

Département du Var

FLAYOSC



Exposé des motifs Modification Simplifiée n°1

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

Approbation du PLU : DCM du 19 octobre 2017

Prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU : arrêté n°2018/001 du 13 février 2018

Table des matières

1	Historiques des procédures d'urbanisme	4
2	Objectifs et choix de la procédure	5
3	Modification du règlement - document n° 4-1-1	6
3.1	Modification de la page 154.....	7
3.2	Modification de la page 151.....	10
3.3	Modification de la page 5	13
3.4	Modification des schémas des articles 10 (calcul de la hauteur).....	16
4	Modification de la liste des emplacements réservés - document n° 4-1-3.....	17
5	Modification de la liste du patrimoine - document n° 4-1-5.....	20
6	Modification des annexes générales - document n° 5	23
6.1	Modification de la page 118.....	24
6.2	Modification de la page 121.....	27

1 Historiques des procédures d'urbanisme

Elaboration du PLU approuvée par DCM du :	19 octobre 2017
Recours gracieux du Préfet en date du :	13 décembre 2017
Réponse de la mairie au recours gracieux en date du :	30 janvier 2018
Arrêté municipal prescrivant la modification simplifiée : <i>PROCEDURE EN COURS</i>	13 février 2018

2 Objectifs et choix de la procédure

Objectifs : Il est procédé à la modification n°1, par voie simplifiée, du Plan Local de l'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2017.

La procédure de modification simplifiée a pour objet d'apporter des corrections mineures au dossier de PLU en vigueur suite au recours gracieux du Préfet du 13 décembre 2017 et de corriger des erreurs matérielles, concernant les points précisés ci-après :

- Corriger la page 154 du règlement (document n°4.1.1 du PLU) en mentionnant la bonne surface de 14 600 m² autorisée pour le STECAL Nt1.
- Corriger la page 151 de l'article 2 du règlement du STECAL Nt en remplaçant 10 mètres par 30 mètres (document 4.1.1 du PLU).
- Corriger la page 5 du règlement (document 4.1.1 du PLU) en supprimant le paragraphe « L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable » puisque les articles 4 et 9 des zones urbaines règlementent par ailleurs l'emprise au sol et le coefficient de jardin, et que l'article 4 des zones urbaines imposent la prise en compte de la MISEN et du SDEP.
- Corriger une erreur d'impression du règlement (document 4.1.1 du PLU) en rajoutant le schéma manquant aux articles 10 de chaque zone.
- Corriger la page 2 de la liste des emplacements réservés (document 4.1.3 du PLU) en mentionnant la bonne dénomination d'une voie.
- Corriger la page 95 de la liste du patrimoine (document n°4.1.5 du PLU) en rajoutant le changement de destination autorisée pour la Bastide de Berger.
- Corriger la page 118 des annexes générales du PLU (document n°5 du PLU) en reprenant l'enveloppe constructible du PLU approuvé.
- Corriger la page 121 des annexes générales du PLU (document n°5 du PLU) en précisant la surface imperméabilisée à 100l/m², conformément à la doctrine MISEN.

Choix de la procédure : Cette procédure s'effectue conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et en particulier ses articles L153-45 à L153-48, dans la mesure où les objectifs poursuivis :

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas les possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme ;
- n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L151-28 du code de l'urbanisme ;
- a pour objet de rectifier une erreur matérielle.

3 Modification du règlement - document n° 4-1-1

3.1 Modification de la page 154

PAGE 154 DU REGLEMENT APPROUVE :

Page 154 sur 170

Article 8- STECAL Nt Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*Cet article n'est pas réglementé.***Article 9- STECAL Nt Emprise au sol des constructions****❶ Dans le STECAL Nt1 (Berne)**

- La surface de plancher est limitée à 14 800 m² maximum pour l'ensemble du STECAL Nt1, répartie comme suit :
- 10 800 m² de surface de plancher sont existantes à la date d'approbation du PLU.
 - 3 800 m² de surface de plancher sont projetées.

La répartition des surfaces est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du STECAL Nt1 du château de Berne.

❷ Dans le STECAL Nt2 (Voron)

La surface de plancher des constructions existantes et nouvelles est limitée à 380 m² maximum, pour l'ensemble du STECAL Nt2, répartie comme suit :

- 240 m² de surface de plancher sont existantes à la date d'approbation du PLU, correspondant aux 8 hébergements insolites existants.
- 100 m² de surface de plancher sont projetées, correspondant aux 4 hébergements insolites à créer (4x25 m²).
- 40 m² pour les locaux techniques.

❸ Dans le STECAL Nt3 (Font Troussière)

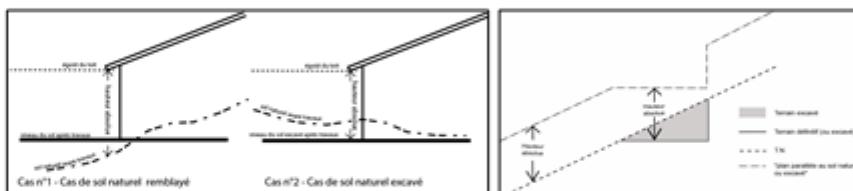
La surface de plancher sol est limitée à 2000 m² maximum pour l'ensemble du STECAL Nt3, répartie comme suit :

- 1000 m² sont existants à la date d'approbation du PLU.
- 1000 m² sont projetés, dans le prolongement du hameau existant, et suivant le même style architectural.

