

Département du Var

FLAYOSC



Document n°1 EXPOSE DES MOTIFS

Approbation du PLU : DCM du 19 octobre 2017

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

Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du

VERSION DU 12 MARS 2019



Table des matières

1.	Historique des procédures	3
2.	Objet de la modification n°2 de droit commun	3
3.	Choix de la procédure de modification de droit commun.	4
4.	Liste des Emplacements Réservés modifiés	5
5.	Liste des SMS modifiés	10
6.	Liste des points règlementaires modifiés.....	21
7.	Liste des Annexes au règlement modifiées	27
8.	Liste des OAP modifiées	28
9.	Prise en compte de la gestion incendie.....	32
10.	Analyse des 22 points de débordement recensés par le schéma pluvial :.....	33
11.	Liste des éléments modifiés dans les Annexes Générales	41
12.	Liste des éléments modifiés sur les documents graphiques	42
13.	Compatibilité avec le projet de Scot arrêté de décembre 2018	43

1. Historique des procédures

Elaboration du PLU	Approbation DCM du 19 octobre 2017
Modification n°1 simplifiée	Approbation DCM du 15 mai 2018
Modification n°2 de droit commun	<i>En cours – prescrite par DCM le 20 mars 2018</i>

2. Objet de la modification n°2 de droit commun

La présente procédure a pour objectif de suivre l'engagement communal après de l'Etat, explicité dans son courrier en date du 1^{er} février 2018, suite au recours gracieux du Sous-Préfet en date du 13 décembre 2017.

Ainsi, la municipalité de Flayosc poursuit les objectifs suivants :

- Présenter la prise en compte par le PLU des 22 secteurs localisés par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP).
- Prendre en compte les remarques du Sous-Préfet relatives aux marges de recul par rapport à l'axe des cours d'eau.
- Rajouter des éléments relatifs à la protection incendie aux secteurs Nt2 (Varon) et Ne1 (ULM).
- Réduire la surface de plancher du secteur Ne2.
- Rajouter des emplacements réservés et revoir certains zonages au regard du risque incendie.
- Modifier quelques emplacements réservés.
- Compléter et modifier la liste des secteurs de mixité sociale (SMS).
- Modifier le règlement et les OAP du PLU approuvé afin de prendre en compte les points précédents, de majorer et de différencier l'emprise au sol dans certaines zones urbaines et corriger certains points pour faciliter l'instruction.

En conséquence, le présent dossier modifie les pièces suivantes du PLU approuvé :

- Le document 3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le document 4.1.1 : le règlement, pièce écrite
- Le document 4.1.2 : les annexes réglementaires (le lexique)
- Le document 4.1.3 : la liste des Emplacements Réservés.
- Le document 4.1.4 : la liste des secteurs de mixité sociale (SMS)
- Les documents 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3 : le règlement, pièces graphiques : « le zonage »
- Le document 5 : les annexes générales (mise à jour du chapitre 5.5 « Pluvial »)

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

Article L153-41 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Nota bene : dispositions de l'article L131-9 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque, dans ces délais, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié ou révisé le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'Etat sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, il est fait application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-4 du même code, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal en application de l'article L. 302-7 dudit code. »

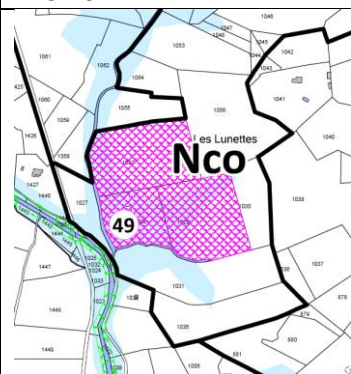
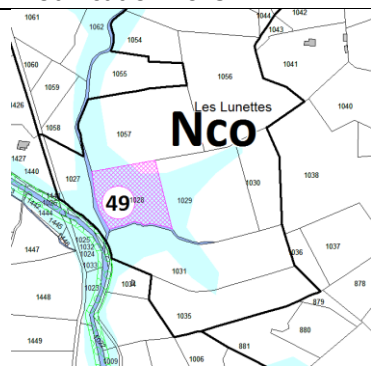
La commune n'est pas concernée par l'application de cet article ; le PLU ne tient pas lieu de PLH.

Considérant ce qui précède, la commune de Flayosc a donc lancé une procédure de modification de droit commun du PLU.

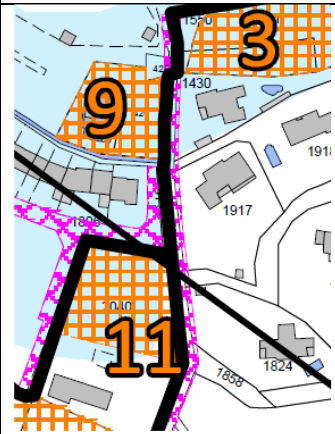
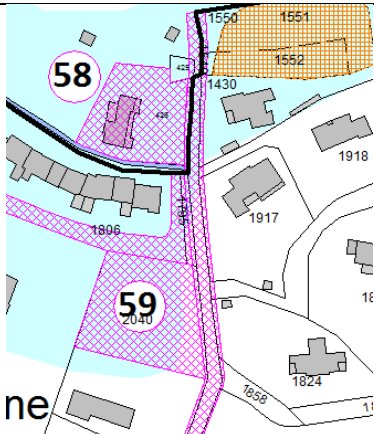
4. Liste des Emplacements Réservés modifiés

