

FLAYOSC



Modification de droit commun n°3 du PLU

DOSSIER ADMINISTRATIF D'ENQUETE PUBLIQUE

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



Table des matières

1	Composition du dossier d'enquête.....	3
2	Projet soumis à enquête publique	4
2.1	Coordonnées.....	4
2.2	Objet de l'enquête publique	4
2.3	Pièces du PLU.....	5
2.4	Rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique.....	5
2.5	Décision de l'autorité environnementale	6
3	Insertion de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU	11
3.1	Les étapes de la procédure	11
3.2	Délibération du conseil municipal engageant la procédure du 20 mars 2022	12
4	Les Personnes Publiques Associées.....	16
4.1	Notification des Personnes Publiques Associées (PPA)	16
4.2	Avis de la CDPENAF.....	17
4.3	Avis des Personnes Publiques Associées	18
5	Décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur	59
6	Arrêté municipal d'enquête publique	61
7	Avis d'enquête publique	62
7.1	Avis d'enquête publique (format réduit).....	62
7.2	Certificat d'affichage	63
7.3	Parution Presse J-15	64

1 Composition du dossier d'enquête

Article R123-8 du code de l'environnement :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la **décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale** et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La **mention des textes qui régissent l'enquête publique** en cause et l'indication **de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative** relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi **que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation** ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, **les avis émis sur le projet, plan, ou programme** ;

5° **Le bilan** de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, **de la concertation préalable** définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° **La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet** dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

2 Projet soumis à enquête publique

2.1 Coordonnées

Madame le Maire de Flayosc

Avenue Angelin German

83 780 FLAYOSC

2.2 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Flayosc.

Les caractéristiques principales de la modification de droit commun n°3 du PLU sont :

- 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 :
 - Retravailler les règles de 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 (Ex : suppression ER 30 ; 40 ; 59...) ;
 - Reformuler et compléter plusieurs articles du corps du règlement pour préciser leur application, sans en changer le sens.

2.3 Pièces du PLU

Le PLU modifié comprend les pièces suivantes :

- Document 1: Exposé des motifs
- Document 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Documents réglementaires écrits :
 - 4.1.1 Règlement écrit
 - 4.1.2 Annexes au règlement
 - 4.1.3 Liste des Emplacements réservés
 - 4.1.4 Liste des SMS
 - 4.1.5 Liste des éléments du patrimoine
- Documents réglementaires graphiques :
 - 4.2.1 Plan loupe
 - 4.2.2 Plan Sud
 - 4.2.3 Plan Nord

2.4 Rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique

Conformément au 3° de l'article R104-12 du code de l'urbanisme, la commune a saisi l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas le **24 mai 2024**. Conformément à l'article R104-28 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification n°3 de droit commun du PLU à évaluation environnementale par décision n°**CU-2024-3712** du **22 juillet 2024**.

La décision de l'autorité environnementale fait partie du dossier d'enquête publique.

2.5 Décision de l'autorité environnementale



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° CU-2024-3712
de la MRAe
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n°3 du plan local d'urbanisme
de Flayosc (83)**

N°saisine CU-2024-3712
N°MRAe 2024ACPACA55

Avis conforme N°CU-2024-3712 du 22/07/24 sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Flayosc (83)

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2024-3712 en date du 24/05/24, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Flayosc (83), déposée par la commune de Flayosc en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 28/05/24 ;

Considérant que la commune de Flayosc, d'une superficie de 46 km², compte 4 195 habitants (recensement 2020) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 19/10/2017, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 13/04/2017 ;

Considérant que la modification n°3 du PLU a pour objet de :

- compléter la réglementation visant à réduire la vulnérabilité face aux risques naturels en :
 - apportant des précisions aux règles traitant des autorisations et interdictions en zones d'aléa ;
 - complétant le règlement avec les préconisations du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ;
 - réduisant la surface des zones et secteurs constructibles lorsque les équipements ou infrastructures sont insuffisants, notamment face aux risques incendie ou inondation ;
 - retravaillant les limites entre zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) selon le niveau d'équipement existant ;
- mettre à jour la liste des changements de destination, du patrimoine et des restaurations autorisées ;

Avis conforme N°CU-2024-3712 du 22/07/24 sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Flayosc (83)

- compléter les règles relatives aux changements de destination autorisés en zones agricole (A) et naturelle (N) ;
- poursuivre les mesures visant à lutter contre l'étalement urbain en :
 - supprimant la zone à urbaniser 1AUc initialement dédiée à l'implantation d'une zone artisanale intercommunale, située en milieu forestier le long de la route de Salernes ;
 - retravaillant le périmètre constructible dans les hameaux agricoles et autres secteurs satellites ;
 - optimisant le foncier communal déjà classé en zone U pour permettre notamment la requalification du secteur des écoles et favoriser l'implantation d'équipements publics à Michelage ;
- conserver une volumétrie urbaine adaptée au village de Flayosc en :
 - retravaillant le zonage, les formes urbaines, la volumétrie et les hauteurs des projets de greffes villageoises prévus aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et aux zones 1AU ;
 - retravaillant la réglementation relative aux annexes des habitations ;
- redéfinir les secteurs de mixité sociale (SMS) tout en maintenant les objectifs de production de logements ;
- retravailler la réglementation des sous-secteurs de certains STECAL¹ dont le Château de Berne et le Monastère Orthodoxe ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés (ER) ;
- reformuler et compléter plusieurs articles du corps du règlement pour préciser leur application, sans en changer le sens ;

Considérant que la modification n°3 du PLU consiste à :

- mettre à jour le règlement écrit pour :
 - préciser des règles, selon les zones et concernant entre autres, l'emprise au sol des annexes aux habitations, l'aspect et le recul des portails, la prise en compte de l'avis de SDIS, les occupations et installations d'intérêt collectif autorisées, les architectures des constructions, l'installation de panneaux photovoltaïques ;
 - intégrer des dispositions concernant les zones d'aléa fort et les zones d'aléa modéré du PPRi² en cours d'élaboration d'une commune voisine (Trans en Provence) ;
 - apporter des précisions concernant la rédaction des dispositions générales ;
- supprimer et renommer des emplacements réservés prévus pour la création d'une zone artisanale, d'équipements publics et de voirie ;
- mettre à jour les SMS, le patrimoine ainsi que leurs listes respectives ;
- modifier le plan de zonage graphique pour :
 - tenir compte de l'ouverture partielle à l'urbanisation de 2,5 ha de la zone d'Enginesse (de 2AU en Uc), des réductions et suppressions de zonage constructible³, du reclassement

1 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités

2 Plan de prévention des risques naturels d'inondation

3 Il s'agit des secteurs urbains et à urbaniser de : 5,6 ha d'Enginesse reclassés en zone N, Lapiès, Gardète, Les Moulins, du STECAL du Monastère Orthodoxe

partiel du sous-secteur urbain de Michelage de Ub vers Uea⁴, de la correction d'une erreur matérielle de classement de la parcelle 768 de Ginesté en secteur Uda⁵ ;

- compléter la légende des documents graphiques (secteur soumis à OAP et périmètre des secteurs affectés par le bruit) ;
- mettre à jour les OAP en modifiant les principes d'aménagement de la zone 1AUa des Moulins, du STECAL Nt1 de Berne, de la zone No du monastère orthodoxe et de la zone 1AUd route de Salernes, et supprimer l'OAP de la zone 1AUc de Lapies ;
 - préciser certains lexiques (destination) ;
- mettre à jour les annexes du règlement ;

Considérant que le projet de règlement, pour les zones urbaines et à urbaniser : Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUb, 1AUd et 2AU, le sous-secteur agricole Ah et la zone naturelle N :

- distingue dorénavant les piscines des autres annexes aux habitations pour lesquelles le règlement en vigueur limite sans distinction leurs extensions (piscine et autres types d'annexe) ;
- autorise les emprises au sol des piscines dans la limite de 50 m² et celles des annexes, hors piscine, dans la limite de ce que prévoit le règlement actuel ;

Considérant que le territoire de la commune de Flayosc est concerné par :

- l'atlas des zones inondables⁶ ;
- l'aléa feu de forêt⁷ .

Considérant que l'adéquation besoin/ressources en eau potable des secteurs concernés par les 10 ha d'emprises au sol supplémentaires induites par les annexes (y compris piscine), ne sont ni quantifiées, ni évaluées, le dossier indique sans justification que la modification n°3 du PLU n'engendre « *pas d'augmentation des besoins des [Eau potable /assainissement/ pluvial] par rapport aux estimations réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU* » ;

Considérant que ni les vulnérabilités (risque subi) ni les incidences des risques d'incendie de forêt ne sont étudiées concernant le STECAL NT1 de Berne .

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

La MRAe invite la commune de Flayosc à préciser l'adéquation besoins/ressources en eau de sa population sur un horizon de long terme, tenant compte des effets du changement climatique.

