

Département du Var

# FLAYOSC



Document n°1

## EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DE DROIT COMMUN

Approbation du PLU : DCM du 19 octobre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15 mai 2018

Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 10 octobre 2019

Modification de droit commun n°3 prescrite par DCM du 10 mars 2022



## Sommaire

<b>1</b>	<b>Historique des procédures .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Objet de la modification n°3 de droit commun.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Choix de la procédure de modification de droit commun .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Pièces du PLU modifiées.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Modifications apportées aux emplacements réservés .....</b>	<b>7</b>
	5.1 Suppression des emplacements réservés.....	7
	5.2 Changement de dénomination.....	11
<b>6</b>	<b>Modifications apportées aux secteurs de mixité sociale - SMS .....</b>	<b>12</b>
	6.1 Rappel utile : Qu'est-ce qu'un logement social ? .....	12
	6.2 Le PLU : un des outils pour développer le logement social .....	14
<b>7</b>	<b>Modifications apportées au patrimoine identifié (Documents 4.2 et 4.1.5) ..</b>	<b>17</b>
	7.1 Suppression d'une ruine identifiée au titre du patrimoine .....	17
	7.2 Correction d'une erreur matérielle dans la liste du patrimoine (document n°4.1.5) ..	18
<b>8</b>	<b>Modifications apportées au zonage du PLU.....</b>	<b>19</b>
	8.1 Réduction du zonage constructible .....	19
	8.2 Autres modifications du zonage .....	30
<b>9</b>	<b>Modifications apportées aux OAP du PLU.....</b>	<b>32</b>
	9.1 Modification de l'OAP de la zone 1AUa des Moulins.....	32
	9.2 Modification de l'OAP du STECAL Nt1 de Berne.....	34
	9.3 Suppression de l'OAP de la zone 1AUc de Lapies .....	36
	9.4 Modification de l'OAP de la zone No du monastère orthodoxe .....	36
	9.5 Modification de l'OAP de la zone 1AUda, route de Salernes.....	39
<b>10</b>	<b>Modifications apportées au règlement écrit.....</b>	<b>41</b>
	10.1 Evolutions des dispositions générales.....	41

10.2	Article 1 de toutes les zones .....	42
10.3	Recul des portails -Article 6.....	46
10.4	Annexes des habitations : articles 2, 9 et 8.....	47
10.5	« Usage » / « Destination : articles 2 et 8 .....	50
10.6	Clôtures et portails : article 11.....	52
10.7	Prise en compte de l'avis SDIS : article 2 et 3.....	53
10.8	Mention des OAP dans le secteur Nj : article 2.....	55
10.9	Pente des toitures : articles 11 des zones Ua et Ah .....	55
10.10	Panneaux photovoltaïques : article 11.....	56
<b>11</b>	<b>Modifications apportées aux annexes du règlement (document 4.1.2) .....</b>	<b>58</b>
11.1	Annexe n° 2.....	58
11.2	Annexe n° 7.....	58
11.3	Annexes n° 12, 13, 16 .....	58

## 1 Historique des procédures

Elaboration du PLU	Approbation DCM du 19 octobre 2017
Modification n°1 simplifiée	Approbation DCM du 15 mai 2018
Modification n°2 de droit commun	Approbation DCM du 10 octobre 2019
Modification n°3 de droit commun	Présent dossier – prescription par DCM du 10 mars 2022

## 2 Objet de la modification n°3 de droit commun

- Compléter la réglementation visant à réduire la vulnérabilité face aux risques naturels :
  - Apporter des précisions aux règles traitant des autorisations et interdictions en zones d'aléa ;
  - Compléter le règlement avec les préconisations du SDIS ;
  - Réduire la surface des zones et secteurs constructibles lorsque les équipements ou infrastructures sont insuffisants, notamment face au risque incendie ou inondation ;
  - Retravailler les limites entre zones U et AU selon le niveau d'équipement existant ;
- Mettre à jour la liste des changements de destination, du patrimoine et des restaurations autorisées ;
- Compléter les règles relatives aux changements de destination autorisés en A et N ;
- Poursuivre les mesures visant à lutter contre l'étalement urbain :
  - Supprime la zone 1AUc initialement dédiée à l'implantation d'une zone artisanale intercommunale, en milieu forestier le long de la route de Salernes.
  - Retravailler le périmètre constructible dans les hameaux agricoles et autres secteurs satellites.
  - Optimiser le foncier communal déjà classé en zone U : permettre notamment la requalification du secteur des écoles, favoriser l'implantation d'équipements publics à Michelage.
- Conserver une volumétrie urbaine adaptée au village de Flayosc :
  - Retravailler le zonage, les formes urbaines, la volumétrie et les hauteurs des projets de greffes villageoises prévus aux OAP et aux zones 1AU ;
  - Retravailler la réglementation relative aux annexes des habitations ;
- En outre, la modification aura pour objet de :
  - Redéfinir les secteurs de mixité sociale (SMS) tout en maintenant les objectifs de production de logements ;
  - Retravailler la réglementation des sous-secteurs de certains STECAL (Ex : Château Berne, Monastère Orthodoxe) ;
  - Mettre à jour la liste des Emplacements Réservés ;
  - Reformuler et compléter plusieurs articles du corps du règlement pour préciser leur application, sans en changer le sens.

Cette procédure n'entraînera pas de modification des orientations générales du PADD du PLU approuvé, lequel sera respecté, et n'étendra pas le périmètre de l'enveloppe urbaine globale.

La présente procédure anticipe la lutte contre l'artificialisation des sols, en supprimant plusieurs secteurs initialement voués à être constructibles / artificialisés.

## 3 Choix de la procédure de modification de droit commun

---

La modification n°3 du PLU respecte les dispositions de l'article L 153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (L153-36).

### **Article L 153-36 :**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Contrairement à la révision « générale » ou « à objet unique » du PLU, la modification de droit commun est une procédure souple nécessitant :

- La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, aux Personnes Publiques Associées au titre des articles L 132-7 et L 132-9 du CU.
- Au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Département et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L.153-40.
- L'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après Enquête Publique, selon l'article L 153-43 du CU.

**La présente procédure relève ainsi de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :**

### **Article L153-41 :**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

## 4 Pièces du PLU modifiées

---

Les pièces du PLU modifiées par la présente procédure de modification n°3 de droit commun sont :

- Les OAP
- Le règlement
- Les annexes
- la liste des emplacements réservés
- la liste des secteurs de mixité sociale
- les fiches patrimoine
- le zonage

La présente note « Exposé des motifs » vient compléter le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017, modifié en 2018 puis en 2019.

## 5 Modifications apportées aux emplacements réservés

### 5.1 Suppression des emplacements réservés

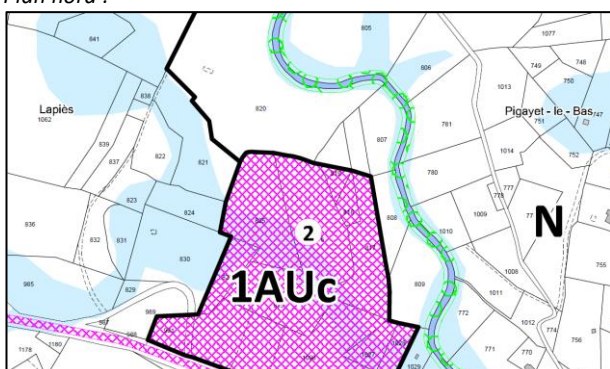
#### 5.1.1 Suppression ER 2

**Objet :** « création d'une zone artisanale et d'équipements publics au quartier Lapiès »

**Date de création :** élaboration du PLU approuvé en 2017.

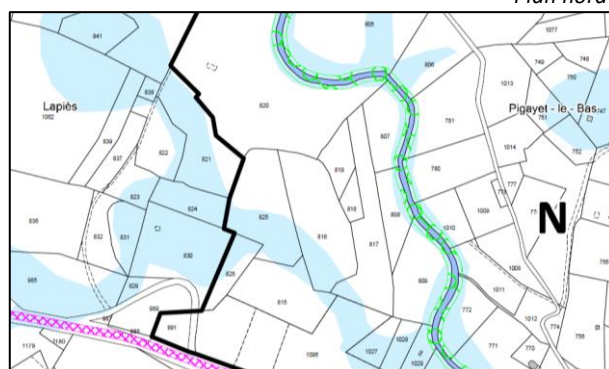
Extrait du zonage du PLU antérieur :

Plan nord :

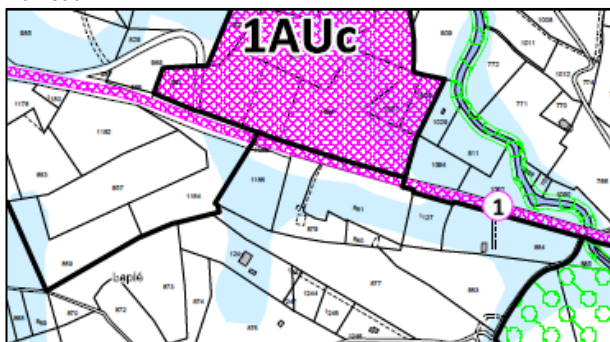


Extrait du zonage du PLU modifié :

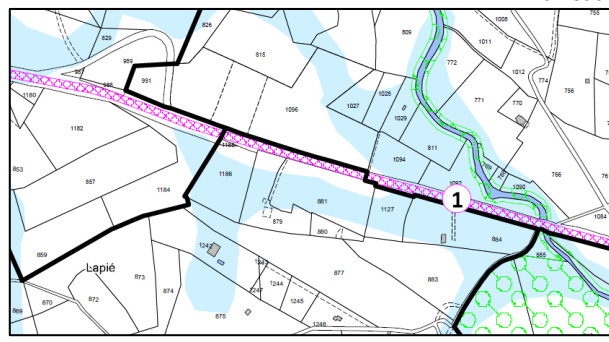
Plan nord :



Plan sud :



Plan sud :



**Justification :** Le projet de développement économique (artisanal et équipements publics) envisagé lors de l'élaboration du PLU1 approuvé en 2017 n'est plus d'actualité. L'équipement de la zone s'avère trop coûteux pour les collectivités partenaires (Commune de Flayosc, Agglomération DPVA), et notamment l'adduction en eau potable pour une zone artisanale. En outre, la consommation de l'espace d'un tel projet vient à l'encontre des objectifs de sobriété foncière que l'agglomération DPVA entend appliquer au travers la révision du SCOT. Ce projet n'étant plus porté par les principaux partenaires institutionnels et sa faisabilité étant trop fragile du fait des coûts ambitieux, de l'éloignement de la zone par rapport au village de Flayosc, du trafic engendré par un tel projet, en conséquence, le zonage 1AUc est supprimé par la présente procédure, entraînant de fait la suppression du projet de maîtrise foncière. La zone est intégralement reclassée en N.

L'emplacement réservée ER n°2 destiné à une future maîtrise foncière publique est par conséquent supprimé.

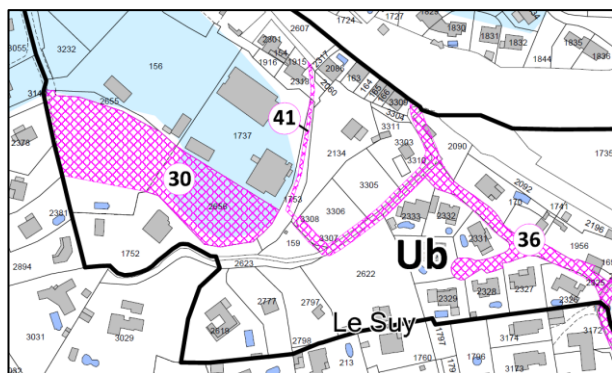
★ **Compatibilité avec le PADD :** la zone était identifiée. Son déclassement vient conforter la trame verte et bleue de Flayosc inscrite dans le « projet environnemental » du PADD.

### 5.1.2 Suppression ER 30

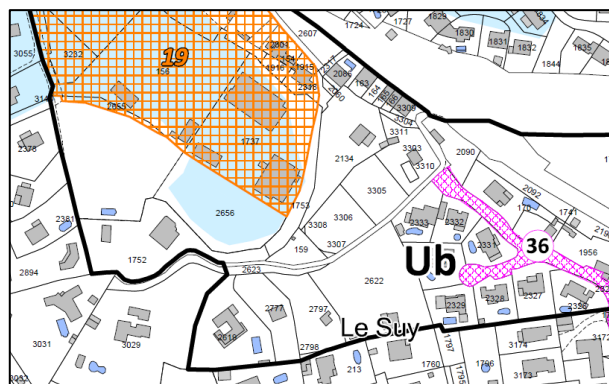
**Objet :** « équipements publics, quartier des Ecoles »

**Date de création :** élaboration du PLU approuvé en 2017.

*Extrait du zonage du PLU antérieur :*



*Extrait du zonage modifié :*



**Justification :** suite à une mise en demeure n'ayant pas aboutie, l'ER n°30 est sans effet. La présente procédure supprime en conséquence l'ER n°30.

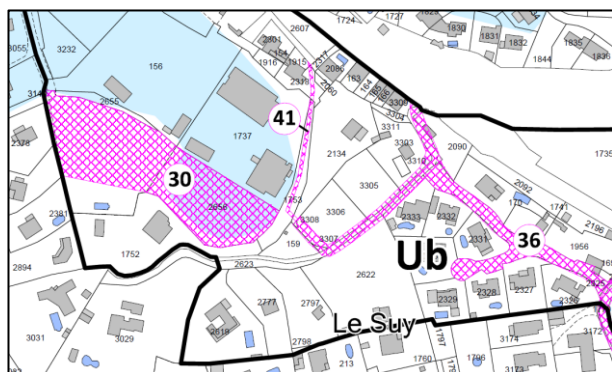
★ **Compatibilité avec le PADD :** le projet n'était pas ciblé dans le PADD.

### 5.1.3 Suppression ER 41

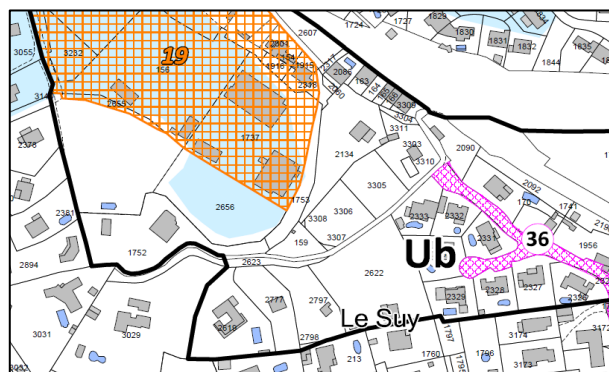
**Objet :** « Aménagement d'un sentier piétonnier pour la desserte du groupe scolaire »

**Date de création :** élaboration du PLU approuvé en 2017.

*Extrait du zonage du PLU antérieur :*



*Extrait du zonage modifié :*



**Justification :** l'ensemble du secteur est voué à muter : le projet communal consiste désormais à requalifier le pôle des écoles, et des futurs équipements publics, en programme de logements. Le cheminement piétonnier pour l'accès aux écoles n'a donc plus lieu d'être. La présente procédure supprime en conséquence l'ER n°41.

★ **Compatibilité avec le PADD :** le projet n'était pas ciblé dans le PADD.

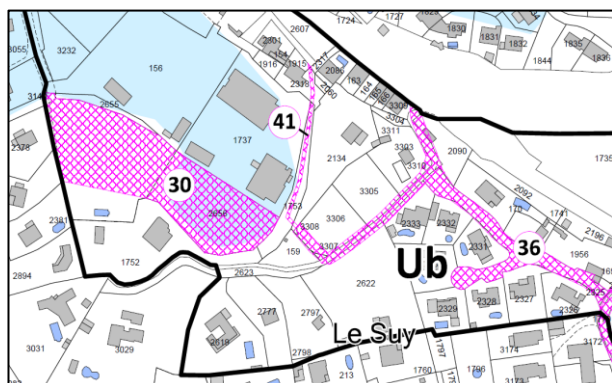


### 5.1.4 Réduction ER 36

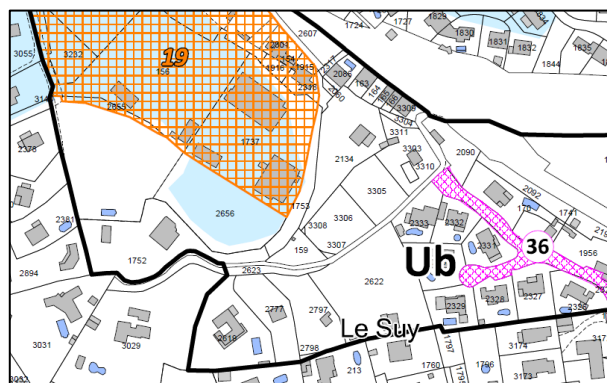
**Objet :** « Aménagement d'une liaison entre la route départementale et la route de Sauveclare »

**Date de création :** élaboration du PLU approuvé en 2017.

*Extrait du zonage du PLU antérieur :*



*Extrait du zonage modifié :*



**Justification :** l'ensemble du secteur est voué à muter : le projet communal consiste désormais à requalifier le pôle des écoles, et des futurs équipements publics, en programme de logements. Le trafic routier sera ainsi moins dense que prévu initialement. L'élargissement prévu n'a donc plus lieu d'être sur la totalité du tronçon. La présente procédure réduit en conséquence l'ER n°36.

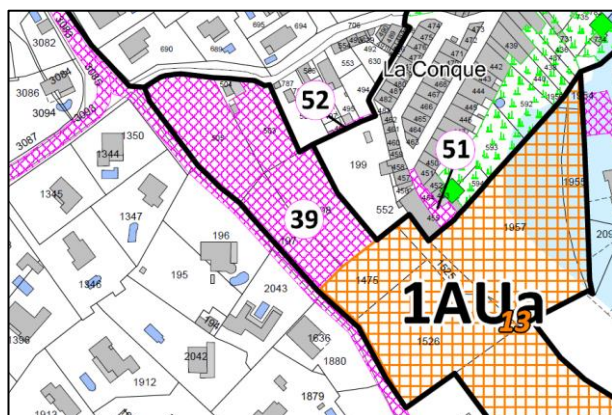
★ **Compatibilité avec le PADD :** le projet n'était pas ciblé dans le PADD.

### 5.1.5 Suppression ER 39

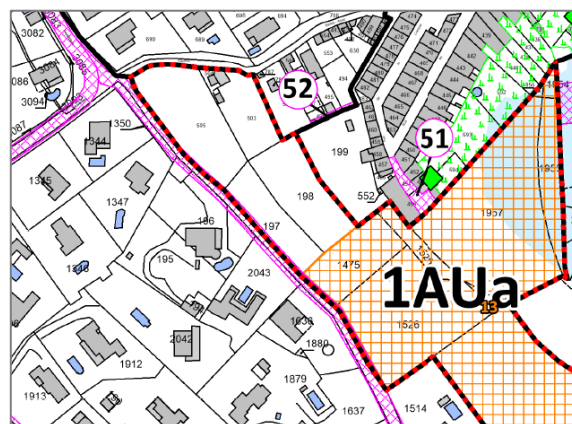
**Objet :** « Aménagement d'un belvédère avec parking paysager »

**Date de création :** élaboration du PLU approuvé en 2017.

*Extrait du zonage du PLU antérieur :*



*Extrait du zonage modifié :*



**Justification :** le renouvellement urbain prévu dans le secteur de Grand Vigne impose l'aménagement d'un accès depuis le chemin de La Colle. Cet aménagement est nécessaire à la réalisation du projet et devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par l'aménageur de la zone d'urbanisation future 1AUa. La maîtrise foncière publique n'est pas imposée : La présente procédure supprime en conséquence l'ER n°39.

