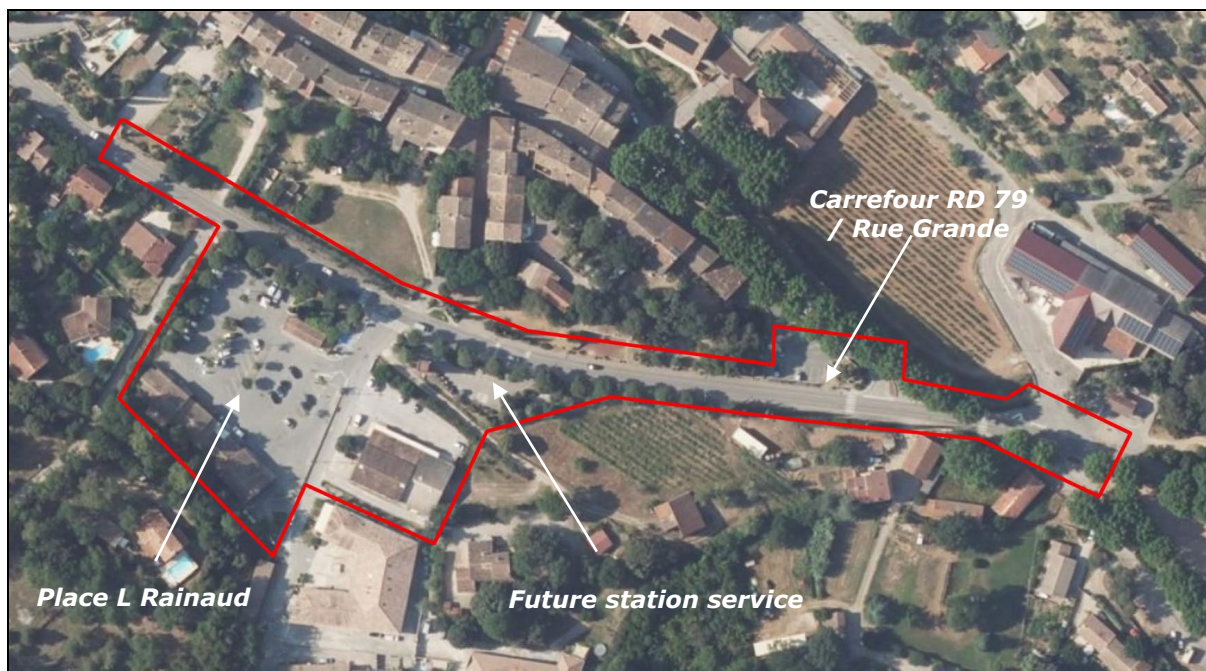


1d. Exposé des motifs des changements apportés

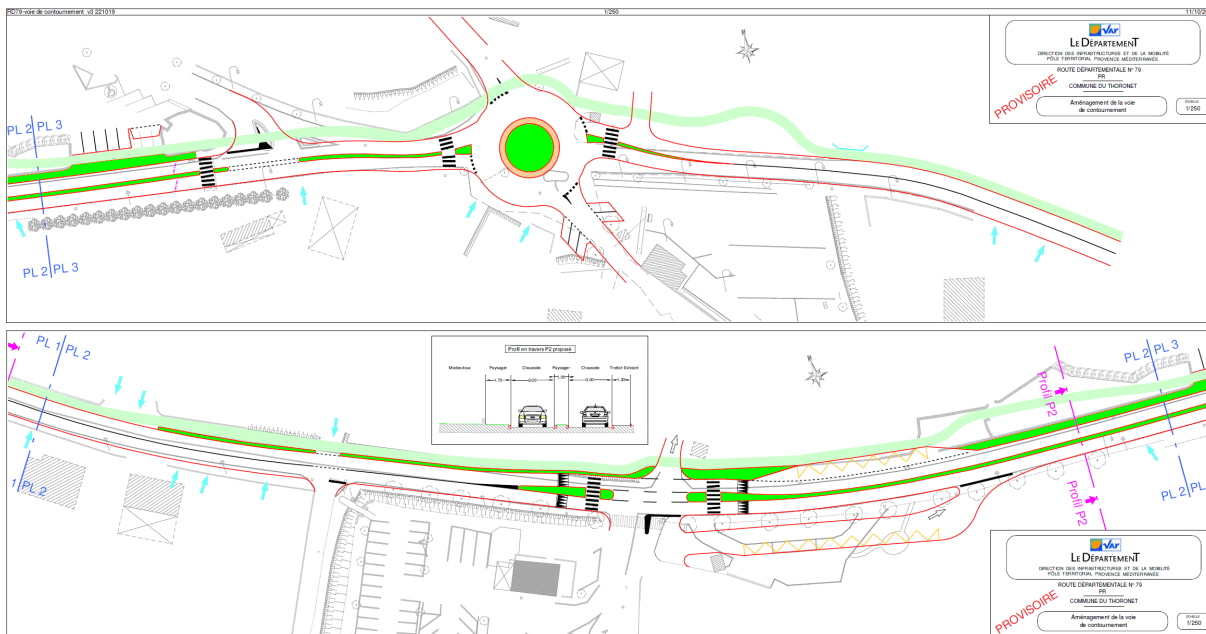
2.1.2. LE PROJET

L'ENTREE DE VILLE

Le projet s'inscrit dans la requalification globale d'entrée de ville du territoire. Outre le devenir économique de la zone, la collectivité œuvre en effet à la requalification de la RD 79 (bd du 17 août 1944) et à la refonte de la place Louis Rainaud.



Périmètre de réflexion sur la traversée de ville



Extraits de plans à l'étude par le Conseil Départemental en entrée de ville

Dans ce contexte, l'amélioration du carrefour existant entre la RD 79 et de la rue Grande (qui monte au village) est en cours. Un second giratoire, le plus petit possible (24 m de diamètre), est projeté au droit du site d'étude, entre la RD 79 et la Place Louis Rainaud.





1d. Exposé des motifs des changements apportés

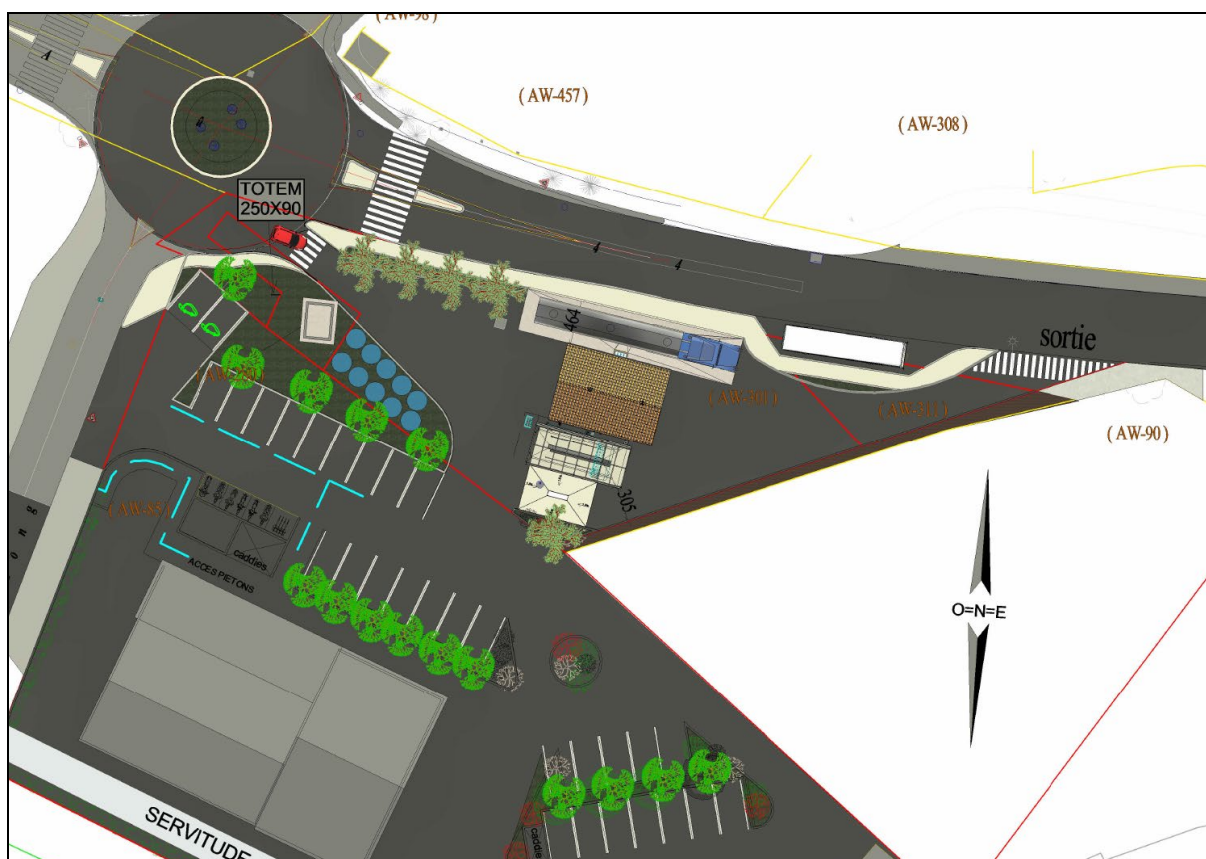
Ce giratoire est rendu obligatoire par le souhait municipal de recomposer la Place Louis Rainaud et d'y interdire le demi-tour des bus et poids-lourds. La Place doit être moins minérale, ouverte aux piétons. De fait, les bus et poids-lourds doivent pouvoir faire demi-tour sur le boulevard du 17 août 1944, d'autant que l'arrêt de bus constitue souvent le début ou fin de la ligne de transport.