Elle suggère de décrire les mesures prises ou à prendre pour maîtriser le risque incendie sur le STECAL de Berne.

Le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Flayosc (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

4 Selon le dossier « *Éviter tout développement de quartiers résidentiels, auparavant autorisés en zone Ub et 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* ».

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

6 https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/12665/107786/file/flayosc_azi_200812_carte.pdf

7 https://www.var.gouv.fr/index.php/contenu/telechargement/12672/107821/file/flayosc_dcs_20000510_feux-foret.pdf

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme la commune de Flayosc rendra une décision en ce sens.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Flayosc (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

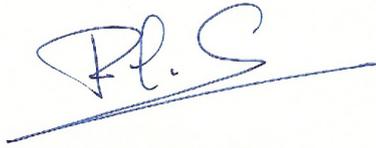
Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 22 juillet 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



3 Insertion de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU

3.1 Les étapes de la procédure

La procédure de modification n°3 de droit commun du PLU de Flayosc a été engagée par délibération du conseil municipal du **10 mars 2022**.

- La MRAe (autorité environnementale) a été saisie au cas par cas pour définir l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale le **24 mai 2024**. La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale par décision n°**CU-2024-3712** du **22 juillet 2024** de l'autorité environnementale.
- Le projet de modification a été notifié au Personnes Publiques Associées (PPA) par courrier recommandé avec accusé de réception, dès le **XXXXX**.
- La CDPENAF a été saisie au titre du L151-12 du code de l'urbanisme le **28 mai 2024**.
- La CDPENAF a auditionné la commune le **30 juillet 2024**.
- Le Tribunal administratif de Toulon a été saisi en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Le Commissaire Enquêteur a été désigné par décision n° **E24000037 / 83** en date du **1^{er} août 2024**.
- **Madame le Maire a pris un arrêté de mise à l'enquête publique.**
- **Des avis d'enquête publique ont été affichés sur les panneaux d'informations communales présents sur le territoire et en mairie (affiches jaunes). Un certificat d'affichage a été établi.**
- **Cet avis a fait l'objet d'une publication sur internet.**
- **Une parution dans la presse dans deux journaux diffusés dans le département a été réalisée plus de 15 jours avant le début de l'enquête.**
- **Début d'enquête publique le 21 octobre 2024 à 8h30.**
- **Une parution dans la presse, dans deux journaux diffusés dans le département a été réalisée dans les 8 premiers jours de l'enquête.**

L'article L123-1 du Code de l'environnement précise que « *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* ».

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur sera soumis pour approbation au Conseil municipal, conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme.

3.2 Délibération du conseil municipal engageant la procédure du 20 mars 2022

Envoyé en préfecture le 17/03/2022
 Reçu en préfecture le 17/03/2022
 Affiché le 
 ID : 083-218300580-20220315-2022_015-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE DE FLAYOSC

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
27	27	27

Délibération n°2022-015

DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°3 DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Mairie de Flayosc

EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Flayosc

Séance du 10 mars 2022

L'An deux mille vingt-deux et le dix mars, à 19h, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance à huis-clos, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Karine ALSTERS, Maire.

Etaient Présents : Karine ALSTERS - Pierre PENEL - Nadège DASSONVILLE - Mattéo LA SALA - Mihaela MOUREY - Gilles VIDAL - Éliane CHINELLATO - Anne-Sophie BASTIEN - Alain HUMPFER - Isabelle RENAUD - Vincent D'AUBREBY - Jan HERMAN - Kérïma WEIJERS - Didier BERTOLINO - Alain MANSARD - Isabelle ESPITALIER - Guillaume DJENDJEREDJIAN - Rosanne POSTEC - Agnès NEVEU - Stéphane NACHTRIPP - Stéphan LHOMME

Etaient Représentés : David ESTELLON représenté par Pierre PENEL - Anne-Marie ROLLAND représentée par Gilles VIDAL - Guy MEUNIER représenté par Karine ALSTERS - Sandrine CLOAREC représentée par Mattéo LA SALA - Amandine PORTRON représentée par Nadège DASSONVILLE - Claude DEUCHST représenté par Agnès NEVEU

Etaient Absents :

Secrétaire de la Séance : Guillaume DJENDJEREDJIAN

Publié le :

Rapporteur : Monsieur Pierre PENEL

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-41 à L153-44 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre Ier ;

Vu le Plan Local de l'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2017 ;

Vu la Modification n°1 simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2018 ;

Vu la Modification n°2 de droit commun du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2019 ;

Il convient d'engager une procédure de modification n°3 de droit commun du PLU afin de :

- **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 :**
 - Retravailler les règles de 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 (Ex : suppression FR 30 ; 40 ; 50 \ .

Envoyé en préfecture le 17/03/2022	
Reçu en préfecture le 17/03/2022	
Affiché le	
ID : 083-218300580-20220315-2022_015-DE	

- 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.

Considérant que les pièces correspondantes du dossier de PLU devront être mises à jour : principalement les pièces écrites du règlement (documents 4.1 et suivants), les pièces graphiques du règlement (documents 4.2 et suivants) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document n°3). Une notice de présentation des modifications apportées sera ajoutée au rapport de présentation.

Cette procédure se déroulera conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et en particulier ses articles L153-41 à L153-44.

La procédure de modification de droit commun appliquera les modalités de la concertation définies ci-après :

- Le projet de modification sera mis à disposition du public en Mairie, accompagné d'un livre blanc pour recueillir les remarques du public,
- D'autres moyens de concertation seront mis en œuvre comme la parution au sein du bulletin municipal ou encore via les réseaux sociaux de la Ville,
- Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées,
- Le projet de modification sera notifié à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- Il sera demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon de désigner un Commissaire Enquêteur afin de soumettre les modifications envisagées à enquête publique,
- Un avis sera publié dans deux journaux locaux et affiché en mairie 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Cet avis sera répété dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- A l'issue de l'enquête et à la réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur le projet de modification éventuellement modifié au vu des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Il est donc demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- Prescrire la modification n°3 de droit commun du PLU de la commune de Flayosc;
- Solliciter de l'Etat, conformément aux articles L.132-15 et suivants du code de l'urbanisme, qu'une dotation complémentaire soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la réalisation de la modification du PLU ;
- Autoriser Madame le Maire à signer toutes les conventions et frais nécessaires à la réalisation de cette étude ;
- Inscrire au budget de l'exercice considéré (section investissement) les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU ;
- Missionner le bureau d'études d'urbanisme et d'environnement BEGEAT pour mener ladite procédure;

Envoyé en préfecture le 17/03/2022
Reçu en préfecture le 17/03/2022
Affiché le 
ID : 083-218300580-20220315-2022_015-DE

Il est précisé que :

- Cette délibération sera transmise :
 - au Préfet,
 - au Président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur,
 - au Président du Département du Var,
 - au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
 - au Président de la Chambre Régionale des Métiers,
 - au Président de la Chambre d'Agriculture du Var,
 - au Président de l'Institut National des Appellations d'Origine
 - au Président du Centre Régional de la Propriété Forestière,
 - au Président de Dracénie Provence Verdon Agglomération, également établissement public chargé du Schéma de Cohérence Territoriale, et compétent en matière de réalisation du Plan Local d'Habitat et autorité organisatrice des transports urbains ;
 - aux Maires des communes limitrophes.

- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois ; la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

- La présente délibération deviendra exécutoire après transmission et l'exécution de l'ensemble des formalités prévus ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Par 27 voix dont 6 procurations David ESTELLON représenté par Pierre PENEL - Anne-Marie ROLLAND représentée par Gilles VIDAL - Guy MEUNIER représenté par Karine ALSTERS - Sandrine CLOAREC représentée par Mattéo LA SALA - Armandine PORTRON représentée par Nadège DASSONVILLE – Claude DEUCHST représenté par Agnès NEVEU

Et à l'unanimité

DECIDE d'adopter cette délibération

Fait à Flayosc, le 15 mars 2022

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,

 Karine ALSTERS
Maire de Flayosc

4 Les Personnes Publiques Associées

4.1 Notification des Personnes Publiques Associées (PPA)

PPA	Date de réception	Avis
Etat Préfet		
Sous-préfecture de Draguignan	28/06/2024	Emis le 23 août 2024
DDTM Toulon		
Région PACA	04/06/2024	Emis le 13 juin 2024
Département VAR	03/06/2024	Emis le 14 août 2024
Chambre d'agriculture VAR	04/06/2024	Emis le 6 août 2024
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	29/05/2024	Emis le 12 juin 2024
Chambre de Commerce et de l'Industrie		
Institut National des Appellations d'Origine		
Centre Régional de la Propriété Forestière		
Dracénie Provence Verdon Agglomération		
Villecroze		
Tourtour		
Ampus	28/05/2024	Emis le 16 août 2024
Draguignan		
Lorgues		
Saint-Antonin-du-Var		

Les courriers de notifications des Personnes Publiques Associées ont été envoyés en courrier avec accusé de réception (AR).

