



COMMUNE DU PRADET

DEPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 VILLA ROCABELLA

NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration du PLU approuvée par DCM le 21/12/2011

- ✚ PLU mis à jour le 17/07/2012, le 12/07/2013 et le 15/09/2014
- ✚ Révision simplifiée La Caravelle, approuvée par DCM du 26/05/2014 ;
- ✚ Modification simplifiée n°1 du PLU Secteur des Clapiers approuvée par DCM du 26/05/2014 ;
- ✚ Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au Pôle Culturel approuvée par DCM du 18/12/2017.



Modification simplifiée n°2 du PLU du Pradet : Villa Rocabella	
Nom du fichier	Notice de la modification simplifiée n°2 : Villa Rocabella
Version	septembre 2020
Rédacteur	Mandy ALBERTENGO
Vérificateur	Véronique HENOCQ
Approbateur	Véronique HENOCQ

SOMMAIRE

Préambule	4
1. Modification simplifiée villa Rocabella : le contexte et objet de la modification	4
1.1. Le contexte	4
1.2. Le projet.....	9
2. Compatibilité de la modification simplifiée avec le SCOT Toulon Provence Méditerranée:.....	11
3. Compatibilité de la modification simplifiée avec le PADD du PLU du Pradet approuvé en 2011 :	13
4. Pièces du dossier de PLU modifiées	16
4.1. Le plan de zonage	16
4.2. Le règlement.....	17
4.3. L'annexe du règlement « Eléments répertoriés au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'urbanisme ».....	19
5. Les impacts de la modification simplifiée	21
5.1. Absence d'impacts sur le milieu physique	21
5.2. Absence d'impacts sur les espaces naturels	21
5.3. Impacts modérés sur le milieu humain.....	22

Préambule

L'essentiel des remarques émises sur le projet dans le cadre de la notification du projet aux Personnes Publiques Associées et de la mise à disposition du dossier au public ne relève pas de la procédure de modification simplifiée du PLU et n'a pas à apparaître dans le dossier. En effet, certains éléments de projet pourront être précisés dans l'autorisation d'urbanisme, via une note spécifique, qui rendra opérationnelle la modification simplifiée.

Par ailleurs, dans le cadre de la demande d'examen « au cas par cas » faite auprès de la MRAe afin de savoir si la modification simplifiée est soumise ou non à évaluation environnementale, l'Autorité Environnementale a rendu son avis le 26 mars 2020 (décision n° CU-2020-2530), en spécifiant que le projet transmis à la MRAE était suffisamment complet ; qu'à la vue du projet, la procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale, et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

1. Modification simplifiée villa Rocabella : le contexte et objet de la modification

1.1. Le contexte

Le Plan Local d'Urbanisme du Pradet a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2011.

La Villa Rocabella est une bâtisse remarquable de style Napoléon III construite à la fin du XIX^{ème} siècle. Elle se situe à l'Ouest de la commune, sur la parcelle AL107.

Construite en tant que résidence secondaire par un industriel à la fin du XIX^{ème} siècle, réquisitionnée par l'occupant allemand pendant la guerre, puis rachetée par la SNCF à la libération, la villa devient alors un orphelinat puis un centre de colonies de vacances pour les enfants cheminots. La villa Rocabella devient alors maison d'accueil SNCF classifiée comme « hébergement touristique et autre hébergement de courte durée ». Des annexes de la villa sont alors construites pour les parties communes notamment.

La villa est vendue par la SNCF à un décorateur en 2000 qui, suite à de lourds travaux, en fait son showroom pour ses clients ; elle retrouve également sa destination originelle d'habitat. La Villa est aussi régulièrement utilisée pour des manifestations artistiques et le tournage de nombreux films grand public ("Un homme idéal" avec Pierre Niney, "Le Mac" avec José Garcia, les « Estivants » de Valérie Bruni Tedeschi).



La villa Rocabella fait depuis partie du patrimoine architectural de la commune du Pradet et accueille de nombreux événements artistiques (tournage de films, expositions...).

La Villa Rocabella est actuellement composée :

- de la **villa principale** (en R+2) composée de **11 chambres** dont 1 suite,
- du **Grand Atelier**,
- de la maison dite « **Mosquée** » qui comprend 1 appartement de **3 chambres** et 2 studios de **2 chambres**,
- de la maison dite « **la Bastide** » comprenant 10 chambres, une grande lingerie et un garage,
- de **2 abris fermés**, servant de stockage de matériel, (un de 15m² et un de 30 m²),
- d'une piscine,
- de jardins qui comprennent un certain nombre d'aménagements (potager, serre, volière...).

En tout, 26 chambres sont proposées sur l'ensemble du domaine. 25 places de parking sont disponibles sur le site.

Lors d'événements engendrant des besoins en stationnement exceptionnels, une parcelle publique close localisée à moins de 100m de la villa est mise à disposition de la villa Rocabella par la mairie du Pradet.

