





CHAPITRE IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

-  1- Choix retenus pour établir le projet d'Aménagement et de Développement Durable
-  2- Exposé des motifs pour la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'Aménagement



1. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1.1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. au regard des objectifs de développement Durable et de la protection environnementale des territoires

1.2. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. au regard des grands principes applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

2.1. Les dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme

2.2. Les dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

1.3. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. au regard de la délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2002 prescrivant la révision du PLU

1.4. Les choix retenus pour établir le PADD au regard des besoins et enjeux identifiés sur le territoire



L'élaboration des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable découlent :

- du respect des objectifs de développement Durable et de la protection environnementale des territoires
- de la mise en oeuvre des grands principes applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme
- de la délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2002 prescrivant la révision du PLU

La projet de P.A.D.D. et les choix opérés ont nécessairement été définis au regard des enjeux et besoins relatés dans le diagnostic territorial. Ils ont été affinés sur la base des grands projets communaux et communautaires.

Les orientations générales du PADD regroupées dans un document support ont fait l'objet d'un débat au conseil municipal du 4 Mars 2009.

1.1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. au regard des objectifs de développement Durable et de la protection environnementale des territoires

Le projet de territoire doit pouvoir répondre aux exigences de qualité de vie des générations actuelles en envisageant celle des générations futures. Ainsi il conduit à travailler sur la notion de développement et d'organisation de la ville dans ses différentes échelles.

La ville durable est celle qui se renouvelle dans ses limites en répondant aux besoins de sa population existante et à venir. Elle doit donc s'appuyer sur le tissu urbain existant, éviter de consommer inutilement les espaces naturels existants en les préservant pour l'avenir.

L'ensemble des orientations du PADD ont été définies en s'appuyant sur des objectifs de développement durable.

- Assurer la diversité de l'occupation du territoire
- Faciliter l'intégration urbaine des populations
- Valoriser le patrimoine
- Economiser et valoriser les ressources
- Assurer la santé publique et la sécurité
- Organiser la gestion des territoires
- Favoriser la démocratie locale

La loi SRU, dans son article L121-1 permet de préciser les principes de développement durable auxquels doivent répondre plus particulièrement les documents d'urbanisme et que les orientations générales du PADD prennent en compte.

1.2. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. au regard des grands principes applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

2.1. Les dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme

L'article L.110 pose les fondamentaux de l'utilisation des territoires qui s'imposent aux règles de planification urbaine.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»

2.2. Les dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et notamment au plan local d'urbanisme :

- «Équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable»

- «Diversité des fonctions urbaines et mixités sociales «dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux»

- Respect de l'environnement «une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose «les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services».

«Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain».

1.3. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. au regard de la délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2002 prescrivant la révision du PLU

La commune de Carcès est couverte par un P.O.S. approuvé le 2 Mars 1998.

Par la Délibération du 18 septembre 2002, le Conseil Municipal de la commune de Carcès a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour d'une part mettre en conformité son document d'urbanisme avec les dispositions des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 3 juin 2003, et, grâce notamment au projet d'aménagement et de développement durable, d'assurer le développement raisonné de la commune.

Les objectifs visés par la commune sont :

- la maîtrise de son évolution sociale et économique dans une optique de développement durable,
- développer une politique de loisirs à partir d'activités liées à la présence du Lac,
- mettre en valeur ses ressources naturelles, ses activités agro-sylvo-pastorales, préserver ses sites et paysages,
- encadrer le risque de développement anarchique de l'urbanisation dans les zones d'habitat individuel, risque lié à la suppression par la loi des zones NB d'une part, du contrôle des morcellements fonciers d'autre part, ainsi que de celles des surfaces minimales de terrains constructibles aux articles 5 du règlement.

1.4. Les choix retenus pour établir le PADD au regard des besoins et enjeux identifiés sur le territoire

*** Le diagnostic territorial**

Carcès bénéficie d'une localisation stratégique au sein du bassin d'habitat «Centre Ouest Var» et sur la trajectoire de deux pôles touristiques majeurs, le Verdon et le littoral Méditerranéen.

La population présente une évolution croissante grâce aux flux migratoires représentés par de jeunes actifs. Une autre tendance fait apparaître le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages.

La dynamique économique est basée en majeure partie sur la viticulture secondée par les productions agro-alimentaires, artisanales et touristiques. Un potentiel économique sous-utilisé pourrait être développé et diversifié : le tourisme rural et de loisirs (autour du lac).

Résidences principales et propriétaires occupants forment le paysage du logement. La chaîne du logement est incomplète. Petits logements, logements sociaux et logements locatifs ou en accession doivent pouvoir être proposés sur la commune.

Dans l'ensemble, les équipements sont suffisants et seront notamment complétés par le projet du collège. La saturation de l'école doit trouver une réponse dans le projet d'élaboration du PLU. A noter qu'aucune structure d'accueil pré-scolaire de type crèche n'est existante.

Le stationnement en centre ville est souvent problématique.

La gestion des ressources doit être gérée de manière économe et la problématique des déchets est sans doute à optimiser et à valoriser.

Concernant l'organisation et la structuration urbaine de la commune, le poids du centre ancien est indéniable. Il constitue l'élément phare et identifiable de la commune.

L'habitat diffus et ses délaissés se sont propagés depuis le centre historique en tâche d'huile. On ne dénombre pas moins de 240 hectares de zones d'habitat diffus aujourd'hui.

La plaine agricole abrite des hameaux anciens qui ont une valeur historique et patrimoniale importante. Ces entités sont à mettre en valeur et à conserver.

Des conflits d'usage entre agriculture et habitat sont identifiés. Il conviendra d'établir des limites claires entre la fonction d'habiter et l'agriculture.

Malgré des aménagements récents, les entrées de ville doivent être davantage perceptibles à l'aide d'un réel travail paysager à envisager.

Sur la base de ces constats ont été envisagés les choix retenus pour établir le PADD.

* Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement

La commune bénéficie d'une richesse environnementale luxuriante grâce à l'eau, les ripisylves, le lac, les espaces boisés.

Ces espaces sont fragiles, les risques d'incendies et d'inondations doivent être pris en compte pour mettre en oeuvre les moyens palliatifs.

L'alliance entre le développement communal et la préservation des espaces naturels représente un enjeu majeur du projet.

Le paysage carçois aux multiples facettes (plaine, coteaux, collines) abrite un patrimoine bâti, culturel et naturel de qualité. Cependant le potentiel patrimonial communal est sous-utilisé et mériterait d'être valorisé.

La richesse du milieu naturel, la diversité des milieux, la biodiversité, sont favorables au développement du tourisme vert.

Les structures touristiques notamment autour du lac et une mise en réseau des éléments patrimoniaux sont à développer.

La composition communale aussi bien urbaine, qu'économique ou naturelle constitue le terreau pour l'affirmation et le développement de l'agri-tourisme.

Le bilan du diagnostic permet de mettre en avant les deux enjeux principaux du territoire.

Carcès est une ville de Patrimoine. Le patrimoine participe à l'identité de la commune. Sa valorisation permet d'intégrer et de transmettre les traditions dans des dynamiques de développement urbain.

Le patrimoine est ici représenté par le milieu environnemental, urbain et les prémices du secteur culturel.

Carcès est un bourg rural dynamique, convoité pour ses richesses environnementales, paysagères, culturelles et sa qualité de vie.

De fait, la commune doit pouvoir mettre en oeuvre les moyens d'un développement urbain fidèle aux attentes de la population tout en maîtrisant son urbanisme et en respectant la qualité de ses milieux naturels.

C'est entre le patrimoine et les dynamiques socio-économiques et urbaines, que Carcès doit trouver la voie de son développement.