➔ Pièce n°4.1.3 du PLU : liste des Emplacements Réservés (ER)

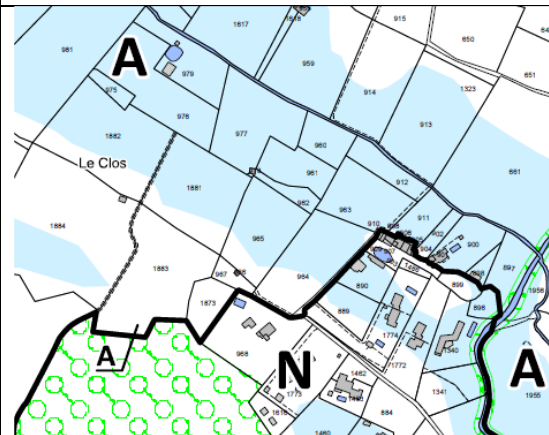
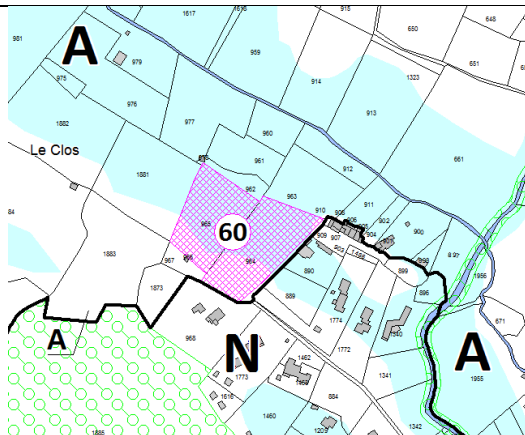
- Modification de l'ER n°3 : le tracé est inchangé. La modification concerne son intitulé « Aménagement de la RD 257 et aménagement pluvial DN600 avec grille Route du Flayosquet côté gauche des habitations ».
 - *Justification : prise en compte des recommandations du schéma pluvial (voir chapitre 9 du présent rapport).*
- Modification de l'ER n°14 : le tracé est inchangé. La modification concerne son intitulé « route du Peyron ».
 - *Justification : L'intitulé précédent était erroné.*
- Modification de l'ER n°24 (chemin de Camp Grenier) : le tracé est inchangé. La modification concerne son intitulé : y est rajouté « création de trois poteaux incendie connectés au réseau AEP diamètre 100 existant »
 - *Justification : la commune s'engage à installer 3 dispositifs de protection face au risque incendie dans ce secteur résidentiel.*
- Suppression de l'ER n°37 prévu pour acquérir un terrain en vue de réaliser du logement locatif social.
 - *Justification : le terrain fait déjà l'objet d'un secteur de mixité sociale (SMS) qui impose la réalisation de locatif social. Cette identification permet la réalisation d'un programme social. L'ER n°37 n'est donc pas justifié au regard du SMS.*
- Suppression de l'ER n°42 (Pardigon) qui n'a plus d'objet.
 - *Justification : cet ER n'a plus d'objet.*
- Réduction de l'ER n°49 prévu pour aménager une STEP à Sauveclare. Seul le tracé est modifié sur les plans de zonage du PLU.
 - *Justification : Les études menées par la municipalité ont permis d'affiner la surface nécessaire à la réalisation de la future station d'épuration de Sauveclare. L'ER n°49 est donc réduit. Il se situe en zone Nco : les incidences sont donc positives.*

PLU 2017	Modification 2019
	
Superficie : 26 000 m ²	Nouvelle superficie : 5 300 m ²

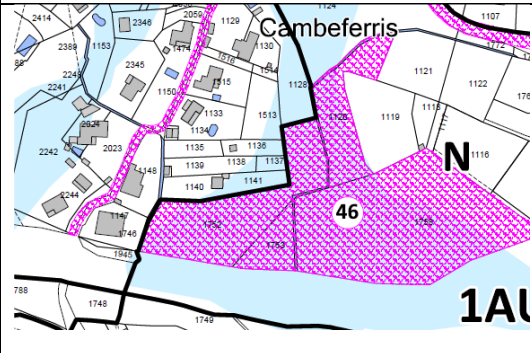
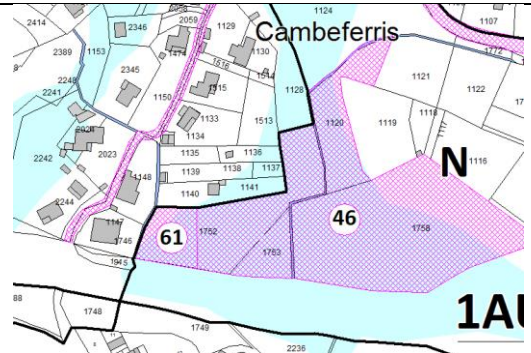
- En zones urbaines Ua et Ub, proche du village : Création de deux nouveaux ER n°58 et ER n°59 prévu pour aménager une aire de stationnement public.
 - *Justification : Ces projets d'ER concernent la création d'espaces de stationnement au plus près du village, nécessaires au regard des futurs projets urbains en cours (notamment la création de logements sociaux). Ces deux ER remplacent deux secteurs de mixité sociale qui n'ont pas été retenus par la municipalité.*