La villa principale est composée de la manière suivante :

- Rez-de-chaussée : entrée, bibliothèque, 2 salons, salle à manger, cuisine
- Sous-sol : vaste cuisine pour réceptions donnant sur le jardin et les salles à manger d'été
- 1er étage : 6 grandes chambres dont 1 suite avec entrée et salle de bains, dont quatre avec balcon
- 2ème étage : 5 chambres

La villa Rocabella et ses annexes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

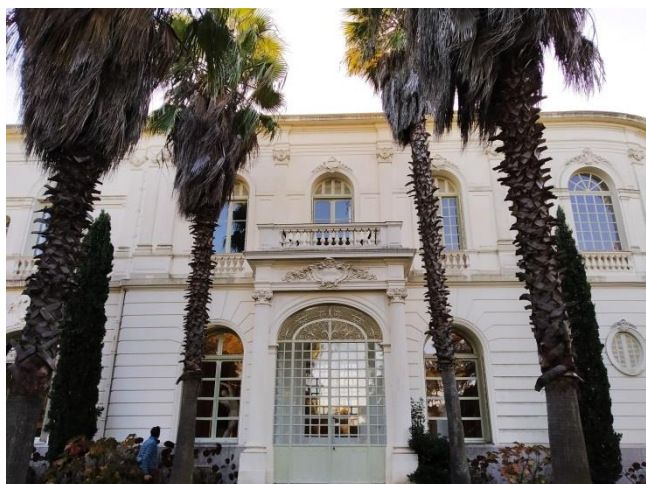
La borne incendie la plus proche est située à 20 m de la bâtisse au sein de l'espace et permet d'assurer la défense incendie du site.



Borne incendie existante - Source : terrain ALTEREO



Source : Géoportail et terrain ALTEREO



Villa Rocabella – Villa principale - Source : terrain ALTEREO



Grand atelier - Source : terrain ALTEREO



La Bastide - Source : terrain ALTEREO



La maison dite mosquée - Source : terrain ALTEREO



Abri fermé 30 m² - Source : terrain ALTEREO

1.2. Le projet

Aujourd'hui à la vente, la villa Rocabella fait l'objet d'un nouveau projet : Il s'agit de redonner à la villa sa destination d'hébergement touristique mais pour un groupe restreint. Accueillir un centre de ressource, de formation et de séminaire pour la French Tech. Cette activité de portée métropolitaine et à rayonnement international sera ouverte toute l'année.

Le concept est de proposer aux dirigeants et comités de direction des start-ups de technologie de venir quelques jours, pour des sessions de travail, de formation et de « team-building », qui répondent de manière spécifique à leurs enjeux. Un panel d'intervenants de haut niveau (coachs, formateurs, mentors, experts) seront mis à disposition pour animer ces sessions.

Ces sessions professionnelles se feront sous forme de petits groupes de 10 à 30 personnes maximum sur des formats compacts de 2 à 4 jours.

Le lieu sera une vitrine à forte visibilité pour les start-ups françaises et aura un fort attrait médiatique. A terme, il devrait aussi attirer d'autres start-ups européennes et américaines qui permettra de faire un lien entre la French Tech et les autres écosystèmes numériques.

En période estivale pendant laquelle la demande des entreprises sera réduite, une activité secondaire de location de la Villa, de la Bastide et de la Mosquée sera proposée. Il sera aussi proposé des semaines spéciales sur des programmes thématiques spécifiques (yoga, méditation, développement durable, remise en forme...).

Le changement de destination de la Villa Rocabella permettra de réaménager les bâtiments existants afin de proposer 26 à 28 chambres sur l'ensemble du domaine:

La villa principale de la villa Rocabella sera réaménagée afin d'accueillir 13 chambres (8 chambres au premier étage / 5 chambre au second). La Mosquée accueillera 10 chambres. Le grand atelier accueillera une salle de séminaire. La Bastide conservera ses 4 chambres existantes qui seront rénovées. Le jardin d'hiver, la bibliothèque et la verrière atelier accueilleront les activités de séminaire. Une chambre sera créée dans l'abri fermé de 30 m². L'effectif maximum sera ainsi de 30 personnes maximum en termes d'accueil d'hébergement touristique.

Pour rappel, les champs de la modification simplifiée, prévus par le Code de l'urbanisme, sont les suivants :

CHAMP D'APPLICATION

• Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28: ☞ augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ; ☞ augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ; ☞ augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ; ☞ augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs. • Rectification d'une erreur matérielle • Modifications autres que ☞ majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ☞ diminution des possibilités de construire ☞ réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	L. 153-36 L. 153-46
---	------------------------

La présente modification simplifiée n'engendre pas d'augmentation des règles de densité, ni d'augmentation des règles de gabarit, ne majore et ne réduit pas les possibilités de construction, et ne réduit pas les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser.

A ce titre, la procédure de modification simplifiée est adaptée.

L'objet de la modification simplifiée du PLU est donc de permettre le changement de destination :

- de la villa principale, du grand atelier, de la maison du gardien, de la Bastide et de l'abri fermé, ayant actuellement la destination d'habitat, vers de l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation).

Ces changements de destination auront lieu dans le volume existant des constructions et n'engendreront pas de modification des volumes, ni de la façade extérieure des bâtiments.

D'un point de vue réglementaire, le secteur concerné par la modification est classé en zone N avec des EBC entourant les bâtiments existants.

La villa principale est identifiée comme « patrimoine remarquable » dans le PLU au titre de l'article L 123-1-5-7 de l'ancien code de l'urbanisme (L 151-19 du nouveau code de l'urbanisme): « les travaux sont soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune et la démolition est interdite. »

LEGENDE

..... Limite de zone ou de secteur

UC

Indice de zone

 Espace Boisé Classé (EBC)

 Emplacement réservé

 Servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2.b

 Emprise constructible

 Zone non aedificandi



Bât agricole identifié au titre de l'article L123-3.1



Eléments de paysage et de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5-7