L'explication des choix retenus pour l'établissement du PADD est conduite au travers des grandes thématiques territoriales:

- Démographie et Habitat
- Economie
- Cadre de vie et équipement
- Dynamiques urbaines
- Paysage et Patrimoine

1.4.1. Thématique 1 : Démographie et Habitat

Thématique 1	Synthèse du diagnostic	Enjeux	Orientations du PADD
Démographie et Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • évolution croissante grâce aux flux migratoires représentés par de jeunes actifs • vieillissement de la population • réduction de la taille des ménages • majorité de résidences principales et de propriétaires occupants (80% du parc) • chaîne du logement incomplète : besoins de logements de petite taille, sociaux, locatifs, en accession. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les conditions d'évolution de la commune aux tendances démographique et sociales • Chercher les conditions de développement durable du territoire en répondant aux attentes en matière de logement pour tous. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Les différentes thématiques abordées ci-après (Economie, cadre de vie et équipement, dynamiques urbaines, paysages et patrimoine) tiennent compte des enjeux liés à l'évolution démographique et aux attentes en matière d'habitat et tâchent d'en dégager les orientations.</i>

Thématique 2	Synthèse du diagnostic	Enjeux	Orientations du PADD
Economie	<ul style="list-style-type: none"> • économie basée sur la viticulture • essor de productions agro-alimentaires, artisanales et touristiques • potentiel touristique sous-utilisé 	<ul style="list-style-type: none"> • préservation et mise en valeur de l'agriculture • l'affirmation du secteur artisanal • la diversification de l'économie 	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir l'agriculture comme axe de développement économique et Maintenir et développer le dynamisme de la cave coopérative • Affirmer et conforter les activités artisanales • Privilégier l'installation de commerces dans le village et diversifier les activités économiques pour créer de l'emploi sur la commune • Maintenir et développer le tourisme vert, l'agri-tourisme • S'appuyer sur le potentiel sous-utilisé pour diversifier l'économie en développant : <ul style="list-style-type: none"> - un tourisme culturel autour des nombreux éléments patrimoniaux et artistiques - un tourisme de loisirs notamment autour du Lac, sur le domaine de Brauch (42 ha)

→ Ces orientations ont pour objectif de **Valoriser le potentiel économique**

1.4.2. Thématique 2 : Economie

Les orientations retenues tiennent compte de l'état actuel du fonctionnement économique basé en grande partie sur l'exploitation de la vigne et confortent son poids et son importance au sein de la commune.

> **Promouvoir l'agriculture comme axe de développement économique et Maintenir et développer le dynamisme de la cave coopérative**

Il s'agit d'asseoir le caractère viticole et agricole plus largement qui constitue une grande ressource mais aussi une représentation importante de l'identité carçoise.

La création du Hameau des Vignerons contribue à l'image de marque et au développement du marketing du vin carçois, la commune entend bien continuer la dynamique déjà engagée en faveur de la viticulture.

> **Affirmer et conforter les activités artisanales**

Les objectifs affichés au PADD tiennent également compte de l'émergence plus récente d'autres activités telles que l'artisanat et encouragent son développement.

> **Privilégier l'installation de commerces dans le village et diversifier les activités économiques pour créer de l'emploi sur la commune**

La dynamique commerciale représentée majoritairement dans le centre-bourg est de qualité et vitalisée par l'association des commerçants. Les orientations du PADD tendent à la diversification de celles-ci afin d'asseoir ce dynamisme et de développer le commerce.

Les choix orientent le développement de l'activité commerciale majoritairement dans le centre-bourg afin d'appuyer la centralité du village et de minimiser les déplacements dans une optique de développement durable.

> **Maintenir et développer le tourisme vert, l'agri-tourisme**
> **S'appuyer sur le potentiel sous-utilisé pour diversifier l'économie**

en développant :

- un tourisme culturel autour des nombreux éléments patrimoniaux et artistiques

- un tourisme de loisirs notamment autour du Lac, sur le domaine de Brauch (42 ha)

Les attraits du territoire et de ses terroirs confèrent à la commune un potentiel touristique déjà exploité mais qui s'avère sous-utilisé au regard du potentiel général.

Ainsi les éléments culturels et naturels présents à Carcès sont capables d'offrir de nombreux loisirs qui restent à développer permettant d'impulser développement et diversification économique respectueux de l'environnement.

L'aménagement du Domaine de Brauch sur les rives du Lac, constitue un projet important pour la commune qui entend développer un pôle touristique et de loisirs sur les bases des constructions aujourd'hui abandonnées.

La création de gîtes ruraux communaux, une maison de gardien et une maison départementale de la pêche sont projetées dans le cadre de la réhabilitation soignée des ruines existantes.

La commune souhaite créer un pôle de loisirs sur le site du lac aujourd'hui dépourvu de vocation ludique ou touristique.

Le lac de Carcès et de la Provence Verte représente un attrait naturel majeur qui suscite l'intérêt de nombreux promeneurs et visiteurs, et qui devrait proposer les aménagements touristiques nécessaires dans le plus grand respect du site et de son environnement.

Thématique	Synthèse du diagnostic	Enjeux	Orientations du PADD
Cadre de vie et équipement	<ul style="list-style-type: none"> • bon équipement général • projet de collège 600 • saturation de l'école existante • besoin de crèche • gestion du stationnement en ville difficile • besoins de structuration de la gestion des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation à son évolution sociale • Le renforcement des équipements structurants 	<ul style="list-style-type: none"> • Optimiser et hiérarchiser le réseau viaire • Valoriser les modes doux de déplacement • Régler les difficultés de stationnement en centre ville • Offrir une capacité d'accueil scolaire suffisante en créant une nouvelle structure • Créer la première crèche • Assurer la gestion des déchets • Régulariser la réseau d'assainissement du Village du Lac

→ Ces orientations ont pour objectif d'**Equiper la commune à la hauteur de ses besoins**

1.4.3. Thématique 3 : Cadre de vie et Equipements

Au vu de l'état actuel en matière d'équipement, il semble que la commune soit relativement bien équipée malgré quelques besoins. Dans des perspectives d'évolution de la population, le renforcement et le développement d'une certaine partie des équipements semble nécessaire.

> Optimiser et hiérarchiser le réseau viaire

Sur le tracé des voies départementales qui traversent de part en part la commune, un réseau secondaire très ramifié s'est tissé. L'étalement urbain et l'importance des anciennes zones NB du POS ont induit la création de voies étroites, en impasse, parfois difficilement utilisables par les services de secours.

La commune a choisit pour remédier à ces phénomènes de déclasser certaines voies non utilisées, de réaliser des élargissements, de travailler sur les sens de circulation dans le cas où les élargissements ne seraient pas possibles (sens unique), de réaliser des bouclages, de reclasser les voies DFCl, tout ceci dans une logique d'ensemble en pensant à un schéma communal de circulation.

> Valoriser les modes doux de déplacement

Les exigences au regard de l'environnement ont également conduit la commune à travailler sur un réseau de circulations douces pour piétons et cycles.

> Régler les difficultés de stationnement en centre ville

Le centre ville et ses 370 places de parking présente un parc suffisant au regard des besoins selon une «étude trafic» réalisée par CG Conseil dans le cadre du PLU.

Les places accessibles facilement depuis le centre ville convoitées par les résidents et commerçants entraînent la saturation des places proches du village. Ainsi les parkings de la Respelido et de Chaix sont souvent saturés. A contrario, celui des Lones est souvent vide. La commune souhaite étendre la zone bleue, réhabiliter le parking Emile Zola et prévoir des arrêts-minute pour les déposes rapides en centre-ville.

Ces orientations découlent des conclusions de l'étude approfondie menée sur les circulations, le trafic et le stationnement, dans le cadre du PLU par CG Conseil.

> Offrir une capacité d'accueil scolaire suffisante en créant une nouvelle structure

La commune envisage la création d'une école primaire sur des terrains communaux à proximité de l'école actuelle dans le quartier Cougournier. Le but étant de subvenir aux besoins scolaires actuels, permettant de dégager des locaux dans l'école actuelle réutilisés par une crèche parentale et le Contrat Educatif Local (CEL).

Le site du projet fut choisit au vu de sa situation proche avec l'école existante dans laquelle seront conservées les classes de Maternelle. Aidées par une passerelle de franchissement du Caramy, les deux écoles seront facilement accessibles à pieds par les parents.