LA STATION SERVICE

Concernant le site même, le projet de station services a dû prendre en compte plusieurs impératifs :

- La parcelle restera propriété communale et sera louée.
- La Commune ayant réalisé une aire de camping-car chemin du Château, il n'est plus utile d'avoir sur site des aires de vidange. Elles peuvent être supprimées.
- Au regard de sa localisation stratégique (aisément accessible), le terrain doit rester mutualisé. Les containers pour le tri seront maintenus sur site, voire doublés. L'organisation et les itinéraires des camions de la CC Cœur de Var demeurent donc inchangés.
- Le transformateur électrique (parcelle voisine) reste sur site tandis qu'une place de stationnement pour un bus (pas d'arrêt pour les utilisateurs) devra être créée. Les deux bornes de rechargement doivent rester à proximité (dans le projet, passeront sur le parking situé en continuité, avec un accès direct).

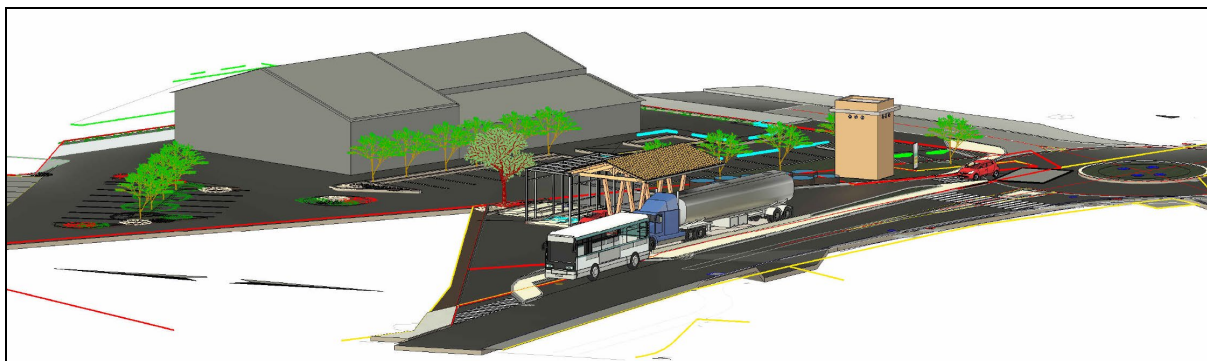
Après propositions, il en résulte les principes d'aménagement suivants :



L'aménagement du site, en continuité de la zone existante



1d. Exposé des motifs des changements apportés



Un espace mutualisé

2.1.3. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Au regard de la nature du projet, la zone 2AU sera remplacée par un secteur urbain économique Ux1 sur une superficie de 0,17 ha. Il sera réglementé de manière assez semblable à la zone UX actuelle. Cependant, certaines règles vont différer.

Ainsi, sont seuls autorisés dans le secteur Ux1 :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détails ou aux activités de services avec l'accueil d'une clientèle (y compris les ICPE) sous condition d'être liées à une aire de station-service : pompes de carburant, aires de lavage, etc.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le recul minimal imposé en zone Ux est de 5 m. Elle n'est pas réglementée en secteur Ux1 au regard des installations prévues (auvent au-dessus des pompes à essence, etc.) et de la possible avancée du domaine public dans le temps (création d'aires de stationnement pour les bus notamment).

Les reculs par rapport aux limites séparatifs ne sont pas réglementés pour ne pas contraindre inutilement le site (place publique à l'ouest, après le transformateur électrique, parkings privés au sud et terrains inconstructibles à l'est).

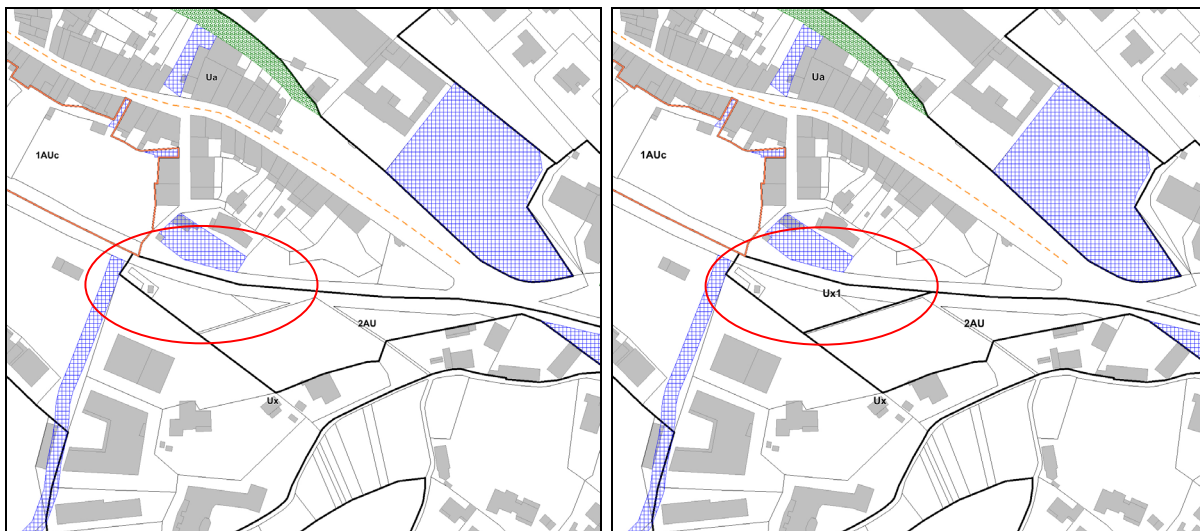
Les autres règles demeurent inchangées (hauteurs, emprises au sol, etc.).

Concernant les aménagements paysagers, les clôtures restent interdites en limite de zone sauf création de haies végétales. Un aménagement paysager est imposé en limite de la RD 79.

En outre, il est imposé en secteur Ux1 les dispositions suivantes concernant les totems commerciaux et panneaux publicitaires : Un seul et unique totem isolé est possible dans une limite de 1,0 m de largeur et 3,0 m de hauteur. Il sera voué à la promotion exclusive de l'activité implantée sur la parcelle. Les panneaux publicitaires sont interdits.



1d. Exposé des motifs des changements apportés



Evolution du règlement graphique





1d. Exposé des motifs des changements apportés

2.2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.2.1. LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

PRECISIONS SUR L'EMPRISE AU SOL

A l'article 11 des dispositions générales concernant le calcul de l'emprise au sol, la phrase « Constituant notamment de l'emprise au sol [...] les terrasses surélevées de manière significative par rapport au terrain naturel et avec des fondations profondes [...] » est remplacée par « Constituant notamment de l'emprise au sol [...] les terrasses surélevées de 60 cm ou plus par rapport au terrain naturel [...] ».

Cela simplifiera l'instruction des permis, les termes « de manière significative » et « fondations profondes » étant sujets à interprétation.