Article 10- STECAL Nt Hauteur maximale des constructions**➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée**

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.

**➤ Hauteur maximale autorisée****❶ Dans le STECAL Nt1 (Berne)**

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut dépasser 11 mètres pour les nouvelles constructions.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

PLAN LOCAL D'URBANISME – Règlement pièce écrite (4.1.1)

PAGE 154 DU REGLEMENT MODIFIE :

Page 154 sur 170

Article 8- STECAL Nt **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Nt **Emprise au sol des constructions**

❶ Dans le STECAL Nt1 (Berne)

- La surface de plancher est limitée à **14 600 m²** maximum pour l'ensemble du STECAL Nt1, répartie comme suit :
 - 10 800 m² de surface de plancher sont existantes à la date d'approbation du PLU.
 - 3 800 m² de surface de plancher sont projetées.

La répartition des surfaces est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du STECAL Nt1 du château de Berne.

❷ Dans le STECAL Nt2 (Voron)

La surface de plancher des constructions existantes et nouvelles est limitée à 380 m² maximum, pour l'ensemble du STECAL Nt2, répartie comme suit :

- 240 m² de surface de plancher sont existantes à la date d'approbation du PLU, correspondant aux 8 hébergements insolites existants.
- 100 m² de surface de plancher sont projetées, correspondant aux 4 hébergements insolites à créer (4x25 m²).
- 40 m² pour les locaux techniques.

❸ Dans le STECAL Nt3 (Font Troussière)

La surface de plancher sol est limitée à 2000 m² maximum pour l'ensemble du STECAL Nt3, répartie comme suit :

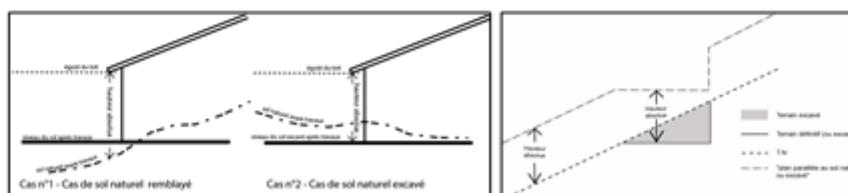
- 1000 m² sont existants à la date d'approbation du PLU.
- 1000 m² sont projetés, dans le prolongement du hameau existant, et suivant le même style architectural.

Article 10- STECAL NT **Hauteur maximale des constructions**

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



➤ Hauteur maximale autorisée

❶ Dans le STECAL Nt1 (Berne)

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut dépasser 11 mètres pour les nouvelles constructions.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

PLAN LOCAL D'URBANISME – Règlement pièce écrite (4.1.1)

JUSTIFICATION : la surface de plancher est corrigée de façon à correspondre à la somme de la surface existante (10 800 m²) et de la surface projetée (3 800 m²) prévue dans le PLU et l'OAP du secteur Nt1 de Berne. **Cette correction fait suite à la demande du Préfet dans son recours gracieux.**

3.2 Modification de la page 151

PAGE 151 DU REGLEMENT APPROUVE :

Page 151 sur 170

❶ Dans le STECAL Nt2 (Varan)

Une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la ~~florière~~ doit être respectée (prise en compte des risques « chute de blocs » et « éboulement de berges » identifiés dans le Document Communal Synthétique).

1^e) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la limite de 12 structures d'hébergement touristique insolite (8 existants et 4 en projet) et notamment :

- Les habitations légères de loisirs sous forme de cabanes dans les arbres et ne constituant pas d'habitat permanent.
- Les abris semi enterrés adossés à la pente, avec toit végétalisé, de type « maison de hobbit » etc....

Les locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

2^e) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'une remise en état du prolongement de la voie d'accès aux secours.
D'une remise en état sur 4 mètres de large des voies privées desservant chacune des habitations insolites existantes et à créer.
D'une installation d'une réserve d'eau de 120 m³ accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.
D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.
D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

❷ Dans le STECAL Nt3 (Font-Troussière)

1^e) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'hébergement touristique, réalisées sous forme de hameau, dans la continuité de l'existant et dans le même style architectural.
Les piscines et locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
Les constructions nécessaires à l'activité de restauration, d'accueil et des locaux techniques.

2^e) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'un accès aux services de secours d'une largeur de 4 mètres avec aire de retournement.
D'une installation de réserve d'eau de 120 m³ accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.
D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.
D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

Article 3- STECAL Nt Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

➤ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

PLAIN LOCAL D'URBANISME – Règlement pièce écrite (4.1.1)

PAGE 151 DU REGLEMENT MODIFIE :

Page 151 sur 170

❶ Dans le STECAL Nt2 (Varon)

Une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **30 mètres** de part et d'autre de la **floriège** doit être respectée (prise en compte des risques « chute de blocs » et « éboulement de berges » identifiés dans le Document Communal Synthétique).

1^{er}) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la limite de 12 structures d'hébergement touristique insolite (8 existants et 4 en projet) et notamment :

- Les habitations légères de loisirs sous forme de cabanes dans les arbres et ne constituant pas d'habitat permanent.
- Les abris semi enterrés adossés à la pente, avec toit végétalisé, de type « maison de hobbit » etc....