> Créer la première crèche

Bien que le réseau d'assistantes maternelles soit développé, la commune entend créer une crèche parentale dans les locaux dégagés de l'école Avenue Ferrandin.

> Assurer la gestion des déchets

Pour palier les manques de stockage des déchets, la commune envisage la création d'une déchèterie d'inertes pressentie dans le quartier de l'étang conjointement avec la commune de Monfort. Le site fut choisit au vu d'une étude géotechnique et environnementale dans le quartier de l'Etang, facilement accessible depuis la RD222.

> Régulariser le réseau d'assainissement du Village du Lac

La commune projette de créer une station d'épuration pour régulariser la situation d'assainissement des 41 villas du village du lac, qui est aujourd'hui insuffisant et qui ne correspond pas aux exigences environnementales sur ce site fragile à protéger.

1.4.4. Thématique 4 : Dynamiques urbaines

Thématique	Synthèse du diagnostic	Enjeux	Orientations du PADD
Dynamiques urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • poids indéniable du centre ancien • 250 hectares de zones NB du POS à requalifier • conflits d'usage entre habitat et agriculture • entrées de ville mal perceptibles <ul style="list-style-type: none"> • pôles secondaires satellites anciens présents sur le territoire communal • pôles secondaires plus récents déconnectés du village 	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser le développement urbain • Economie et optimisation de l'espace • satisfaction des besoins en logement • fonctionnement urbain liaisonné • développement urbain respectueux du milieu naturel <ul style="list-style-type: none"> • Une utilisation des sols respectueuse des sensibilités, des usages et pratiques existants • Un fonctionnement urbain liaisonné • Des pôles périphériques intégrés au tissu urbain 	<ul style="list-style-type: none"> • Recentrer et Permettre le développement urbain du village pour affirmer sa centralité • Développer l'urbanisation en continuité de l'existant en respectant et protégeant les éléments naturels • Permettre la développement urbain garant de l'équilibre social • Freiner l'étalement urbain consommateur d'espace et traiter les problématiques liées aux zones d'habitat diffus(ex-zones NB du P.O.S. approuvé le 2 Mars 1998) • Qualifier les entrées de ville pour les rendre identifiables afin de garantir le sentiment de pénétration urbaine. <ul style="list-style-type: none"> • Parvenir à une adéquation entre les modes d'occupation du sol afin de limiter les conflits d'usage • Structurer les différentes entités urbaines de la commune • Insérer les hameaux anciens au milieu rural • Traiter les problématiques fonctionnelles du village du Lac

Ces orientations ont pour objectifs :

- d'Organiser les dynamiques urbaines pour une centralité affirmée et
- de trouver des logiques urbaines pour les pôles urbains secondaires

1.4.4. Thématique 4 : Dynamiques urbaines

> Recentrer et Permettre le développement urbain du village pour affirmer sa centralité

Dans un souci de développement urbain résonné et économe d'espace, le commune souhaite utiliser les dents creuses du centre urbain pour développer son offre de logement.

Utiliser ces espaces urbains au profit des besoins des habitants est le gage d'une volonté de recentrer le développement autour des espaces déjà urbanisés et notamment autour du centre-bourg.

> Développer l'urbanisation en continuité de l'existant en respectant et protégeant les éléments naturels

Pour répondre à l'évolution sociale de la commune, des entités foncières ont été recherchées aux abords immédiats du village pour l'implantation des équipements communaux.

Les ripisylves de l'Argens et du Caramy structurent le paysage urbain et conditionnent les projets urbains. Leur positionnement a été choisit au regard de la compatibilité des sites avec les projets envisagés, de l'environnement et du respect des paysages.

Sur chaque site de projet, une étude environnementale a été réalisée par des scientifiques (Espace Environnement) pour s'assurer que les projets retenus respectent le milieu naturel (l'étude est détaillée dans le Chapitre 3 du présent rapport).

> Permettre la développement urbain garant de l'équilibre social

Cette orientation du PADD a été choisie pour permettre l'adaptation de la production de nouveaux logements aux besoins des jeunes actifs notamment et pour compléter la chaîne du logement.

Il s'agit ainsi d'offrir une diversification du parc de résidences (logements libres, conventionnés, en accession, en location,...)

Le projet des Bauquières soutenu par la commune porte ses objectifs en proposant une typologie variée de logements.

Il comporte 38% de logements conventionnés, des logements en accession à la propriété, du logement libre, qui prendra la forme d'habitat collectif et individuel.

Le site des Bauquières constitue une friche en zone urbaine que la commune souhaite urbaniser pour répondre aux besoins de la population en matière d'habitat.

> Freiner l'étalement urbain consommateur d'espace et traiter les problématiques liées aux zones d'habitat diffus (ex-zones NB du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 2 Mars 1998)

Le mitage paysager auquel est confronté la commune découle d'un passé où la consommation d'espace était un phénomène généralisé.

La commune entend, par la biais du PLU, remédier à cette plaie en bloquant le développement de l'étalement péri-urbain et en le recentrant sur le noyau villageois.

> Qualifier les entrées de ville pour les rendre identifiables afin de garantir le sentiment de pénétration urbaine

L'objectif est ici de qualifier la séquence, depuis le paysage de route, où l'usager transite du rural à l'urbain pour affirmer «l'entrée en ville», et ainsi ralentir la circulation automobile (voies plus étroites, éclairage urbain approprié, trottoirs, etc...)

> Parvenir à une adéquation entre les modes d'occupation du sol afin de limiter les conflits d'usage

L'agriculture omniprésente à Carcès induit des difficultés d'usage de l'espace dans la mesure où sont voisines zones agricoles et zones habitées. L'élaboration du PLU tient compte de cet état de fait pour définir au mieux son zonage.

> Structurer les différentes entités urbaines de la commune

Les cours d'eau et leur milieu naturel représentent une coupure dans le tissu urbain formant des entités qu'il conviendra de liaisonner au moyen d'un maillage adapté (voirs, passerelles...)

> Insérer les hameaux anciens au milieu rural

Les hameaux et bastides identifiés et répertoriés sont les traces du passé de Carcès. La volonté est ici de protéger ce patrimoine en l'intégrant au tissu urbain par une revitalisation de ces pôles satellites.

Un travail préalable de recensement des hameaux et bastides a été fait dans la phase PADD, mais seulement une partie d'entre eux ont été retenus dans le PLU au regard de leur valeur patrimoniale (cercles pointillés rouge dans le document graphique)

> Traiter les problématiques fonctionnelles du village du Lac

Pôle isolé sur les rives du lac, il s'agit de bloquer l'évolution de l'urbanisation de cette zone et lui trouver les moyens de bien fonctionner notamment au regard de l'environnement (réseaux, station d'épuration, ...)

1.4.5. Thématique 5 : Paysages et Patrimoine

Thématique	Synthèse du diagnostic	Enjeux	Orientations du PADD
Paysages et Patrimoines			
Patrimoine naturel et environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • paysage carçois aux multiples facettes (plaine, coteaux, collines) riche environnementale luxuriante grâce à l'eau, les ripisylves, le lac, les espaces boisés. • espaces sont fragiles, hôtes d'espèces faunistiques et floristiques protégées, soumis aux risques d'incendies, de mouvement de terrain, d'inondation, des milieux souvent inaccessibles où la préservation et l'entretien deviennent difficiles. 	<ul style="list-style-type: none"> • La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel • La protection des espaces naturels sensibles aux risques 	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et mettre en valeur les cours d'eau et leurs ripisylves • Gérer l'ensemble des ressources naturelles • Protéger les espaces boisés • Protéger les habitants des risques naturels • Préserver et valoriser les cordons boisés aux abords du village. • Protéger les habitats et espèces patrimoniales • Conserver et mettre en valeur les vues sur le lac, la plaine et les massifs
Patrimoine agricole	<ul style="list-style-type: none"> • 30% de la superficie communale • Caractère remarquable de la plaine agricole • AOC côtes de Provence • Surfaces agricoles non exploitées 	<ul style="list-style-type: none"> • La préservation de l'identité et des traditions agricoles • La valorisation des paysages, des équilibres naturels et de la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualifier le milieu agricole comme vecteur de paysage et d'identité • Protéger et valoriser l'entité de plaine • Trouver les limites entre l'agriculture et les autres usages et penser le devenir des petites poches agricoles isolées. • Reconquérir les espaces agricoles en déclin • Utiliser l'agriculture pour mettre en valeur des espaces naturels

Ces orientations ont pour objectif de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine environnemental et paysager**

1.4.5. Thématique 5 : Paysages et Patrimoine

> Protéger et mettre en valeur les cours d'eau et leurs ripisylves

Les corridors écologiques qui traversent la commune de part en part hébergent de nombreuses espèces patrimoniales. Ces zones humides constituent un habitat naturel. Leur préservation est nécessaire ainsi que leur entretien (éviter les enbaçles...)