4.2 Avis de la CDPENAF



Service Agriculture et Forêt
Bureau du Développement Rural
Courriel : ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr

Direction départementale des territoires et de la mer du Var

Toulon, le

01 AOUT 2024

Le préfet du Var
à
Madame le Maire
Hôtel de Ville
Avenue Angelin German
83780 FLAYOSC

Objet : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var du 30 juillet 2024 – Modification du PLU de Flayosc

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var du 30 juillet 2024 a examiné la modification du PLU de Flayosc

Au titre de l'article L. 151-12 sur le règlement des annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole et naturelle, la CDPENAF émet **un avis favorable simple**, à l'unanimité des membres présents ou représentés, **sous réserve** :

- de limiter à 50 m² les annexes hors piscines et à 80 m² les piscines plages comprises ;
- d'intégrer une disposition visant à limiter les conflits de voisinage lors de la construction d'annexes et d'extensions à proximité de parcelles agricoles par l'installation et l'entretien de haies anti-dérives dans une bande de recul de 4 mètres entre les nouvelles constructions et les parcelles agricoles voisines, avec une taille minimale réglementaire de ces haies.

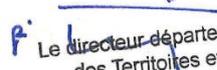
Au titre de l'article L. 151-13 sur la création et l'évolution des périmètres des STECAL, la CDPENAF émet :

- pour le STECAL AH – Hameau de Matourne : un avis favorable simple sous réserve de limiter les annexes et extensions de la même manière que le reste de la zone A ;
- pour le STECAL No – Monastère Saint-Michel : un avis favorable simple, la CDPENAF recommande toutefois de conserver la destination restauration pour ne pas obérer les modalités d'exploitation de cette activité.

La CDPENAF émet également un avis simple demandant le retrait de la modification des destinations du STECAL Château de Berne dans l'attente des suites judiciaires des infractions à l'urbanisme relevées sur site.

pour le directeur départemental des
territoires et de la mer et par délégation,

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SAF - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr


Le directeur départemental adjoint
des Territoires et de la Mer
Xavier PRUD'HON

4.3 Avis des Personnes Publiques Associées

4.3.1 Avis de la sous-préfecture de Draguignan

Uba: Amélie STEVENS



**PRÉFET
DU VAR**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
Service planifications et prospective
Pôle animation urbanisme

Sous-préfecture de Draguignan
Bureau de l'ingénierie territoriale



MAIRIE DE FLAYOSC
26 AOUT 2024
COURRIER

Draguignan, le **23 AOUT 2024**

La sous-préfète de Draguignan

à

Madame le maire de Flayosc
Hôtel de Ville
Avenue Angelin German BP 35
83780 FLAYOSC

LRAR n° : *1A 208 620 09577*

Objet : Modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Flayosc
Référence : Courrier de notification reçu en préfecture le 28 juin 2024

Dans le cadre de la notification de la procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Flayosc, conformément aux articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, il est formulé les observations ci-dessous.

Compatibilité avec les documents supérieurs

Il convient de justifier dans le rapport de présentation la compatibilité de cette modification avec les documents supra-communaux, conformément à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme. Il est essentiel de s'assurer que les dispositions du PLU modifié ne contredisent pas les orientations et les objectifs fixés au niveau supérieur afin de garantir une cohérence territoriale.

Zone 1AU du quartier de Lapiès et consommation d'espaces

Selon les dispositions de l'article L. 151-27 du Code de l'Urbanisme, les modifications apportées au PLU ne doivent pas porter atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD constitue le cadre de référence pour l'élaboration et la modification du PLU, visant à assurer un développement harmonieux, durable et cohérent de la commune.

Or, la suppression de la zone 1AU du quartier de Lapiès remet en cause les orientations fixées au PADD et notamment l'orientation « 2.1 Orientations relatives au développement économique de Flayosc ». La suppression de cette zone, bien qu'elle facilite l'atteinte des objectifs de sobriété foncière, fragilise donc la procédure de modification du PLU.

1/7

Affaire suivi par : DDTM-SPP
 Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
 Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
 Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

C'est pourquoi je vous invite à procéder à cette suppression par le biais d'une procédure de révision du PLU qui sera l'occasion de réinterroger le projet communal et d'intégrer les dernières dispositions législatives relatives à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En effet, malgré une population stable depuis 2010, la commune aurait consommé 29,9 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 et semble poursuivre ce rythme de consommation en incompatibilité avec les objectifs fixés au SRADDET et par la loi climat et résilience.

Il est donc urgent de limiter cette consommation excessive des espaces naturels agricoles et forestiers. Il est nécessaire de questionner le projet communal en lançant une révision du plan local d'urbanisme afin de mieux aligner la stratégie d'urbanisation avec les objectifs climatiques et de résilience. Cette révision permettra non seulement de respecter les directives de la loi Climat et Résilience mais aussi d'anticiper la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Une telle démarche garantirait une utilisation plus durable et réfléchie des ressources naturelles, tout en préservant les espaces nécessaires pour un développement futur équilibré.

Stationnements

Le PLU exécutoire du 25 novembre 2017 prévoit la création de 400 places de stationnement supplémentaires pour répondre aux besoins identifiés lors du diagnostic. La suppression de l'emplacement réservé 59 et la réduction du nombre de stationnements de l'emplacement réservé 58 pourraient compromettre cet objectif en engendrant un manque de stationnements à l'échelle communale. Un inventaire détaillé des places de stationnement actuelles et des projets en cours est nécessaire avant toute suppression d'emplacements réservés, pour assurer la réalisation des objectifs du PADD. Les places de stationnement sont cruciales pour la fluidité de la circulation, l'accessibilité des services et commerces, et la qualité de vie des habitants. Un déficit de stationnements pourrait entraîner des problèmes de congestion, de sécurité, et nuire à l'attractivité de la commune.

Justification des objectifs du programme local de l'habitat

Le PLU antérieur prévoyait la réalisation d'au moins 335 logements sociaux (LS), incluant des logements locatifs et/ou en accession sociale à la propriété. Avec la modification du PLU, cet objectif est augmenté, visant désormais 355 logements sociaux, répartis de manière plus concentrée et présentant un plus grand potentiel de développement.

2/7

Affaire suivi par : DDTM-SPP
Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

Parallèlement, un contrat de mixité sociale est en cours de signature entre la commune et l'État. Ce contrat abaisse l'objectif de production de logements sociaux à 101 unités pour la période triennale 2023-2025. Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux logements doivent comprendre au minimum 30% de logements sociaux financés par des prêts PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration) et un maximum de 30% par des prêts PLS (Prêts Locatifs Sociaux) et assimilés.

Le rapport de présentation du PLU doit donc justifier dans quelle mesure les modifications permettront d'atteindre les objectifs fixés par le contrat de mixité sociale d'ici 2025, ainsi que ceux du programme local de l'habitat à l'horizon du PLU. Il est recommandé d'inclure un échéancier prévisionnel pour démontrer la réalisation de ces objectifs, avec une attention particulière aux secteurs de mixité sociale (SMS) n° 5, 6, 16 et 19.

Selon l'article Ua 2. du règlement du PLU concernant la mixité sociale, pour tout projet comprenant au moins 4 logements, au moins 25% de la surface de plancher doit être destinée à des logements agréés par l'État. Toutefois, pour des projets de moins de 12 logements, il est souvent difficile pour les bailleurs sociaux d'équilibrer leurs opérations, sauf pour des projets 100% sociaux. Il est donc proposé de relever le seuil de ces opérations à 12 logements, un seuil qui est par ailleurs cohérent avec celui de la carence.

Ouverture à l'Urbanisation de la Zone 2AU de Engesse

Conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Engesse, même partielle, doit être motivée par une délibération du conseil municipal. Cette délibération doit justifier l'utilité de cette ouverture en tenant compte des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette justification devra être reprise dans la notice explicative.

Réduction des zones constructibles

La modification du PLU prévoit la suppression de la zone 1AUbb de la Gardète, la réduction de la zone 1AUa des Moulins, le reclassement de Ub vers Uea d'une partie de la zone de Michelage, et la diminution du zonage Ah du hameau de Matourne.

Ces modifications entraîneront une diminution significative du nombre de logements potentiellement créés. Le projet de modification du PLU doit donc justifier la suppression de ces zones en tenant compte des besoins et enjeux du territoire. Il est également nécessaire de définir l'impact de ces modifications sur le nombre de logements potentiels et de démontrer comment ces changements permettront de respecter les objectifs fixés dans le PLU.

3/7

Affaire suivi par : DDTM-SPP
 Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
 Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
 Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

STECAL NT1 de Berne

Le STECAL NT1 de Berne conserve le même périmètre que celui défini dans le PLU exécutoire, mais cette modification augmente les possibilités de construction sur ce domaine avec une emprise au sol augmentée de 4 600 m².