Les locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

2nd) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'une remise en état du prolongement de la voie d'accès aux secours.
D'une remise en état sur 4 mètres de large des voies privées desservant chacune des habitations insolites existantes et à créer.
D'une installation d'une réserve d'eau de 120 m³ accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.
D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.
D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

❷ Dans le STECAL Nt3 (Font-Trouassière)

1^{er}) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'hébergement touristique, réalisées sous forme de hameau, dans la continuité de l'existant et dans le même style architectural.
Les piscines et locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
Les constructions nécessaires à l'activité de restauration, d'accueil et des locaux techniques.

2nd) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'un accès aux services de secours d'une largeur de 4 mètres avec aire de retournement.
D'une installation de réserve d'eau de 120 m³ accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.
D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.
D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

Article 3- STECAL Nt Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

➤ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

PLAIN LOCAL D'URBANISME – Règlement pièce écrite (4.1.1)

JUSTIFICATION : la marge de recul est majorée de 10 à 30 mètres de part et d'autre de la floriège de façon à prendre en compte le risque inondation. Cette correction fait suite à la demande du Préfet dans son recours gracieux.

3.3 Modification de la page 5

PAGE 5 DU REGLEMENT APPROUVE :

Page 5 sur 170

c) Identification des Aléas ruissèlement et débordement

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (aléas ruissellement et débordement) est pris en compte dans le PLU.

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales prend en compte :

- Les PPRI – plans de prévention du risque inondation – concernant les communes limitrophes de Flassac : Draguignan et Lorgues
- L'Atlas des zones inondables sur le territoire communal, porté à connaissance par l'Etat
- Les Zones d'Expansion de crue portées à connaissance par le Département

Les espaces indiqués comme soumis à un aléa ruissellement ou débordement, fort ou modéré, sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU) :

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Délimitation secteurs soumis à un aléa fort ou modéré	

En complément du présent règlement du PLU, il est impératif de se reporter à la notice du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, lequel s'applique à l'ensemble du territoire et précise les modalités de compensation pour toute nouvelle imperméabilisation. Ce document est disponible en mairie et en annexe du PLU.

La distinction « aléa fort » et « aléa modéré » figure au document graphique 4.2.7.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés par le figuré ci-dessus au PLU, il est nécessaire de se reporter à la cartographie des zones d'aléa (document graphique 4.2.7.) afin de connaître précisément le règlement qui s'applique à la parcelle concernée :

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite en **zone d'aléa fort**.
- Toute occupation et utilisation du sol est soumise à mesures adaptées en **zone d'aléa modéré**:

Dans les secteurs des zones soumises à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, identifié aux documents graphiques du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles 2 de chacune des zones du PLU de Flassac, sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adoptées suivantes issues du schéma directeur des Eaux Pluviales :

Rehausser le premier plancher des constructions nouvelles à + 50 cm au minimum (en cas d'aléa modéré de ruissellement) ou +100 cm au minimum (en cas d'aléa modéré de débordement) par rapport au terrain naturel sur lequel est prévue la construction.

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

Ne pas faire obstacle aux écoulements ; à ce titre les remblais, murs, clôtures serrées, plantations et haies devront être interdites ou bien rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (voir définition dans le lexique «transparence hydraulique ») (cf. annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU)

Empêcher la mise en flottaison d'objets dangereux.

Les ouvertures ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant principal

L'orientation des bâtiments devra minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements : les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.

d) Identification des secteurs soumis à compensation de nouvelle imperméabilisation

Le zonage pluvial concerne l'intégralité du territoire.

PLAN LOCAL D'URBANISME – Règlement pièce écrite (4.1.1)

PAGE 5 DU REGLEMENT MODIFIE :

Page 5 sur 170

c) Identification des Aléas ruissèlement et débordement

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (aléas ruissellement et débordement) est pris en compte dans le PLU.

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales prend en compte :

- Les PPRI – plans de prévention du risque inondation – concernant les communes limitrophes de Flayosc : Draguignan et Lorgues
- L'Atlas des zones inondables sur le territoire communal, porté à connaissance par l'Etat
- Les Zones d'Expansion de crue portées à connaissance par le Département

Les espaces indiqués comme soumis à un aléa ruissellement ou débordement, fort ou modéré, sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU) :

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
Délimitation secteurs soumis à un aléa fort ou modéré	

En complément du présent règlement du PLU, il est impératif de se reporter à la notice du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, lequel s'applique à l'ensemble du territoire et précise les modalités de compensation pour toute nouvelle imperméabilisation. Ce document est disponible en mairie et en annexe du PLU.

La distinction « aléa fort » et « aléa modéré » figure au document graphique 4.2.7.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés par le figuré ci-dessus au PLU, il est nécessaire de se reporter à la cartographie des zones d'aléa (document graphique 4.2.7.) afin de connaître précisément le règlement qui s'applique à la parcelle concernée :

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite en **zone d'aléa fort**,
- Toute occupation et utilisation du sol est soumise à mesures adaptées en **zone d'aléa modéré**:

Dans les secteurs des zones soumises à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, identifié aux documents graphiques du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles 2 de chacune des zones du PLU de Flayosc, sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées suivantes issues du schéma directeur des Eaux Pluviales :

Rehausser le premier plancher des constructions nouvelles à + 50 cm au minimum (en cas d'aléa modéré de ruissellement) ou +100 cm au minimum (en cas d'aléa modéré de débordement) par rapport au terrain naturel sur lequel est prévue la construction.