De fait, le schéma explicatif évolue :

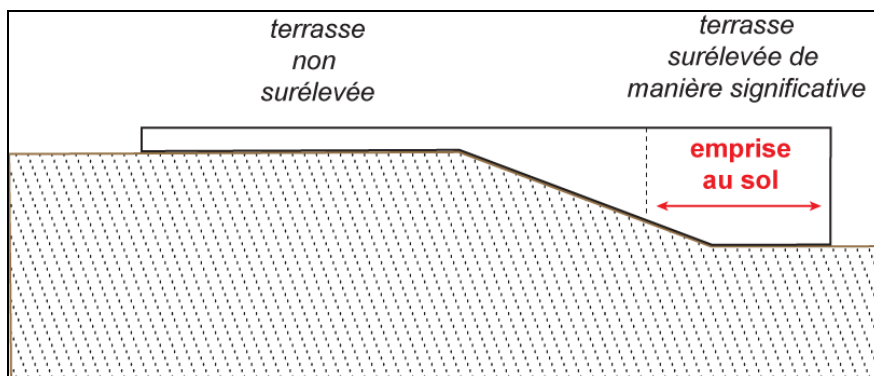


Schéma explicatif du PLU en vigueur

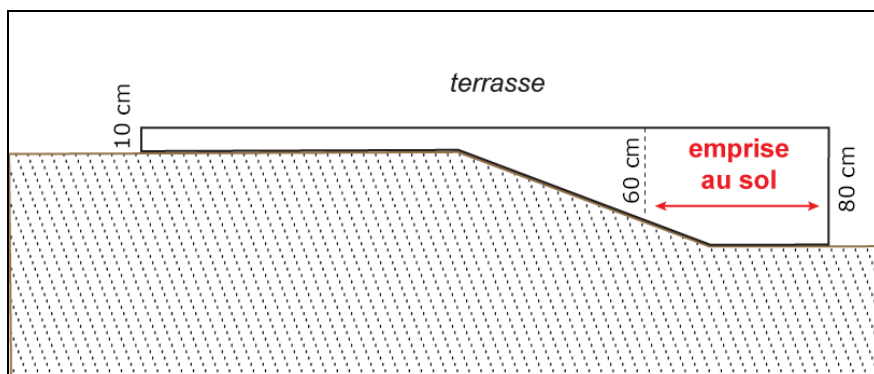


Schéma explicatif du PLU en projet

LA DESTINATION DES ZONES

Non à jour, l'article 18 des dispositions générales évoque la définition suivante des destinations :

Destination des constructions : conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aussi, un article 19 spécifique aux destinations et sous-destinations est-il créé avec le tableau suivant :



1d. Exposé des motifs des changements apportés

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.





1d. Exposé des motifs des changements apportés

	La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.



**1d. Exposé des motifs des changements apportés**

	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Actuellement, les affouillements et exhaussements sont traités via la seule définition inscrite à l'article 18 :

Affouillement et exhaussement de sol : les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Doivent être précédés d'une déclaration préalable [...] à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Au regard des enjeux inhérents à ces mouvements de terrains, tant paysagers qu'hydrauliques et fonctionnels (tenue des sols...), il est décidé de créer un article 20 spécifique à ces affouillements et exhaussements.

Cet article est rédigé de la manière suivante :

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Sur le Thoronet, s'imposent les prescriptions suivantes à toutes zones :

Sont uniquement autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements et excavations ne doivent pas dépasser une profondeur de 2,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement.

Les exhaussements, remblais et murs de soutènements ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement. Les murs de soutènement devront être habillés par des murs en pierre sèche ou enduits de la même couleur que la construction principale.

Les murs de soutènements doivent être suffisamment espacés pour autoriser des plantations intermédiaires et éviter d'impacter les paysages alentours. Si le mur de soutènement est surmonté d'une clôture, l'ensemble de l'édifice « mur + clôture » ne peut dépasser une hauteur totale de 2,0 m. Tout mur de soutènement doit respecter un recul de 2 m par rapport au domaine public et voies ouvertes à la circulation.





1d. Exposé des motifs des changements apportés

Les remblais devront impérativement être plantés.

La réalisation de murs de soutènement, dits « cyclopéens », est proscrite. À ce titre, il est précisé qu'un mur cyclopéen se définit comme mode de construction primitif, constitué de grosses pierres équarries ou non, agencées ou simplement entassées.

La profondeur des vides sanitaires ne peut dépasser 1,00 m.

2.2.2. LES REGLES PROPRES AUX ZONES U ET AU

REFORMULATION DES DESTINATIONS EN ZONE UX

Suite à la mise à jour des destinations dans le code de l'Urbanisme, les articles Ux1 et Ux2 ont été réécrits. Surtout, il manquait une phrase claire listant les destinations autorisées sans conditions particulières (seules les destinations autorisées sous conditions étaient listées).

Aussi, il est dorénavant clairement stipulé que sont autorisés en zone Ux : les bureaux, les centres de congrès et d'exposition, les cinémas, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle et le commerce de gros. C'était déjà le cas mais cela évite toute mauvaise interprétation.

En outre, c'est dorénavant la sous-destination artisanat et commerce de détail (et non le seul artisanat) qui est autorisée sous condition d'être compatible avec la vocation de la zone.

REFORMULATION DES DESTINATIONS EN ZONES UB ET UC

Comme pour la zone économique, la mise à jour des destinations dans le Code de l'Urbanisme implique de modifier les articles Ub1 et Ub2 ainsi que les articles Uc1 et Uc2, surtout sur la question des activités économiques.

Concernant les activités économiques, dans les zones Ub, Ub1 et Uc, sont actuellement interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) incompatibles avec la vocation de la zone,

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentant pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants.

Bien que le règlement écrit ne le précise pas, cela induit que sont autorisés sans conditions particulières :

- Le commerce de gros,
- La restauration,
- Les activités de services accueillant du public,
- Les bureaux,
- Les hôtels,



1d. Exposé des motifs des changements apportés

- Les autres hébergements touristiques.

Sont de même autorisés sans conditions particulières l'habitation, les équipements collectifs, les cinémas, etc.

Pour clarifier ce qu'il est possible de faire ou non, et surtout de renforcer le cadre de vie en limitant les activités générant des nuisances en zones habitées, les articles 1 et 2 des zones Ub et Uc deviennent :

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'industrie,
- La fonction d'entrepôt,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés,
- Les carrières,
- Toutes constructions dans le périmètre de 100 mètres autour de la STEP.

Sont autorisés :

- Les habitations
- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel et autre hébergement touristique) à condition de ne pas générer de nuisances sonores, olfactives, sanitaires ou autres excessives pour les habitations aux alentours (flux poids lourds importants, découpe de métaux ou de bois, aboiements, etc.)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées.

LES RECULS EN ZONE UB, SECTEUR UB1 ET ZONE UC

Actuellement, en zone UB et secteur UB1, la règle en limite séparative est la suivante :

Les constructions ainsi que les annexes et piscines peuvent s'implanter : Soit sur une limite séparative latérale ; Soit avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Or, la zone UB regroupe des lotissements et autres quartiers pavillonnaires au sud-ouest et au sud du village tandis que le secteur Ub1 correspond aux villas étagées sur les restanques au nord-est du village (quartier Belle Barbe).

Permettre à des constructions de 7 m de hauteur de s'accoler en limite de parcelle risque de nuire à la qualité paysagère des sites (quartiers aujourd'hui végétalisés) et d'entraîner des conflits de voisinage. De même, autoriser des piscines en limite séparative risque de générer des difficultés de voisinage.



1d. Exposé des motifs des changements apportés

Pour autant, il ne s'agit pas d'interdire aux habitants d'aménager leur espace extérieur ou d'interdire l'édification d'annexes.

Aussi, la règle est-elle modifiée en ce sens :

Les constructions (dont les piscines) doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

A l'intérieur de cette marge de recul, sont admis :

- Les constructions totalement enterrées ;
- Les éléments apposés en façade : Marquise, brise soleil, volet roulant, etc. (sont exclus tout élément fermé ou pouvant se fermer telles les vérandas ou pergolas) ;
- Les aménagements et constructions ne constituant pas une emprise au sol ;
- Les annexes (hors piscine) si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m et la hauteur au faîtage 5 m (*pour rappel, il est interdit de disposer d'ouverture vers le terrain voisin*).

Pour sa part, en zone UC, il est imposé un recul de 4 m pour toute construction. Sans permettre l'édification de constructions en limite séparative, il est dorénavant autorisé l'implantation d'annexe (hors piscine) jusqu'à 2 m de la limite séparative si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m et la hauteur au faîtage 5 m (*pour rappel, il est interdit de disposer d'ouverture vers le terrain voisin*).