Cette augmentation de la surface de plancher semble excessive. Le rapport de présentation doit justifier non seulement la nécessité d'augmenter cette emprise au sol, mais également la cohérence de cette augmentation avec les objectifs de la loi climat et résilience concernant la diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle communale.

De plus, l'augmentation du nombre de bâtiments sur ce site, exposé à l'aléa incendie de forêt, accroît l'exposition des biens et des personnes aux risques. Concernant la retranscription de cette modification dans les documents d'urbanisme, il existe une incohérence entre la notion de surface de plancher indiquée dans le règlement et celle d'emprise au sol mentionnée dans l'OAP. L'impact sur la consommation d'espace n'est pas le même dans les deux cas. Les documents du PLU doivent être mis en cohérence.

Au regard des derniers éléments portés à ma connaissance, je vous invite à supprimer les modifications apportées à ce STECAL dans le cadre de la présente modification et vous invite à revoir l'évolution de ce site au regard des constructions existantes.

OAP des Moulins

Les opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sont destinées à définir les grandes lignes directrices de l'aménagement et du développement du territoire, en fixant des objectifs en matière d'urbanisme, de paysage, d'infrastructures, et de services. Elles doivent rester suffisamment souples pour permettre une adaptation aux spécificités locales et aux projets d'aménagement futurs.

En revanche, les règles précises et contraignantes, telles que les dimensions des constructions, les normes d'implantation, les hauteurs maximales des bâtiments, et autres prescriptions détaillées, doivent être incluses dans le règlement écrit du PLU. Cette distinction est essentielle pour garantir une application claire et efficace des orientations d'aménagement et des règles d'urbanisme. La rédaction de l'OAP et du règlement doit donc être reprise en ce sens.

4/7

Affaire suivi par : DDTM-SPP
Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone : 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

Emprises des annexes et piscines

L'article Ua 9 est complété et stipule dorénavant que les piscines sont limitées à 50 m² d'emprise au sol. La rédaction de cet article n'est pas cohérente avec l'argumentation présentée dans la notice explicative qui semble vouloir indiquer que les 50 m² d'emprise au sol autorisés dans le PLU opposable sont augmentés de l'emprise au sol de 50 m² pour les piscines. La rédaction de cet article est à reprendre.

Les articles 9 des zones Ub, Uc et Ud du PLU sont modifiés afin de réglementer l'emprise au sol des annexes et des piscines, qui n'étaient pas réglementées jusqu'à présent. Cette modification représente un progrès significatif en matière de gestion urbaine et environnementale. En limitant la taille des annexes, la modification réduit l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, contribuant ainsi à une utilisation plus durable et écologique de l'espace. Je vous invite tout de même à justifier dans la note explicative la méthode utilisée pour déterminer la valeur de cette emprise, en tenant compte des situations existantes dans ces zones et des objectifs de la loi climat et résilience.

Les articles 2 et 9 des zones 1AUb et 1AUd sont repris afin de permettre une emprise au sol de 50 m² pour la réalisation des piscines en supplément des 100 m² autorisés pour les annexes dans le PLU opposable. Cette modification va engendrer une consommation d'espace non négligeable qui doit être estimée à l'échelle du PLU.

Dans les zones 2AU, A, N et Ah, la modification double l'emprise au sol des annexes aux constructions en ajoutant à l'emprise au sol de 50m² des annexes, 50m² supplémentaires pour les piscines.

L'impact significatif de la consommation d'espaces et d'imperméabilisation engendrée par l'augmentation de la taille des annexes est en contradiction avec les objectifs fixés par la loi climat et résilience, qui vise à réduire l'artificialisation des sols et à promouvoir une gestion durable du territoire.

Il est donc crucial d'étudier l'impact de ces modifications à l'échelle du PLU pour s'assurer qu'elles ne contredisent pas les objectifs de la loi climat et résilience. Une approche plus restrictive en matière d'emprise au sol pourrait être nécessaire pour aligner ces règlements avec les engagements environnementaux nationaux et garantir une urbanisation durable et respectueuse de l'environnement.

5/7

Affaire suivie par : DDTM-SPP
Adresse postale : Préfecture - DDTM - SPP - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

Lexique

Le projet modifie le lexique du PLU approuvé en 2017 en supprimant les piscines de la définition des annexes.

Selon le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme, les piscines entrent dans la définition des annexes et doivent être définies comme telles. Afin de ne pas fragiliser le projet de modification, il est recommandé d'intégrer les piscines dans la définition des annexes.

Prise en compte des évolutions réglementaires

La modification du PLU est l'occasion d'intégrer les dernières évolutions réglementaires:

En effet, la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels, codifiée à l'article L. 372-1 du code de l'environnement, prévoit que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à l'article L. 372-1 du code de l'environnement, les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Ces éléments doivent être traduits dans le règlement de la zone naturelle du PLU.

Je vous rappelle également les dispositions du décret n° 2024-295 du 29 mars 2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage, entré en vigueur le 1er avril 2024, qui modifie la liste des annexes et des servitudes d'utilité publique. Ainsi, depuis le 1er avril 2024, les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre 1er du code forestier doivent également figurer en annexe du PLU.

Je vous invite à prendre en compte ces observations dans cette procédure de modification et à m'indiquer la manière dont cet avis sera mis en œuvre.

6/7

Affaire suivi par : DDTM-SPP
Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

Enfin, je vous invite à engager à court terme une procédure de révision générale du PLU, pour permettre d'une part de procéder aux évolutions portant atteinte au PADD souhaitées par la commune et d'autre part de prendre en compte les dernières évolutions législatives (notamment les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience).

Les services de la Direction départementale des territoires et de la mer et de la sous-préfecture de Draguignan se tiennent à votre disposition.

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète de Draguignan



Myriam GARCIA

7/7

Affaire suivi par : DDTM-SPP
Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

4.3.2 Avis de la Région PACA



RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président
Président délégué de Régions de France

Madame Karine ALSTERS
Maire de Flayosc
Hôtel de Ville
Avenue Angelin German - BP35
83780 FLAYOSC

RM/SCOUR-A24-05325

Marseille, le jeudi 13 juin 2024

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis, le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme de votre commune, par courrier reçu le 4 juin 2024.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation Connaissance, Planification, Transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes respectueux hommages.

Renaud MUSELIER



Hôtel de Région
 27, place Jules Guesde – 13481 Marseille cedex 20
 Téléphone : 04 91 57 55 03 - connaissance-planification@maregionsud.fr

Application du Règlement général de protection des données personnelles : la Région dispose d'un traitement informatisé de gestion du courrier, dont le fondement est l'intérêt légitime. Les informations collectées pourront donner lieu à des actions de communication institutionnelles, reposant sur sa mission d'intérêt public.
 Pour plus d'informations sur le cadre juridique et l'exercice de vos droits, vous pouvez consulter sur internet la page : <https://www.maregionsud.fr/donnees-personnelles>

4.3.3 Avis du département



LE DÉPARTEMENT

Urbanisme STEVENS

Le Président



Madame Karine ALSTERS
Maire de Flayosc.
Hôtel de Ville
Avenue Angelin German
BP 35
83780 FLAYOSC

Affaire suivie par : Barbara BRIDOUX
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Dracénie Verdon
☎ : 06 26 30 45 39
Nos réf : D24-03101
Vos réf : votre courrier SFU / AS / KA du 28 mai 2024

Toulon, le 14.08.2024

Madame le Maire,

Chère Karine,

Par courrier reçu le 3 juin 2024, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette procédure d'urbanisme apporte divers compléments et mises à jour au plan local d'urbanisme, notamment en matière de prise en compte des risques naturels, de lutte contre l'étalement urbain, de mixité sociale.

Je porte à votre connaissance deux observations relatives à la voirie départementale.

- La modification du PLU réduit le recul des portails par rapport aux voies, passant de 5 mètres à 3 mètres. Le Département souhaite maintenir un recul de 5 mètres pour les routes départementales. Par ailleurs, je suggère de calculer ce recul à partir du bord de chaussée (ligne de rive) plutôt que depuis l'alignement de la voie, qui est une notion difficile à appréhender pour les pétitionnaires.
- L'article 1AUd6 du règlement indique que l'implantation des constructions par rapport aux voies « doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation ». Or, l'orientation d'aménagement et de programmation n°9 n'indique pas de recul par rapport à la RD 557. Aussi, je vous propose d'imposer un recul minimum de 15 m, en harmonie avec les dispositions des zones Ub, Uc et Ud environnantes.