En revanche, la collectivité impose que les perspectives sur le village, depuis le chemin de la Colle, soient conservées : le panorama offre une vision exceptionnelle sur le village et son écran de verdure ainsi que sur les reliefs du nord de la

Dracénie (Gorges de Châteaudouble, plateau de Canjuers, contreforts du Parc Naturel du Verdon). L'OAP réalisée sur ce secteur lors de l'élaboration du PLU en 2017 est maintenue : Les parcelles libérées de l'ER n°39 restent protégées de toutes constructions. Seuls de la voirie et des aménagements paysagers sont prévus sur ces parcelles.

★ *Compatibilité avec le PADD : le projet paysager reste maintenu, le panorama sera conservé.*

✓ *Panorama offert depuis le Chemin de la Colle :*

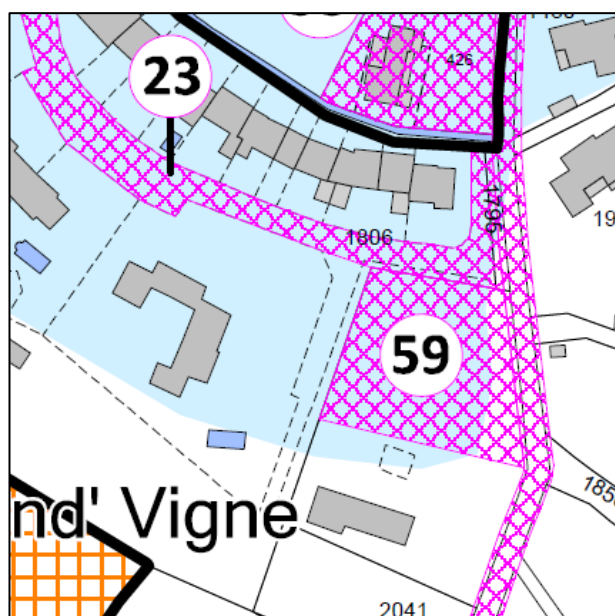


### 5.1.6 Suppression ER 59

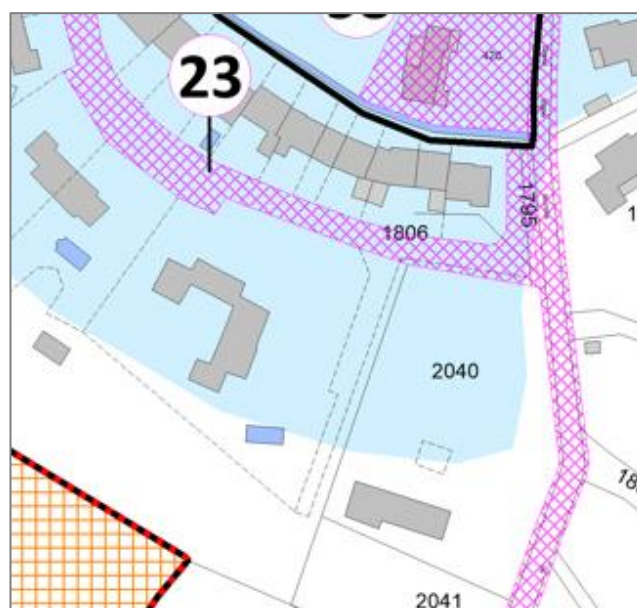
**Objet :** « Création d'une aire de stationnement paysager »

**Date de création :** élaboration du PLU approuvé en 2017.

*Extrait du zonage du PLU antérieur :*



*Extrait du zonage modifié :*



**Justification :** suite à une mise en demeure n'ayant pas aboutie et à l'abandon du projet de parking, la présente procédure supprime l'ER n°59.

A noter que la parcelle concernée (parcelle 2040) a été divisée et que la partie concernée par l'ER59 est désormais bâtie.

★ *Compatibilité avec le PADD : L'orientation 1.3 du PADD qui prévoit le développement du stationnement proche du village et des équipements ne cible pas spécifiquement ce terrain. Le développement de stationnement reste un objectif communal.*

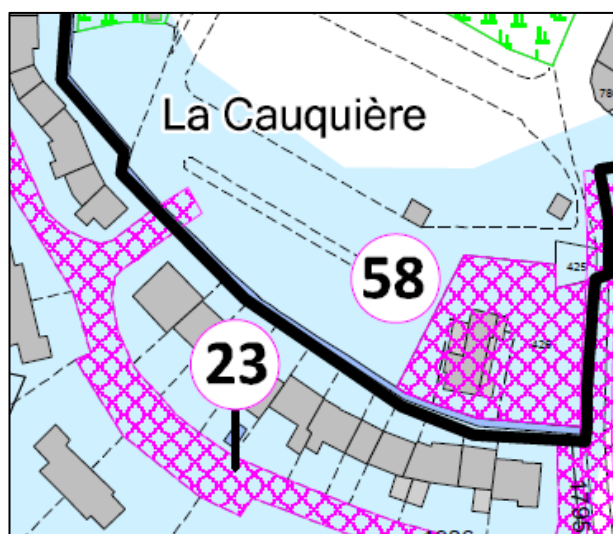
## 5.2 Changement de dénomination

### 5.2.1 Changement de dénomination de l'ER 58

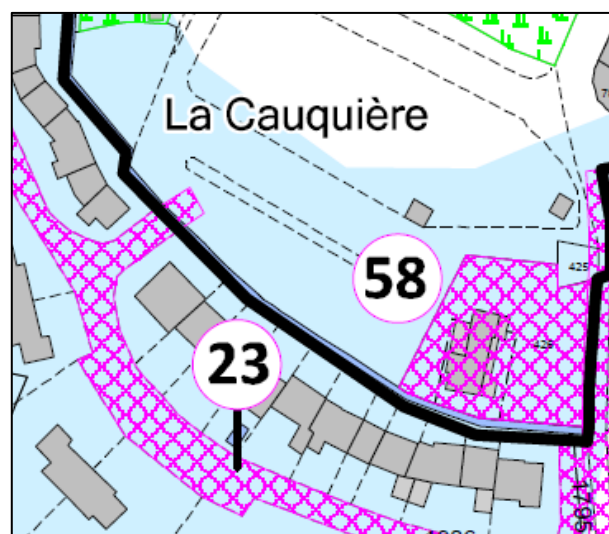
**Objet** : « Création d'une aire de stationnement paysager »

**Date de création** : élaboration du PLU approuvé en 2017.

*Extrait du zonage du PLU antérieur :*



*Extrait du zonage modifié :*



**Justification** : L'emplacement réservé n°58 est maintenue au sud du parking existant de la Cauquière, sa superficie est inchangée. La présente procédure modifie l'objet de l'emplacement réservé n°58, initialement prévu pour la réalisation de stationnement, il est désormais prévu une acquisition par la commune avec pour objet la réalisation d'un « équipement public accueillant du service public, des bureaux et du stationnement ».

★ *Compatibilité avec le PADD : sans incidences.*

Cet objectif permettra de développer la mixité fonctionnelle dans ce quartier, aux portes du village ancien, et d'offrir aux résidents une proximité de services publics. En outre, la Cauquière dispose d'un parking existant, favorable à l'implantation d'un futur équipement public.

★ *Compatibilité avec le PADD : le stationnement sera maintenu, accompagné d'équipements publics en cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD.*

## 6 Modifications apportées aux secteurs de mixité sociale - SMS

---

### 6.1 Rappel utile : Qu'est-ce qu'un logement social ?

---

Un logement social est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Tout locataire peut accéder, sous certaines conditions, à un logement à loyer modéré.

Celui-ci est désigné selon le mode de financement qui a permis de le construire : financement PLAI, PLUS, PLS ou PLI. En contrepartie, le bailleur, qu'il soit privé ou public est tenu d'appliquer un plafond de loyer.

#### **Les différentes catégories de logements sociaux :**

- Les **logements PLAI**, financés par le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
  - *plafonds des revenus :*
    - 1 personne seule < 12 032 €
    - 2 personnes < 17 531 €
- Les **logements PLUS**, financés par le **Prêt Locatif à Usage Social** répondent à l'objectif de mixité sociale. C'est le dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux.
  - *plafonds des revenus :*
    - 1 personne seule < 21 878 €
    - 2 personnes < 29 217 €
- Les **logements PLS** sont financés par le **Prêt Locatif Social**. Ces logements sont attribués aux classes moyennes, c'est-à-dire les candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Les logements PLS sont des logements intermédiaires (classes moyennes),
  - *plafonds des revenus :*
    - 1 personne seule < 28 441 €
    - 2 personnes < 37 982 €
- Les **logements PLI** sont financés par le **Prêt Locatif Intermédiaire**. Ces logements sont également attribués aux classes moyennes, c'est-à-dire les familles ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Le dispositif PLU dépend de la zone dans laquelle se situe la commune. **Trans-en-Provence se situe en zone B1.**
  - *plafonds des revenus de la zone B1 :*
    - 1 personne seule < 34 115 €
    - 2 personnes < 45 558 €
- Le **prêt social location-accession (PSLA)** est un dispositif **d'accession sociale à la propriété**. Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ; Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement agréé par l'Etat. S'il concerne à l'origine le seul **logement neuf**, la loi de finances pour 2020 l'a étendu à l'acquisition de **logements existants** sous conditions de travaux.
- A compter du 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un **bail réel solidaire (BRS)**.

L'attribution des logements sociaux : le critère principal est de ne pas dépasser les plafonds de ressources cités plus haut.

Contrairement aux idées reçues, ces plafonds sont relativement élevés.

Dans ses statistiques publiques sur les « conditions de logement en France » paru en 2017, l'INSEE indique que « 72 % des ménages français n'habitent pas en logement social sont éligibles à un logement social de type PLS ou PLI, 55 % à un logement de type PLUS et 23 % à un logement de type PLAI ».


Ajoutons à ce constat que 50 % des ménages varois disposent de revenus inférieurs à 22 320€ (INSEE 2020).

## 6.2 Le PLU : un des outils pour développer le logement social

Le document n°4.1.4 du PLU approuvé en 2017, puis modifié en 2019, comporte une liste de Secteurs de Mixité Sociale (SMS). Outil du PLU créé par la loi ENL pour favoriser la réalisation de logements sociaux, dans les communes où notamment le coût du foncier reste prohibitif pour les plus jeunes et les aînés.

L'article L151-15 du code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

La présente procédure met à jour la liste des SMS (document 4.1.4 du PLU) sans réduire le nombre de logements sociaux initialement prévus.

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Secteurs de mixité sociale définis par l'article L151-15 du code de l'urbanisme</i>	

### 6.2.1 Les SMS supprimés

Numéro de SMS	Localisation	Nombre de logements sociaux initialement prévus	Motif de la suppression
3	Secteur Gaou Galin	15	Les parcelles ne sont plus vouées à accueillir du collectif social, la présente procédure reclasse la zone en secteur résidentiel libre
4	Secteur Route de Salernes	19	Les parcelles ne sont plus vouées à accueillir du collectif social, la présente procédure reclasse la zone en secteur résidentiel libre
5	Secteur entrée de ville	38	Opération réalisée
14	Secteur Valbelète	20	Les parcelles ne sont plus vouées à accueillir du collectif social, la présente procédure reclasse la zone en secteur résidentiel libre
16	Secteur centre-ville Lei Vendumi	40	Opération réalisée

### 6.2.2 Les SMS modifiés

Numéro de SMS	Localisation	Nombre de logements sociaux initialement prévus	Nombre de logements sociaux prévus par la présente procédure	Effets de la modification
1	Secteur François Dol	28	30	2 logements sociaux sont ajoutés au futur programme. Cette majoration reste mineure.
2	Secteur les Moulins Safranier	40	20	La superficie du SMS est réduite à environ 6700m <sup>2</sup> , et le nombre d'accession à la propriété est imposée à au moins 20 logements
6	Secteur Carroussel	25	60	35 logements sociaux sont ajoutés au futur programme : l'enjeu consistera à optimiser le futur projet classé en zone 2AU
8	Secteur usine à chaussure / St Anne	10	37	27 logements sociaux sont ajoutés au futur programme : l'enjeu consistera à optimiser le foncier de la requalification de l'usine
13	Secteur Grand Vigne La Colle	25	30	5 logements sociaux sont ajoutés au futur programme. Cette majoration reste mineure.
17	Secteur Font Gème	30	50	20 logements sociaux sont ajoutés au futur programme. L'enjeu consistera à optimiser le futur projet classé en zone 1AUdb
18	Secteur Grand Vigne sud	21	44	23logements sociaux sont ajoutés au futur programme. L'enjeu consiste à optimiser le foncier situé dans la première couronne villageoise (zone Ub)

### 6.2.3 Les SMS nouvellement créés

Numéro de SMS	Localisation	Destination	Superficie
19	Secteur des écoles Parcelles 2605 3233 3232 2655 156 1737... SECTION G	Le foncier est communal. Le projet consiste en la requalification future du pôle des écoles. Ainsi, 100 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit la création d'au moins <b>60</b> logements à caractère social.	1,85 ha

## 6.2.4 Bilan des SMS

Le PLU antérieur prévoyait, avec l'application de l'ensemble des SMS, la réalisation d'au moins 335 logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale à la propriété).

La présente procédure majore cet objectif avec 355 logements sociaux : les programmes sont moins disséminés et présentent plus de potentiel, facilitant ainsi leur réalisation.

★ *Compatibilité avec le PADD : le bilan des SMS (en augmentation) démontre une volonté de production de logement social, en accord avec les orientations du PADD.*

✓ *Bilan des SMS : PLU antérieur / présente procédure de modification du PLU :*

Nombre de logements sociaux prévus :		
SMS	PLU1	présente procédure
1	28	30
2	40	20
3	15	0
4	19	0
5	38	0
6	25	60
7	0	0
8	10	37
9	0	0
10	0	0
11	0	0
12	12	12
13	25	30
14	20	0
15	12	12
16	40	0
17	30	50
18	21	44
19	0	60
<b>TOTAL :</b>	<b>335</b>	<b>355</b>
	<b>PLU1</b>	<b>M3DC</b>



## 7 Modifications apportées au patrimoine identifié (Documents 4.2 et 4.1.5)

### 7.1 Suppression d'une ruine identifiée au titre du patrimoine

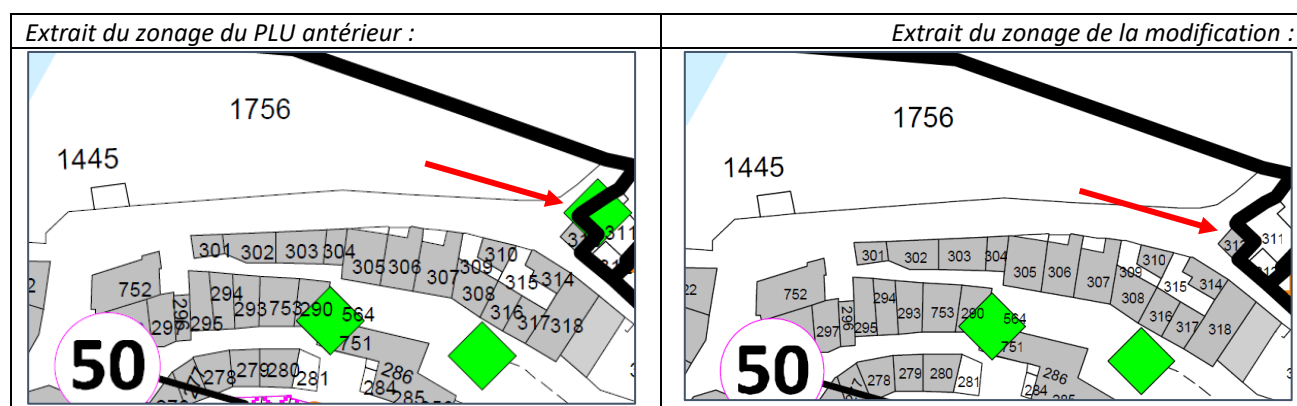


La ruine identifiée lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017, ne présente plus d'intérêt architectural ou patrimonial : le mur restant n'est plus un mur porteur, mais un mur de soutènement qui soutient le talus à l'arrière et la végétation invasive (lierre et ronces essentiellement) dégrade son état général.

La présente procédure supprime son identification au titre du patrimoine.

★ *Compatibilité avec le PADD : Cette ruine n'est pas ciblée dans le PADD, sa suppression ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine communal prévue dans les orientations du PADD.*

### 7.1.1 Modification du document graphique : 4.2



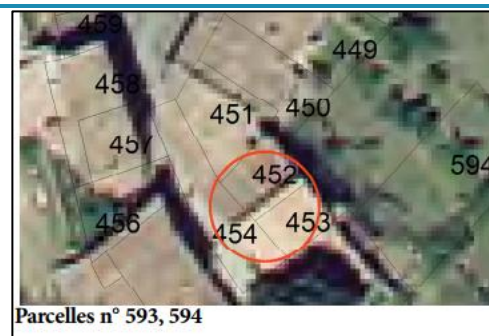
### 7.1.2 Modification du document « fiches patrimoine » : 4.1.5

La fiche patrimoine concernant ce bâtiment est supprimée du document 4.1.5.

## 7.2 Correction d'une erreur matérielle dans la liste du patrimoine (document n°4.1.5)

La page 19 du document 4.1.5 du PLU approuvé présente une erreur matérielle. Le patrimoine identifié concerne la construction présente sur les parcelles 452 – 453 – 454, et non les parcelles 593 et 594 comme indiqué sur le document.