Ne pas faire obstacle aux écoulements ; à ce titre les remblais, murs, clôtures serrées, plantations et haies devront être interdites ou bien rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (voir définition dans le lexique «transparence hydraulique ») (cf. annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU)

Empêcher la mise en flottaison d'objets dangereux.

Les ouvertures ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant principal

L'orientation des bâtiments devra minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements : les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.

d) Identification des secteurs soumis à compensation de nouvelle imperméabilisation

Le zonage pluvial concerne l'intégralité du territoire.

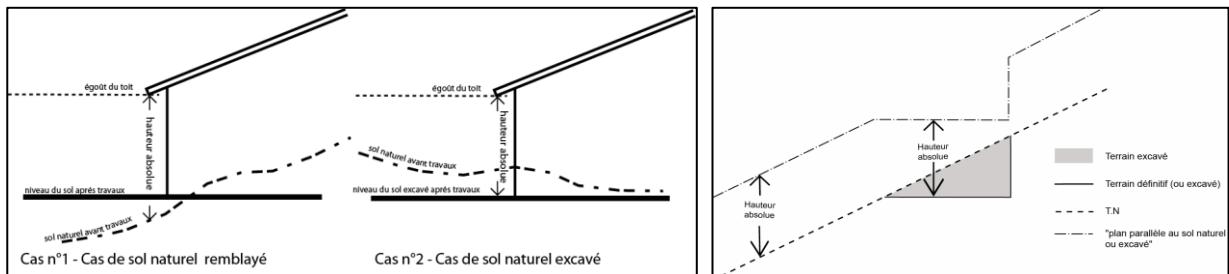
PLAN LOCAL D'URBANISME – Règlement pièce écrite (4.1.1)

JUSTIFICATION : le paragraphe « *l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable* » est supprimé puisque le règlement des zones urbaines U et AU règlemte par ailleurs suffisamment l'emprise au sol (articles 9) et le coefficient de jardins (articles 13), et que les articles 4 imposent la prise en compte de la doctrine MISEN et du respect du SDEP.

3.4 Modification des schémas des articles 10 (calcul de la hauteur)

JUSTIFICATION : Un schéma explicatif du calcul de la hauteur figurant aux articles 10 des zones du PLU approuvé, n'apparaît pas lors de l'impression papier du document alors qu'il apparaît en version informatique (word et pdf).

La présente procédure vise à corriger cette erreur matérielle. Les pages suivantes sont donc corrigées afin d'y rajouter le schéma manquant ci-dessous :



Pages du règlement :	Zone concernée par l'erreur matérielle	
Page 21	Zone Ua	Article 10 : schéma manquant rajouté
Page 33	Zone Ub	
Page 43	Zone Uc	
Page 53	Zone Ud	
Page 63	Zone Ue	
Page 83	Zone 1AUb	
Page 91	Zone 1AUC	
Page 103	Zone A	
Page 113	STECAL Ah	
Page 123	STECAL Ae	
Page 135	Zone N	
Page 145	STECAL Ne	
Page 154	STECAL Nt	
Page 162	STECAL No	

Cette correction fait suite à la demande du Préfet dans son recours gracieux.

4 Modification de la liste des emplacements réservés - document n° 4-1-3

PAGE 2 DE LA LISTE DES ER - PLU APPROUVE :

Page 2 sur 4



N° de l'ER	Objet	Bénéficiaire	Emprise ou plateforme
1	Aménagement de la RD 557	Département	9 mètres
2	Création d'une zone artisanale et d'équipements publics au quartier <u>Lapiès</u>	Commune	5,7 hectares
3	Aménagement de la RD 257	Département	7 mètres
4	Aménagement de la RD 10	Département	9 mètres
5	Aménagement de la CD77	Département	9 mètres
6	Aménagement de la route de Sauveclare (du village au hameau)	Commune	7 mètres
7	Aménagement de la route de <u>Matourne</u>	Commune	6 mètres
8	Aménagement de la route des Plans	Commune	7 mètres
9	Aménagement du chemin de <u>Cambeferris</u>	Commune	6 mètres
10	Aménagement du chemin de St Lambert « voie médiévale »	Commune	6 mètres
11	Aménagement du chemin de <u>Graneirede</u>	Commune	7 mètres
12	Aménagement du chemin d'accès à <u>Matourne</u>	Commune	6 mètres
13	Aménagement du chemin des <u>Martelles aux Moulières</u>	Commune	6 mètres
14	Aménagement du chemin de <u>Pousteron</u>	Commune	6 mètres
15	Cheminement piéton « traverse Ste Anne »	Commune	2 mètres
16	Aménagement du chemin du <u>Ginesté</u>	Commune	7 mètres
17	Aménagement du chemin de contournement du <u>Ginesté</u>	Commune	6 mètres
18	Aménagement de la montée de Grand Vigne	Commune	7 mètres
19	Aménagement du chemin de <u>Pardigon</u>	Commune	6 mètres
20	Aménagement du chemin des Arcs	Commune	6 mètres
21	Aménagement du chemin de la Colle	Commune	7 mètres