PLU 2017	Modification 2019
	
ER non existants	Nouveaux ER superficie : 1200m ² et 1630 m ²

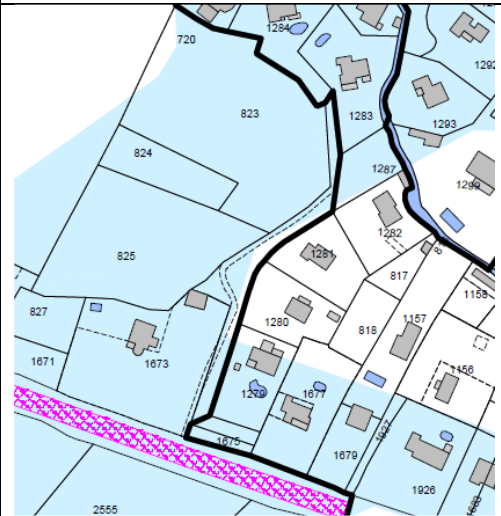
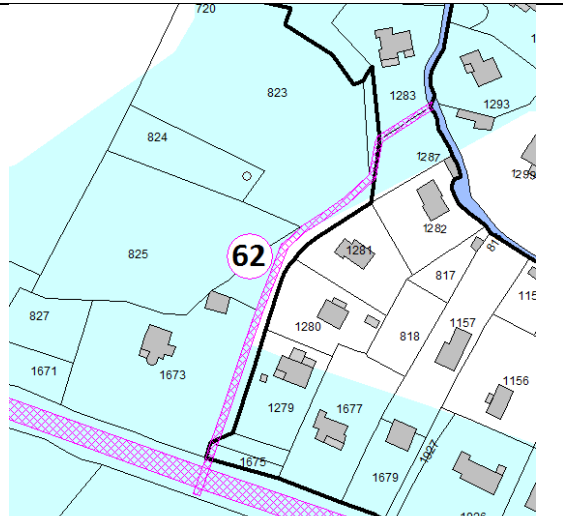
- Création de l'ER n°60 : Création d'une dépression naturelle en vue de collecter les eaux de ruissellement et/ou de débordement en zone agricole (conforme schéma des eaux pluviales).
 - *Justification : Ce projet d'ER fait suite à l'application du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales telle que demandée par le sous-Préfet (voir également le chapitre 9 du présent rapport).*

PLU 2017	Modification 2019
	
ER 60 non existant	Nouvel ER 60, superficie : 11 500 m ²

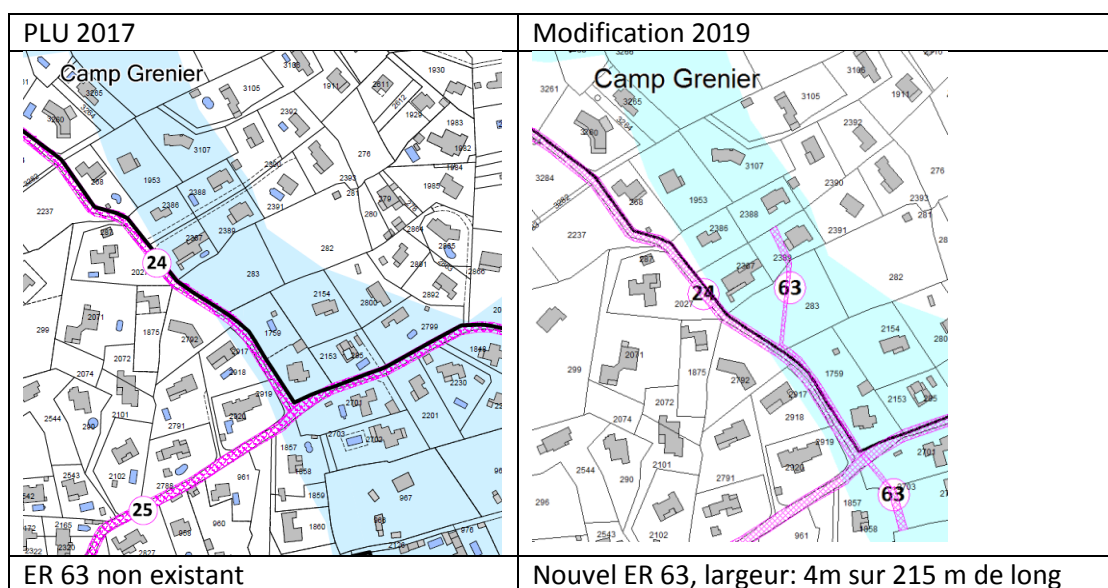
- Création de l'ER n°61 : Création d'un bassin de rétention.
 - Justification : Ce projet d'ER fait suite à l'application du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales telle que demandée par le sous-Préfet (voir également le chapitre 9 du présent rapport).
 - L'ER 46 dédié à l'extension du cimetière et à des aménagements paysagers a été découpé de façon à accueillir un futur bassin de rétention.