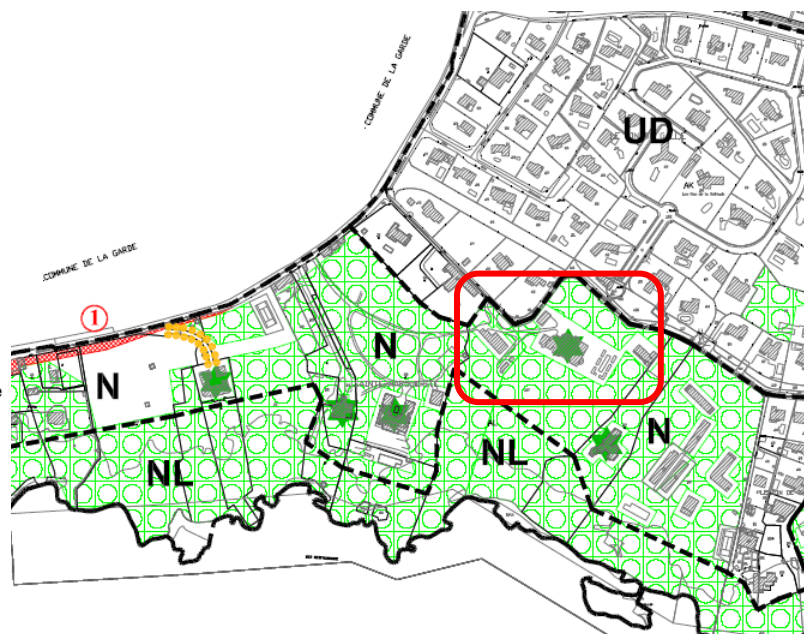
 Ilot bâti protégé au titre de l'article L123-1-5-7

 Jardin protégé au titre de l'article L123-1-5-7

 Restanques protégées au titre de l'article L123-1-5-7



Eléments végétaux protégés au titre de l'article L123-1-5-7



Extrait de la planche nord du zonage du PLU du Pradet en vigueur – source : PLU du Pradet approuvé en 2011

Il conviendra dans la présente modification simplifiée d'identifier au plan de zonage la villa principale et chacune de ses annexes au titre de l'article L 151-11 du (nouveau) Code de l'urbanisme afin d'autoriser le changement de destination de ces bâtiments dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

En effet, l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme permet que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.12-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

(...)»

Le zonage du secteur (zone N) ne sera pas modifié, les EBC ne seront pas modifiés.

Le règlement de la zone N intégrera la possibilité de permettre le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

L'annexe du règlement intitulée « Eléments répertoriés au titre de l'article L 1213.3.1 du CU » permettant le changement de destination du patrimoine agricole remarquable sous l'ancien Code de l'urbanisme est modifiée et agrémentée de la fiche sur le changement de destination au titre de l'article L 151-11 du (nouveau) Code de l'urbanisme.

Pour rappel : extrait du Code de l'Urbanisme

Article L151-11

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41](#)

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Source :Code de l'Urbanisme – légifrance

2. Compatibilité de la modification simplifiée avec le SCOT Toulon Provence Méditerranée:

Le SCOT Toulon Provence Méditerranée a été approuvé le 06.09.19. La modification simplifiée doit être compatible avec les dispositions du SCOT, notamment le PADD et le DOO.

Dans le DOO du SCOT, le développement du tourisme d'excellence est identifié comme une stratégie intercommunale :

2.1. ORIENTATIONS RELATIVES A L’AFFIRMATION DE LA DIMENSION METROPOLITAINE DU SCOT PROVENCE MEDITERRANEE

Orientation 6. AFFIRMER LES FILIERES ECONOMIQUES STRATEGIQUES

C. ELABORER DES STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

« En lien avec la stratégie régionale de développement touristique et le schéma départemental du tourisme, les collectivités compétentes élaborent une stratégie de développement touristique mettant en cohérence les stratégies existante.

Ces stratégies :

- confortent le tourisme balnéaire et au-delà, l’ « économie du sable »⁴ comme pilier de l’économie touristique locale ;
- visent une politique de diversification touristique et notamment :
 - le tourisme d’excellence, axé sur des créneaux à forte valeur ajoutée : tourisme d’affaires et de congrès développé grâce à une optimisation des équipements et à la définition d’une politique d’accueil d’évènements d’envergure internationale valorisant l’attractivité du territoire ; tourisme culturel et patrimonial ; tourisme urbain; haute plaisance, croisières, événementiels, grands évènements sportifs...) ;(...) »

Orientation 8. POURSUIVRE LES TRAVAUX DE GRANDS D’EQUIPEMENTS DU TERRITOIRE

B. POURSUIVRE LES TRAVAUX LIES AUX GRANDS EQUIPEMENTS DE SERVICES

b. POURSUIVRE L’EQUIPEMENT DU TERRITOIRE DANS LES DOMAINES DE LA CULTURE, LA SANTE ET LES SPORTS

« La décennie passée aura permis une importante mise à niveau du territoire sur une série de grands équipements, notamment dans les domaines de la culture, de la santé et des sports. Le territoire de Provence Méditerranée entend poursuivre cet effort et s’affirmer comme un territoire majeur de rayonnement culturel à l’échelle régionale et euro-méditerranéenne.

Enfin, il est visé la poursuite des réflexions engagées par les communes et EPCI sur les besoins et les manques en équipements et services métropolitains : centre de congrès, enseignement et recherche, numérique, tourisme, croisière et grands évènements, agriculture (notamment viticulture et horticulture) : médiathèque, bâtiments universitaires, gare maritime, quais, pépinières d’entreprises innovantes, lieux d’expositions etc.

Les bâtiments et aménagements abritant ces fonctions jouent un rôle de vitrine métropolitaine. Ils pourront prendre la forme de bâtiments-phares, au sein d’aménagement urbain fortement qualitatif, emblématique de l’ambition métropolitaine du territoire. »

L’objet de la modification simplifiée s’inscrit donc dans la stratégie métropolitaine de développement d’un tourisme d’excellence et d’équipements et services métropolitains.

L'objet de la modification simplifiée est donc compatible avec le SCOT TPM.