*Extrait de la page 19 du document 4.1.5 du PLU approuvé, comportant l'erreur ➔*



## 8 Modifications apportées au zonage du PLU

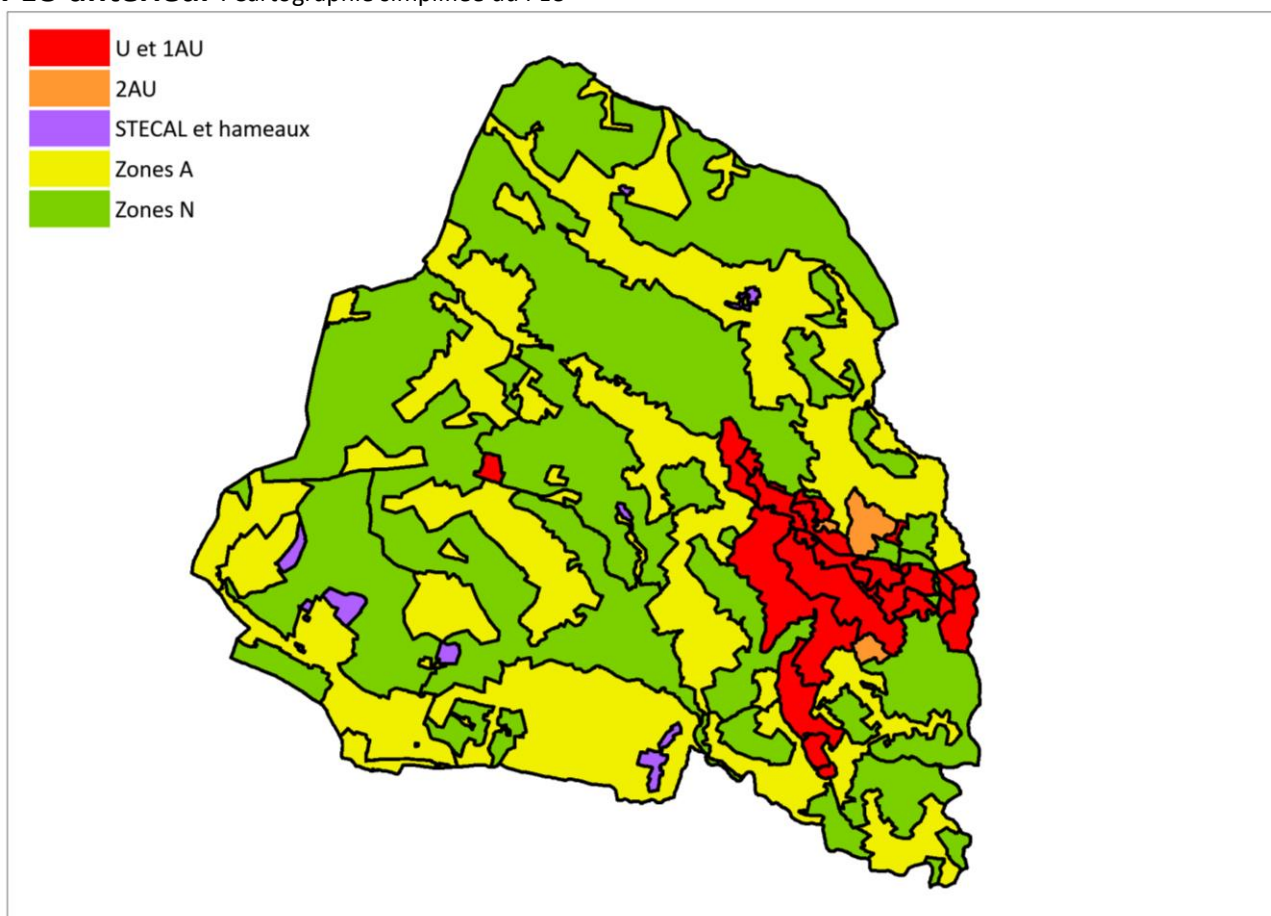
### 8.1 Réduction du zonage constructible





#### 8.1.1 Aperçu global des réductions de zones

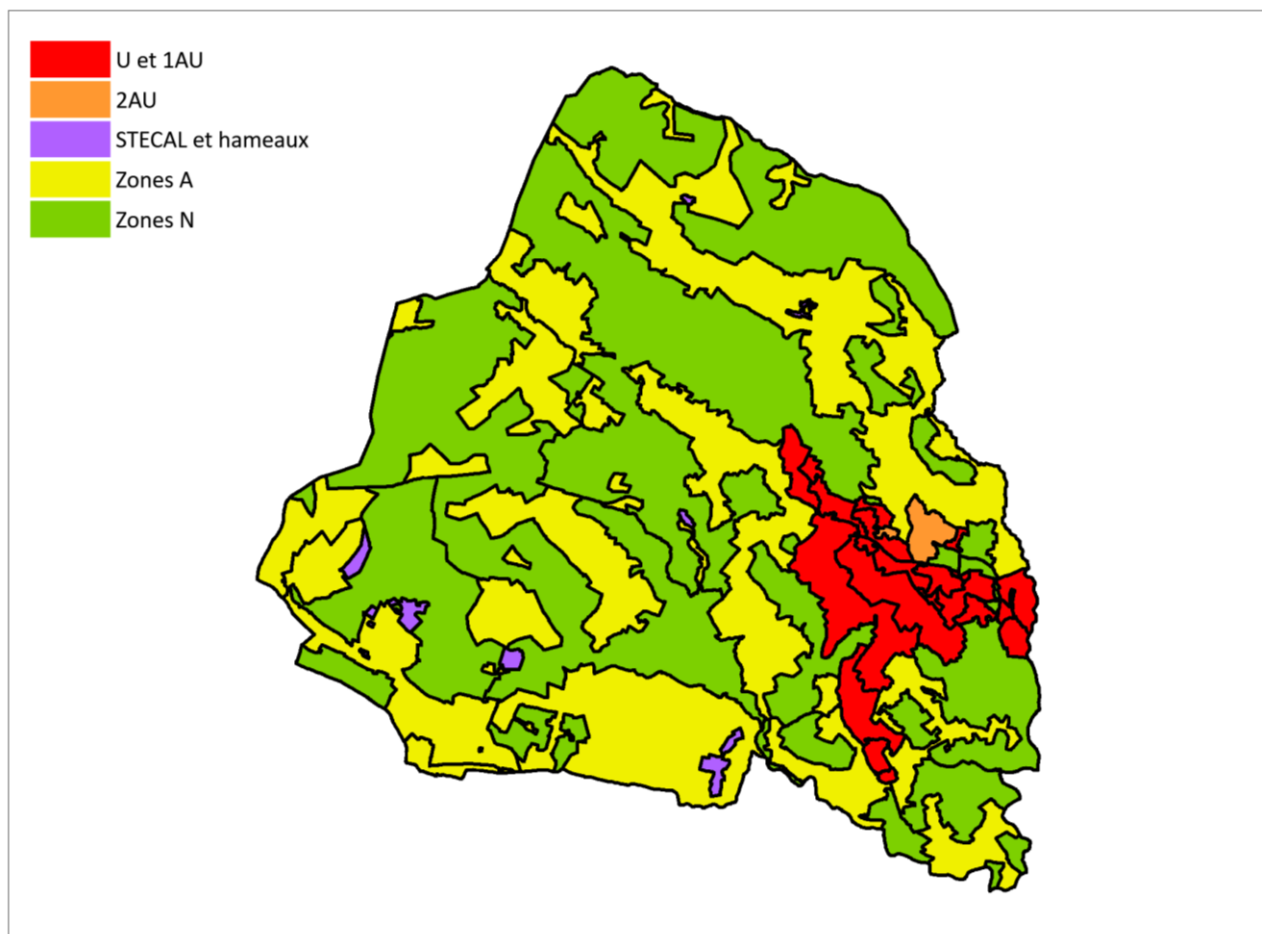
Par la présente procédure de modification, la réduction du zonage constructible (zones U, AU ou STECAL) s'effectue de la façon suivante :





1. Réduction des zones AU (1AU et 2AU) et reclassement en zones N ou Nj.
2. Réduction du zonage Ah du hameau de Matourne et reclassement en zone A.
3. Réduction du STECAL No (monastère orthodoxe).

**PLU antérieur** : Cartographie simplifiée du PLU



PLU antérieur	Légende	Type de zone	Superficie
Zones constructibles U urbaines et AU alternatives		U et 1AU	343,62 ha
Zones à urbaniser <b>AU strictes</b> non ouvertes à l'urbanisation		2AU	33,34 ha
STECAL et hameaux		STECAL et hameaux	40,61 ha
Zones agricoles et naturelles		Zones A et N	4177,43 ha

**PLU modifié:** Cartographie simplifiée du PLU modifié

PLU 2023	Légende	Type de zone	Superficie
Zones constructibles U urbaines et AU alternatives		U et 1AU	336,25 ha
Zones à urbaniser <b>AU strictes</b> non ouvertes à l'urbanisation		2AU	25,25 ha
STECAL et hameaux		STECAL et hameaux	36,95 ha
Zones agricoles et naturelles		Zones A et N	4196,55 ha

**Evolution PLU antérieur / PLU modifié :**

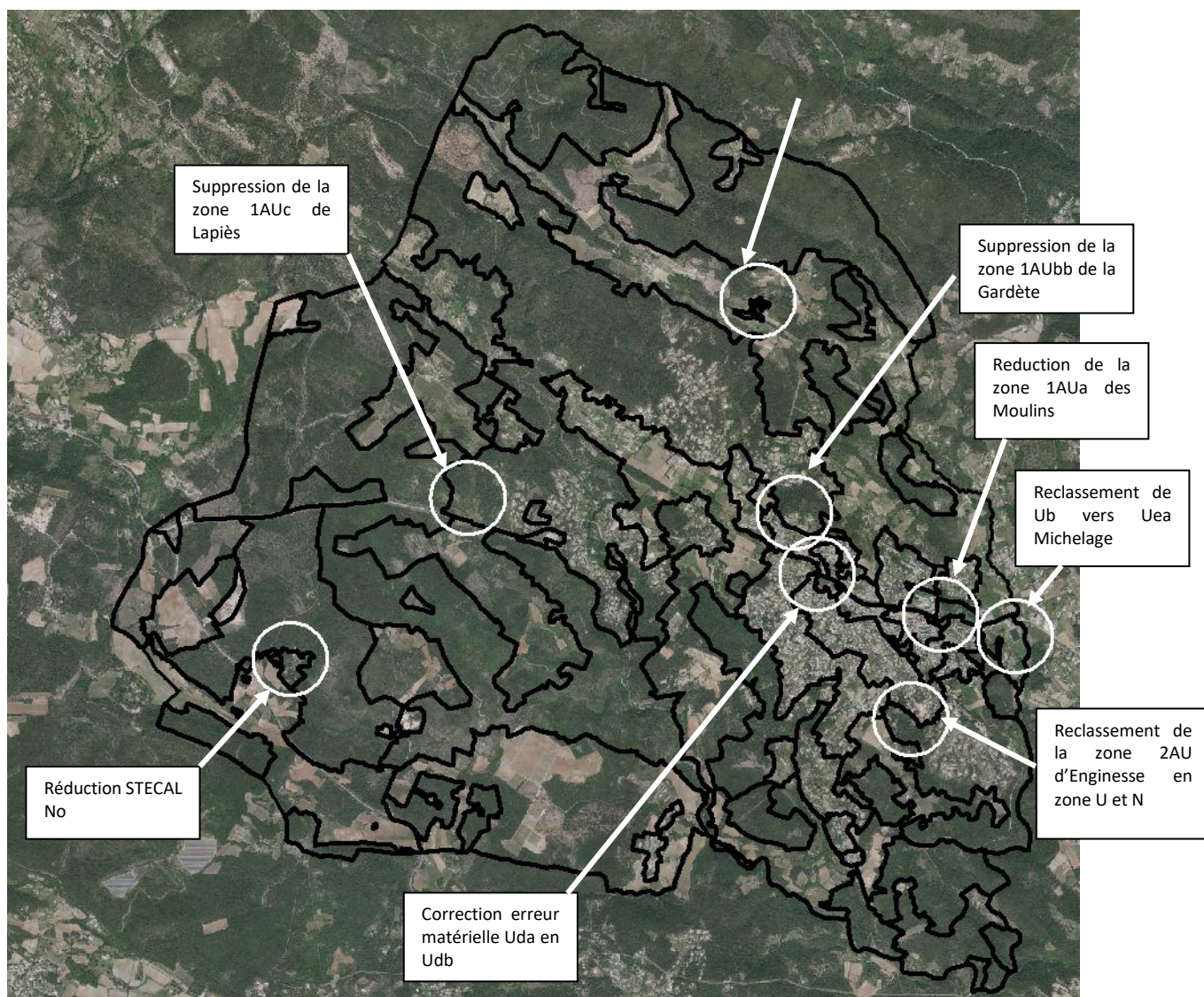
↪ Les zones constructibles U et 1AU alternatives ont été réduites de **7,37 hectares.**

↪ Les zones constructibles 2AU strictes alternatives ont été réduites de **8,1 hectares.**

↪ Les zones constructibles STECAL et hameaux ont été réduites de **3,66 hectares.**

Les zones A et N ont été étendues de **19,12 hectares.**

### 8.1.2 Localisation des évolutions du zonage



### 8.1.3 Engennesse : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

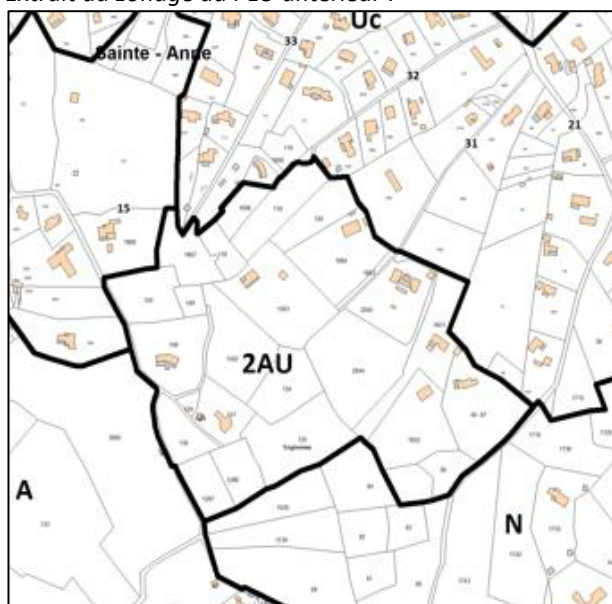
#### BILAN CHIFFRE

Le reclassement en zone N concerne :  
Le reclassement en zone Uc concerne :

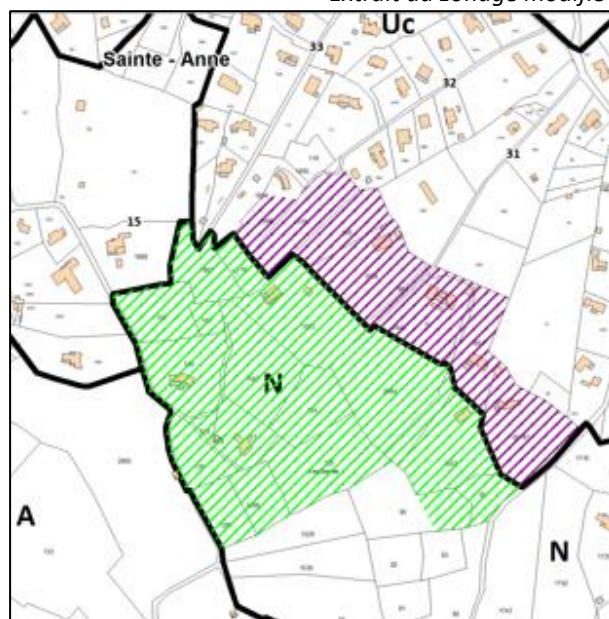
5,6 hectares  
2,5 hectares

**Important :** En absence de SCoT opposable, cette ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une demande de dérogation au titre du L.142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme. L'accord du Préfet autorisant l'ouverture à l'urbanisation (arrêté préfectoral n°DDTM/SPP-PAU-2023-05) a été communiqué à la commune le 17 mars 2023.

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



La présente procédure reclasse la zone 2AU de 8,1 ha en deux zones : N et Uc.

- 5,6 ha de zone 2AU sont reclassés en zone N :

Les parcelles non raccordables et enclavées, sans accès direct, sont toutes reclassées en zone N : soit 5,6 ha.

- 2,5 ha de zone 2AU sont reclassés en zone Uc :

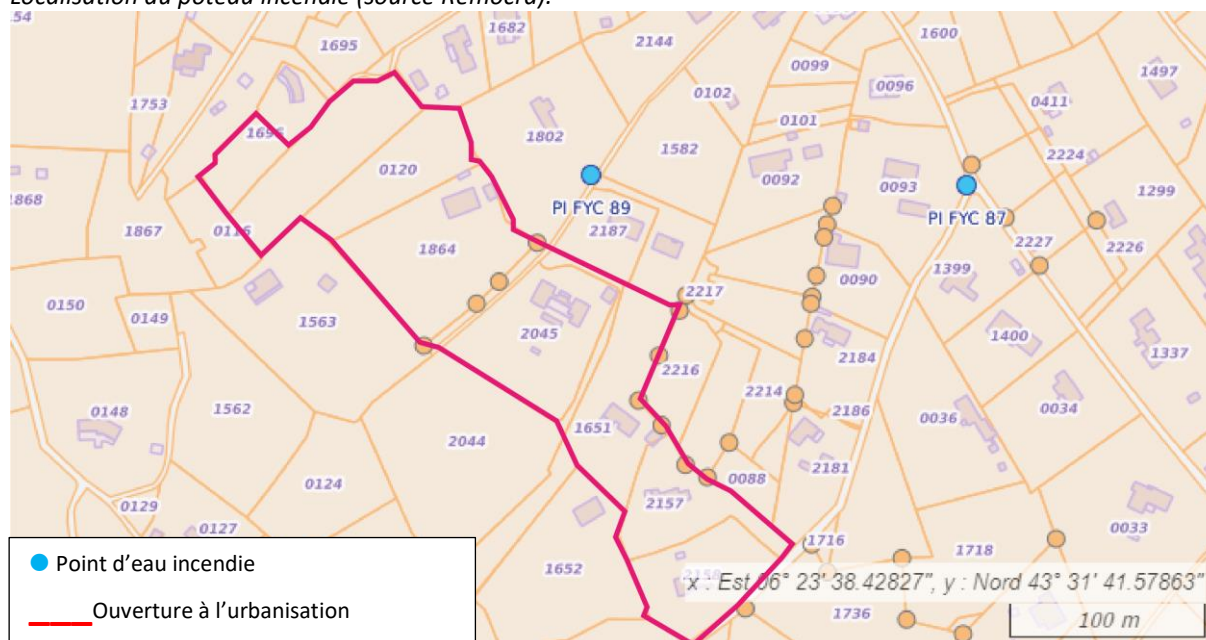
L'ouverture à l'urbanisation de 2,5 ha (sur les 8,1 ha de zone 2AU) consiste en un reclassement en zone Uc des parcelles les plus proches du poteau incendie et de la voie d'accès (laquelle est concernée par un emplacement réservé ER31).

Les parcelles de la zone ouverte à l'urbanisation sont situées à moins de 200 mètres du poteau incendie. Chaque construction devra s'implanter dans la parcelle de sorte que la porte d'entrée de l'habitation soit située à moins de 200 mètres du PI conformément au RDDECI.

Plus de la moitié de la superficie des 2,5 ha est déjà consommée et supporte du bâti (constructions à usage d'habitation, ambiance résidentielle).

Seules les parcelles raccordées et raccordables aux réseaux sont proposées au déclassement de 2AU vers Uc, soit 2,5 ha.

Localisation du poteau incendie (source Remocra).



Prise de vue Octobre 2022 :

← Poteau incendie PI FYC 89

Aucune parcelle de la zone 2AU ouverte à l'urbanisation n'est déclarée dans le registre parcellaire graphique 2021, ni classée en AOP viticole. Aucune parcelle n'est cultivée : l'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas aux espaces agricoles.

Près de 2 ha sur les 2,5 ha de la zone 2AU concernée par l'ouverture à l'urbanisation sont bâtis ou anthropisés.