PLAN LOCAL D'URBANISME – liste des emplacements réservés (4.1.3)

PAGE 2 DE LA LISTE DES ER - PLU MODIFIE :

Page 2 sur 4

N° de l'ER	Objet	Bénéficiaire	Emprise ou plateforme
1	Aménagement de la RD 557	Département	9 mètres
2	Création d'une zone artisanale et d'équipements publics au quartier Lapiès	Commune	5,7 hectares
3	Aménagement de la RD 257	Département	7 mètres
4	Aménagement de la RD 10	Département	9 mètres
5	Aménagement de la CD77	Département	9 mètres
6	Aménagement de la route de Sauveclare (du village au hameau)	Commune	7 mètres
7	Aménagement de la route de Matourne	Commune	6 mètres
8	Aménagement de la route des Plans	Commune	7 mètres
9	Aménagement du chemin de Cambeferris	Commune	6 mètres
10	Aménagement du chemin de St Lambert « voie médiévale »	Commune	6 mètres
11	Aménagement du chemin de Graneirede	Commune	7 mètres
12	Aménagement du chemin d'accès à Matourne	Commune	6 mètres
13	Aménagement du chemin des Martelles aux Moulières	Commune	6 mètres
14	Aménagement de la Route du Peyron	Commune	6 mètres
15	Cheminement piéton « traverse Ste Anne »	Commune	2 mètres
16	Aménagement du chemin du Ginesté	Commune	7 mètres
17	Aménagement du chemin de contournement du Ginesté	Commune	6 mètres
18	Aménagement de la montée de Grand Vigne	Commune	7 mètres
19	Aménagement du chemin de Pardigon	Commune	6 mètres
20	Aménagement du chemin des Arcs	Commune	6 mètres
21	Aménagement du chemin de la Colle	Commune	7 mètres

PLAN LOCAL D'URBANISME – liste des emplacements réservés (4.1.3)

JUSTIFICATION : erreur de dénomination de la voie.

5 Modification de la liste du patrimoine - document n° 4-1-5

PAGE 95 DE LA LISTE DU PATRIMOINE - PLU APPROUVE :

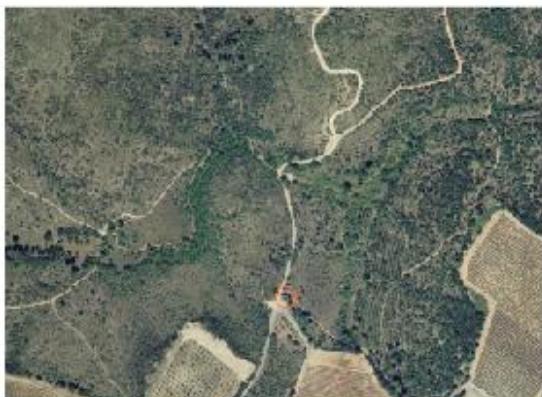
FICHE PATRIMOINE:

 Département: Var
Commune: FLAYOSC
BASTIDE DE BERGER 1

  Bâtiment pouvant faire l'objet d'une restauration.



SITUATION:



CARACTERISTIQUES:

Typologie : patrimoine bâti agricole

Emplacement : parcelle N° 219

Description brève : bastidon de 2 niveaux, comportant la totalité des murs maîtres et une partie de la génoise, d'une belle volumétrie (toit 2 pans), tout en pierre, les baies des ouvertures sont intactes à l'exception d'une (murée), charpente et toiture inexistantes

Etat : Bon état des murs porteurs, toiture inexistante, état général moyen

Destination: logement, hébergement

Matériaux : pierre et linteaux pierre pour la porte, bois pour les fenêtres

Environnement, accès : paysage agricole, chemin d'accès en terre au domaine

PAGE 95 DE LA LISTE DU PATRIMOINE - PLU MODIFIE :

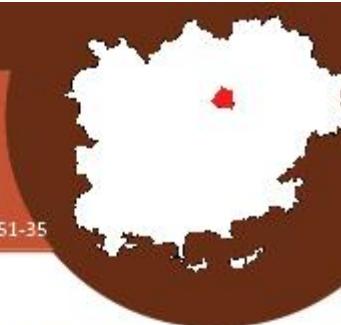
FICHE PATRIMOINE:

Département: Var
Commune: FLAYOSC

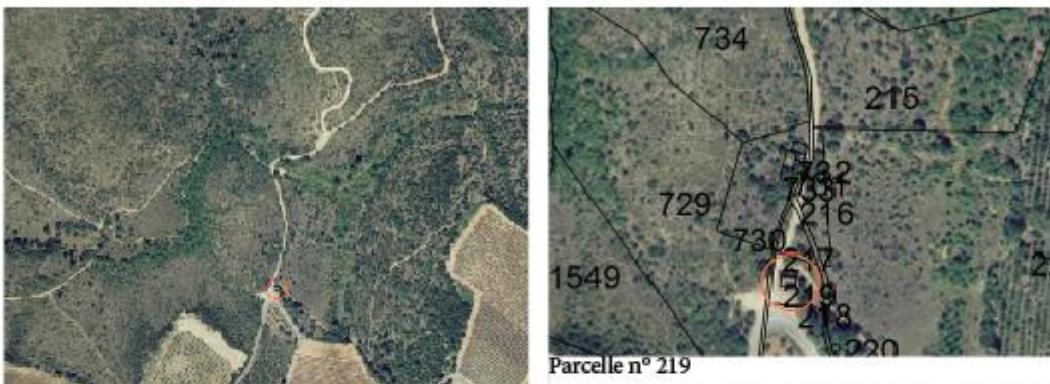
BASTIDE DE BERGER 1

Bâtiment pouvant faire l'objet d'une restauration.
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. R. 151-35



SITUATION:



CARACTERISTIQUES:

Typologie : patrimoine bâti agricole

Emplacement : parcelle N° 219

Description brève : bastidon de 2 niveaux, comportant la totalité des murs maîtres et une partie de la génoise, d'une belle volumétrie (toit 2 pans), tout en pierre, les baies des ouvertures sont intactes à l'exception d'une (murée), charpente et toiture inexistantes

Etat : Bon état des murs porteurs, toiture inexiste, état général moyen

Destination: logement, hébergement touristique

Matériaux: pierre et linteaux pierre pour la porte, bois pour les fenêtres

Environnement, accès : paysage agricole, chemin d'accès en terre au domaine

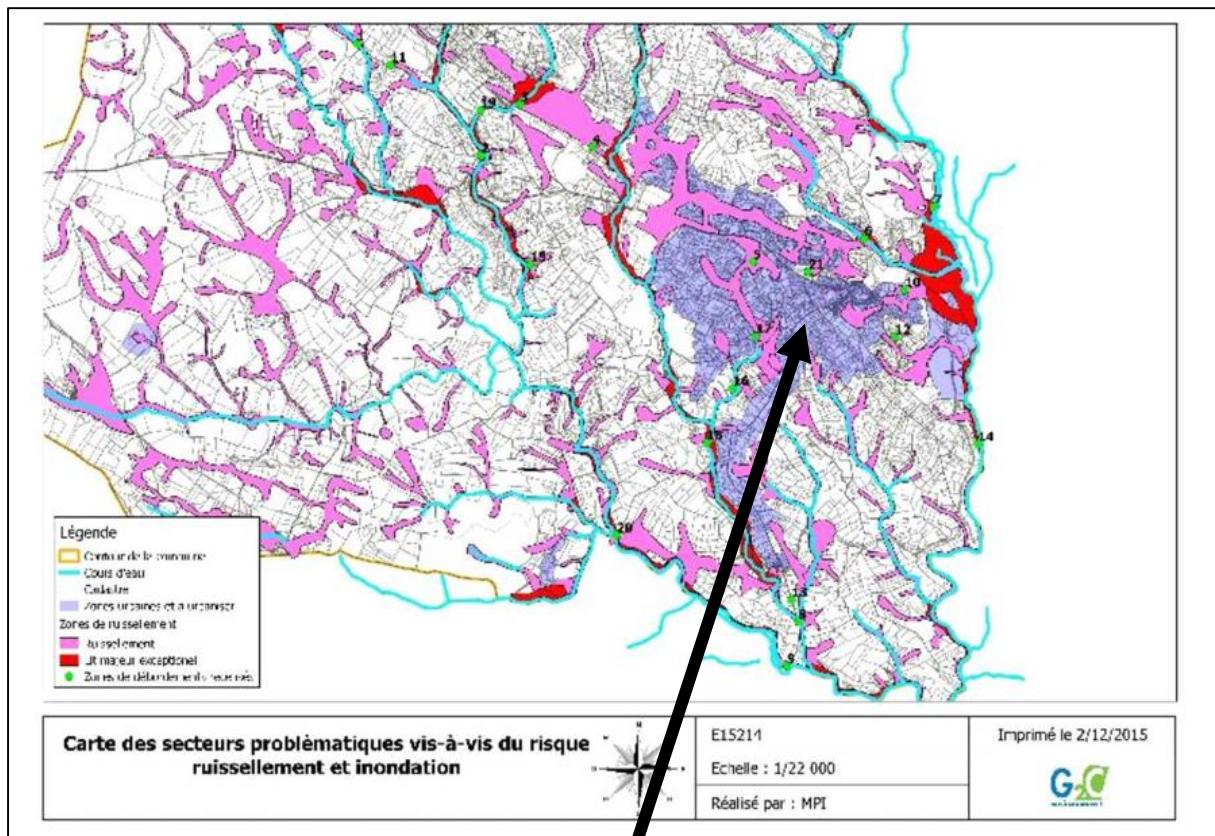
JUSTIFICATION : erreur matérielle : complément à apporter dans le titre. Cette correction fait suite à la demande du Préfet dans son recours gracieux.