PLU 2017	Modification 2019
	
ER 61 non existant	Nouvel ER 61, superficie : 1 170 m ²

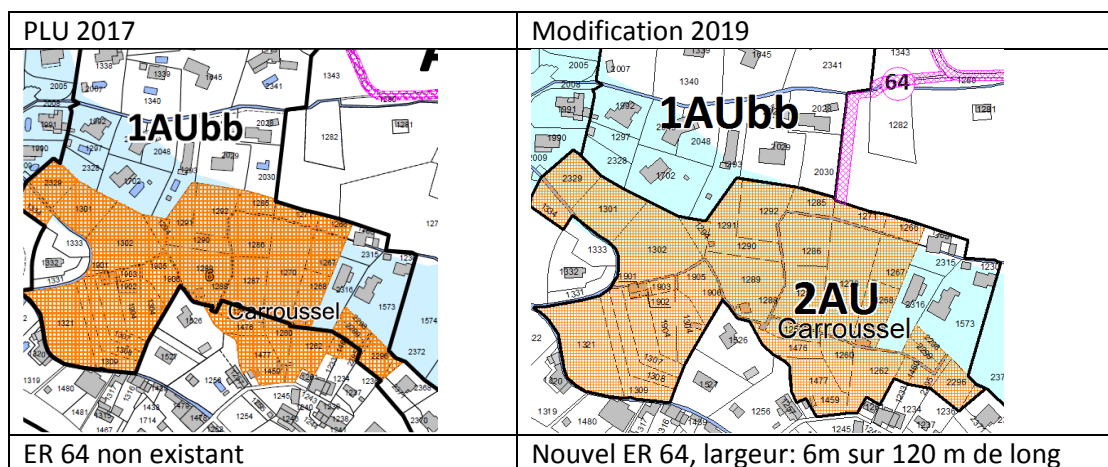
- Création de l'ER n°62 : création d'une canalisation connectée au canal et au pluvial existant.
 - Justification : Ce projet d'ER fait suite à l'application du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales telle que demandée par le sous-Préfet. (voir également le chapitre 9 du présent rapport).

PLU 2017	Modification 2019
	
ER 62 non existant	Nouvel ER 62, largeur: 3m sur 200m de long

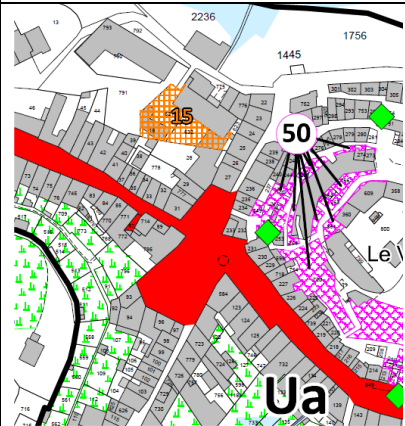
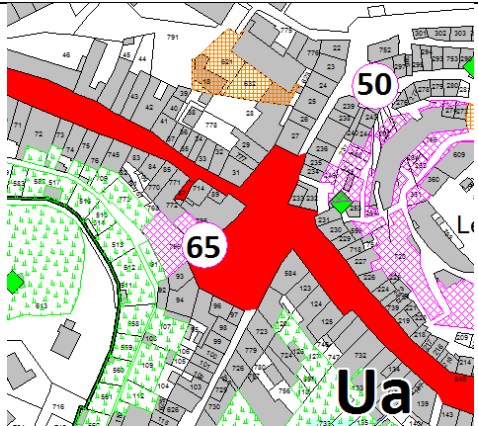
- Création de l'ER n°63 : création d'une canalisation connectée au canal et au pluvial existant.
 - *Justification : Ce projet d'ER fait suite à l'application du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales telle que demandée par le sous-Préfet.*



- Création de l'ER n°64 : création d'un chemin d'accès à la future zone 2AU de Carroussel.
 - *Justification : Ce projet d'ER fait suite au déclassement de la zone du Carroussel en zone 2AU (zone stricte). Voir également la justification du classement 2AU.*



- Création de l'ER n°65 : acquisition des parcelles E91 et 796 dans le centre village pour y aménager un bâtiment communal.
 - *Justification : Ce projet d'ER permettra à la commune d'aménager des locaux nécessaires à l'accueil des services publics et d'intérêt collectif dans le centre du village.*

PLU 2017	Modification 2019
	
ER 65 non existant	Nouvel ER 65, largeur: 451 m ²

5. Liste des SMS modifiés

➔ Pièce n°4.1.4 du PLU : liste des Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

La Commune de Flayosc est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Dans le cadre des bilans triennaux de la Loi SRU (article 55), elle a été placée en situation de carence par arrêté préfectoral.

La commune de Flayosc a adhéré au dispositif partenarial volontaire d'élaboration d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS), avec l'Etat et la CAD, principaux acteurs au service de la production de logements sociaux.

Flayosc, concernée par le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD) 2010-2015 applique les orientations du PLH :