Les 6000m<sup>2</sup> boisés sont en partie les jardins des constructions qui les jouxtent.

Ces boisements n'ont pas d'usage sylvicole. Ils ne sont pas exploités ou gérés (pas de PSG) : l'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas aux espaces naturels et forestiers.

Parmi les 7 parcelles concernées par le reclassement de zone 2AU en zone Uc, 5 parcelles sont bâties et 2 parcelles sont aujourd'hui naturelles et boisées (environ 6000m<sup>2</sup>).

Celles-ci sont concernées par l'aléa ruissellement (modéré). Dans ces zones d'aléa modéré, des dispositions spécifiques permettent de ne pas aggraver, voire de réduire la vulnérabilité des constructions autorisées par le PLU

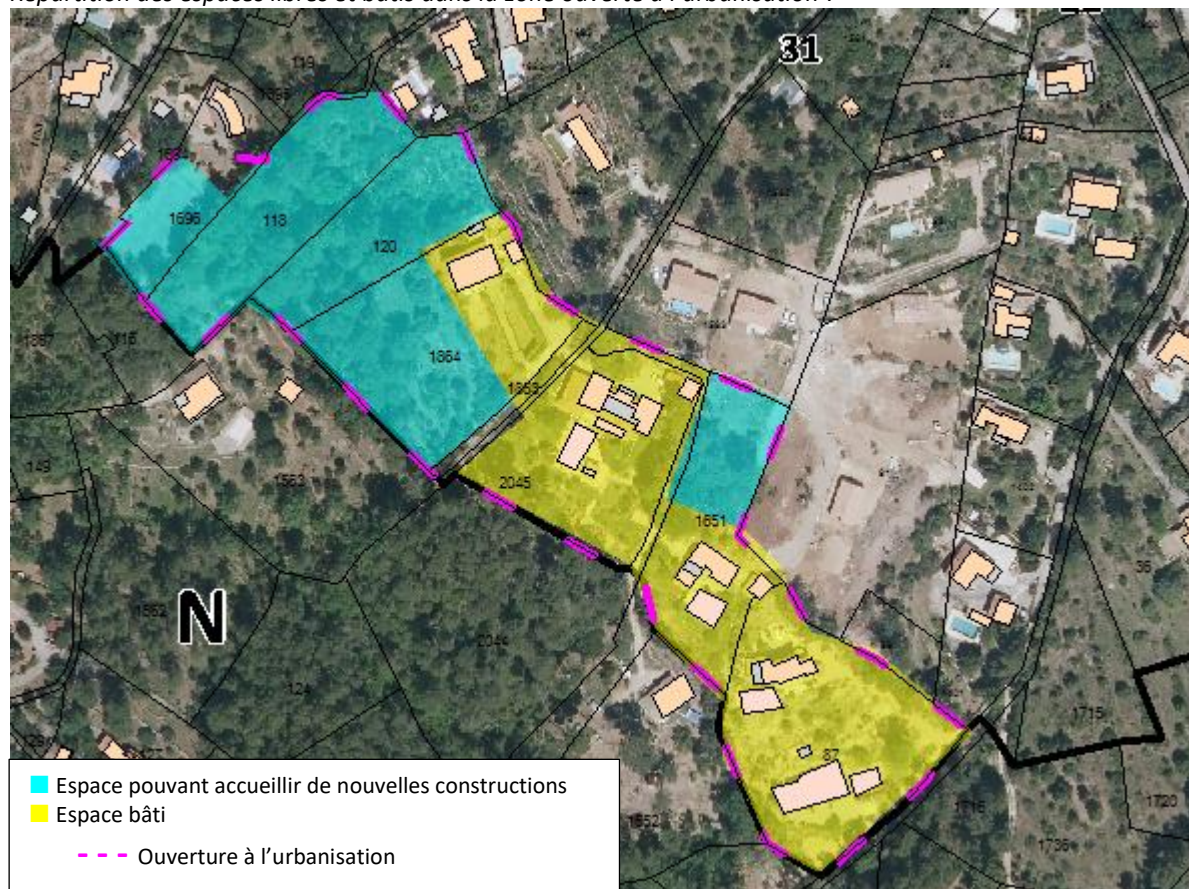
Sur les 2,5 ha ouverts à l'urbanisation environ 6000m<sup>2</sup> sont aujourd'hui non artificialisés et boisés et environ 7000m<sup>2</sup> sont non bâtis mais anthropisés (jardins, espaces de stationnement). C'est environ 1,3 ha qui pourra accueillir des constructions (en bleu sur la cartographie suivante).

Les futures constructions et aménagements autorisés pourraient entraîner une artificialisation maximale de 60% des

espaces non bâtis de la zone ouverte à l'urbanisation par le maintien imposé par le règlement de 40% d'espaces de pleine terre, végétalisés (article 13 de la zone Uc).

Soit au maximum, 60% de 1,3 ha libre représentant une artificialisation maximale de 8000m<sup>2</sup> (constructions et aménagements compris).

*Répartition des espaces libres et bâtis dans la zone ouverte à l'urbanisation :*

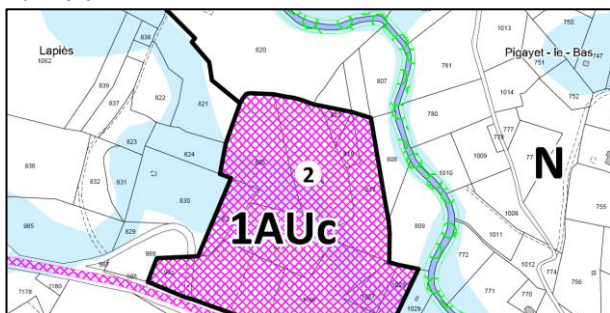
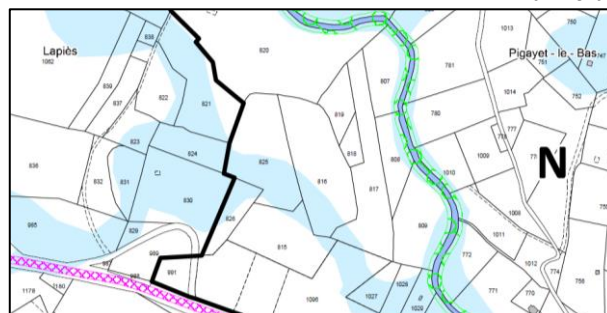
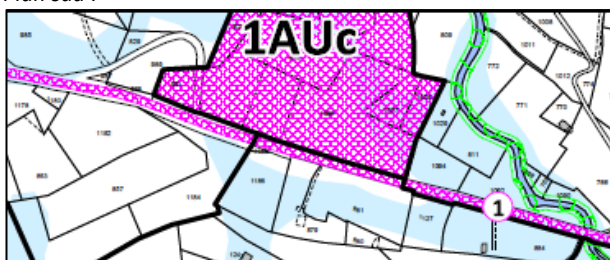
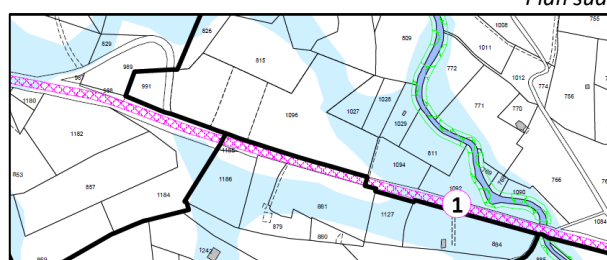


**L'ouverture à l'urbanisation n'entraîne pas de consommation excessive de l'espace.**

★ *Compatibilité avec le PADD : la zone d'Engesse fait partie de l'enveloppe urbaine retenue dans le PADD. Le classement en zone Uc est donc conforme au PADD. La réduction de la zone 2AU (reclassement en zone N) participe à la volonté communale et intercommunale de lutte contre l'étalement urbain et contre l'artificialisation des sols.*



### 8.1.4 Lapiès : suppression de la zone 1AUc

**BILAN CHIFFRE**
**Le reclassement en zone N concerne :**
**6,2 hectares**
*Extrait du zonage du PLU antérieur :*
*Plan nord :*

*Extrait du zonage modifié :*
*Plan nord :*

*Plan sud :*

*Plan sud :*


Le PLU de 2017 prévoyait une zone d'urbanisation future « zone 1AUc » située en secteur forestier, à 5 kilomètres du centre-ville de Flayosc et en bordure de la RD557. Ce projet était à l'époque porté par l'agglomération DPVA et la commune de Flayosc pour y développer une zone artisanale (locaux pour artisans) et des équipements publics : L'équipement de la zone (et notamment l'adduction en eau potable) ainsi que l'acquisition du foncier étaient un préalable avant toute urbanisation.

*Extrait des orientations du PADD :*

#### 2.1.3 Une zone artisanale au quartier de Lapiès en respectant une démarche environnementale

La commune et l'intercommunalité valorisent un espace stratégique en bordure de la route de Salernes, voué à accueillir des activités artisanales. La qualité environnementale imposée à la zone artisanale visera à maîtriser les impacts environnementaux de son aménagement et de son fonctionnement :

- L'intégration paysagère optimale des bâtiments de la future zone artisanale.
- Limiter l'impact visuel des espaces dédiés au stockage des matériaux.
- Préconisations architecturales en matière de signalétique, d'enseignes et de publicité.
- Mesures environnementales en matière de gestion des énergies, gestion de l'eau, maîtrise des nuisances ...

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne cette zone.

6 ans après son inscription au PLU en 2017, le projet de développement économique n'est plus envisagé. L'équipement de la zone s'avère trop coûteux pour les collectivités partenaires (Commune de Flayosc, Agglomération DPVA), et notamment l'adduction en eau potable pour une zone artisanale.

En outre, la consommation de l'espace d'un tel projet vient à l'encontre des objectifs de sobriété foncière que l'agglomération DPVA entend appliquer au travers la révision du SCOT.

Ce projet n'étant plus porté par les principaux partenaires institutionnels et sa faisabilité étant trop fragile du fait des coûts ambitieux et de l'éloignement de la zone par rapport au village de Flayosc, en conséquence, le zonage 1AUc de plus de 6 hectares est supprimé par la présente procédure.

**Compatibilité entre les pièces du PLU : la zone 1AUc est supprimée du zonage, du règlement et des OAP.**

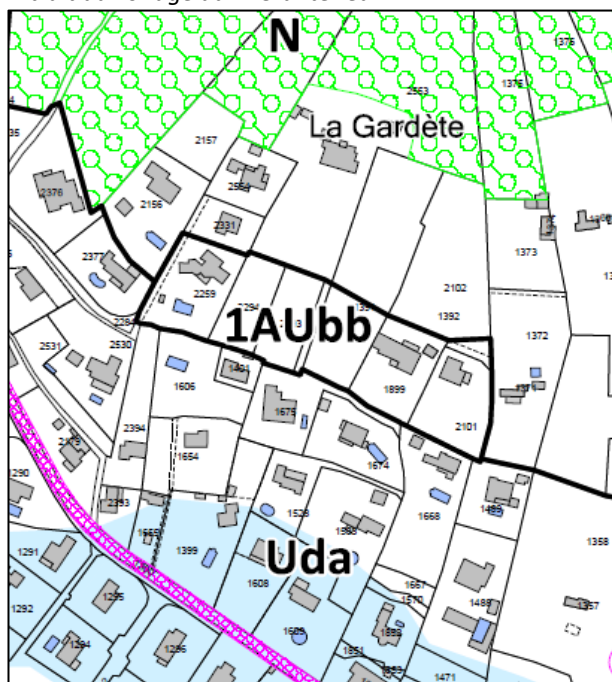
## 8.1.5 La Gardète : suppression de la zone 1AUbb

BILAN CHIFFRE

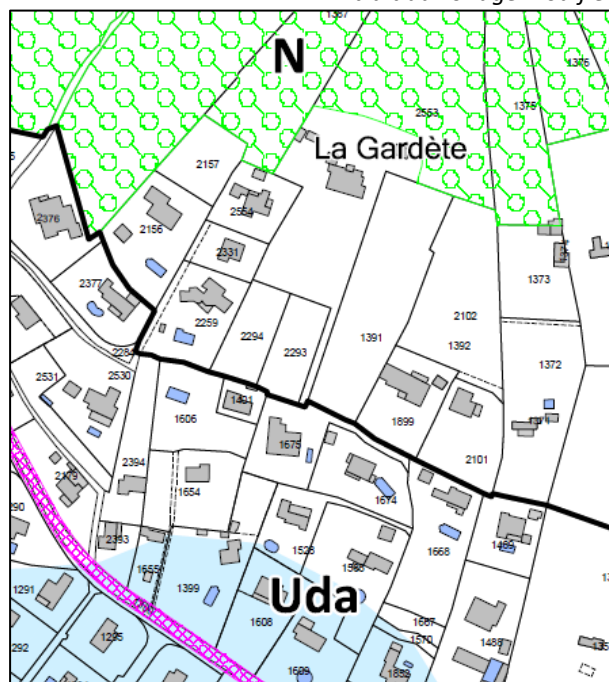
Le reclassement en zone N concerne :

1 hectare

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



La limite de l'urbanisation se matérialise au niveau de la montée de la Gardète. Au-delà, les terrains sont en restanques et présentent des reliquats du passé agricole du secteur. Un développement de l'urbanisation en zone 1AUbb contribuerait au développement de la densification dans ce quartier proche des franges boisées de la colline de la Gardète, où les bois sont classés en EBC. La présente procédure entend au contraire limiter la densification au plus proche des réseaux et des quartiers équipés. La zone 1AUbb est en conséquence supprimée.

Source cartographique : Géoportail

★ **Compatibilité avec le PADD :** Le déclassement vient conforter la trame verte et bleue de Flayosc inscrite dans le « projet environnemental » du PADD.

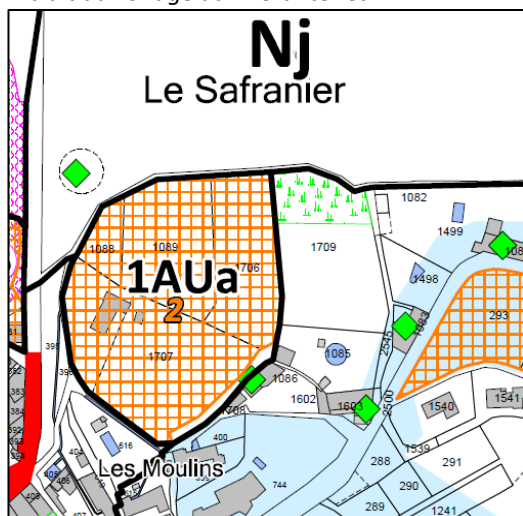
### 8.1.6 Les Moulins : Réduction de la zone 1AUa

**BILAN CHIFFRE**

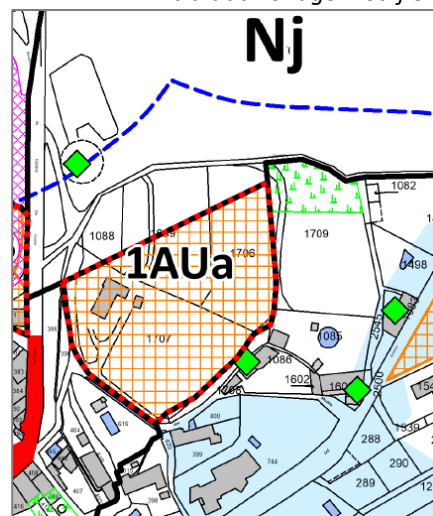
**Le reclassement en zone Nj concerne :**

**0,3 hectare**

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



Le quartier des Moulins présente est traversé par un cône de vue offrant un panorama sur le campanile du village. Le PLU de 2017 avait imposé aux futures constructions une hauteur plus réduite (R+1) dans le faisceau du cône de vue pour maintenir la perspective visuelle. Aujourd'hui, la procédure de modification entend réduire la surface constructible de la zone 1AUa pour reclasser en zone naturelle non constructible le faisceau du cône de vue. La zone 1AUa des Moulins est en conséquence plus réduite.

	<p>Zonage des Moulins (zone 1AUa) du PLU approuvé en 2017</p>
	<p>Zonage des Moulins (zone 1AUa) du PLU modifié</p>

Source cartographique : Géoportail

Les OAP de la zone des Moulins sont modifiées en conséquence.

★ *Compatibilité avec le PADD : le respect de la topographie accidentée et l'adaptation des hauteurs sont précisés dans le PADD. Cette réduction de la consommation d'espace afin de respecter le cône de vue reste cohérente avec le PADD.*

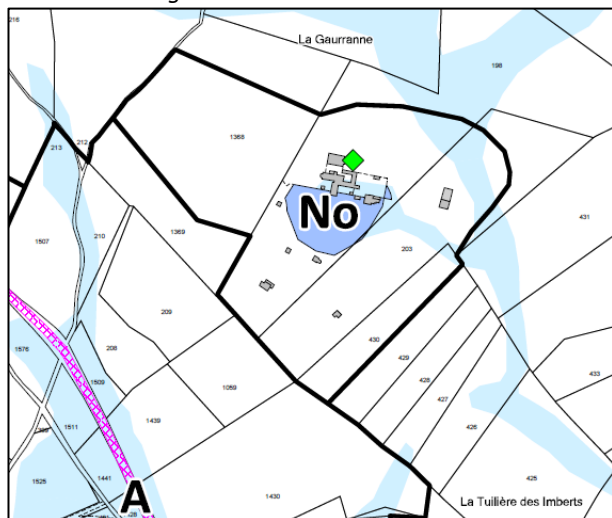
### 8.1.7 Monastère Orthodoxe : réduction du secteur No

**BILAN CHIFFRE**

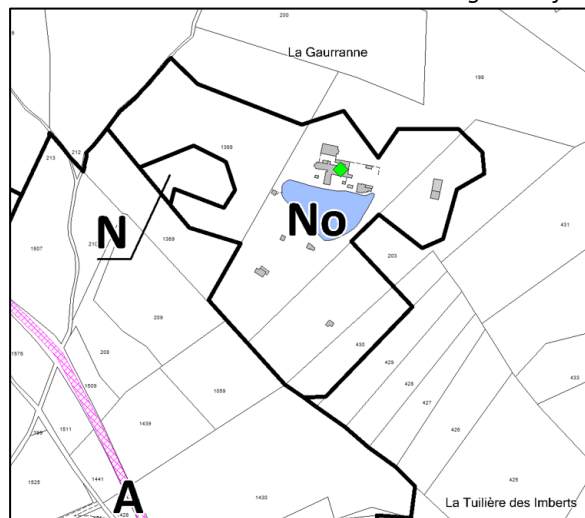
**Le reclassement en zone N concerne :**

**2,36 hectares**

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



Le projet du Monastère avait été pris en compte lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017. Depuis, le projet a évolué : moins de consommation d'espace, réorganisation de l'implantation des futures constructions, création d'un nouveau maillage interne de la voirie etc.

Les OAP de la zone du Monastère sont modifiées en conséquence.