6 Modification des annexes générales - document n° 5

6.1 Modification de la page 118

PAGE 118 DES ANNEXES GENERALES DU PLU APPROUVE :

Carte de la page 118 des annexes générales du PLU approuvé :



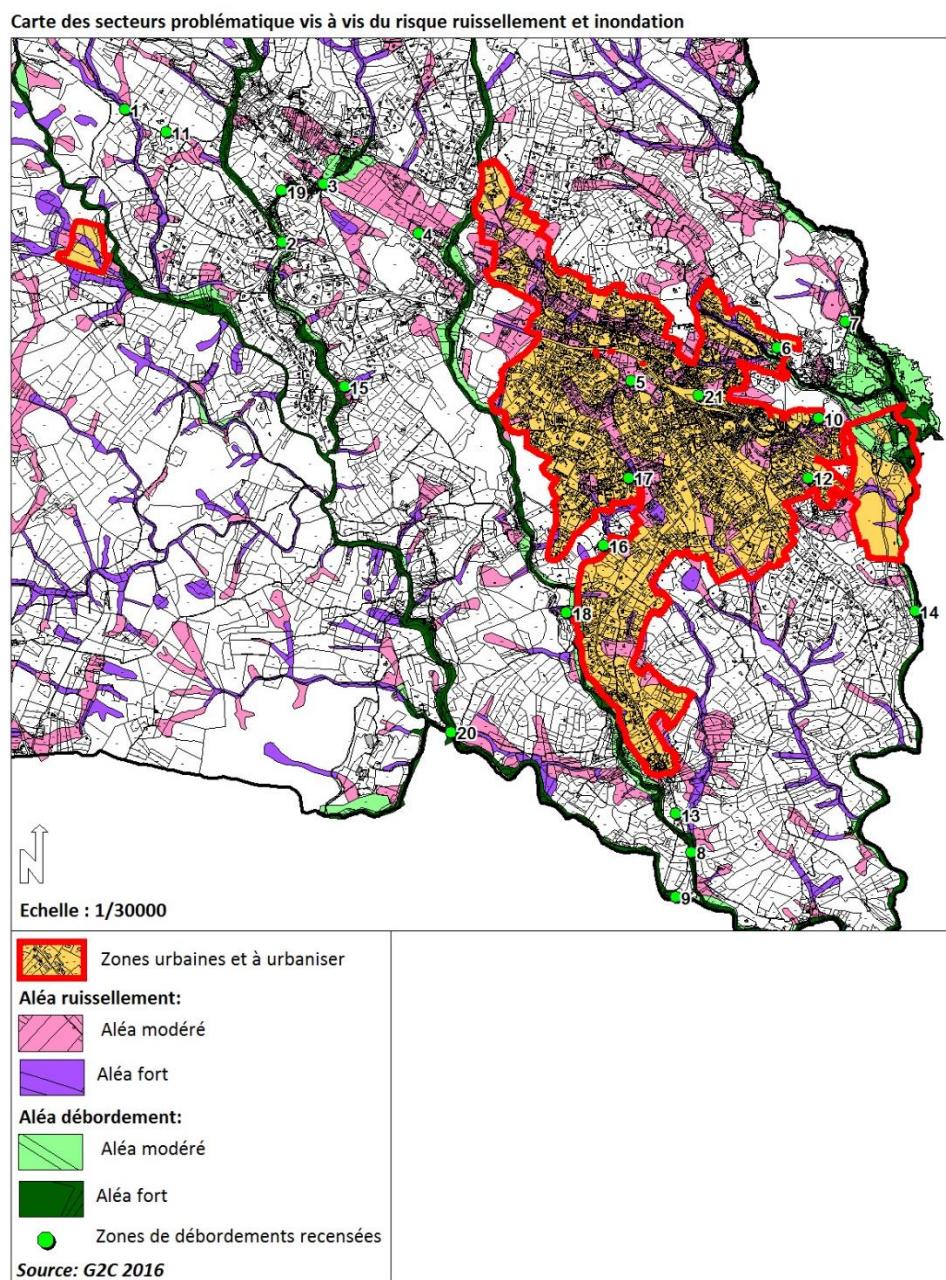
Erreur matérielle : l'aplat mauve correspondant aux zones urbaines et à urbanisées ne correspond pas aux zones urbaines et à urbanisées du PLU approuvé en octobre 2017.

PAGE 118 DES ANNEXES GENERALES DU PLU MODIFIE :

JUSTIFICATION : en légende, l'aplat mauve doit correspondre aux zones urbaines et à urbaniser. La carte insérée dans les annexes du PLU approuvé date du 21/12/2015 (la date figure dans le cartouche de la carte). Les données de 2015 n'étaient que provisoires : le PADD ayant été débattu en conseil municipal en juillet 2016, et le zonage ayant été finalisé au PLU arrêté de janvier 2017, puis définitivement validé au PLU approuvé d'octobre 2017. En conséquence l'aplat mauve ne correspond pas aux zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé d'octobre 2017. Il convient donc de rectifier la carte en y incorporant l'enveloppe urbaine et à urbaniser approuvée. Cette correction ne change en rien la légende de la carte ni l'analyse effectuée.

Cette correction fait suite à la demande du Préfet dans son recours gracieux.

