

## Commune de Flayosc



**Enquête publique du 21 octobre au 19 novembre 2024**  
**relative à la modification de droit commun n°3**  
**du Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT D'ENQUÊTE : commissaire enquêteur J.Burrier**

**Dossier n°1**

## Rapport d'enquête publique

<b>Préambule</b>	<b>page 3</b>
<b>1. Cadre général de l'enquête</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Présentation de Flayosc</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Objet de l'enquête</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Pièces du PLU modifiées</b>	<b>5</b>
<b>1.4 Cadre juridique</b>	<b>16</b>
<b>1.5 Le dossier d'enquête</b>	<b>16</b>
<b>2. Concertation et information préalable</b>	<b>18</b>
<b>2.1 Avis de l'autorité environnementale</b>	<b>18</b>
<b>2.2 Avis CDPENAF</b>	<b>18</b>
<b>2.3 Avis Chambre d'Agriculture</b>	<b>18</b>
<b>2.4 Avis du Département</b>	<b>18</b>
<b>2.5 Avis DPVa</b>	<b>18</b>
<b>2.6 Avis DDTM</b>	<b>18</b>
<b>2.7 Synthèse des Avis</b>	<b>20</b>
<b>2.8 Réponse de la Mairie</b>	<b>20</b>
<b>2.9 Avis du Commissaire enquêteur</b>	<b>21</b>
<b>3. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>21</b>
<b>3.1 Désignation du commissaire enquêteur</b>	<b>21</b>
<b>3.2 Modalité de l'enquête</b>	<b>21</b>
<b>3.3 Contacts préalables</b>	<b>21</b>
<b>3.4 Information du public</b>	<b>22</b>
<b>3.5 Déroulement de l'enquête</b>	<b>23</b>
<b>3.6 Synthèse des observations</b>	<b>24</b>
<b>4 Examen des observations du Public, réponses de la Mairie et avis du commissaire enquêteur</b>	<b>24</b>
<b>4.1 Synthèse des observations du Public.</b>	<b>24</b>
<b>4.2 SMS 9 observations</b>	<b>24</b>
<b>4.3 Annexes et piscines</b>	<b>25</b>
<b>4.4 Observation du monastère orthodoxe</b>	<b>26</b>
<b>4.5 Remarque</b>	<b>26</b>
<b>Dossier n°2 : Conclusions et avis motivés</b>	<b>27</b>
<b>Dossier n°3 : Pièces jointes</b>	

## Préambule

Par décision n° E24000037/83 du 1<sup>er</sup> août 2024 (PJ 1), le tribunal administratif de Toulon a désigné Mr Joël Burrier en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet *la modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Flayosc*.

Par arrêté municipal n°2024/011 du 23/09/2024 (PJ 3), l'enquête publique a été prescrite pendant 30 jours consécutifs, du 21 octobre à 8h30 au 21 novembre 2024 à 17h.

Le maître d'ouvrage et responsable du projet soumis à enquête est la commune de Flayosc représentée par son maire, Madame Karine Alsters.

En pratique, pour cette enquête mon interlocutrice a été Mme Amandine Stevens, Responsable foncier, urbanisme et Développement Durable de la mairie de Flayosc. Je la remercie vivement pour sa compétence, sa disponibilité et sa réactivité.

Pour les études, le responsable du projet a été assisté par :

Le bureau d'étude Begeat

131 Place de la Liberté

83000 Toulon

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Actuellement la commune est couverte par un PLU approuvé le 19 octobre 2017, Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 mai 2018,

Modification de droit commun n°2 approuvée le 10 octobre 2019

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Flayosc.

Le rapport d'enquête (dossier n°1) est complété par deux autres dossiers

# 1 Cadre général de l'enquête

## 1.1 Présentation de Flayosc :

Le village de Flayosc est situé dans le Var, en région Paca. Il s'élève sur un piton rocheux et s'est construit autour de l'Eglise Saint-Laurent rendue célèbre par son campanile. Elle est située à 7 km de Draguignan et fait partie de l'intercommunalité Dracénié Provence Verdon agglomération (DPVa) qui regroupe 23 communes (dont Draguignan) avec une population de 110632 ha en 2021. En 2021, la commune compte 4324 ha. De ce fait, la commune de Flayosc doit disposer de 25% de logements sociaux en 2025.

## 1.2 Objet de l'enquête :

La DCM du 10 mars 2022 (PJ n°2) adoptée à l'unanimité, décide 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 :**
  - o Apporter des précisions aux règles traitant des autorisations et interdictions en zones d'aléa ;
  - o Compléter le règlement avec les préconisations du SDIS ;
  - o Réduire la surface des zones et secteurs constructibles lorsque les équipements ou infrastructures sont insuffisants, notamment face au risque incendie ou inondation ;
  - o 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 :**
  - o Supprimer la zone 1AUc initialement dédiée à l'implantation d'une zone artisanale
  - o Retravailler le périmètre constructible dans les hameaux et autres secteurs satellites.
  - o 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 :**
  - o Retravailler le zonage, les formes urbaines, la volumétrie et les hauteurs des projets de greffes villageoises prévus aux OAP et aux zones 1AU ;
  - o Retravailler la réglementation relative aux annexes des habitations ;
- **En outre, la modification aura pour objet de :**
  - o Redéfinir les secteurs de mixité sociale (SMS) tout en maintenant les objectifs de production de logements ;
  - o Retravailler la réglementation des sous-secteurs de certains STECAL ;
  - o Mettre à jour la liste des Emplacements Réservés ;
  - o Reformuler et compléter plusieurs articles du corps du règlement pour préciser leur application, sans en changer le sens.

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

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

## 1.3 Pièces du PLU modifiées :

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

- 1.4.1- Les OAP
- 1.4.2- Le règlement écrit
- 1.4.3- Les annexes
- 1.4.4- la liste des emplacements réservés
- 1.4.5- la liste des secteurs de mixité sociale
- 1.4.6- les fiches patrimoine
- 1.4.7- le zonage

### 1.3.1 Modifications apportées aux OAP du PLU

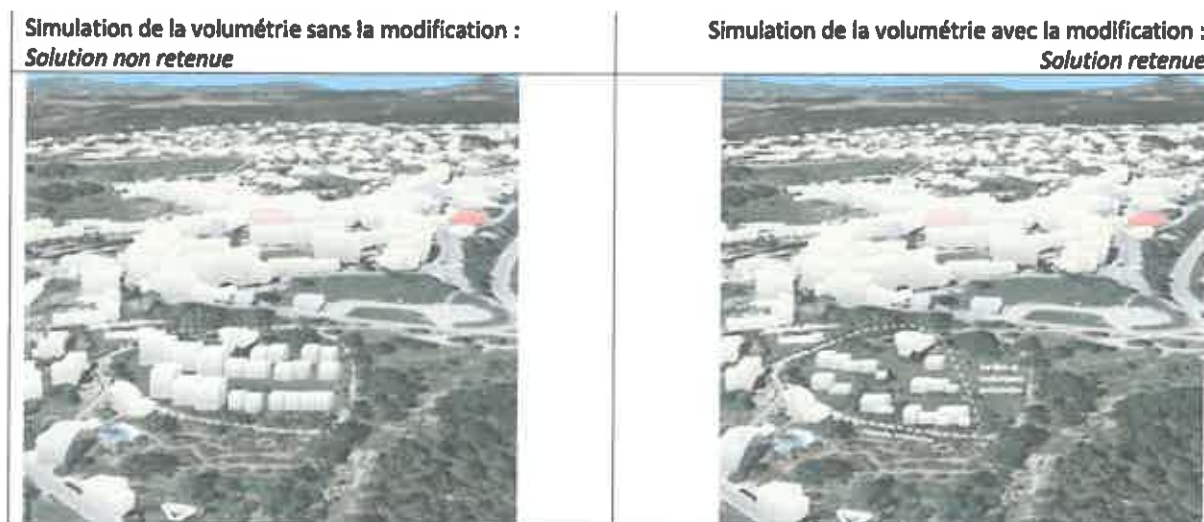
#### 1.3.1.1 Modification de l'OAP de la zone 1AUa des Moulins

Motivation de la modification :

La densité initialement prévue dans la zone n'était pas soutenable pour la Commune de Flayosc, au regard du nombre de nouveaux habitants, du trafic engendré et du volume bâti conséquent et consommateur d'espace.

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

Les principales évolutions sont résumées sur les deux simulations suivantes :



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

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

*Cette modification a été retirée du projet.*

#### 1.3.1.3 Suppression de l'OAP de la zone 1AUc de Lapiès.

*Cette modification a été retirée du projet puis a été maintenue.*

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

Motivation de la modification :

La modification des OAP du STECAL No présente plusieurs objectifs :

- Réduction du zonage et du périmètre des OAP : le projet porté par le monastère entend consommer moins d'espaces naturels et forestiers.
- Assurer la sécurité des retraitants par desserte interne de la zone plus précise prenant en compte la défendabilité du site.
- Relocalisation des constructions autorisées dans le secteur.

Schéma du PLU approuvé



Schéma du PLU modifié



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

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

Schéma d'intention du PLU approuvé

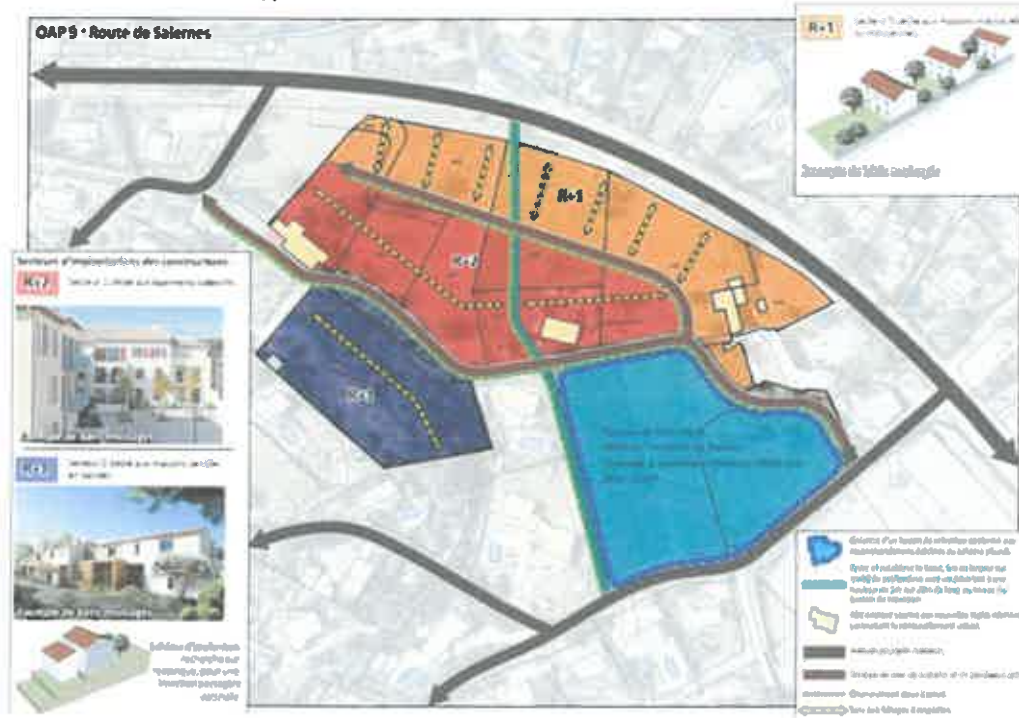


Schéma d'intention du PLU modifié



### 1.3.2 Modifications apportées au règlement écrit :

Toutes les modifications n°3 du PLU se traduisent dans le règlement écrit.

### 1.3.3 Modifications apportées aux annexes :

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

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

Annexe n° 7 : L'annexe concerne la définition de l'exploitation agricole en application des articles L311-1 et 312-1 du Code Rural. Cette définition s'applique à toute exploitation agricole située sur le territoire communal.

Annexes n° 12, 13, 16 La présente procédure met à jour les arrêtés préfectoraux en vigueur et applicables pour toutes autorisations d'urbanisme :

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

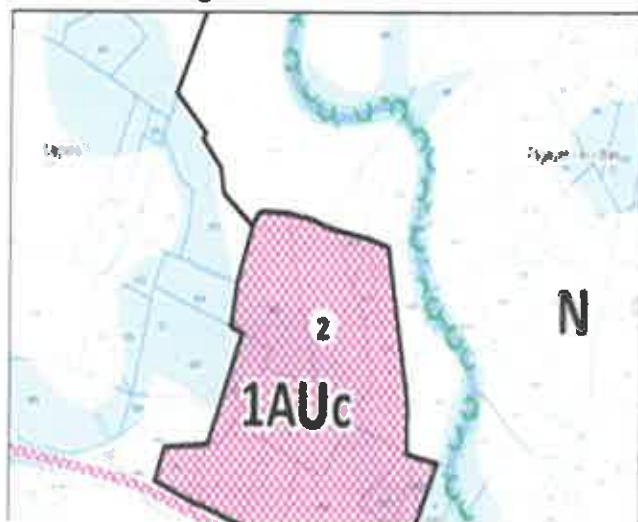
### 1.4.4 liste des emplacements réservés (ER) modifiées :

#### 1.4.4.1 Suppression des emplacements réservés

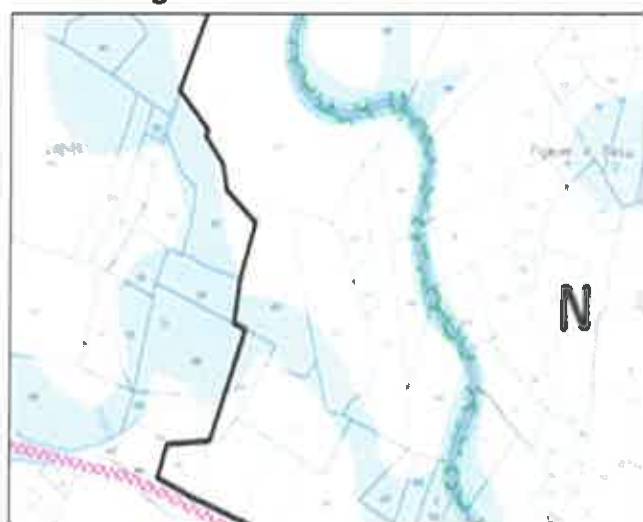
##### 1.4.4.1.1 Suppression ER 2

Objet : « création d'une zone artisanale et d'équipements publics au quartier Lapiès » Date de création : élaboration du PLU approuvé en 2017.

Extrait du zonage : PLU antérieur



Extrait du zonage : PLU modifié



+

Justification : Le projet de développement économique (artisanal et équipements publics) envisagé lors de l'élaboration du PLU1 approuvé en 2017 n'est plus d'actualité. L'équipement de la zone s'avère trop coûteux pour les collectivités partenaires (Commune de Flayosc, Agglomération DPVA), et notamment l'adduction en eau potable pour une zone artisanale. En outre, la consommation de l'espace d'un tel projet vient à l'encontre des objectifs de sobriété foncière que l'agglomération DPVA entend appliquer au travers la révision du SCOT.

**La zone est intégralement reclassée en N.**

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



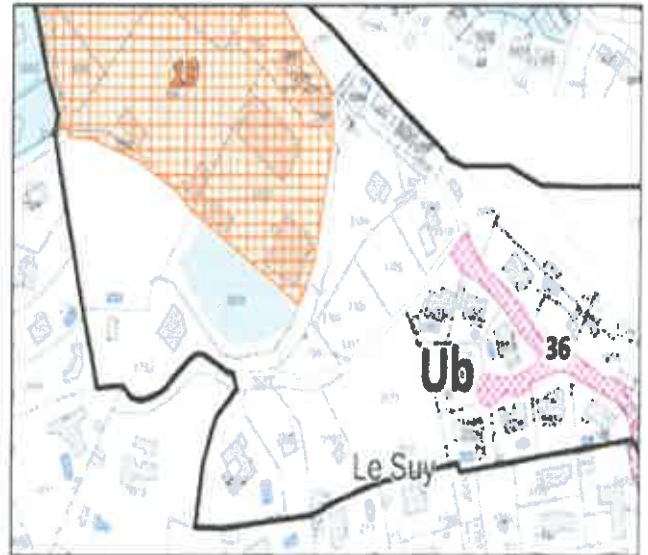
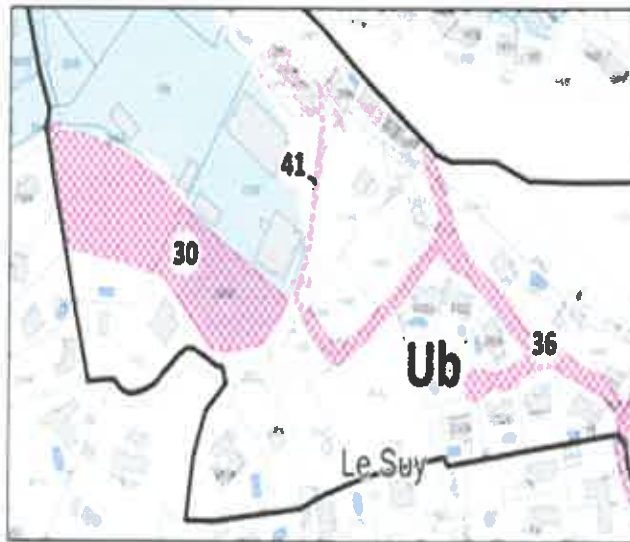
#### 1.4.4.1.2 Suppression ER 30

Objet : « équipements publics, quartier des Ecoles »

Date de création : élaboration du PLU approuvé en 2017.

Extrait du zonage du PLU antérieur :

Extrait du zonage modifié :



Justification : suite à une mise en demeure n'ayant pas aboutie, l'ER n°30 est sans effet. La présente procédure supprime en conséquence l'ER n°30. | Compatibilité avec le PADD : le projet n'était pas ciblé dans le PADD.

#### 1.4.4.1.3 Suppression ER 41

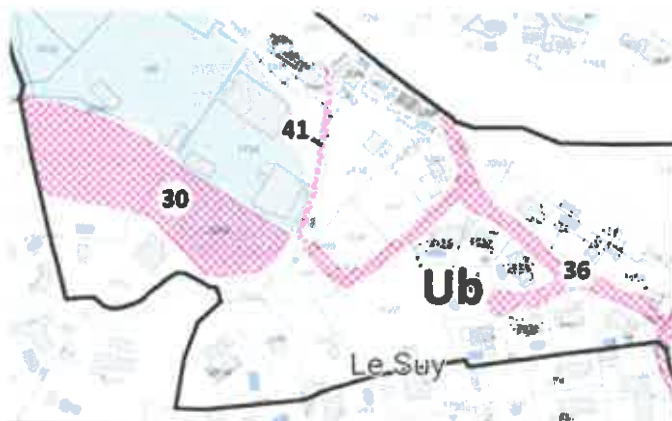
Objet : « Aménagement d'un sentier piétonnier pour la desserte du groupe scolaire »

Date de création : élaboration du PLU approuvé en 2017.

Extrait du zonage du PLU antérieur :

Extrait du zonage modifié :

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

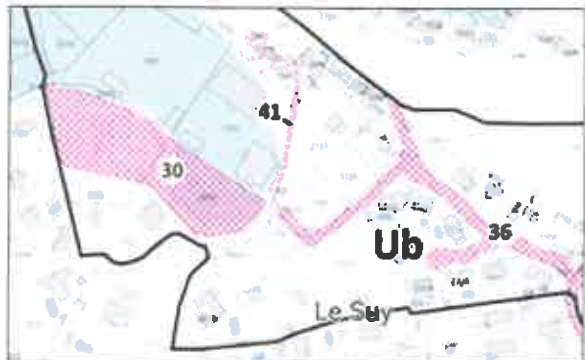


#### 1.3.4.1.4 Réduction ER 36

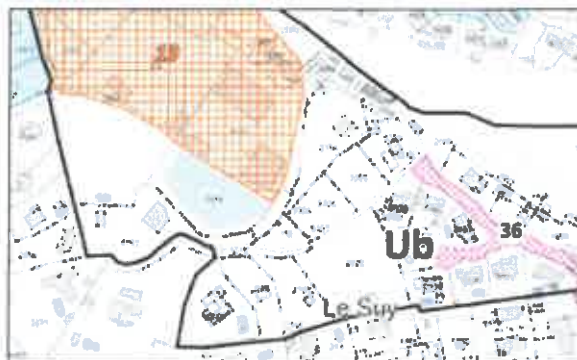
Objet : « Aménagement d'une liaison entre la route départementale et la route de Sauveclare »

Date de création : élaboration du PLU approuvé en 2017.

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



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

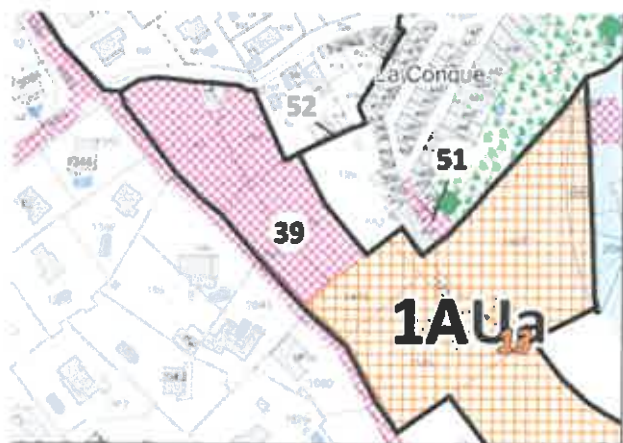
Compatibilité avec le PADD : le projet n'était pas ciblé dans le PADD.

#### 1.4.4.1.5 Suppression ER 39

Objet « Aménagement d'un belvédère avec parking paysager »

Date de création : élaboration du PLU approuvé en 2017.

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



Justification La présente procédure supprime l'ER n°39.

En revanche, la collectivité impose que les perspectives sur le village, depuis le chemin de la Colle, soient conservées : le panorama offre une vision exceptionnelle sur le village et son écrin de verdure. L'OAP réalisée sur ce secteur lors de l'élaboration du PLU en 2017 est maintenue : Les parcelles libérées de l'ER n°39 restent protégées de toutes constructions. De la voirie et des aménagements paysagers sont seuls prévus sur ces parcelles.

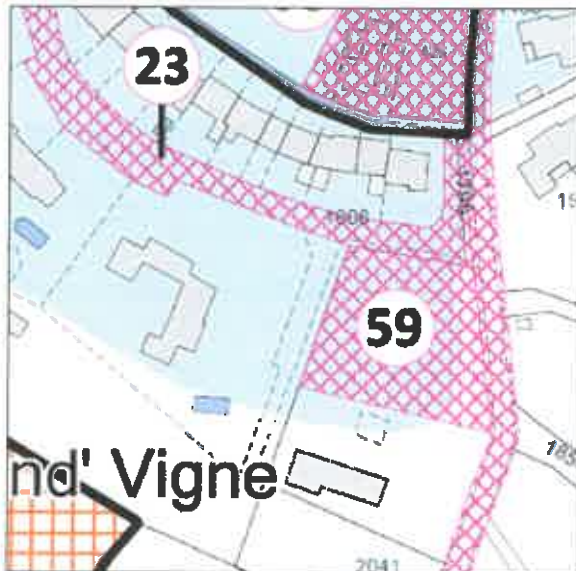
Compatibilité avec le PADD : le projet paysager reste maintenu, le panorama sera conservé.

#### 1.4.4.1.6 Suppression ER 59

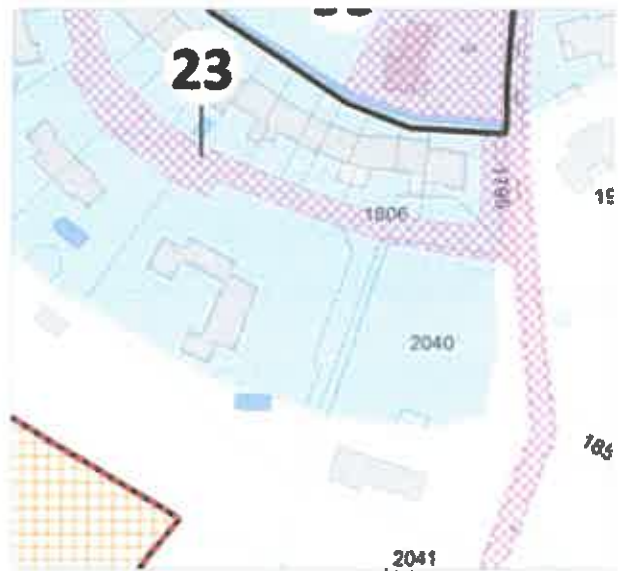
Objet : « Création d'une aire de stationnement paysager »

Date de création : élaboration du PLU approuvé en 2017.

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



Justification : suite à une mise en demeure n'ayant pas aboutie et à l'abandon du projet de parking, la présente procédure supprime l'ER n°59. A noter que la parcelle concernée (parcelle 2040) a été divisée et que la partie concernée par l'ER59 est désormais bâtie.]

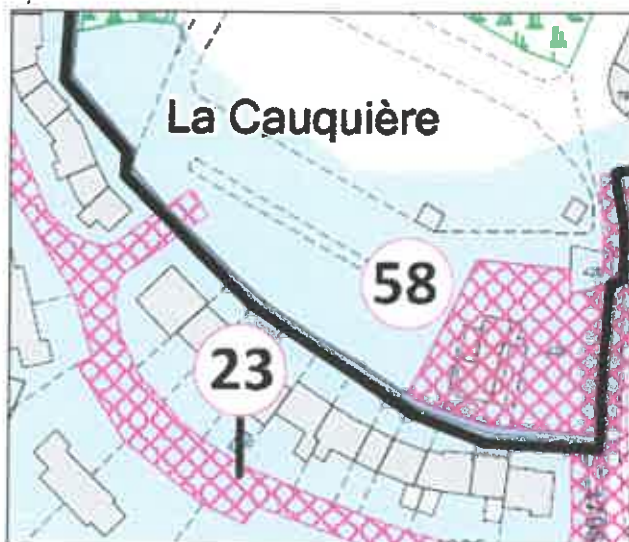
Compatibilité avec le PADD : L'orientation 1.3 du PADD qui prévoit le développement du stationnement proche du village et des équipements ne cible pas spécifiquement ce terrain. Le développement de stationnement reste un objectif communal.

#### 1.4.4.2 Changement de dénomination

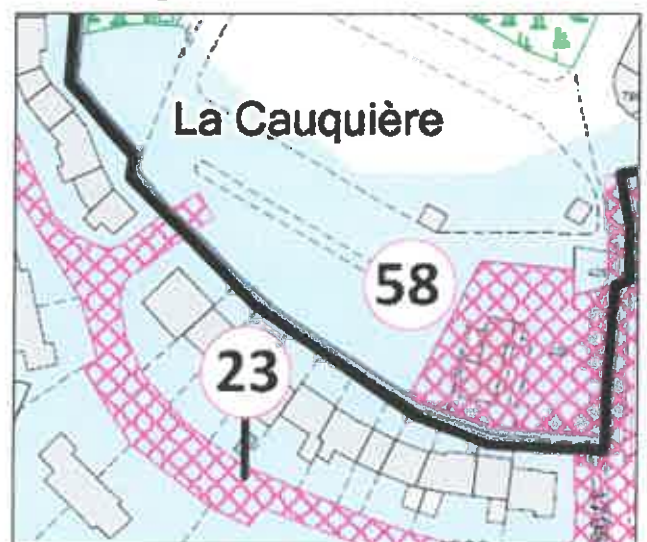
##### 1.4.4.2.1 Changement de dénomination de l'ER 58

Objet : « Création d'une aire de stationnement paysager » Date de création : élaboration du PLU approuvé en 2017.

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage modifié :



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

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

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

### 1.4.5 Liste des Secteurs de Mixité Sociales (SMS) :

*Le PLU : un des outils pour développer le logement social :*

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

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

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

#### 1.4.5.1 Les SMS supprimés

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

### 1.4.5.2 les SMS modifiés

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

### 1.4.5.3 Les SMS nouvellement créés

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

#### Bilan des SMS :

Le PLU antérieur prévoyait, avec l'application de l'ensemble des SMS, la réalisation d'au moins 335 logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale à la propriété). La présente procédure majore cet objectif avec 355 logements sociaux : les programmes sont moins disséminés et présentent plus de

potentiel, facilitant ainsi leur réalisation. | Compatibilité avec le PADD : le bilan des SMS (en augmentation) démontre une volonté de production de logement social, en accord avec les orientations du PADD.

### 1.3.6 Modifications apportées au patrimoine identifié

Suppression d'une ruine identifiée au titre du patrimoine

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

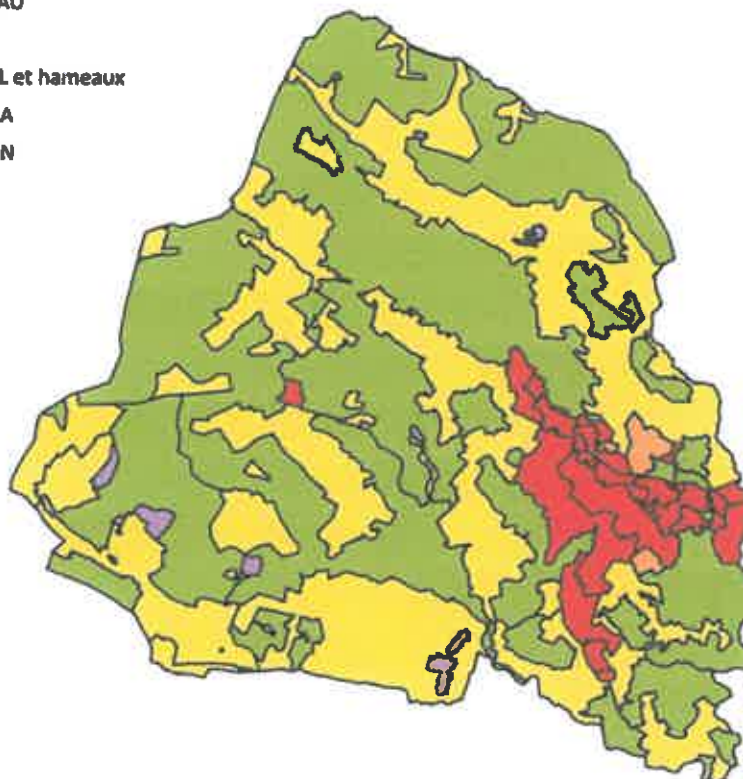
La présente procédure supprime son identification au titre du patrimoine entraînant une modification du plan graphique et une modification du document « fiches patrimoine ».

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

### 1.3.7 Modifications apportées au zonage du PLU

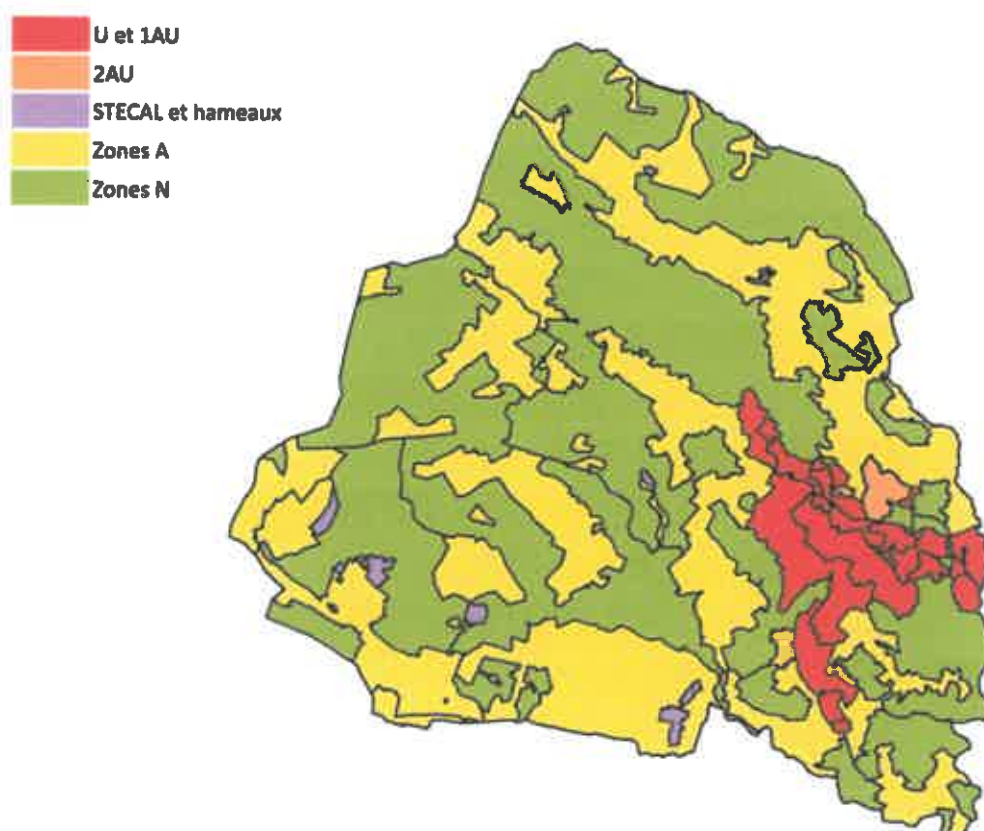
Aperçu global des réductions de zones





PLU antérieur : Cartographie simplifiée du PLU



## Cartographie simplifiée du PLU modifié

### PLU modifié: Cartographie simplifiée du PLU modifié



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

#### Evolution PLU antérieur / PLU modifié :

- Les zones constructibles U et 1AU alternatives ont été réduites de 7,37 hectares. -2.2%
- Les zones constructibles 2AU strictes alternatives ont été réduites de 8,1 hectares. -32.1%
- Les zones constructibles STECAL et hameaux ont été réduites de 3,66 hectares. -9.9%

**Les zones A et N ont été étendues de 19,12 Ha. + 0.46%**

## 1.4 Cadre juridique :

La procédure d'enquête est réalisée dans le cadre de l'application :

- du Code de l'environnement, conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> notamment les articles, - L 123-1 et s., R 123-1 et s. pour l'organisation de l'enquête publique - du Code de l'urbanisme, notamment les articles, - L 153-36 à L 153-48 pour la modification de droit commun du PLU ;
- de la décision du Tribunal administratif de Toulon du 01 août 2024 – dossier E24000037/83 (PJ 1) ;
- de l'arrêté municipal n° 2024/011 en date du 23 septembre 2024 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 3 de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Flayosc (PJ 3).