★ *Compatibilité avec le PADD : le projet du Monastère est identifié dans le PADD afin de permettre ses activités de séminaires et d'accueil du public. Le nouveau zonage et le contenu des OAP viennent renforcer cette orientation.*

**Compatibilité entre les pièces du PLU : la zone No est réduite, ainsi que le périmètre des OAP la concernant et le règlement No est adapté à la nouvelle OAP.**

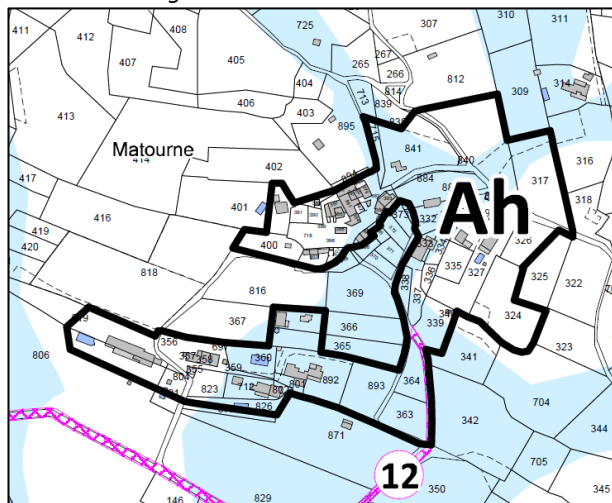
## 8.1.8 Hameau de Matourne

BILAN CHIFFRE

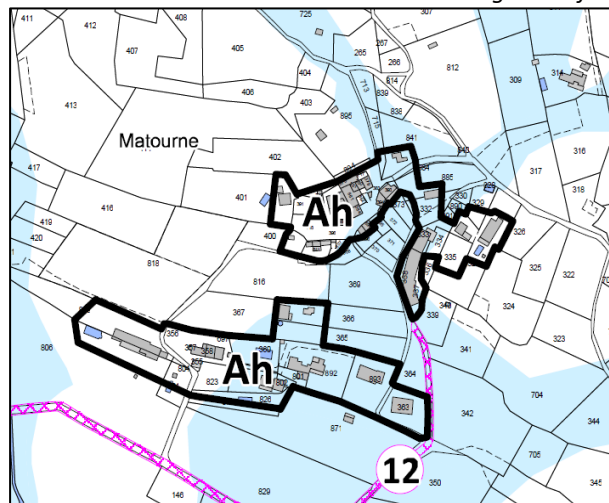
Le reclassement en zone A concerne :

1,54 hectare

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



Le hameau de Matourne, classé en secteur Ah depuis le PLU de 2017, dispose encore d'espaces non bâtis conséquent, boisés ou en friches. Ces terrains non bâtis sont insuffisamment équipés, ou non équipés voire enclavés pour certains. En outre, la voirie existante n'est pas calibrée pour accueillir le trafic que les futures constructions pourraient engendrer dans le hameau : la largeur des voies ne permet pas d'assurer la sécurité, notamment le passage des camions d'incendie et de secours. En outre, la défense incendie classique demandée par le SDIS (aires de retournement, débit des poteaux incendie, etc.) est aujourd'hui insuffisante. En conséquence, la présente procédure réduit le zonage Ah en le limitant « au droit du hameau » et en reclassant en zone inconstructible les parcelles ou parties de parcelles non bâties.

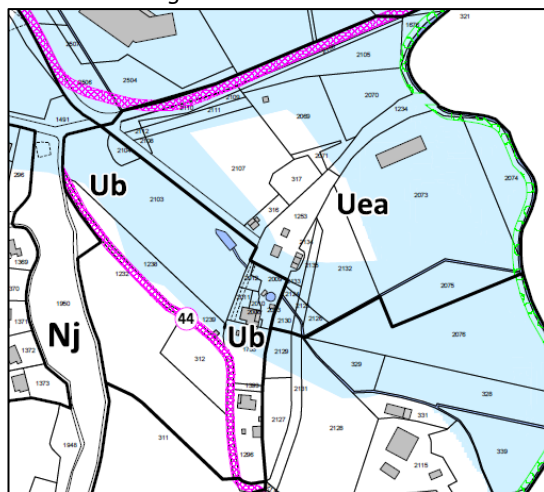
**Identification des espaces reclassés en zone agricole A :**

★ Compatibilité avec le PADD : pas d'atteinte aux orientations du PADD.

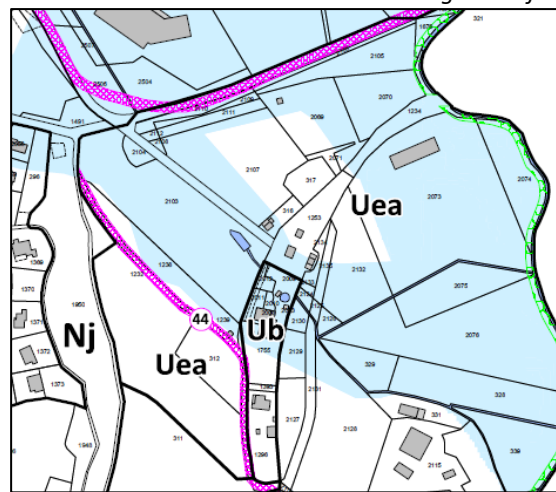
## 8.2 Autres modifications du zonage

### 8.2.1 Michelage : reclassement Ub vers Uea

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



L'objectif de la modification consiste à réduire la zone Ub dans le secteur de Michelage, où le foncier est public (propriété communale), et de reclasser les parcelles concernées en zone Uea.

L'enveloppe urbaine U n'est donc ni réduite ni étendue : seule la destination est modifiée.

Cette évolution vise à :

- Eviter tout développement de quartiers résidentiels, auparavant autorisés en zone Ub.
- Permettre le développement d'équipements publics et d'intérêt collectif (la zone Uea étant dédiée aux équipements publics, services publics) et notamment un futur groupe scolaire.

Michelage est l'espace idéal pour installer les équipements du futur groupe scolaire. Le lieu est végétalisé, proche des jardins publics (futurs et existants) classés en zone Nj, permettant ainsi d'aménager des cheminements piétons entre les futurs équipements publics et le centre-ville.

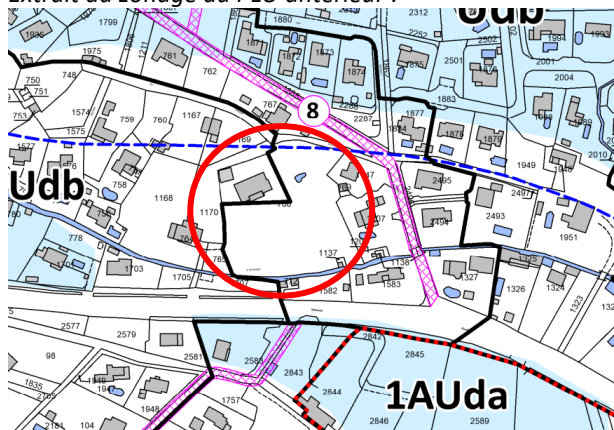
En outre, le site se trouve à proximité d'un vaste parking, du stade Michelage, et des locaux des clubs sportifs.

★ *Compatibilité avec le PADD : Michelage est identifié pour accueillir des activités dont des équipements publics. La modification de zonage reste compatible avec cette orientation.*

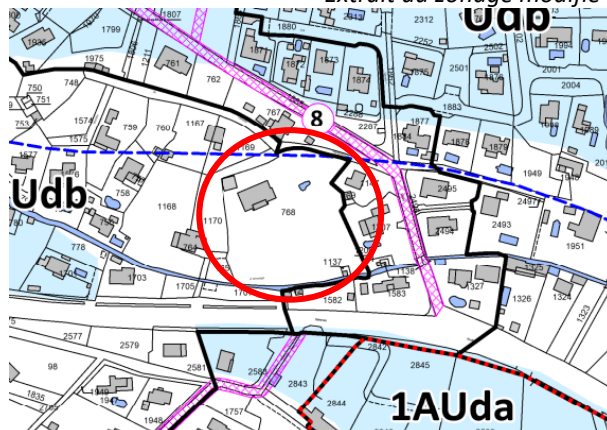


### 8.2.2 Ginesté : Correction erreur matérielle Uda en Udb

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



La zone Uda correspond aux parcelles raccordées ou raccordables à l’assainissement.

La zone Udb correspond aux parcelles non raccordées ou non raccordables facilement à l’assainissement pour des motifs technique ou de distance.

La parcelle 768 a été classée par le PLU approuvé pour partie en zone Uda et pour partie en zone Udb. Cette parcelle n’est pas raccordée et n’est pas raccordable à l’assainissement et doit par conséquent être intégralement classée en zone Udb. Il s’agit d’une erreur de délimitation du zonage issue du PLU approuvé, corrigée par la modification.

### 8.2.3 Compléments apportés au zonage

La modification n° 3 du PLU complète la légende des documents graphiques du PLU avec :

- **Le périmètre des zones soumises à OAP :**

L’article R151-6 (dernier alinéa) du code de l’urbanisme précise que le périmètre des orientations d’aménagement et de programmation (OAP) est délimité dans les documents graphiques (zonage) du PLU. La présente procédure est l’occasion d’identifier sur le zonage du PLU les zones qui sont soumises à OAP.

Intitulé	Représentation graphique
Secteur soumis à OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation)	

- **Les périmètres des secteurs affectés par le bruit :**

L’arrêté Préfectoral du 9 janvier 2023 redéfinit le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Var. A Flayosc, la RD557 est concernée sur l’intégralité du territoire (catégorie 3). L’arrêté figure dans les annexes au règlement, les périmètres sont reportés aux plans de zonage PLU.

Intitulé	Représentation graphique
Périmètre des secteurs affectés par le bruit	

## 9 Modifications apportées aux OAP du PLU

### 9.1 Modification de l'OAP de la zone 1AUa des Moulins

#### Motivation de la modification :

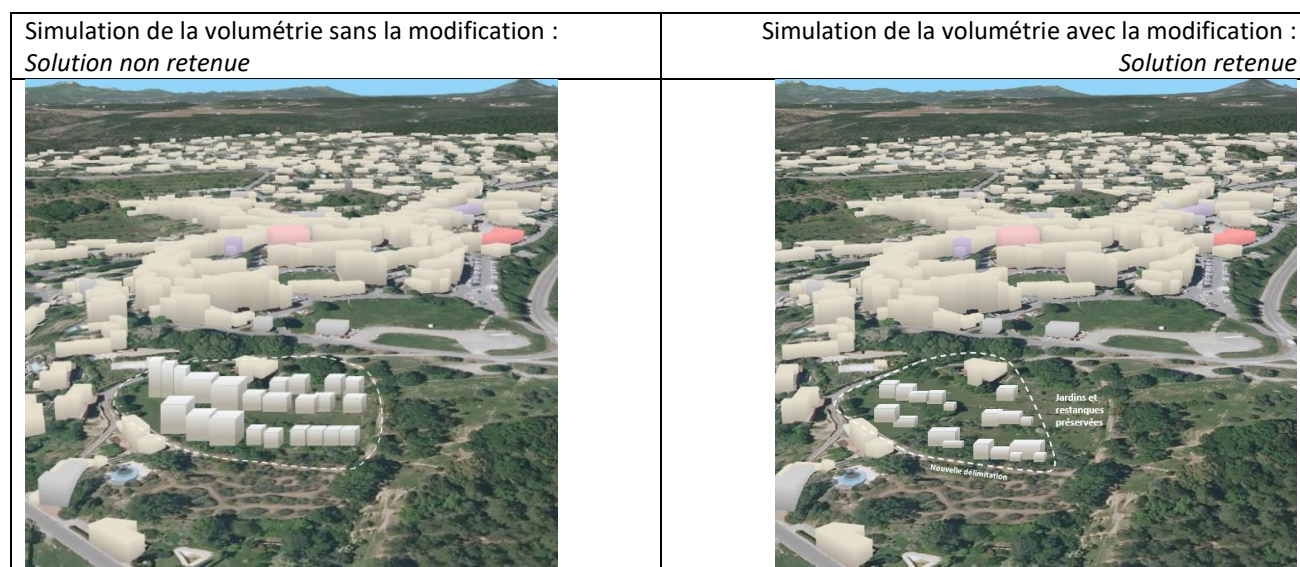
La densité initialement prévue dans la zone n'était pas soutenable pour la Commune de Flayosc, au regard du :

- Nombre de nouveaux habitants qu'aurait généré la production de 80 logements : soit plus de 200 habitants.
- Trafic engendré avec en moyenne 2 véhicules par ménage, soit 160 véhicules, générant un flux de circulation non adapté au gabarit de la voie de desserte du chemin des Moulins, inférieur à 5 mètres.
- Volume bâti conséquent et consommateur d'espace.

La modification du PLU vise à conserver le secteur constructible tout en réduisant l'empreinte humaine sur l'environnement : moins de logement, moins de trafic, moins de consommation de l'espace, et plus d'espaces de jardins.

Les principales évolutions concernent :

- La prise en compte de la réduction de la zone 1AU pour exclure de la zone constructible le cône de vue.
- La hauteur des constructions limitée à un étage (R+1) sur l'ensemble de la zone relimitée, contre R+1 dans le cône de vue et R+2 en dehors du cône de vue au PLU approuvé.,



Source cartographique : Géoportail

Ancienne esquisse



Nouveau projet inscrit aux OAP





Le nouveau projet tient compte du cône de vue ouvert sur le campanile de l'église de Flayosc, et de la topographie en restanques du site des Moulins.

#### ACCES ET VOIRIE

L'aménagement de ce nouveau quartier d'habitat collectif d'un maximum de quarante logements, nécessite en priorité d'en résoudre les accès. La simulation de projet préconise l'élargissement des voies en limites ouest et sud du terrain pour les convertir en double sens et les relier à la D2557.

Les voies intérieures à double sens sont traitées en impasses avec aires de retournement. Elles sont implantées en limite des restanques existantes soit en pied soit en aplomb afin de ne pas les détruire.

Deux voies intérieures sont créées : elles sont équipées de trottoirs ; d'un côté de la voie sont réalisés les stationnements en long et les alignements d'arbres, de l'autre côté les accès aux parkings semi enterrés.

- Le Chemin piétonnier menant au Parc du Safranier est conservé et valorisé. L'aménagement du nouveau quartier propose des relations piétonnes à ce chemin.

#### PAYSAGE

Des jardins collectifs entre les alignements de bâtiments sont aménagés en restanques et occupent une place importante dans cette simulation de projet, en frange du terrain à l'EST, les jardins peuvent être directement liés aux logements en rez-de-jardin et rendus semi-privatifs.



Les arbres remarquables sont conservés.

#### ARCHITECTURE

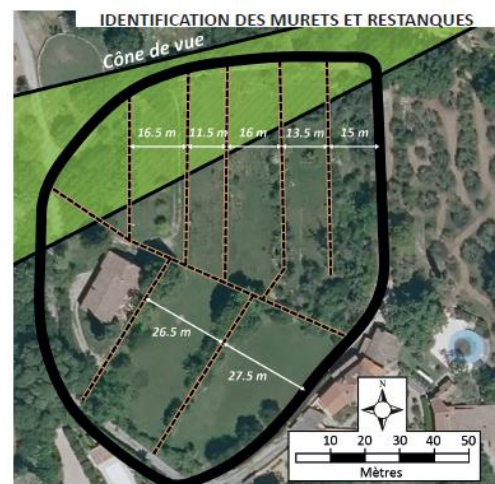
Comme pour les voiries, le bâti est implanté en fonction des restanques et plateformes existantes, de telle façon à profiter des déclivités pour installer des parkings intégrés au bâti, en décaissé, et à conserver des échappées de vues pour les étages supérieurs. Les appartements sont traversants (EST/OUEST ou SE /NO). Les RDC sont surélevés pour un maximum d'intimité.

~~Les hauteurs des bâtiments sont réglementées suivant le cône de vue à préserver sur le campanile de l'église. Les bâtiments les plus bas (R+1 dans le cône de vue) peuvent être complétés de « villas sur le toit » mais impactant tout en permettant un logement supplémentaire.~~

~~Les hauteurs maximales sur le reste du terrain sont de 9,00m soit R+2. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres soit R+1.~~

Des percées sont créées entre les bâtiments, suivant des cheminements participants à l'aménagement des jardins collectifs. On évitera les pignons aveugles le long de ces percées. Le choix de toitures tuiles fait référence à l'architecture provençale et villageoise : Il est possible d'intégrer différentes géométries de toitures 1, 2 ou 4 pans mais aussi de privilégier les objectifs du développement durable et chercher à intégrer des panneaux solaires sur des toitures terrasses.

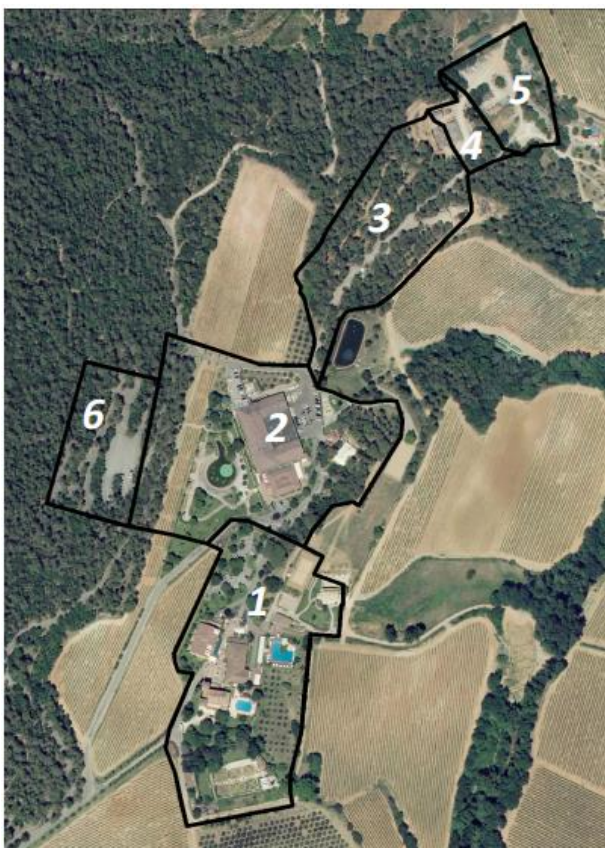
~~Il serait souhaitable que ce nouveau quartier soit~~ Le nouveau quartier devra être réalisé suivant les principes d'un ECOQUARTIER



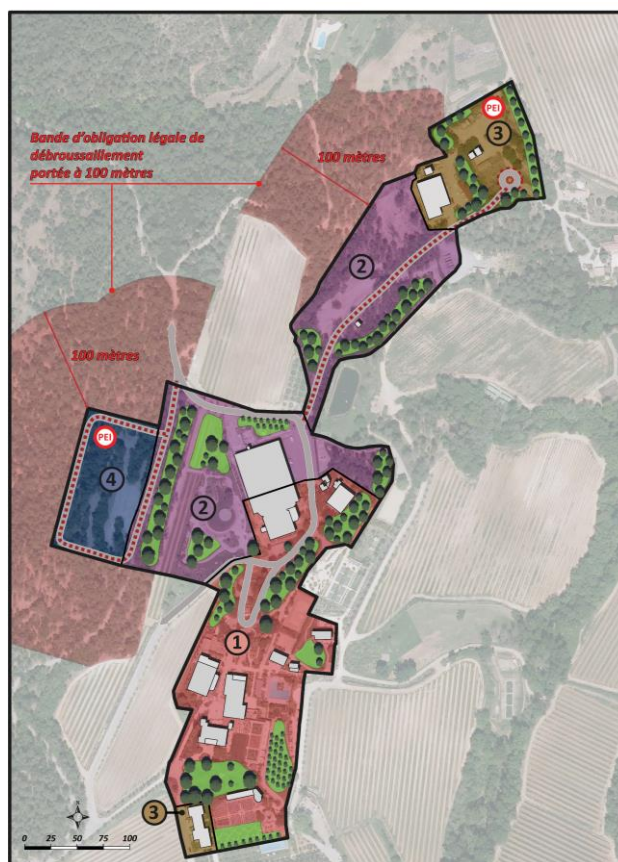
## 9.2 Modification de l'OAP du STECAL Nt1 de Berne

*Les évolutions du règlement écrit et des Orientations d'aménagement et de programmation du STECAL de Berne font l'objet d'une saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers (CDPENAF).*

Les modifications apportées au STECAL concernent les intentions générales retenues pour le secteur des OAP (document 3) et le règlement écrit (document 4.1.1).