LE STATIONNEMENT EN ZONES UB ET UC

Dans les zones à vocation d'habitat que sont les zones Ub et Uc, la règle sur le stationnement des habitations paraît insuffisante. La contrainte est aujourd'hui la suivante :

- Constructions destinées à l'habitat : une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée.

Cette règle induit du stationnement anarchique le long des voies ou sur des espaces non prévus à cet effet (jardins, devant les portails, etc.). De plus, en cas de divisions de villas en appartements, la situation déjà critique devient ingérable.

Aussi, la règle est-elle renforcée de la manière suivante :

- Habitation : Il est imposé deux places de stationnement par logement. Pour les logements faisant plus de 150 m², il est exigé une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher (donc 3 places pour les projets de 151 à 200 m², 4 places pour les projets de 201 à 250 m², etc.). En sus, pour les opérations de 3 logements ou plus, il est exigé une place visiteur par tranche de 3 logements.

LES PORTAILS EN ZONES Ub, Uc, 1AUa et 1AUb

Actuellement, en zones Ub, Uc, 1AUa et 1Aub, il est imposé la règle suivante pour le recul des portails : En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

La distance paraît trop importante ce qui contraint l'installation des portails dans des zones vouées à se densifier (parfois le recul du portail est plus importante que le recul de la maison elle-même). Aussi, la règle est-elle légèrement modifiée et devient :

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.





1d. Exposé des motifs des changements apportés

LA POSSIBILITE DE CREER DES BAIES VITREES

Dans les zones Ub, Uc, Ue, 1AUa et 1AUb, la mention suivante est supprimée : « *Les ouvertures sont plus hautes que larges.* » En effet, une telle prescription interdit la création de baies vitrées ou fenêtres carrées alors qu'il s'agit d'un tissu urbain commun. Une telle interdiction se justifie (et est maintenue) dans les villages anciens tel celui du Thoronet (inscrit en zone UA).

LE PAREMENT BOIS

Actuellement, pour les façades, une des règles est la suivante : « *1. Les façades seront soit enduites, soit en pierre* » Cette règle est assouplie pour permettre des constructions plus contemporaines, dans le respect du risque feu de forêt.

Elle devient en zones Ub, Uc, Ue, Ux, 1AUa, 1AUb et 1AUc :

1. Les façades doivent obligatoirement être enduites. L'enduit n'est pas obligatoire lorsque que la façade est constituée de pierres apparentes. Sur une partie de la façade (au maximum 50% de la superficie), il est possible d'appliquer un bardage bois en cohérence avec l'architecture contemporaine mise en œuvre dans le projet. Le bardage bois peut être refusé à proximité d'un couvert végétal au regard du risque incendie.

En zone UA, le bardage bois reste interdit.

Et également ajoutée une dérogation (également en zone UA) :

11. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m² dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

Cela permet de ne pas bloquer inutilement les propriétaires pour le rangement de leurs outils ou autres lorsqu'ils achètent des éléments préfabriqués.

LA QUESTION DES BRISES-VUES

Actuellement, le chapitre sur les clôtures précise en zones Ua, Ub, Uc, 1AUa et 1AUb que les brises vues sont interdits. Au quotidien, cette règle est difficile à justifier et à contrôler. Aussi, il paraît plus cohérent de modifier ainsi la prescription :

6. Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées :

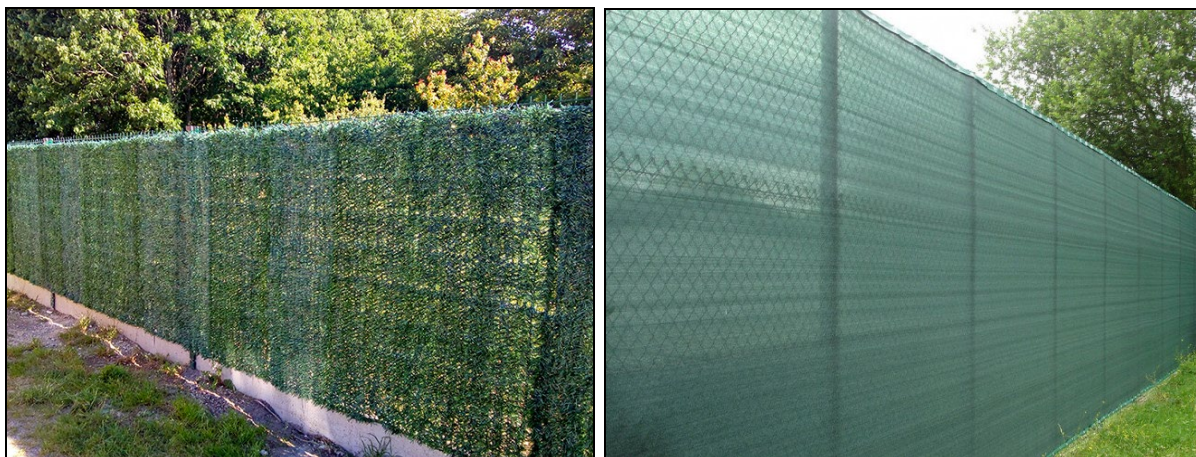
- a. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.*
- b. Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.*

Sur tout ou partie du linéaire de la limite, la clôture peut être constituée d'un brise-vue rigide en lieu et place du grillage ou de la grille. Il est recommandé d'accompagner ce brise-vue d'accompagnements végétalisés (plantes grimpantes, arbustes, etc.). Les bâches et autres éléments plastiques souples sont interdits.





1d. Exposé des motifs des changements apportés



Exemples de brises-vues souples interdits

11. Les brises vues sont interdits en limite du domaine public.

2.2.3. LES REGLES PROPRES AUX ZONES A ET N

RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DES SECTEURS AI ET ACO

La principale modification apportée à la zone agricole vise à renforcer la protection des secteurs Ai et Aco dans lesquels sont actuellement autorisés les aménagements légers s'ils sont réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif.

Or, le **secteur Ai** correspond aux secteurs agricoles limitrophes du canal de Sainte Croix qui doivent être préservés pour leur potentiel irrigable et leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Pour sa part, le **secteur Aco est** à protéger en raison de sa localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

De fait, la possibilité d'y établir « des aménagements légers s'ils sont réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif » est-elle supprimée.

CLARIFICATION DE LA SUPERFICIE DES ANNEXES

En zones agricoles et naturelles, sont autorisées les annexes sous diverses conditions parmi lesquelles « une emprise au sol maximale de 50 m² ». Il est juste ajoutée la mention « une emprise au sol maximale de 50 m² pour l'ensemble des annexes (existantes et en projet) » pour qu'il n'y ait pas d'erreurs d'interprétation. Ce n'est pas chaque annexe qui peut faire 50 m².

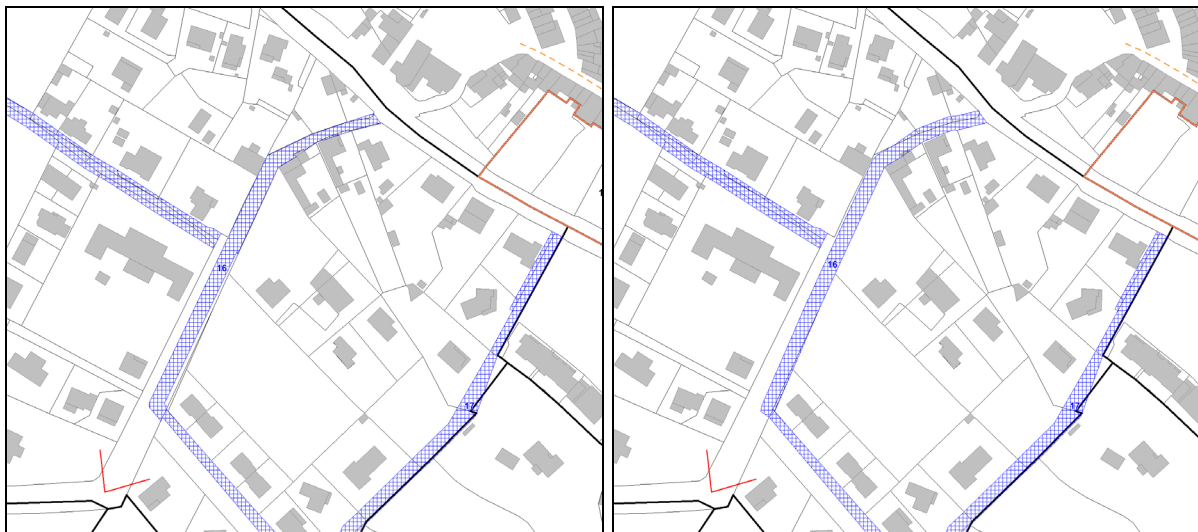
LES BRISES-VUES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Comme pour les zones urbaines, les brises vues ne sont plus strictement interdits. Ils peuvent être autorisés en limites séparatives en lieu et place de la grille ou du grillage prévu à l'alinéa 6 s'ils sont rigides et à proximité immédiate d'une habitation existante. Ces brises vues ne peuvent s'opposer aux principes de libre écoulement des eaux de pluie ou de circulation de la faune (loi du 2 février 2023).