- Orientation 1 : Développer une politique foncière pour l'habitat :
 - Actions 1 et 2 : identifier et mobiliser du foncier pour la réalisation d'opération à court ou moyen termes ⇒ le PLU de Flayosc identifie les 3 zones 1AUa, et les zones 1AUda et 1AUdb, soit 5 zones dédiées à la création d'opération d'habitat, impliquant pour partie l'EPPF. Le PLU identifie par ailleurs 18 secteurs dédiés à la production de logements sociaux, et un emplacement réservé (ER n°65) pour un bâtiment communal, lequel pourra accueillir un logement communal.
 - Action 3 : travailler sur la densité, la forme urbaine et la mixité des opérations de logement ⇒ Le PLU applique les densités en logement / hectare prévues au PADD du PLU approuvé en octobre 2017. Le règlement traduit règlementairement ces densités par la définition de couronnes résidentielles (ua, Ub, Uc, Ud...) pour lesquelles les emprises au sol (articles 9 du règlement) et les coefficients de jardins (articles 13 du règlement) sont différenciés. Les 3 zones 1AUa, et les zones 1AUda et 1AUdb impose une diversité des formes urbaines : habitat collectif, maisons de village, maisons en bande, habitat individuel... Les secteurs de SMS permettent une densité majorée (emprise majorée).
- Orientation 2 : Rééquilibrer, diversifier et développer l'offre de logements :
 - Action 4 : développer l'offre de logements locatifs sociaux de façon équilibrée sur le territoire communautaire ⇒ le PLH fixe un objectif de production d'environ 2 300 logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans soit une moyenne 380 logements par an. Les moyens mis en œuvre par le PLU de Flayosc, depuis octobre 2017, pour produire du LLS sont les suivants :
 - Identification de 18 secteurs de mixité sociale (SMS) en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : ceux-ci sont repérés graphiquement sur les plans de zonage et listés dans le document 4.1.4.
 - Le règlement de la zone Ua, Ub, Uc, Ud impose « *Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% de la surface de plancher du programme doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.* »
 - Le règlement de la zone Ub, Uc, Ud, 1AUb ne limite pas l'emprise au sol pour les LLS.

- Actions 5 et 6 : développer une offre neuve en accession sociale et promouvoir des actions de qualité ⇒ les 18 SMS, les 3 zones 1AUa et les zones 1AUda et 1AUdb sont spécifiquement prévues pour offrir une offre neuve en accession sociale.
- Orientation 3 : Favoriser le renouvellement du parc d'habitat social et privé :
 - Action 7 : valoriser le centre ancien dans le cadre de projets urbains ⇒ le PLU de Flayosc maintient les services de proximité et les commerces (voir règlement de la zone Ua et notamment le linéaire de diversité commerciale inscrit au plan). Les projets urbains d'envergure, traduits dans les 3 zones 1AUa sont positionnés en greffe du village, dans un rayon de 500 mètres autour du centre ancien. Ces 3 zones font l'objet d'une OAP.
 - Action 8 : lutter contre l'habitat vacant et indigne au travers de la mise en place d'un PIG ⇒ action menée par la CAD. Toutefois, en pérennisant l'attractivité économique dans le village (zone Ua, greffes 1AUa) la commune entend maintenir une population dans le centre ancien, et notamment de la résidence principale. C'est pourquoi des projets (traduits en ER sur le zonage) visent à valoriser le centre ancien, contribuant à la qualité du cadre de vie.
 - Action 9 : accompagner les primo accédant dans l'ancien ⇒ 4 secteurs de mixité sociale (SMS) sont positionnés dans le village.
- Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et hébergement :
 - Action 10 : Répondre aux besoins des personnes âgées et PMR ⇒ le PLU de Flayosc prévoit des opérations neuves (3 zones 1AUa, 1AUda, 1AUdb, SMS) adaptées pour répondre à la diversité des demandes. Les zones 1AUa sont préférentielles car à proximité du village.
 - Action 11 : adapter une offre pour les jeunes actifs en emploi précaire ou en formation ⇒ les LLS réalisables via les SMS sont adaptés aux jeunes actifs.
 - Action 12 : développer une offre pour les publics prioritaires (sans abris, mal logés ...) ⇒ les LLS réalisables via les SMS peuvent être affectés à ce public.
 - Action 13 : mettre en œuvre les objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ⇒ Flayosc n'est pas concerné par ce schéma.
 - Actions 14 à 17 : compétence CAD.

➔ Le PLU approuvé en octobre 2017 prévoyait 17 Secteurs de Mixité Sociale (SMS) en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Le document 4.1.4 du PLU liste les SMS.

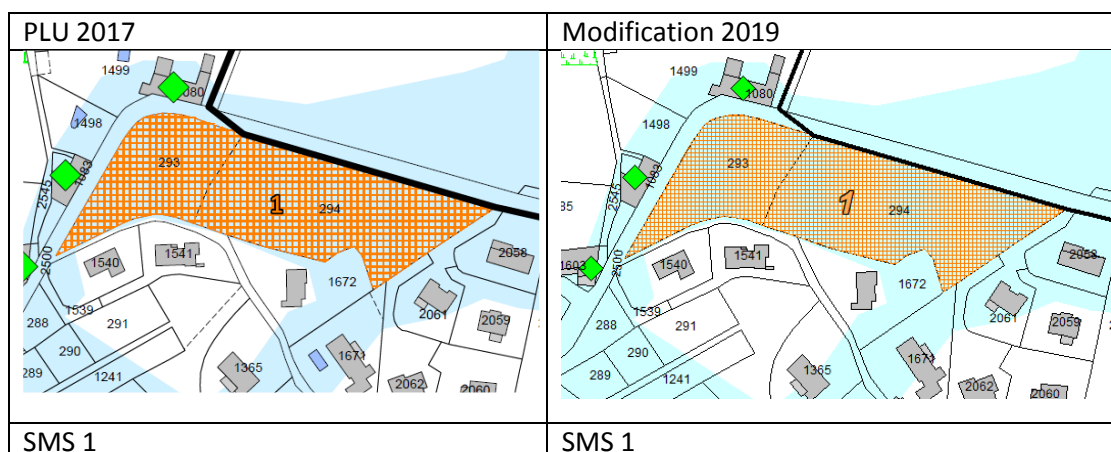
L'objectif de la modification des SMS (document 4.1.4 du PLU) consiste à majorer le nombre de logements locatifs sociaux pour répondre à la situation de carence qui affecte la commune.