> Gérer l'ensemble des ressources naturelles

La commune possède deux sources en eau (Tasseau et Piéfama). Même si la commune ne connaît pas de difficultés d'approvisionnement, il convient aux usagers de faire attention à la consommation.

> Protéger les espaces boisés

La commune détient un grand nombre de massifs boisés que la commune entend préserver

> Protéger les habitants des risques naturels

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques. Cependant la carte des aléas fournie par le département met en avant certains risques. La commune a fait élaborer une étude sur les zones inondables induites par le Caramy qui ne présente pas de risque en dehors du lit majeur du cours d'eau. Par ailleurs au vu de l'importance des massifs boisés, il conviendra d'apporter une attention particulière au risque incendie.

> Préserver et valoriser les cordons boisés aux abords du village.

En dehors de ses grandes unités boisées la commune recèle des cordons végétaux aux abords du village qui représentent des espaces de respiration en zone urbaine. Ils sont placés en Espaces Boisés Classés dans le document graphique.

> Protéger les habitats et espèces patrimoniales

Une étude spécifique des zones à enjeux permet un développement de la commune en respectant les espèces naturelles. (étude présentée dans le chapitre IV)

> Conserver et mettre en valeur les vues sur le lac, la plaine et les massifs

La perception du paysage de grande qualité doit être préservée et mise en valeur.

> Qualifier le milieu agricole comme vecteur de paysage et d'identité

Les zones agricoles sont l'image identitaire de Carcès. Au delà de l'activité même, elles sont une composante principale du paysage qu'il convient de préserver et d'affirmer.

> Protéger et valoriser l'entité de plaine

La plaine est la plus représentative du paysage agricole. Les cônes de vues et sa compacité doivent être conservés, Les dispositions du PLU vont en ce sens.

> Trouver les limites entre l'agriculture et les autres usages et penser le devenir des petites poches agricoles isolées.

Les limites des usages du sol doivent être plus clairement définies pour parvenir à une meilleure appréhension des espaces par les carçois.

> Reconquérir les espaces agricoles en déclin

Un travail a été réalisé avec les agriculteurs de Carcès, pour lister l'ensemble des terres potentiellement cultivables, qui ne le sont pas aujourd'hui.

L'élaboration du zonage du PLU tient compte de cette analyse.

> Utiliser l'agriculture pour mettre en valeur des espaces naturels

Moyen de valorisation, de création d'activité et coupe feu naturel, l'agriculture permet de valoriser des espaces naturels comme celui de la Fare. Cet Espace Naturel Sensible du département sera aménagé dans les années à venir et accueillera notamment l'agriculture de la vigne, de l'olivier, etc...

1.4.5. Thématique 5 : Paysages et Patrimoine

Thématique	Synthèse du diagnostic	Enjeux	Orientations du PADD
Patrimoine urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Le village et son château • les hameaux et bastides traces de l'histoire de la commune • La chapelle Notre Dame de Caramy : Monument historique inscrit • Le petit patrimoine de pierres sèches 	<ul style="list-style-type: none"> • La mise en valeur du patrimoine du village • L'identification et la protection des hameaux ruraux • La protection du patrimoine historique, rural et vernaculaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine historique du centre ancien • Recenser et redonner vie à chaque hameau ancien • Protéger et promouvoir la présence du monument historique • Valoriser et mettre en scène le petit patrimoine, notamment les éléments de pierre sèche • Préserver les cônes de vues existants sur le village et ses piémonts
Patrimoine culturel	<ul style="list-style-type: none"> • Créations artistiques et présence de deux galeries • artisans d'art installés dans le quartier médiéval • Dynamique associative importante 	<ul style="list-style-type: none"> • La mise en valeur et le développement de l'Art et de l'artisanat d'art • Le maintien d'une dynamique associative importante 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien et l'accueil d'artistes au sein du village • Développer un réseau artistique entre artisans et galeries • Promouvoir l'activité artistique • Assurer le maintien du dynamisme associatif

Ces orientations ont pour objectifs de :

- mettre en scène le patrimoine urbain
- développer le patrimoine culturel en devenir

1.4.5. Thématique 5 : Paysages et Patrimoine

> **Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine historique du centre ancien**

Il s'agit de préserver le patrimoine existant et de renforcer son poids dans le tourisme local.

> **Recenser et redonner vie à chaque hameau ancien**

Témoin des usages du passé, des hameaux et bastides se logent en zone agricole ou naturelle.

Patrimoine bâti de la commune, ils font l'objet d'orientations d'aménagement.

> **Protéger et promouvoir la présence du monument historique**

La Chapelle Notre Dame du Caramy, est le seul bâtiment inscrit aux monuments historiques.

Il s'agit de la préserver et de la mettre en valeur dans des circuits touristiques par exemple.

> **Valoriser et mettre en scène le petit patrimoine, notamment les éléments de pierre sèche**

Murets, restanques, apiés, la construction en pierre sèche est omniprésente dans le paysage carçois.

Le développement de la commune devra tenir compte de ses éléments et les protéger.

> **Préserver les cônes de vues existants sur le village et ses piémonts**

Le village perché et son quartier médiéval sont l'identité urbaine de la commune. Les perceptions visuelles en sa direction devront être conservées. Le PLU en tient compte pour édicter son règlement.

> **Favoriser le maintien et l'accueil d'artistes au sein du village**

> **Développer un réseau artistique entre artisans et galeries**

> **Promouvoir l'activité artistique**

> **Assurer le maintien du dynamisme associatif**

L'ensemble de ces actions visent à promouvoir et développer l'activité qui s'est initiée autour des galeries, qui qualifie le niveau culturel de la commune et contribue à son attractivité.



 2. Exposé des motifs pour la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement

2.1. Les zones urbaines

2.2. Les zones à urbaniser

2.3. Les zones agricoles

2.4. Les zones naturelles et forestières

Ua : Le village de Carcès et ses espaces résiduels

Motif de la délimitation des zones (22,82 ha)

La zone Ua couvre le village et ses espaces résiduels articulée autour du boulevard Georges Clémenceau et de la rue maréchal Foch. C'est une zone urbaine homogène et dense.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

La zone Ua a pour vocation d'accueillir de l'habitat, des équipements et des services liés à la vocation résidentielle. Elle se définit par une trame urbaine en ordre continu et alignée sur les voies et emprises existantes.

Les occupations et utilisations du sol admises cherchent à vitaliser, dynamiser l'attractivité du village et à renforcer son caractère central.

Par l'accueil de logements permanents, d'équipements publics, de commerces de proximité et de services, il s'agit d'encourager la mixité sociale et de renforcer le caractère de centralité du village de Carcès.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

Le règlement établit des prescriptions dont l'objectif est de faire respecter les caractères urbains et architecturaux traditionnels.

- le respect de la trame urbaine

A titre d'exemple, les constructions devront se placer à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De la même façon, pour conserver le tissu urbain continu du village, il est demandé à l'article 7 du règlement que dans une bande de 10 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des rues, les constructions devront s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

- les prescriptions architecturales

L'article 10 et 11 prévoient la mise en oeuvre de mesures architecturales et paysagères qui permettront de sensibiliser les pétitionnaires et les inciter à adopter des conduites en terme de programme, conception et choix techniques dans l'élaboration de leur projet.