390, avenue des Lices • CS 41303 • 83076 Toulon Cedex • Tél. 04 83 95 00 00 • www.var.fr

Ce projet de modification n'appelle pas d'autre observation de la part du Département.
Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

B à h

Jean-Louis MASSON



4.3.4 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat



Madame Karine ALSTERS
Maire de Flayosc
Hôtel de Ville
83780, Flayosc

La Valette, le 12 Juin 2024

Référence à rappeler : 24048 / JLH/FD

Affaire suivie par : Sylvia RODRIGUEZ, tel.04 94 61 99 39

Objet : Avis CMAR PACA du projet de modification de droit commun N°3 du PLU de la commune de Flayosc

Monsieur le Président,

Vous avez transmis à nos services votre projet de modification n° 3 de du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Flayosc, par courrier le 29 mai 2024 pour avis en tant que Personne Publique Associée, conformément aux dispositions des articles L.153-40 du code de l'urbanisme.

Après avoir étudié avec attention les documents transmis, notre Compagnie émet donc **un avis favorable quant à votre projet de modification de PLU**

Je vous prie de croire, Madame le Maire en l'assurance de mes sentiments

Roland ROLFO,
Président de la Chambre de niveau départemental Var

Bien à vous



107 Avenue des frères Lumière – CS 70558 La Valette – 83041 TOULON cedex 9
Tél : 04 94 61 99 00

4.3.5 Avis de la Chambre d'Agriculture



Madame le Maire
Hôtel de ville
Avenue Angelin-German

83 780 FLAYOSC

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Théo SATTIA
Nos Réf : SA/FD/EL/TS/MA
Visa Direction :

Draguignan, le 6 août 2024

Objet : Plan Local d'Urbanisme – Projet de modification n°3
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var.
Lettre R +AR

Madame le Maire,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 3 juin 2024, nous avons été rendus destinataire du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire, au plus tard, le 30 août 2024.

La présente modification a pour objets de :

- Compléter la réglementation visant à réduire la vulnérabilité face aux risques naturels ;
- 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 ;
- Conserver une volumétrie urbaine adaptée au village de Flayosc ;
- Redéfinir les secteurs de mixité sociale (SMS) tout en maintenant les objectifs de production de logements ;

Siège
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

Antenne de Vidauban
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

Antenne de Hyères
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924

www.chambre-agriculture83.fr



- Retravailler la réglementation des sous-secteurs de certains STECAL ;
- 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.

En préambule à nos observations, nous souhaitons porter à votre connaissance que la suggestion de règlement de la zone A issue de la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, a été révisée dernièrement. Nous joignons au présent courrier cette nouvelle suggestion afin de vous aider dans la rédaction du règlement écrit de votre zone agricole.

Pour toutes questions ou compléments, nous vous invitons à contacter **Théo SATTÀ**, Chargé de mission en charge du suivi de votre document d'urbanisme à la Chambre d'Agriculture du Var : par mail : theo.satta@var.chambagri.fr – Tél. : 06 60 86 02 44

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis, appelle de notre part des observations.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP STECAL No – Monastère orthodoxe Saint-Michel

Concernant le STECAL No portant sur le Monastère orthodoxe Saint-Michel, la modification de l'OAP prévoit l'implantation d'hébergements pour les retraitants sur la limite sud du STECAL. La localisation de ces hébergements risque d'engendrer des conflits de voisinage en raison des externalités engendrées par l'activité agricole située au Sud du secteur (bruit, poussières, traitements...). Afin de limiter le risque de conflit, il paraît opportun d'avoir une réflexion sur le regroupement des hébergements autour du bâti existant. Si cette solution n'est pas envisageable, et bien que les dispositions générales le prévoient déjà, nous souhaitons que l'implantation de haies



anti-dérives en limite avec la zone agricole et à l'intérieur du secteur No figure dans l'OAP.

OAP STECAL Nt1 – Château de Berne

La présente révision prévoit la modification de l'OAP du STECAL Nt1 du Château de Berne. Celle-ci établit une modification des sous-secteurs à l'intérieur du STECAL.

Il est notamment projeté un agrandissement du sous-secteur 1 « Château Hôtellerie/Restauration/Maison du Gardien » renommé « Hôtellerie, restauration et salle de réception congrès », englobant une partie du secteur 2 constitué de bâtis techniques. Ce sous-secteur passe ainsi de 2,97 ha dans le PLU approuvé à 3,7 ha dans le projet de modification.

Le secteur 3 du STECAL du PLU approuvé devient le secteur 2 et englobe les bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles pour une surface de 4 ha.

Enfin, les secteurs 4 et 5 du STECAL du PLU approuvé sont fusionnés pour devenir le secteur 3 dédié aux logements du gardien, du personnel et des saisonniers, d'une superficie de 1,3 ha.

Nous avons bien noté qu'il s'agit de modifier cette OAP afin d'apporter une meilleure lisibilité aux sous-secteurs en les définissant en fonction de leur destination. Cependant, nous n'avons aucune visibilité de l'usage précis de chaque bâtiment constitutif du STECAL et de la superficie affectée à chacune des vocations. Dans ce cadre, il ne nous est pas possible de nous positionner sur ces modifications. Nous souhaitons que cette OAP soit revue pour permettre une meilleure visibilité de l'existant et de ses usages.

Par ailleurs, l'OAP liée à ce STECAL présente un nouveau tableau des emprises au sol affectées aux différents usages ainsi que l'emprise au sol projetée. Certains éléments nous interpellent. D'une part, il est prévu la possibilité de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole au sein du STECAL. Nous vous rappelons que ce type de bâtiments peut être réalisé en zone agricole si le besoin est justifié et nécessaire à l'exploitation. Ceux-ci doivent donc être sortis du STECAL car autorisés en zone A.



D'autre part, le STECAL prévoit l'augmentation de l'emprise au sol pour le volet agritouristique (+ 600 m²) et l'augmentation de 1000 m² de l'emprise au sol des bâtiments liés à l'hébergement du personnel (permanent et saisonniers). Aucun élément n'est apporté pour justifier ce besoin. Le domaine dispose déjà d'une emprise au sol destinée aux activités touristiques importante (2 720 m²). Ainsi, à notre sens, cette surface n'est pas en adéquation avec le principe de capacité d'accueil limitée qui permettrait à l'activité touristique de rester complémentaire à l'activité agricole du Domaine. Au regard de la dimension du projet touristique, nous avons des craintes que ce projet prenne le pas sur l'activité viticole du domaine avec des risques à terme d'une perte de la vocation agricole de l'exploitation. Enfin, le domaine possède également une surface importante pour l'accueil des salariés avec des bâtiments de 600 m² d'emprise au sol. Si ceux-ci doivent être étendus, le besoin doit être démontré. Nous demandons par conséquent que ce projet soit mieux explicité et revu à la baisse de manière significative.

La traduction réglementaire du projet de PLU

Concernant le règlement de la zone Agricole, Naturelle et Ah :

La présente modification prévoit une évolution du règlement concernant les annexes et piscines. Le PLU approuvé permettait de réaliser des annexes de 100 m² d'emprise au sol dont 50 m² pour le bassin de la piscine. La modification permet elle 100 m² d'emprise au sol pour les annexes et 50 m² pour le bassin de la piscine. Afin de limiter le mitage de la zone agricole et les conflits de voisinage, cette disposition doit être revue à la baisse avec comme préconisation 50 m² d'emprise au sol pour les annexes et 80 m² pour les piscines plages comprises.

Concernant les STECAL

STECAL Nt1 : Château Berne

Le règlement prévoit en premier lieu le remplacement du terme surface de plancher par emprise au sol. Cette modification change fondamentalement



les possibilités maximales de construction au sein du STECAL. En effet, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres dans l'intégralité du STECAL (exceptée pour le sous-secteur 3 se destinant à l'accueil des travailleurs saisonniers et à la maison du gardien). Cela sous-entend une possibilité de tripler les surfaces des nouveaux bâtiments en créant 3 niveaux permis par la hauteur maximale de 11 mètres.

La présente modification réduit également la surface des bâtiments existants présents dans le STECAL. Cette diminution (10 800 m² d'emprise au sol à 6 400 m²) est justifiée d'après une correction faite à l'aide du cadastre. Contrairement à ce qui est indiqué, les données du cadastre d'avril 2024 (Etalab) attestent elles d'une surface de 7 700 m² d'emprise au sol et non pas 6 400 m² comme indiqué dans le projet de modification. Nous notons par ailleurs la présence d'un bâtiment dans le sous-secteur 2 d'une emprise au sol d'environ 1 000 m² et non cadastré. Il n'est donc pas comptabilisé dans les 6 400 m² de bât.

Pour toutes ces raisons, il semble qu'une sous-évaluation de la surface des bâtiments existants dans le STECAL ait été réalisée.

A notre sens, au regard de toutes les remarques évoquées supra sur le STECAL Nt1 Château de Berne, il est important de revoir ce projet de STECAL dans son entièreté afin d'avoir une meilleure visibilité de l'existant et du projet. Nous sommes défavorables à son maintien en l'état.