Les 6 Sous-secteurs du STECAL au PLU approuvé



Les 4 Sous-secteurs du STECAL du PLU modifié

Au PLU approuvé, le STECAL de 9,9 ha est découpé en 6 sous-secteurs :

1. Château Hôtellerie/ Restauration/ Maison du Gardien. **Superficie du sous-secteur 2,97ha,**
2. Bâtiments techniques Oenotourisme. **Superficie 3,2 ha,**
3. Zone de conditionnement et d'embouteillage. **Superficie 1,75 ha,**
4. Zone technique du Domaine + salle de repos. **Superficie 0,28 ha,**
5. Hébergement du personnel. **Superficie 0,7 ha,**
6. Aire de stationnement visiteurs. **Superficie 1ha.**

Le PLU modifié redécoupe le STECAL Nt1 (sans évolution de son périmètre), en 4 sous-secteurs :

1. Château Hôtellerie/ Restauration/ Maison du Gardien. **Superficie du sous-secteur 3,7ha** (correspondant au secteur 1 et à une partie du secteur 2 du PLU approuvé)

2. Bâtiments nécessaires à la transformation au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. **Superficie du sous-secteur 4ha** (correspondant au secteur 3 et à une partie du secteur 2 du PLU approuvé)
3. Logement de gardien/ Logements du personnel, des saisonniers. **Superficie du sous-secteur 1,3 ha** (correspondant aux secteurs 4 et 5 du PLU approuvé et à une petite partie du secteur 1)
4. Aire de stationnement visiteur avec ombrières photovoltaïques. **Superficie du sous-secteur 0,95 ha** (correspondant au secteur 6 du PLU approuvé).

**Motivation de la modification :**

La modification des OAP du STECAL Nt1 rationalise l’organisation des sous-secteurs de la zone en les définissant en fonction de leur destination.

Les OAP comportent désormais un phasage (extrait des OAP ci-contre):

- Phase 1 : réalisation des équipements de voirie, accès, défense incendie.
- Phase 2 : implantation des constructions. Les constructions autorisées dans les sous-secteurs peuvent être réalisées simultanément ou non et sans ordre de priorité. Le sous-secteur 3 peut être réalisé avant le 1 par exemple.

A noter que les superficies des constructions existantes (emprises au sol dans la colonne « surfaces » du tableau ci-contre) évoluent entre le PLU approuvé et le PLU modifié. Le PLU approuvé annonce une emprise au sol totale existante de 10 800 m<sup>2</sup>. Le PLU modifié corrige cette superficie qui est de 6 400 m<sup>2</sup> (donnée du cadastre). Les superficies projetées par le PLU modifiés évoluent également :

- **3 800 m<sup>2</sup> prévus au PLU approuvé**
- **4600 m<sup>2</sup> prévus au PLU modifié.**

**Phase 1 : Réaliser les équipements nécessaires dans les sous-secteurs**  
 Nota : pour chaque demande d'autorisation il sera au préalable et à minima réalisé une ou plusieurs orientations définies ci dessous au regard du projet

**VOIE, ACCES ET DEFENSE INCENDIE**

- Voie stratégique à créer et ou renforcer pour assurer la défense incendie.
- Voie interne à la zone à renforcer
- Zone de manœuvres pompiers
- Point d'eau incendie à créer dans le sous secteur :  
**Points d'Eau sous pression**

Les Poteaux Incendie (PI) Les Bouches Incendie (BI)

**Points d'Eau Naturels ou Artificiels (PENNA)**

- Les points d'aspiration incendie (Lacs, cours d'eau inépuisables...)
- Les Réserves d'eau Incendie (RI)

Sources : DDIS du Var Mémento La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour tous

Bande d'obligation légale de débroussaillage portée à 100 mètres

**Phase 2 : Implantation des constructions**

SOUS-SECTEUR	TYPLOGIE	DESTINATION	SOUS-DESTINATION	SURFACES
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Château Hôtellerie</li> <li>• Restauration</li> <li>• Salle de réception et congrès</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce et activité de service</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel</li> <li>• Restauration</li> <li>• Centre de congrès et d'expositon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du sous-secteur : 3,7 ha</li> <li>• Emprise au sol existante : 2720 m<sup>2</sup></li> <li>• Emprise au sol projetée : 600 m<sup>2</sup></li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiments nécessaires à la transformation au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du sous-secteur : 4 ha</li> <li>• Emprise au sol existante : 3080 m<sup>2</sup></li> <li>• Emprise au sol projetée : 3000 m<sup>2</sup></li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement de gardien</li> <li>• Logements du personnel, des saisonniers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du sous-secteur : 1,3 ha</li> <li>• Emprise au sol existante : 600 m<sup>2</sup></li> <li>• Emprise au sol projetée : 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aire de stationnement visiteur avec ombrières photovoltaïques</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du sous-secteur : 0,95 ha</li> </ul>

Les superficies totales annoncées avant et après modification sont respectivement de **14 600m<sup>2</sup>** et de **11 000m<sup>2</sup>**. La modification du PLU est donc moins disant sur la superficie totale autorisée dans le STECAL.

L'article 9 du règlement du STECAL Nt1 est modifié en conséquence :

✪ **Dans le STECAL Nt1 (Berne)**

La surface de plancher est limitée à ~~14 600 m<sup>2</sup>~~ **11 000 m<sup>2</sup>** maximum pour l'ensemble du STECAL Nt1, répartie comme suit :

- ~~10 800 m<sup>2</sup>~~ **6 400 m<sup>2</sup>** de surface de plancher sont existantes à la date d'approbation du PLU.
- ~~3 800 m<sup>2</sup>~~ **4 600 m<sup>2</sup>** 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.

La modification du PLU autorise les HLL dans le sous-secteur 3 pour l'hébergement des saisonniers. Les saisonniers sont estimés à environ une quarantaine (saisonnier de l'hôtellerie, restauration, de l'activité agricole, etc) justifiant l'emprise nécessaire à ces hébergements (1000m<sup>2</sup> supplémentaires).

Les modifications sont retranscrites dans le **règlement du STECAL Nt1** : L'article 2 du règlement du STECAL Nt1 est modifié en conséquence

✪ **Dans le STECAL Nt1 (Berne)**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'hébergement hôtelier et touristique, **excepté l'accueil de camping-car.**

Les piscines et locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les constructions nécessaires à l'activité de restauration.

Les constructions et installations liées à l'activité d'œnotourisme (chaix, salle de banquet, espace de vente et de dégustation).

Usine de négoce et d'embouteillage.

Les constructions nécessaires à l'hébergement du personnel hôtelier, commercial et agricole.

Les constructions et hangars nécessaires au stockage du matériel agricole et des véhicules de l'entreprise.

Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du STECAL.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au STECAL Nt1 du château de Berne précise les vocations pour chaque sous-secteur du STECAL.

## 9.3 Suppression de l'OAP de la zone 1AUc de Lapies

- Voir chapitre 8.1.3 du présent document

## 9.4 Modification de l'OAP de la zone No du monastère orthodoxe

### Motivation de la modification :

La modification des OAP du STECAL No présente plusieurs objectifs :

- Réduction du zonage et du périmètre des OAP : le projet porté par le monastère entend consommer moins d'espaces naturels et forestiers. Les espaces non retenus pour accueillir des bâtiments sont en conséquence reclassés en zone naturelle.
- Assurer la sécurité des retraitants par desserte interne de la zone plus précise prenant en compte la défendabilité du site (aire de retournement, OLD, portées à 100 mètres, voie périmétrale...)
- Relocalisation des constructions autorisées dans le secteur. Les extensions des constructions existantes sont désormais autorisées mais l'emprise totale des constructions projetées n'évolue pas.

La destination des constructions autorisées dans le STECAL n'évolue pas. Une précision est apportée sur la notion de « restauration », remplacée par « réfectoire » plus fidèle à l'esprit du STECAL.

Le règlement autorise les abris de jardins et hangars techniques.

Les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux activités du monastère sont également autorisés.

#### Evolution des intentions retenues pour le STECAL No.

##### INTENTION GENERALES RETENUES

- Améliorer la défense incendie par :
  - L'aménagement d'une voie périmétrale
  - L'amélioration de la desserte interne à la zone
  - L'aménagement de zones de manœuvres pompiers
  - L'installation d'une moto pompe d'un débit de 60 m<sup>3</sup>/h, ainsi qu'une nouvelle borne incendie.
- Prévoir des espaces dédiés à la construction des équipements et bâtiments techniques nécessaires au bon fonctionnement du site :
  - Salle polyvalente
  - Théâtre de verdure
  - Réfectoire
  - Locaux techniques pour la chaudière à bois et ses abris à bois
  - Locaux d'accueil
  - Hangar

~~Création d'un restaurant (hôtellerie) lié aux activités religieuses du monastère.~~

~~Création d'une porterie qui permettra d'accueillir les visiteurs.~~

~~Prévoir un espace dédié au commerce d'icônes et d'artisanat. A l'heure actuelle ce point de vente semble inapproprié.~~

~~En effet un préfabriqué placé à la sortie de la cathédrale représente actuellement ce point de vente.~~

~~Créer des aires de stationnement à l'entrée du site afin de diminuer le nombre de véhicules au sein du monastère. Cet aménagement permettra de ce fait, d'améliorer les conditions d'entrée et d'information sur le domaine St-Michel du Var.~~

- Accueillir les retraitants et les séminaristes au sein même du domaine. Cet accueil, d'environ ~~80 personnes~~ 90 personnes, sera possible grâce à la création d'hébergements sous forme de dortoir, d'ermitages et de petits logements hébergements. ~~Le schéma pluvial devra être pris en compte.~~

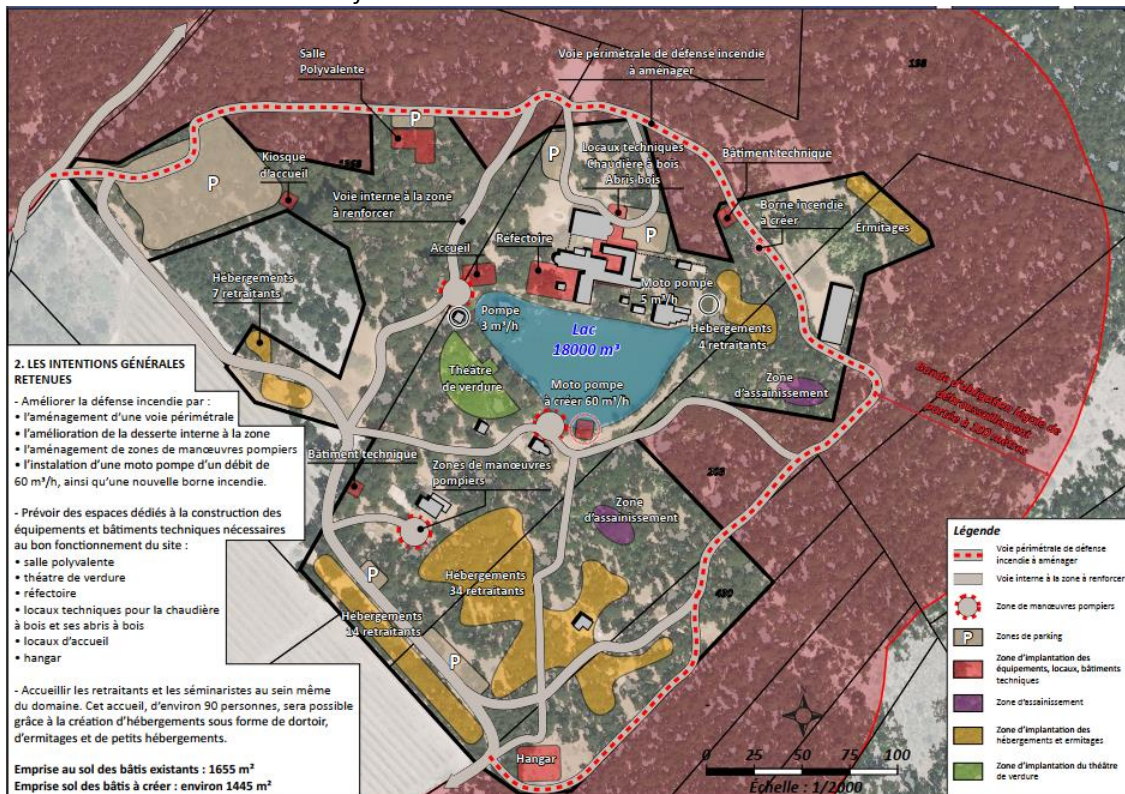
Emprise au sol des bâtis existants : 1655 m<sup>2</sup>

Emprise au sol des bâtis à créer : environ 1445 m<sup>2</sup>

**Evolution des schémas d'intention**  
 Schéma d'intention du PLU approuvé



Schéma d'intention du PLU modifié



Le règlement du STECAL No évoluent pour prendre en compte les modifications des OAP :

**Article No 2 :**

1°) Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les équipements accueillant du public et lieux de culte.  
 L'hébergement hôtelier et monastique : « les permutages ».  
 Les constructions nécessaires à l'activité de centre de congrès, de conférences et de séminaires.  
 Les constructions nécessaires à l'activité de **restauration réfectoire**.  
 Un local dédié au commerce d'icônes et d'artisanat d'art.  
**Les extensions des constructions existantes et légales.**  
**Les abris de jardin et hangars techniques.**

Les clôtures.  
 Les **installations, constructions et** ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des activités du monastère.  
 Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.  
 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.  
 Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.  
 Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

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.

Pour toute construction liée à l'accueil ou l'hébergement du public, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

**Le STECAL No fait l'objet d'OAP qui localisent les destinations principales par secteurs. Toute autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les intentions des OAP.**

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

**D'une défense extérieure contre l'incendie adaptée.**  
 D'un accès aux services de secours d'une largeur de 4 mètres avec aire de retournement.  
 La voirie périmétrique du site devra être capable d'accueillir les véhicules de lutte contre l'incendie (largeur 4 mètres).  
 D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.  
 D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

## 9.5 Modification de l'OAP de la zone 1AUda, route de Salernes

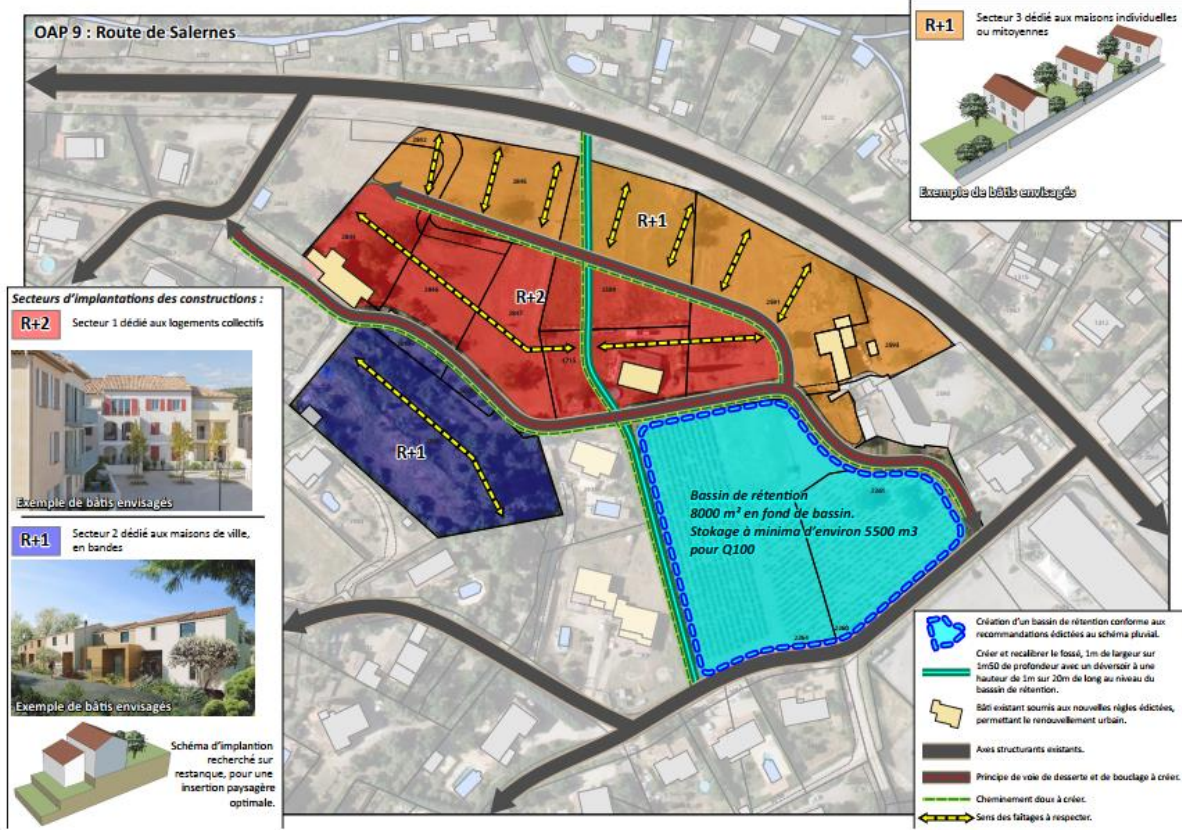
**Motivation de la modification :**

La modification des OAP de la zone 1AUda concerne la volumétrie des futures constructions. Le secteur en rouge sur le schéma d'intention du PLU approuvé indiqué du R+2, or le règlement de la zone 1AUd impose au PLU approuvé une hauteur maximale de 7 mètres (R+1). Par conséquent le schéma des OAP est modifié et respecte le règlement du PLU approuvé avec l'intégralité de la zone en R+1.