L'appel à des matériaux et techniques traditionnelles est exigé : hauteur adaptée au contexte urbain, couvertures des toits en tuiles canal vieilles, simplicité de volume et de silhouette des constructions...

Afin de conserver le caractère pittoresque du centre historique, les panneaux solaires et les toitures de type «tropézienne» sont interdits.

Concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement, les places devront être aménagées sur le terrain supportant l'opération. Cependant la taille étroite du parcellaire, les faibles capacités résiduelles de la zone UA incitent à autoriser la possibilité de réalisation de ces places de parking à proximité de l'opération, d'une concession dans un parc de stationnement ou à défaut d'une participation compensatrice.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

L'absence de coefficient de densité participe à la recherche du confortement du pôle urbain principal et central de la commune. Il vise, par ailleurs, à insérer les constructions nouvelles dans le tissu existant.

Les capacités d'occupation du sol sont alors définies par les articles 3 à 13.

1Ua : La partie médiévale du village

Motif de la délimitation des zones (0,63 ha)

La zone 1Ua correspond à la partie médiévale du village. D'une grande qualité patrimoniale, il s'agit de la préserver et de la mettre en valeur.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Les aménagements et les installations autorisés dans cette zone ont pour but de respecter le caractère architectural et la forme urbaine patrimoniale. Les constructions nouvelles doivent ainsi être autorisées dans le cadre d'un îlot complet.

La zone 1Ua a pour vocation d'accueillir de l'habitat, des équipements et des services liés à la vocation résidentielle.

Les occupations et utilisations du sol admises cherchent préserver le caractère patrimonial du cœur de ville et dynamiser l'attractivité du village. Par l'accueil de logements permanents, d'équipements publics, de commerces de proximité et de services, il s'agit d'encourager la mixité sociale déjà engagée avec la création de logements conventionnés dans la partie médiévale réhabilitée et de renforcer le caractère de noyau villageois.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

Le règlement établit des prescriptions dont l'objectif est de faire respecter les caractères urbains et architecturaux historiques.

- le respect de la trame urbaine

Les constructions devront se placer à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Dans le cas de reconstruction le bâtiment devra s'implanter obligatoirement au nu des façades voisines et conserver ainsi un alignement homogène des façades.

De la même façon, pour conserver le tissu urbain continu du quartier médiéval et palier les dents creuses, il est demandé à l'article 7 du règlement que les constructions s'implantent d'une limite latérale à l'autre. Elles doivent être toutes accolées.

L'ensemble des aménagements des constructions existantes doivent se faire dans les anciennes emprises afin de conserver la forme et les volumes originels.

- les prescriptions architecturales

L'article 10 et 11 prévoient la mise en œuvre de mesures architecturales et paysagères qui permettront la conservation et la préservation du caractère historique et patrimonial du quartier médiéval.

L'appel à des matériaux et techniques traditionnelles est exigé : respect du style, de la forme et de la composition urbaine, hauteur adaptée au contexte urbain, façades en pierres, couvertures des toits en tuiles canal vieillies avec interdiction de toits terrasses et panneaux solaires, simplicité de volume et de silhouette des constructions...

Concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement, la taille étroite du parcellaire, les faibles capacités résiduelles de la zone 1UA incitent à ne pas demander un nombre défini de places de stationnement.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

L'absence de coefficient de densité participe à la recherche du confortement du noyau médiéval de la commune. Il vise à protéger, permettre la réhabilitation dans un souci de mise en valeur du site urbain patrimonial et identitaire.

Les capacités d'occupation du sol sont alors définies par les articles 3 à 13.

Les zones Ub : Extensions urbaines immédiates du village

Motif de la délimitation des zones (65,63 ha)

Les zones Ub représentent les zones urbaines se trouvant dans le prolongement immédiat du village.

Elles s'étendent de part et d'autre des routes principales traversant le village et se caractérisent par une trame urbaine moyennement dense et composée essentiellement d'habitat permanent.

Spatialement, ces extensions se traduisent par :

- du prolongement du Village au sud-ouest avec les quartiers de
- du prolongement du village au quartier Cougournier et des Gravières par le franchissement du Caramy
- du prolongement du village aux quartiers des Escarants, de Saint-Martin et des Bauquières (Bauquières = sous-secteur Ubs de COS plus important)
- d'une mince zone coincée entre le village et l'Argens.

Les contraintes topographiques, la présence des cours d'eaux de l'Argens et du Caramy, ainsi que leur ripisylves, ont borné le développement du centre bourg. Ainsi la majeure partie des zones Ub se situent sur l'autre rive des cours d'eau que celle du village. Cependant celles-ci bénéficient d'une desserte par les voies et réseaux de très bonne qualité. Leur proximité géographique et accès au village leur confèrent un caractère urbain immédiat.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Les zones Ub sont destinées à recevoir principalement de l'habitat ainsi que ses activités annexes telles que les commerces de proximité, les services et les équipements publics structurants. Le parti d'aménagement est d'inciter l'accueil de résidences principales à proximité du village avec la volonté de dynamiser les lieux de vie et d'échanges. Les dispositions tendent vers une configuration urbaine susceptible de favoriser les relations sociales.

Il est envisagé d'appuyer le développement de logements diversifiés, adaptés à la demande pour favoriser la mixité sociale et de compléter le parcours résidentiel des ménages. Le projet des Bauquières en est un bel exemple.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

Les zones sont raccordées au réseau collectif d'assainissement, au réseau public d'eau potable et sont bien desservies par les voies existantes.

Situées dans le prolongement du village en accroche sur les axes viaires principaux et à proximité des cours d'eau, les zones Ub adoptent une possibilité d'implantation des constructions à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer d'au moins 5 mètres, de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 5 des berges des cours d'eaux.

Dans ce tissu urbain moyennement dense, l'implantation par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum devra être respecté. Cette règle s'annule pour les bâtiments jointifs et est portée à 5 mètres pour les berges des cours d'eau.

Le respect de l'aspect du bâti existant impose aux constructions nouvelles :

- une hauteur des constructions respectant la hauteur des constructions voisines soit 7 mètres.
- l'utilisation de matériaux extérieurs semblables à ceux utilisés traditionnellement (tuiles canal ou romanes vieilles, toitures végétalisées)

Les normes de stationnement qui s'appliquent dans les zones Ub sont adaptées aux besoins et au contexte urbain moyennement dense.

Dans la mesure du possible, les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain de l'opération.

Les besoins en stationnement des particuliers sont nombreux, il est exigé, a minima, 1 place par logement pour les habitations.

A défaut, le paiement d'une taxe de non-réalisation de places de parkings est soumise et aide au financement de parcs publics de stationnement.

Cette politique de stationnement tente de satisfaire l'ensemble des demandes et de réguler l'occupation anarchique des voies publiques.

Il n'est exigé aucune place dans le cadre de réalisation de logement sociaux.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

Un C.O.S de 0,3 favorise la définition d'une zone moyennement dense. Le coefficient d'occupation des sols est adapté aux besoins et projets de logements permanents et aux équipements projetés en zone Ub comme celui de la nouvelle école primaire quartier Cougournier.

En revanche un C.O.S. plus élevé, de 0,4 profitera à l'opération mixte des Bauquières en secteur Ubs et aux équipements publics de la zone Ub.

Les zones Uc: Extensions urbaines à vocation principale d'habitat peu dense

Motif de la délimitation des zones (66,5 ha dont 14,89 ha en Uca)

Elles correspondent à des pôles urbains de seconde couronne inscrits dans un tissu urbain pavillonnaire.

Elles ont une vocation principale d'habitat et d'accueil des équipements liés à sa vocation résidentielle.

Elles abritent les constructions existantes implantées :

- sur une large bande au sud du village correspondant aux quartiers de La Garde, du Derrot et de Notre-Dame,
- en partie nord du quartier des Bauquières

Un sous-secteur Uca (14,89 ha) est mis en place pour le quartier des Oliverons et dans le quartier de Notre Dame (2,05 ha) pour la protection du paysage aux abords de la chapelle Notre Dame de Caramy.