Carte de la page 118 des annexes générales du PLU modifié :



6.2 Modification de la page 121

PAGE 121 DES ANNEXES GENERALES DU PLU APPROUVE :

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petites entités.
- les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés paysagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 2H/1V minimal) ;
- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordement, en cas de remplissage total de la noue ;
- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir de crues exceptionnelles, dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- Les réseaux relatifs aux nouvelles zones urbaines seront dimensionnés pour une occurrence de 30 ans minimale (Norme NF EN 752-2). Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement, vers le volume de rétention, sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, lors d'un événement pluvieux exceptionnel ;
- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales, ils seront conçus, en outre, de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique, ils seront ainsi munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonée;
- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés ;
- Dans le cas où la canalisation des ruissellements interceptés engendrerait une augmentation des débits de pointe, il conviendra de compenser cet effet de canalisation à l'aide de volume de rétention, indépendamment de l'augmentation de surfaces imperméabilisées. Ainsi, les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation seront uniquement alimentés par les écoulements extérieurs ;
- Les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation seront positionnés dans le prolongement des collecteurs créés, leurs ouvrages d'entrée seront munis de blocs d'enrochements afin de briser les vitesses engendrées dans les ouvrages de collecte ;
- Les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation, induit uniquement par la création d'ouvrages sur les écoulements extérieurs, pourront être décalés du projet d'aménagement sur une parcelle mieux adaptée à la création d'un volume de rétention. Cependant plus le linéaire d'ouvrage de canalisation des écoulements seront long, plus le bassin de rétention sera volumineux.

Chapitre 5.4 : Règles de dimensionnement des ouvrages**1) Prescriptions relatives aux projets non soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'article L214-1 du Code de l'Environnement**

Pour les projets ne s'intégrant pas à un plan ou zone d'aménagement d'ensemble, soumis à déclaration au titre de l'article L214 du code de l'environnement (supérieure à 1 ha), il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols. Des dispositifs très simples et peu onéreux permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière devront être mis en place à la parcelle (réécupération d'eau des toitures dans citermes, tranchées drainantes autour des habitations,...) sur la base minimale de 90 l/m² de surface imperméabilisé (toiture, voirie, terrasse, piscine par exemple).

2) Prescriptions relatives aux zones faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

La conception des dispositifs est du ressort du pétitionnaire qui sera tenu à une obligation de résultats et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Une partie des volumes de compensation, dans la limite des 50%, pourra être assurée par les espaces collectifs (parking, espaces verts,...) dans la mesure où la vidange de ces zones s'effectue dans le bassin d'infiltration. Dans ce cas, la surface concernée sera matérialisée par des panneaux rappelant le rôle de la surface en termes de tamponnement des eaux pluviales.

PAGE 121 DES ANNEXES GENERALES DU PLU MODIFIE :

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petites entités.
- les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés paysagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 2H/1V minimal) ;
- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordement, en cas de remplissage total de la noue ;
- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir de crues exceptionnelles, dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- Les réseaux relatifs aux nouvelles zones urbaines seront dimensionnés pour une occurrence de 30 ans minimale (Norme NF EN 752-2). Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement, vers le volume de rétention, sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, lors d'un événement pluvieux exceptionnel ;
- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales, ils seront conçus, en outre, de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique, ils seront ainsi munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonique;
- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés ;
- Dans le cas où la canalisation des ruissellements interceptés engendrerait une augmentation des débits de pointe, il conviendra de compenser cet effet de canalisation à l'aide de volume de rétention, indépendamment de l'augmentation de surfaces imperméabilisées. Ainsi, les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation seront uniquement alimentés par les écoulements extérieurs ;
- Les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation seront positionnés dans le prolongement des collecteurs créés, leurs ouvrages d'entrée seront munis de blocs d'enrochements afin de briser les vitesses engendrées dans les ouvrages de collecte ;
- Les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation, induit uniquement par la création d'ouvrages sur les écoulements extérieurs, pourront être décalés du projet d'aménagement sur une parcelle mieux adaptée à la création d'un volume de rétention. Cependant plus le linéaire d'ouvrage de canalisation des écoulements seront long, plus le bassin de rétention sera volumineux.

Chapitre 5.4 : Règles de dimensionnement des ouvrages

1) Prescriptions relatives aux projets non soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'article L214-1 du Code de l'Environnement

Pour les projets non soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du code de l'environnement, il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols. Des dispositifs très simples et peu onéreux permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière devront être mis en place à la parcelle (récupération d'eau des toitures dans citernes, tranchées drainantes autour des habitations,...) sur la base minimale de 100 l/m² de surface imperméabilisé (toiture, voirie, terrasse, piscine par exemple) afin d'être compatible avec la doctrine départementale.

2) Prescriptions relatives aux zones faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

La conception des dispositifs est du ressort du pétitionnaire qui sera tenu à une obligation de résultats et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Une partie des volumes de compensation, dans la limite des 50%, pourra être assurée par les espaces collectifs (parking, espaces verts,...) dans la mesure où la vidange de ces zones s'effectue dans le bassin d'infiltration. Dans ce cas, la surface concernée sera matérialisée par des panneaux rappelant le rôle de la surface en termes de tamponnement des eaux pluviales.

JUSTIFICATION : la base minimale de 100 l/m² est incorporée dans le document de façon à être compatible avec la doctrine de la MISEN. Cette correction fait suite à la demande du Préfet dans son recours gracieux.

*