## 1.5 le Dossier d'enquête publique

Le dossier « version papier » tel qu'il a été tenu à la disposition du public à la mairie de Flayosc pendant tout le déroulement de l'enquête du lundi 21 octobre à 8 H 30 au mardi 19 novembre 2024 à 17 H 00 était composé des pièces suivantes

:

### 1. Le dossier administratif comprenant notamment les pièces suivantes :

- Décision de l'autorité environnementale (PJ n°4a)
- Délibération du CM de Flayosc engageant la procédure du 20 mars 2022 (PJ n°2)
- Bilan de la concertation (PJ n°6)
- Avis de la CDPENAF (PJ n°4b)
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Sous-préfecture de Draguignan (DDTM) (PJ n°4f)
- Région PACA (PJ n°4h)
- Département du Var (PJ n°4d)
- Chambre d'agriculture du Var (PJ n°4c)
- Chambre de Métiers et d'Artisanat (PJ n°4g)
- Dracénie Provence Verdon Agglomération (PJ n°4e)
- Commune d'Ampus (PJ n°4i)
- Décision du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur (PJ n°1)
- Arrêté Municipal d'enquête publique (PJ n°3)
- Avis d'enquête publique (PJ n°7)
- Certificat d'affichage (PJ n°8)
- Parution presse J-15 puis parution presse J+8 (PJ n°9)

### 2. Le dossier technique avec les documents suivants :

Document 1 exposé des motifs

Document 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP)

Documents réglementaires écrits :

4.1.1 Règlement écrit

4.1.2 Annexes au règlement

4.1.3 Listes des emplacements réservés

4.1.4 Liste des secteurs de mixité sociale (SMS)

4.1.5 Listes des éléments du patrimoine

- Documents réglementaires graphiques :

4.2.1 Plan loupe

4.2.2 Plan Sud

4.2.3 Plan Nord-

Le premier jour de l'enquête je vérifie que le dossier numérique mis en ligne sur le site de la mairie [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr) est bien identique à la version papier.



## 2 Concertation et information préalable :

### Bilan de la concertation (Pj n°6)

La délibération engageant la modification de droit commun a défini les modalités de concertation appliquées à la procédure :

- Le projet de modification est mis à la disposition du public en mairie, accompagné d'un livre blanc
- Information par publication sur le bulletin municipal ou via les réseaux sociaux de la Ville. La mise à disposition du dossier de modification et du livre blanc a débuté le 10 juin 2024 et s'est terminée le 2 octobre 2024. Le dossier était disponible à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la commune. L'annonce de cette concertation du public a été réalisée par voie d'affichage en mairie et sur divers panneaux d'informations. Une information sur le site internet et via les réseaux sociaux communaux a également été réalisée.

Afin d'éviter les demandes du public ne pouvant pas être traitées dans le cadre d'une procédure de modification (au sens du code de l'urbanisme), la commune a précisé en préambule du livre blanc : **« La procédure de modification de droit commun ne permet pas de rendre constructible des terrains classés en zone naturelle ou agricole. Les demandes en ce sens ne pourront pas être étudiées dans la suite de la procédure ».**

Pendant les 4 mois pendant lesquels le dossier et le livre blanc ont été mis à disposition du public, 8 observations ont été déposées dont 2 identiques déposées par la même personne et une observation portant sur deux demandes différentes. Le livre blanc compte donc 8 demandes.

Sur les 8 demandes :

- Une demande fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'Enginesse qui est prévue par le projet de modification.
- Une demande fait également référence à la zone 2AU d'Enginesse mais ne peut pas être ouverte à l'urbanisation. La parcelle, objet de la demande fait partie des parcelles qui ne pourront pas être équipées et défendues. Elle est reclassée en zone naturelle par le projet de modification du PLU.
- Une demande porte sur la taille des annexes autorisées en zone 2AU. Le pétitionnaire demande une augmentation de la superficie des annexes autorisées de 50 m<sup>2</sup> (superficie autorisée par le PLU approuvé : 50 m<sup>2</sup>, superficie demandée : 100 m<sup>2</sup>). Le dossier de modification du PLU mis à disposition et qui sera porté à l'enquête publique autorise pour les habitations existantes : 50 m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup> de bassin de piscine. Cette modification a fait l'objet de remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) et devra être supprimée de la modification. La demande du pétitionnaire ne pourra donc pas être prise en compte.
- Une demande porte sur la suppression du secteur de mixité sociale n°4. La modification supprime ce SMS.

Les quatre autres demandes n'entrent pas dans le cadre de la présente modification.

Globalement, les observations du public portaient sur des demandes ne pouvant pas être traitées dans le cadre de la procédure de modification (demande de classement en zone constructible).

Les quelques observations formulées ne sont ni favorables, ni défavorables au projet de modification. La concertation n'a pas mis en avant d'opposition de la population qui a largement été informée par voie d'affichage et de publication. Le bilan est en ce sens positif.

## 2.1 Avis de l'Autorité Environnementale : (PJ n° 4a)

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.

- Cependant la MRAe invite la commune à préciser l'adéquation besoins/ressources en eau de sa population sur le long terme tenant compte du changement climatique.

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

## 2.2 Avis de la CDPENAF : (PJ n° 4b)

La CDPENAF émet un avis favorable simple à l'unanimité des membres, sous réserve :

De limiter à 50m<sup>2</sup> les annexes hors piscine et à 80m<sup>2</sup> les piscines plages comprises.

D'intégrer des haies anti-dérives dans une bande de recul de 4m entre les nouvelles constructions et les parcelles agricoles voisines.

De limiter les annexes et extension de la même manière que le reste de la zone A pour le STECAL AH – Hameau de Matourne.

De conserver la destination restauration pour le STECAL – No- Monastère Saint-Michel.

De retirer la modification des destinations du STECAL- Château de Berne.

## 2.3 Avis de la Chambre d'Agriculture (CA) : (PJ n° 4c)

En résumé 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-STEAL No- 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.

## 2.4 Avis du Département : (PJ n° 4d)

Deux observations relatives à la voirie Départementale :

La modification du PLU réduit le recul des portails par rapport aux voies, passant de 5m à 3m. Le département souhaite maintenir le recul de 5m pour les routes départementales.

L'OAP n°9 n'indique pas de recul des constructions par rapport à la RD557. Aussi, le Département propose d'imposer un recul minimum de 15m, en harmonie avec les dispositions des zones environnantes.

## 2.5 Avis de la Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa): (PJ n° 4e)

La DPAVa émet un avis favorable à l'unanimité tout en formulant les recommandations suivantes :

Au titre de sa compétence « équilibre social de l'habitat » :

La création du SMS 19 à proximité des écoles n'apparaît pas sur la cartographie des zonages du PLU.

Au titre de sa compétence « Aménagement » :

STEAL NT1 de Berne : Au regard des ratios des constructions nécessaires pour une exploitation viticole, les surfaces de locaux techniques (+ 3000m<sup>2</sup>) sont presque deux fois plus importantes que nécessaires à ce type d'activité.

STEAL No du Monastère Saint-Michel : La création d'hébergement sous forme d'ermitages en limite Est du projet se situe en dehors de la zone de protection incendie et en interface avec la zone boisée.

Quartier Enginasse : DPVa s'interroge sur l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone boisée sans accès existant et dont la défense incendie ne semble être assurée que par un seul poteau.

Au titre de sa compétence « **Gestion de l'eau, des inondations et des risques majeures** » :

La DPVa demande des évolutions du règlement et des OAP :

- Récupérateur d'eau.
- Bassin paysager.
- Stationnements « perméables ».
- Portail au niveau du trottoir.
- Calcul des hauteurs depuis le terrain naturel en l'absence de Cote de crue de référence.
- Demande que les piscines soient limitées à 20 ou 30m2.

Au titre de sa compétence « **Instruction droit des sols** »

La DPVa demande des évolutions du règlement :

- Réduire la taille des annexes et des piscines.
- Modifier la définition d'annexe
- Revoir la règle concernant les toitures.

## **2.6 Avis de l'Etat (DDTM : (PJ n° 4f)**

Justifier la **compatibilité** de la modification du PLU, avec les **documents supra-communaux**.

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

La suppression de la zone 1AU du quartier de Lapiès remet en cause **les orientations relatives au développement économique de Flayosc fixées au PADD et fragilise la procédure de modification du PLU**. Cette suppression de zone doit passer par une révision du PLU.

**Stationnements :**

Le PLU prévoit la création de 400 places de stationnement supplémentaires. La suppression de l'emplacement réservé 59 et la réduction du nombre de stationnement de l'emplacement réservé 58 pourrait compromettre cet objectif. **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.**

**Justificatif des objectifs du programme Local de l'habitat**

Le PLU antérieur prévoyait la réalisation d'au moins 335 logements sociaux ; avec la modification du PLU cet objectif passe à 355 logements sociaux.

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 (en cours de signature) d'ici 2025 ainsi que ceux du PLH à l'horizon du PLU.

Pour des raisons pratiques, il est proposé de relever le seuil de 4 logements à 12 logements à partir duquel 25% de la surface de plancher destinée à des logements agréés par l'Etat.

**Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Enginasse**

Cette décision doit être motivée par une délibération du CM justifiant l'utilité de cette ouverture en tenant compte des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

**Réduction des zones constructibles**

Les zones constructibles U et 1AU alternatives ont été réduites de 7,37 hectares. Ces modifications entraîneront une diminution significative du nombre de logements. Il est nécessaire de démontrer que ces changements permettront de respecter les objectifs fixés dans le PLU.

**STECAL NT1 de Berne :**

La DDTM demande la suppression des évolutions de ce STECAL.

**OAP des Moulins (Opération d'aménagement et de Programmation):**

Les OAP sont destinées à définir les grandes lignes de l'aménagement et du développement du territoire en fixant des objectifs en matière d'urbanisme, de paysage, d'infrastructure et de services. Elles doivent rester souples pour s'adapter aux spécificités locales et aux projets futurs. En revanche des règles précises doivent être incluses dans le règlement écrit du PLU. La rédaction de l'OAP et du règlement doit donc être reprise en ce sens.

**Emprises des annexes et piscines :**

La DDTM demande d'analyser l'impact des règles sur les piscines et annexes en 2AU,A,N et Ah.  
**Lexique :**

Il est recommandé d'intégrer les piscines dans la définitions des annexes.

**Prise en compte des évolutions réglementaires :**

La DDTM demande deux ajouts :

Règle de l'engrillagement en zone N

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, les périmètres des secteurs concernés par des Obligations Légales de Défrichement (OLD) doivent figurer en annexe du PLU.

## **2.7 Synthèse des avis des PPA :**

Trois sujets ont cristallisé beaucoup de remarques et d'avis négatifs :

**Les annexes et piscines :** avis négatifs de CDPENAF, de DPVa et de DDTM.

**STECAL NT1 de Berne :** avis négatifs de MRAe, de CDPENAF, de CA, de DPVa.

**Hales anti-dérives :** avis négatifs de Cdpenaf, de CA.

Le département souhaite un retrait de 5m pour les portails le long des routes départementales et un recul de 15m par rapport à la RD 557 pour les habitations de de l'AOP n°9.

La DDTM demande de :

- justifier la compatibilité du projet avec les documents supra communaux
- faire une révision du PLU avec la suppression de la zone 1AU de Lapiès
- faire un inventaire détaillé des places de stationnement actuelles et des projets en cours avant de supprimer des emplacements réservés.
- de prendre une délibération du CM pour l'urbanisation de la zone 2AU de Engennesse
- de revoir la rédaction de l'OAP et du règlement de l'OAP des Moulins
- préciser que les piscines font partie des annexes
- prendre en compte les évolutions réglementaires

## **2.8 Réponse de la Mairie aux avis des PPA :**

**Annexes et piscines :** La commune renonce à cette modification.

**STECAL NT1 de Berne :** L'ensemble des évolutions sera supprimé.

**Hales anti-dérives :** La demande sera prise en compte.

En outre la mairie suit les recommandations de la CDPENAF pour le hameau de Matourne et décide de maintenir l'activité restauration du STECAL No Monastère orthodoxe.

En réponse à la DDTM, la mairie indique n'être concernée que par un document supra communal : le PLH en l'absence de Scott.

La mairie renonce à la suppression de la zone 1AU de Lapiès.

Le comptage des places de stationnement actuels et des projets en cours sera réalisé

Pour l'urbanisation de la zone 2AU d'Engennesse, la DCM prévue correspondra avec la DCM d'approbation de la procédure d'urbanisation. L'exposé des motifs sera complété par la dérogation « Scot ».

La réduction des zones constructibles entraîne une diminution de 70 logements (- 8%) et ne va pas à l'encontre des objectifs du PADD. Les éléments réglementaires des AOP des Moulins seront également écrits dans le règlement de la zone.

## **2.9 Avis du commissaire enquêteur :**

Deux modifications du PLU ont fait presque l'unanimité contre elles : il s'agit des annexes et piscines et du Stecal NT1 de Berne obligeant la mairie à ne pas modifier ces éléments.

Je constate que la Mairie a tenu compte de tous les avis émis, à l'exception de la demande de la DDTM de tenir compte du contrat de mixité non encore signé....

La suppression de la zone 1AU de Lapiès était parfaitement justifiée par la commune et par DPVa. Même la DDTM trouvait quelques points positifs car cette suppression favorise l'atteinte des objectifs de sobriété foncière, la commune ayant consommé depuis 2010, 29.9ha d'espace naturels agricoles et fonciers, donc il est urgent de limiter cette consommation excessive...Ce que souhaite la Mairie et DPVa , mais les normes imposent une procédure lourde comme la révision du PLU qui prendra du temps et de l'argent, alors qu'il aurait été si simple de l'inscrire dans la présente modification.

## **3. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E24000037/83 du 1<sup>er</sup> août 2024 (PJ 1), le tribunal administratif de Toulon a désigné Mr Joël Burrier en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet *la modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Flayosc.*

### **3.2 Modalité de l'enquête**

Par arrêté municipal n°2024/011 du 23/09/2024 (PJ 3), l'enquête publique a été prescrite pendant 30 jours consécutifs, du 21 octobre à 8h30 au 21 novembre 2024 à 17h.

### **3.3 Contacts préalables**

#### **3.3.1 Réunion du 17 septembre 2024**

Contact avec Mme Amandine Stevens responsable foncier, urbanisme et développement durable de la mairie de Flayosc qui propose le 9 août par mail une réunion le 17 septembre à 10h en mairie de Flayosc. Le 12 septembre, le cabinet Begeat qui assiste la commune pour ce projet de modification n°3 du PLU m'indique que je peux télécharger le dossier administratif(provisoire) d'enquête publique sur le site FTP du Begeat.

Je demande alors si cette réunion peut se faire en visio-conférence ce qui est accepté et l'on se retrouve donc le 17 septembre en visio-conférence avec Mme A.Stevens ,( mairie de Flayosc), Mme V. Goncalvès et Mme J. Nègre du cabinet Begeat.

Présentation du projet par Mme Goncalves qui vise à compléter la réglementation pour réduire la vulnérabilité face aux risques naturels principalement incendie et inondation, à poursuivre les mesures contre l'étalement urbain, à redéfinir les secteurs de mixité sociale....

Les dates de l'enquête publique et des permanences sont fixées d'un commun accord : enquête publique du 21 octobre au 19 novembre 2024 .

Permanences : Lundi 21 octobre de 8h30 à 12h

Mardi 29 octobre de 13h30 à 17h

Mercredi 6 novembre de 8h30 à 12h

Vendredi 15 novembre de 8h30 à 12h

Mardi 19 novembre de 13h30 à 17h.

Des contacts par mail ont eu lieu par la suite entre la Mairie, le cabinet Begeat et le commissaire enquêteur pour valider le projet d'arrêté et l'avis d'enquête publique.

### **3.3.2 Réunion du 18 octobre avec Mme Amandine Stevens Responsable foncier, urbanisme et Développement Durable de la mairie de Flayosc.**

Au cours de cette réunion, nous avons évoqué les résultats de la concertation préalable. J'ai pris connaissance du livre blanc mis à disposition du public du 10 juin 2024 au 02 octobre 2024. Sept observations ont été déposées, essentiellement des demandes de changement de zonage pour rendre un terrain constructible.

J'ai interrogé Mme Stevens sur l'absence d'avis du SDIS alors que les PPA font souvent référence au SDIS. Réponse : Le SDIS n'est pas considéré comme PPA.

Pour les logements sociaux j'ai appris que la commune était loin des quotas qui lui sont fixés et de ce fait paie une amende de 250 000 € par an. Un effort non négligeable a été fait, la commune peut construire des logements sociaux sur les terrains qu'elle possède mais c'est plus difficile d'imposer des logements sociaux pour les constructeurs privés, d'autant plus que la demande sur ces logements n'est pas énorme. La commune respecte le PLH mais pas le quota de 25% imposé par la loi. La commune regrette aussi que l'ER2 « création d'une zone artisanale et d'équipements publics au quartier Lapiès » ne puisse être supprimée comme envisagé initialement car cette zone artisanale et d'équipement publics ne se fera jamais.

Au sujet du Château de Berne, la commune a essayé d'arranger une situation assez compliquée face à un propriétaire étranger qui a bien du mal avec la complexité de l'administration française.

Réunion très intéressante, Mme Stevens répondant avec sincérité à toutes les questions posées. Une visite des points sensibles de l'enquête est envisagée après une permanence du commissaire enquêteur.

A l'issue de la réunion, je prends possession du dossier d'enquête publique que je ramènerai paraphé et signé pour la première permanence et début de l'enquête publique le lundi 21 octobre à 8h30 à la mairie de Flayosc.

## **3.4 Information du public:**

### **Pendant la phase de concertation :**

- Le projet de modification est mis à la disposition du public en mairie, accompagné d'un livre blanc. (§ 2)
- Information par publication sur le bulletin municipal ou via les réseaux sociaux de la Ville. La mise à disposition du dossier de modification et du livre blanc a débuté le 10 juin 2024 et s'est terminée le 2 octobre 2024. Il y a eu 8 observations déposées sur le livre blanc.

Le dossier était disponible à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la commune. L'annonce de cette concertation du public a été réalisée par voie d'affichage en mairie et sur divers panneaux d'informations. Une information sur le site internet et via les réseaux sociaux communaux a également été réalisée.

### **Pendant l'enquête publique :**

L'information a été réalisée par 3 moyens :

- Par voie d'affichage de l'avis d'enquête publique (PJ n°7) qui a été affiché à 16 endroits de la commune. Certificat d'affichage (PJ n°8)
- Par les annonces légales (PJ n°9) Parution dans Var Info et Var Matin des 4 et 25 octobre 2024.
- Sur le site internet de la Mairie où l'avis d'enquête et le dossier d'enquête publique étaient visibles pendant toute la durée de l'enquête.

Le public a été convenablement informé du projet de la modification n°3 du PLU.

### 3.5 Déroulement de l'enquête :

#### **Permanence n°1 : lundi 21 octobre 2024 de 7h30 à 12h**

Lundi 21 octobre à 7h du matin ma voiture ne peut démarrer, la batterie complètement hors d'usage. En catastrophe il a fallu réveiller un voisin pour lui emprunter sa voiture. Après bien des émotions, je suis arrivé avec 25 mn de retard en ayant prévenu Mme Stevens qui a renseigné un premier visiteur venu juste demander quelques renseignements. Observation sur le registre R1. Pas d'autre visite, réception d'un mail de Marie Robien sur la limitation de la surface des annexes (Lettre L1).

#### **Permanence n°2 : mardi 29 octobre 2024 de 13h30 à 17h**

Le public s'est succédé sans interruption jusqu'à après 17h. J'ai reçu 8 personnes. La plupart des demandes concernent un changement de zone, certaines autres demandent une précision sur ce qu'il est possible dans une zone ; Mme Robein qui m'avait envoyé un mail lundi dernier est revenue m'expliquer sa situation. J'ai aussi eu un propriétaire qui s'étonne que le terrain où il habite soit concerné par les aléas ruissellement.

Seuls, trois personnes de la même famille sont pleinement dans le cadre de cette enquête publique en approuvant sans réserve la suppression du SMS n°4.

J'ai quitté la Mairie à 17h45 après en avoir terminé avec le dernier visiteur et en ayant fait des photocopies du registre et des courriers apportés au cours de la permanence. Il y a les observations R2, R3, R4 et R5 sur le registre et j'ai reçu les lettres L2, L3, L4, L5 et L6.

#### **Permanence n°3 : mercredi 6 novembre de 8h30 à 12h**

Deux observations inscrites sur le registre. Une observation sur le SMS 18 qui passe de 21 à 44 logements et un couple qui trouve aberrant la construction de logements sociaux ou autres, compte tenu des approvisionnements d'eaux récurrents et des problèmes d'évacuation des eaux pluviales. Une personne est venue pour récupérer une copie de la lettre qu'elle m'avait donnée à la précédente permanence. Inscription des observations R6 et R7 sur le registre et remise de la lettres L7.

#### **Permanence n°4 : vendredi 15 novembre 2024 de 8h30 à 12h**

J'ai reçu 7 personnes, 2 ont déposé une observation sur le registre R8 et R9, 3 personnes m'ont remis une lettre L8, L9 et L10, une va m'envoyer sa demande par courrier et une personne venait se renseigner sans demande particulière. En outre, il y avait 2 courriers électroniques à mon intention. (L11 et L12)

Après la permanence, visite avec Mme Stevens des STECAL du château de Berne et du monastère orthodoxe.

#### **Permanence n°5 : mardi 19 novembre 2024 de 13h30 à 17h**

Visite d'une personne venue se renseigner sur la modification n°3 du PLU sans demande particulière. On m'a remis 4 courriers électroniques, lettres L13, L14, L15, L16.

Cas particulier de la lettre n°17 envoyée en recommandé avec AR à Mme le Maire de Flayosc qui l'a reçue le 14 novembre, donc avant le début de l'enquête publique. Néanmoins ce courrier sera pris en compte.

**Clôture de l'enquête :** Le mardi 19 novembre à 17h, je signe le registre qui clôt l'enquête.

**Climat de l'enquête :** L'enquête s'est déroulée normalement sans incident.

Le 21 novembre, je remettais mon Procès Verbal de synthèse (Pj n°11) en mains propres à Mme Stevens et la Mairie me transmettait le 03 décembre 2024 son mémoire en réponse (Pjn°12).

### **3.6 Synthèse des observations :**

Au cours de cette enquête, 22 personnes sont venues lors des permanences du commissaire enquêteur, 9 observations ont été écrites sur le registre, (numérotées R1 à R 9), 17 lettres (numérotées de L1 à L17) lui ont été remises (7 lors des permanences), 9 envoyées par mail et une envoyée en recommandé avec accusé de réception. (Pj n°10)

Il n'y a pas eu d'observations inscrites sur le registre en dehors des permanences.

Comme c'était prévisible, le public a raisonné PLU et non modification n°3 qui portait sur quelques points précis du PLU. En conséquence, nombre d'observations sont hors sujet et n'entrent pas dans le cadre de cette enquête publique.

En tout il y a eu 26 observations formulées, certaines faisant double emploi (L2 et R3) donc 25 observations différentes.

Cependant pour les observations qui peuvent être retenues, deux thèmes principaux s'imposent : les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et la limitation de la dimension des annexes et piscines.

## **4. Examen des observations du Public, réponses de la Mairie et avis du commissaire enquêteur :**

### **4.1 Synthèse des observations du public :**

Pour les SMS, 9 observations : R4, R6, L3, L4, L5, L7, L9, L10, L14

Piscine et annexes : 5 observations : R9, L1, L6, L12, L13

Une observation recevable concernant le monastère orthodoxe : R8

Une observation est sans objet : R1

Donc il y a 9 observations (R2, R5, R7 et L6, L8, L11, L15, L16, L17)

qui n'entrent pas dans ce projet de modification n°3 du PLU.

### **4.2 SMS: 9 observations**

**SMS 4:** R4, L3, L4, L5, L7, L14

Ces six observations demandent la suppression du SMS 4, ce qui est proposé par le projet.

**L9 : SMS 1 :**

Le SMS 1 est concerné par le projet car le nombre prévu de logements passe de 28 à 30. Mr Beuf regrette que ce SMS soit 100% logement social et souhaiterait 50% pour plus de mixité.

**L10 SMS 17 :** Ce SMS passe de 30 à 50 logements, c'est une augmentation sensible.

Mr Werts soulève les objections suivantes :

1- Zone de ruissellement



- 2- Assainissement collectif et impossibilité d'assainissement individuel
- 3- Route étroite
- 4- Alimentation en eau aléatoire
- 5- Chemin surélevé mais inondé lors de fortes pluies pour accéder à mon terrain.

**R6 : SMS n°18 :**

Ce SMS passe de 21 à 44 logements. Plus du double de ce qui avait été prévu précédemment.

Observateur anonyme qui regrette de trop grosses et trop nombreuses constructions.

Difficulté du terrain : zone inondable, de ruissellement, route étroite, sans trottoir et sans éclairage.

Impact sur la valeur du bien existant.

*Réponse de la mairie :*

*Il était impératif dans le cadre de la procédure de la modification du PLU de ne pas réduire le nombre de logements sociaux initialement prévu par le PLU et validé par DPV<sub>a</sub> et par les services de l'état. La procédure permet de moins disséminer les programmes de logement qui présentent plus de potentiel pour les opérateurs, ce qui va dans le sens d'une facilitation de leur réalisation.*

*Les craintes ou objections soulevées dans les contributions, en particulier concernant les accès, les risques naturels ou encore les réseaux sont pris en compte dans le PLU. Certains SMS sont positionnés dans des zones Urbaines quand d'autres sont situés dans des zones à urbaniser qui pour être ouvertes à l'urbanisation doivent faire l'objet de travaux (voirie/réseau). La prise en compte des risques naturels est également règlementée par le PLU. La gestion du pluvial est imposé dans toutes les zones.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Je constate déjà que les 6 pétitionnaires pour la suppression du SMS 4 sont en accord avec le projet de modification n°3 du PLU.*

*Je comprends la nécessité de la Mairie de respecter les engagements pris dans le cadre du PLU et les raisons invoquées me paraissent raisonnables*

**4.3 Annexes et Piscines : 5 Observations R9, L1, L6, L12, L13**

**R9 : Mr Millet**

Mr Millet dont la maison est située en zone N demande de pouvoir poser une piscine sur la parcelle voisine de sa maison située en zone A, parcelle qui lui appartient.

*Réponse de la mairie :*

*Il n'est pas envisageable de modifier le règlement du PLU pour autoriser les piscines sur une zone Agricole lorsque la construction se situe dans une autre zone que la zone Agricole.*

*C'est une position claire et constante des PPA du Var ; En effet, un pétitionnaire dont la parcelle serait classée en zone N pourrait acquérir une parcelle limitrophe, classée en zone A pour y réaliser une piscine.*

*La commune ne peut donc pas accéder à la demande du pétitionnaire.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*La réponse est logique mais dans ce cas particulier la réalité sur le terrain est dure à accepter.*

**L1 : Mme Robien.**

En 2013 Mme Robien et son mari achètent leur maison sise 8410 chemin des Escruvelettes à Flayosc, maison située en zone N, qui possède déjà 100m<sup>2</sup> d'annexe et de ce fait elle ne peut construire une piscine.

Avant 2017 elle pouvait construire presque sans limite, mais la mort subite de son mari en 2014 a bousculé ses projets.

*Réponse de la mairie :*

*La commune entend et comprend les demandes des pétitionnaires et propose un compromis :*

*Pour les zones A et N*

*Proposition : annexe autorisée dans la limite de 100m<sup>2</sup>, piscine comprise. La piscine est limitée à 50m<sup>2</sup> de bassin. Pour les habitations disposant d'une superficie d'annexes existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ne permettant pas la réalisation d'une piscine, celle-ci pourra être autorisée et sera limitée à 50m<sup>2</sup>.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Je constate avec satisfaction la compréhension et l'humanité de la commune qui sait adapter la rigueur de la réglementation au cas particulier.*

**L6 : Jérôme et Sandy Barbaroux** demandent que les m<sup>2</sup> des annexes (50m<sup>2</sup> actuellement) passent à 100m<sup>2</sup>.

**L12 : Cindy Simonetta** pense que la proposition de modification du PLU de porter à 100 m<sup>2</sup> l'emprise des annexes et à 50m<sup>2</sup> pour les piscines est judicieuse.

**L13 : Aude Le Cherple** approuve la proposition de 100m<sup>2</sup> pour les annexes et 50m<sup>2</sup> pour les piscines.

*Réponse de la mairie :*

*La commune entend et comprend les demandes des pétitionnaires et propose un compromis : la règle modifiée est maintenue dans les zones suivantes :Ua, Ub,Uc, 1AUb , 1AUd et 2AU.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*J'approuve la décision de la Mairie.*

#### **4.4 Observation R8 concernant le Monastère Orthodoxe :**

Le père Basile demande de déplacer l'emplacement prévue de la salle polyvalente pour la rapprocher de l'église.

*Réponse de la Mairie :*

*La commune accède à la demande, l'OAP sera modifiée en ce sens.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*J'approuve la décision de la Mairie.*

**4.5 Remarque : observations L2, L15 et L16:** Parmi les 8 observations n'entrant pas dans le cadre de cette modification du PLU, il y a 3 demandes inhabituelles de changement de zonage pour passer de la zone N vers la zone A afin de mettre en culture des oliviers, de la vigne, des arbres fruitiers sur des friches abandonnées jadis cultivées. C'est dommage de ne pas encourager ces initiatives qui rendent les friches abandonnées en zone exploitées avec un risque incendie moindre.

*Réponse de la mairie : La commune rappelle qu'une procédure de modification du PLU n'est pas la procédure adaptée pour envisager un déclassement de zone N vers une zone A et que seule une révision du PLU peut permettre d'envisager le déclassement d'espaces Boisés Classés (EBC).*

*La commune rappelle également que la mise en culture est possible dans les zones Naturelles(N) non couvertes par des espaces EBC.*

*Les zones Nco et Ncot sont délimitées pour préserver les continuités écologiques identifiées à une échelle supra-communale : prise en compte du schéma régional de cohérence écologique et du plan national en faveur de la tortue d'Hermann. En zone Ncot le défrichement est interdit.*

*Le zonage Nco, Ncot et les EBC n'ont pas évolué depuis l'approbation du PLU EN 2017. Dans le cas de projets agricoles dans ces espaces, la commune se tient à la disposition du pétitionnaire pour échanger sur les modalités d'une éventuelle mise en culture avec prise en compte des enjeux environnementaux existants.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

## **Dossier n°2 : Conclusions et avis motivés**

**Rappel des éléments du dossier**

**Page 28**

**Observations émises, réponses de la Mairie,**

**29**

**Conclusions du commissaire enquêteur**

**31**

## **Rappel des éléments du dossier Observations émises, réponses de la Mairie, Conclusions du commissaire enquêteur**

### **Rappel des éléments du dossier :**

Le PLU actuel a été approuvé en 2017, puis modification simplifiée n°1 en 2018, puis modification de droit commun n°2 en 2019.

La DCM du 10 mars 2022 décide d'engager la procédure de modification n°3 de droit commun afin 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 ;
- 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 ;
- 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.

Le 23 septembre 2024 l'arrêté municipal n° 2024/011 est pris, prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU par Madame le Maire de la commune de Flayosc.

### **Observations émises, réponses de la Mairie.**

Trois sujets ont cristallisé beaucoup de remarques et d'avis :

**Les SMS** de la part du public (9 observations)

**Les annexes et piscines** (5 observations du public et avis critiques de CDPENAF, de DPVa, de DDTM et de la Chambre d'Agriculture.

**Stecal NT1 de Berne** : avis négatifs de MRAe, de CDPENAF, de CA, de DPVa.

**Haies anti-dérives** : avis négatifs de Cdpénaf, de CA.

#### **Les SMS :**

**Pour le SMS 4**, 6 pétitionnaires réclament depuis longtemps sa suppression, ce qui est prévu par le projet.

**Les SMS 1, 17 et 18** font chacun l'objet d'une observation négative.

*Réponse de la Mairie :*

*Il est impératif pour la Mairie de ne pas réduire le nombre de logements sociaux initialement prévus par le PLU et validé par DPVa et par les services de l'Etat. La procédure permet de moins disséminer les programmes de logements qui présentent plus de potentiels pour les opérateurs, ce qui va dans le sens d'une facilitation de leur réalisation.*

*Les craintes ou objections soulevées sont prises en compte dans le PLU. Certains SMS sont situés en zone Urbaines quand d'autres sont situées dans des zones à urbaniser qui pour être ouvertes à l'urbanisation doivent faire l'objet de travaux (voierie/réseau). La prise en compte des risques naturels est également réglementée par le PLU. La gestion du pluvial est imposée dans toute les zones (compensation à l'imperméabilisation).*

## Les annexes et piscines :

Le projet initial de modification du PLU, pour les zones urbaines et à urbaniser : ua, Ub, Uc, Ud, 1AUb, 1AUd, 2AU, Ah et N :

- distingue dorénavant les piscines, des annexes aux habitations pour lesquelles le règlement en vigueur limite sans distinction leurs extensions ;
- autorise les emprises au sol des piscines dans la limite de 50m<sup>2</sup> et celles des annexes, hors piscine, dans la limite de ce que prévoit le règlement actuel.

Suite aux avis défavorables de la CDPENAF, de DPVa, de la DDTM et de la Chambre d'Agriculture et de la MRAe, la Mairie a décidé dans un premier temps de répondre à ces avis négatifs en supprimant l'évolution de la règle concernant les annexes et piscines.

La MRAe avait précédemment émis l'avis suivant : « *Considérant que le projet de règlement autorise les emprises au sol des piscines dans la limite de 50m<sup>2</sup> et celles des annexes, hors piscines dans la limite de ce que prévoit le règlement actuel, considérant que l'adéquation besoin/ressource en eau potable des secteurs concernés par les 10ha d'emprise au sol supplémentaire induites par les annexes (y compris les piscines) ne sont ni quantifiées, ni évaluées, le dossier indique sans justification que la modification n°3 n'engendre pas d'augmentation des besoins en eau potable par rapport aux estimations réalisées dans le cadre du PLU* »

**Interrogée par le commissaire enquêteur, la Mairie a fait la réponse suivante :**

*L'analyse du besoin en eau est un des points traités par les évaluations environnementales des documents d'urbanisme. Or la modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.*

*Cependant une estimation (haute) peut être réalisée. En partant du principe que 4 habitations sur 5 disposent d'une piscine, le nombre de piscines potentielles supplémentaires par zone serait :*

*Zone A et ses secteurs : 700 habitations → 140 piscines potentielles*

*Zone N et ses secteurs : 1000 habitations → 200 piscines potentielles*

*Zone 1AU : 200 habitations → 40 piscines potentielles*

*Zone 2 AU : 100 habitations → 20 piscines potentielles*

*Soit potentiellement 400 piscines de 50m<sup>2</sup>. En partant du principe que chaque piscine représente un volume d'eau de 50 m<sup>3</sup> et que le remplissage et l'entretien de chaque piscine correspond annuellement à 1 fois son volume, soit 50m<sup>3</sup>, la production de piscines autorisée par le PLU correspondrait à 20 000m<sup>3</sup> par an ; soit l'équivalent de la consommation d'eau d'environ 450 personnes.*

*Il convient de rappeler que les piscines sont déjà autorisées dans le PLU approuvé. La modification vient encadrer la taille de ces piscines pour limiter leur taille et indirectement leur volume.*

*Autre point important : il s'agit ici d'une hypothèse haute car toutes les habitations ne vont pas faire l'objet de la création d'une piscine de 50 m<sup>2</sup> voire même de la création d'une piscine.*

*De plus, la projection démographique annoncée par le PLU approuvé n'est pas augmentée dans le cadre de cette modification n°3. La projection démographique du PLU approuvé est compatible avec les travaux prévus par le schéma directeur d'eau potable.*

*Par conséquent, le besoin en eau du PLU modifié est considéré comme identique à celui du PLU approuvé tel que justifié dans le rapport de présentation du PLU approuvé.*

Or, lors de l'enquête publique 5 observations portent sur les piscines et les annexes.