3. Compatibilité de la modification simplifiée avec le PADD du PLU du Pradet approuvé en 2011 :

Le PADD du PLU du Pradet approuvé en 2011 est construit autour de 3 axes stratégiques:

I - LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE, POUR PRESERVER L'IDENTITE DU PRADET

II - AFFIRMER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

III - PROMOUVOIR ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Orientation 1 : Limiter la consommation d'espace, pour préserver l'identité du Pradet

1.1 Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : La ceinture verte, bleue et jaune du Pradet.

Commune du Pradet (83)

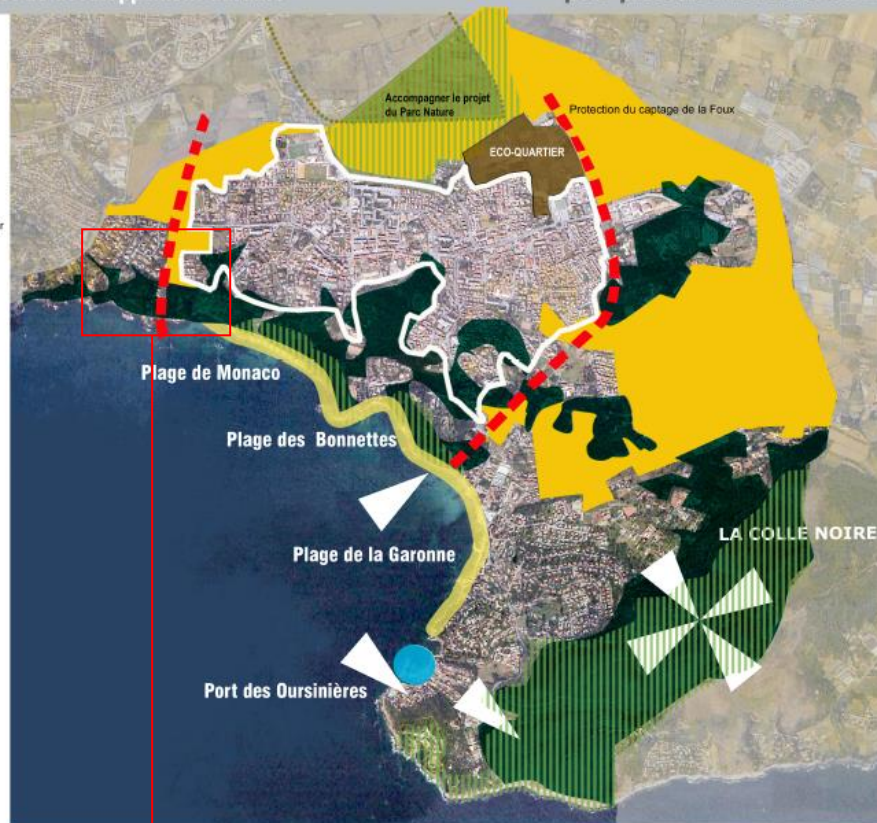
Projet d'aménagement et de développement durable

**Limiter la consommation d'espace
pour préserver l'identité du Pradet**
PRESERVER ET VALORISER LE CAPITAL
NATUREL ET AGRICOLE

-  Préserver les espaces à forte valeur écologique et espaces boisés remarquables existants
-  Préserver les vues sur le grand paysage.
-  Préserver les zones agricoles structurantes.
-  Protéger le littoral.
-  Accompagner le projet de Parc Naturel sur le secteur du Plan en favorisant les liaisons douces vers le centre-ville
-  Préserver les espaces connus remarquables (ZNIEFF)
-  Marquer très clairement les limites entre l'espace urbain et l'espace agricole.

PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

-  Secteur de renouvellement urbain.
-  Secteur d'extension urbaine sous la forme d'un éco-quartier.



La Villa Rocabella est concernée par l'objectif de préservation des espaces à forte valeur écologique et espaces boisés remarquables existants.

La modification simplifiée n'entraîne aucune modification de l'occupation du sol, aucune modification de zonage (zone N maintenue) et aucun déclassement d'EBC. En ceci, la modification simplifiée est compatible avec le PADD du PLU du Pradet.

Extrait du PADD du PLU du Pradet en vigueur

Orientation 2 : Affirmer une stratégie de développement durable

2.3 Favoriser un développement économique équilibré, qui conforte les atouts du Pradet

CONFORTER ET AMELIORER LE TOURISME

Le Pradet est une « cité balnéaire », mais la période touristique est très limitée dans le temps. Or, la douceur du climat local et l'attractivité du Pradet sont tels, qu'ils laissent à penser que la fréquentation touristique pourrait être plus étalée dans le temps et ses retombées, plus importantes.

Le P.L.U. du Pradet encouragera la diversification de l'offre en hébergement et notamment la possibilité de création de structures hôtelières de qualité, ainsi que le développement de l'agritourisme (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, camping à la ferme...).

Ce type de structures doit en effet permettre d'accueillir des personnes en dehors des périodes estivales (tourisme d'affaires, sportif, culturel...).

Extrait du PADD du PLU du Pradet
en vigueur

Le projet de modification simplifiée porte sur l'autorisation de changement de destination de la Villa Rocabella et de ses annexes vers l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation)

Ce projet s'inscrit dans le projet communal affiché dans le PADD du PLU visant à « conforter et améliorer le tourisme » en permettant l'organisation de séminaires liés à la French Tech et l'hébergement nécessaire à ce tourisme d'affaires.

Le projet de changement de destination de la Villa Rocabella permettra d'accueillir des personnes en dehors des périodes estivales (tourisme d'affaire...) conformément au PADD du PLU.