Ainsi, les 17 SMS du PLU approuvé en 2017 ont été analysés, certains sont majorés, d'autres réduits ou supprimés, notamment au regard de leur situation géographique bien trop éloignée du centre-ville.

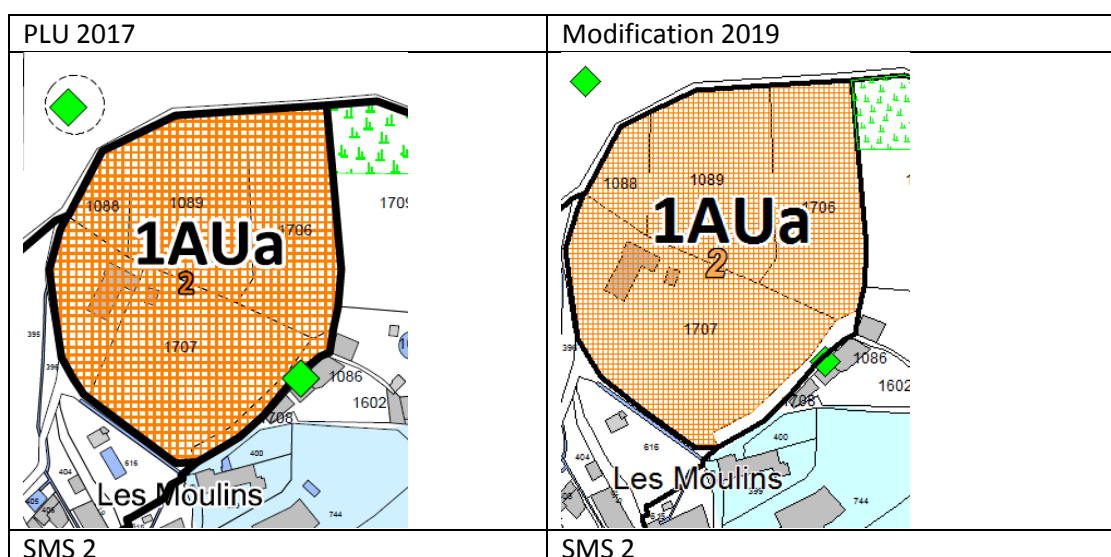
Enfin, 1 nouveau secteur SMS est prévu.

Le PLU modifié prévoit désormais les secteurs de mixité sociale (SMS) suivants :

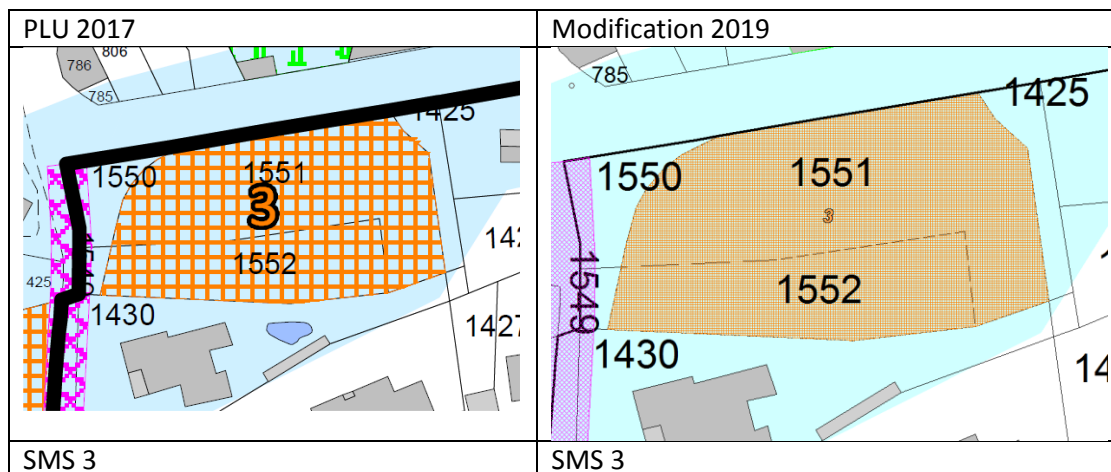
- **SMS n°1** : le périmètre du SMS (François Dol) reste inchangé. La modification concerne le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) qui est majoré de 20 à 28 LLS (100%). Cette majoration permet de répondre à la densité préconisée en zone Ub (dans laquelle se situe ce SMS n°1). La hauteur imposée, R+1, permettra de conserver la morphologie du tissu urbain résidentiel environnant et le paysage boisé situé au nord, en arrière-plan. Le Parc boisé du Safranier est classé en zone Nj.