Les pétitionnaires souhaitent avoir l'espace nécessaire pour pouvoir faire une piscine. Quatre observations souhaitent le maintien de la règle modifiée qui peut dans certains cas

aller dans le bon sens comme le souligne la DDTM : « 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 piscines et annexes à une utilisation plus durable et plus écologique de l'espace. »

En réponse au commissaire enquêteur la Mairie propose dans son mémoire la solution suivante :

*Réponse de la Mairie :*

*« La commune entend et comprend les demandes des pétitionnaires et propose le compromis suivant :*

*En zone Ua, maintien de la règle modifiée.*

*En zone Ub, Uc, Ud maintien de la règle modifiée comme le préconise la DDTM.*

*En zone 1AUb et 1AUd, maintien de la règle modifiée.*

*En zone 2AU maintien de la règle modifiée*

*Pour les zones A et N :*

*Proposition : annexe autorisée dans la limite de 100m<sup>2</sup>, piscine comprise limitée à 50m<sup>2</sup>.*

*Pour les habitations disposant d'une superficie d'annexes existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ne permettant pas la réalisation d'une piscine, celle-ci pourra être autorisée et sera limitée à 50m<sup>2</sup>.*

**Stecal NT1 de Berne** : avis négatifs de MRAe, de CDPENAF, de la CA, de la DDTM et de DPVa.

*Réponse de la Mairie :*

*La commune a validé la suppression des évolutions concernant ce STECAL suite aux échanges avec les PPA (Chambre d'Agriculture et DDTM en particulier)*

**Haies anti-dérives** : recommandation de Cdpénaf, de la Chambre d'Agriculture.

*Réponse de la Mairie :*

**« L'article DG26 sera complété par, « Des espaces tampons tels que des haies anti-dérives ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions**

## Conclusions motivées :

Le commissaire enquêteur, après avoir sérieusement étudié le dossier, a eu des contacts enrichissants avec le bureau d'étude Begeat (réunion en visio du 17 septembre), avec la Mairie (15 novembre 2024) et a pu se rendre sur quelques lieux mentionnés dans le projet. C'est en toute sérénité qu'il a pu mener l'enquête publique du 21 octobre au 19 novembre 2024, relative à la modification n°3 de droit commun du PLU de la commune de Flayosc.

En conséquence je peux m'exprimer en toute objectivité et connaissance de causes sur le projet de modification n°3 du PLU et sur les avis des PPA, du Public et de la Mairie.

**Concernant le projet de modification n°3, j'estime :**

- que l'enquête publique s'est déroulée normalement, sans incident particulier et a respecté les modalités de l'arrêté municipal n°2024/011 du 23 septembre 2024 ;

- que la concertation préalable s'est déroulée conformément aux modalités de la concertation définies dans la Délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2022 prescrivant la modification n°3 de droit commun du PLU ;
- que l'ensemble du dossier mis à l'enquête publique est complet et régulier, aussi bien dans sa version papier que dans sa version numérique ;
- que la procédure d'information du public a été convenablement respectée ;
- que l'ensemble de la procédure administrative réglementaire a été respecté ;
- le projet de territoire porte l'objectif de « mieux gérer les risques et préserver les ressources naturelles et la biodiversité ». Il convient de noter la volonté affirmée de la commune de diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels en intégrant les préconisations du SDIS au règlement en matière de lutte contre les incendies et les inondations.
- la modification n°3 redéfinit les secteurs de mixité sociale (SMS) tout en maintenant les objectifs de production de logements sociaux ;
- la modification a mis à jour la liste des emplacements réservés (ER);
- la modification a pris en compte les évolutions réglementaires notamment la loi n°2023-54 du 02 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de défrichement ;
- la modification poursuit bien les mesures visant à lutter contre l'étalement urbain. En effet le projet initial visait à réduire les zones constructibles de 19 ha au profit des zones A et N.

**Concernant les avis, les observations et les réponses de la Mairie, je constate que :**

- la modification ne nécessite pas d'autorisation environnementale ;
- la suppression du SMS 4 est bien accueillie par les 6 pétitionnaires réclamant sa suppression ;
- pour les annexes et piscines la mairie a répondu à la demande de la MRAe en estimant que la modification du PLU n'engendre pas de besoins supplémentaires en eau par rapport au PLU approuvé. La Mairie a su faire preuve de pragmatisme et de réalisme en proposant un compromis raisonnable.
- pour le Stecal NT1 de Berne la Mairie a suivi les recommandations de la MRAe, de la CDPENAF, de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture et de DPVa en supprimant toutes les modifications prévues évitant l'artificialisation d'une surface potentielle de 4600m<sup>2</sup> ;
- pour les haies anti-dérives, les recommandations de la Cdpénaf, et de la Chambre d'Agriculture ont bien été prises en compte.

- tous les avis des PPA sont favorables, assorties de réserves ou de recommandations dont la Mairie a très largement tenu compte ;
- les observations du public ne remettent pas en cause la modification n°3 ;
- sur les 15 observations du public entrant dans le cadre de cette enquête publique, la Mairie a donné une suite favorable à 11 d'entre elles.
- le projet s'inscrit pleinement dans l'objectif stratégique du projet de territoire de l'agglomération « Préserver les paysages et valoriser le patrimoine et le cadre de vie » avec la conservation du patrimoine architectural ainsi qu'en témoigne son travail sur les AOP sectorielles en réduisant les zones à urbaniser ou en préservant les cônes de vue sur le village et le grand paysage.

**Par conséquent, j'exprime un avis favorable pour la modification n°3 de droit commun de la commune de Flayosc.**

Fait aux Issambres le 13 décembre 2024

Le commissaire enquêteur : Joël Burrier





**Dossier n°3 : Pièces jointes**

## **Flayosc : Pièces jointes**

**n°1** : Désignation du commissaire enquêteur

**n°2** : Délibération du C.M. du 10 mars 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU .

**n°3** : Arrêté 2024/011 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°3 de droit commun du PLU .

**n°4** : Avis PPA :

4a MRAe

4b CDPENAF

4c Chambre d'Agriculture

4d Département Var

4e DPVa

4f DDTM (Sous-Préfecture de Draguignan)

4g Chambre des Métiers

4h Région Paca

4i Commune d'Ampuis

**n°5** : Prise en compte par la Mairie des avis des PPA

**n°6** : Bilan de la Concertation

**n°7** : Avis d'enquête publique

**n°8** : Certificat d'affichage

**n°9** : Parution Presse

**n°10** : Registre des observations R1 à R9 et lettres reçues L1 à L17

**n°11** : Procès-verbal de synthèse

**n°12** : Mémoire en réponse de la Mairie

no 1

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,

  
Zouhair KARBAL

Affiché le 18/03/22

102

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 KATINE ALSTERS, Maire.

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

**Étaient Représentés :** David ESTELLON représenté par Pierre PENEL - Annie-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

**Étaient Absents :**

**Secrétaire de la Séance :** Guillaume DJENDJEREDJIAN

**Publié le :**

**Rapporteur : Monsieur Pierre PINEL**

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 ER 30 ; 40 ;

n°2

- 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 L132-15 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;

no 2

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 l'Unité Provence Varon Agglomération, également établissement public chargé du Schéma de Cohérence Territoriale, et compétent en matière de réalisation du Plan Local d'Urbanisme 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 prévues 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 Katrine 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,





## **Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du PLU de Flayosc**

**Le Maire de la commune de Flayosc, Katine ALSTERS,**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants et L.153-41 et suivants,

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

Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2022, prescrivant la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU et définissant les modalités de concertation,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées reçus,

Vu la décision n° E24000037 / 83 en date du 1<sup>er</sup> août 2024 du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Joël BURRIER en qualité de commissaire enquêteur.

Vu les pièces du dossier de modification de droit commun n°3 du PLU soumis à l'enquête publique,

### **Arrête**

#### **ARTICLE 1 : Dates et objet de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Flayosc dans les formes prévues au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement, qui se déroulera à la mairie de Flayosc, Avenue Angelin German, du lundi 21 octobre 2024, horaire d'ouverture 8h30, au mardi 19 novembre 2024, horaire de clôture 17h00, soit 30 jours consécutifs.

Objet de l'enquête : Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Flayosc.

#### **Caractéristiques principales de la modification de droit commun du PLU**

• 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 ;

**N°2024/011**

-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.

•**Conservier 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.

**Plans du PLU modifiés**

• **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**



**ARTICLE 2 : Evaluation environnementale**

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 R104-35 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 a décidé de rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une **évaluation environnementale pour la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Flayosc.**

Conformément au R104-35 du code de l'urbanisme, l'avis conforme n°CU-2024-3712 du 22 juillet 2024 fait partie du dossier d'enquête publique.

**ARTICLE 3 : Décision pouvant être adoptée**

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de modification de droit commun n°3 du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

A l'issue de cette enquête, la proposition de modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvée par le Conseil Municipal.

**ARTICLE 4 : Commissaire enquêteur**

Monsieur Joël BURRIER a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon par décision n° E24000037 / 83 en date du 1<sup>er</sup> août 2024.

**ARTICLE 5 : Observations du public**

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification de droit commun n°3 du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Flayosc, située Avenue Angélin German 83780 Flayosc, pendant toute la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture suivants : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 08h30 à 15h00.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la mairie de Flayosc : [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr)

Un poste informatique sera mis à disposition du public à la mairie de Flayosc, située Avenue Angélin German 83780 Flayosc, pour consultation du dossier d'enquête.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 21 octobre 2024 au mardi 19 novembre 2024 inclus, aux horaires d'ouverture et de clôture de l'enquête publique indiqués à l'article 1 du présent arrêté :

- Sur le registre papier disponible à la Mairie, Avenue Angélin German 83780 Flayosc, aux horaires d'ouverture habituels.
- Par courrier postal à l'adresse : Monsieur le commissaire enquêteur, « enquête publique modification n°3 du PLU », Mairie de Flayosc, Avenue Angélin German 83780 Flayosc.
- Par courriel à l'adresse : [enquetepublicquedc3@gmail.com](mailto:enquetepublicquedc3@gmail.com)

**N°2024/011**

- Auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences organisées à la Mairie, Avenue Angelin German 83780 Flayosc.

**ARTICLE 6 : Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la Mairie, Avenue Angelin German 83780 Flayosc, aux jours et horaires suivants :

- **Lundi 21 octobre 2024, de 8h30 à 12h00, ouverture de l'enquête publique ;**
- **Mardi 29 octobre 2024, de 13h30 à 17h00 ;**
- **Mercredi 6 novembre 2024, de 8h30 à 12h00 ;**
- **Vendredi 15 novembre 2024, de 8h30 à 12h00 ;**
- **Mardi 19 novembre 2024, de 13h30 à 17h00, clôture de l'enquête publique.**

**ARTICLE 7 : Avis d'enquête publique**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ainsi que les informations précisées par l'article R.123-9 et suivants du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département et sur le site internet de la commune : [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr)

Cet avis sera affiché dans les conditions définies par le présent arrêté et conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 à la mairie et sur divers panneaux d'information situés sur le territoire **de la commune de Flayosc.**

**L'exécution des formalités d'affichage sera justifiée par un certificat d'affichage visé par le Maire annexé au dossier d'enquête. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique.**

**ARTICLE 8 : Fin de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire de la commune afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, la commune pourra éventuellement produire ses observations.

A réception des observations de la commune et dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra à Madame le Maire de Flayosc son rapport d'enquête assorti de ses conclusions et avis motivé. L'intégralité du dossier d'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées sera également remis.

**ARTICLE 9 : Rapport du commissaire enquêteur**

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Département du Var et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site Internet suivant : [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr) pour y être tenue à la disposition du public

**N°2024/011**

pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article R.123-21 du code de l'environnement.

**ARTICLE 10 : Décision pouvant être prise suite à l'enquête publique**

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver la modification n°3 de droit commun du PLU de Flayosc, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur.

**ARTICLE 11 : Informations relatives à l'enquête publique**

Toutes les informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées auprès de Madame le Maire :

Par courrier :

Mairie de Flayosc, « enquête publique modification n°3 du PLU », Avenue Angéline  
German 83780 FLAYOSC

Par téléphone :

04 94 70 40 03

**ARTICLE 12 : Recours**

Toute personne physique ou morale peut contester le présent arrêté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa parution par la voie d'un recours gracieux ou par la saisine de Monsieur le Préfet du Var, en application de l'article L 2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon.

**ARTICLE 12 : Exécution de l'arrêté**

L'exécution du présent arrêté est à la charge de Madame le Maire de Flayosc et du Commissaire Enquêteur, chacun en ce qui le concerne.

**ARTICLE 13 : Ampliation**

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. Le Préfet du Var ;
- Mme. La Présidente du Tribunal Administratif de Toulon ;
- M. le Commissaire-enquêteur.

Fait à Flayosc, le 23.09.2024

Le Maire,

Karin ALSTERS



no 3

N°2024/011

Le Maire,

*Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.*

*Précise que suivant les dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (Toulon - 5 rue Racine - BP 40510 - 83041 TOULON cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

## 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°avis: CU-2024-3712  
N°MRAe: 2024ACPRCA55

Avis conforme N°CU-2024-3712 de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) 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 Legalnoux 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 km<sup>2</sup>, 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 Mohelage ;
- conserver une volumétrie urbaine adaptée au village de Flayosc en :
  - retravaillant le zonage, les formes urbaines, la volumétrie et les hauteurs des projets de grilles 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 STECAL<sup>1</sup> 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 PPRP<sup>2</sup> en cours d'élaboration d'une commune voisine (Trane 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 Ue), des réductions et suppressions de zonage constructible<sup>3</sup>, 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 Uee<sup>4</sup>, de la correction d'une erreur matérielle de classement de la parcelle 768 de Ginsté en secteur Uda<sup>5</sup> ;

- compléter la légende des documents graphiques (secteur soumis à OAP et périmètre des secteurs effectués 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 Lapiès ;
  - préciser certaines lexiques (destination) ;
- mettre à jour les annexes du règlement ;

Considérant que le projet de règlement, pour les zones urbaines et à urbaniser : Ue, 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 m<sup>2</sup> 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 inondables<sup>6</sup> ;
- l'aléa feu de forêt<sup>7</sup>.

Considérant que l'adéquation besoins/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/ pluie] 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 :

Le 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 Uee 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/content/telechargement/12665/107786/file/Flayosc\\_azi\\_200012\\_carte.pdf](https://www.var.gouv.fr/content/telechargement/12665/107786/file/Flayosc_azi_200012_carte.pdf)

7 [https://www.var.gouv.fr/index.php?contenu/telechargement/12672/107821/file/flayosc\\_dcs\\_20000510\\_feux-foret.pdf](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 et 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



## 4.2 Avis de la CDPENAF



### Direction départementale des territoires et de la mer du Var

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

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 m<sup>2</sup> les annexes hors piscines et à 80 m<sup>2</sup> 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 pompiliers  
Téléphone 04 94 46 83 83  
Courriel : ddtm-cdpnaf@var.gouv.fr  
www.var.gouv.fr

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

## 4.3.5 Avis de la Chambre d'Agriculture



Madame le Maire  
Hôtel de ville  
Avenue Angaïn-Garmon

83 780 FLAYOSC

Service : Pondre Aménagement Territoires  
Dossier suivi par : Théo SATTI  
Nos Réf : SA/FD/EL/T6/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  
83200 Vidauban

**Antenne de Hyères**  
777, avenue Alfred Darcourt  
83400 Hyères

04 94 50 54 53  
contact@var.chambreagri.fr

République Française  
Établissement public  
Loi du 03/01/2024

[www.chambre-agriculture83.fr](http://www.chambre-agriculture83.fr)



- Retravailler le règlementation 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 SATTI, Chargé de mission en charge du suivi de votre document d'urbanisme à la Chambre d'Agriculture du Var : par mail : [theo.satti@var.chambagri.fr](mailto:theo.satti@var.chambagri.fr) – Tél. : 06 60 66 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

n° 4c



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

#### **OAP STECAL N°1 – Château de Berns**

La présente révision prévoit la modification de l'OAP du STECAL N°1 du Château de Berns. 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.

no 4c



D'autre part, le STECAL prévoit l'augmentation de l'emprise au sol pour le volet agritouristique (+ 600 m<sup>2</sup>) et l'augmentation de 1000 m<sup>2</sup> 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 importantes (2 720 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 50 m<sup>2</sup> pour le bassin de la piscine. La modification permet elle 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes et 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes et 80 m<sup>2</sup> pour les piscines plages comprises.

##### *Concernant les STECAL*

##### *STECAL NCL : Château Barne*

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

n°4c



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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à 6 400 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et non pas 6 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et non cadastré. Il n'est donc pas comptabilisé dans les 6 400 m<sup>2</sup> de bâti.

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 N°1 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. Compta 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

no 4c



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 N°1 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 AUGERARD  
Président  
de la Chambre d'Agriculture du Var



PJ :

- Suggestion de règlement de la zone A



n° 4 d

26

### 4.3.3 Avis du département



Urb

Le Président



Madame Karine ALSTERS  
Maire de Flayosc.  
Hôtel de Ville  
Avenue Angélin German  
BP 36  
83780 FLAYOSC

Affaire suivie par : Barbara BRIDOUX  
Direction des Infrastructures et de la mobilité  
Pôle territorial Drocénis Verdon  
☎ : 06 26 30 46 39  
Nos réf : D24-03101  
Vos réf : votre courrier SFU / AS / KA du 28 mai 2024

Toulon, le 16.08.2024

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 657. 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 Licas • CS 41303 • 83076 Toulon Cedex • Tél. 04 83 93 00 00 • www.var.fr

n° 4 d

27

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



no 4e

Envoyé en préfecture le 27/08/2024  
Reçu en préfecture le 27/08/2024  
Publié le 27/08/2024  
ID : 063-248300483-20240828-B\_2024\_044-DE

Département du Var  
Arrondissement de Draguignan



**B\_2024\_044**

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS DU  
BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU LUNDI 26 AOÛT 2024**

Direction Générale des Services  
Gestion des Assemblées  
Direction Générale des Services

*L'an deux mille vingt quatre, le vingt six août à 10:30, le Bureau Communautaire de Dracénie Provence Verdon agglomération, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à huis clos, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Président.*

Nombre de Membres		
Affiliés au Bureau Communautaire	En conseil	Celui ont pris part à la délibération
25	25	16

**PRÉSENTS :**

Richard STRAMBIO, Claude PIANETTI, Bernard CHILINI, Daniel MARIA, Alain CAYMARIS, Serge BALDECCHI, Raymond GRAS, Albert DAVID, Christophe CARRIERE, Gérald PIERRUGUES, Alain BARALE, Jacques GÉRARD, Georges ROUVIER, Michel PONTE

**Objet de la  
délibération:**

Flayosc - Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme - Avis de Dracénie Provence Verdon agglomération (personne publique associée)

**REPRÉSENTÉ(S) :**

Nathalie GONZALES pouvoir à Richard STRAMBIO, Nathalie PEREZ-LEROUX pouvoir à Alain BARALE

**ABSENT(S) :**

Claude ALEMAGNA, Liliane BOYER, Valérie MARCY, Hugues MARTIN, Karine ALSTERS, Sophie DUFOUR, Nadine DECARLIS, Claude MARIN, Christine PREMOSELLI, Marie-Laure TORTOSA

**SECRETARIE DE SEANCE :** Monsieur Christophe CARRIERE

**RAPPORTEUR :** Monsieur Richard STRAMBIO

no 4 e

Envoyé en préfecture le 27/08/2024

Reçu en préfecture le 27/08/2024

Publié le 27/08/2024

ID : 083-248300483-20240826-B\_2024\_044-DE

S'LO

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu les statuts de Dracénie Provence Verdon agglomération,**

**Vu le Projet de Territoire retranscrit dans le Contrat de relance et de Transition Ecologique signé le 9 juillet 2021 entre Dracénie Provence Verdon agglomération, l'Etat et la Banque des Territoires,**

**Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Flayosc approuvé le 19 octobre 2017 et modifié à plusieurs reprises (une modification simplifiée, une modification de droit commun et une procédure de révision allégée en cours),**

**Considérant que par délibération de son conseil municipal en date du 10 mars 2022, la commune de Flayosc a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun de son PLU, en application des articles L.153.31 et L.153.36 du Code de l'Urbanisme (CU),**

**Considérant que, conformément aux articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU est soumis pour avis, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées,**

**Considérant que Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa) a reçu le projet de modification n°3 le 3 juin 2024, qu'elle doit faire part de ses observations avant la date du 30 août 2024, et qu'à défaut, son avis sera réputé sans observation,**

**Considérant que le SCOT de la Dracénie, s'il n'est pas encore opposable en raison de la suspension de son caractère exécutoire par le préfet du Var le 25 février 2020, a toutefois fait l'objet d'un nouvel arrêt le 13 décembre 2022, et qu'il prévoit une diminution importante des Espaces d'Urbanisation Potentielles (EUP),**

**Vu les pièces du dossier du PLU communiquées,**

**Vu la saisine selon la procédure de cas par cas de l'Autorité environnementale en date du 24 mai 2024,**

**Considérant les observations globales suivantes au titre du projet de territoire de l'agglomération**

**Le projet de territoire de l'agglomération dans son orientation stratégique « Aménagement durable et résilience territoriale » invite à « Façonner un territoire équilibré et durable ». En effet, un effort a été fait par la commune sur la consommation d'espaces naturels par une réduction de certaines zones (1AU et 2AU) initialement vouées à être constructibles et artificialisées au bénéfice des zones naturelles et agricoles. La redéfinition des limites de l'enveloppe urbaine du village et des hameaux par un travail sur la volumétrie et les hauteurs permet également de lutter contre l'étalement urbain.**

**En outre, le projet de territoire porte l'objectif de « Mieux gérer les risques et préserver les ressources naturelles et la biodiversité ». Il convient de noter la volonté affirmée de la commune de diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels en intégrant les recommandations du SDIS au règlement en matière de lutte contre les incendies et en apportant des précisions quant aux règles traitant des autorisations et interdictions en zone d'aléa ruissellement et débordement (y compris en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé).**

Enfin, le PLU de la commune s'inscrit pleinement dans l'objectif stratégique du projet de territoire de l'agglomération « Préserver les paysages et valoriser le patrimoine et le cadre de vie » avec la conservation du patrimoine architectural qui est une volonté affirmée de la commune ainsi qu'en témoigne son travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, soit en réduisant les zones à urbaniser couvertes par une OAP, soit en veillant à préserver les cônes de vues sur le village et le grand paysage.

Néanmoins, dans un souci d'homogénéité des politiques publiques dont l'agglomération a la compétence, le présent avis appelle les remarques suivantes.

**Au titre de sa compétence « équilibre social de l'habitat »**

Le projet de modification prévoit d'augmenter sa capacité de production de logements sociaux, la portant à 355 au lieu des 335 initialement prévus. Si trois Secteurs de Mixité Sociale (SMS), qui prévoyaient 54 logements, sont supprimés, ils sont compensés par l'augmentation partielle d'autres SMS mieux localisés et la création du SMS 19, à proximité des écoles. Ce dernier SMS s'inscrivant dans la logique de l'étude de Territoire Pilote de Sobriété Foncière.

Par ailleurs, ce secteur n'apparaît pas sur la cartographie des zonages du PLU.

**Au titre de sa compétence « Aménagement » :**

- Concernant le STECAL NT1 de Bernes, si la superficie de plancher totale (existante et prévisionnelle) est abaissée à 11 000 m<sup>2</sup> au lieu de 14 600 m<sup>2</sup> initialement prévus (article 9 du PLU), on constate une réorganisation des sous-secteurs de la zone avec notamment une augmentation de surfaces prévisionnelle (+ 600 m<sup>2</sup>) et une estimation revue à la baisse des surfaces existantes (4 400m<sup>2</sup>).

La modification du PLU propose un découpage du STECAL NT1 en 4 sous-secteurs. Ce nouveau découpage s'accompagne d'une ventilation différente des surfaces existantes et projetées. Au regard des ratios des constructions nécessaires pour une exploitation viticole avec cave de vinification, les surfaces de locaux techniques agricoles projetés doublent (+3000 m<sup>2</sup>) et sont presque deux fois plus importantes que nécessaires à ce type d'activité.

Pour une meilleure compréhension du projet, il conviendrait de mettre en cohérence l'OAP et le règlement. Le règlement parle de surface de plancher et l'OAP d'emprise au sol. La maison du gardien apparaît deux fois, dans le sous-secteur 1 mais aussi dans le sous-secteur 3. La hauteur des constructions autorisées est la même dans tous les sous-secteurs à savoir 11m, y compris dans le sous-secteur 3 pour les logements des saisonniers dont les besoins sont estimés à environ une quarantaine. La hauteur autorisée peut apparaître de ce fait excessive en fonction de la destination. DPVa a pris note de la présentation du dossier devant la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) fin juillet 2024.

- Concernant le STECAL NO du Monastère Saint Michel du Var, DPVa remarque que si la création de la voie périmétrale de défense incendie permet de lutter de façon significative contre le risque incendie, la création d'hébergement sous forme d'ermitages en limite Est du projet se situe en dehors de cette ceinture et en interface directe avec la zone boisée.

ne 4E

Envoyé en préfecture le 27/08/2024

Reçu en préfecture le 27/08/2024

Publié le 27/08/2024

ID : 083-248300483-20240828-B\_2024\_044-DE

S'LO

- Concernant le quartier Englesse, DPVa s'interroge sur l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone boisée, (anciennement zone UC et qui avait fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation) sans accès existant et dont la défense incendie ne semble être assurée que par un seul poteau. Rappelons que les besoins en matière de DFCI seront déterminés par les constructions envisagées et leur configuration sur les parcelles restantes à bâtir.

En outre, les parcelles restantes à bâtir sont impactées par le Schéma directeur des eaux pluviales et se situent en zone d'aléa ruissellement et débordement.

Cependant, au titre du SCoT arrêté en 2022, la présente modification n'appelle pas de remarque.

**Au titre de sa compétence « Gestion de l'eau, des inondations et des risques majeurs » :**

DPVa préconise d'intégrer dans les OAP modifiées les récupérateurs d'eau de pluie et de mixer les usages des bassins de rétention en en faisant des lieux de vie paysagers (OAP route de Saïemes).

De même, dans l'écriture de son règlement, elle préconise de renforcer l'infiltration des eaux en utilisant les termes de perméabilité plutôt que « non artificialisées » pour la création de places de stationnement supplémentaires. Il serait également recommandé dans les zones d'aléa fort, de préciser qu'à défaut de côtes de référence (identifiées dans les PPRI), les prescriptions doivent s'appliquer à partir du terrain naturel.

Enfin, elle recommande, en raison d'épisodes récurrents de sécheresse, de limiter la taille des piscines à 20 ou 30 m<sup>2</sup> de surface et notamment pour les piscines en zone d'aléa fort.

**Au titre de sa compétence « Instruction droit des sols » :**

L'article 2 du règlement de la zone naturelle ajoute une précision concernant la restauration des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural et dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Il est précisé que la demande de restauration devra être déposée avant la demande de changement de destination. Il faudra veiller à ce que cette chronologie ne permette pas de contourner la procédure de permis de construire en déposant successivement des déclarations préalables.

De manière générale et dans toutes les zones concernées, le fait d'avoir sorti les piscines de l'emprise au sol des annexes initialement fixée à 100 m<sup>2</sup> (garage, cuisine d'été, pool-house...), en leur attribuant une emprise au sol distincte de 50 m<sup>2</sup>, ne va pas dans le sens d'une rationalité de l'artificialisation des parcelles. En outre, autoriser 100m<sup>2</sup> d'annexes peut sembler excessif par rapport aux bâtiments principaux auxquels elles se rattachent, notamment dans les zones naturelles et agricoles.

Concernant la définition de l'annexe dans le lexique, sa qualification semble dépendre de l'existence ou non d'un lien fonctionnel (accès direct) avec le bâtiment principal afin d'être comptabilisée soit en extension soit en annexe. Or, la vérification de cet élément ne peut être réalisée au vu du contenu des dossiers d'autorisation d'urbanisme. Afin d'éviter toute confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la définition gagnerait à être clarifiée.

no 4e

Envoyé en préfecture le 27/08/2024

Reçu en préfecture le 27/08/2024

Publié le 27/08/2024

ID : 083-248300483-20240826-B\_2024\_044-DE

S<sup>2</sup>LO

De même, que rappeler dans l'article N.8 du règlement du PLU, la référence à l'article N.2 sur la nécessité de prouver la régularité de la construction existante en cas de d'extension des bâtiments à destination d'habitation éviterait toute ambiguïté entre les termes d'usage et de destination.

Enfin, et au vu des précédents échanges entre la commune et les services de DPVa, il semble que les toitures ne soient réglementées qu'en zone UA seulement. Afin de conserver une architecture locale, il pourrait sembler opportun de réglementer les prescriptions applicables dans les autres zones si cela correspond à la volonté de la commune (de même que la question des chauffe-eaux solaires).

En conséquence, il est proposé au bureau communautaire de bien vouloir :

- émettre un avis favorable à la procédure de modification de droit commun n°3, tout en formulant les recommandations suivantes notamment :
  - clarifier la définition d'annexe et revoir la surface maximale autorisée de 100 m<sup>2</sup>,
  - diminuer la taille maximale des piscines en raison de l'état de sécheresse,
  - imposer que, dans le règlement et les OAP, un usage mixte des bassins de rétention ainsi que l'emploi de revêtements perméables pour les aires de stationnement,
  - mettre en cohérence les surfaces annoncées dans le STECAL de Beme entre les différents documents modifiés et attirer l'attention sur la proportion des locaux techniques agricoles par rapport aux besoins normalement constatés,
- autoriser Monsieur le Président à assurer l'exécution de la présente délibération.

Le Bureau communautaire, après en avoir délibéré A L'UNANIMITE, décide d'adopter cette délibération.

Christophe CARRIERE



Secrétaire de séance



Richard STRAMBIO  
Président  
de Draguignan

Conseiller régional Région Sud

Conformément au Code de Justice Administrative un délai de deux mois est ouvert à partir de la notification ou de la publication de la présente délibération pour contester celle-ci devant le juridiction administrative territorialement compétente. Dans ce même délai, la présente délibération peut être contestée devant l'autorité dans elle émise par l'intermédiaire d'un recours gracieux. Ce recours suspend le délai de recours contentieux jusqu'à la réponse de l'autorité ; le silence gardé pendant plus de deux mois vaut rejet.

### 4.3 Avis des Personnes Publiques Associées

#### 4.3.1 Avis de la sous-préfecture de Draguignan

Vaba: Amanda STEVEN



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

Draguignan, le 25 AOUT 2024

Le sous-préfète de Draguignan

LRAR n°: LR 208 620 09577

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

**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 31 206 – 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-app-peu@var.gouv.fr



n°4f

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 réquestionner 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 365 logements sociaux, répartis de manière plus concentrée et présentant un plus grand potentiel de développement.

2/7

Affaire suivie par : DDTM-APP  
 Adresse postale : Préfecture - DDTM - APP - CS 81 209 - 83070 TOULON CEDEX  
 Accueil du public : 244 avenue de l'Infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
 Téléphone 04 94 88 88 88 Courriel : ddtm-app-pas@var.gouv.fr

no 4f

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 Aïdés 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 18.

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 Engessa**

Conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Engessa, 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 31 200 - 83070 TOULON CEDEX  
 Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
 Téléphone 04 94 40 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@vau.gouv.fr

n° 4 f

**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 m<sup>2</sup>.

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'alée 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 suivie par : DDTM-EPP  
Adresse postale : Préfecture - DDTM - EPP - CS 21 208 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 344 avenue de l'Infanterie de marine à Toulon face aux pompes  
Téléphone 04 94 46 83 88 Courriel : ddtm-ep-p@ver.gouv.fr

no 4 f

### Emprises des annexes et piscines

L'article Ua 9 est complété et stipule dorénavant que les piscines sont limitées à 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisés dans le PLU opposable sont augmentés de l'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour la réalisation des piscines en supplément des 100 m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> des annexes, 50m<sup>2</sup> 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-EPP  
Adresse postale : Préfecture - DDTM - EPP - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'Infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 84 49 83 88 Courriel : ddtm-ep-pau@var.gouv.fr

no 4f

**Lexique**

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

Selon le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme, les placines 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 placines 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. 151-0 du code de l'urbanisme permettant 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 modifient 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 Ier 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 suivie par : DDTM-SPP  
Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 21 208 – 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'Infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 46 88 88 Courriel : ddtm-spp-pau@vazgouv.fr

no 4 f

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 suivie par : DDTM-SPP  
Adresse postale : Préfecture - DDTM - SPP - CS 31 308 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 214 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 48 88 83 Courriel : ddtm-spp-peu@vauz.gouv.fr

no 5g

28

#### 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

*Roland Rolfo*



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

no 46

25

#### 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 Angélin German - BP35  
83780 FLAYOSC

RM/BCOUR-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@marregionsud.fr

Préfecture de Marseille - 13000 Marseille - 04 91 57 55 03 - connaissance-planification@marregionsud.fr - 13481 Marseille cedex 20 - 04 91 57 55 03 - connaissance-planification@marregionsud.fr



### 4.3.6 Avis de la commune d'Ampus



libra:

Ampus, le 16 août 2024

Le Maire

à

Madame Karine ALSTERS  
Maire de FLAYOSC  
Hôtel de Ville  
837801 FLAYOSC

**HMM/S****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 MARTIN**

# Flayosc

## Éléments de prise en compte des avis PPA sur la MDC3

PPA	Avis
Ampus	Avis 22 aout 2024
CA	Avis 6 aout 2024
CDPENAF	Avis du 1 <sup>er</sup> aout 2024
CMA	Avis 18 juin 2024
Département	Avis du 14 aout 2024
DPVA	Avis du 26 aout 2024
ETAT	Avis 23 aout 2024
Région	Uniquement un AR

### ❖ Avis de la commune d'Ampus

Favorable sans recommandation.