La délimitation de ces zones correspond à la volonté d'organiser des secteurs à vocation résidentielle tout en tenant compte du milieu naturel, des paysages et des potentialités agricoles des terrains qui les bordent. En effet, dans le cas des Oliverons, il s'agit des secteurs urbains à l'interface entre la zone urbaine dense et les zones naturelles.

L'enjeu de la zone UC réside dans l'organisation et le confortement de ces espaces de faible densité urbaine.

La structuration progressive d'un tissu urbain bâti homogène permettra d'anticiper les aménagements nécessaires en terme des réseaux et des équipements.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Elles ont vocation à accueillir de l'habitat ainsi que les équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation des zones.

2.1. Les zones urbaines

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

La proximité immédiate des zones équipées (réseau d'assainissement collectif) permettra d'impulser un développement urbain à court terme.

Ainsi le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. Dans l'attente un système individuel autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé.

Les zones disposent d'une hauteur maximale des constructions de 7 mètres caractéristique du tissu pavillonnaire existant pour des questions d'intégration paysagère et d'adaptation aux sites.

Les zones Uc laissent apparaître globalement un vaste parcellaire et un bâti assez lâche. De fait, au pied d'espaces naturels et agricoles, les constructions peu hautes (7 mètres) assurent une bonne transition avec l'espace boisé.

Les constructions devront respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions voisines afin de parvenir à une homogénéité des secteurs.

Au regard des exigences en matière de développement durable, l'ensemble des dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site et les paysages.

Sur le sous-secteur Uca des Oliverons et de Notre Dame, une superficie minimale est imposée à 1500 m² pour des raisons paysagères et patrimoniales. En effet il s'agit de conserver la trame originelle de l'oliveraie du château de Carcès des Oliverons et le paysage ouvert de la chapelle Notre Dame de Caramy.

A travers la mise en place sur le plan de zonage d'emplacements réservés, il est envisagé d'améliorer et d'organiser la desserte interne d'une des zones Uc du sud du village et des Oliverons. Les emplacements réservés sont des outils permettant à terme la réalisation de différents projets. Ils facilitent la faisabilité des opérations par l'acquisition projetée des terrains sur lesquels ils sont placés.

En l'occurrence, il s'agit de recalibrer des chemins pré-existants et faciliter le raccordement existant des constructions sur les routes départementales.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

La densité prévue (C.O.S de 0,2) et le tissu bâti existant constituent des potentialités de transition entre tissu urbain et zones naturelles.

Les zones Ue: Zones d'activités économiques et de services

Motif de la délimitation des zones (8 ha)

Elles correspondent :

- à une zone à vocation exclusive d'accueil et de gestion des activités artisanales existantes et non-polluantes des Praderies.

La zone artisanale des Praderies accueille aujourd'hui 22 entreprises sur 5 hectares de terrains en entrée de ville depuis Briognoles.

- à une zone correspondant au site de la station d'épuration existante localisée dans le quartier des Lones de Camparnaux, entre la RD 562 et le cours d'eau de l'Argens.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

La zone Ue des Praderies a vocation à accueillir des locaux artisanaux, de commerce, de services afférents, d'équipements et de logement de fonction dans la limite de 150 m² de SHON.

Les nouveaux accès sur la RD 562 feront l'objet d'une demande auprès des services du Conseil général. D'autre part l'extension de la ZAE attenante au site étant projetée dans le cadre du PLU, un schéma de circulation interne et de nouveaux accès seront envisagés.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

La zone Ue de Praderies est desservie par les réseaux. S'agissant d'une surface imperméabilisée, la gestion des eaux pluviales semble primordiale. Ainsi l'article 4 du règlement prévoit un ensemble de mesures tendant vers une infiltration des eaux (végétalisation de toitures ou de places de parking, dispositifs d'infiltration vers le sous-sol, puisards, bassins de rétention, etc...)

L'implantation des constructions est prévue à 15 mètres de l'axe de la RD 562 et de 10 mètres des berges des cours d'eau permettant la préservation des boisements de la ripisylve.

L'emprise au sol est limitée à 60% de la parcelle à aménager garantissant des espaces au sol destinés à l'aménagement des parkings et autres aires de stockage de matériels.

La hauteur limitée à 9 mètres et le léger dénivelé par rapport à la route permet une meilleure intégration de la zone artisanale dans le site et respecte les perspectives visuelles.

Des plantations en bordure de la RD 562 sont demandées pour créer un écran végétal dans la continuité des boisements présents en entrée de ville, dans un souci de qualité paysagère.

La forme actuelle des constructions existantes est favorable à l'implantation de panneaux solaires en toiture ou en façade, ils sont vivement recommandés.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

Le COS n'est pas réglementé. Les constructions sont définies par les articles précédents.

La zone Up: Zone de la caserne des pompiers

Motif de la délimitation de la zone (1,06 ha)

Le site pressenti pour la réalisation de la caserne des pompiers se trouve dans le quartier de Saint-Paul, à la croisée des chemins entre la RD 13 depuis Cotignac et la RD 222 depuis Monfort. Actuellement localisée avenue du 8 mai 1945 près de la distillerie, les pompiers devraient pouvoir bénéficier de locaux plus importants dans la nouvelle caserne.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Zone destinée à recevoir une caserne des pompiers et ses équipements connexes liés à son bon fonctionnement (logement de fonction, aires de manoeuvre, terrains de sports et d'entraînement, entrepôt de véhicules, station gazole, station de lavage, aire de stationnement) ainsi qu'un porte de détente de transport de gaz.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

Concernant les clôtures, elles seront constituées de haies vives le long de la Cassole car il semble intéressant de perpétuer le caractère boisé de cette rive considérant que les franchissements piétons sont impossibles.

La ripisylve de la Cassole intersecte la RD 13 créant un caractère boisé au paysage routier. Il convient de traiter les abords de la RD 13 de manière soignée.

La zone Usc: Zone d'équipements

Motif de la délimitation de la zone (4.90 ha)

La zone Usc est localisée dans le quartier de la Rouvière au sud de la forêt communale de Piéfama. Elle est destinée à accueillir un collège d'une capacité de 600 élèves.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements d'enseignement, sportifs, culturels ou de loisirs et des logements de fonction liés à ces équipements.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

La hauteur des constructions est réglementée à 9 mètres. Celle-ci vise à contenir la construction dans un volume plutôt horizontal permettant de garder des perspectives sur les boisements de la Forêt de Piéfama depuis les quartiers sud, et d'insérer au mieux le bâtiment dans le site.

Sont vivement recommandés les dispositifs de production d'énergies renouvelables sur ce bâtiment public, qu'ils soient disposés en façade ou en toiture.

Les besoins en stationnement générés pour l'établissement d'enseignement du second degré :

- 4 places de stationnement par classe
- 1 place d'autocar pour 3 classes
- 1 place par logement de fonction

La zone Usp: Zone d'équipements à vocation sportive

Motif de la délimitation de la zone (2.54 ha)

Elle correspond à un périmètre à l'intérieur duquel il s'agit de favoriser l'implantation et la réhabilitation d'équipements sportifs. La zone Usp correspond au secteur du Stade Michel Siméon sur la RD13, au Nord du Village.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Il s'agit de favoriser le confortement du pôle d'équipements sportifs directement accessible depuis le centre-ville par la passerelle piétonne sur l'Argens, et de ses équipements connexes.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

Les différents prospects du règlement de la zone permettent de conforter et de valoriser le pôle sportif tout en respectant la zone agricole Ap voisine qui doit être préservée au regard de l'activité viticole et des cônes de vues sur les piémonts du village.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

La zone dispose d'un COS de 0,2 identique à celui des zones Uc, définies comme zones de transition entre les secteurs urbains et les zones naturelles.