Orientation 3 : Promouvoir et valoriser un cadre de vie de qualité

3.1 Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL REMARQUABLES

En matière de patrimoine architectural, le P.L.U. cherchera à apporter une protection réellement efficace au seul monument historique de Pradet : la villa « L'Artaude » de Le Corbusier, en préservant les rares percées visuelles qui n'ont pas encore été obstruées par des contraintes spécifiques à cette préservation.

Au-delà, l'identité pradétane se lit au travers d'un patrimoine bâti vernaculaire riche et varié, que le P.L.U. identifiera et protégera pour la première fois.

En particulier, et sans exhaustivité, on peut citer :

- les cabanons pittoresques du Pin de Galle et le petit Port des Oursinières, les ruelles historiques et les bâtiments remarquables du village (mise en œuvre de prescriptions architecturales particulières),
- le bâti agricole (la Navicelle, l'Artaude, la Cibonne, les Clapiers, l'Esquirol, la Foux...),
- le patrimoine urbain (l'église, l'ancienne gare, la cave coopérative, l'ancienne tuilerie, les maisons de caractère...),
- et le patrimoine militaire (fort de la Gavresse, fortin de la Colle Noire et Batterie de Carqueiranne).

Extrait du PADD du PLU du Pradet en vigueur

Le projet de modification simplifiée porte sur l'autorisation de changement de destination de la Villa Rocabella et de ses annexes vers l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation), dans les volumes existants.

En effet, la villa Rocabella étant identifiée comme un élément de patrimoine remarquable, ce changement de destination ne viendra pas altérer ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Le projet de modification simplifiée est ainsi compatible avec le PADD du PLU approuvé.