### ❖ Avis de la chambre des métiers

Favorable sans recommandation.

### ❖ Avis Chambre d'Agriculture

#### OAP STECAL No

La chambre souhaite que soit matérialisées sur les OAP des haies anti-dérives. Ce point a fait l'objet d'un échange avec les membres de la CDPENAF.

- Le plan des OAP sera complété mais une mention portant sur la nécessaire compatibilité de la haie avec prise en compte du risque incendie sera ajoutée.

#### OAP STECAL Nt1 : berne + règlement Berne

La commune a validé la suppression des évolutions concernant ce STECAL suite aux échanges avec les PPA (Chambre de l'agriculture et DDTM en particulier).

- L'ensemble des évolutions de ce STECAL sera supprimé.

**Annexe et piscine en zone A, N et Ah**

La chambre demande une réduction des emprises autorisées pour annexe et piscines

PLU modifié : Annexes : 100 m<sup>2</sup> et Piscine : 50m<sup>2</sup>

- La commune décide de répondre à la demande de la chambre en supprimant la modification de cette règle et en maintenant la règle du PLU approuvé.

**Zône 1AUDa**

Demande hors cadre du PLU. La commune prendra attache auprès de la chambre d'agriculture pour plus d'informations sur ce point.

**❖ Avis de la CDPENAF****Annexes et piscines**

Même remarque que la chambre d'agriculture

- La commune décide de répondre à la demande de la chambre en supprimant la modification de cette règle et en maintenant la règle du PLU approuvé.

**Haie anti-dérive**

Demande d'ajout d'une règle concernant les haies anti-dérives (article DG26 du règlement)

- **L'article DG26 sera complété par :** « Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme ».

**Hameau de Matourne :**

Demande d'évolution du règlement pour les annexes et extensions comme en A

- La règle du PLU approuvé concernant les extensions et les annexes sera maintenue (suppression de la modification)

**STECAL N0**

La CDPENAF recommande de ne pas supprimer la destination « restauration »

- La destination « restauration sera maintenue ».

**STECAL Nt1**

Demande du retrait des évolutions.

La commune a validé la suppression des évolutions concernant ce STECAL suite aux échanges avec les PPA (Chambre de l'agriculture et DDTM en particulier).

- L'ensemble des évolutions sera supprimé.

**❖ Avis du Département****Portails**

Le département demande un recul de 5 m pour les portails depuis le bord de la chaussée.

- La commune valide la demande.

**Recul dans la zone 1AU depuis la Départementale**

Le département propose un recul de 15 m depuis le bord de la chaussée de la RD557

- La commune valide la demande.

**❖ Avis de l'Etat (DDTM)****Compatibilité avec les documents supérieurs**

La DDTM indique que le PLU doit être compatible avec l'article L131-4 du code de l'urbanisme qui lui-même précise que le PLU doit être compatible avec 4 documents :

- Le SCoT : actuellement pas de SCoT exécutoire en DPVA
  - Le schéma de mise en valeur de la mer : Commune non littorale /non concernée
  - Le plan de mobilité : pas de plan de mobilité sur le territoire
  - Le Plan Local de l'habitat : Le PLU a fait l'objet d'évolution (procédures précédentes) pour prendre en compte les besoins en logements sociaux (PLH période 2011-2016). La présente modification augmente le nombre de logements sociaux prévus par le PLU. Le PLH de Dracénie couvre actuellement la période 2019-2024. La présente modification du PLU ne va pas à l'encontre des objectifs du PLH.
- Ce point sera précisé dans l'exposé des motifs.

**Suppression de la Zone 1AU de Lapiès**

La zone économique de Lapiès identifiée au PLU approuvé en zone 1AU et prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU est une compétence intercommunale. Ce projet de zone d'activités ne sera finalement pas développé par DPVA pour diverses raisons dépassant le cadre communal (coût, localisation,...). Le maintien de cette zone 1AU économique au PLU

n'a en conséquence plus de sens. A noter que l'ERn\*2 nécessaire à l'acquisition de la zone est également supprimé.

La DDTM indique que cette suppression de zone doit passer par une révision du PLU avec suppression de l'objectif du PADD citant ce projet.

- o La zone 1AU de Lapiès sera par conséquent maintenue.

**Stationnement**

L'ER 59 destiné à la réalisation d'un stationnement n'a pas pu faire l'objet d'une acquisition par la commune lorsque le propriétaire a usé de son droit de délaissement. La commune n'ayant pas acquis, la parcelle a été libérée de l'ER et est aujourd'hui bâtie.

L'ER58 correspond à une parcelle bâtie pouvant accueillir des équipements et du stationnement. L'intégralité de l'ER ne sera pas dédiée au stationnement mais la mutualisation « équipement public /stationnement » permet de prévoir du stationnement.

Afin de répondre à la demande de la DDTM la commune va préciser le nombre de place de stationnement existantes.

Pour mémoire à la date d'approbation du PLU, le centre urbain comptait près de 600 places et 400 étaient prévues par le PLU

- L'exposé des motifs sera complété par le comptage des stationnements + une précision sur les stationnements en projet (ER47 et arrêt de bus de Cousteron)

**PLH**

**Extrait du PLH**

**Objectifs de construction de logements, et perspectives post PLH, en volume total de logements**

Communes	Objectifs de PLH - en nb de logements sur 5 ans						Précision sur la construction de log. sociaux		Perspectives déjà identifiées au-delà du PLU		
	Objectifs proposés hors ZEPUS	Production EBI/USE (jeu de individualité)	Objectifs TOTALS proposés pour le PLH	Dont locatif et accession aidés			Locatif social (20% de l'offre sociale à venir)	Accession sociale SAU "loi ELAN" (PLU et OPS/PLU, 14 %)	Potentiels déjà identifiés avec les communes	Dont locatif et accession aidés	
				nb	Taux tiers effort	Taux avec effort					
Cœur d'Agglomération	Chapuisan*	330	40	340	120	35%	35%	442	70	250	332
	Trans en Rouvres*	250	30	280	180	33%	37%	332	20	400	230
	<b>Soit total cœur d'Agglo</b>	<b>1 130</b>	<b>50</b>	<b>1 220</b>	<b>640</b>	<b>37%</b>	<b>37%</b>	<b>300</b>	<b>67</b>	<b>650</b>	<b>562</b>
Villes d'Appui	Les Ards sur Argens	170	70	240	205	44%	40%	232	44	442	205
	Mayac	250	80	330	250	71%	61%	222	30	230	113
	La Vay	700	45	745	580	52%	50%	332	40	370	340
	Langues*	490	30	700	500	50%	54%	422	37	330	30
	Salmes*	200	30	230	150	54%	40%	222	22	200	20
	Vitouban*	400	30	430	270	42%	33%	342	28	200	50
<b>Soit total Villes d'Appui</b>	<b>3 120</b>	<b>265</b>	<b>3 405</b>	<b>2 640</b>	<b>33%</b>	<b>40%</b>	<b>1 307</b>	<b>200</b>			

Pour mémoire le PLU modifié prévoit 355 LS quand le PLH en prévoit 250.

251?

- Ce point sera précisé dans l'exposé des motifs.
- La demande de la DDTM pour la zone Ua sera prise en compte :

- Nouvelle rédaction : Zone Ua\_ article 2 : Pour tout projet d'au moins 12 logements, 25% de la SDP doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.
- Pour mémoire, le contrat de mixité sociale n'est pas signé à ce jour. Le PLU doit donc être compatible avec le PLH.

### Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Englesse

La DCM prévue à l'article L153-38 du CU correspondra à la DCM d'approbation de la procédure.

La justification de cette ouverture à l'urbanisation à ce titre sera reprise dans l'exposé des motifs de la procédure. Pour mémoire il s'agit d'une zone Uc du PLU approuvé, classée en zone 2AU lors d'une modification pour prendre en compte le défaut d'équipement incendie. Le poteau incendie permet de reclasser en U les parcelles bâties ainsi que deux parcelles non bâties desservies par ce poteau. Le dossier de demande de dérogation « Scot » au titre du L142-5 du Code de l'urbanisme apporte des explications sur ce point. Le contenu du dossier pourra utilement être inclus dans l'exposé des motifs.

- L'exposé des motifs sera complété par le dossier de dérogation.

### Réduction des zones constructibles

- Zone 1AUbb de la Gardète : 3 logements supplémentaires envisageables en limite avec le massif boisé (risque incendie ++)= suppression de la zone et reclassement en N : -3lgt
- Zone 1AUa des Moulins : 80 logements prévus par le PLU approuvé / 40 logements au PLU modifié = -40 lgts
- Zone Ub de Michelage : environ 20 lgts prévus / 0 lgts au PLU modifié = -20 lgts
- Zone Ah de Matournes : environ 10 lgts prévus / 0 lgts au PLU modifié = -10 lgts

Environ 70 logements prévus en moins soit environ 8% de réduction par rapport au PLU approuvé.

Les capacités d'accueil annoncées par le PADD sont des capacités maximales. La réduction du nombre de logements ne va donc pas à l'encontre de cet objectif maximal. Le PLU modifié ne modifie pas les orientations générales de développement communale.

- Ces points seront précisés dans l'exposé des motifs.

### STECAL NT1 de Berne

La DDTM demande la suppression des évolutions du PLU concernant ce STECAL.

La commune a validé la suppression de ces évolutions suite aux échanges avec les PPA (Chambre de l'agriculture et DDTM en particulier).

- Suppression des évolutions.

### OAP des Moulins

La DDTM demande que les éléments règlementaires des OAP des Moulins soient également écrites dans le Règlement de la zone.

- Le règlement sera complété pour prendre en compte la demande de la DDTM (reprise des éléments des OAP dans le règlement)
  - Article 10 : hauteur
  - Article 9 : emprise au sol

### Annexes et piscines en zone A et N

La DDTM demande d'analyser l'impact des règles concernant les piscines et annexes en 2AU, A, N et Ah. Ce point a été présenté en CDPENAF et a fait l'objet de la saisine de l'autorité environnementale.

Depuis la commune a décidé de répondre à la demande de la chambre et de la CDPENAF en supprimant l'évolution de la règle concernant les annexes et piscines.

La demande de la DDTM n'a donc plus lieu.

### Lexique

La correction apportée au lexique (emprise/piscine) sera supprimée.

- Le lexique sera corrigé.

### Evolutions règlementaires à ajouter

La DDTM demande deux ajouts :

- Règle de l'engrillagement en zone N
- OLD en annexe générale
- Le règlement sera modifié
  - ajout OLD (document 5)
  - ajout règle engrillagement : règlement écrit.

### ❖ Avis DPVA

#### « Équilibre social de l'habitat »

Correction du zonage pour le SMS du Carroussel.

- Le plan de zonage sera corrigé

#### « Aménagement »

Nt1 de Berne : les évolutions sont supprimées (cf réponses précédentes).

**No du Monastère** : une partie des hébergements sont situées en interface avec le massif.

- Ce point sera vu avec le pétitionnaire.

**2AU Engainesse** : DPVA a été interrogé par le Préfet sur l'ouverture à l'urbanisation en mars 2023. Sur la base des avis de la CDPENAF et de DPVA, le Préfet à donner son accord sur cette ouverture à l'urbanisation.

### **« Gestion de l'eau »**

La DPVA demande des évolutions du règlement et des OAP:

- Récupérateur d'eau
  - Bassin paysager
  - Stationnements « perméables »
  - Portail au niveau du trottoir
  - Calcul des hauteurs depuis le terrain naturel en absence de Cote de crue de référence.
  - Demande que les piscines soient limitées à 20 ou 30 m<sup>2</sup> (en particulier en zone d'alea fort).
- 
- Les évolutions du règlement seront prises en compte, hormis la question des piscines pour lesquelles les règles modifiées dans la procédure sont supprimées (= retour aux dispositions du PLU approuvé, comme indiqué précédemment).

### **« Instruction droit des sols »**

La DPVA demande des évolutions du règlement

- Réduire la taille des annexes et des piscines
  - Lexique : modifier la définition d'annexe
  - Revoir la règle concernant les toitures
- 
- Les évolutions du règlement seront prises en compte, hormis la question des piscines pour lesquelles les règles modifiées dans la procédure sont supprimées (= retour aux dispositions du PLU approuvé, comme indiqué précédemment).



## 4 Bilan de la concertation

# Flayosc

### Bilan de la concertation

La délibération engageant la modification de droit commun a défini les modalités de concertation appliquées à la procédure :

- Le projet de modification est mis à la disposition du public en mairie, accompagné d'un livre blanc
- Information par publication sur le bulletin municipal ou via les réseaux sociaux de la Ville.

La mise à disposition du dossier de modification et du livre blanc a débuté le 10 juin 2024 et s'est terminée le 2 octobre 2024. Le dossier était disponible à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la commune. L'annonce de cette concertation du public a été réalisée par voie d'affichage en mairie et sur divers panneaux d'informations. Une information sur le site internet et via les réseaux sociaux communaux a également été réalisée.

Afin d'éviter les demandes du public ne pouvant pas être traitées dans le cadre d'une procédure de modification (au sens du code de l'urbanisme), la commune a précisé en préambule du livre blanc : « *La procédure de modification de droit commun ne permet pas de rendre constructible des terrains classés en zone naturelle ou agricole. Les demandes en ce sens ne pourront pas être étudiées dans la suite de la procédure* ».

Pendant les 4 mois pendant lesquels le dossier et le livre blanc ont été mis à disposition du public, 8 observations ont été déposés dont 2 identiques déposées par la même personne et une observation portant sur deux demandes différentes. Le livre blanc compte donc 8 demandes.

Sur les 8 demandes :

- 3 portent sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.
  - Une demande fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'Engennesse qui est prévue par le projet de modification.
  - Une demande fait également référence à la zone 2AU d'Engennesse mais ne peut pas être ouverte à l'urbanisation. La parcelle, objet de la demande fait partie des parcelles qui ne pourront pas être équipées et défendues. Elle est reclassée en zone naturelle par le projet de modification du PLU.
  - Une demande porte sur la zone 2AU du chemin de Peyron qui ne fait pas l'objet de la procédure. Cette zone ne peut pas être ouverte à l'urbanisation car elle est insuffisamment équipée. La procédure la maintient en zone 2AU.
- 1 demande porte sur le classement d'une zone naturelle en zone constructible. Cette demande ne peut pas être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification.
- 1 demande porte sur la taille des annexes autorisées en zone 2AU. Le pétitionnaire demande une augmentation de la superficie des annexes autorisées de 50 m<sup>2</sup> (superficie autorisée par le PLU approuvé : 50 m<sup>2</sup>, superficie demandée : 100 m<sup>2</sup>). Le dossier de modification du PLU mis à disposition et qui sera porté à l'enquête publique autorise pour

les habitations existantes : 50 m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup> de bassin de piscine. Cette modification a fait l'objet de remarque des Personnes publiques associées et devra être supprimé de la modification. La demande du pétitionnaire ne pourra donc pas être prise en compte.

- 1 demande porte sur la suppression du secteur de mixité sociale n°4. La modification supprime ce SMS.
- 1 demande porte sur une précision concernant les toitures à un seul pan en zone U<sub>a</sub> et Ah. La règle du PLU approuvé n'évolue pas. Le pétitionnaire peut se reporter au règlement du PLU approuvé pour consulter la règle concernant les toitures à une pente dans ces zones.
- 1 demande porte sur le déclassement d'une zone Ud vers la zone N, or aucune zone Ud n'est déclassée vers la zone N par le PLU. Il s'agit certainement d'un déclasséement réalisé par le PLU approuvé en 2017. Cette demande ne peut donc pas être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Globalement, les observations du public portaient sur des demandes ne pouvant pas être traitées dans le cadre de la procédure de modification (demande de classement en zone constructible). Les quelques observations formulées ne sont ni favorables, ni défavorables au projet de modification. La concertation n'a pas mis en avant d'opposition de la population qui a largement été informée par voie d'affichage et de publication. Le bilan est en ce sens positif.

## 8 Avis d'enquête publique

### 8.1 Avis d'enquête publique (format réduit)

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Objet de l'enquête :

**Modification de droit commun n°3 du PLU  
de la commune de Flayosc**

Arrêté municipal : n°2024/011

Madame le Maire de la commune de Flayosc a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 a décidé de rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la procédure de Modification de droit commun n°3 du PLU. L'avis conforme n°CU-2024-3712 du 22 juillet 2024 fait partie du dossier d'enquête publique.

**L'enquête se déroulera en mairie de Flayosc  
Avenue Angelin German  
du lundi 21 octobre 2024 à 8h30, au mardi 19 novembre à 17h00.**

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification de droit commun n°3 du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront consultables en mairie de Flayosc, Avenue Angelin German, pendant toute la durée de l'enquête, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 18h00. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet suivant : [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr)

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 21 octobre 2024 à 8h30 au mardi 19 novembre 2024 à 17h00 :

- sur le registre papier disponible à la Mairie de Flayosc, située Avenue Angelin German, aux horaires d'ouverture habituels,
- par courrier postal à l'adresse : Monsieur le commissaire enquêteur, « enquête publique modification n°3 du PLU », Avenue Angelin German 83 780 FLAYOSC
- Par courriel à l'adresse : [enquetepublicuemdc3@gmail.com](mailto:enquetepublicuemdc3@gmail.com)
- Et auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences organisées à la Mairie de Flayosc, située Avenue Angelin German.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie de Flayosc, située Avenue Angelin German, aux jours et horaires suivants :

- Le lundi 21 octobre 2024 de 8h30 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
- Le mardi 29 octobre 2024 de 13h30 à 17h00
- Le mercredi 6 novembre 2024 de 8h30 à 12h00
- Le vendredi 15 novembre 2024 de 8h30 à 12h00
- Le mardi 19 novembre 2024 de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête)

Toutes les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par téléphone au 04 94 70 40 03 ou auprès de Madame le Maire, par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Flayosc, « enquête publique modification n°3 du PLU », Avenue Angelin German 83 780 FLAYOSC.

#### Caractéristiques principales du projet :

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, poursuivre les mesures visant à lutter contre l'étalement urbain, conserver une volumétrie urbaine adaptée au village de Flayosc, 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 Berna, Monastère Orthocoxe) ; 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.

#### Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de modification du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

À l'issue de cette enquête et aux vues des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°3 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, et notamment des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

#### Modalités relatives à l'enquête :

Monsieur Joël BURRIER a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon par décision n° E24000037 / 83 en date du 1er août 2024. À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatant le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Département du Var et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site internet suivant : [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr) pour y être tenue à la disposition du public pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

## 8.2 Certificat d'affichage

MAIRIE DE



FLAYOSC

# CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, **Karine ALSTERS**, Maire de la commune de **FLAYOSC**, certifie que l'avis d'enquête publique, concernant la modification de droit commun n°3 est intégralement affiché sur 16 (seize) lieux différents sur la commune de Flayosc :

- Espace Xavier Guerrini – Boulevard Angelin GERMAN
- Devant la déchetterie – Avenue François DOL
- Voie cyclable - EV8
- Chemin du Clos de Floriège
- Hameau de Matourne
- Hameau de Sauveclare
- Place du 8 mai 1945
- Entrée du Monastère Orthodoxe
- Parking du Pousteron
- Route des Plans
- Route de Sauveclare
- Aire de jeux du Safranier – Entrée de Ville
- Centre du village -Boulevard Jean Moulin
- Début du Chemin Enginesse
- City Stade – Parking des écoles
- Devant l'entrée de l'Hôtel de Ville,

A compter du 04 octobre 2024 et tout au long de l'enquête soit jusqu'au 19 novembre 2024, inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,  
Karine ALSTERS

# Annonces légales

**Certificat de conformité** (n° 2) (signature: 2024) relatif à la publication et aux modalités de publication des annonces légales de droit, le mardi 04 octobre 2024 au Journal Nice-Matin et par voie électronique sur le site www.nicematin.com. Le certificat de conformité est valable pour une durée de 10 jours à compter de la date de publication. Pour plus d'informations, contactez le service client au 02 42 14 14 14.

## AVIS D'ENQUÊTES



### ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 28 septembre 2024, l'autorité de l'État a autorisé la Mairie de Cannes à procéder à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n° 3.

**Objet de l'enquête :** Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 3 a pour objet de modifier les dispositions relatives à l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les zones d'affectation des sols (ZAS) et les zones d'habitat individuel (ZHI).

**Durée de l'enquête :** L'enquête est ouverte du mardi 04 octobre 2024 au mardi 11 octobre 2024, de 9 heures à 17 heures, au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs au projet de modification du PLU sont disponibles en consultation sur le site internet de la Mairie de Cannes ([www.cannes.fr](http://www.cannes.fr)) et au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Formulaires de participation :** Les formulaires de participation sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Mairie de Cannes et peuvent être remis à la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Clôture de l'enquête :** L'enquête est clôturée le mardi 11 octobre 2024 à 17 heures.

**Publication des avis :** Les avis émis lors de l'enquête sont publiés au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

## AVIS ADMINISTRATIFS

### AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Le Maire de Cannes a autorisé la Mairie de Cannes à procéder à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n° 3.

**Objet de l'enquête :** Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 3 a pour objet de modifier les dispositions relatives à l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les zones d'affectation des sols (ZAS) et les zones d'habitat individuel (ZHI).

**Durée de l'enquête :** L'enquête est ouverte du mardi 04 octobre 2024 au mardi 11 octobre 2024, de 9 heures à 17 heures, au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs au projet de modification du PLU sont disponibles en consultation sur le site internet de la Mairie de Cannes ([www.cannes.fr](http://www.cannes.fr)) et au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Formulaires de participation :** Les formulaires de participation sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Mairie de Cannes et peuvent être remis à la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Clôture de l'enquête :** L'enquête est clôturée le mardi 11 octobre 2024 à 17 heures.

**Publication des avis :** Les avis émis lors de l'enquête sont publiés au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.



Commissaire de l'État - Département Alpes-Marseille - Arrondissement de Cannes

### APPROBATION

#### DECLARATION DE PROJET N° 3 RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) N° 3 EN COMMUNE DE CANNES

Par délibération en date du 28 septembre 2024, le Conseil Municipal de Cannes a déclaré le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n° 3.

**Objet de la déclaration :** Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 3 a pour objet de modifier les dispositions relatives à l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les zones d'affectation des sols (ZAS) et les zones d'habitat individuel (ZHI).

**Durée de l'enquête :** L'enquête est ouverte du mardi 04 octobre 2024 au mardi 11 octobre 2024, de 9 heures à 17 heures, au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs au projet de modification du PLU sont disponibles en consultation sur le site internet de la Mairie de Cannes ([www.cannes.fr](http://www.cannes.fr)) et au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Formulaires de participation :** Les formulaires de participation sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Mairie de Cannes et peuvent être remis à la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Clôture de l'enquête :** L'enquête est clôturée le mardi 11 octobre 2024 à 17 heures.

**Publication des avis :** Les avis émis lors de l'enquête sont publiés au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

# Appels d'offres

## AVIS D'APPELS

### PUBLICITÉ RÉSUMÉ SUPPLÉMENTAIRE

**Objet de l'appel d'offres :** Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n° 3 a pour objet de modifier les dispositions relatives à l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les zones d'affectation des sols (ZAS) et les zones d'habitat individuel (ZHI).

**Durée de l'appel d'offres :** L'appel d'offres est ouvert du mardi 04 octobre 2024 au mardi 11 octobre 2024, de 9 heures à 17 heures, au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs au projet de modification du PLU sont disponibles en consultation sur le site internet de la Mairie de Cannes ([www.cannes.fr](http://www.cannes.fr)) et au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Formulaires de participation :** Les formulaires de participation sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Mairie de Cannes et peuvent être remis à la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Clôture de l'appel d'offres :** L'appel d'offres est clôturé le mardi 11 octobre 2024 à 17 heures.

**Publication des avis :** Les avis émis lors de l'appel d'offres sont publiés au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

## VIE DES SOCIÉTÉS

### DIJONNAIS

0900 10 10 10  
10 rue de la République  
06400 Cannes

### MODIFICATION OBJET SOCIAL

Le conseil d'administration de la Société a décidé de modifier l'objet social de la Société en ce qui concerne les activités de développement durable.

**Objet de la modification :** La modification de l'objet social a pour objet de modifier les dispositions relatives à l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les zones d'affectation des sols (ZAS) et les zones d'habitat individuel (ZHI).

**Durée de la modification :** La modification est en vigueur à compter du mardi 04 octobre 2024.

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs à la modification de l'objet social sont disponibles en consultation sur le site internet de la Société ([www.societe.com](http://www.societe.com)) et au sein de la Société, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Formulaires de participation :** Les formulaires de participation sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Société et peuvent être remis à la Société, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Clôture de la modification :** La modification est clôturée le mardi 11 octobre 2024 à 17 heures.

**Publication des avis :** Les avis émis lors de la modification sont publiés au sein de la Société, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

### TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Le conseil d'administration de la Société a décidé de transférer le siège social de la Société en ce qui concerne les activités de développement durable.

**Objet du transfert :** Le transfert de siège social a pour objet de modifier les dispositions relatives à l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les zones d'affectation des sols (ZAS) et les zones d'habitat individuel (ZHI).

**Durée du transfert :** Le transfert est en vigueur à compter du mardi 04 octobre 2024.

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs au transfert de siège social sont disponibles en consultation sur le site internet de la Société ([www.societe.com](http://www.societe.com)) et au sein de la Société, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Formulaires de participation :** Les formulaires de participation sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Société et peuvent être remis à la Société, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Clôture du transfert :** Le transfert est clôturé le mardi 11 octobre 2024 à 17 heures.

**Publication des avis :** Les avis émis lors du transfert sont publiés au sein de la Société, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

## PUBLICITÉ RÉSUMÉ SUPPLÉMENTAIRE

**Objet de l'appel d'offres :** Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n° 3 a pour objet de modifier les dispositions relatives à l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les zones d'affectation des sols (ZAS) et les zones d'habitat individuel (ZHI).

**Durée de l'appel d'offres :** L'appel d'offres est ouvert du mardi 04 octobre 2024 au mardi 11 octobre 2024, de 9 heures à 17 heures, au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs au projet de modification du PLU sont disponibles en consultation sur le site internet de la Mairie de Cannes ([www.cannes.fr](http://www.cannes.fr)) et au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Formulaires de participation :** Les formulaires de participation sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Mairie de Cannes et peuvent être remis à la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Clôture de l'appel d'offres :** L'appel d'offres est clôturé le mardi 11 octobre 2024 à 17 heures.

**Publication des avis :** Les avis émis lors de l'appel d'offres sont publiés au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

## AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

**Objet de l'appel d'offres :** Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n° 3 a pour objet de modifier les dispositions relatives à l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les zones d'affectation des sols (ZAS) et les zones d'habitat individuel (ZHI).

**Durée de l'appel d'offres :** L'appel d'offres est ouvert du mardi 04 octobre 2024 au mardi 11 octobre 2024, de 9 heures à 17 heures, au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs au projet de modification du PLU sont disponibles en consultation sur le site internet de la Mairie de Cannes ([www.cannes.fr](http://www.cannes.fr)) et au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Formulaires de participation :** Les formulaires de participation sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Mairie de Cannes et peuvent être remis à la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

**Clôture de l'appel d'offres :** L'appel d'offres est clôturé le mardi 11 octobre 2024 à 17 heures.

**Publication des avis :** Les avis émis lors de l'appel d'offres sont publiés au sein de la Mairie de Cannes, 10 rue de la République, 06400 Cannes.

## EURO DREAMS

Results du tirage du jeudi 3 octobre 2024

3 6 14 24 38 40 5

5	0	0	Aucun Dream
0	0	0	Aucun Dream
1	133	29	103,40 €
2	6 759	1 000	36,40 €
3	91 008	27 200	5,00 €
4	472 811	160 716	2,00 €

## KENO

Results des tirages du jeudi 3 octobre 2024

Tirage du midi

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

x 3

5 626 574

Tirage du soir

5 16 17 20 25 26 32 33 34 36

39 41 50 56 57 58 60 63 64 67

x 2

2 534 999

n°9

# MARCHÉS PUBLICS

Var



## Avis d'attribution

Procédure adaptée  
Fournitures

### COMMUNE DE PUGET-SUR-ARGENS

M. Paul BOUDOUBE - MAIRE

137 boulevard Cavalier

BP 40001

83487 PUGET-SUR-ARGENS

Tél : 04 94 19 67 00

mél : r.moulin@mairie-puget-sur-argens.com

web : <http://www.pugetsurargens.fr/>

SIRET 21830099400017

**Objet : ACCORD CADRE MONO ATTRIBUTAIRE A BONS DE COMMANDE DE FOURNITURE ET LA LIVRAISON DE FOURNITURES SCOLAIRES, MANUELS ET JEUX**

CPV :

Principale : 39162110 - Fournitures scolaires

Complémentaires : 37524100 - Jeux éducatifs

Attribution :

Nombre d'offres reçues : 2

Date d'attribution : 26/09/24

Marché n° : 24.018

SOCIETE NOUVELLE LIBRAIRIE CHARLEMAGNE

Impasse Lavoisier

83180 LA VALETTE-DU-VAR

Montant HT : 210.000 €

Procédures de recours :

Tribunal de Toulon

6 rue Racine

BP 40510

83041 TOULON 9

Tél : 0494427989

greffe.ta-toulon@juradm.fr

<http://toulon.tribunal-administratif.fr/>

Pour retrouver cet avis intégral, allez sur :

<http://www.marches-publics.info/accueil.htm>

Envoi le 27/09/24 à la publication

(MP37920)

# URBANISME

Var



Ville de Flayosc

## Enquête publique

sur le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°2024/011 en date du 23 septembre 2024, Mme le Maire de la COMMUNE DE FLAYOSC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 a décidé de rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la procédure de Modification de droit commun n°3 du PLU de Flayosc. L'avis conforme n°CU-2024-3712 du 22 juillet 2024 fait partie du dossier d'enquête publique.

M. Joël BARRIER a été désigné Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon par décision n° E24000037 / 83, en date du 1er août 2024.

L'enquête se déroulera à :

la MAIRIE DE FLAYOSC

Avenue Angélin German

du lundi 21 octobre 2024, horaire d'ouverture 8h30, au mardi 19 novembre 2024, horaire de clôture 17h00

Les caractéristiques principales du projet de PLU sont les suivantes :

- 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
- 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
- retravailler la réglementation des sous-secteurs de certains Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)
- 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.

A l'issue de cette enquête et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal sera appelé à délibérer pour approuver la modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'enquête publique est consultable à :

la MAIRIE DE FLAYOSC

Avenue Angélin German

pendant toute la durée de l'enquête, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et le vendredi de 8h30 à 15h00.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la MAIRIE DE FLAYOSC : [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr)

Un poste informatique sera mis à disposition du public à la MAIRIE DE FLAYOSC, située Avenue Angélin German, pour consultation du dossier d'enquête.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 21 octobre 2024 à 8h30, au mardi 19 novembre 2024 à 17h00 :

• sur le registre papier disponible à la Mairie, Avenue Angélin German, aux horaires d'ouverture habituels

• par courrier postal à l'adresse :

M. le commissaire enquêteur

« enquête publique modification n°3 du PLU »

Avenue Angélin German

83780 FLAYOSC

• par courriel à l'adresse : [enquetepublicquedmc3@gmail.com](mailto:enquetepublicquedmc3@gmail.com)

• Et auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences organisées à la mairie, située Avenue Angélin German 83780 FLAYOSC.

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la mairie, Avenue Angélin German, aux jours et horaires suivants :

PUBLIEZ VOS ANNONCES  
DE VENTES AUX ENCHÈRES SUR  
TOUS LES DÉPARTEMENTS DE FRANCE

VOUS SOUHAITEZ VENDRE UN BIEN IMMOBILIER AUX ENCHÈRES ?

04 91 13 66 08

[ventes@legal2digital.com](mailto:ventes@legal2digital.com)

Legal digital

ANNONCES & FORMALITÉS

SERVICE FORMALITÉS.

[formalites@legal2digital.fr](mailto:formalites@legal2digital.fr)

- Lundi 21 octobre 2024, de 8h30 à 12h00, ouverture de l'enquête publique
- Mardi 29 octobre 2024, de 13h30 à 17h00
- Mercredi 6 novembre 2024, de 8h30 à 12h00
- Vendredi 15 novembre 2024, de 8h30 à 12h00
- Mardi 19 novembre 2024, de 13h30 à 17h00, clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site Internet [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr) et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toutes les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Mme le Maire de FLAYOSC, par courrier à l'adresse suivante :

MAIRIE DE FLAYOSC

« enquête publique modification n°3 du PLU »

Avenue Angelin German

83780 FLAYOSC

ou par téléphone : 04 94 70 40 03

(EP37851)



## Avis de participation du public par voie électronique

DPVA soumet à participation du public par voie électronique le projet de plan climat air énergie territorial du 19 octobre 2024 au 17 novembre 2024 inclus.

Pendant cette période, l'intégralité des pièces requises par les textes en vigueur sera consultable sur le site Internet suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/3661>

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique via le site Internet indiqué, doivent parvenir à DPVA dans le délai mentionné pour la participation électronique du public.

Ce plan est soumis à évaluation environnementale.

A l'issue de la procédure de participation le Plan climat air énergie territorial fera l'objet d'une adoption définitive par le conseil d'agglomération de DPVA.

Demande de renseignements en application de l'article L123-19 II-4° du code de l'environnement :

DRACEMIE PROVENCE VERDON AGGLOMERATION

Fabrique des Transitions et de la Prospective

Square Mozart - CS 90129

83004 DRAGUIGNAN CEDEX

(EP37842)

# Legal 2 digital

ANNONCES & FORMALITÉS

## Vous êtes un professionnel du chiffre ?

Experts-comptables, améliorez votre productivité Externalisez vos formalités juridiques et vos annonces légales en nous en déléguant la gestion. Découvrez nos services :

- Annonces légales
- Formalités juridiques

[legal2digital.fr](http://legal2digital.fr)

# VENTES JUDICIAIRES

Var



S.C.P. - AUBERT - VALENTIN - JOLY - A.V.J.