Concernant la consommation d'espaces agricoles

Concernant la zone 1AUDa, son aménagement impacte des parcelles viticoles en AOP Côtes de Provence. Compte tenu de leur situation au cœur de la zone urbaine de votre PLU, nous demandons que soient mises en œuvre les indemnités qui permettront à l'exploitant impacté de se relocaliser et de compenser la perte occasionnée. Ainsi, pour les impacts permanents sur le foncier exploité par des exploitants agricoles, les évaluations financières du foncier agricole, à l'exploitant (propriétaire ou fermier) devront prendre en compte l'ensemble des critères visant à la reconstitution du potentiel de production de l'exploitation agricole en intégrant l'ensemble des dommages générés. La Chambre d'Agriculture du Var doit y être associée. Des attentes fortes sont formulées sur ce point qui



nécessite un travail de précision et de concertation. A toutes fins utiles, la Chambre d'Agriculture du Var a mis en place un protocole intitulé « Accord départemental relatif aux préjudices subis par les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles évincés » et signé par les différents syndicats agricoles du département.

Il est également nécessaire qu'un accompagnement de l'agriculteur en place soit réalisé si une volonté de rechercher des parcelles de substitution est émise.

En conclusion, sur la modification n°3 du PLU, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sous réserves** :

- De modifier le règlement de la zone agricole ;
- De prendre en compte les enjeux agricoles dans le développement de l'OAP liée au secteur du Monastère orthodoxe Saint-Michel ainsi que dans le développement urbain de la commune ;
- De revoir entièrement le projet de STECAL Nt1 du Château de Berne pour une meilleure lisibilité des projets du domaine.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des Intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Sylvain AUDEMARD,
Président
de la Chambre d'Agriculture du Var



PJ :

- Suggestion de règlement de la zone A



**MALLETTE DU
Foncier
agricole**

**LES OUTILS
POUR PRÉSERVER
& DYNAMISER
L'AGRICULTURE VAROISE**

Suggestion

**pour la rédaction
du règlement de la zone A
des PLU**

Mai 2024


MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION
avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural CASDAR


PRÉFET DU VAR
Liberté Égalité Fraternité


Chambre d'Agriculture


COMMUNES FORESTIÈRES


CCI VAR


Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Préambule

L'agriculture est une activité économique génératrice de développement local et ancrée dans nos territoires.

Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, il est important de donner les moyens à l'Agriculture de se maintenir, se redynamiser et se développer. Le règlement de zone agricole contribue à cet objectif, c'est la raison pour laquelle, il convient en amont de sa rédaction, de connaître le territoire agricole au travers d'un diagnostic et de définir un projet d'aménagement. Cette approche permettra de rédiger un règlement de zone agricole adapté aux enjeux de votre territoire.

Du diagnostic agricole au projet d'aménagement

Dans le but de préparer au mieux le travail sur le document d'urbanisme, il est souhaitable que la collectivité engage l'élaboration d'un diagnostic agricole concerté permettant d'alimenter son projet d'aménagement et de développement durable (PADD). En effet, c'est dans ce document qu'elle doit également transcrire son projet de développement de l'activité agricole et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le guide méthodologique pour construire un projet de réservation de l'espace et de développement de l'activité agricole, élaboré en juin 2012 par le CETE Méditerranée, la Chambre d'agriculture du Var, la SAFER du Var, la Société du Canal de Provence, la Direction départementale des territoires et de la mer du Var et le Département, a vocation à être une boîte à outil et rassemble la connaissance susceptible d'être mobilisée à l'échelle locale (lien de téléchargement : <https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Preservation-de-l-espace-agricole/Guide-pour-un-projet-de-reservation-de-l-espace-et-de-developpement-de-l-activite-agricole>).

La mise en œuvre de ces méthodes et outils doit permettre à la collectivité de définir et de justifier son projet d'aménagement des espaces naturels et agricoles.

Du projet d'aménagement au zonage et règlementation de la zone agricole

Retranscrit à l'échelle du plan local d'urbanisme, il en découlera le classement en zone A des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Cf. Code de l'Urbanisme¹).

Il conviendra de déterminer les conditions dans lesquelles des constructions, extensions ou installations peuvent être implantées.

¹ Article R151-22

Deux dispositions du Code de l'Urbanisme nécessitent une attention particulière lors de leur possible déclinaison dans le document d'urbanisme

D'une part, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL** peuvent être délimités, de manière exceptionnelle, au sein des zones agricoles ou naturelles (Cf. Code de l'Urbanisme²).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces secteurs, soumis à avis simple de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), doivent être le fruit d'une concertation lors de l'élaboration du document d'urbanisme et être justifiés de manière forte, compte tenu de leur caractère exceptionnel. La mise en place de cet outil peut être une véritable opportunité pour concrétiser des projets agricoles collectifs ou également des projets forestiers collectifs.

Les STECAL sont des secteurs et non des pastilles. Les dispositions de la Loi Littoral et la Loi Montagne s'applique aux STECAL. En Loi Montagne le STECAL peut être une "zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées (ZUFTECAL)" (Cf. Code de l'Urbanisme⁴).

Leur caractère exceptionnel nécessite un degré de définition fin, afin de justifier leur création et conduit à soutenir très fortement le choix fait.

D'autre part, les collectivités peuvent désigner, en zone agricole et en zone naturelle, les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (Cf. Code de l'Urbanisme³). Le choix des bâtiments désignés sera examiné en CDPENAF, lors de l'arrêt du PLU.

Le changement de destination pourra être autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette autorisation d'urbanisme est soumise, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La suggestion de rédaction du règlement de zone agricole comme outil d'aide à la décision

Les co-signataires de la Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole, vous proposent une suggestion de rédaction de règlement de zone agricole.

Cette suggestion est un document à destination des collectivités pour vous accompagner dans la rédaction du règlement de votre zone agricole. Ce document départemental est à adapter en fonction des projets et enjeux agricoles de votre territoire.

Ce document ne prend pas en compte les autres réglementations du type loi littoral, risques, zones d'expansion de crue non artificielles, environnement (eau, défrichement, biodiversité, trame verte et bleue...).

² Article L151-13

³ Article L151-11-2°

⁴ Article L 122-7

Règlement

Caractère de la zone

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole sont seules autorisées en zone A .

Nota Bene

En préambule, afin de protéger les zones agricoles de tout détournement, Il est recommandé de :

- ⇒ *De préciser les caractéristiques spécifiques des secteurs agricoles identifiés à protéger (renvoi au diagnostic agricole du rapport de présentation par exemple) ;*
- ⇒ *D'identifier précisément les espaces naturels et paysages à préserver en zone agricole ;*
- ⇒ *De définir la notion d'équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'exercice d'une activité agricole (listing des équipements d'intérêt collectifs précis).*

SECTION 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1. Les occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdits :

- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol ;
- Les terrains de camping et de caravaning exceptés l'accueil de campeurs autorisé à l'article A2 ;
- Les Parcs résidentiels de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée, les Habitations Légères de Loisirs (chalets, cabanes dans les arbres, roulottes et mobil-home démontables et transportables mais non tractables...) et les Résidences Mobiles de Loisirs (Mobil-Home, roulottes tractées, tiny house...) ;
- Les dépôts de toute nature (gravats, remblais, ferraille, ...) non liés à un usage agricole ou susceptibles d'apporter des nuisances à la qualité des sols ainsi qu'aux eaux souterraines ;

Nota Bene

Il est important de noter que le maire peut prendre un arrêté municipal d'interdiction de pratique du camping en dehors des terrains aménagés lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières (article R.111-34 Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs toute implantation sans autorisation de constructions ou d'installations diverses occupées épisodiquement ou de façon permanente en zone agricole, plus communément appelée cabanisation, est interdite par le Code de l'Urbanisme.

- L'extraction de terre végétale, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à un usage agricole ou à une destination agricole.

Nota Bene

Pour maintenir le caractère agricole des terres et limiter les risques de détournements d'usage en zone agricole, le maire peut, par délibération motivée du Conseil Municipal, soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires d'une propriété foncière, dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Article A2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

A2.1. A condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et d'être regroupés autour du siège d'exploitation (ce principe de localisation à proximité du siège d'exploitation pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique, sanitaire ou économique dument démontré) :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (Cf. Code de l'Urbanisme⁵), lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que la surface affectée à ces activités soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail⁷ ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement⁸

Nota Bene

Le Code Rural et de la Pêche Maritime considère comme agricole la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles⁶. Pour cette raison, le PLU peut réglementer ce type d'installation liée à l'exploitation agricole.

⁵ Article L151-11

⁶ Article L311-1

⁷ Article R4228-1 à R.4228-25 du Code du Travail

⁸ Cf. Annexe 1

- A condition que ces activités soient exercées dans le **prolongement de l'acte de production agricole**, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau nécessitant une autorisation d'urbanisme. Il sera demandé de veiller à l'intégration paysagère de ces installations.