**1d. Exposé des motifs des changements apportés****2.2.4. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Dans le règlement graphique apparaît l'emplacement réservé n°16 rue des Hubacs au bénéfice de la Commune. Dans la liste des emplacements réservés, il est mentionné « Voirie – 7 mètres » pour une superficie de 1 330,6 m².

Cependant, au règlement graphique, il apparaît que l'emplacement réservé est mal défini : Il ne concerne que le domaine public et ne fait pas toujours 7 m de largeur ce qui est contraire à sa destination. De fait, il est élargi au sud et au nord pour englober les parties privatives concernées par la largeur de 7 m.



Modification de l'ER 16 au sortir du chemin des Hubacs surtout

2.3. CONFORTEMENT DE L'ACTIVITE HOTELIERE**2.3.1. LES ENJEUX SUR LE THORONET**

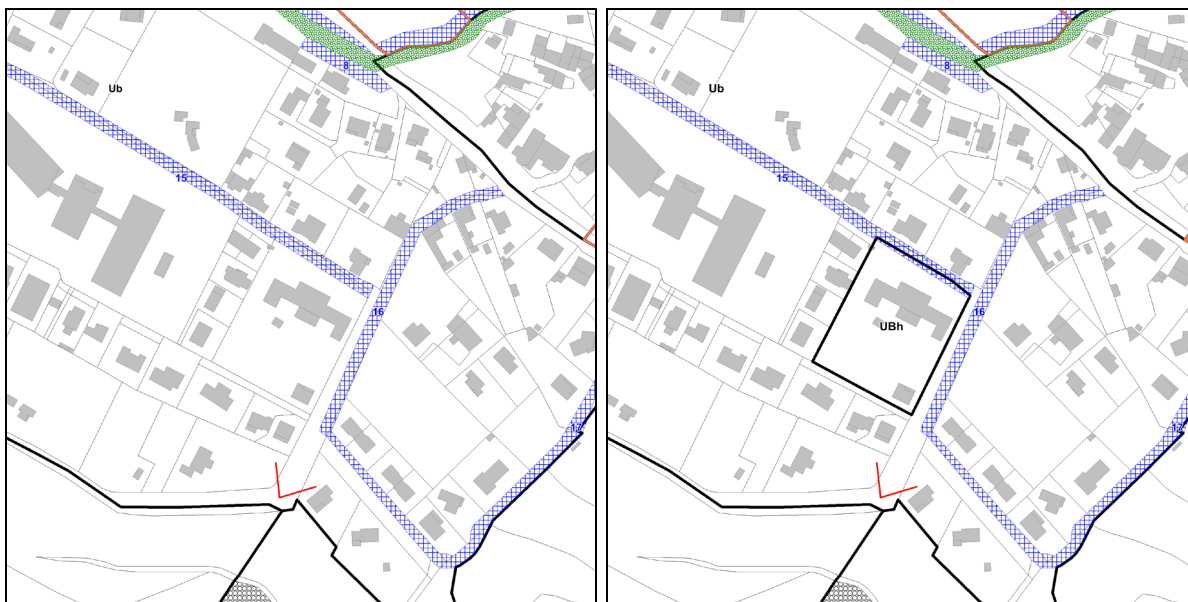
L'abbaye du Thoronet **est, avec Silvacane et Sénanque, l'une des trois abbayes cisterciennes de Provence.** Elle possède une architecture et une acoustique unique en France qui en fait une destination touristique et culturelle privilégiée. Le Thoronet profite de cette renommée et de sa localisation au cœur du Var pour accueillir chaque année de nombreux visiteurs dont une partie profite des hôtels et chambres d'hôte du territoire.

Un des hôtels du territoire est l'hostellerie de l'Abbaye. Situé dans un cadre remarquable, rue Claudius Carmail, et présentant des services de qualité, le site doit garder sa vocation hôtelière. C'est un enjeu économique mais aussi d'image pour la Commune.

Cet hôtel étant inscrit pour l'heure en zone UB, dense, au même titre que la résidence seniors Jasmin Aquarelia limitrophe, le risque est de voir s'y édifier dans quelques années des logements. Or, il est de plus en plus difficile de trouver des sites propices à l'hôtellerie dans le Var et il importe de conforter les activités existantes.

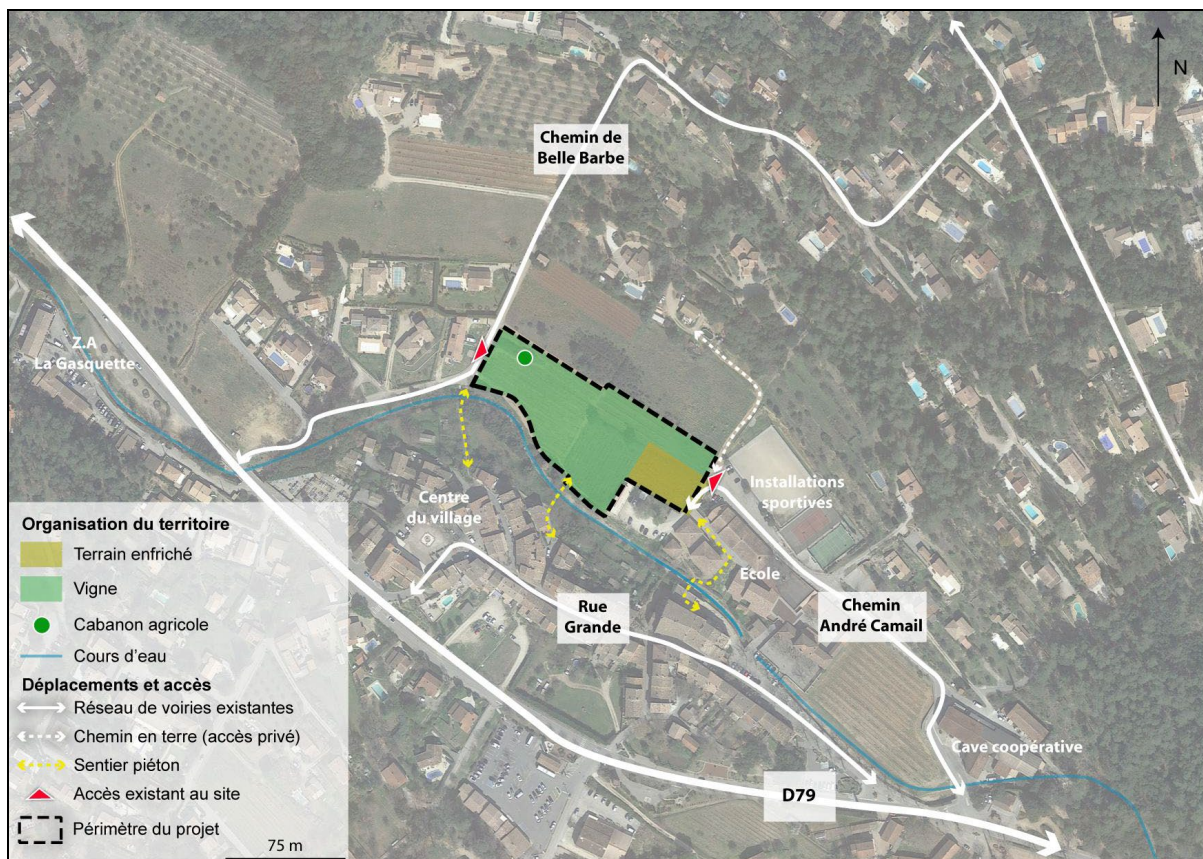
**1d. Exposé des motifs des changements apportés***L'hostellerie de l'Abbaye***2.3.2. LES MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT**

Dans le règlement graphique et écrit, il est ajouté un secteur UBh dédié à l'hôtellerie. Seuls y sont autorisés les équipements publics et les hôtels. Le secteur s'étend sur 0,58 ha. Les autres règles constructibles demeurent inchangées par rapport à la zone UB.