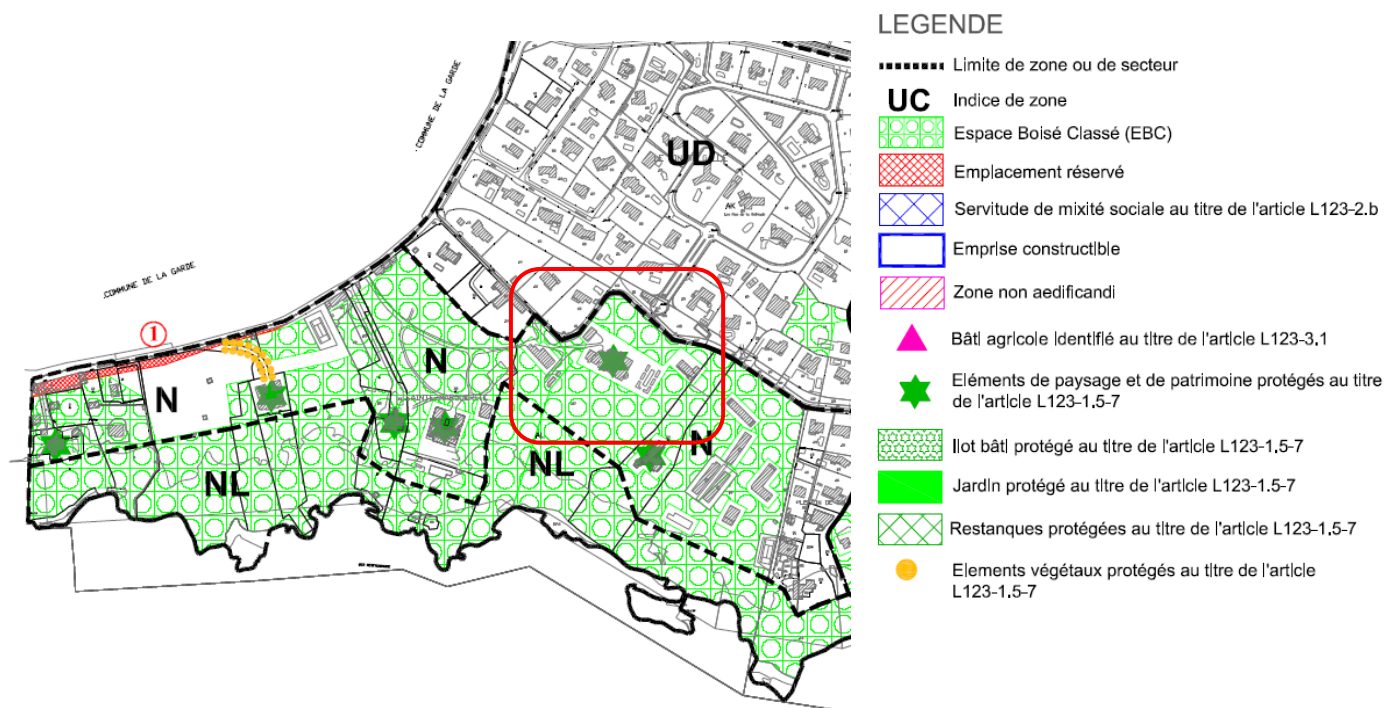
4. Pièces du dossier de PLU modifiées

4.1. Le plan de zonage

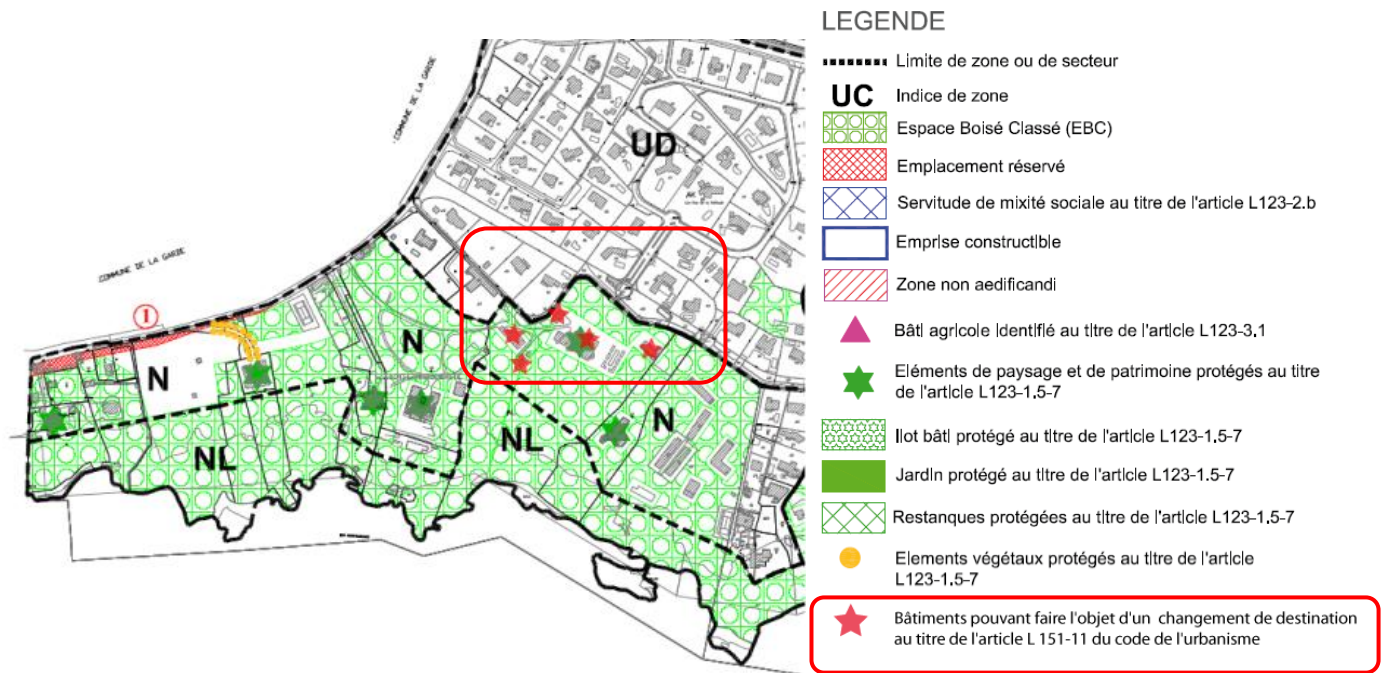
Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme du Pradet est modifié afin de rajouter l'identification ponctuelle pour l'autorisation du changement de destination au titre de l'article L 151-11 du (nouveau) Code de l'urbanisme.

Pour rappel : La modification simplifiée n'engendre aucune modification du zonage en vigueur et aucune modification des EBC en vigueur.

Extrait du zonage du PLU opposable avant la modification simplifiée



Extrait du zonage du PLU opposable après la modification simplifiée



4.2. Le règlement

La page 61 du règlement en vigueur est agréementée d'une règle visant à autoriser le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du (nouveau) Code de l'urbanisme en zone N.

Phrase insérée dans l'article 2 de la zone N :

En zone N est autorisé « Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique, vers l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation). Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, forestière, ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages. »

Extrait du règlement du PLU opposable avant la modification simplifiée

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. En zone N uniquement :**

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m²,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'activités existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone,
- les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Extrait du règlement du PLU opposable après la modification simplifiée

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. En zone N uniquement :**

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m²,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'activités existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone,
- les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique, vers l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation). Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, forestière, ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

4.3. L'annexe du règlement « Eléments répertoriés au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'urbanisme »

Extrait de l'annexe après la modification simplifiée

LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES

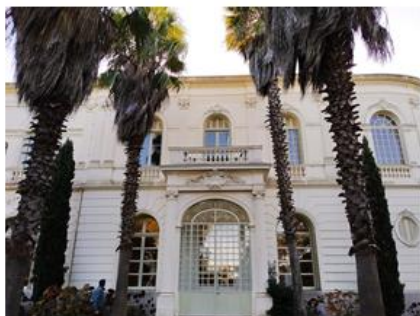
La villa Rocabella et ses annexes

Identification : Bâtiments identifiés pour un changement de destination vers de l'hébergement hôtelier et activités en lien (de type centre de séminaire et de formation)

Localisation : parcelle AL 107

Le projet : Le projet consiste à accueillir un centre de formation et de séminaire pour la French Tech. L'idée est de proposer aux dirigeants et comités de direction des start-ups de technologie de venir quelques jours pour des sessions de travail, de formation et de « team-building ». En période estivale pendant laquelle la demande des entreprises sera réduite, une activité secondaire de location de la Villa, de la Bastide et de la Mosquée sera proposée. Il sera aussi proposé des semaines spéciales sur des programmes thématiques spécifiques.

La villa Rocabella et ses annexes seront réaménagées, dans les volumes existants pour permettre le projet.



Villa Rocabella – Villa principale - Source : terrain ALTEREO



Grand atelier - Source : terrain ALTEREO



La Bastide - Source : terrain ALTEREO



La maison dite mosquée - Source : terrain ALTEREO



Abri fermé 30 m² - Source : terrain ALTEREO

5. Les impacts de la modification simplifiée

5.1. Absence d'impacts sur le milieu physique

Le relief, la topographie et les sols

L'hydrographie

La présente modification simplifiée a pour effet d'autoriser le changement de destination de bâtiments existants, dans les volumes existants, sans extension des constructions possible. Le zonage et les EBC du PLU ne sont pas modifiés, l'occupation du sol actuelle est préservée. Le relief, la topographie, les sols, et le réseau hydrographique ne sont pas impactés par la modification simplifiée.