Nota Bene

En application de la réglementation, l'accueil de campeurs de façon non habituelle (durée d'ouverture de 3 mois maximum) et avec un faible nombre d'emplacements et de personnes accueillies (au maximum 20 personnes et 6 emplacements) n'est pas soumis à autorisation.

Ce type de camping ne peut accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne peut donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau nécessitant une autorisation d'urbanisme. Cette activité devra être exercée et implantée dans un rayon maximal de 500 m autour des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation. A condition de ne pas être raccordés à des équipements tels que les sanitaires et le bloc cuisine, et donc ne pas être équipés :

- ⇒ *les yourtes démontables et les tipis démontables peuvent être considérés comme des tentes.*
- ⇒ *Les roulottes restant sur roues et donc déplaçables en permanence peuvent être considérées comme des caravanes*

Pour tout autre forme de camping (permanent ou parc résidentiels de Loisirs), le pétitionnaire est soumis à des démarches administratives (permis d'aménager), sous réserve que la réglementation de la zone le permette.

- **les affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires à l'exploitation agricole qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Nota Bene

Dans les aires parcelaires délimitées de certaines appellations d'origine protégée, pour pouvoir revendiquer l'appellation, l'apport de terre exogène, qui ne provient pas de la même aire parcelaire délimitée de l'appellation d'origine, est interdit. De plus, toute modification substantielle de la morphologie du relief et de la séquence pédologique naturelle (nivellement, remblaiement, décoissage...) peut également être interdite, à l'exclusion des travaux de reprofilage et défonçage classique. Le pétitionnaire est invité à consulter le cahier des charges correspondant et à joindre les prescriptions de l'Organisme de Gestion (ODG) quant aux travaux envisagés.

A2.2. A condition que l'activité agricole (telle que définie en annexe 1) nécessite la présence permanente sur site, en respectant le caractère de la zone, et étant regroupé autour du siège d'exploitation, sont autorisées :

- les constructions à usage logement de fonction, l'agrandissement ou la réhabilitation des logements de fonction existants ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

Nota Bene

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Nota Bene

Lorsque le rapport de présentation du PLU démontre le besoin de constructions en matière de logements saisonniers agricoles ou de logement de fonction pour les éleveurs dont l'activité d'élevage nécessite la présence permanente sur le lieu d'exploitation, il pourra être autorisé **des habitations temporaires sous conditions**.

Pour **l'élevage**, cette autorisation sera étudiée dans l'attente d'une autorisation d'urbanisme pour la construction d'un logement de fonction, sous réserve de l'existence d'installations / bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation et précédant le logement de fonction, en respectant les conditions suivantes :

- ⇒ Une nécessité caractérisée tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement ;
- ⇒ Une dérogation proportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet ;
- ⇒ Une construction temporaire.

Pour les logements saisonniers agricoles, ceux-ci devront respecter le décret n° 2003-937 du 30 septembre 2003 relatif à l'hébergement en résidence mobile ou démontable des travailleurs saisonniers agricoles.

La CDPENAF pourra s'autosaisir sur les dossiers de demande d'autorisation de logement temporaire pour juger du besoin pour l'exploitation agricole.

A2.3 Les installations et constructions directement nécessaires à des équipements collectifs, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :

- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative du terrain sur lesquels elles sont implantées ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.

Nota Bene

Pour vérifier si le projet d'équipement collectif est bien compatible avec le caractère agricole de la zone, le Conseil d'Etat précise : « il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier si le projet permet l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du plan local d'urbanisme ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux »

A2.4 A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément au Code de l'Urbanisme⁹ :

- sont autorisés, le **changement de destination des bâtiments désignés** dans le règlement.

Nota Bene

La liste des bâtiments désignés pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit être annexée au règlement du PLU et chaque bâtiment fera l'objet d'une fiche descriptive (parcelle, photos, destination...). La désignation des bâtiments devra être motivée par la collectivité.

En cohérence avec les objectifs de la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » et le Code de l'Urbanisme, peuvent entrer dans ce cadre les bâtiments situés sur une exploitation agricole en activité et ayant perdu leur usage agricole. Pour limiter les effets de spéculation foncière, il sera opportun de limiter le changement de destination à des bâtiments qui sont situés sur une exploitation agricole. Le logement de fonction d'un exploitant n'entre pas la destination « habitation » mais la destination « exploitation agricole et forestière » conformément au Code de l'Urbanisme¹⁰.

A noter que les gîtes et chambre d'hôtes ne peuvent être réalisés qu'en changement de destination ou sous forme de STECAL, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

En application de la réglementation sur le tourisme, 5 chambres d'hôtes maximum peuvent être créées par exploitation agricole.

Une autorisation d'urbanisme ayant pour objet un changement de destination devra faire l'objet d'un passage en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers— CDPENAF (soumis à avis conforme).

A2.5 Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1^{er} plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la côte de crue de référence.

A2.6 A condition de respecter le caractère de la zone, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole (Cf. Code de l'Urbanisme¹¹) sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions prévues au présent règlement ;
- Les annexes (garage, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions prévues au présent règlement .

⁹ Article L151-11-2°

¹⁰ Article R151-27

¹¹ Article L151-12

Nota Bene

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et la consommation foncière, la rédaction de ces dispositions nécessite de définir certaines règles pour l'édification des extensions et annexes.

Pour les extensions, il convient de préciser les éléments suivants :

- ⇒ Une superficie minimale initiale de l'habitation support du projet,
- ⇒ Une superficie ou pourcentage d'extension possible
- ⇒ La mise en place de zones tampons/distances de type haie anti-dérives à instaurer entre toutes nouvelles extensions et parcelle agricole sur la parcelle d'implantation du bâti.

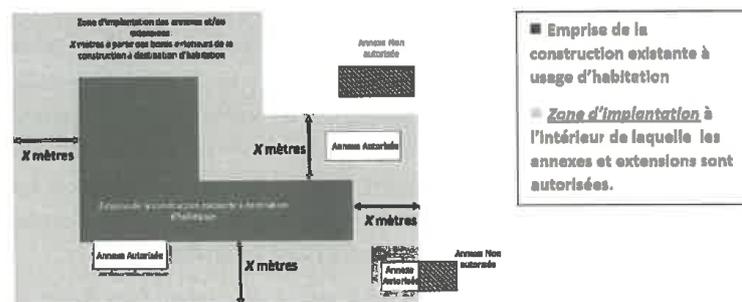
Pour les annexes, il convient de préciser les éléments suivants :

- ⇒ Une superficie minimale initiale de l'habitation support du projet,
- ⇒ Une superficie maximale de l'annexe
- ⇒ La mise en place de zones tampons/distances de type haie anti-dérives à instaurer sur la parcelle d'implantation du bâti, entre toutes nouvelles extensions et parcelle agricole,
- ⇒ La hauteur de l'annexe,
- ⇒ Le rayon d'implantation de la future annexe autour de l'habitation existante au maximum de 20 m.

Ces conditions à définir lors de l'élaboration du document d'urbanisme ne doivent pas compromettre l'activité agricole. Il s'agira notamment de veiller à ce que ces extensions/annexes soient limitées.

Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Par exemple



Source : Bégéat

A2.7 A condition d'être directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, est autorisée la création ou l'agrandissement de retenues d'eau pluviale (retenue collinaire, bassin de stockage, mare...) destinée aux besoins des exploitations agricoles dans le respect de la réglementation en vigueur (Cf. Code de l'Environnement¹²).

Nota Bene

Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales ne devront pas engendrer une prolifération de moustiques liées à une stagnation de l'eau. Le responsable prendra les mesures de prévention adaptées contre la prolifération de moustiques, compatibles avec la protection de l'environnement et la santé des populations.

A2.8 A condition de répondre à la définition du Code de l'énergie, pourront être autorisées les installations agrivoltaïques nécessaires à l'exploitation agricole.

Nota Bene

Définition de l'installation agrivoltaïque dans le Code de l'Energie (10 Mars 2023) et Décrets d'application n° 2024-318 du 8 avril 2024

I—Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II—Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;*
- 2° L'adaptation au changement climatique ;*
- 3° La protection contre les aléas ;*
- 4° L'amélioration du bien-être animal.*

III—Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV—Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- 1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;*
- 2° Elle n'est pas réversible.*

Tous les projets d'installations agrivoltaïques sont soumis à un passage en CDPENAF du Var.

¹² Article L.214-1

Article A3. Mixité sociale et fonctionnelle.

Non réglementé.

Nota Bene

Afin d'assurer le maintien et le développement d'activités pastorales et agricoles dans les espaces naturels, il est primordial que soit inscrite dans le règlement de la zone N, au même titre que la zone A, la possibilité d'édifier des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à ces activités, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme¹³.