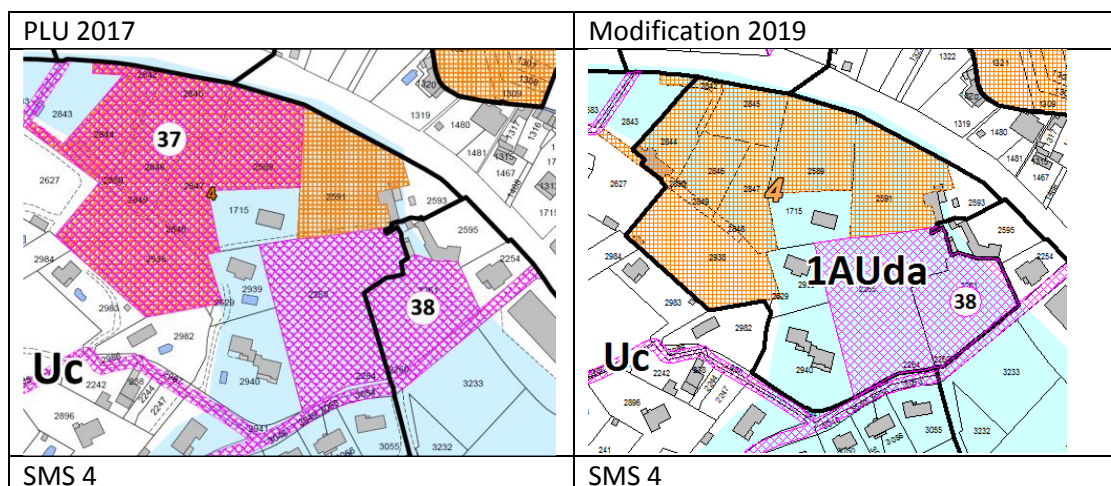
- **SMS n°2** : le périmètre du SMS (Les Moulins) est réduit : sortie de la parcelle 1708 qui est un chemin privé. Aucun logement LLS n'aurait été bâti sur ce chemin. Le nombre de logements sociaux est également minoré de 53 à 40. Le programme prévoit en outre 40 logements libres. Cette réelle mixité (50% logement social + 50% logements libres) est recherchée par la municipalité.



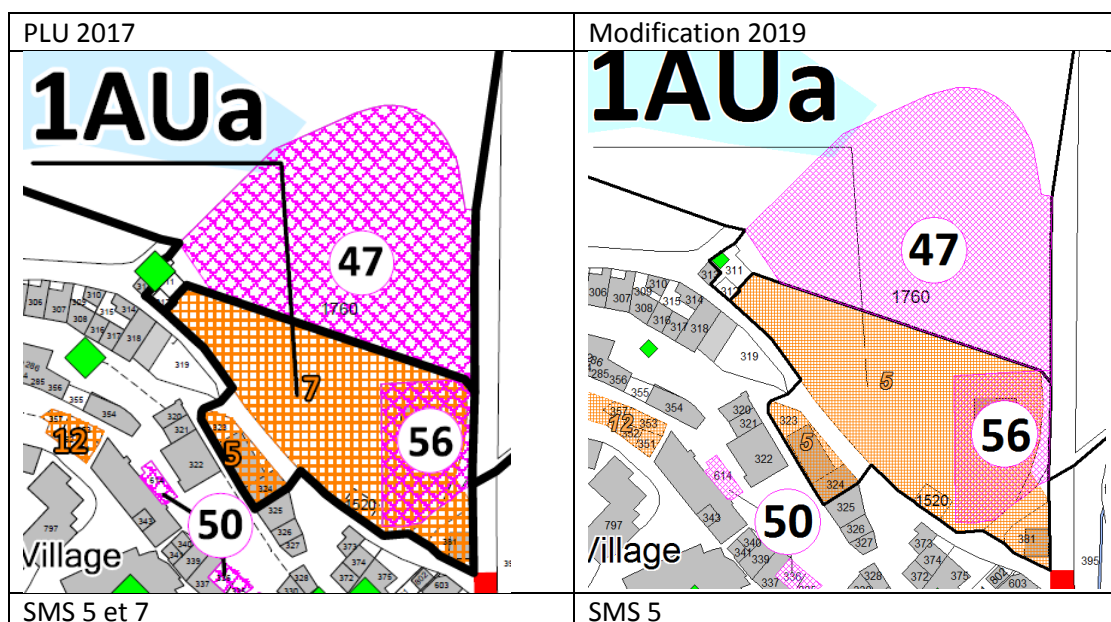
- **SMS n°3** : le périmètre du SMS reste inchangé (Gaou Galin – Var Habitat). Le nombre de logements locatifs sociaux est majoré de 13 à 15 LLS (100%) afin de correspondre au permis en cours. Les travaux sont prévus pour l'année 2019.



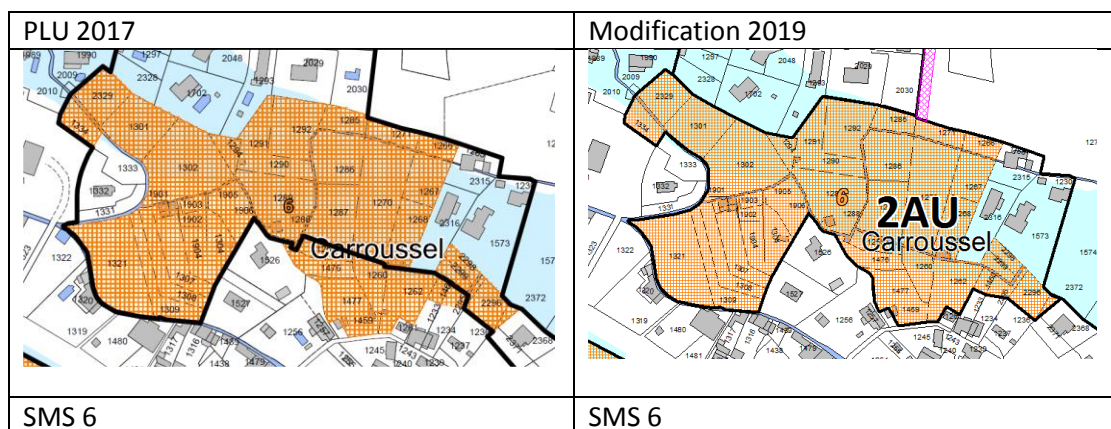
- **SMS n°4** : située stratégiquement proche des écoles et en dent creuse au cœur de l'enveloppe urbaine, le périmètre du SMS reste inchangé (Route de Salernes). Le nombre de logements sociaux est majoré de 19 à 35. Le programme prévoit en outre 35 logements libres. Cette mixité (50% logement social + 50% logement libre) est recherchée par la municipalité. Sur ce périmètre, l'ER n°37 a été supprimé. De plus, une zone 1AUda a été créée permettant de programmer les travaux liés à la prise en compte du risque pluvial. Une OAP a ainsi été réalisée imposant la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales et 3 typologies de formes urbaines (voir chapitre 7 du présent rapport).