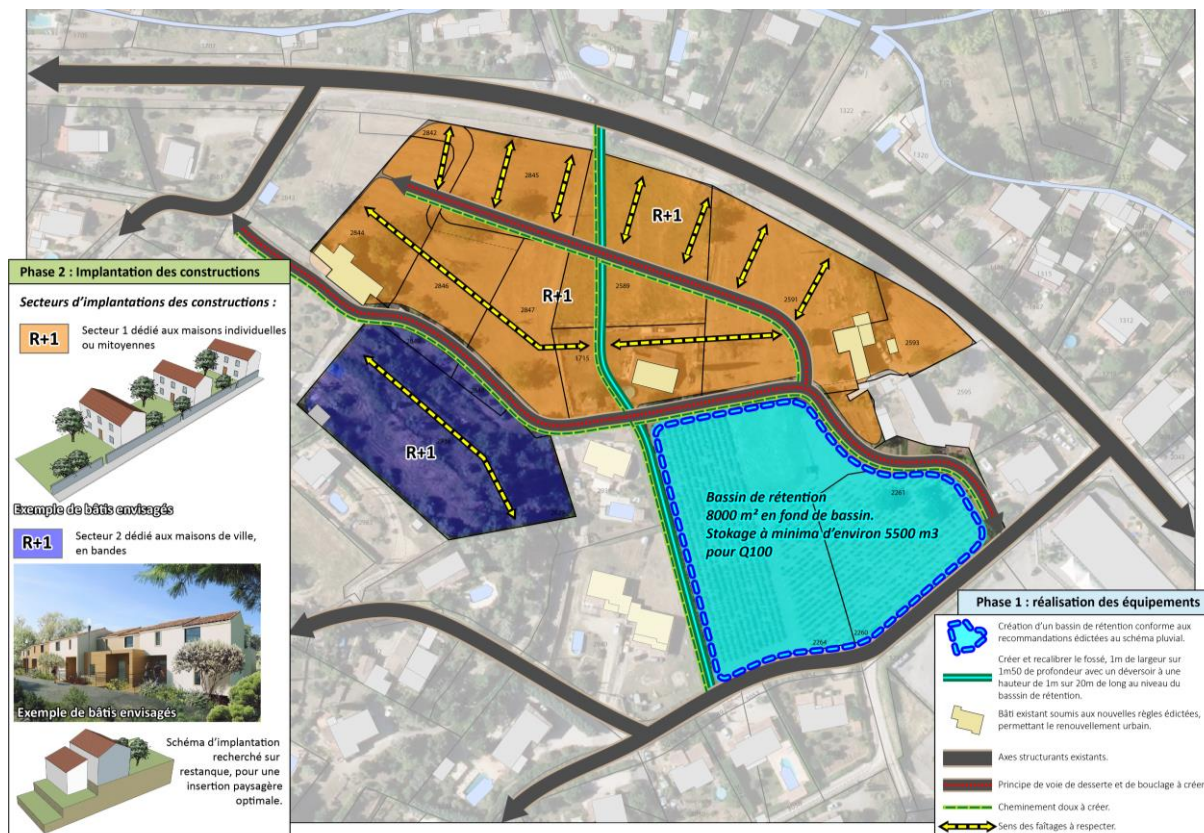
A noter que cette forme urbaine respecte l'environnement du quartier où les petits volumes sont dominants. Les formes urbaines préconisées sont de type maisons mitoyennes ou individuelles.

La modification du PLU prévoit un phasage (phase 1 : réalisation des équipements, puis l'implantation des constructions en phase 2).

**Evolution des schémas d'intention**  
*Schéma d'intention du PLU approuvé*



*Schéma d'intention du PLU modifié*





## 10 Modifications apportées au règlement écrit

**RAPPEL** : Les dispositions ajoutées figurent en **jaune**, les dispositions supprimées sont **rayées**.

### 10.1 Evolutions des dispositions générales

#### 10.1.1 Zones d'aléa ruissellement et débordement

##### ➔ Aléa fort

##### **Modification apportée aux Dispositions générales : article DG4**

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (aléas ruissellement et débordement) est pris en compte dans le PLU depuis son élaboration en 2017. Deux zones sont identifiées : les zones d'aléa fort et les zones d'aléa modéré. Le règlement est modifié afin de compléter la règle relative aux zones d'aléa fort. Les chemins d'accès et les clôtures sont désormais autorisés ainsi que les piscines, les aires de jeu et abris de jardin sous condition. Le projet de règlement détaille les conditions à respecter.

Les dispositions suivantes sont issues du PPRi exécutoire d'une commune voisine, appartenant à l'agglomération Dracénie, Provence, Verdon. Il s'agit du règlement des zones rouges de ce document repris ici pour les zones d'aléa fort de l'étude communal de Flayosc.

##### **Extrait du règlement modifié :**

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite en **zone d'aléa fort**. **Seuls sont autorisés** :
  - Les chemins d'accès à la condition d'être perméables et qu'ils favorisent ainsi l'infiltration naturelle des eaux provenant des débordements ou du ruissellement pluvial.
  - Les clôtures à la condition d'être hydrauliquement transparentes (voir la définition dans le lexique du concept de « transparence hydraulique ») (cf. annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU). Elles seront constituées d'au minimum 3 fils superposés. Lorsque le projet représente un enjeu en termes de salubrité ou de sécurité publique, des dispositions différentes pourront être retenues à condition d'assurer la transparence hydraulique.
  - Les surélévations de bâtiments d'habitation afin de créer une zone refuge. Cette surélévation ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements.
  - Les changements de destination à condition de réduire le risque, d'assurer la sécurité des personnes, de ne pas augmenter la population exposée et de ne pas créer de logement ou d'hébergement.
  - Les travaux d'entretien et de gestion courants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée.
  - Les travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens, des activités et notamment la mise aux normes, mise hors d'atteinte des eaux, des équipements sensibles à l'eau, des produits solubles dangereux, de protection des installations électriques, équipements de chauffage, ...
  - La reconstruction après démolition, sauf sous l'effet de crues torrentielles, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve de réduction de la vulnérabilité notamment par la mise en œuvre d'un plancher bas du 1<sup>er</sup> niveau aménageable sur vide sanitaire ajouré sur au moins 50% de sa surface périmétrique dont la face supérieure est au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la côte de référence.
  - La création d'abris de jardins ou abris légers, s'ils ont une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup> et s'ils sont scellés au sol.
  - La création de piscine affleurante et balisée jusqu'au minimum à 0,20 m au-dessus de la côte de référence pour pouvoir être identifiée en cas de crue.
  - Les travaux de création et de mise en place d'infrastructures publiques et réseaux (eau, énergie, télécommunication) nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que leurs équipements, aux conditions : de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, à minima, à supporter sans dommages structurels une crue torrentielle ; de ne pas aggraver l'impact des crues, de ne pas augmenter le risque.

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ces aménagements ne pourront être mis en œuvre qu'à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'opposition au titre du code de l'environnement.
- La plantation de cultures arbustives à condition de ne pas constituer de haie dense et continue et de les orienter dans le sens du courant.
- Les plantations permanentes arboricoles et viticoles ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux.
- La création de places de stationnement supplémentaires, non artificialisées, limitée au besoin des équipements existants.
- Les aires de jeux, les aires de sport et les parcs de loisirs. Dans ces trois types d'aménagement l'implantation d'équipements légers est autorisée. Les vestiaires accessoires directs de ces équipements sont également autorisés à condition d'en minimiser la vulnérabilité :
  - La face supérieure du premier plancher aménageable soit construire sur vide sanitaire ajouré sur au moins 50% de sa surface périmétrique et implantée au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la côte de référence.
  - Que la sécurité des personnes soit assurée.
  - Sous réserve de non opposition au titre du code de l'environnement.

## ➔ Aléa modéré

### Modification apportée aux Dispositions générales : article DG4

Dans les zones soumises au risque débordement et ruissellement en aléa modéré, les constructions doivent : "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". Les annexes sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au faitage dans toutes les zones mais elles doivent également respecter cette règle de surélévation. Dans ce cas, la modification du PLU permet une hauteur plus importante pour les annexes, passant de 3,5 mètres dans le cas classique à 4 mètres toiture comprise dans ces zones d'aléa modéré.

#### Extrait du règlement modifié :

- 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. **Dans ce cas la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres, toiture comprise.***

## 10.2 Article 1 de toutes les zones

La modification de la disposition générale DG4 impose la modification de l'article 1 de toutes les zones pour préciser que qu'il convient de se reporter à la DG4.

#### Extrait du règlement modifié : exemple en Ua

### Article Ua 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :


Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, **toute occupation et utilisation du sol est interdite en zone d'aléa fort se reporter aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.**

## 10.2.1 Restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs

### ➡ Dispositions générales : article DG4

Le paragraphe rappelant les dispositions de l'article L111-23 du code de l'urbanisme est désormais complété par un récent arrêté du Conseil d'Etat. Cette précision est destinée à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme traitant de la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

#### Extrait du règlement modifié :

<b>h) La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs</b>	
L'article L111-23 du code de l'urbanisme dispose : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »	
<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>bâtiments pouvant faire l'objet d'une restauration</i>	
Dès lors qu'un cinquième des murs d'un bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, celui-ci présente le caractère d'une ruine et ne peut être dès lors être regardé comme une construction existante. Les bâtiments identifiés et listés devront respecter cette règle. Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 4/08/2021 (reg n°433761) il est précisé que si la toiture du bâtiment s'est récemment effondrée et qu'il n'a plus de fenêtres ni de plancher, et qu'il apparaît que les « murs porteurs en pierre sont dans l'ensemble en bon état ». Dès lors, le bâtiment ne doit pas être considéré comme une ruine justifiant que le projet soit considéré comme une construction nouvelle, mais comme une construction existante. Les bâtiments identifiés et listés devront respecter cette règle.	

### ➡ Article 2 de la zone Naturelle

L'article 2 de la zone N, traite également de la restauration des bâtiments et ajoute une précision.

#### Extrait du règlement modifié :

<ul style="list-style-type: none"> <li>La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme). La restauration doit permettre le maintien d'un accès au comble pour les chiroptères et la préservation des nids d'Hirondelles. La restauration n'implique nullement le changement de destination, <b>excepté lorsque le changement de destination est indiqué aux plans de zonage. Dans ce cas, la demande de restauration doit être déposée avant la demande de changement de destination.</b></li> </ul>
---


## 10.2.2 Orientations d'aménagement et de programmation

### Modification apportée aux Dispositions générales : article DG4

Comme précisé dans le chapitre « autres modification du zonage », le PLU modifié identifie aux documents graphiques les secteurs concernés par les OAP sectorielles.

Les dispositions générales font par conséquent mention de cette nouvelle prescription graphique.

#### Extrait du règlement modifié :

<b>l) Le périmètre des zones soumises à OAP</b>	
L'article R151-6 (dernier alinéa) du code de l'urbanisme précise que le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est délimité dans les documents graphiques (zonage) du PLU.	
Les OAP sectorielles sont repérables sur les documents graphiques (documents 4 .2) par le figuré suivant.	
<b>Intitulé</b>	<b>Représentation graphique</b>
Secteur soumis à OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)	

## 10.2.3 Définition des constructions existantes

### Modification apportée aux Dispositions générales : article DG16

La modification du PLU vient ajouter les « autorisations d'urbanisme accordées » et définit la date de prise en compte qui est la date d'approbation de la dernière version du PLU. Cette précision est destinée à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

#### Extrait du règlement modifié :

<b>Article 16 :</b>	<b>Constructions existantes</b>
Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale administrative dûment démontrée (cf. lexique, annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU) <b>et des autorisations d'urbanisme accordées à la date d'approbation de la dernière version du PLU.</b>	

## 10.2.4 Voies bruyantes

### Modification apportée aux Dispositions générales : article DG21


Comme vu précédemment dans le chapitre « Autres modifications du zonage », la modification du PLU ajoute sur les documents graphiques du PLU la délimitation des secteurs affectés par le bruit lié aux voies bruyantes de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023.

La Disposition Générales DG21 du règlement est complétée pour faire référence à cette nouvelle prescription graphique.

#### Extrait du règlement modifié :

**Article 21 : Protection contre le bruit des transports terrestres**

Sur le territoire de la commune, la route départementale RD557 est classée voie bruyante. **Le périmètre concerné par les dispositions de l'arrêté préfectoral est reporté aux documents graphiques du PLU (documents 4.2).**

<i>Intitulé</i>	<i>Représentation graphique</i>
<i>Périmètre des secteurs affectés par le bruit</i>	

Se référer aux annexes du règlement, document 4.1.2 dans lequel figurent **l'arrêté préfectoral** et les secteurs concernés.

## 10.2.5 Retrait/ gonflement des argiles

### Modification apportée aux Dispositions générales : création de l'article DG27

Le règlement du PLU informe le pétitionnaire de l'existence d'une cartographie des zones d'expositions aux phénomènes de retrait gonflement des argiles : article 68 de la Loi ELAN.

#### Extrait du règlement modifié :

<b>Article 27 : Aléa retrait gonflement des argiles</b>
La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (consultable sur le site internet Géorisques) a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.
En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile. La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).
L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques. Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :
<b>A la vente d'un terrain constructible :</b> le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
<b>Au moment de la construction de la maison :</b> l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

## 10.3 Recul des portails -Article 6

### Zones du règlement concernées par la modification

Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	2AU	A	Ah	Ae	N	Ne	Nt	No	Nx
Article 2		X	X	X			X				X			X				

Le PLU approuvé précise que les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour permettre le stationnement et faciliter l'accès des véhicules. La modification réduit ce recul à 3 mètres. A l'usage, le recul de 5 mètres est apparu trop important et contraignant. 3 mètres sont suffisants pour garantir l'effet recherché de sécurité.

De plus, uniquement en Ub, la disposition qui permettait de déroger à la règle de recul pour le portail en présence d'un portail automatique est supprimé afin d'uniformiser la règle en Ub avec le reste du territoire.

#### Extrait du règlement modifié : exemple pour la zone Ub

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum <del>de 5 mètres</del> <b>de 3 mètres</b> par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Ub.12. <del>Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 5 mètres précitée ne sera pas exigée.</del>
--

## 10.4 Annexes des habitations : articles 2, 9 et 8

### Zones du règlement concernées par la modification

Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	2AU	A	Ah	Ae	N	Ne	Nt	No	Nx
Article 2							X				X			X				
Article 9	X	X	X	X			X		X	X		X						
Article 8														X				

### 10.4.1 Evolution dans la zone Ua

#### Extrait du règlement modifié : exemple de la zone Ua

##### Article Ua 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé pour les constructions principales.

Les annexes aux habitations autorisées dans la zone Ua, sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, **y compris les piscines. Les piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.** Seules les annexes peuvent s'implanter sur les jardins identifiés aux documents graphiques.



□ Zone Ua

▨ Jardin à protéger.

La règle modifiée, autorisant des piscines de 50 mètres carrés ne va concerner que quelques constructions. La zone Ua, cœur de village est peu propice à l'implantation de piscine (typologie d'habitat /taille des parcelles, topographie,...). Les jardins à protéger identifiés aux documents graphiques limitent à également leur implantation.

*Estimation 2 voire 3 piscines à réaliser (estimation).*

## 10.4.2 Evolution dans les zones Ub, Uc, Ud

### Extrait du règlement modifié : exemple de la zone Ub

#### Article Ub 9. Emprise au sol des constructions

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines (limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise) et les annexes à l'habitation (limitées à 100m<sup>2</sup> d'emprise).  
Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% de l'emprise pourra être autorisée.

#### Motivation

Les articles 9 des zones U du PLU règlementent l'emprise au sol. Les coefficients affectés aux constructions principales ne sont pas modifiés, en revanche les emprises des piscines et des annexes aux habitations sont désormais encadrées :

- Les piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zones Ub, Uc, Ud. Cette mesure permet de limiter la taille des piscines et ainsi la consommation d'eau au regard des situations de sécheresses estivales.
- Les annexes à l'habitation sont désormais limitées à 100m<sup>2</sup> en zones Ub, Uc, Ud. Cette mesure figurait déjà dans le règlement de plusieurs zones où les habitations sont autorisées, elle est désormais harmonisée dans l'ensemble du PLU.

Le PLU approuvé autorise une emprise au sol des construction de :

- 25% en Ub
- 15% en Uc,
- 10% en Udb
- 5% en Uda

Les annexes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise.

Celles-ci ne sont pas règlementées.

Le PLU modifié maintient les emprises des constructions et ajoute une emprise maximale pour les piscines de 50 m<sup>2</sup> et pour les annexes de 100 m<sup>2</sup>.

La règle venant limiter la taille des annexes et la taille des piscines est liées aux articles 13 des zones Ub et Uc du PLU approuvé qui imposent 40% du terrain en espaces vert et à l'article 13 de Ud qui impose 60% du terrain en espaces verts.

La règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols :

#### Exemple avec une parcelle de 1000m<sup>2</sup> en zone Ub :

##### Au PLU approuvé :

- a. Emprise au sol autorisée (25%) = 250 m<sup>2</sup>
- b. Emprise des espaces verts (40%) = 400 m<sup>2</sup>
- c. Emprises des annexes (  $c = 100\% - (a+b)$  ) = 350 m<sup>2</sup>.

##### Au PLU modifié :

- Emprise au sol autorisée (25%) = 250 m<sup>2</sup>
- Emprise des espaces verts (40%) = 400 m<sup>2</sup>
- Emprises des annexes = 150 m<sup>2</sup>
- Espace résiduel : 200m<sup>2</sup>

## 10.4.3 Evolution dans les zones 1AUb et 1AUd

### ➔ Pour les habitations préexistantes dans la zone 1AUb et 1AUd

Le règlement du PLU approuvé (article 2) des zones 1AUb et 1AUd autorise les annexes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> dont 50 m<sup>2</sup> maximum pour la piscine.



Le règlement modifié de ces deux zones, autorise les annexes dans la limite de 100 m<sup>2</sup>, hors piscine et autorise 50 m<sup>2</sup> de piscine.

**Extrait du règlement modifié : exemple de la zone 1AUb**

- Les annexes (garage, piscines, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) dont et maximum 50m<sup>2</sup> pour le bassin des piscines.

➔ Pour les futures constructions dans la zone 1AUb et 1AUd

Le règlement du PLU approuvé (article 9) de la zone 1AUb ne réglemente pas les emprises autorisées pour les annexes qui sont exclus de l'emprise au sol des constructions (emprise 9% hormis en 1AUbs limitée à 25%)

Le pourcentage d'espace vert à maintenir (article 13 du PLU approuvé) n'est pas réglementé. Les OAP prévoient le maintien de 60% d'espaces verts.

Le règlement du PLU modifié (article 9) de la zone 1AUb réglemente par conséquent la superficie des annexes (100m<sup>2</sup> d'annexes et 50 m<sup>2</sup> de piscine).

Dans la zone 1AUd (article 9 du PLU approuvé), les annexes et piscines sont règlementées (100 m<sup>2</sup> piscine comprise).

Le règlement du PLU modifié uniformise la règle avec les autres zones : 100 m<sup>2</sup> d'annexe et 50 m<sup>2</sup> de piscine.

#### 10.4.4 Evolution dans les zones 2AU

Pour les habitations existantes : Les annexes sont autorisées au PLU approuvé dans la zone 2AU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, piscine comprise (article 2 de la zone 2AU du règlement du PLU approuvé).