Huissiers de Justice associés  
Ville les Mignoles - 47 Avenue Foch  
83900 SAINT TROPEZ  
Tel : 04 84 56 61 42  
[www.huissiers-paca.fr](http://www.huissiers-paca.fr)

## VENTES JUDICIAIRES AUX ENCHERES PUBLIQUES

### Le SEIZE OCTOBRE 2024

A 9 Heures chez GARAGE GIBBESE route du plan de la tour 83120 SAINTE MAXIME  
avec leur aimable autorisation  
- un camion benne RENAULT- mec 27/08/2001- 156 000 km environ  
vente aux Professionnels de l'automobile uniquement et petits outillages de Jardin

A 14 Heures en la salle des ventes parc d'activités  
rue Pol Fabre 83520 ROCQUEBRUNE sur ARGENS  
Outillages de Jardin - ordinateurs - imprimantes - outils divers (visseuses, surfaceuse, machine pour recherche de fuites, soles, etc) - Machine de Tampographie - meubles divers - lot de merceries (boutons, rubans, aiguilles à tricoter, pelotes de laine, etc) - lot de papeteries (enveloppes, stylos, registres, cartouches d'encre, ramettes de papier, pochettes, etc) - baskets de marque - linges d'occasion  
Liste non limitative

PAIEMENT AU COMPTANT, FRAIS EN SUS (14,28 % TTC)

VISITE SUR PLACE ½ heure avant chaque vente

POSSIBILITE DE VENDRE EN UN SEUL LOT - l'Officier vendeur est autorisé à annuler ou reporter la vente si nécessaire

(AL37882)

Jean-Dominique GROSSETTI

Commissaire-priseur Judiciaire

134 Avenue de l'Europe - 83300 DRAGUIGNAN  
Tel : 04 94 50 82 47 - Fax : 04 94 99 24 21  
[jd.grossetti@tribunaljudiciaire.com](mailto:jd.grossetti@tribunaljudiciaire.com)

Vendredi 4 octobre 2024 à 19h00

EN MARGE DES VOILES DE ST TROPEZ:  
Bateaux, Objets de Marine, Curiosités  
Vente en LIVE

Lieu de vente :

8 All. du Qual de l'Epi, 83990 Saint-Tropez  
VENTE EN LIVE SUR [www.interencheres.com](http://www.interencheres.com)

Lots volontaires : frais acheteurs 22%  
Lots judiciaires : frais acheteurs 14,28%

Les enchères continuent à être reçues,  
le cas échéant, par téléphone, par mail ou via  
[www.interencheres.com/83001](http://www.interencheres.com/83001).

Lundi 7 octobre 2024 à 14h00, visite à 13h30  
Suite à la liquidation judiciaire de M. Marc BOURGUIGNON

AGENCEMENT ET MATERIEL D'EXPLOITATION  
D'UNE BOULANGERIE

Lieu de vente :

44 Avenue Georges Clémenceau, 83136 LA ROQUEBRUSSANNE  
Lots judiciaires : frais acheteurs 14,28%

Lots consultables sur [www.interencheres.com/83001](http://www.interencheres.com/83001)





# Appels d'offres

## AVIS D'APPELS

### PUBLICITE RESUME E SUPPLEMENTAIRE

**Service Adjudicataire :**  
Mairie de La Seyne-sur-Mer, 28, quai Bataillon Fata, 83500 La Seyne-sur-Mer.  
Adresse du profil d'acheteur : [www.profil-acheteur.fr](https://www.profil-acheteur.fr)  
Objet de la consultation :  
La commune de La Seyne-sur-Mer souhaite procéder à l'achat de fournitures de bureau (papier, cartouches, encre, etc.) pour l'année 2025. L'acheteur est invité à soumettre une offre de prix ferme et définitive pour la fourniture de ces fournitures de bureau. Les offres doivent être déposées avant le 20 novembre 2024 à 12 heures précises.

**Modalités de dépôt des offres :**  
Les offres doivent être déposées au service de la mairie, 28 quai Bataillon Fata, 83500 La Seyne-sur-Mer, à partir du 10 octobre 2024 à 10 heures précises.

**Modalités de consultation :**  
Les offres doivent être déposées au service de la mairie, 28 quai Bataillon Fata, 83500 La Seyne-sur-Mer, à partir du 10 octobre 2024 à 10 heures précises.

## AVIS RECTIFICATIF

### AVIS RECTIFICATIF DU 22/10/24

**Service Adjudicataire :**  
Mairie de La Seyne-sur-Mer, 28, quai Bataillon Fata, 83500 La Seyne-sur-Mer.  
Objet de la consultation :  
La commune de La Seyne-sur-Mer souhaite procéder à l'achat de fournitures de bureau (papier, cartouches, encre, etc.) pour l'année 2025. L'acheteur est invité à soumettre une offre de prix ferme et définitive pour la fourniture de ces fournitures de bureau. Les offres doivent être déposées avant le 20 novembre 2024 à 12 heures précises.

## Légales

**Conseil municipal de La Seyne-sur-Mer**  
Le conseil municipal de La Seyne-sur-Mer a adopté le projet de délibération relatif à la modification du règlement municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer, tel qu'il résulte de la délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2024.

## AVIS ADMINISTRATIFS



### AVIS AU PUBLIC

**Projet d'annuaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulon**

**Objet :** La chambre de Commerce et d'Industrie de Toulon a le plaisir de vous annoncer que le projet d'annuaire de la chambre pour l'année 2025 est en cours de réalisation. L'annuaire est un outil essentiel pour les professionnels de la région et pour le grand public. Nous vous invitons à nous transmettre vos coordonnées afin de pouvoir vous inscrire dans l'annuaire.

**Date de clôture des inscriptions :** 15 novembre 2024.

**Contact :** [www.cci-toulon.com](https://www.cci-toulon.com) ou au 04 70 00 20 00.

## CONSTITUTION

Les électeurs de la commune de La Seyne-sur-Mer sont convoqués à l'assemblée communale du vendredi 25 octobre 2024, à 18 heures précises, à la Mairie de La Seyne-sur-Mer, 28 quai Bataillon Fata, pour voter sur les propositions de délibérations relatives à la modification du règlement municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer.

## AVIS D'ENQUÊTES




### ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Objet :** La commune de La Seyne-sur-Mer procède à une enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**Objet de l'enquête :** L'objectif de l'enquête est de recueillir l'avis des citoyens sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLU. Les propositions de modification de droit commun n°3 du PLU sont :  
- Modification de la zone URB (zone d'habitat individuel)  
- Modification de la zone URB (zone d'habitat individuel)  
- Modification de la zone URB (zone d'habitat individuel)

**Modalités de consultation :** Les documents relatifs à ce projet de modification de droit commun n°3 du PLU sont mis à disposition au service de l'urbanisme, 28 quai Bataillon Fata, 83500 La Seyne-sur-Mer, à partir du 10 octobre 2024 à 10 heures précises.



### APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

**Objet :** La commune de La Seyne-sur-Mer souhaite procéder à l'achat de fournitures de bureau (papier, cartouches, encre, etc.) pour l'année 2025. L'acheteur est invité à soumettre une offre de prix ferme et définitive pour la fourniture de ces fournitures de bureau. Les offres doivent être déposées avant le 20 novembre 2024 à 12 heures précises.

**Modalités de dépôt des offres :**  
Les offres doivent être déposées au service de la mairie, 28 quai Bataillon Fata, 83500 La Seyne-sur-Mer, à partir du 10 octobre 2024 à 10 heures précises.

### ARRÊTÉ DU 08/08/2024

**Objet :** Arrêté relatif à la modification du règlement municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer.

### PUBLICITE RESUME E SUPPLEMENTAIRE

**Service Adjudicataire :**  
Mairie de La Seyne-sur-Mer, 28, quai Bataillon Fata, 83500 La Seyne-sur-Mer.  
Adresse du profil d'acheteur : [www.profil-acheteur.fr](https://www.profil-acheteur.fr)  
Objet de la consultation :  
La commune de La Seyne-sur-Mer souhaite procéder à l'achat de fournitures de bureau (papier, cartouches, encre, etc.) pour l'année 2025. L'acheteur est invité à soumettre une offre de prix ferme et définitive pour la fourniture de ces fournitures de bureau. Les offres doivent être déposées avant le 20 novembre 2024 à 12 heures précises.

### ARRÊTÉ DU 08/08/2024

**Objet :** Arrêté relatif à la modification du règlement municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer.

## VIE DES SOCIÉTÉS

**MODIFICATION DU SIEGE SOCIAL**  
La société [Nom] a décidé de modifier son siège social de [Ancien Adresse] à [Nouvelle Adresse].

## FORMALITÉS DIVERSES

### CESSATION DE GARANTIE

La commune de La Seyne-sur-Mer informe les citoyens que la garantie [Nom] est terminée.

### CESSATION DE GARANTIE

La commune de La Seyne-sur-Mer informe les citoyens que la garantie [Nom] est terminée.

### REQUÊTES MATRIMONIALES

Les couples qui souhaitent célébrer leur mariage à La Seyne-sur-Mer sont invités à déposer leur requête matrimoniale au service de l'état civil, 28 quai Bataillon Fata, 83500 La Seyne-sur-Mer.

# URBANISME

Var



## Enquête publique

sur le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°2024/011 en date du 23 septembre 2024, Mme le Maire de la COMMUNE DE FLAYOSC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 a décidé de rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la procédure de Modification de droit commun n°3 du PLU de Flayosc. L'avis conforme n°CU-2024-3712 du 22 juillet 2024 fait partie du dossier d'enquête publique.

M. Joël BARRIER a été désigné Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon par décision n° E24000037 / 83, en date du 1er août 2024.

L'enquête se déroulera à :

la MAIRIE DE FLAYOSC

Avenue Angélin German

du lundi 21 octobre 2024, horaires d'ouverture 8h30, au mardi 19 novembre 2024, horaire de clôture 17h00

Les caractéristiques principales du projet de PLU sont les suivantes :

- 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
- 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
- retravailler la réglementation des sous-secteurs de certains Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STEGAL)
- mettre à jour la liste des Emplacements Réservés (Ex : suppression ER 30 ; 40 ; 58...)
- reformuler et compléter plusieurs articles du corps du règlement pour préciser leur application, sans en changer le sens.

A l'issue de cette enquête et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal sera appelé à délibérer pour approuver la modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'enquête publique est consultable à :

la MAIRIE DE FLAYOSC

Avenue Angélin German

pendant toute la durée de l'enquête, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et le vendredi de 8h30 à 15h00.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la MAIRIE DE FLAYOSC : [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr)

Un poste informatique sera mis à disposition du public à la MAIRIE DE FLAYOSC, située Avenue Angélin German, pour consultation du dossier d'enquête.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 21 octobre 2024 à 8h30, au mardi 19 novembre 2024 à 17h00 :

- sur le registre papier disponible à la Mairie, Avenue Angélin German, aux horaires d'ouverture habituels
- par courrier postal à l'adresse :

M. le commissaire enquêteur

« enquête publique modification n°3 du PLU »

Avenue Angélin German

83780 FLAYOSC

- par courriel à l'adresse : [enquetepublicquemdc3@gmail.com](mailto:enquetepublicquemdc3@gmail.com)

- Et auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences organisées à la mairie, située Avenue Angélin German 83780 FLAYOSC.

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la mairie, Avenue Angélin German, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 21 octobre 2024, de 8h30 à 12h00, ouverture de l'enquête publique
- Mardi 28 octobre 2024, de 13h30 à 17h00

- Mercredi 6 novembre 2024, de 8h30 à 12h00
- Vendredi 15 novembre 2024, de 8h30 à 12h00
- Mardi 19 novembre 2024, de 13h30 à 17h00, clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet [www.flayosc.fr](http://www.flayosc.fr) et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toutes les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Mme le Maire de FLAYOSC, par courrier à l'adresse suivante :

MAIRIE DE FLAYOSC

« enquête publique modification n°3 du PLU »

Avenue Angélin German

83780 FLAYOSC

ou par téléphone : 04 94 70 40 03

(EP37852)

# VENTES AUX ENCHÈRES

Var

**Maître Florence ADAGAS-CAOU**

Avocat associé

A.A.R.P.I. ADAGAS-CAOU & BALESTRI

SCP DUHAMEL ASSOCIES

45 Boulevard Général Leclerc - 83300 DRAGUIGNAN

Tél. : 04.94.68.00.35

**SELARL D'AVOCATS Maxime ROUILLOT - Franck GAMBINI**

12, Boulevard Carabacel - (06000) NICE

Tél. 04.93.80.48.03

4 Avenue Alphonse Morel - (06130) GRASSE

Tél. : 04.93.36.05.77 - [www.rouillot-gambini.fr](http://www.rouillot-gambini.fr)

## VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES EN UN LOT

Sur la Commune de CARGES (83570),  
10 Place des Martyrs de la Résistance :

- LOT N° 1 (lot 1) : au sous-sol de la maison, UNE REMISE
- LOT N° 2 (lot 2) : au sous-sol de la maison, UNE CAVE
- LOT N° 3 (lot 3) : au sous-sol de la maison, UNE CAVE
- LOT N° 4 (lot 4) : l'ensemble du rez-de-chaussée de la maison, comprenant UN APPARTEMENT de trois chambres, salle de bains, cuisine, salle de séjour, terrasse et débarras.

Ces biens sont libres de toute occupation.

Superficie privative totale : 79,24 m<sup>2</sup>

Superficie annexe totale : 83,76 m<sup>2</sup>.

**MISE A PRIX: TRENTE MILLE EUROS  
30.000 €**

### VISITES :

- Lundi 18 novembre 2024 de 14 h à 15 h
  - Lundi 25 novembre 2024 de 14 h à 15 h
- [Sous la conduite de la SELARL ACTAZUR,  
Commissaires de Justice Associés  
(RAMOINO - WISS) - Tél. : 04.94.68.15.18].

## ADJUDICATION

**VENDREDI 6 DECEMBRE 2024 à 9 h 30**

**Au Palais de Justice de DRAGUIGNAN (83300),**

11 rue Pierre Clément.

Le ministère d'un avocat inscrit  
au Barreau de DRAGUIGNAN est obligatoire pour enchérir.

Cahier des conditions de vente déposé au Greffe du Jex Immobilier de DRAGUIGNAN le 27 septembre 2024 (RG : 24/07633).

(ADJ38320)

n° 10

Flayosc

JOEL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

Modification de droit commun n° 3

## REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

4/2

**pour (1) :**

- SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- CARTE COMMUNALE
- INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ALIÉNATION
- SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- AUTRES : .....

**relatif à :** .....

(1) Cocher la case correspondante

**OBJET DE L'ENQUÊTE**

Modification de droit commun n° 3  
du PLU de la commune de Flayosc

**ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE**

Arrêté n° 2024/044 en date du : 23/09/2024  
de: M<sup>me</sup> le Maire de la commune de Flayosc  (1)  
de:  (1)

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

M. S. Joël Burrier

**Président de la**

**commission d'enquête :** M..... qualité.....  
Membres titulaires : M..... qualité.....  
M..... qualité.....  
M..... qualité.....  
M..... qualité.....  
Membres suppléants : M..... qualité.....  
M..... qualité.....  
M..... qualité.....  
M..... qualité.....

**Durée de l'enquête :**

Date d'ouverture : lundi 21 octobre 2024 Date de clôture : Mardi 19 novembre 2024  
Siège de l'enquête : Mairie de Flayosc  
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :  
du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h  
le vendredi de 8h30 à 15h

**CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)**

comportant : 21 feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à M<sup>me</sup> le commissaire enquêteur "enquête publique modification n° 3 du PLU" Mairie de Flayosc 83780 ou [enquete publique mdc 3@gmail.com](mailto:enquete publique mdc 3@gmail.com)

**RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)**

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :  
le lundi 21 octobre de 8h30 heure à 12 heure  
le mardi 29 octobre de 13 heure 30 à 17 heure  
le mercredi 6 novembre de 8 heure 30 à 12 heure  
le vendredi 15 novembre de 8 heure 30 à 12 heure  
le mardi 19 novembre de 13 heure 30 à 17 heure *clôture de l'enquête*

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public  
à (2) .....  
le ..... de ..... heure à ..... heure  
le ..... de ..... heure à ..... heure  
le ..... de ..... heure à ..... heure  
le ..... de ..... heure à ..... heure  
le ..... de ..... heure à ..... heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.  
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de .....).  
(3) Rayer la mention inutile.

JB

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

21 Lundi 21/10/2024  
M. LUSSEAU Romuald - Chemin de Font du Roux.  
Renseignement Zone N autour de ma Propriété.

Mardi 29 octobre:

22 M<sup>me</sup> BODDHE JEAN MICHEL PROPRIÉTAIRE DE LA PARCELE SECTION  
G876, G877, G878 SECTEUR ND. JE VIENS SOUVENTER DE VOIR  
PAR UNE MODÉLISATION PARCÉLIERE D'UNE PETITE PARTIE DE MON TERRAIN AFIN  
DE POUVOIR CONSERVER UNE MAISON POUR HABITER A FLAYOSC  
D'AITO CONSTATER AU COURS DES ANNÉES PASSÉES LA RÉALISATION  
D'HABITATIONS SUR LES TERRAINS ENTOURANT MON TERRAIN  
D'AUTRE PART UNE PARTIE DE MA PARCELE G876 A ÉTÉ AMÉNAGÉE POUR  
AGRANDIR LE CHEMIN EN BOISURE ET PERMETTRE LE PASSAGE  
DE VÉHICULES DE POMPIERS AINSI QUE L'INSTALLATION DE CONDENSEUR  
POUR L'EAU POUR LES PROPRIÉTÉS VOISINES DE PUIS MON  
TERRAIN EST SITUÉ A MOINS DE 200M DE LA BORNE EXÉCUTIVE  
LE RECLASSEMENT DE CETTE PETITE PARCELE POURRAIT S'IMBRIQUER  
DANS LA TENDANCE ACTUELLE A VOULOIR SUPPRIMER DES DEMI  
CREUSES PAR LA PARCELE EST ENTOURÉE D'HABITATIONS SUR  
TOUT SES CÔTÉS. FLAYOSC.

LE 29 OCTOBRE 2024

M. CUSANNO Cyril 3815 Avenue de Grasse, 83300  
Draguignan Pour Mon Terrain situé Chemin  
de Gantek à Floyosc.

R3 Rencartie ce jour avec le commissaire  
enquêteur et loibse un courrier explicatif  
de la demande de Modification de Zone NCO  
en ACO, Avec un courrier explicatif et  
4 feuilles Annexes.

cf/ explique tout dans mon courrier. (Lettre n° 2)

Dote le 23 octobre 2024

Cyril Cusanno



Madame Michel Germaine  
Floyosc

06 07 49 82 35

A la suite de notre entretien de ce jour, 29 octobre 2024,  
je me permets d'affirmer de la part de certains cousins,  
(AMBA Remy - AMBA Daniel et AMBA Aline)

R4 Dufau Val Marie-Luce - Val Emmanuel - que ces cousins  
issus de la famille Turci, incombent par le sus 4 de 2019,  
sont complètement d'accord avec moi pour la demande  
de suppression du sus 4 lors de la modification du  
PCU en octobre 2024.

En espérant une suite favorable à cette  
suppression.



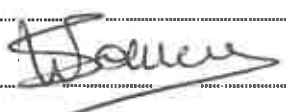
Wout SOMERS 0679591058

251 route de Saviedare

Zone 1AU66 parcelle 1739 (et voisin 1153)

R5 zonage mixtelement me semble abiterait car ma maison et celle sur 1153 se trouvent plus haut que celle sur 1150, qui ne se trouve pas en zone mixtelement.

D'ailleurs ma maison n'apparaît toujours pas sur le cadastre

Cordialement, le 23/10/2024 

Mercredi 6 novembre 2024.

1) social: 3 H 18 TRAVAIL DU J.

TROP BRUIT et TROP NOUVEAUX CONSTRUCTION NE PERMETTANT PAS LA MIXITE SOCIALE CUEX OCCUPANT DANS UN MILIEU TRÉJ AIE.

R6 2) DIFFICULTÉ DE TRAVAIL

ZONE INONDABLE DE MIXTELEMENT

ACCESIBILITÉ DIFFICILE, ROUTE ÉTROITE, D'AUX INSTOTAL, SAN' ECLAIR.

Avec jusqu'à ACCÉDANT AUTO, vu la VITTE des véhicules.

3) IMPACT sur les valeurs des biens existant

Mercredi 6 novembre 2024 M. Marc Bulteau 0607052523

R7 Une remarque sur ce nouveau modif. cahier du PLU concerne que ce soit priv. de logement sociaux ou autres. n'est pas une abirapation constatant des problèmes d'approvisionnement d'eaux nécessaires et de plus il va être urgent de faire de profonds modifications et améliorations par l'évacuation des eaux pluviales.

4 JB De même voir éclairage public obtenu carrefour ? chemin champ grenier et chemin font du ruy des pannes

 Cordialement

7



Vendredi 15/11/2024  
MONASTÈRE SAINT-MICHEL-DU-VAR

Monsieur le Commandant enquêteur,

R 8  
Je viens vous demander une très légère modification de l'emplacement des projet de la SALLE POLYVALENTE afin de la rapprocher de l'église - cela aura l'avantage de diminuer la zone OAP de 7,75 à 7,5 hectares.

Plans ci-joints - juillet 2023 et octobre 2024

Flayosc le 15 novembre 2024  
père Benoît COCHIN  
06 11 23 56 60  
pbenoit@cofi.fr

MILLET Serge

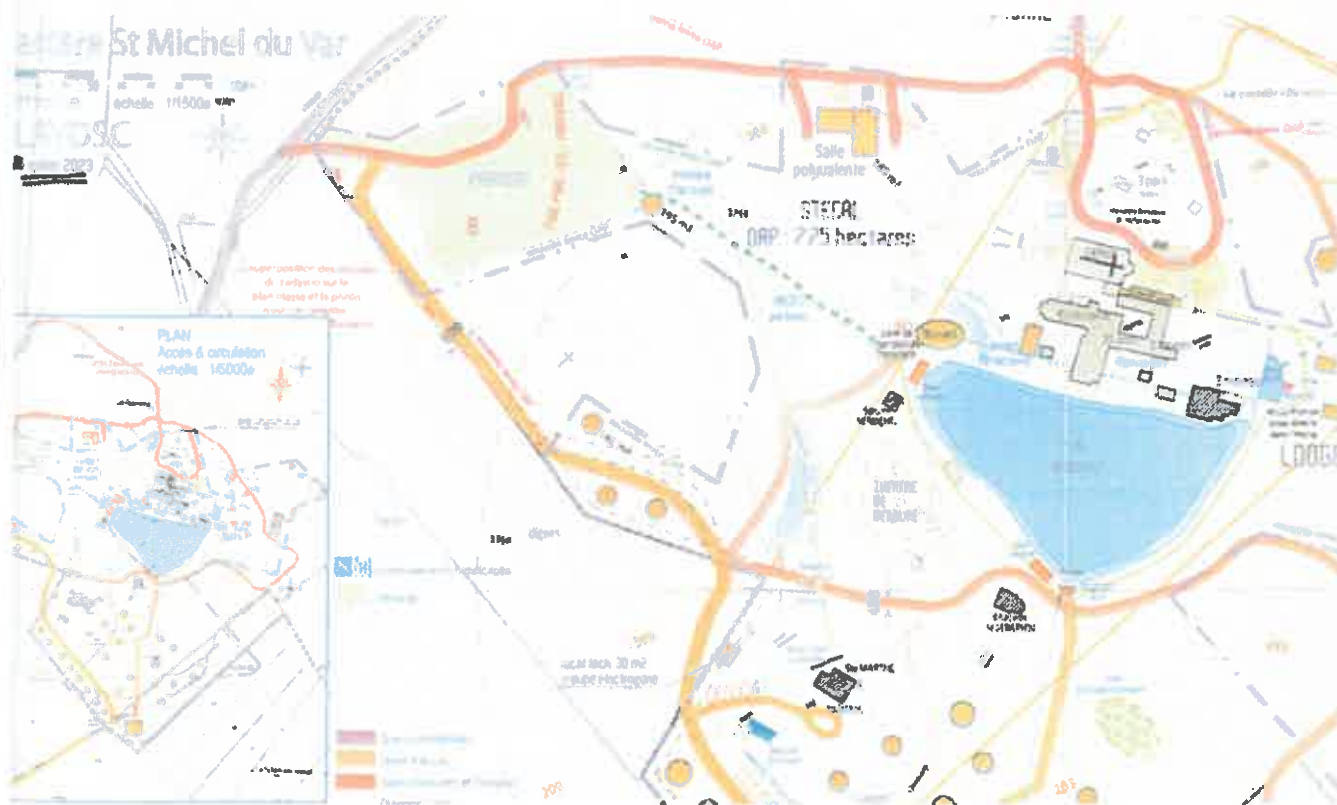
R 9  
Demande pose piscine sur limite de terrain agricole ⇒ extension maison existante qui n'a pas d'autre terrain que ces terrains agricole.

365 chemin le Four les Charléons 83780 Flayosc  
06 34 22 46 68

Plan ci-joint

R8 -

### Déplacement de la salle polyvalente ↓



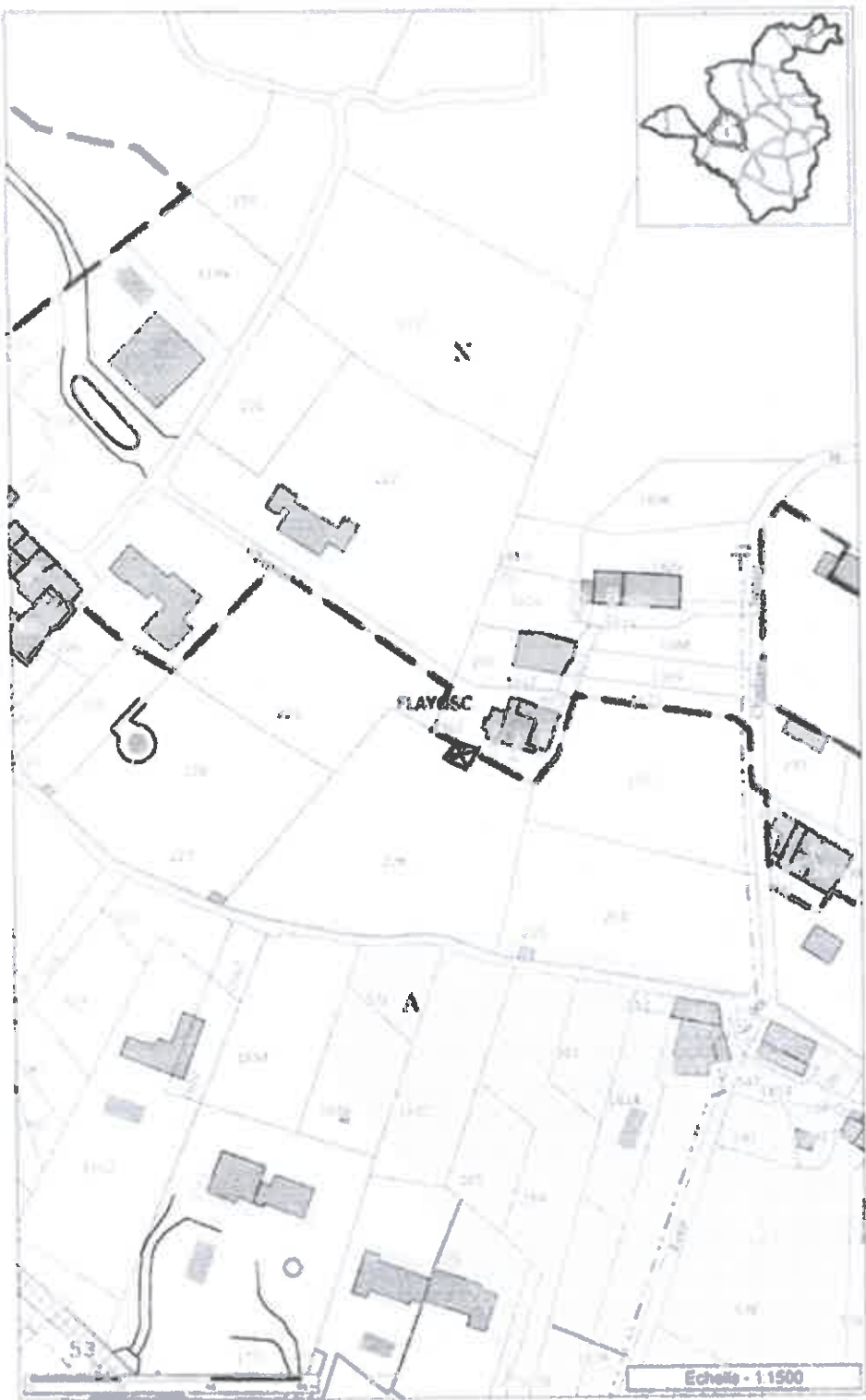
### Déplacement de la salle polyvalente ↓



Observation R9 :

Millet Serge.

### Dracenie Provence Verdon Agglomeration 2024



#### Légende

Jon Pen.  
 insur de  
 Mais dans  
 de Parc Zone  
 9e de Terr  
 Zone A

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité

## **IX- Réserves naturelles (chapitre II du Titre III du livre III du code de l'environnement)**

### **Procédure de consultation et d'enquête publique pour les réserves naturelles nationales:**

**Article R.332-2** (modifié par Décret n°2017-244 du 27 février 2017 - art. 13)

**Article R.332-3** (modifié par Décret n°2017-244 du 27 février 2017 - art. 13)

**Article R.332-5** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 6)

**Article R.332-6** (modifié par Décret n°2017-244 du 27 février 2017 - art. 15)

**Article R.332-7**

**Article R.332-8**

### **Procédure de consultation et d'enquête publique pour les réserves naturelles régionales:**

**Article R.332-31** (modifié par Décret n°2017-244 du 27 février 2017 - art. 21)

## **X- Parcs naturels régionaux**

**Article R.333-6-1** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 6 et modifié par Décret n°2012-83 du 24 janvier 2012 - art. 9)

## **XI- Parcs naturels marins**

**Article R.334-29** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 6)

**Article R.334-30** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 6)

## **XII - Sites Inscrits et classés**

**Article R.341-2** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 7)

**Article R.341-3** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 7)

**Article R.341-4** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 7)

**Article R.341-5** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 7)

## **XIII - Installations soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration**

**Article R.512-14** (abrogé au 1er mars 2017)

**Article R.512-20** (abrogé au 1er mars 2017)

**Article R.512-22** (abrogé au 1er mars 2017)

**Article R.512-40** (abrogé au 1er mars 2017)

**Article R.512-41** (abrogé au 1er mars 2017)

**Article R.512-46-10** (modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 6)

**Article R.655-3** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 8)

## **XIV - Dispositions particulières**

**Article R.515-14** (modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 6)

**Article R.515-44** (modifié par Décret n°2017-780 du 5 mai 2017 - art. 7)

## **XV - Installations relevant de la défense**

**Article R.517-3-1** (créé par Décret n°2010-368 du 13 avril 2010 - art. 38)

**Article R.517-4** (modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 6)

## **Assainissement (Code Général des collectivités territoriales)**

### **Article L.2224-10**

Ordonnance n°2022-1611 du 22 décembre 2022 - art. 2

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

### **Article R.2224-8**

(modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 9)

L'enquête publique préalable à la délimitation des zones mentionnées à l'article L. 2224-10 est conduite par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les formes prévues par les articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement.

## **Extraits du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

### **Enquête publique**

#### **Article L.110-1**

(Créé par Ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014)

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.

#### **Article L.112-1**

(Créé par Ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014)

Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête d'utilité publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées.

## **I. Désignation et Indemnisation du commissaire enquêteur**

### **Désignation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête**

Enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique (Article R.111-1)

Enquêtes publiques relevant de l'article L. 110-2 (Articles R.111-2 à R.111-4)

### **Indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête**

Enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique (Article R.111-5)

Enquêtes publiques relevant de l'article L. 110-2 (Articles R.111-6 à R.111-9)

## **II. Déroulement de l'enquête**

### **Autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête** (Articles R.112-1 à R.112-3)

**Dossier d'enquête** (Articles R.112-4 à R.112-7)

**Ouverture de l'enquête** (Articles R.112-8 à R.112-16)

**Observations formulées au cours de l'enquête** (Article R.112-17)

### **Clôture de l'enquête**

Dispositions générales (Articles R.112-18 à R.112-21)

Dispositions particulières (Articles R.112-22 à R.112-23)

**Communication des conclusions du commissaire enquêteur** (Article R.112-24)

**Enquêtes publiques relevant de l'article L. 110-2** (Articles R.112-25 à R.112-27)

## **Décret n° 2011-1236 du 4 octobre 2011 modifiant les dispositions de la partie réglementaire du code de l'environnement relatives à l'établissement des listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur**

### **Commission départementale chargée d'établir la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur :**

**Article R.123-34** (modifié par Décret n°2013-938 du 18 octobre 2013 - art. 1(VD))

**Article D.123-35** (modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4)

**Article R.123-36** (modifié par Décret n°2011-1236 du 4 octobre 2011 - art. 4)

**Article D.123-37** (modifié par Décret n°2011-1236 du 4 octobre 2011 - art. 5)

### **Liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur :**

**Article D.123-38** (modifié par Décret n°2011-1236 du 4 octobre 2011 - art. 6)

**Article D.123-39**

**Article D.123-40** (modifié par Décret n°2011-1236 du 4 octobre 2011 - art. 7)

**Article R.123-41** (créé par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4)

**Article D.123-42**

**Article R.123-43**

## Article R.123-17

[Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport.

### Ciôture de l'enquête :

#### Article R.123-18

[Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

### Rapport et conclusions :

Article R.123-19 [modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

Article R.123-20 [modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

Article R.123-21 [modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

### Suspension de l'enquête

Article R.123-22 [Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

### Enquête complémentaire :

Article R.123-23 [Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

### Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique :

Article R.123-24 [modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3]

### Indemnisation du commissaire enquêteur :

Article R.123-25 [modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3]

Article R.123-26 [modifié par Décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4]

Article R.123-27 [modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

## III- Enquêtes publiques portant sur des projets localisés sur le territoire d'un autre Etat et susceptibles d'avoir en France des incidences notables sur l'environnement (section 3 du chapitre III du titre II du livre Ier (partie réglementaire) du code de l'environnement)

Article R.123-27-1 [créé par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

Article R.123-27-2 [créé par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 1]

Article R.123-27-3 [créé par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 1]

Article R.123-27-4 [créé par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

Article R.123-28

Article R.123-29 [modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 1]

Article R.123-30

Article R.123-31 [modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 1]

Article R.123-32

Article R.123-33 [modifié par Décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4]

## IV- Servitudes d'utilité publique instituées pour la création, la préservation ou la restauration de certaines zones (sous - section 5 section 3 du chapitre Ier du titre Ier du livre II du code de l'environnement)

#### Article R.211-96

[modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 5]

L'enquête publique préalable à l'instauration des servitudes d'utilité publique prévues à l'article L. 211-12 est effectuée dans les conditions fixées par les articles R. 123-1 à R. 123-27.