¹³ Article R151-25°

SECTION 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article A4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article obligatoire à rédiger en fonction de la réglementation en vigueur et de la situation locale ou bien à faire figurer dans les documents graphiques en lien avec les autorités gestionnaires de voirie.

Article A5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article obligatoire à rédiger en fonction de la réglementation en vigueur et de la situation locale ou bien à faire figurer dans les documents graphiques.

Article A6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cf. article A.2. dispositions en fonction de la nature des constructions.

Article A7. Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article A8. Hauteur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder 3,50 mètres

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique agricole nécessite une hauteur différente.

Nota Bene

Cette disposition s'adapte en fonction des types de culture par exemple pour les productions céréalières ou fourragères, la hauteur des bâtiments techniques peut être fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage.

Article A 9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions et ouvrages techniques, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

Nota Bene

Pour une meilleure intégration paysagère des constructions agricoles, il est recommandé que l'ensemble des constructions et des aménagements s'inscrive dans le paysage proche et lointain (c'est-à-dire depuis les axes de circulations et les habitations) et dans la trame paysagère et bâtie existante (exemple : rythme du paysage, éléments remarquables, lignes de forces, lignes directrices, vallons, crêtes, restanques, haies, etc).

Il est en outre recommandé de :

- ⇒ *favoriser les volumes bâtis simples, de composer et de dessiner les façades des bâtiments en favorisant les percements et les orientations simples, homogènes, réguliers et ordonnancés ;*
- ⇒ *utiliser des matériaux et des couleurs en harmonie avec le site, d'éviter les matières brillantes et de favoriser les teintes neutres et mates ;*
- ⇒ *soigner l'aménagement des stationnements, surtout en cas d'accueil du public en cas de vente directe ou autre (dessin des places, plantation d'arbres, sols perméables) ;*
- ⇒ *favoriser les sols perméables dans l'aménagement des espaces extérieurs et des voies de circulations ;*
- ⇒ *atténuer la visibilité des clôtures en encourageant l'emploi du végétal, les clôtures discrètes et en évitant les clôtures opaques ;*
- ⇒ *prévoir un accompagnement végétal du bâti sous diverses formes possibles : arbre isolé, alignement d'arbres, mail planté, haie agricole, etc.*

Les allées et les chemins seront préférentiellement plantés (par une strate arbustive et/ou arborée). Les essences végétales seront locales et variées.

En dehors des installations prévues à l'article A2.8, les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existant ou à construire ou les bâtiments à usage d'habitation ou de logement de fonction. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Nota Bene

Le petit éolien nécessaire aux besoins domestiques peut être autorisé sous réserve de l'insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Pour les bâtiments techniques agricoles, le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation et que les revenus issus des activités photovoltaïques ne remettent pas en cause les activités agricoles.

En cas d'intégration ou de pose sur une toiture de bâtiment, la couverture de l'ensemble d'un pan de toiture – des rives au faîtage – sera nécessaire.

En dehors des clôtures liées et nécessaires à l'activité agricole, les clôtures doivent être constituées par des haies végétales, des grillages ou des grilles et ne doivent pas être édifiées avec des structures scellées dans le sol afin de ne pas fragmenter l'espace agricole constitué. Les clôtures de type mur bahut maçonné sont interdites.

Article A 10. Aires de stationnement.

Non réglementé

Article A 11. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Non réglementé

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 12. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Nota Bene

Les conditions d'accès à partir des voies publiques peuvent faire l'objet de prescriptions au cas par cas, à déterminer en lien avec les autorités gestionnaires de voirie.

Article A 13. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

A13.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Nota Bene

L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec, si l'eau est destinée à la consommation humaine, production d'un résultat satisfaisant de l'analyse type prévue par la réglementation en vigueur).

Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

A13.2. Électricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

A13.3. Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Annexe n°1

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra :

- disposer d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (S.M.A.) et justifier d'une réalité et d'une viabilité économique. La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016 et arrêté ministériel du 18 septembre 2015 (production hors sol) ;
- ou avoir obtenu une DJA dans le cadre de l'installation ;

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC annuel net.

Pour les exploitations en pluriactivité, il est nécessaire de disposer de 1 SMA pondérée, c'est-à-dire calculer une pondération des SMA de tous les ateliers réalisés = le total devra être égal à 1 SMA (100%).

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, et qu'elles aient pour support l'exploitation.

Nota Bene

Dans le Var, l'assouplissement de cette définition va permettre de répondre aux enjeux des Projets Alimentaires de Territoires en facilitant les conditions d'implantation d'exploitation de petites tailles, qui constituent à l'heure actuelle une grande partie des projets d'installations en production alimentaire.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, justificatif de viabilité économique sur 5 ans...

- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)

- Nécessité des constructions projetées : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété, liste du matériel/véhicules, cartes grises des engins agricoles ...

Autres définitions utiles

Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Annexe

Est entendue par annexe : construction dépendante d'une construction plus importante qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (garages, abri jardin, piscine...).

Cabanisation

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Nota Bene

Il est opportun de soumettre les clôtures à déclaration afin que puissent être maîtrisées les conditions d'implantation de ces ouvrages en bordure du domaine public.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L.100-2 et L.311-1 du Code Minier.

Habitation Légère de Loisir (HLL)

Les HLL sont autorisées dans des lieux spécifiques tels que les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et certains terrains de camping (conformément à l'article R. 111-38 du Code de l'urbanisme).

En dehors de ces emplacements prévus, les HLL relèvent du droit commun des constructions. Leur implantation nécessite une déclaration préalable ou un permis de construire, en fonction de leur superficie.

Les HLL sont des constructions sans moyen de mobilité propre.

Résidences Mobiles de Loisir (RML)

Les RML sont exclusivement destinées aux loisirs.

Leur installation est interdite en dehors des lieux prévus à cet effet, tels que certains parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés, les villages de vacances classés en hébergement léger (conformément au Code du tourisme) et certains terrains de camping régulièrement créés (selon l'article R.111-42 du même Code). Les RML disposent de moyens de mobilité (roues).

Annexe n°2

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme

Une fiche descriptive par bâtiment doit être annexée au PLU et justification que ce n'est plus nécessaire à l'exploitation agricole (parcelle, photo, destination,...).



Avec la contribution financière du compte d'investissement agricole et rural CASDAR, MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION

4.3.6 Avis de la commune d'Ampus

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VARCommune
d'AMPUS

Urban : Aménageur PEUVENS

Ampus, le 16 août 2024

Le Maire

à

Madame Karine ALSTERS
Maire de FLAYOSC
Hôtel de Ville
837801 FLAYOSC

HM/LS

Objet : Notification du dossier de modification de droit commun n°3 / PLU / FLAYOSC

Madame le Maire,

En réponse à votre courrier du 28 mai dernier relatif à votre projet de modification n°3 de droit commun du PLU de Flayosc, je vous informe que la commune d'Ampus n'a pas d'observation à porter sur cette modification.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Hugues MARTINMairie d'Ampus – 83 111 AMPUS
Tél : 04 94 70 97 11 – Fax : 04 94 70 98 73
Site : <http://www.mairie-ampus.fr> - E-mail : ampus@mairie-ampus.fr

5 Décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TOULON, le 01/08/2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON

5 rue Jean Racine
CS 40510

83041 TOULON CEDEX 09

Téléphone : 04 94 42 79 30

Télécopie : 04 94 42 79 89

Adresse courriel : greffe.ta-toulon@juradm.fr

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 - 13h30 à 16h00



E24000037 / 83

M. le Maire
COMMUNE DE FLAYOSC
Avenue Angelin German
83780 FLAYOSC

Dossier n° : E24000037 / 83

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DÉCISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : Modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Flayosc

M. le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle est désigné Monsieur Joël BURRIER, Ingénieur INSA Génie Physique, demeurant 279 Avenue de la Crête des mouettes, LES ISSAMBRES (83380) (tel portable : 06 11 37 02 26) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, M. le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,

N. PRATO-VIOT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

01/08/2024

N° E24000037 /83

LE MAGISTRAT DE PERMANENCE

Décision désignation commission ou commissaire du 01/08/2024

Vu enregistrée le 29/07/2024, la lettre par laquelle la COMMUNE DE FLAYOSC demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Flayosc ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

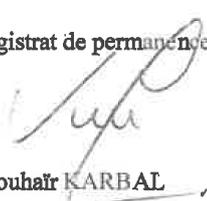
ARTICLE 1 : Monsieur Joël BURRIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la COMMUNE DE FLAYOSC, à Monsieur Joël BURRIER, commissaire enquêteur.

Fait à TOULON, le 01/08/2024

Le Magistrat de permanence,


Zouhaïr KARBAL

6 Arrêté municipal d'enquête publique

7 Avis d'enquête publique

7.1 Avis d'enquête publique (format réduit)

7.2 Certificat d’affichage

7.3 Parution Presse J-15

7.3.1 Journal n°1