5.2. Absence d'impacts sur les espaces naturels

La flore, la faune

Le littoral

La présente modification simplifiée a pour effet d'autoriser le changement de destination de bâtiments existants, dans les volumes existants, sans extension des constructions possible. La faune, la flore et les milieux littoraux ne seront ainsi pas impactés.

La villa et ses annexes ne sont pas visibles depuis le littoral. Conformément à la loi Littoral, les cônes de vue depuis le littoral sont préservés. Le paysage ne sera pas impacté par la présente modification simplifiée.

5.3. Impacts modérés sur le milieu humain

Le paysage, le cadre de vie

La commune appartient à l'entité paysagère de la Rade de Toulon (source : Atlas des Paysages, DREAL PACA). A l'échelle communale, des outils de protection de ce paysage existent (classement monument historique de la Villa le Corbusier, propriété du conservatoire du littoral classées en zone naturelle ou en espace boisé classé...).

La présente modification simplifiée a pour effet d'autoriser le changement de destination de bâtiments existants, dans les volumes existants, sans extension des constructions possible, ni modification des façades actuelles. La villa et ses annexes n'étant pas visibles depuis le littoral, les cônes de vue depuis le littoral sont préservés. Le paysage ne sera pas impacté par la présente modification simplifiée.

Cette modification simplifiée n'a aucun impact sur le littoral de la commune du Pradet.

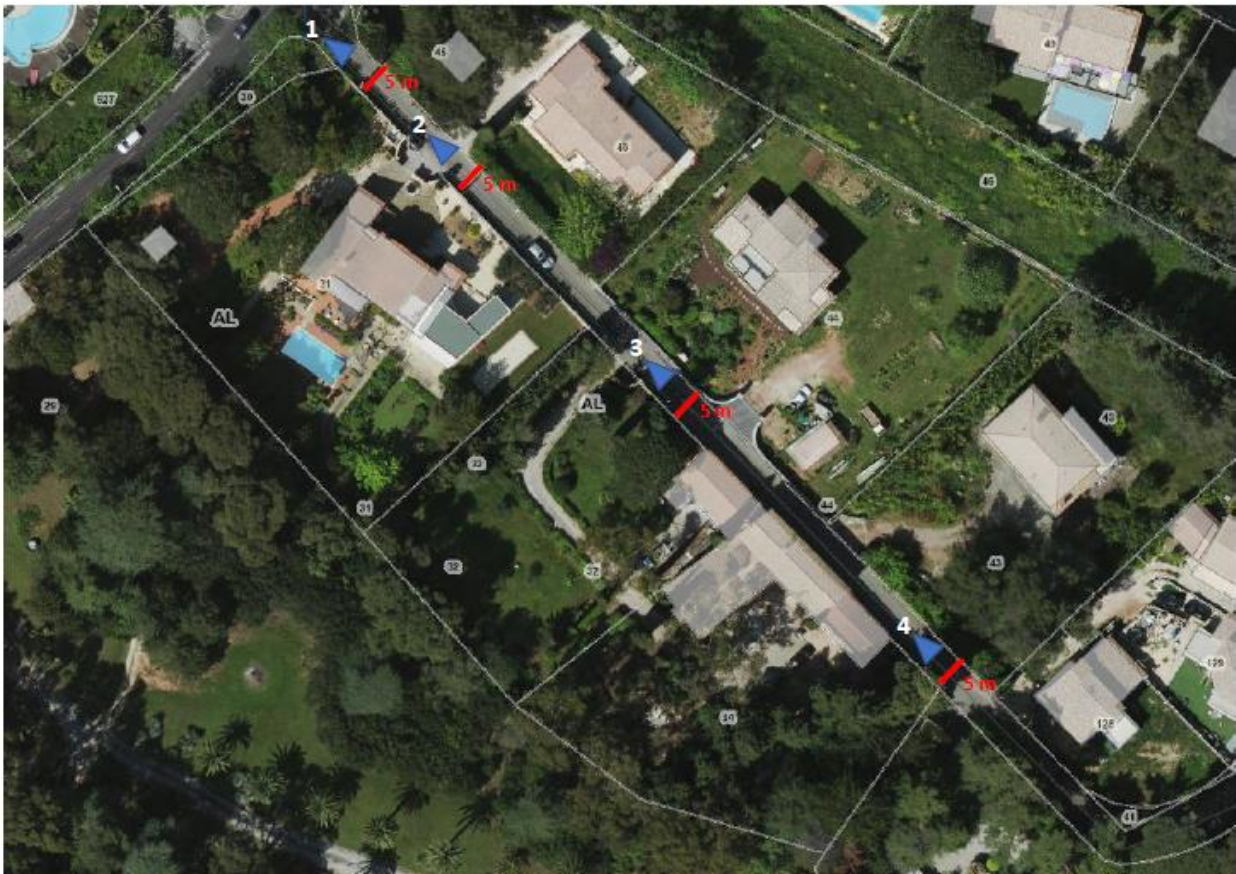
Le cadre de vie des habitants du quartier est préservé.

Les déplacements, le stationnement

Le changement de destination des bâtiments peut engendrer une fréquentation plus importante du site, et une augmentation des déplacements.

La capacité actuelle du site est de 26 chambres et sera de 28 chambres. Aucun nouvel accès n'est prévu pour accéder au site de la villa Rocabella. Le chemin d'accès existant est dimensionné pour accueillir ces déplacements potentiels supplémentaires, sans impacter le voisinage (voir photos pages suivantes). En outre, de nombreux participants se rendront sur site en empruntant transports en commun (avion, TGV), puis taxi.