Article R.211-97 [modifié par Décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4]

Article R.211-98 [modifié par Décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4]

Article R.211-99

## V- SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (sous - sections 3 et 4 de la section 2 du chapitre II du titre Ier du livre II du code de l'environnement)

### Élaboration du schéma :

Article R.212-40 [modifié par Décret n°2018-847 du 4 octobre 2018 - art. 13]

Article R.212-41 [modifié par Décret n°2007-1213 du 10 août 2007 - art. 1 (ORF14août2007)]

## VI- Dispositions applicables aux opérations soumises à autorisation (sous - sections 2 de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement)

Article R.214-8 [modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 3]

## VII- Instruction de la demande (Sous section 2 du chapitre IV du Titre Ier :Eau et milieu aquatiques et marins du livre II du code de l'environnement)

Article R.214-64 [modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 3]

Article R.214-64-1 [modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 3]

Article R.214-64-2 [créé par Décret n°2007-1872 du 26 décembre 2007 - art. 1]

## VIII - Opérations déclarées d'intérêt général ou urgentes (section 4 du chapitre IV du Titre Ier :Eau et milieu aquatiques et marins du livre II du code de l'environnement)

Article R.214-89 [modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 5]

Article R.214-90 [modifié par Décret n°2008-283 du 25 mars 2008 - art. 3]

Article R.214-91 [modifié par Décret n°2008-720 du 21 juillet 2008 - art. 2]

Article R.214-93

Article R.214-94

Article R.214-95 [modifié par Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1]

Article R.214-99 [modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 3]

Article R.214-100 [modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 3]

Article R.214-101 [modifié par Décret n°2007-1760 du 14 décembre 2007 - art. 4]

Article R.214-102 [modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 5]

## **Composition du dossier d'enquête :**

### **Article R.123-8 (en vigueur depuis le 25/06/2023)**

[Modifié par Décret n°2023-504 du 22 juin 2023 - art. 2]

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 préalable 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 .

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.

Conformément au I de l'article 30 du décret n° 2021-837 du 29 juin 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er août 2021.

## **Organisation de l'enquête :**

**Article R.123-9** (modifié par Décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 - art. 24)

## **Jours et heures de l'enquête :**

### **Article R.123-10**

[Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête.

## **Publicité de l'enquête :**

### **Article R.123-11**

[Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site Internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site Internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

## **Information des communes :**

### **Article R.123-12**

[Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4]

Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse.

## **Observations, propositions et contre-propositions du public :**

### **Article R.123-13 (en vigueur depuis le 01/08/2021)**

[Modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021 - art. 25]

I.-Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II.-Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site Internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

## **Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur**

**Article R.123-14** (modifié par Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4)

## **Visite des lieux par le commissaire enquêteur :**

**Article R.123-15** (modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3)

## **Audition de personnes par le commissaire enquêteur :**

### **Article R.123-16**

[modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3]

Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

## **Réunion d'information et d'échange avec le public :**

## Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique

### Article R.153-14

(Modifié par Décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 - art. 5)

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

### Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet

**Article R. 153-15** (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

**Article R. 153-16** (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

**Article R. 153-17** (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

## Abrogation du plan local d'urbanisme

### Article R. 153-19

(créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.

## Enquête publique et Carte communale

### Article R. 163-4

(créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

## Extraits du code de l'environnement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (1) par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et l'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

### I - Champ d'application et objet de l'enquête publique

#### Article L.123-1

(Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3)

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.

#### Article L.123-2 du Code de l'environnement

(en vigueur depuis le 11/04/2024)

(Modifié par loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 - art. 50 (VI))

L'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

- des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

- des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur. Toutefois, lorsqu'une évolution de plan ou de programme est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet qui est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ou d'une grande opération d'urbanisme et qui répond aux objectifs de cette opération, cette enquête publique peut être remplacée par une procédure de participation du public par voie électronique en application de l'article L. 123-19-11 ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumis par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II.-Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III.-Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis.- (Abrogé).

IV.-La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V.-L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

Conformément au II de l'article 4 de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation environnementale déposées à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

### II - Procédure et déroulement de l'enquête publique

**Article L.123-3** (modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 11)

**Article L.123-12** (modifié par Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016)

**Article L.123-13** (modifié par LOI n°2018-148 du 2 mars 2018 - art. 2 (VI))

**Article L.123-14** (modifié par LOI n°2018-727 du 10 août 2018 - art. 62)

**Article L.123-15** (modifié par Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016)

**Article L.123-16** (modifié par LOI n°2018-148 du 2 mars 2018 - art. 2 (VI))

**Article L.123-17**

**Article L.123-18** (modifié par Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016)

**Article L.123-19** (modifié par LOI n°2018-727 du 10 août 2018 - art. 57)

#### Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur :

**Article R.123-4** (modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art.4)

#### Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête :

**Article R.123-5** (modifié par Décret n°2019-1352 du 12 décembre 2019 - art. 10)

#### Durée de l'enquête :

##### Article R.123-6

(abrogé par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art.4)

#### Enquête publique unique :

##### Article R.123-7

(Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4)

Lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et au maître d'ouvrage de chaque projet, plan ou programme.

## **Article L.163-6 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

A l'issue de l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

## **Article L.163-7 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

La carte communale est transmise par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. A l'expiration de ce délai, l'autorité administrative compétente de l'Etat est réputée avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public.

## **Extrait du Code de l'urbanisme modifié par le décret n°2022-976 du 1er juillet 2022 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

### **Article R.153-16**

(Modifié par Décret n°2022-976 du 1er juillet 2022 - art. 4)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, la société SNCF Réseau ou sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, la société SNCF Réseau ou sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, ou de la société SNCF Réseau ou de sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

### **Article R.153-17**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

## **Enquête publique et schéma de cohérence territoriale (SCOT)**

### **Article R.143-9**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement par le préfet.

Dans le cas mentionné à l'article L. 143-21, la délibération motivée de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale et l'avis du préfet sont joints au dossier de l'enquête publique.

### **Article R.143-10**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale prévue par les articles L. 143-43 et L. 143-44, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

### **Mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général**

**Article R.143-11** (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

**Article R.143-12** (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

**Article R.143-13** (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

## **Enquête publique et Plan local d'urbanisme (PLU)**

### **Article R.153-8**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

### **Article R.153-9**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

L'enquête concernant un plan local d'urbanisme vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

### **Article R.153-10**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à enquête publique en application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement.

Cette dispense n'est applicable aux voies nationale et départementale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du préfet ou du président du conseil départemental relatif à ce classement ou déclassement.

### **Article R.153-12**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

### **Article R.153-13**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.



### **Article L.153-20 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Lorsque l'enquête concerne une zone d'aménagement concerté, elle vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux prévus dans la zone à condition que le dossier soumis à l'enquête comprenne les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L.153-21 du code de l'urbanisme (en vigueur depuis le 29/12/2019)**

(Modifié par loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17)

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

### **Article L.153-22 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

### **Article L.153-40 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### **Article L.153-40-1 (en vigueur au 23/02/2022)**

(Création loi n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113)

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'État lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

### **Article L.153-41 (en vigueur au 29/01/2017)**

(Modifié par loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (VI))

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### **Article L.153-42 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### **Article L.153-43 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### **Article L.153-44 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

### **Article L.153-53 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'État.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut

n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune émet un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

### **Article L.153-54 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

### **Article L.153-55 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'État :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### **Article L.153-56 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

### **Article L.153-57 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

### **Article L.153-58 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'État ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

## **Enquête publique et carte communale**

### **Article L.163-5 (en vigueur au 01/01/2016)**

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

## Extraits du Code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

### Enquête publique et schéma de cohérence territoriale (SCOT)

#### Article L.143-22 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

#### Article L.143-23 du Code de l'urbanisme

(Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5)

A l'issue de l'enquête publique, le schéma de cohérence territoriale, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

Le schéma de cohérence territoriale approuvé est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er avril 2021.

#### Article L.143-33 du code de l'urbanisme

(Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8. Lorsque le projet de modification prévoit la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, il est également soumis aux avis prévus au 6° de l'article L. 143-20.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er avril 2021. Se reporter aux conditions d'application prévues au même article 7.

#### Article L.143-34 (en vigueur au 01/01/2016)

(Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5)

Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141-4, L. 141-5, L. 141-6, L. 141-7, L. 141-11, L. 141-12 et L. 141-13, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont joints au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er avril 2021.

#### Article L.143-35 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

#### Article L.143-36 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

L'acte modifiant le schéma de cohérence territoriale devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 143-24 à L. 143-26.

#### Article L.143-43 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

La mise en compatibilité du schéma fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Lorsque le projet de mise en compatibilité ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 émet un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

#### Article L.143-44 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8.

#### Article L.143-45 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Lorsque la mise en compatibilité du schéma est nécessaire pour permettre la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma sont soumises aux avis prévus par décret en Conseil d'Etat.

#### Article L.143-46 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 ;
- Lorsque la procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 ;

2° Par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

#### Article L.143-47 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le schéma de cohérence territoriale ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

#### Article L.143-48 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsque la procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du schéma dans les autres cas.

#### Article L.143-49 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

La proposition de mise en compatibilité du schéma éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

### Enquête publique et plan local d'urbanisme (PLU)

#### Article L.153-19 (en vigueur au 01/01/2016)

(Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Joël Bucciér déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du

21 octobre 2024 au 19 novembre 2024

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 9 (R1 à R9)

de la page n° 2 à 4 et à la page n° 12

En outre, j'ai reçu 17 lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 17 lettres pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 16 décembre

à Mairie de Flayosc

A Flayosc, le 19 novembre 2024

Signature





[Illegible text consisting of multiple lines of faint, mostly illegible characters and symbols.]



[Faint, illegible text covering the majority of the page, possibly bleed-through from the reverse side.]

JB





[Illegible text]



JOEL J. BARRER  
COMMISSAIRE  
EMMETT

Mme ROBEIN Marie-France  
841 Chemin des Escruvelettes  
83780 FLAYOSC  
06 72 13 79 67  
marierobein@orange.fr

Flayosc le 21 10 2024

Mr le Commissaire enquêteur  
Mr Joël BURRIER  
Enquete-publique mdc 3 @ grand.com

REF Commune Flayosc N° saisine CU\_2024\_3712  
N°MRAc 2024 ACPACA 55

Lettre 2  
Recue le 21/10/2024  
JOËL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

Objet : Modification N°3 du plan local d'urbanisme de Flayosc (83780)

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Je vous formule, dans ce courrier, mes observations dans le cadre de l'enquête publique ci-dessus mentionnée. Je suis propriétaire en résidence principale de la maison située à Flayosc, 841 chemin des Escruvelettes à Flayosc.

#### 1- Caractéristiques cadastrales de ma propriété :

Achetée le 30 09 2013, elle figure au cadastre sous les références suivantes au lieu-dit « les Bosquets » : parcelle F 502 en zone 2NB cos 0,06 à l'époque et aujourd'hui en zone N, pour une surface de 52 a 61 ca, autorisant la construction d'une maison pour une surface de brute de 386m<sup>2</sup>.

Il existe une déclaration d'achèvement partielle en date du 28 11 1995, suite à l'exécution pour partie seulement du P.C. comprenant un garage en N-1 ( terrain en restanque).

Le 26 juillet 2002 le P.C. 8305002NC046 a été attribué pour la construction d'un local « abri piscine » et d'un garage « 2 roues » dont la déclaration d'achèvement date du 12 09 2002.

Les annexes ainsi constituées atteignent le maximum autorisé (aujourd'hui 100M<sup>2</sup>) pour les dépendances. Donc je n'ai plus la possibilité de construire une piscine.

#### 2- Caractéristiques du secteur « des Bosquets »

Au vu de son nouveau référencement depuis 2017, le secteur est passé de Zone 2NB avec un cos de 0,06 en Zone N.

Les maisons avoisinantes ont toutes été construites à l'origine sur des terrains supérieurs à 4000 M<sup>2</sup> et disposent de surface habitables confortables et de piscine enterrées de belle facture.

Quand nous avons achetés le 30 09 2013 avec mon mari, le potentiel de cette maison aux promesses évolutives selon le cadastre de l'époque nous a séduit et nous permettait d'envisager tous les travaux espérés en 2016 ( âge du départ à la retraite de mon époux). Seulement celui-ci est décédé brutalement en 2014, pour cette raison entre autre et au contexte Covid plus tard, je n'ai pas pu exécuter le projet de couple en temps et en heure, à savoir l'installation d'une piscine à faible consommation avec des matériaux recyclables comme on sait les faire aujourd'hui par respect écologique et un petit agrandissement.

### 3- Conclusion


Aujourd'hui le quartier dispose de bornes à incendie, ma situation familiale a évolué ( je n'ai plus d'enfant à charge).

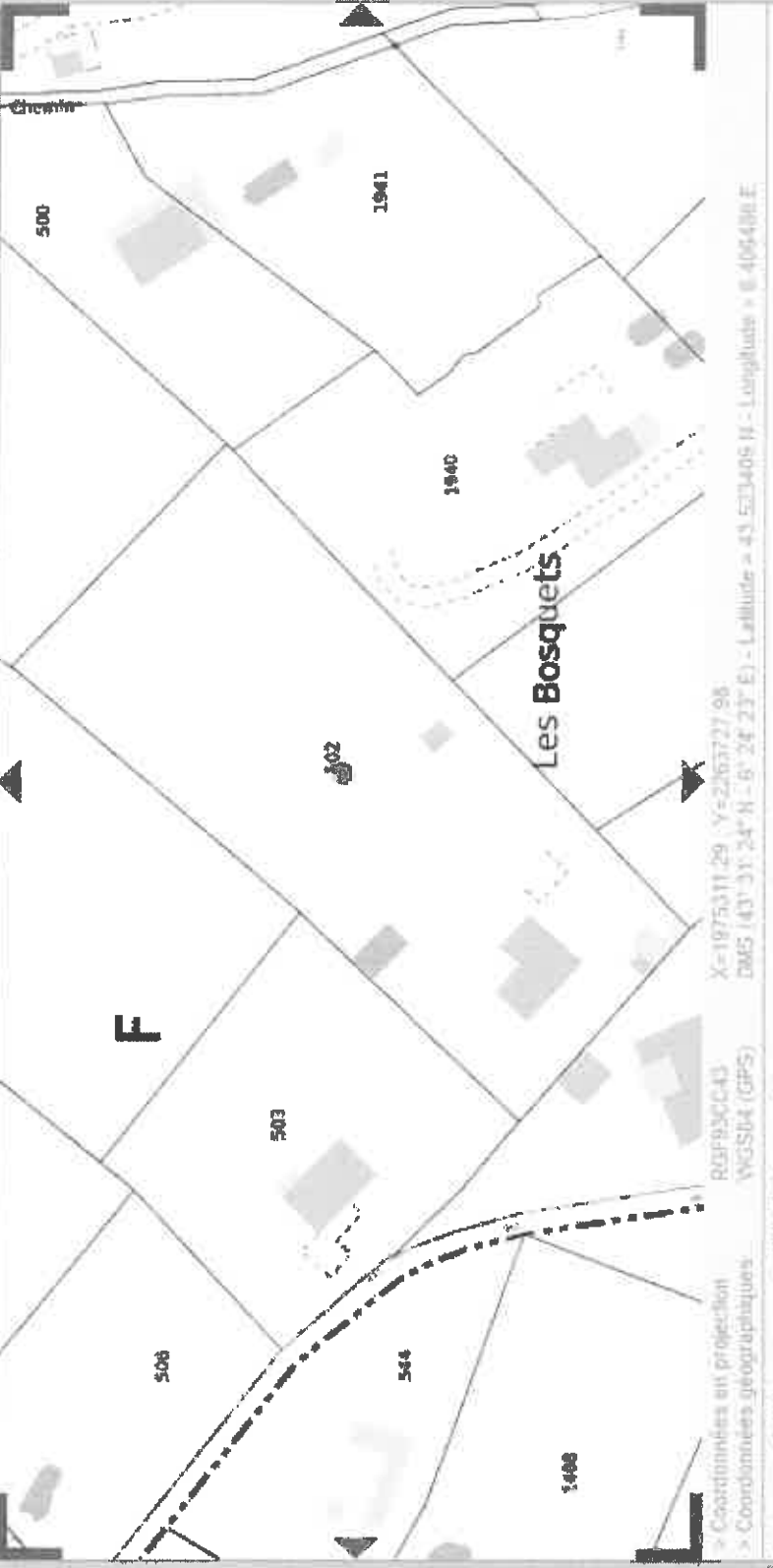
Pour ces raisons, je vous informe que je suis très favorable au projet d'évolution de la réglementation relatives aux annexes des habitations. C'est à dire, sortir du calcul de l'emprise au sol des annexes aux habitations, la piscine ( dans la limite des 50M2), afin de pouvoir procéder au dépôt de l'autorisation de travaux pour la réalisation de celle-ci.

Je vous remercie par avance, pour l'attention que vous porterez à ma demande et reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires dont vous aurez besoin.

Avec mes respectueuses salutations

Madame Marie-France Robein





Vous pouvez cliquer sur le plan, maintenir cliqué et faire glisser votre souris pour déplacer la carte.



- > Centrer sur la commune
  - > Centrer sur la feuille
- Système  
 RGF93CG43
- X: Y:
- > Mémoriser ce zoom
  - > Zoom automatique
  - > Zoom précédent
- Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- outils simples outils avancés
- Informations
  - Imprimer
  - Légendes

- Affichage
- > Mémoriser cet affichage

### Bienvenue dans l'atelier cartographique

Différents outils sont à votre disposition pour vous permettre de vous déplacer sur le plan, d'obtenir des informations sur la parcelle et sur la feuille cadastrale ou encore d'imprimer gratuitement un extrait de plan.

Des outils avancés vous permettront d'effectuer des mesures ou encore de porter au plan des modifications de construction ou des commentaires. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter l'aide.

Je donne mon avis

REMARQUE PUBLICITE

M. Cyril CUSANNO  
3815 avenue de Grasse  
83300 DRAGUIGNAN  
à  
M. le Commissaire enquêteur  
Mairie de Flayosc  
83780 FLAYOSC

Lettre n° 2 -  
reçue le 29/10/2024

JOËL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

**OBJET : ENQUETE PUBLIQUE FLAYOSC  
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU**

**P.J. : EXTRAIT DU PLAN DU PLU AVEC EMPRISE DE MES PARCELLES  
LISTE DE MES PARCELLES AVEC LEUR SUPERFICIES  
PHOTOS (2)**

Draguignan, le 29 octobre 2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire de 22 hectares sur la commune de Flayosc, quartier Gombert.

Cette propriété est répartie en deux ensembles assez proches, l'un de près de 7 ha au lieu-dit « L'homme mort-Sud » classé au PLU en zone Nco – Espace boisé classé. L'autre ensemble est pour partie en zone Aco pour 2,3 ha côté Ouest et 12,7 ha en zone Nco côté Est (cf. extrait joint du plan Sud du PLU où sont notées en jaune mes parcelles).

Bien que je m'interroge sur le classement du premier ensemble en espace boisé classé, sachant que dans ma propriété il s'agit essentiellement d'un bois de pins, je n'ai pas d'objections sur ce classement.

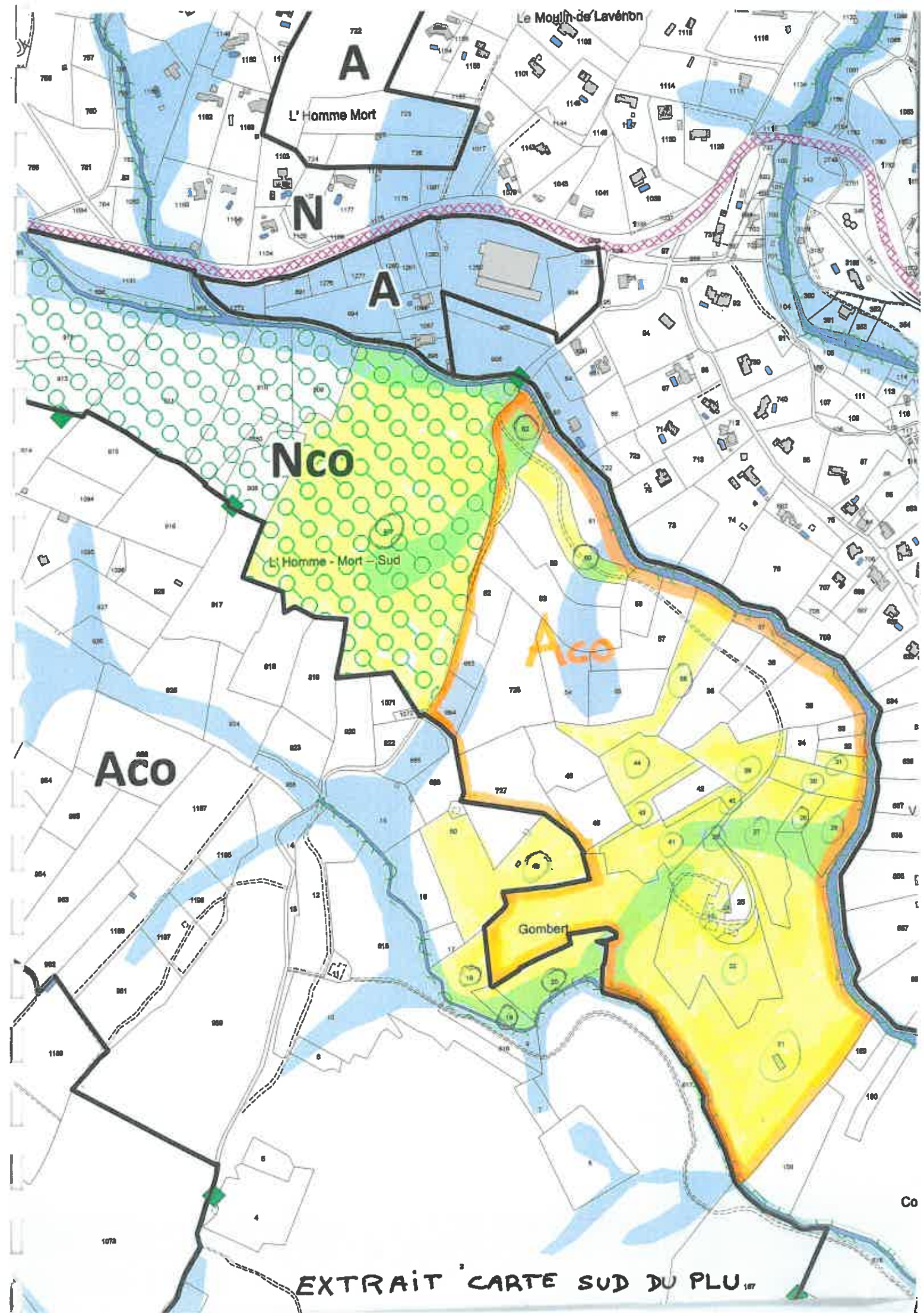
Par contre, pour ce qui concerne le second ensemble, j'ai un projet à caractère agricole de plantation de vignes et d'oliviers qui me semble incompatible avec son classement au PLU en zone Nco. Quand j'ai acquis ces parcelles – dont la liste est annexée à la présente – elles étaient en friche depuis longtemps, envahies de broussailles et de dépôts sauvages (dont des caravanes) et j'ai dû les faire nettoyer et faire enlever les milliers de déchets qui les parsemaient, ce qui a représenté un travail et un coût très conséquent.

Aussi, je souhaiterais que ces parcelles – qui étaient jadis plantées de vignes et d'oliviers comme mentionné au Cadastre Napoléonien – retrouvent leur vocation première et soient classées en zone agricole Aco, en continuité avec mes parcelles n°49,18,19,20, afin de pouvoir les remettre en culture, formant ainsi une terre cultivable d'une quinzaine d'hectares d'un seul tenant dans un contexte réglementaire adapté.

Par souci de cohérence foncière, je suggère que cette modification de classement concerne la zone entourée en rouge sur l'extrait de plan du PLU, qui viendrait ainsi en continuité de la zone Aco située à l'Ouest ; bien que dans cette zone rouge un certain nombre de parcelles ne m'appartiennent pas, cela pourrait encourager leurs propriétaires à les nettoyer des broussailles et autres repousses de pins comme je l'ai fait sur mes parcelles, constituant par ailleurs un pare-feu vis-à-vis du lotissement voisin.

Dans l'attente de votre décision, je reste à votre disposition pour tout document dont vous pourriez avoir besoin ainsi que pour une visite sur le terrain à votre convenance, et vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.





EXTRAIT CARTE SUD DU PLU.

Section	N°	Lieudit	Surface
H	18	GOMBERT	00 ha 37 a 20 ca
H	19	GOMBERT	00 ha 14 a 00 ca
H	20	GOMBERT	00 ha 54 a 70 ca
H	21	GOMBERT	05 ha 66 a 00 ca
H	22	165 CHEMIN DE GOMBERT	01 ha 50 a 30 ca
H	23	165 CHEMIN DE GOMBERT	00 ha 14 a 70 ca
H	26	GOMBERT	00 ha 09 a 20 ca
H	27	GOMBERT	00 ha 73 a 30 ca
H	28	GOMBERT	00 ha 11 a 67 ca
H	29	GOMBERT	00 ha 35 a 10 ca
H	30	GOMBERT	00 ha 31 a 40 ca
H	31	GOMBERT	00 ha 11 a 09 ca
H	39	GOMBERT	00 ha 47 a 50 ca
H	40	GOMBERT	00 ha 10 a 84 ca
H	41	GOMBERT	00 ha 61 a 10 ca
H	43	GOMBERT	00 ha 19 a 50 ca
H	44	GOMBERT	00 ha 48 a 30 ca
H	49	GOMBERT	01 ha 32 a 40 ca
H	56	GOMBERT	00 ha 77 a 00 ca
H	60	GOMBERT	00 ha 51 a 90 ca
H	62	GOMBERT	00 ha 50 a 80 ca
I	907	L'HOMME MORT SUD	06 ha 94 a 50 ca

Total surface : 22 ha 02 a 50 ca



# Zone N

## Caractère de la zone

« La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

Extraits du rapport de présentation :

Aucune nouvelle construction à usage destination d'habitation n'y est autorisée, excepté lorsque le changement de destination a été indiqué aux plans de zonage lors de l'élaboration du PLU, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone N comporte des sous-secteurs Nco et Ncot localisant les secteurs de continuité écologique. Les secteurs Nco représentent les continuités écologiques d'échelle locale et extra-territoriale ; les secteurs Ncot représentent des réservoirs de biodiversité spécifiques à la présence de la tortue d'Hermann (*testudo hermanni*).

La zone N comporte le secteur Nj, délimitant le parc public et le jardin botanique du Safranier.

Dans la zone N soumise au risque Inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

La zone N comporte des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées : Pour plus de lisibilité et des facilités d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone N. ».






Madame MICHEL Germaine  
Quartier Saint-Barthélémy  
933 Route de Salernes  
83 780 FLAYOSC

Flayosc-Le 29 octobre 2024

Lettre no 3

reque 29/10/2024

  
JOËL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

à Madame le Maire de Flayosc  
Mairie de Flayosc  
83 780 FLAYOSC.

Je suis propriétaire sur votre commune de Flayosc, au numéro 933 route de Salernes, des parcelles n°2591 e 2593, sur lesquelles y est bâtie ma maison, qui est également ma résidence principale. Ces parcelles me viennent par héritage de ma mère, Mme Charlotte Michel née Bondil, née à Flayosc en 1927. Ces parcelles font partie d'une grosse propriété familiale baptisée "Saint-Barthélémy", (une chapelle y existait avant la Révolution), de la famille Truc, (par ma grand-mère) et achetée au début du 20 ème siècle par mon arrière-grand-père Truc. Mes ancêtres y habitaient déjà avant 1827. Ces parcelles agricoles sont toujours entretenues et cultivées depuis au moins 200 ans.

À la suite de la modification du P.L.U. de 2019, ces parcelles m'ont été gelées et préemptées pour y construire des logements sociaux, appelés vulgairement "La dent creuse, SMS-4", et ceci sans aucune information à mon égard par la municipalité de l'époque. Et malheureusement, lors d'un conseil municipal d'octobre 2019, ce projet a été validé.

Paradoxalement, je ne comprends pas la cible géographique d'impactation de mes parcelles, étant donné que la Commune de Flayosc est propriétaire d'hectares de terres situées au bas du village, en-dessous le lotissement de la Cadetière, en friches et inoccupées.

La distance de ces terres par rapport au centre du village est exactement la même qu'en partant de chez moi vers le centre du village.

Cette zone avait déjà fait l'objet de prévisions de constructions de logements sociaux, du temps de la municipalité (German, Peiron ou Guerrini...) avec plans dessinés, etc... pourquoi actuellement ces parcelles ne seraient pas à nouveau utilisées pour ces logements ?

La logique serait de commencer par bâtir "chez soi" avant d'acheter du terrain -à un prix dérisoire et ne correspondant pas du tout au marché de l'immobilier- chez des particuliers flayoscais, enracinés dans la commune depuis des siècles, et qui ne souhaitent pas du tout céder leurs terres -achetées à force de travail et de privations- pour en faire du social.

Ayant appris qu'une nouvelle modification du PLU est actuellement en cours, je vous demande d'annuler définitivement cette modification de PLU validée en 2019, ainsi que cette modification portant sur toutes les parcelles concernées jouxtant mes terrains situés 933 route de Salernes -parcelles n°2591 et 2593.

Dans l'attente d'une suite favorable à ma requête, je vous prie de recevoir, Madame le Maire, mes salutations les plus cordiales.



Lettre no 4

Monsieur ARLAUD Patrick  
Quartier Les Furets  
84 760 Saint-Martin-de-la-Brasque  
04 90 77 72 35

Saint-Martin-de-la-Brasque-Le 29 octobre 2024

reque le 29/10/2024

*Joël Burrier*  
JOËL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

à Madame le Maire de Flayosc  
Mairie de Flayosc  
83 780 FLAYOSC

Je suis propriétaire sur votre commune de Flayosc, au 1043 route de Salernes, de la parcelle n°2589, parcelle de pré que j'ai héritée de ma mère, Madame Jeanne Arlaud née Truc, à Flayosc en 1927. Cette parcelle fait partie d'une grosse propriété familiale de la famille Truc, baptisée "Saint-Barthélémy" (une chapelle y existait avant la Révolution) et achetée au début du 20 ème siècle par mon arrière-grand-père Truc. Mes ancêtres y habitaient déjà avant 1827. Ces parcelles agricoles sont toujours entretenues et cultivées, et ceci depuis au moins 200 ans.

À la suite de la modification du P.L.U. de 2019, cette parcelle m'a été gelée et préemptée pour y construire des logements sociaux, appelée vulgairement "La dent creuse, SMS-4", sans aucune information à mon égard par la municipalité de l'époque. Et malheureusement ce projet a été validé, lors d'un conseil municipal d'octobre 2019.

D'ailleurs je ne comprends pas la cible géographique d'impactation de ma parcelle, étant donné que la Commune de Flayosc est propriétaire d'hectares de terres situées au bas du village, dans le quartier de Michelage, en-dessous le lotissement de la Cadenièrre, en friches et inoccupées.

La distance de ces terres par rapport au centre du village est exactement la même qu'en partant de chez moi vers le centre du village.

Cette zone avait déjà fait l'objet de prévisions de constructions de logements sociaux, du temps de la municipalité (German, Peiron ou Guerrini...) avec plans dessinés, etc... pourquoi actuellement ces parcelles ne seraient pas utilisées pour ces logements ? La logique veut qu'il faut commencer par bâtir "chez soi" avant d'acheter du terrain -à un prix dérisoire et ne correspondant pas du tout au marché de l'immobilier- chez des particuliers flayoscais, enracinés dans la commune depuis des siècles, et qui ne souhaitent pas du tout céder leurs terres -achetées à force de travail et de privations- pour en faire du social.

Ayant appris qu'une nouvelle modification du PLU est actuellement en cours, je vous demande d'annuler définitivement cette modification de PLU validée en 2019, ainsi que cette modification portant sur toutes les parcelles concernées jouxtant mon terrain situé 1043 route de Salernes -parcelles n°2589.

Dans l'attente d'une suite favorable à ma requête, je vous prie de recevoir, Madame le Maire, mes salutations les plus cordiales.



Lettre n° 5  
reçue le 29/10/2024

Mr Gabriel BOUILLET  
213 chemin de Pardigon  
83 780 FLAYOSC  
06 86 83 73 45  
gaby.bouillet@orange.fr  
LR/AR

Flayosc le 9 décembre 2019

Reactualisé le 29 oct 2024.

JOEL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUETEUR

Objet : Recours gracieux

Mairie de Flayosc,  
Avenue Angelin German  
83780 FLAYOSC

Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire d'une parcelle à Flayosc, (83780) numéro G-2844 occupée par une maison d'habitation conséquente en indivision avec mon neveu Emmanuel Nal, 1169 route de Salernes, ainsi qu'une deuxième parcelle numéro G-2845 complantée d'arbres fruitiers où je suis l'usufruitier de ma fille aînée Valérie Fritsch.

La modification numéro 2 du P.L.U de juillet 2019 prévoit la réalisation d'une zone de secteur à mixité sociale, **le S.M.S. Numéro 4 qui englobe nos parcelles**

À la suite de mon premier courrier de refus établi le 15 juin 2019, ce projet a malgré tout été voté par le conseil municipal le 10 octobre 2019 et a été affiché en mairie le 15 octobre 2019.

Je vous rappelle mon opposition à la création de ce SMS 4, qui empêche la réalisation d'une construction individuelle personnelle ; dans une entité géographique, vestige représentative du patrimoine et d'une racine profonde de l'identité flayoscaise, baptisée depuis toujours : "Le Ginesté"

De plus; la Mairie est propriétaire de terrains constructibles, sur le site de Michelage, où l'équipe municipale précédente y avait déjà prévu un plan de construction de logements sociaux. Pour quelles raisons ce projet, qui **ferait économiser à la Commune** le coût du rachat de terrains dont elle n'est pas propriétaire, n'a-t-il pas abouti ?

D'autre part, le plan adopté par le conseil municipal du 10 octobre dernier, et mis en ligne sur le site internet de la mairie, *-OAP9 de la zone 1AUda, (Route de Salernes), page 46 du Document numéro 3, (Orientation d'Aménagement et de Programmation)-*, est complètement en opposition et **ne respecte pas** du tout les conclusions énoncées dans le rapport établi le 5 juillet 2019 par Monsieur Stalenq Richard, Commissaire Enquêteur, qui stipule :

**"Je demande que les parcelles déjà bâties avec des constructions à destination d'habitation ainsi que les non bâties soient sorties de ce SMS numéro 4".**

Or le plan de prévision du SMS numéro 4 englobe **trois constructions bâties à destination d'habitation, dont la mienne**. Ceci prouve que le conseil municipal a voté une modification du PLU non conforme aux conclusions du commissaire enquêteur.

Détruire la tranquillité de personnes nées, élevées, et résidentes à Flayosc depuis des générations, et leur affecter un **préjudice moral** ne vous posent donc aucun problème de conscience ?