La modification maintient l'emprise des annexes de 50 m<sup>2</sup> mais exclut les piscines et les règlemente avec une emprise maximale de 50m<sup>2</sup>.

#### 10.4.5 Evolution dans les zones A et N

**Extrait du règlement modifié : exemple de la zone A**

Les annexes (garage, piscine, pool house, cuisine d'été...) régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :

- ↳ Dans la limite de **100 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière), dont et maximum **50 m<sup>2</sup>** pour le bassin des piscines.
- ↳ elles devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension ; dans les secteurs **Aco**, elles devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **15 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.

**Justification**

Pour tenir compte de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les ANNEXES des constructions à usage d'habitation sont autorisées, mais règlementées. Les piscines sont désormais à ajouter aux 100m<sup>2</sup> autorisés pour les annexes : les piscines conservent leur emprise maximale de 50m<sup>2</sup>.

Le règlement du PLU approuvé s'accompagne d'un schéma concept définissant la zone d'implantation dans laquelle extensions et annexes sont autorisées. Au-delà de cette zone d'implantation, aucune extension ou annexe ne sera autorisée.

A noter que la zone N est modifiée (article 8) pour rappeler que l'extension des habitations doit s'effectuer en continuité.

**Extrait du règlement modifié :****Article N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les extensions des bâtiments à ~~usage~~ destination d'habitation doivent être implantées en continuité du bâtiment à ~~usage~~ destination d'habitation existant.

Les annexes autorisées à l'article N2 doivent se situer au sein de la zone d'implantation prévue à l'article N2.

**10.4.6 Evolution dans les STECAL****Extrait du règlement modifié : Ah**

- Pour les annexes (garages, pool house...) limitées à 100m<sup>2</sup> d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) et 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise pour les piscines.

---

*Les évolutions du règlement de la zone A et N concernant les annexes et les extensions des habitations autorisées font l'objet d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.*

---

**10.5 « Usage » / « Destination : articles 2 et 8****Zones du règlement concernées par la modification**

Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	2AU	A	Ah	Ae	N	Ne	Nt	No	Nx
Article 2					x							x	X			x		
Article 8														x				

**10.5.1 Remplacement du terme « Usage » par le terme « Destination »****Motivation**

La rédaction de certains articles prenait en considération le terme « usage » au lieu de « destination ». La présente procédure corrige cette erreur matérielle afin d'être en conformité avec le code de l'urbanisme.

**Rappel « L'usage » :**

L'usage d'un bâtiment correspond à ce à quoi il est utilisé. Au regard de la réglementation, il n'existe que deux catégories d'usages : les logements et les autres locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

L'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation souligne que par principe, le changement d'usage a un caractère personnel. Tout changement d'usage est donc provisoire, pour la durée d'occupation du local par le bénéficiaire de l'autorisation.

**Rappel « La destination » :**

La destination d'un bâtiment renvoie à la raison pour laquelle il a été construit et est régie par le code de l'urbanisme. La destination figure parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme (permis de construire ou déclaration

préalable).

Le décret du 28 décembre 2015 portant nouvelle codification du livre 1er du Code de l'urbanisme, a redéfini la notion de « destination des constructions ». L'article R151-27 du Code de l'urbanisme, qui fixe la liste des 5 destinations possible : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Toute annexe est réputée avoir la même destination que le local principal auquel elle se rapporte. Ces cinq destinations peuvent par ailleurs être déclinées en sous-destinations comme précisé à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme.

Il y a changement de destination si une construction passe de l'une à l'autre de ces catégories. Le changement de destination s'attache au local et est donc définitif au regard des règles d'urbanisme.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé en raison de la délivrance d'un permis de construire (article R.421-14 Code de l'urbanisme) dès lors que ce changement s'accompagne de travaux ayant notamment pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment. En dehors de cette obligation, une simple déclaration préalable suffit (article R.421-17) du Code de l'urbanisme. Le changement de sous-destination n'est quant à lui soumis à aucune formalité, dès lors qu'il ne s'accompagne pas de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

### 10.5.2 Suppression d'une destination en Ae

Dans le règlement du STECAL Ae1 de Beauséjour, la destination « centre d'exposition » autorisée par le PLU approuvé est supprimée.

Les contraintes liées à cette destination (défense incendie/ ERP/eau/assainissement/...) limitent la faisabilité du projet.

#### **Extrait du règlement modifié : Ae**

##### Seuls sont autorisés :

##### **🔄 Sur le secteur Ae1 de Beauséjour :**

Le changement de destination des bâtiments existants, à condition que les vocations soient les suivantes : exploitation agricole, artisanat et commerce de détail liés aux produits agricoles du Domaine, **centre d'exposition**.

La surface de plancher maximale autorisée dans le STECAL Ae de Beauséjour est de **1 000m<sup>2</sup>** répartie ainsi : 900m<sup>2</sup> de constructions existantes et 100m<sup>2</sup> maximum de nouvelle construction.

- La construction nouvelle de 100 m<sup>2</sup> maximum, édifiée en extension du bâtiment existant, servira de stockage sécurisé pour les marchandises.
- Dans les 900m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup> existants sous forme d'auvent pourront faire l'objet d'une modification en garage fermé pour accueillir les engins agricoles.

## 10.6 Clôtures et portails : article 11

### Zones du règlement concernées par la modification

Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	2AU	A	Ah	Ae	N	Ne	Nt	No	Nx
Article 11	x	x	x	x	x	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x

### 10.6.1 Portails

#### Extrait du règlement modifié : exemple de la zone Ua

##### Clôtures

La hauteur totale des clôtures (hors portail) est limitée à 2 mètres.

##### Portails

Ils seront intégrés dans la clôture mais en retrait par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, et s'ouvriront vers l'intérieur des propriétés en respectant un évasement de minimum 45°.

Les piliers enduits ou en pierre destinés à supporter les portails sont autorisés.

Les portails peuvent être intégrés dans un mur plein, sous conditions :

- Que la hauteur du mur plein soit limitée à 2 mètres.
- Que la longueur du mur plein n'excède pas 3 mètres, de part et d'autre du portail.
- Que le mur plein soit en pierres apparentes, ou qu'il reçoive un parement identique à celui de la façade de la construction principale et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage. En outre, l'arase du mur ne devra comporter aucun système défensif ou dangereux (les chapiteaux ou couronnements sont possibles).

#### Motivation

L'article 11 traite de l'aspect extérieur des constructions et régleme les clôtures. Celles-ci sont règlementées depuis l'élaboration du PLU en 2017. Toutefois, le règlement ne comportait pas de règles suffisamment précises sur les portails. La présente procédure définit en conséquence de nouvelles règles propres aux portails et assurant leur insertion harmonieuse dans le site.

Toutes les zones sont concernées par cette modification, exceptée la zone 1AUc (zone qui est supprimée et reclassée en N) et la zone 2AU (zone stricte, fermée à l'urbanisation, et n'autorisant pas de nouvelles constructions).

### 10.6.2 Clôtures

Lorsque la transparence hydraulique ne figurait pas dans certains articles 11, celle-ci a été ajoutée dans le paragraphe « clôtures ».

#### Exemple :

Seules les grilles sur murs bahuts de 80 cm maximum sont autorisées, sauf ils devront présenter une transparence hydraulique en zones inondables par risque de débordement ou de ruissellement pluvial.

## 10.7 Prise en compte de l'avis SDIS : article 2 et 3

### Zones du règlement concernées par la modification

Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	2AU	A	Ah	Ae	N	Ne	Nt	No	Nx
Article 2											x			x	x	x	x	
Article 3		X	x	x	x	x	x		x			x						

La présente procédure complète les dispositions déjà inscrite dans le PLU qui relèvent de la prise en compte du risque feu de forêt. Les demandes du SDIS sont dorénavant insérées dans chaque zone et sont donc opposables : ceci facilitera l'instruction.

La procédure ajoute la définition des accès et des dessertes.

### 10.7.1 Dans les zones U

#### Extrait du règlement modifié

##### > 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 :

- o 4 mètres de chaussée si le nombre d'habitations desservies est compris entre 1 à 10 habitations,
- o 5 mètres de chaussée si le nombre d'habitations desservies est compris entre 11 à 50 habitations,
- o 6 mètres de chaussée si le nombre d'habitations desservies est au-delà de 50 habitations.

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.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées d'aires de retournement d'au moins 200m<sup>2</sup> ou d'un TE, de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes. Le maillage de la voirie doit être recherché, les culs de sac doivent être supprimés au maximum. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### 10.7.2 Dans les zones 1AU

#### Extrait du règlement modifié : exemple des articles 3 des zones 1AUa, 1AUb, 1AUd

- Les voiries d'accès devront être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.
- Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devront posséder les caractéristiques suivantes :
  - o Largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues.
  - o Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes.
  - o Rayon intérieur minimum R = 11 mètres.
  - o Surlargeur S=15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres).
  - o Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres.
  - o Pente en long inférieure à 15%.
- Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus.
- Les voies internes à la zone auront les caractéristiques suivantes :
  - o Largeur minimale de 5,00 mètres, bandes de stationnement exclues.
  - o Ces voiries seront de préférence à double issue.
  - o Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire de retournement ou d'un TE de retournement réglementaire.
  - o Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes.
  - o Rayon intérieur minimum R = 11 mètres.
  - o Surlargeur S=15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres).
  - o Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres.
  - o Pente en long inférieure à 15%.

### 10.7.3 Dans la zone Ah

#### Extrait du règlement modifié : exemple de l'article 3 de la zone Ah

##### ➤ 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 5 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.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées **d'aires de retournement d'au moins 200m<sup>2</sup> ou d'un TE** de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes. **Le maillage de la voirie doit être recherché, les culs de sac doivent être supprimés au maximum.**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

### 10.7.4 Dans la zone Ne

#### Extrait du règlement modifié : exemple de l'article 2 de la zone Ne

##### Rappel :

Prise en compte des risques liés au pluvial : Dans les secteurs soumis à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

Prise en compte des risques liés aux incendies : le débroussaillage réglementaire (obligations légales de débroussaillage) est fixé à 100 mètres minimum autour de chaque construction. **L'activité devra faire l'objet d'une étude spécifique pour déterminer les mesures de sécurité, notamment sur la possibilité ou d'accepter une occupation humaine permanente.**

Règle générale : En outre, et conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) disponible en mairie.

### 10.7.5 Dans le STECAL Nt

#### Extrait du règlement modifié : exemple de l'article 2 de la zone Nt

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

**D'une étude au cas par cas sur la défense extérieure contre l'incendie.**

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 m<sup>3</sup> 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.

### 10.7.6 Dans le STECAL No

#### Extrait du règlement modifié : exemple de l'article 2 de la zone No

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

**D'une défense extérieure contre l'incendie adaptée.**

D'un accès aux services de secours d'une largeur de 4 mètres avec aire de retournement.

La voirie périmétrique du site devra être capable d'accueillir les véhicules de lutte contre l'incendie (largeur 4 mètres).

D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.

D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

### 10.7.7 Dans les zones A et N

#### Extrait du règlement modifié :

Les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec des règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, point d'eau...) et les dispositions constructives figurant à l'article A11 pourront être demandées pour certaines constructions.

En outre, en zone A et en zone N, l'article 11 est complété par l'insertion de *recommandations* constructives : ces dispositions détaillent les mesures conseillées à mettre en œuvre pour tout projet en zone à risque d'incendie de forêt.

## 10.8 Mention des OAP dans le secteur Nj : article 2

Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	2AU	A	Ah	Ae	N	Ne	Nt	No	Nx
Article 2								X						X				

#### Extrait du règlement modifié

Dans le secteur Nj, secteur du parc public et du jardin botanique du Safranier, *seules sont autorisées* les occupations et installations d'intérêt collectif suivantes, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Une structure d'accueil d'informations touristiques est autorisée à proximité du parc botanique du Safranier dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les Circuits rustiques, d'activités physiques Aménagés (CRAPA),
- Les cheminements piétons,
- Les aménagements paysagers,
- Les installations légères d'intérêt collectif,
- Les aires naturelles de jeux ou de loisirs,
- Les aires naturelles de stationnement liées à l'accueil du public,
- Les aménagement et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics
- Les installations, équipements et ouvrages techniques divers identifiés dans les OAP.

#### Justification

La réduction de surface de la zone 1AUaa des Moulins vers le secteur Nj de la zone N conduit à l'application d'une partie des Orientations d'aménagement de programmation sur le secteur Nj correspond au cône de vue à préserver.

Les espaces concernés par les OAP dans le secteur Nj correspondent à des espaces libres de constructions dans lesquels les OAP prévoient l'implantation d'aire de retournement.

Afin de ne pas bloquer le développement de la zone 1AUaa, le règlement modifié du secteur Nj autorise les installations, équipements et ouvrages techniques divers identifiés dans les OAP permettant de réaliser ces aires de retournement. Celles-ci ne porteront pas atteinte au maintien du cône de vue.

## 10.9 Pente des toitures : articles 11 des zones Ua et Ah

#### Zones du règlement concernées par la modification

Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	2AU	A	Ah	Ae	N	Ne	Nt	No	Nx
Article 11	x							X				x						

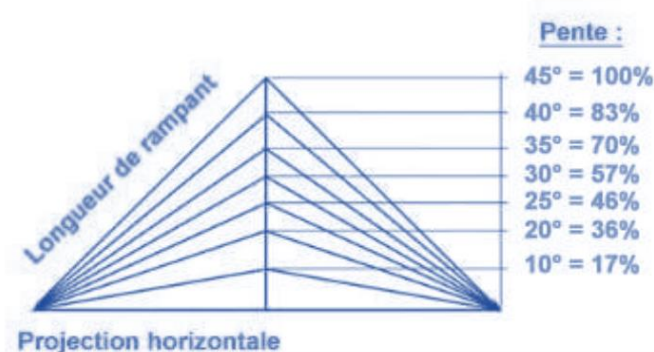
#### Extrait du règlement modifié :

**Toitures**

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre ~~30° et 42°~~ 30% et 42%. Les toitures à une seule pente sont

**Motivation**

L'article 11 traite de l'aspect extérieur des constructions, et notamment des toitures. Les pentes sont règlementées en zones Ua et Ah, notamment pour conserver l'esprit villageois et celui du hameau traditionnel. Or, l'unité indiquée était en degré et non en pourcentage : la pente ne correspond pas à l'architecture provençale tuilée. En effet, une pente de 30° à 42° correspond à une inclinaison de 57% à 90%, incompatible avec la pente traditionnelle provençale. En région Sud, et particulièrement dans le centre Var, la pente est traditionnellement comprise entre 30 et 42%. Cette erreur matérielle est corrigée dans la présente modification.



## 10.10 Panneaux photovoltaïques : article 11

**Zones du règlement concernées par la modification**

Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	2AU	A	Ah	Ae	N	Ne	Nt	No	Nx
Article 11		x	x	x	x		x		x		x		x	x	x	x	x	x

La modification apporte des précisions sur l'installation de panneaux photovoltaïques.

La procédure autorise et encadre l'installation en surimposition sur les toitures dans toutes les zones (hors centre historiques (Ua) son extension (1AUa) et dans les hameaux (Ah)).

Elle autorise également l'implantation de panneaux au sol en zone A et N sous conditions restrictives (installation limitée à 3 kWc et situé dans la zone d'implantation de la construction règlementée à l'article 2 des zones A et N) permettant d'apporter de la souplesse pour les constructions dont la toiture n'est pas adaptée à l'installation de panneaux (taille de la toiture, orientation, structure, toiture ombragée, etc.).

**Nouvelle formulation pour les zones Ub, Uc, Ud, Ue, 1AUb, 1AUd, Ae**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires **ne** sont autorisés **que s'ils sont** :

- **Soit** intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc.,
- **Soit en surimposition sur la toiture, sous condition que les panneaux soient implantés parallèlement à la toiture et que la hauteur des structures soit limitée à 30 cm**

~~et à condition de privilégier~~ Les installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques **sont à privilégier**.

**Nouvelle formulation Ne**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires **ne** sont autorisés **que s'ils sont** :

- **Soit** intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc.,



- Soit en surimposition sur la toiture, sous condition que les panneaux soient implantés parallèlement à la toiture et que la hauteur des structures soit limitée à 30 cm

Les toitures solaires sont fortement préconisées en cas de grande surface de toiture.

#### **Nouvelle formulation Nt et No**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires **ne** sont autorisés **que s'ils sont** :

- Soit intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc.,
- Soit en surimposition sur la toiture, sous condition que les panneaux soient implantés parallèlement à la toiture et que la hauteur des structures soit limitée à 30 cm

#### **Nouvelle formulation pour la zone A**

Sur les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées :

- Soit ~~sous réserve qu'elles soient~~ intégrées dans l'architecture (volets, toitures....).
- Soit en surimposition sur la toiture, sous condition que les panneaux soient implantés parallèlement à la toiture et que la hauteur des structures soit limitée à 30 cm
- Soit au sol, sous conditions :
  - L'implantation des panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires au sol n'est autorisée que pour l'alimentation des constructions existantes et légales.
  - La hauteur maximale d l'installation (structure porteuse et panneaux) ne dépassera pas 180 cm.
  - L'installation est limitée à une puissance de 3kWc.
  - Les panneaux seront implantés dans la zone d'implantation définie à l'article 2 de la zone A.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### **Nouvelle formulation pour la zone N**

**Pour les autres constructions sur les bâtiments à destination d'habitation** : les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées :

- Soit ~~sous réserve qu'elles soient~~ intégrées dans l'architecture (volets, toitures....).
- Soit en surimposition sur la toiture, sous condition que les panneaux soient implantés parallèlement à la toiture et que la hauteur des structures soit limitée à 30 cm
- Soit au sol, sous conditions :
  - L'implantation des panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires au sol n'est autorisée que pour l'alimentation des constructions existantes et légales.
  - La hauteur maximale d l'installation (structure porteuse et panneaux) ne dépassera pas 180 cm.
  - L'installation est limitée à une puissance de 3kWc.
  - Les panneaux seront implantés dans la zone d'implantation définie à l'article 2 de la zone N.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

# 11 Modifications apportées aux annexes du règlement (document 4.1.2)

---

## 11.1 Annexe n° 2

---

L'annexe n°1 est un lexique des termes utilisés dans le règlement du PLU. Ce lexique a été rédigé lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017.

La présente procédure vient modifier :

- la définition des annexes, où désormais les piscines ne sont plus comptabilisées.
- la définition de la transparence hydraulique.

## 11.2 Annexe n° 7

---

L'annexe concerne la définition de l'exploitation agricole en application des articles L311-1 et 312-1 du Code Rural. Cette définition s'applique à toute exploitation agricole située sur le territoire communal, et non plus seulement aux exploitations situées en zone A.

## 11.3 Annexes n° 12, 13, 16

---

La présente procédure met à jour les arrêtés préfectoraux en vigueur et applicables pour toutes autorisations d'urbanisme :

- Arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 des infrastructures de transport terrestre. Cet arrêté figure dans les annexes au règlement et les périmètres sont reportés sur les documents graphiques du PLU.
- Arrêté préfectoral du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.
- Doctrine MISEN, version 2.0, en date du 29 avril 2022.