*Création du secteur UBh***2.4. AMELIORATION DE L'OAP N°2****2.4.1. L'OAP ACTUELLE**

Le secteur de l'OAP 2 se situe au nord du centre villageois du Thoronet. Il est donc ancré en continuité d'un espace urbain à vocation essentiellement résidentielle. A l'est, le secteur jouxte l'école communale et ainsi que plusieurs installations sportives. On note également la présence de la cave coopérative « Guilde des Vignerons du Cœur du Var ».

Inséré au sein de l'urbanisation entre le centre-village et les quartiers résidentiels périphériques, le site de projet est actuellement non bâti, constitué d'espaces agricoles cultivés (vignes) ou anciennement cultivés en friches.

**1d. Exposé des motifs des changements apportés****Localisation**

Les objectifs de l'OAP sont ainsi décrits :

« Situé à proximité immédiate au nord du centre-village du Thoronet, le secteur de projet a pour ambition de participer au développement de la commune en permettant la création de logements sous la forme d'une greffe villageoise. Il se situe en continuité de l'agglomération villageoise et permettra de créer du lien entre le village et les quartiers périphériques. La création de logements permettra d'accompagner le développement communal de manière progressive. »

Concernant les prescriptions, il est noté :

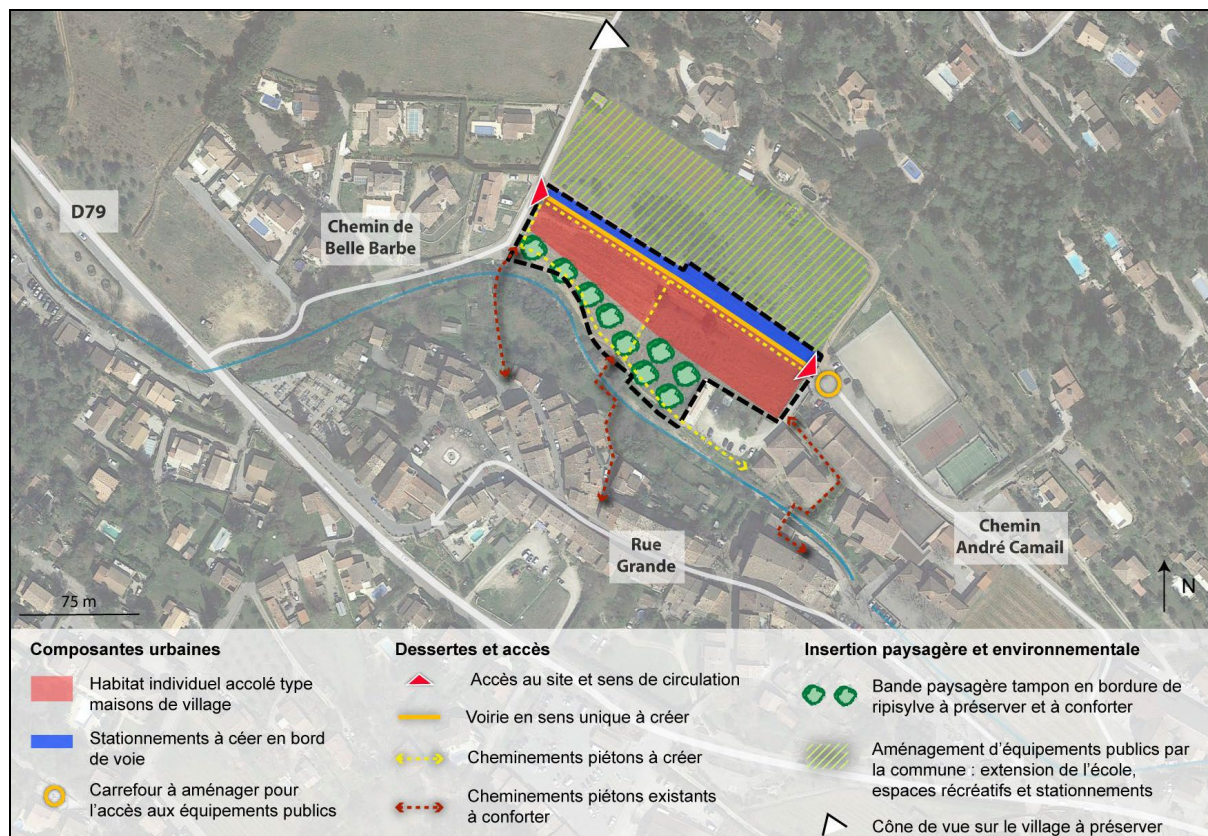
Le projet d'aménagement de l'OAP 2 est une zone d'urbanisation future, ouverte immédiatement, et à vocation d'habitat. Elle accueillera une opération comportant au minimum 90% de logements locatifs sociaux (LLS), le reste de l'opération sera sous forme de logements en accession. La commune instaure le périmètre de l'OAP comme emplacement réservé en vue de la réalisation des objectifs de mixité sociale et des objectifs du SCOT.

Son urbanisation est subordonnée à la réalisation de travaux sur la gestion des eaux de ruissellement et à un raccordement aux réseaux publics présents au droit de la zone (eau potable et assainissement collectif). L'urbanisation du site devra se réaliser en une seule opération d'ensemble.

Avant tout projet d'aménagement, le site doit faire l'objet de mesures de gestion des eaux de ruissellement et s'adapter au risque inondation. En effet, le site de l'OAP est identifié comme un secteur où le risque inondation est présent (sur la partie longeant le cours d'eau). La réglementation du PPRI de l'Argens en fonction des zones d'aléas devra s'appliquer.



1d. Exposé des motifs des changements apportés



Le schéma de programmation

2.4.2. LE PROJET DE L'EPF PACA ET LES MODIFICATIONS SOUHAITEES

Le site est actuellement à l'étude par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la région Sud PACA. Lors des études pré-opérationnelles, plusieurs points réglementaires sont apparus bloquant à tout projet.

En premier lieu, le seuil d'au moins 90% de logements locatifs sociaux est bien trop élevé au regard de la localisation du Thoronet et du coût des acquisitions foncières et des travaux. Aucun projet ne peut aboutir. Il a donc été demandé à la Commune de réduire le seuil des logements locatifs sociaux à 50% minimum.

En outre, la rédaction de l'orientation laisse à penser que seules des maisons de village, accolées les unes aux autres, sont possibles. Or, dans le cadre d'une opération de mixité sociale, il n'est pas possible d'envisager de telles maisons au regard du coût de construction engendré, d'une part, et de la complexité et du coût de la gestion du site dans le temps, d'autre part. L'opération doit rester économiquement faisable et facilement gérable dans le temps.

Concernant les accès et stationnements, il ne paraît pas utile de refaire un carrefour, d'autant que la future voie sera en sens unique et qu'aucun équipement public n'est pour l'heure projeté au nord. Aussi, l'obligation de réaliser un carrefour doit-elle être supprimée. Cette question sera discutée a posteriori, si jamais la Commune établit des équipements collectifs au nord du site.