Je maintiens mon refus de l'implantation de ce projet de secteur à mixité sociale, **et je dépose un recours gracieux** afin que cet aménagement "dictatorial", qui représente une destruction du patrimoine, soit abandonné.

Dans l'attente d'une suite favorable à ce recours, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les plus cordiaux.



Enquête Publique MDC3 <enquetepublicquemdc3@gmail.com>

(no subject)

1 message

Lettre n° 6

jerome et sandy Barbaroux <musica.casa@gmail.com>

To: "enquetepublicquemdc3@gmail.com" <enquetepublicquemdc3@gmail.com>

JOEL DORRIEN  
COMMISSAIRE  
ENQUETEUR

Tue, Oct 22, 2024 at 9:18 AM

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous souhaiterions que la zone ZAU( route du peyron) passe en zone constructible.

En effet, nous sommes propriétaires sur cette zone ainsi que toute notre famille et aimerions faire construire (parcelle 2587D 2588D etc...)

Si ce passage n'était pas possible, nous demandons que les m2 des annexes (50m2 actuellement) passe à 100m2 comme dans les autres zones du PLU.

Nous espérons une réponse positive de votre part et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

M et Mme BARBAROUX Jérôme et Sandy

Tel: 0624256056

Mail: musica.casa@gmail.com

Casamusica





*Lettre n° 7*

Enquête Publique MDC3 <enquetepubliquemd3@gmail.com>

## contribution avis d'enquête publique - modification n°3 PLU

1 message

MI DN <marie-laure.nal@gmail.com>

To: enquetepubliquemd3@gmail.com

**JOEL BARRIERE**

**COMMISSAIRE**

**ENQUETEUR**

Wed, Oct 30, 2024 at 10:25 PM

Bonjour,

Je fais suite à l'avis d'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU.

Propriétaire de la parcelle cadastrée 2847 relative au SMS N°4, je tiens à confirmer le bien fondé de la suppression de ce SMS pour les raisons suivantes :

Lors de l'avis d'enquête publique effectuée à l'occasion de la précédente modification du PLU en 2017, M. Richard STALENO, commissaire enquêteur, avait émis la réserve suivante concernant le SMS n°4 : les parcelles bâties devaient être exclues du périmètre du SMS; en l'espèce, le procès verbal d'approbation par le conseil Municipal du PLU modifié a indiqué avoir tenu compte des réserves émises par le Commissaire enquêteur sans que ces parcelles soient effectivement exclues du plan local d'urbanisme adopté.

Malgré notre recours gracieux, M. le Maire, à l'époque, n'a pas souhaité donner une suite favorable à notre demande,

La situation actuelle est donc juridiquement incohérente et, pour les propriétaires de parcelles concernées, injuste, et mérite d'être corrigée.

En vous remerciant pour la prise en compte de ces éléments,

bien respectueusement à vous,

Marie-Laure DUFAUR-NAL

0668879451

Famille CHOSTA Max  
Frayse le 14/11/2024

Frayse

Objet: Changement

orientation de Notre  
parcelle Section D<sup>ne</sup> 2102  
lieu dit "H. G. Lette"

Mme le Maire  
et  
M. le Comptable  
Figuier Lettre 8

106 REPUBLICAIN  
COMMISSAIRE  
M. FIGUIER  
15/11/2024

Madame, Monsieur

Concernant cette parcelle reçue par succession,

après décision de l'ancienne équipe Municipale et  
"soit disant" l'état, il a été décidé à l'issue de Notre  
plein grès de la classer en zone naturelle. Nous  
avons été par ailleurs en aide de Frayse de

à Frayse le dernier pour enquête préalable en P.L.U.

Notre paman étant malade et âgé, surveillance 24h/24h suite  
à l'épandement Merca et phytos sur cet état de fait, n'ayant  
pu nous défendre et entreprendre des démarches.

Cette parcelle évaluée lors de la succession à 50000 € par Notre Notaire  
n'en vaut à l'heure actuelle plus!! 100 fois moins ENVOI

Constructible au Temps du P.-O.-S. elle est desservie par

chemin privé et bénéficie de Alimentation d'eau potable de la  
ville électricité, ad us que tout à l'égout à 400m environ!!

par ailleurs nous avons le droit d'existence par Canalisation  
sur anciennes parcelles vendues par Nos parents.

Nous vous remercions par avance de porter une Attention particulière  
sur cette demande concernant secteur idéalment à moins d'1 Km  
Vol d'oiseaux du village.

Respectueuses Salutations, Pour Que  
M. Chosta etc

M. Papiet huy etc

Monsieur Lucien Beuf  
Saint Barthélémy  
921 Route de Salernes  
83780 FLAYOSC

Flayosc, le 15 novembre 2024

Lettre 9  
JOËL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

Monsieur Joël BURRIER  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Flayosc  
83780 FLAYOSC

Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous mes commentaires concernant le dossier de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Flayosc. Lors de la modification de droit commun n°2 j'ai porté à l'attention du Commissaire Enquêteur Monsieur Richard STALENQ les observations suivantes concernant le SMS N° 1 Secteur François Dol Parcelles 293 et 294 SECTION F :

Le PLU propose de réserver ces parcelles à 100% pour du logement social. Ceci me paraît assez caricatural car une proposition de construction de logements sociaux a été soumise à la mairie par la société Novalys, la municipalité a refusé cette proposition au motif que le projet était trop dense (voir pièce jointe). Quel est l'intérêt de réserver des emplacements pour les logements sociaux si les projets concernant ces dits logements sont refusés par la municipalité ? La note de présentation du PLU mentionne clairement que les secteurs de SMS permettent une densité majorée et que la zone Ub, dans laquelle se trouve le SMS1 ne limite pas l'emprise au sol pour les LLS. Il n'y avait donc pas de raison objective pour refuser ce projet surtout pour une commune qui cherche à créer des logements sociaux, a priori 650 même si ce nombre paraît exorbitant pour une commune de 4500 habitants où les dossiers de demandes de logements sociaux avoisinaient la trentaine en 2018 comme l'a indiqué le Député Matras dans sa question 5912 à l'Assemblée Nationale. Le projet de construction qui a été soumis par la société Novalys prenait en compte les intérêts de la commune et ceux du propriétaire. Il permettait d'une part de créer de la mixité sociale et d'autre part de valoriser le terrain au prix du terrain à bâtir. Je comprends le souhait de la municipalité de développer les logements sociaux mais il ne revient pas aux propriétaires et aux contribuables de financer de tels programmes en cédant leurs biens à des prix dérisoires. En conséquence je m'oppose fermement à la définition de ce secteur de pseudo mixité étant donné qu'avec 100% de logements sociaux je ne vois aucunement où se trouve la mixité. Un SMS à 50% de la superficie de plancher totale affectée à du logement social et avec une densité suffisante pour réaliser un projet économiquement viable serait acceptable mais en tout état de cause certainement pas celui proposé en l'état dans le PLU

À la suite du refus de la municipalité d'intégrer cette modification j'ai effectué un recours gracieux auprès de la mairie en date du 08 décembre 2019. Cette demande de recours ayant été refusée par le maire, je par la présente mon opposition au classement des parcelles 293 et 294 SECTION F en zone de logement social à 100% et renouvelle ma demande d'un SMS à 50% de la superficie de plancher totale affectée à du logement social

Cordialement,

WERTS Gérald  
900 R<sup>te</sup> des Plaus  
et du Villard  
83780 FLAYOSC

Tél. 0750510471

Flayosc le 15.11.2024

Monsieur le Commissaire  
Enquêteur Lettre 10

Remis en main propre  
le 12/11/2024

JOEY BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

Monsieur,

Pour faire suite à notre entretien  
de ce jour, je vous prie de trouver ci-dessous  
mes différentes remarques à propos de la zone  
à mixité Sociale Secteur Fontgême.

Parcelles : 1442. 1430- 1429. 1431. 2250  
2249. 1485. 1432. 1427. 1425. 1426. 2514. 1411.  
1757- Section D.

1) A la vue des Plaus d'urbanisme on  
constate que la zone est dans une zone de  
ruisselement d'où l'incompatibilité avec le  
schéma des eaux fluviale et de ruisselement.  
Constat fait de visu lors de fortes pluies, le  
Terrain est fortement inondé et accès aux vil-  
liers difficile, maison d'en face inondée, récupé-  
rant les eaux de pluie et de ruisselement le  
la descente du Peylon comme de la route des  
Plaus.

Cette zone sert à ce jour de récupération  
des eaux fluviale et ruisselement.

2) C'est un quartier sans arainissement collectif, et compte tenu de la forte sensibilité d'inondation, l'arainissement individuel me semble impossible.

3) La route des Hauts est étroite.

4) L'alimentation en eau du secteur est aléatoire. baine importante de pression à divers moments.

5) Pour accéder à mon terrain il a été nécessaire de faire un chemin surélevé qui est malgré cela, complètement inondé lors de fortes pluies.

J'espère que mes remarques seront prises en compte lors de votre enquête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur,  
l'assurance de ma parfaite considération.



P.S. - 3 pièces jointes.

1

<b>17</b>	Secteur Font Gême Parcelles 1442 1430 1429 2250 1431 2249 1485 1432 1427 1425 1426 2514 1411 1757 SECTION D	67 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit la création d'au moins <b>30 50</b> logements à caractère social et de 15 logements libres.	4,94 ha
<b>18</b>	Secteur Grand Vigne sud Parcelle 400 SECTION F	100 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit la création d'au moins <b>21 44</b> logements à caractère social	7 000 m <sup>2</sup>
<b>19</b>	Secteur des écoles Parcelles 2605 3233 3232 2655 156 1737... SECTION G	100 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit la création d'au moins <b>60</b> logements à caractère social	1,85 ha

Remarque : l'ensemble des secteurs de mixité sociale pourraient permettre la réalisation d'au moins **301** logements locatifs sociaux et au minimum **34** accessions à la propriété, soit **335** logements sociaux **355** logements à caractère social (locatif social ou accession sociale à la propriété).

Rappel : l'ensemble de ces dispositions réglementaires doivent être compatibles avec les orientations du schéma des eaux pluviales traduit en zonage (document 4.2.7 du PLU).



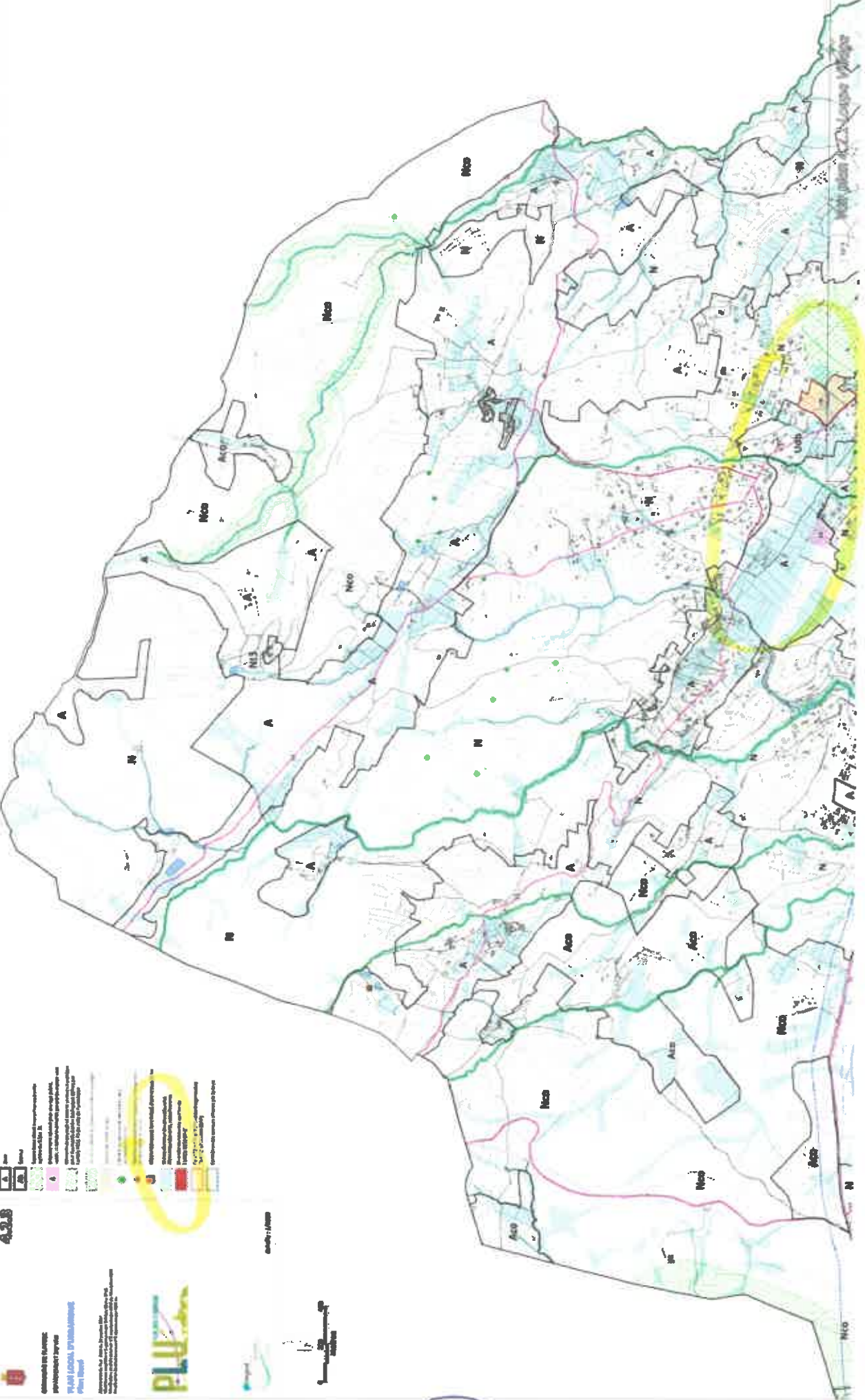
COMMISSION D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME  
PLAQUE LOCALE D'URBANISME  
Plan Local

PLU

- 4.2.3
- A Zone d'habitat local
  - U Zone d'habitat individuel
  - M Zone mixte
  - NC Zone à dominante naturelle
  - NE Zone naturelle et écologique
  - N Zone naturelle
  - NCO Zone de développement local à dominante naturelle
  - A Zone d'habitat individuel en lotissement
  - M Zone mixte
  - U Zone d'habitat individuel
  - U+ Zone d'habitat individuel à densité modérée
  - U+ Zone d'habitat individuel à densité élevée
  - U+ Zone d'habitat individuel à densité très élevée
  - U+ Zone d'habitat individuel à densité très élevée
  - U+ Zone d'habitat individuel à densité très élevée

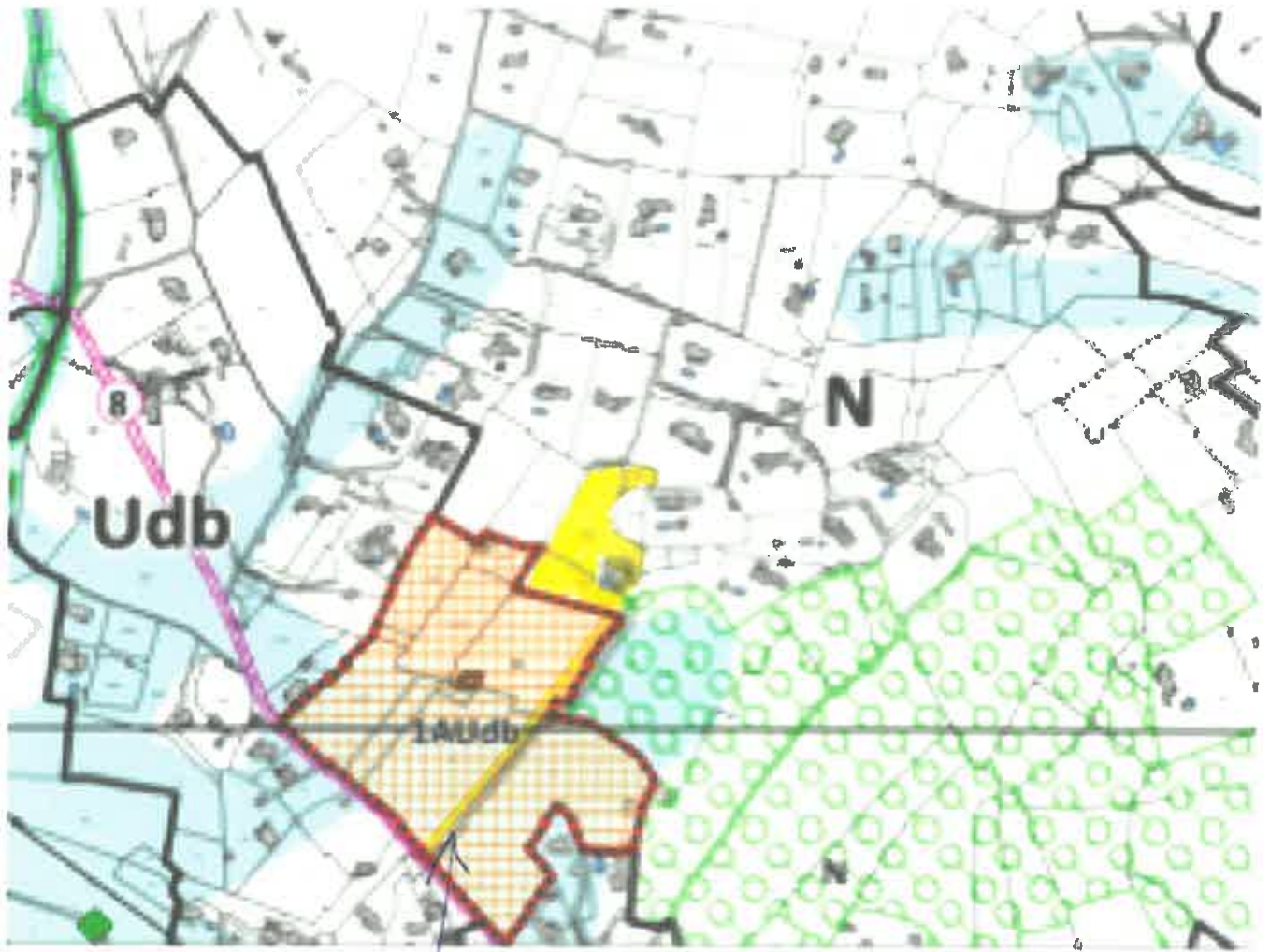


2



Zone de naissance

3.



Passage inondé lors de fortes

pluies -





Enquête Publique MDC3 <enquetepubliquemdc3@gmail.com>

---

## FLAYOSC - modification PLU

1 message

---

Nicolas Botte <nicolas.botte@gmail.com>

Thu, Nov 14, 2024 at 9:37 AM

To: "enquetepubliquemdc3@gmail.com" <enquetepubliquemdc3@gmail.com>

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis le propriétaire de la maison, parcelle 1387, 19 hameau de Sauveclare à Flayosc.  
Dans le cadre des travaux de révision du PLU en cours et de l'enquête publique, je voudrais avoir confirmation que les parcelles (N°1342, 1390, 1343) entourant ma propriété ne sont pas concernées par des changements de zonage.

Je comprends que NON à la lecture du dossier mais vous demande de bien vouloir me confirmer.

Bien cordialement. Merci d'avance.

Nicolas Botte  
0687460993

*Le the ff*  
  
**JOËL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**



Enquête Publique MDC3 <enquetepubliquemdc3@gmail.com>

**Observations enquête publique PLU FLAYOSC**

1 message

**Cindy Simonetta** <cindy.simonetta@gmail.com>  
 To: enquetepubliquemdc3@gmail.com

Thu, Nov 14, 2024 at 6:36 PM

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous adresser mes observations concernant le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Flayosc.

Concernant le règlement sur les annexes des habitations existantes en zones agricoles et naturelles :

Le projet de modification propose que les annexes (garage, pool house, etc.) des constructions existantes soient autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière), et maximum 50 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine.

Or, la CDPENAF émet une réserve à ce sujet (cf. annexe 5.2 avis de la CDPENAF). La CDPENAF propose de limiter à 50 m<sup>2</sup> les annexes hors piscine et à 80 m<sup>2</sup> les piscines, plages comprises.

Je pense que la proposition de modification du PLU était judicieuse.

Une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> est rapidement atteinte surtout en prenant en compte les terrasses couvertes et les garages.

La proposition de la CDPENAF est à mon sens trop limitante pour ces zones A et N qui sont déjà très restreintes en capacités.

Beaucoup d'habitations existantes dans ces zones seraient pénalisées par cette limitation à 50 m<sup>2</sup> d'annexes.

J'aimerais que cette proposition de 100 m<sup>2</sup> d'emprises cumulées et 50 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine soit approuvée.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Mme SIMONETTA Cindy  
 1971 route des Plans le Villard  
 83780 Flayosc

*Lettre 12*  
**JOEL BURRIER**  
**COMMISSAIRE**  
**ENQUÊTEUR**





Enquête Publique MDC3 &lt;enquetepubliquemdc3@gmail.com&gt;

**Observation enquête publique PLU Flayosc**

1 message

*Lettre 13*

Aude Le Cherpie <audelecherpie@yahoo.fr>  
To: enquetepubliquemdc3@gmail.com

JOEL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUETEUR

Mon, Nov 18, 2024 at 8:43 AM

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous adresse ce mail afin de vous faire part de mes observations concernant le projet de modification de droit commun N° 3 du PLU de Flayosc.

Je souhaiterais attirer votre attention au sujet du règlement sur les annexes des habitations existantes en zones naturelles et agricoles:

Le projet de modification propose que les annexes des constructions existantes et les bassins de piscine possèdent deux surfaces définies séparément, 100m<sup>2</sup> d'emprises cumulées (emprises totales de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) pour les garages, pool house, terrasses couvertes, etc, et 50 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine.

Je trouve cette proposition judicieuse cependant le CDPENAF émet une réserve à ce sujet avec une proposition limitant les annexes hors piscine à 50 m<sup>2</sup> et à 80 m<sup>2</sup> les piscines, plages comprises.

Une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> pour les annexes est rapidement atteinte lorsque l'on prend en compte les garages ainsi que les terrasses couvertes, je trouve de ce fait la proposition du CDPENAF trop limitante pour les ZONES N et A qui sont des zones déjà restreintes en capacité des constructions.

J'aimerais que cette proposition de 100 m<sup>2</sup> d'emprises cumulées et 50 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine soit approuvée.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Mme Le Cherpie Aude

734 route de Saint Lambert

83780 Flayosc



Enquête Publique MDC3 &lt;enquetepubliquemdc3@gmail.com&gt;

**Contribution avis d'enquête publique - modification n°3 PLU**

1 message

Lettre 14

Emmanuel Nal &lt;emmanuelnal@gmail.com&gt;

To: enquetepubliquemdc3@gmail.com

Mon, Nov 18, 2024 at 11:03 AM

Bonjour Madame, Monsieur,

Pour faire suite à l'avis d'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU :

Propriétaire de la parcelle cadastrée 2846 et de la moitié indivise de la parcelle 2844 (avec M. Gabriel Bouillet, mon oncle) relative au SMS N°4, je tiens à confirmer le bien-fondé de la suppression de ce SMS pour les raisons suivantes :

En 2017, lors de l'avis d'enquête publique effectuée à l'occasion de la précédente modification du PLU, M. Richard STALENQ, commissaire enquêteur, avait émis la réserve suivante concernant le SMS n°4 :

*les parcelles bâties devaient être exclues du périmètre du SMS; en l'espèce, le procès verbal d'approbation par le conseil Municipal du PLU modifié a indiqué avoir tenu compte des réserves émises par le Commissaire enquêteur sans que ces parcelles soient effectivement exclues du plan local d'urbanisme adopté.*

Nous avons déposé à l'époque, sur la base de ces arguments un recours gracieux avec d'autres propriétaires concernés, dont ma sœur Mme Marie-Laure Dufaur-Nal, mais aucune suite n'avait alors été donnée. La situation actuelle est donc juridiquement incohérente et, pour les propriétaires de parcelles concernées, injuste, et mérite d'être corrigée.

En vous remerciant pour la prise en compte de ces éléments,

Bien cordialement,

Emmanuel NAL

0609574828

Maître de Conférences HDR - Université de Mulhouse

Vice-Doyen de la Faculté des Lettres, Langues et Sciences Humaines

Directeur de l'équipe NeV du Laboratoire LISEC (UR 2310)

**Demande de classification**

1 message

Lettre 15

Mickaël GUEGUEN <mickael.gueguen@gmail.com>  
To: enquetepublicuemdc3@gmail.com

Mon, Nov 18, 2024 at 5:51 PM

*Madame Le Maire et Monsieur le commissaire enquêteur,*

  
JOËL BURRIER  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

*Nous faisons suite à l'enquête publique ouverte ce jour, concernant le modificatif de droit commun N°3 du PLU.*

*Propriétaires des parcelles 1014, 999, 994, 1012, 1015, 997 et 998 en zone Ncot.*

*Notre requête concerne essentiellement ces parcelles afin de demander un modificatif de classement de zone en ACO dans la continuité de la zone existante.*

*En effet nous vous joignons :*

- La carte du PLU actuel qui met en exergue la continuité possible de cette zone.*
- La carte Géoportail de 1950-1965 avec la photo aérienne actuelle qui montre l'évolution des zones cultivées et des zones de friches.*
- La carte des parcelles nominatives.*

*La zone agricole est en effet retravaillée depuis le dernier modificatif de PLU, avec autorisation et accord pris en compte dans le PLU, dans un souci de réappropriation de terres agricoles produisant notamment des olives et plantes diverses PAM (plantes aromatiques médicinales), et d'autres variétés adaptées au climat actuel, figuiers, fruitiers, truffiers, ...*

*Nous souhaiterions, dans un souci de réutiliser ces friches, rendre ces terres de nouveau cultivables, afin de produire aussi de l'oléiculture, plantes PAM, et essences diverses, fruitiers...*

*Notre deuxième souci est aussi de pouvoir retravailler ces terres dans un soucis de lutter contre le risque de feux que peut engendrer une zone d'essences inflammables et non exploitée.*

*Des oliviers restent encore présents, même si leur état est abimé et ne demandent qu'à être remis en valeur.*

*Naturellement dans le respect de la zone CO de corridor et zone de protection de tortue Herman.*

*Valant à qui de droit, nous souhaitons une réponse positive si cela est possible.*

*Vous remerciant, et vous présentant nos salutations respectueuses.*

*M. et Mme GUEGUEN Michaël et Catherine.*

*Tel : 0663485321*

*Mail : mickael.gueguen@gmail.com*

*Adresse : 243 chemin des Solliès 83780 Flayosc*



Équipe Publics IGN - contactpublics@ign.com

**Demande de classification**

1 message

Michel GIBAUDIN - contact.publics@ign.com

10/11/2024 10:00:00

Madame Le Ministre et Monsieur le directeur départemental

Monsieur le Préfet de l'Indre-et-Loire

Objet : Demande de classement en zone naturelle et agricole (ZNA) d'un terrain

Je vous prie de bien vouloir agréer mes salutations distinguées.

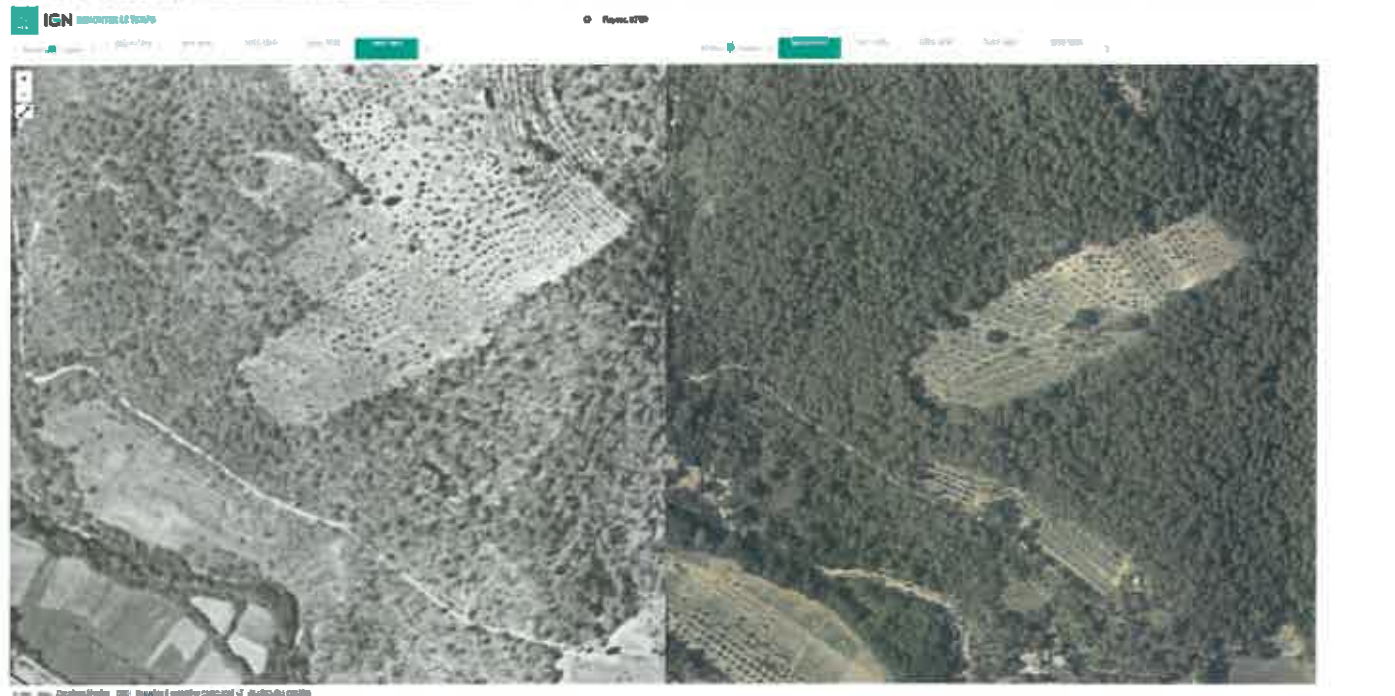
- Le terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé au lieu-dit de la Chapelle, commune de La Chapelle-Roche, département de l'Indre-et-Loire.
- Le terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé au lieu-dit de la Chapelle, commune de La Chapelle-Roche, département de l'Indre-et-Loire.
- Le terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé au lieu-dit de la Chapelle, commune de La Chapelle-Roche, département de l'Indre-et-Loire.

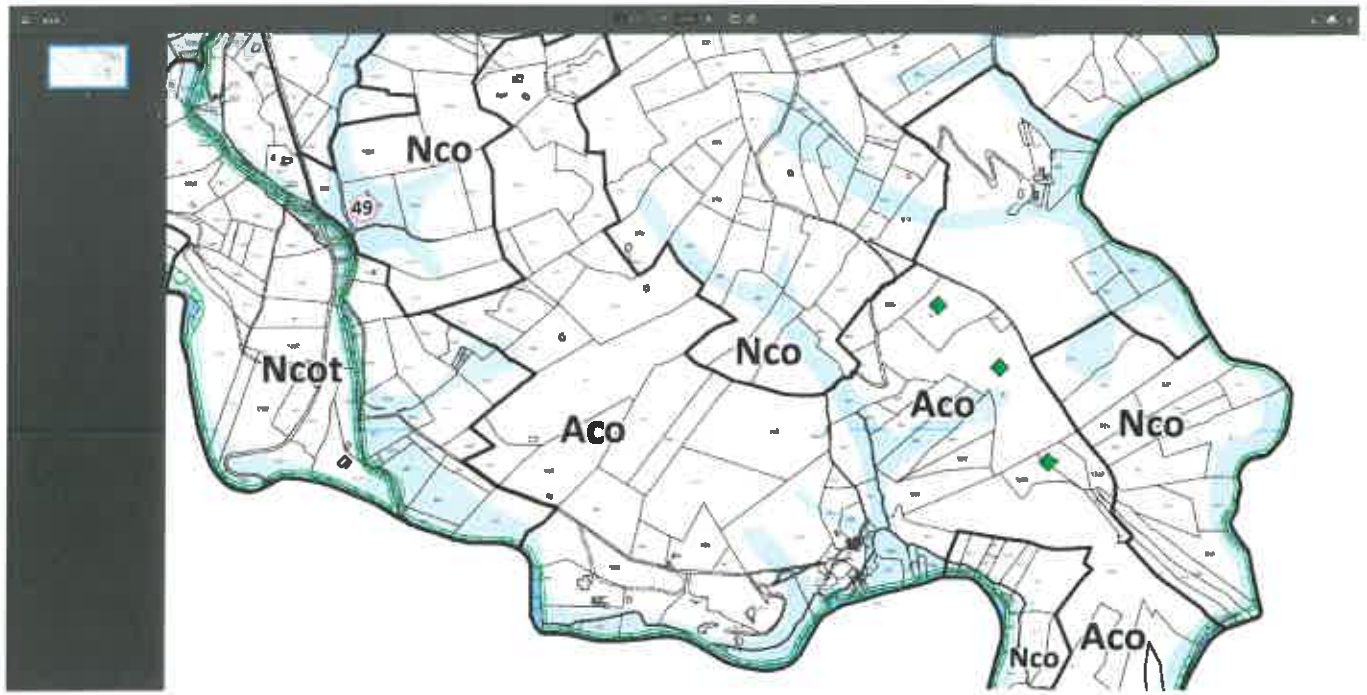
Je vous prie de bien vouloir agréer mes salutations distinguées.

Je vous prie de bien vouloir agréer mes salutations distinguées.

Yours faithfully,  
Michel Gibaudin

Michel GIBAUDIN  
10/11/2024 10:00:00







Enquête Publique MDC3 &lt;enquetepubliquemdc3@gmail.com&gt;

**(no subject)**

1 message

Lettre 16

BECKER Sylvie <sbecker@ville-lagarde.fr>  
To: enquetepubliquemdc3@gmail.com

Tue, Nov 19, 2024 at 1:48 PM

~~JOEL BURRER  
COMMISSAIRE  
ENQUETEUR~~

Madame Le Maire,

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous nous rapprochons de vous concernant l'enquête publique ouverte ce jour, concernant le modificatif de droit commun N°3 du PLU.

Propriétaires de plusieurs parcelles : au paroir en zone Aco, et au lieu-dit Les fortunes en zone Ncot.

Nous avons déjà eu la possibilité de faire devenir par le biais du dernier modificatif du PLU (n°2), plusieurs parcelles d'une zone Ncot en Aco.

Nous avons fait les demandes de défrichement nécessaires afin de remettre en état les oliviers qui se trouvaient noyés dans la végétation diverse.

Ancienne exploitation agricole à l'abandon.