Les zones Ut: Zones d'équipements touristiques

Motif de la délimitation des zones (8,31 ha)

Ces zones vouées à l'accueil d'équipements touristiques sont représentées par le camping des Fougères, la résidence de vacances de la R.A.T.P. dans le quartier de Bouque de Buou et les hébergements à vocation de loisirs des Bastidettes.

Ces installations fonctionnent, l'enjeu est de permettre le maintien de ces activités et d'y favoriser les occupations et utilisations du sol liées au tourisme et aux loisirs.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Dans l'objectif d'un maintien et du développement des activités sur ces 3 sites, sont permis les hébergements et équipements s'ils sont à usage touristique et de loisirs (hôtels, campings, H.L.L, terrains de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, résidence de tourisme, restaurants..) ainsi que toute autre installations liées et nécessaires à l'activité.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

Pour les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est imposé au minimum:

- une place pour 40 m² de S.H.O.N pour les services et les commerces,
- une place par chambre ou par 25 m² de salle de restaurant, hôtels, restaurants, résidence de tourisme
- une place par emplacement de camping, H.L.L, parcs résidentiels de loisirs
- une place de stationnement pour 4 personnes pour les établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus

Capacité d'occupation du sol (article 14)

Le COS fixé à 0,2. Celui-ci est adapté à la densité des 3 secteurs identifiés en Ut.

Les zone AUh : Zone à vocation résidentielle

Motif de la délimitation des zone (44,27 ha)

La zone à urbaniser AUh permettra l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs de la commune au fur et à mesure de la réalisation d'équipements qui lui sont nécessaires sans modification ou révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit d'aménager des secteurs déjà urbanisés ou directement liés au fonctionnement urbain des quartiers classés en U du PLU.

Cinq secteurs sont en jeu :

- 1 zone dans la partie basse des Oliverons
- 3 zones dans le quartier de la Rouvière
- 1 zone aux Anglades

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Les zones AUh correspondent aux extensions urbaines et présentent un caractère stratégique pour le développement à moyen terme de la commune.

Ce sont des zones à vocation résidentielle destinées à accueillir principalement de l'habitat et les équipements qui y sont liés.

Il convient de concilier la vocation résidentielle des sites avec la préservation du milieu naturel. A cet effet, le règlement de la zone dicte des prescriptions paysagères et architecturales.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existants situés à la périphérie immédiate des zones d'urbanisation future ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Pour répondre aux besoins futurs des zones en terme d'équipements et d'infrastructures, des emplacements réservés (ER) sont portés sur les plans de zonage :

- 1 ER quartier Saint Martin afin de réaliser un bouclage entre le quartier de la Rouvière et la RD13
- 4 ER de voies de desserte créant un maillage interne au quartier des Oliverons en créant 2 accès sur la départementale n°13
- 1 ER quartier des Anglades pour l'aménagement et l'élargissement du chemin de desserte interne principal existant

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est similaire à celles des constructions déjà présentes dans ces 5 zones ou alors celles des quartiers voisins.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

S'agissant de zones positionnées en deuxième couronne urbaine du centre-ville, un COS de 0,2 leur est affecté, identique à celui des zones Uc. En effet, spatialement les zones Uc et AUh ont des similitudes de positionnement par rapport au village et aux zones urbaines denses.

NB : Des orientations particulières d'aménagement viennent compléter l'exposé des motifs et des choix retenus concernant la délimitation et les règles des zones, conformément aux articles R. 123-9 et L.123-1 du code de l'urbanisme.

La zone AUe : Zone d'extension de la zone d'activité des Praderies

Motif de la délimitation de la zone (8,08)

Les objectifs de développement économique communaux et communautaires ont conduit à envisager l'extension de la zone des Praderies actuelles sur un terrain de 9 hectares attenants à la zone actuelle.

Carcès viendrait compléter les dynamiques de développement artisanal engagées par la ZAE de Brignoles (Nicopolis) et celle de Tourves.

Ces orientations font partie du Contrat de Territoire de la Provence Verte 2012.

La zone se situe en entrée de ville sud-ouest sur la Route Départementale 562 depuis Brignoles. Elle est limitée par la RD et par la ripisylve de l'Argens.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil et la gestion d'activités artisanales. Elle correspond à l'extension au sud de la zone des Praderies.

Sa réalisation et son fonctionnement devront résolument être inscrits dans le développement durable.

Son ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements de capacité suffisante nécessaire au fonctionnement des bâtiments.

Seules sont autorisées les constructions compatibles avec le caractère artisanal de la zone.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

La réglementation applicable à la zone AUe est à peu de choses près identique à celle de la zone Ue dans des objectifs d'adéquation de forme et de composition urbaine avec la zone artisanale existante.

Toutefois, la distance des constructions par rapport aux berges des cours d'eaux est portée à 15 mètres pour respecter le couloir vert et écologique de l'Argens.

Une attention particulière devra être adoptée pour l'intégration des constructions au site et à la qualité de l'entrée de ville, par un traitement paysager d'ensemble.

Ainsi, la végétalisation et les procédés relatifs au développement durable sont vivement recommandés.

Un plan de composition pourra éventuellement être envisagé sur les 8 hectares pour définir les conditions d'aménagement du site.

NB : La zone AUe fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement qui vient compléter l'exposé des motifs et des choix retenus concernant la délimitation et les règles de la zone, conformément aux articles R. 123-9 et L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les Zones A

Motif de la délimitation des zones (1265ha)

Les zones A sont des zones réservées à l'exploitation des ressources naturelles à travers la pratique de l'agriculture et le pastoralisme. C'est l'ensemble des espaces agricoles disposant d'une forte et moyenne potentialité qui a été classé en zone agricole.

Les zones à vocation agricole sont représentées sur l'ensemble du territoire communal par :

- la plaine en majeure partie s'étalant du cours d'eau de l'Argens au nord jusqu'aux piémonts des collines de Valussière,
- plusieurs zones au nord de la commune, dans les quartiers de Saint-Paul, Valcros, Parayon,
- le secteur de la Fare et l'aménagement projeté de l'Espace Naturel Sensible (ENS) comprenant diverses cultures (vignes, chênes truffiers, oliviers, etc...)
- une zone au nord de l'Argens et à l'est du village dans les quartiers de Mourrefrey, du Clos de Gérin, de l'Etang, de la Galinière.
- une zone à l'est du village dans les quartiers de Gustinroux
- des petites poches agricoles qui ponctuent l'espace habité au sud du village.
- de la zone du Collet des Prés de Vins

Définition des objectifs poursuivis par les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable à l'intérieur des zones Agricoles :

- * Qualifier le milieu agricole comme vecteur de paysage et d'identité
- * Protéger et valoriser l'entité de plaine
- * Trouver les limites entre l'agriculture et les autres usages et penser le devenir des petites poches agricoles isolées.
- * Reconquérir les espaces agricoles en déclin
- * Utiliser l'agriculture pour mettre en valeur des espaces naturels

La dynamique de l'agriculture dans laquelle se place la commune conduit à classer des surfaces agricoles nouvelles. Un travail a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU conjointement avec les agriculteurs afin d'affiner les zones potentiellement cultivables qui n'étaient pas classées en zone agricole.

L'objectif de ce zonage est de préserver et de conforter une activité économique qui se trouve directement associée à la préservation de l'environnement et à l'organisation du territoire.

Le maintien des activités agricoles s'inscrit dans la logique d'entretien des paysages en terme de qualité et de participation à la prévention contre les risques naturels tel que le risque incendie.

Les zones A abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions en ruines et dégradées de :

- St Etienne du clocher,
- les Bastides,
- St Paul,
- Parayon,
- Barayol,
- l'Apié,
- le Clos des Riaux,
- les Grangues,
- Vaou Negre.
- La Bergerie

L'ensemble de ces hameaux et bastides sont éparpillés sur le territoire communal et constituent des éléments de patrimoine que la commune entend revitaliser.

La zone A comprend un sous-secteur Ap de 59,63 ha correspondant à une zone non-aedificanti destinée à la protection des cônes de vue sur le village et ses piémonts. Ce sous-secteur vise la préservation du paysage par la limitation de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Les zones A correspondent à des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, économique et biologique. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées excluant les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou l'agrandissement des constructions existantes, la surface hors oeuvre nette des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 250 m².