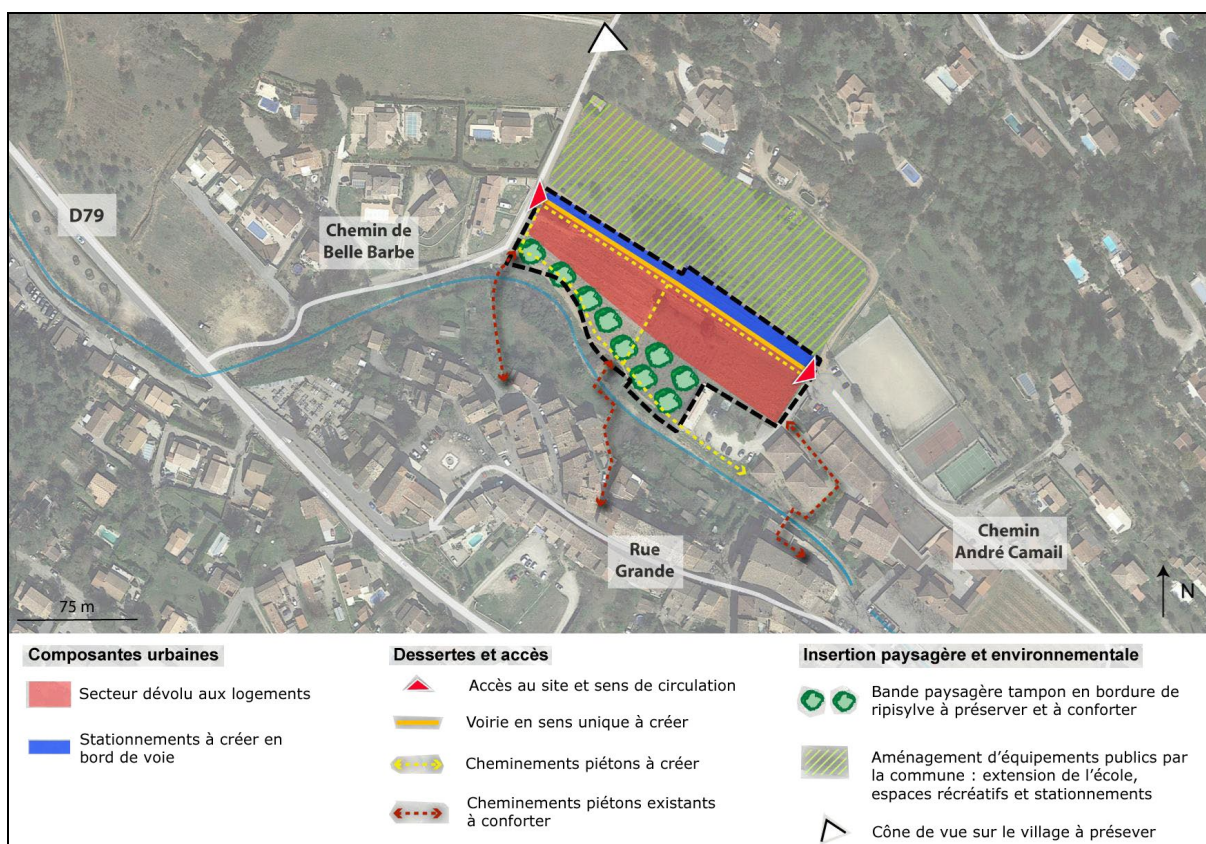
Plusieurs modifications de fond sont donc apportées à l'orientation d'aménagement, au-delà des modifications de forme (tournure de phrase, présentation, etc.), à savoir :

- Suppression de la notion « d'habitat individuel accolé type maisons de village » dans le schéma de programmation



1d. Exposé des motifs des changements apportés

- Suppression de la phrase « Les futurs logements devront respecter une typologie de maisons de village en R+2 réalisant un front bâti continu et des habitations accolées les unes aux autres. » dans les éléments de programme
- Suppression de la phrase « La commune réalisera l'aménagement d'un carrefour pour organiser les déplacements aux équipements et à ce nouveau secteur d'habitation. » dans les éléments de programme
- Suppression du carrefour à aménager pour l'accès aux équipements publics dans le schéma de programmation
- Passage de 90% minimum de LLS à 50%
- Suppression de la phrase « Du stationnement privatif à hauteur de 1 place par logement devra être prévu en dehors des espaces publics. » et remplacement par « Les normes de stationnement prévues au règlement écrit du PLU doivent être respectées. ».



Le nouveau schéma de programmation



3. COMPATIBILITE, IMPACTS DU PROJET ET MESURES

3.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET

3.1.1. LE PADD DU PLU

Le PADD s'organise autour de trois orientations :

- A1. Structurer le village, Rééquilibrer le développement urbain et renforcer la centralité villageoise
 - O1. Programmer un développement démographique modéré
 - O2. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain
 - O3. Structurer le village sur une assise plus étendue que celle actuelle d'un village-rue
 - O4. Privilégier une extension urbaine resserrée autour du centre village
 - O5. Structurer le réseau viaire et développer les cheminements doux
 - O6. Diversifier l'offre d'habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics
- A2. Dynamiser le tissu socio-économique, Dynamiser l'économie locale et garantir un bon niveau d'offre en équipements pour accompagner le développement urbain
 - O7. Assurer un maillage équilibré d'équipements publics, socioculturels et sportifs sur l'ensemble de la commune
 - O8. Soutenir le développement des commerces et de l'artisanat dans le village
 - O9. Renforcer la vocation touristique et culturelle de la commune
 - O10. Soutenir et favoriser les activités agricoles
- A3. Valoriser l'environnement et le cadre de vie, Valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement pour affirmer la qualité de vie
 - O11. Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti
 - O12. Préserver et valoriser les paysages
 - O13. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)
 - O14. Limiter l'exposition des habitants aux risques

La présente modification n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD et d'impacter son économie générale. En effet :

La création de la station de service se trouve dans un site déjà aménagé, en limite de zone économique. La répartition des activités économiques du territoire reste inchangé.

Le maintien de l'activité hôtelière sur la commune (avec la création d'un secteur Ubh dédié à l'hôtel existant) conforte l'orientation O9. Renforcer la vocation touristique et culturelle de la commune.

Les précisions apportées au règlement écrit et graphique permettent d'améliorer le document sans en changer le fond.

Les modifications apportées à l'OAP n°2 du Clos permettent d'accompagner le projet de l'EPF PACA et la création de logements locatifs sociaux sur la commune. Cela renforce la





1d. Exposé des motifs des changements apportés

principale orientation « A1. Structurer le village, Rééquilibrer le développement urbain et renforcer la centralité villageoise » et ses différentes thématiques : Structurer le village sur une assise plus étendue que celle actuelle d'un village-rue ; Privilégier une extension urbaine resserrée autour du centre village ; Structurer le réseau viaire et développer les cheminements doux ; Diversifier l'offre d'habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics.

3.1.2. LE SCoT

La commune fait partie de la Communauté de communes Cœur du Var dotée d'un SCoT depuis le 12/04/2016. Le PADD de ce SCoT s'organise autour de trois axes :

- Axe 1. Une organisation urbaine cohérente qui répond aux besoins des populations...
- Axe 2. ...un développement économique créateur d'emplois sur le territoire et porteur d'innovation...
- Axe 3. ...et un territoire qui mobilise les ressources du territoire tout en préservant le cadre de vie et les paysages remarquables.

Les objectifs et cartographies de ce PADD sont assez généraux. Le PLU du Thoronet est compatible avec le SCoT (il a été approuvé après ce SCoT) et la modification du PLU ne remet pas en cause les axes et orientations du PADD.

De même, le Document d'Orientations et d'Objectifs s'organise autour de 3 chapitres et 15 orientations que la modification du PLU n'impacte pas (limite d'urbanisation, trame verte et bleue, etc.).

Dans ce DOO, il est notamment précisé que la commune du Thoronet fait partie des pôles de proximité avec un objectif de production de 20 logements par an. Pour atteindre les objectifs de production de nouveaux logements et de consommation économe de l'espace visés à l'O-3.26 et O-3.27, les documents d'urbanisme communaux doivent être guidés par la mise en œuvre de densités moyennes établies selon l'armature urbaine soit 12 logt/ha pour les pôles de proximité.

La modification de l'OAP n°2 permet de répondre concrètement à des objectifs du SCoT concernant la production de logements.

Vis-à-vis du SCoT en cours de révision, Le Thoronet a été classé comme « Villages Nature ». L'effort de production des LLS est surtout attendu dans les « Petites Villes » que sont Le Cannet des Maures et Le Luc en Provence.

Malgré tout, la compatibilité de la modification du PLU est réelle avec le SCoT puisque les 50% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) restent bien supérieurs aux 10% attendus au SCoT. Cela permet surtout d'accompagner au mieux l'EPF PACA et de mener à bien une opération de mixité sociale (qui ne peut aboutir en l'état à ce jour au vu de la réglementation du PLU).

De plus, la révision générale du PLU qui vient d'être prescrite permettra d'aborder de manière plus générale la production de LLS sur Le Thoronet. En effet, le règlement des zones U et AU ainsi que les futures OAP permettront d'imposer des seuils et de revoir la disposition des futurs LLS sur le territoire communal.

3.1.3. LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) PACA a été adopté le 26/06/2019. Le SRADDET porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. A cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région.