Nous nous sommes déclarés dans les normes (MSA, chambre d'agriculture, préfecture-DDTM...) et avons donc notre statut d'agriculteurs, ce qui nous a permis de travailler sur la remise en état de l'exploitation oléiculture, PAM, bois, truffiers, vergers ...

Nous traitons nos olives au moulin coopératif de Flayosc.

Notre projet est de continuer à mettre en place notre production, exploitation et transformation de nos produits, afin d'en retirer un bénéfice.

Nous vous sollicitons alors dans ce sens :

- D'une demande de passer 2 parcelles N° 1454 et 1460 de zone Ncot en zone Aco.
- Celles-ci jouxtent la zone Aco existante et seraient alors dans la continuité de cette zone.
- Nous voudrions continuer à mettre des oliviers, truffiers, vergers et PAM.
- Nous pourrions alors rendre ces friches abandonnées en zones exploitées et de même rendre cette zone avec un risque de feux moindre.

Nous vous sollicitons donc dans ce sens pour prendre en compte notre demande en l'espérant naturellement positive pour continuer notre projet.

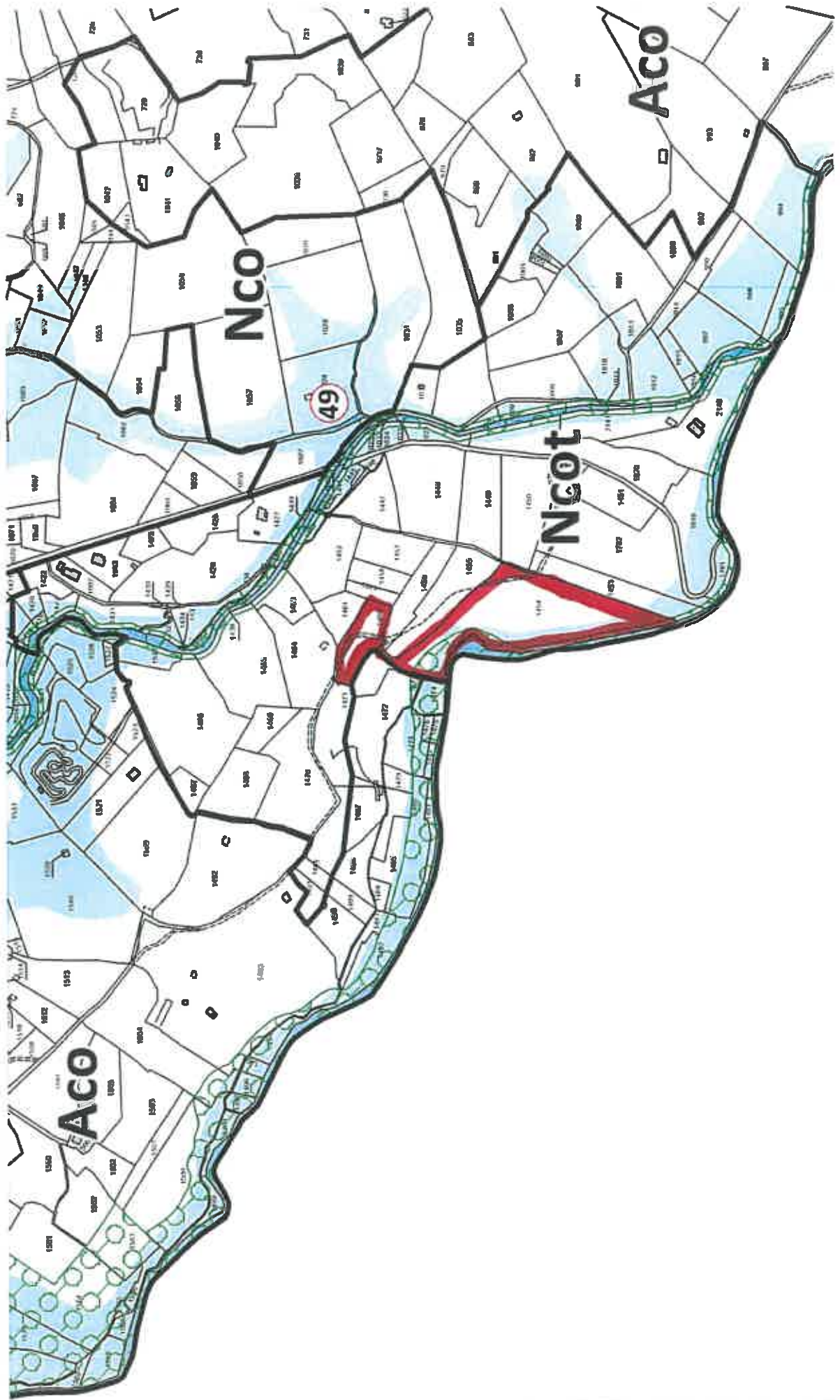
Notre projet est à moyen-court terme de s'installer complètement et non plus à mi-temps au domaine (Domaine de Florielle).

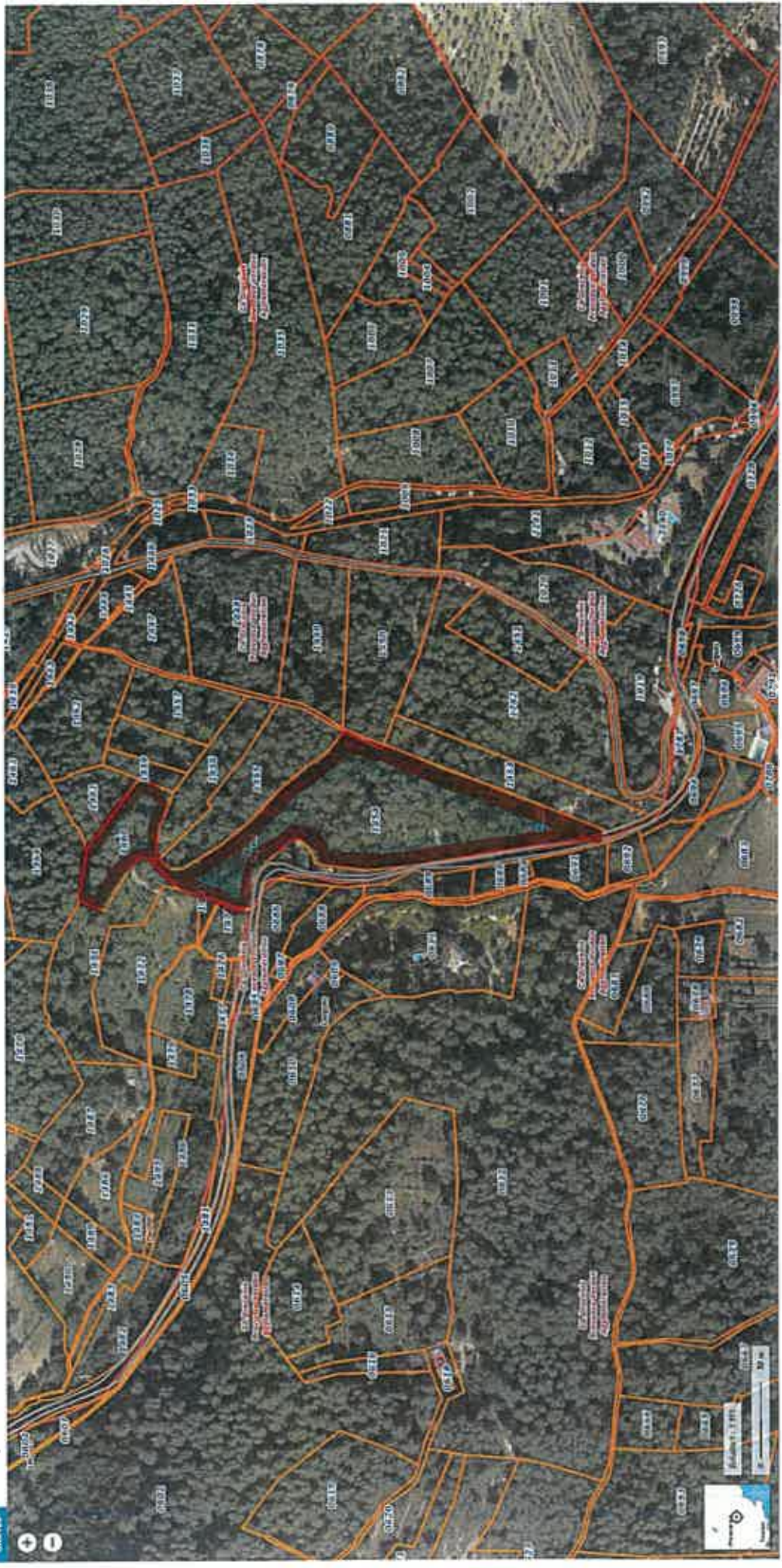
Vous remerciant cordialement et respectueusement.

M. GUEGUEN Guy-Erwann, Mme Anneva Gueguen, Mme BECKER Sylvie.

Le 19 novembre 2024.









REMONTER LE TEMPS

Playac, 83780

Photos Cartes <

Aujourd'hui

2011-2015

2006-2010

2000-2005

1950-1965

Photos < Cartes <

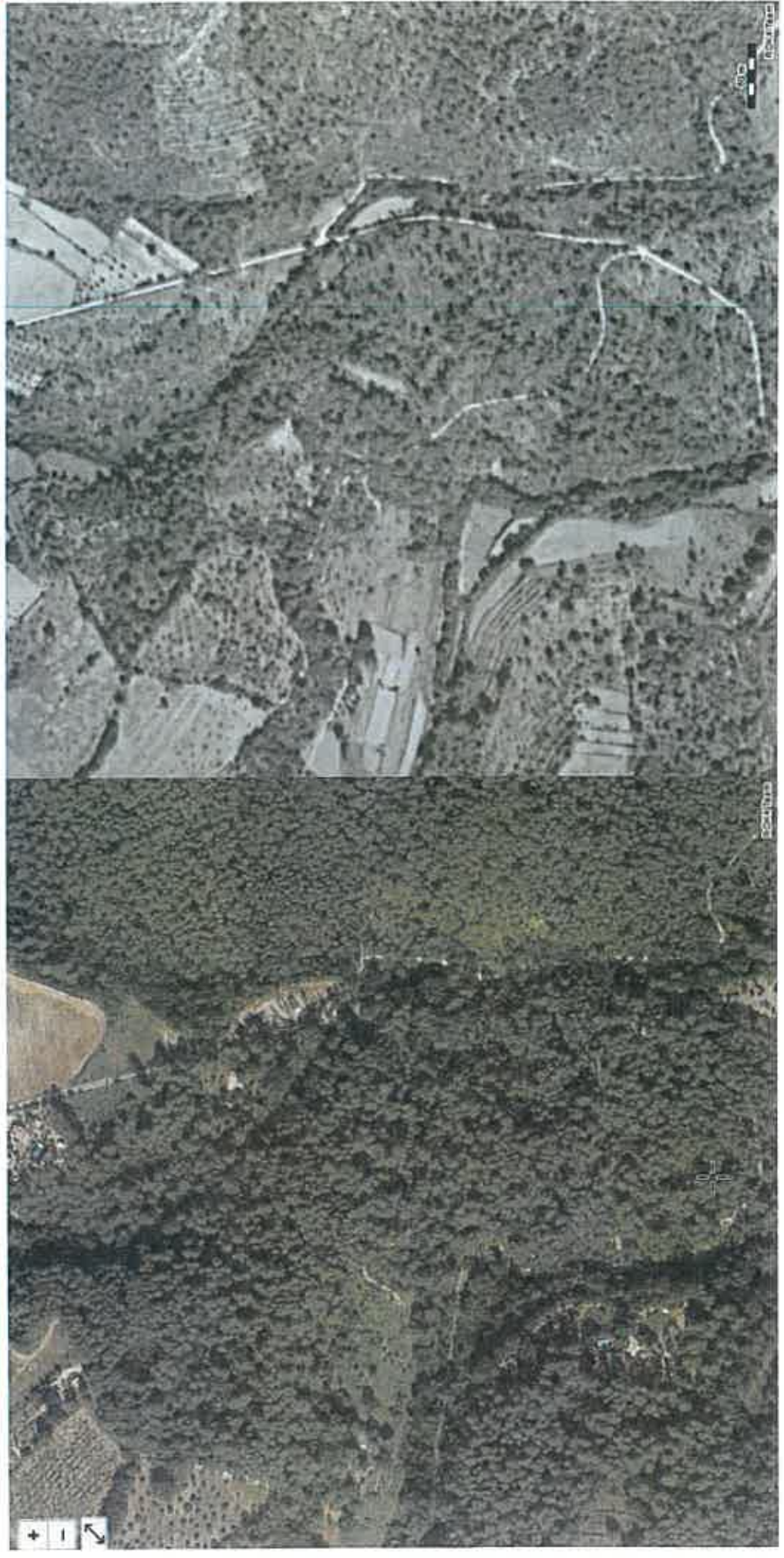
Aujourd'hui

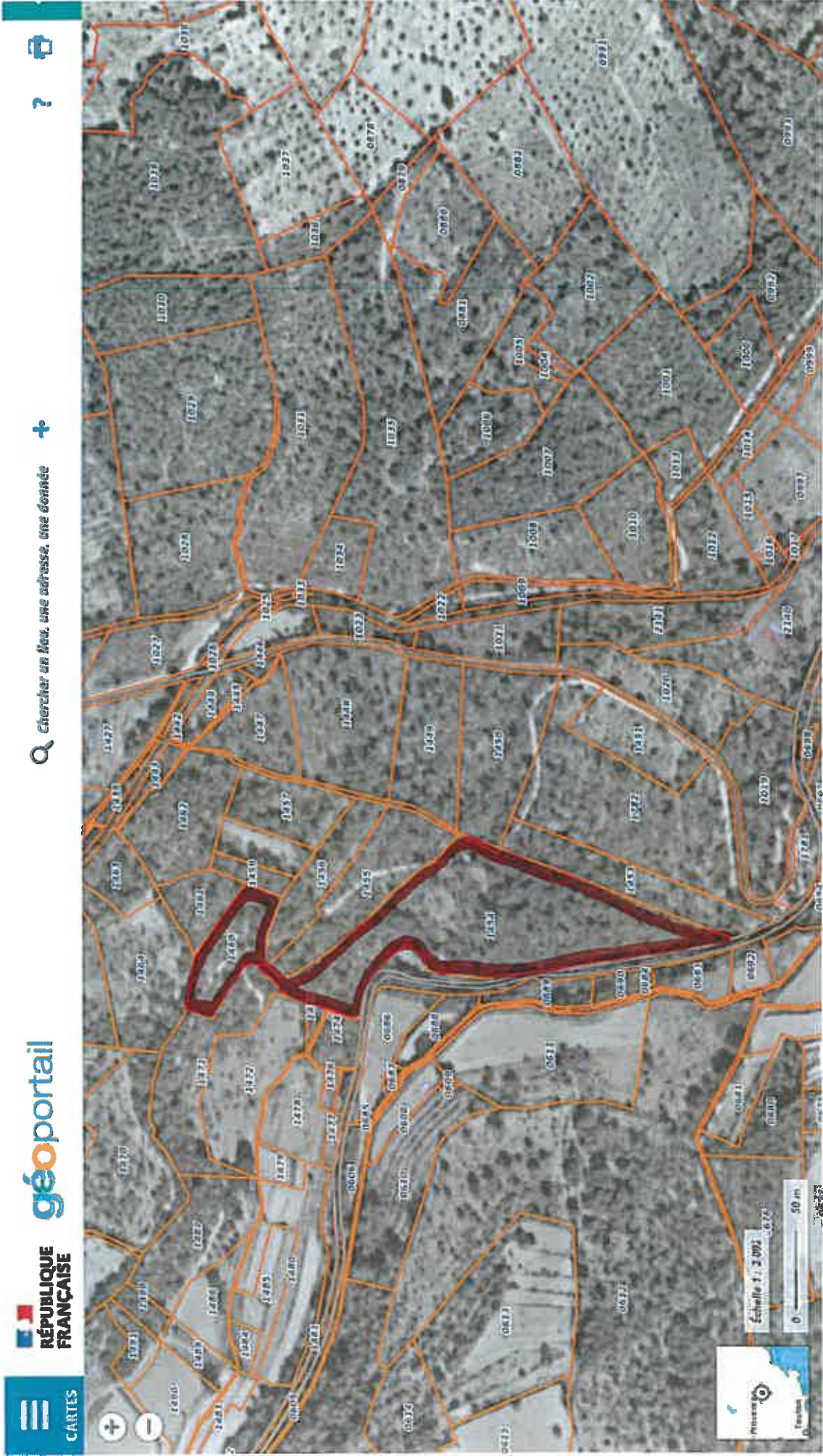
2011-2015

2006-2010

2000-2005

1950-1965





CARTES



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

géoportail

Chercher un lieu, une adresse, une donnée



Échelle 1 : 2 000  
0 50 m

Données cartographiques : © IGN, CRIGE-PACA, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département du Var, DGFIP

**Van Schepdael Chantal**  
**4, clos marquis de Bethunes**  
**1310 La Hulpe**  
**BELGIQUE**  
**Gs.upsprl@gmail.com**

L 17  
*[Signature]*

**Mme la mairesse Karine ALSTERS**  
**Mairie de Flayosc**  
**Av. Angein German**  
**83780 Flayosc**  
**FRANCE**

**Par envoi recommandé**  
**avec accusé de réception.**

**1310 La Hulpe, le 07/11/2024**

**Madame la mairesse,**



J'ai lu l'avis public de révision de PLU prévu par la commune à partir du 21 novembre prochain.

Par la présente je sollicite de votre haute bienveillance la révision du classement PLU de mon terrain cadastré 1622 section D à Flayosc. Je souhaiterais que celui-ci soit mis en zone AU ou en zone U. Je désire vendre mon terrain mais désire que l'acheteur puisse y construire. Je rappelle que mon défunt père qui l'a acquis à payer les frais du raccord d'alimentation en eau potable sur lequel tous les propriétaires voisins, d'initiative et d'autorité, se sont raccordés gratuitement.

Pourriez-vous me dire si la présente missive est suffisante pour espérer la révision de mon classement PLU ?

Dans l'attente d'une réponse prompte de votre part, je vous prie de croire, Madame la mairesse en mes sentiments respectueux.

*[Signature]*

**Van Schepdael Chantal**

n°11

## Flayosc PV de synthèse

Les Issambres 21/11/2024

Joël Burrier  
Commissaire Enquêteur  
burrier.consult@gmail.com

A l'attention de

Mme le Maire,  
Commune de Flayosc

Objet : Enquête publique n° E 24000037/83 : modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Flayosc du 21 octobre 2024 au 19 novembre 2024..

**Procès-verbal de synthèse des observations du public et demande de mémoire en réponse.**

Madame le Maire,

L'enquête Publique référencée ci-dessus s'est achevée le 19 novembre 2024.

Au cours de cette enquête 22 personnes sont venues lors des permanences du commissaire enquêteur, 9 observations ont été écrites sur le 1 registre, (numérotées R1 à R 9), 17 lettres (numérotées de L1 à L17) lui ont été remises (7 lors des permanences), 9 envoyées par mail et une envoyée en recommandée avec accusé de réception.

Il n'y a pas eu d'observations inscrites sur le registre en dehors des permanences.

Comme c'était prévisible le public a raisonné PLU et non modification n°3 qui portait sur quelques points précis du PLU. En conséquence, nombre d'observations sont hors sujet et n'entrent pas dans le cadre de cette enquête publique.

En tout il y a eu 26 observations formulées, certaines faisant double emploi ( L2 et R3, ) donc 25 observations différentes.

Cependant pour les observations qui peuvent être retenues, deux thèmes principaux s'imposent : les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et la limitation de la dimension des annexes et piscines.

Pour les SMS, 9 observations : R4 ,R6, L3, L4, L5, L7,L9, L10, L14

Piscine et annexes : 5 observations : R9, L1, L6, L12, L13

Une observation recevable concernant le monastère orthodoxe : R8

Une observation est sans objet : R1

Donc il y a 9 observations (R2,R5,R7 et L6,L8,L11,L15,L16, L17)

qui n'entrent pas dans ce projet de modification n°3 du PLU.

### **SMS 9 observations :**

SMS 4 : R4, L3, L4, L5, L7, L14

Ces six observations demandent la suppression du SMS 4, ce qui est proposé par le projet.

L9 : SMS 1 : Le SMS 1 est concerné par le projet car le nombre prévu de logements passe de 28 à 30. Mr Beuf regrette que ce SMS soit 100% logement social et souhaiterait 50% pour plus de mixité.

no 11

L10 SMS 17 : Ce SMS passe de 30 à 50 logements, c'est une augmentation sensible.

Mr Werts soulève les objections suivantes :

- 1- Zone de ruissellement
- 2- Assainissement collectif et impossibilité d'assainissement individuel
- 3- Route étroite
- 4- Alimentation en eau aléatoire
- 5- Chemin surélevé mais inondé lors de fortes pluies pour accéder à mon terrain.

R6 : SMS n°18 : . Ce SMS passe de 21 à 44 logements. Plus du double de ce qui avait été prévu précédemment.

Observateur anonyme qui regrette de trop grosses et trop nombreuses constructions.

Difficulté du terrain : zone inondable, de ruissellement, route étroite, sans trottoir et sans éclairage.

Impact sur la valeur du bien existant.

### Annexes et Piscines : 5 Observations R9, L1, L6, L12, L13

R9 : Mr Millet

Mr Millet demande de pouvoir poser une piscine sur la parcelle voisine de sa maison, parcelle qui lui appartient mais qui est classée A.



**L1 : Mme Robien.**

En 2013 Mme Robien et son mari achètent leur maison sise 8410 chemin des Escruvettes à Flayosc, maison qui possède déjà 100m<sup>2</sup> d'annexe et de ce fait elle ne peut construire une piscine.

Avant 2017 elle pouvait construire presque sans limite, mais la mort subite de son mari en 2014 a bousculé ses projets.

Elle est donc favorable au projet d'évolution de la réglementation relative aux annexes des habitations, c'est-à-dire sortir la piscine du calcul de l'emprise au sol des annexes, dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

**L6 : Jérôme et Sandy Barbaroux** demandent que les m<sup>2</sup> des annexes (50m<sup>2</sup> actuellement ) passent à 100m<sup>2</sup>.

**L12 : Cindy Simonetta** pense que la proposition de modification du PLU de porter à 100 m<sup>2</sup> l'emprise des annexes et à 50m<sup>2</sup> pour les piscines est judicieuse.

**L13 : Aude Le Cherpie** approuve la proposition de 100m<sup>2</sup> pour les annexes et 50m<sup>2</sup> pour les piscines.

**Remarque du commissaire enquêteur :**

Je trouve l'avis de l'Autorité environnementale assez réaliste et mesuré.

*« Considérant que le projet de règlement autorise les emprises au sol des piscines dans la limite de 50m<sup>2</sup> et celles des annexes, hors piscines dans la limite de ce que prévoit le règlement actuel,*

*Considérant que l'adéquation besoin/ressource en eau potable des secteurs concernés par les 10ha ( ? ) d'emprise au sol supplémentaire induites par les annexes( y compris les piscines) 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 en eau potable/assainissement/pluvial) par rapport aux estimations réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU. »*

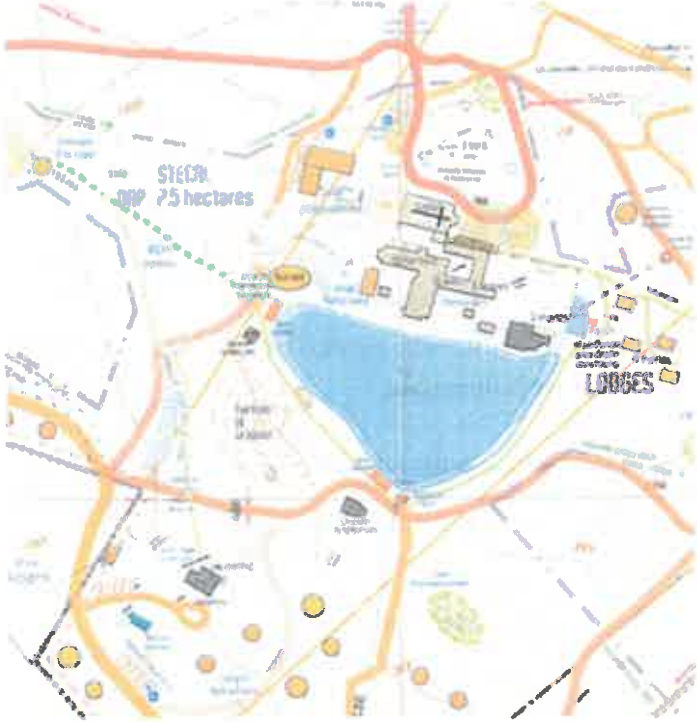
Serait-il possible de répondre à la question de la MRAe qui « invite la commune à préciser l'adéquation des besoins/ressources en eau de sa population sur un horizon de long terme, tenant compte des effets du changement climatique. »



### Monastère orthodoxe : R8

Le père Basile demande de déplacer l'emplacement prévue de la salle polyvalente pour la rapprocher de l'église.

Nouvel emplacement de la salle polyvalente :



ancien emplacement de la salle polyvalente ::



no 11

**Remarque :** Parmi les 8 observations n'entrant pas dans le cadre de cette modification du PLU, je me permets de vous transmettre 3 demandes pour information. Elles portent sur une demande inhabituelle de changement de zonage pour passer de la zone N à la zone A pour mettre en culture des oliviers, de la vigne, des arbres fruitiers sur des friches abandonnées jadis cultivées. C'est dommage de ne pas encourager ces initiatives qui rendent les friches abandonnées en zone exploitées avec un risque incendie moindre. ( ce sont les **observations L2, L15 et L16**)

Cas particulier de l'observation L11 :

*Je suis le propriétaire de la maison, parcelle 1387, 19 hameau de Sauveclare à Flayosc Dans le cadre des travaux de révision du PLU en cours et de l'enquête publique, je voudrais avoir confirmation que les parcelles (N°1342, 1390, 1343) entourant ma propriété ne sont pas concernées par des changements de zonage. Je comprends que NON à la lecture du dossier mais vous demande de bien vouloir me confirmer. Bien cordialement. Merci d'avance.*

*Nicolas Botte 0687460993*

Par souci de correction je vais répondre à Mr Botte en ayant confirmation qu'il n'y a pas changement de zonage autour de chez lui

Le restant, soit 8 observations ne rentrent pas dans le cadre de cette enquête. (R2,R5,R7 et L6,L8,L11,L15,L16)

Afin de me permettre d'exprimer mes conclusions et mon avis motivé sur le projet, j'ai l'honneur, Madame, de vous demander de bien vouloir vous prononcer sur les différentes observations retenues et les questions du commissaire enquêteur.

Je vous remercie de me faire parvenir votre réponse dans les 15 jours qui suivent la réception de ce document.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes cordiales salutations,

Le commissaire enquêteur

Joël Burrier

Remis le 21 novembre 2024.



Ci-joint : Les 9 observations du registre, les 17 lettres reçues.



MAIRIE DE



FLAYOSC

FLAYOSC, le 03 décembre 2024

Madame Karine ALSTERS  
Maire de FLAYOSC  
Hôtel de Ville  
83780 FLAYOSC

A

Monsieur Joël BURRIER  
Commissaire enquêteur  
[burrier.consult@gmail.com](mailto:burrier.consult@gmail.com)

Réf : SFU / AS / JBM/ KA

Objet : Eléments de réponse au PV du Commissaire enquêteur EP n°E24000037/83  
Modification du PLU n°3 – FLAYOSC -21/10/2024 au 19/11/2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'accuse bonne réception de votre PV de synthèse portant sur l'enquête publique n°E24000037/83, remis en main propre le 21 novembre 2024 et vous en remercie.  
Ce document appelle des réponses de notre part.

Concernant les 9 observations portant sur les Secteurs de Mixité Sociale

6 observations : R4 / L3 /L4 /L5 /L7 et L14

SMS 4 : SMS supprimé par la procédure

Réponse de la commune :

Pas de commentaire de la commune

3 Observations : L9 / L10 et R6

SMS 1 /SMS17 et SMS 18 : objections sur les SMS

Réponse de la commune :

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

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

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

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

Contrairement aux idées reçues, ces plafonds sont relativement élevés.

no 12

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

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

Il était impératif dans le cadre de la procédure de modification du PLU de ne pas réduire le nombre de logements sociaux initialement prévu par le PLU et validé par DPV<sub>a</sub> et par les services de l'Etat. La procédure permet de moins disséminer les programmes de logement qui présentent plus de potentiel pour les opérateurs, ce qui va dans le sens d'une facilitation de leur réalisation.

Les craintes ou objections soulevées dans les contributions, en particulier concernant les accès, les risques naturels ou encore les réseaux sont pris en compte dans le PLU. Certains SMS sont positionnés dans des zones Urbaines quand d'autres sont situés dans des zones à urbaniser qui pour être ouvertes à l'urbanisation doivent faire l'objet de travaux (voirie/réseau). La prise en compte des risques naturels est également règlementée par le PLU. La gestion du pluvial est imposée dans toutes les zones (compensation à l'imperméabilisation).

### Concernant les 5 observations portant sur les annexes et piscines

**1 observation : R1**

**Piscine sur zone A et maison en zone N**

#### Réponse de la commune :

Il n'est pas envisageable de modifier le règlement du PLU pour autoriser les piscines (et annexes au sens large) sur une zone agricole lorsque la construction autorisée à bénéficier de l'annexe ou de la piscine se situe dans une autre zone que la zone agricole. Il s'agit ici d'une position claire et constante des Personnes Publiques Associées dans le Var, en particulier de la chambre d'agriculture, de l'INAO, de la CDPENAF et de la DDTM. L'objectif de cette règle est de ne pas créer de pression sur le foncier agricole. En effet un pétitionnaire dont la parcelle serait classée en zone N pourrait acquérir une parcelle limitrophe, classée en zone A pour y réaliser une annexe ou une piscine ce qui entraînerait une perte d'espace agricole (mitage).

La commune ne peut donc pas accéder à la demande du pétitionnaire.

**4 observations : L1/L6/L12 /L13**

**Annexe 100m<sup>2</sup> + piscine 50 m<sup>2</sup>**

#### Réponse de la commune :

La commune a présenté cette évolution à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui a émis un avis réservé sur ce point et qui propose de limiter les annexes à 50 m<sup>2</sup> et les piscines à 80 m<sup>2</sup> plage de piscines comprise. L'avis du Préfet va dans le sens de celui de la CDPENAF.

La commune entend et comprend les demandes des pétitionnaires et propose un compromis :

### En zone Ua : maintien de la règle modifiée

Extrait du règlement modifié : exemple de la zone Ua

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

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

Les annexes aux habitations autorisées dans la zone Ua, sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, y compris les piscines.

Seules les annexes peuvent s'implanter sur les jardins identifiés aux documents graphiques.

### En zone Ua, Ub et Uc : maintien de la règle modifiée

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

Tous réserve de respecter les conditions énoncées à l'article Ua2 :

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise pourra être autorisée.

### En zone 1AUb et 1AUd : maintien de la règle modifiée

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

### En zone 2AU : maintien de la règle modifiée

Pour les zones A et N

Proposition : annexe autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup>, piscine comprise. La piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup> de bassin.

Pour les habitations disposant d'une superficie d'annexes existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ne permettant pas la réalisation d'une piscine, celle-ci pourra être autorisée et sera limitée à 50 m<sup>2</sup>.

### Remarque du Commissaire enquêteur

#### Remarque de la MRAe besoin en eau

Réponse de la commune :

L'analyse du besoin en eau est un des points traités par les évaluations environnementales des documents d'urbanisme. La modification du PLU de Flayosc, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à la décision motivée de la Mrae (avis dont est issu l'extrait cité dans le PV).

La réponse à cette question devrait reposer sur une analyse de données quantitatives mais pour répondre à la question du commissaire enquêteur, une estimation (haute) peut être réalisée.

no 12

En partant du principe que 4 habitations sur 5 disposent d'une piscine, le nombre de piscines potentielles supplémentaires par zone serait :

Zone A et ses secteurs : 700 habitations => 140 piscines potentielles

Zone N et ses secteurs : 1000 habitations=> 200 piscines potentielles

Zones 1AU : 200 habitations => 40 piscines potentielles

Zone 2AU : 100 habitations => 20 piscines potentielles

Soit potentiellement 400 piscines de 50 m<sup>2</sup>. En partant du principe que chaque piscine représente un volume d'eau de 50 m<sup>3</sup> et que le remplissage et l'entretien de chaque piscine correspond annuellement à 1 fois son volume soit 50 m<sup>3</sup>, la production de piscines autorisée par le PLU correspondrait à 20 000 m<sup>3</sup> d'eau par an. Soit l'équivalent de la consommation d'eau d'environ 450 personnes.

Il convient de rappeler que les piscines sont déjà autorisées dans le PLU approuvé. La modification vient encadrer la taille de ces piscines pour limiter leur taille et indirectement leur volume.

Autre point important : il s'agit ici d'une hypothèse haute car toutes les habitations ne vont pas faire l'objet de la création d'une piscine de 50 m<sup>2</sup> voire même de la création d'une piscine.

De plus la projection démographique annoncée par le PLU approuvé n'est pas augmentée dans le cadre de cette modification du PLU. La projection démographique du PLU approuvé est compatible avec les travaux prévus par le schéma directeur d'eau potable.

Par conséquent, le besoin en eau du PLU modifié est considéré comme identique à celui du PLU approuvé tel que justifié dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

### Concernant le Monastère orthodoxe

1 observation : R8

**Déplacement d'un bâtiment**

Réponse de la commune :

La commune accède à la demande, les OAP seront modifiées en ce sens.

### Concernant les observations pour changement de zonage N vers A

3 observations : L2 /L15 et L16

**Changement de zonage**

Réponse de la commune :

La commune rappelle qu'une procédure de modification du PLU n'est pas la procédure adaptée pour envisager un déclassement de zone naturelle vers une zone agricole et que seule une révision du PLU peut permettre d'envisager le déclassement d'Espaces boisés classés (EBC).

La commune rappelle également que la mise en culture est possible dans les zones Naturelles (N) non couverte par des Espaces Boisés Classés (EBC). La zone Nco et la zone Ncot sont délimitées pour préserver les continuités écologiques identifiées à une échelle supra-communale : prise en compte du schéma régional de cohérence écologique et du plan national d'action en faveur de la tortue d'Hermann. En zone Ncot le défrichage est interdit.

no 12

Le zonage Nco et Ncot et que les EBC n'ont pas évolué depuis l'approbation du PLU en 2017. Dans le cas de projets agricoles dans ces espaces, la commune se tient à la disposition du pétitionnaire pour échanger sur les modalités d'une éventuelle mise en culture avec prise en compte des enjeux environnementaux existants.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

Le Maire,

Karine ALSTERS