Planche de localisation des prises de vues



Source : Le Pradet



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4

On dénombre déjà 25 places de stationnement répondant aux besoins de la destination future des constructions. Ces places de stationnement sont suffisantes pour faire face à la potentielle augmentation de la fréquentation de la Villa Rocabella sans engendrer de changement d'occupation du sol ni impacter les espaces boisés (classés) sur site.

En cas de besoin et de façon exceptionnelle, la mise à disposition de la parcelle propriété communale, à moins de 100m sera possible afin d'augmenter les possibilités de stationnement. Cette mise à disposition est déjà pratiquée aujourd'hui, ponctuellement, lors par exemple, de tournages de films au sein de la villa. Dans ce cas précis, la mairie ouvre la parcelle à des fins de parkings.

Cette parcelle restera en l'état et aucuns travaux ne sont prévus. La parcelle est actuellement clôturée (grillages et murs). Son accès est fermé par un portail et, lorsqu'elle n'est pas utilisée, des blocs béton sont positionnés afin d'empêcher et de sécuriser son accès.

La parcelle ne sera pas imperméabilisée et ne nécessitera ainsi pas de traitement d'eau pluviale spécifique. Etant donné que cette parcelle restera en l'état et recevra de manière exceptionnelle du stationnement, il n'y aura pas de nuisances induites en termes de ruissellement. Il n'y aura pas de construction de mur de clôture ; la clôture existante est conservée.

La présente modification simplifiée n'a pas d'impact négatif sur le stationnement.

Les risques

La commune possède un Plan d'Exposition aux risques inondations et mouvement de terrain et un PAPI des Petits Côtiers Toulonnais (signé le 4 avril 2019).

Le sud de la parcelle de la Villa Rocabella est concerné par le plan de prévention des risques glissements de terrain (zone rouge). La présente modification ne vient pas aggraver ce risque. Aucun nouveau droit à construire n'est donné sur le site.

La borne incendie la plus proche est située à 20 m de la bâtisse au sein de l'espace Rocabella et permettra d'assurer la défense incendie du site. La présente modification ne vient pas aggraver ce

risque. La Villa Rocabella étant située au sein d'un périmètre OLD (Obligations Légales de Débroussaillage), des mesures relatives au débroussaillage seront prises.

Les réseaux

Concernant l'alimentation en eau potable, la commune est alimentée par le captage de la Foux et par de l'eau provenant de l'ancien SIAE La Valette-la Garde-le Pradet. Ce SIAE a été dissout par arrêté préfectoral en date du 28/12/2017 ; cet arrêté prévoit que la métropole TPM se substitue de plein droit au SIAE depuis le 31/12/2017. La compétence eau potable est métropolitaine. Des prélèvements ont été effectués au niveau de la production (usines de traitement) et du réseau et analyses par l'ARS. Le délégataire (Veolia) complète également ce contrôle réglementaire de l'ARS par un plan d'autocontrôle. Les taux de conformité obtenus en 2017 par le délégataire sont de 100% pour le paramètre psycho-chimique et 96,55% pour le paramètre microbiologique. L'eau distribuée présente globalement une excellente qualité bactériologique et chimique.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune possède un schéma directeur eau pluviale. La compétence est métropolitaine depuis le 01/01/2018 et des actions ont été réalisées pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales. Quelques exemples d'actions menées :

- 1) Programme européen Maritimm avec la mise en place d'actions contre le risque d'inondation par ruissellement ;
- 2) Redimensionnement des réseaux en amont des travaux de voirie, conformément au Schéma Directeur Pluvial ;
- 3) Entretien des cours d'eau et de leurs affluents (dont : enquête publique du 14/01 au 14/02/2020 relative à la déclaration d'intérêt général du plan d'entretien des cours d'eau et des cours d'eau côtiers (hors bassins versants de la Reppe, de l'Eygoutier et du Gapeau) sur le territoire du Pradet et enquête publique, du 03/01 au 04/02/2020, portant sur la déclaration d'intérêt général du plan d'entretien de 15 cours d'eau et leurs affluents du bassin versant de l'Eygoutier, sur le territoire des communes de Carqueiranne, la Crau, La Farlède, La Garde, le Pradet, Solliès-Ville, Toulon et la Valette du Var.

Le changement de destination de la villa Rocabella et ses annexes, permet un réaménagement des constructions sans extension, au sein des volumes existants. Aucune place de stationnement supplémentaire ne sera créée au sein du site et la parcelle publique, mise à disposition afin d'assurer le stationnement lors d'évènements, ne sera pas imperméabilisée. Il n'y aura pas de construction de mur de clôture ; la clôture existante est conservée.

A ce titre, le projet n'entraîne aucune imperméabilisation du sol supplémentaire et ne nécessite pas de traitement des eaux pluviales spécifique.

Concernant les eaux usées de la commune, elles sont traitées par la station d'épuration (STEP) Amphora à la Garde. Le système de traitement est intercommunal, elle traite les eaux usées de 100 000 habitants avant de rejeter les eaux traitées à 1800 mètres au large des côtes. La station

totalise une capacité théorique globale de 106 000 EH soit une population largement supérieure à celle du Pradet même en période estivale

Ainsi, le changement de destination des bâtiments peut engendrer une fréquentation humaine plus importante (capacité d'hébergement touristique maximale de 30 personnes) et une augmentation des besoins en eau potable, et des rejets dans le réseau d'assainissement public.

Cependant, la capacité des réseaux d'eau potable est adaptée à cette potentielle augmentation de la fréquentation de la Villa Rocabella.

La construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif. La STEP est en capacité de traiter les eaux usées engendrées par cette augmentation potentielle de la fréquentation de la Villa Rocabella.