1d. Exposé des motifs des changements apportés

C'est la loi Notre (loi portant nouvelle organisation territoriale de la République) qui le 07 août 2015 précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, en créant le SRADDET - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Au contraire de son prédécesseur (le SRADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte. Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCoT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application. Ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

A noter cependant quelques éléments concernant ce SRADDET :

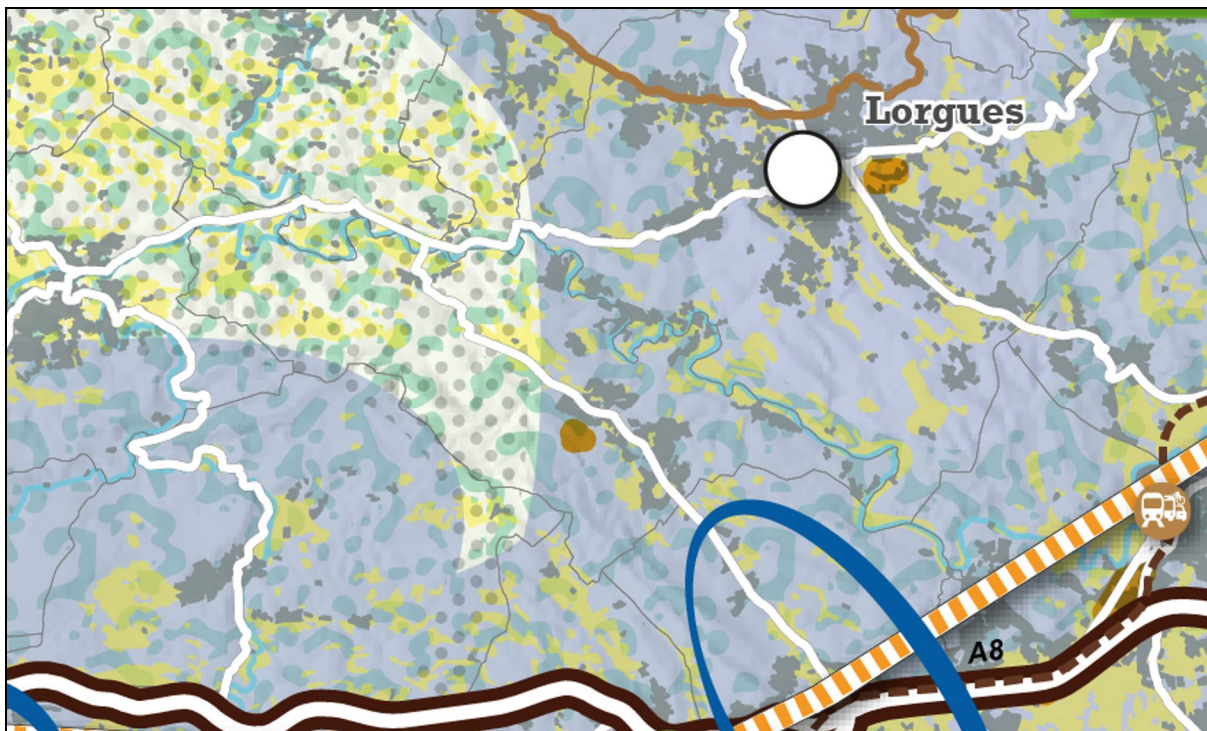
- Premier schéma régional avec des objectifs chiffrés (bien plus loin que celui de Rhône Alpes Auvergne par exemple) – Le Conseil Régional devient une personne publique associée à part entière ;
- Traite de 11 domaines, 58 objectifs et intègre d'autres documents régionaux : SRCE, SRCAE, PRPGD, etc. (en somme, deux gros documents régionaux aujourd'hui : SDAGE et SRADDET) ;
- Deux visions : A moyen terme (2030) et à long terme (2050)
- 4 espaces : Azuréen, alpin, rhodanien et provençal (cf. cartographie ci-après)
- Croissance démographique visée en région PACA : +0,4% annuel et prioriser les alentours immédiats des centralités (cf. cartographie page suivante)
- 30 000 résidences principales par an à décliner dans les SCoT, voire les PLU
- Objectif fort : 50% de rénovation thermique dans le parc ancien (avant 1975) et plus généralement reconquête de la vacance, des centres villes
- Objectif (2030) : -50% de consommation des terres agricoles et naturelles ; 0 m² de terres agricoles irriguées. 2050 : 0 m² d'extension urbaine
- Objectif (2050) : Chute de 50% de la consommation d'énergie primaire et fort développement des parcs photovoltaïques et éoliens

Sur Le Thoronet, il n'y a pas de mesures spécifiques de définies et la modification n'est pas de nature à remettre en cause le socle naturel, agricole et paysager régional notamment.





1d. Exposé des motifs des changements apportés



Extrait du SRADDET

Objectif 48 : Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional

-  Trame verte (à préserver)
 - Maintenir la biodiversité et la trame écologique du territoire
 - Préserver l'accès aux espaces de nature
-  Liaisons agro-naturelles à affirmer entre espaces métropolisés et espaces d'équilibre régional
 - Lutter contre l'émergence de continuums urbains le long des axes de déplacement
 - Préserver des rythmes paysagers dans la traversée des territoires
- Espaces agricoles

Extrait de la légende du SRADDET



1d. Exposé des motifs des changements apportés

3.2. IMPACTS ET MESURES

3.2.1. L'OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 2AU

La création d'une station services, bénéfique aux habitants et visiteurs sur le territoire, nécessite le classement de 0,17 ha d'une zone 2AU en zone U. Le site est au cœur de l'enveloppe urbaine du Thoronet et est déjà anthropisé (containers de tri, bornes de recharge, aire de vidange de campings cars, etc.).



Vue aérienne du site (source : geoportail.gouv.fr)

Il n'y a aucun impact foncier, agricole ou naturel. Bien au contraire, ce projet évite la création d'une station-service en extension de la tâche urbaine, au dépend de zones agricoles ou naturelles.

Les impacts éventuels ainsi que les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL Le projet ne concerne pas de terrains agricoles.	-
Milieux naturels et corridors écologiques	TRES FAIBLE Le projet nécessite l'abattage d'une dizaine de micocouliers en traversée d'agglomération.	Les arbres seront remplacés par une haie arbustive. Si cette dernière ne peut servir de refuge aux oiseaux contrairement aux arbres, elle sert néanmoins de gîte et de terrain pour se nourrir à toute une petite faune.



1d. Exposé des motifs des changements apportés

Paysages	FAIBLE A MODERE Le projet nécessite l'abattage d'une dizaine de micocouliers en traversée d'agglomération mais le site est déjà anthropisé, occupé par des containers, aires de stationnement, etc.	▪ Les clôtures sont interdites en limite de zone sauf création de haies végétales. ▪ Un aménagement paysager est imposé en limite de la RD 79. ▪ Un seul et unique totem isolé est possible dans une limite de 1,0 m de largeur et 3,0 m de hauteur. Il sera voué à la promotion exclusive de l'activité implantée sur la parcelle. ▪ Les panneaux publicitaires sont interdits.
Déplacements	TRES FAIBLE A FAIBLEMENT POSITIF La création d'une station nécessite de repenser l'entrée de la zone économique avec des aménagements adaptés (amélioration de l'existant) mais il n'est pas attendu d'augmentation des flux liée à ce projet.	Le carrefour d'entrée de la zone sera étudiée avec le Conseil Départemental dans le cadre de la traversée d'agglomération.
Economie	POSITIF	Le projet permet une reprise pérenne du centre commercial situé à proximité immédiate.
Habitat	NUL	-
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	NUL	-
Risques et pollutions	FAIBLE A MODERE 5 risques potentiels accompagnent une station-service : Incendie, explosion, pollution aqueuse, pollution de l'air et pollution	Des mesures spécifiques seront prises en compte lors de la conception du projet, indépendamment du Code de l'Urbanisme pour palier ces risques.





1d. Exposé des motifs des changements apportés

3.2.2. LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT, DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DES OAP

Les impacts éventuels des évolutions du règlement écrit et graphique ainsi que les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	POSITIF	En supprimant la possibilité d'établir des aménagements légers s'ils sont réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif en secteurs Ai et Aco, le rôle agricole et de corridor écologique des lieux est renforcé.
Milieus naturels et corridors écologiques	POSITIF	
Paysages	NUL	
Déplacements	NUL	La modification graphique de l'emplacement réservé n°16 ne remet pas en cause, bien au contraire, l'objectif d'élargir le chemin des Hubacs à 7 m.
Economie	POSITIF	L'activité hôtelière est ciblée dans la présente modification avec la création d'un secteur particulier évitant le changement de destination d'une activité d'importance pour le territoire
Habitat	POSITIF	L'OAP n°2 est ajustée pour répondre au mieux aux besoins de l'EPF PACA. Ainsi, un projet de mixité sociale pourra concrètement se réaliser au lieudit Le Clos, en continuité du village et des équipements collectifs.
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	NUL	-
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	-