Les mesures adoptées dans le règlement encouragent la pluri-activité en favorisant : les gîtes ruraux et les tables d'hôtes, autorisés pour favoriser l'agri-tourisme. Les revenus tirés de cette activité ne devront pas être supérieurs à ceux issus de l'exploitation des terres. L'agri-tourisme se définit avant tout comme un complément de revenus.

Toutefois, les gîtes ruraux sont limités en surface à 120 m² par gîte et doivent se localiser dans les bâtiments existants. Enfin, l'ensemble des constructions est soumise à des prescriptions architecturales et paysagères qui permettent une insertion des constructions dans le milieu naturel.

Dans le sous-secteur Ap, sont autorisés les travaux confortatifs, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants. Aucune nouvelle construction (hormis les installations, travaux et constructions nécessaires à l'entretien, aux services publics ou d'intérêt collectif et si leur implantation est indispensable dans la zone) n'est autorisée dans le sous-secteur Ap afin de garantir la conservation de la co-visibilité sur le village.

Les hameaux et bastides représentant un caractère patrimonial ont été recensés au sein de la zone agricole par un figuré particulier au document de zonage (tireté rouge).

Ils pourront être réhabilités et reconstruits à l'identique avec les matériaux adaptés au sites et paysages dans lesquels ils se situent (pierres de taille, tuiles de même couleur que les constructions environnantes, etc...)

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

La hauteur des bâtiments est limitée à 7 mètres mais ne s'applique pas aux bâtiments techniques relevant de l'activité agricole. Les reconstructions à l'identique envisagées devront conserver une hauteur identique à celle existante originellement.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés sous-réserve d'une bonne intégration sur la construction au regard du paysage.

Capacité d'occupation du sol (article 14)

Le COS n'est pas réglementé.

Les Zones N

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le P.L.U de Carcès compte quatre types de zones N :

- les zones N strictement naturelles
- les zones Nh : zones naturelles qui sont habitées
- les zones Nr : zones naturelles soumises au risque inondation
- les zones Nt : secteurs de taille et de capacité limitée à vocation culturelle et de loisir

Définition des objectifs poursuivis par les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable à l'intérieur des zones Naturelles :

- * Protéger et mettre en valeur les cours d'eau et leurs ripisylves
- * Gérer l'ensemble des ressources naturelles
- * Protéger les espaces boisés
- * Protéger les habitants des risques naturels
- * Préserver et valoriser les cordons boisés aux abords du village.
- * Protéger les habitats et espèces patrimoniales
- * Conserver et mettre en valeur les vues sur le lac, la plaine et les massifs

Les zones N abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions en ruines et dégradées de :

- Tasseau
- La Rimade
- Derrière la Fare

L'ensemble de ces hameaux et bastides localisés au Nord et au Sud de la commune, constituent des éléments de patrimoine que la commune entend revitaliser.

Motif de la délimitation des zones (1878 ha)

La définition des zones naturelles et forestières, retranscrite du Code de l'Urbanisme, convient à la qualité et à la diversité de plusieurs sites sur la commune.

Les zones naturelles N sont situées dans leur grande majorité sur les massifs collinaires de Valussière, des Plaines et du Mont Gibelli formant un cordon boisé au sud de la commune.

Au nord de la commune paysage agricole et paysage boisé se mêlent l'un à l'autre.

Les zones naturelles ponctuent les zones urbaines du centre-bourg et forment des espaces tampons, des espaces de respirations qui seront traduits dans les plans graphiques en espaces boisés classés.

Les ripisylves de l'Argens et du Caramy dessinent des cordons boisés qui traversent la commune de part en part et forment des couloirs écologiques à préserver. Ceux-ci ont ainsi été classés en zone naturelle.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Dans les zones N, les possibilités d'aménagement sont restreintes et se résument aux constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies.

Elles comprennent le projet de déchèterie d'inertes au lieu-dit l'Etang placé en ER n°36.

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdite.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

Les Zones Nh

Le parti pris par la commune est de placer les Espaces Boisés Classés au sein de la zone urbanisée afin de garantir la protection des boisements.

Les grands massifs boisés du Nord et du Sud de la commune et les ripisylves, n'ont pas été classés en EBC afin de faciliter la gestion et l'entretien de ces espaces.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

La construction de bâtiments à usage d'habitation est interdite dans les zones N afin de préserver le milieu naturel et la qualité des paysages.

Seuls sont autorisés la réhabilitation des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique et toute installation ou construction nécessaire à l'entretien et à la protection des espaces naturels ou aux équipements publics.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Elles ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Les zones Nh correspondent à des périmètres, en milieu naturel, abritant des constructions existantes dont l'agrandissement est autorisé dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels.

Motif de la délimitation des zones (116,39 ha)

Les zones naturelles ont connu l'implantation d'habitation qui ont mité l'espace boisé notamment au sud de la commune et correspondent majoritairement aux zones d'habitat diffus.

Le parti retenu par la commune est de figer la situation actuelle et de verrouiller le développement de l'urbanisation dans les secteurs éloignés du village, qui présentent de nombreuses contraintes au regard de la sécurité et des insuffisances au niveau des accès et des réseaux.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Les constructions déjà présentes en zone naturelles auront la possibilité de s'agrandir à hauteur de 30% maximum de la surface déjà bâtie en une seule fois et dans le limite de 250 m² de surface hors oeuvre nette.

Par ailleurs aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée dans un souci de respect des sites et des paysages naturels et boisés.

Il s'agit pas ces dispositions de figer strictement l'urbanisation tout en permettant l'agrandissement de celles existantes.

Les zones Nr

Les zones Nr sont des zones correspondant aux cours d'eau principaux de l'Argens, de la Cassole et du Caramy qui présentent un aléa inondation.

Motif de la délimitation des zones (13,93 ha)

Le tracé de la zone a été déterminé par l'étude sur l'aléa inondation des abords du Caramy annexée au PLU.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Au regard du risque inondation, toutes les occupations du sol sont interdites hormis celles nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur des berges des cours d'eau et de leur ripisylve, celles nécessaires aux équipements publics si leur implantation est indispensable et ne viennent pas perturber la libre circulation de l'eau.

Les Zones Nt

Les zones Nt correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions nouvelles à vocation culturelle et de loisirs.

L'enjeu est de permettre l'animation et la dynamisation des rives du lac en autorisant les constructions publiques et d'intérêt collectif à usage de loisirs et culturel (centre international de pêche, gîtes communaux).

Motif de la délimitation des zones (6,83 ha)

Le Lac de Carcès et de la Provence Verte constitue un élément naturel d'exception. Actuellement les activités nautiques sont non-autorisées sur le lac mais ses rives représentent un potentiel de développement du tourisme et des loisirs.

L'activité de pêche, les randonnées sur les pistes du lac ou encore le site d'escalade de Brauch amorcent cette dynamique que la commune souhaite affirmer.

Deux secteurs Nt ont été dessinés au plan de zonage, celui du domaine de Brauch et celui de la Piscine sur la rive gauche du lac.

«Valoriser et aménager le plan d'eau de Carcès» fait partie d'un des axes stratégiques du volet «sport, jeunesse et éducation» du Contrat de territoire de la Provence Verte 2009-2012.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 à 3)

Les aménagements à vocation culturelle et de loisirs sont autorisés dans les zones Nt.

L'accueil de constructions à usage d'habitation y est également autorisé dans la mesure où elles sont liées à l'activité prévue dans les zones Nt.

Condition de l'occupation du sol (article 4 à 13)

La hauteur des constructions est portée à 9 mètres maximum dans la mesure où les terrains sont pentus.

Etant donné le caractère naturel de ces zones, l'ensemble des aménagements devront tenir compte des ensembles végétaux et les intégrer dans leur composition.

Le C.O.S. autorisé, de faible densité, correspond à la limitation de la capacité d'accueil de chaque zones.