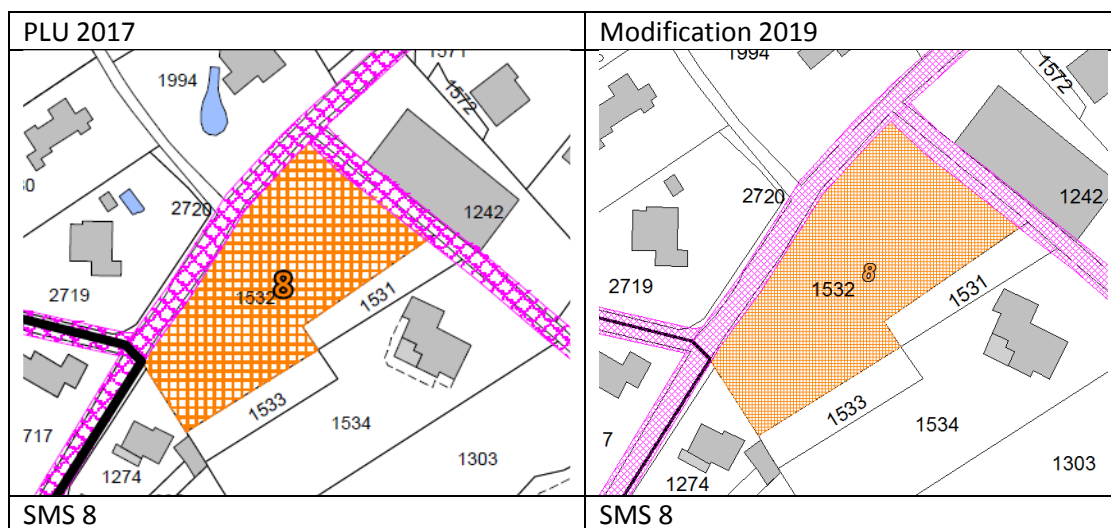
- **SMS n°5** : le périmètre du SMS évolue en intégrant la SMS n°7 (entrée de ville). Ceci permettant une mutualisation dans la production de LLS : en effet, les deux SMS 5 et 7 font partie de même projet urbain classé en zone 1AUa et faisant l'objet d'une OAP. Le nombre de logements locatifs sociaux est majoré de 34 (somme du SMS 5 et 7) à 38 LLS. (100%).



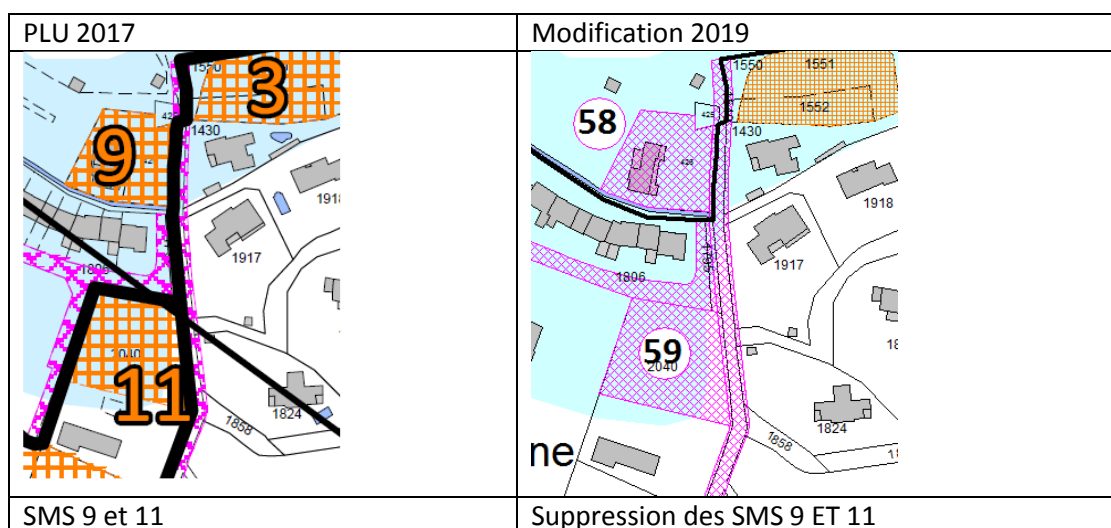
- **SMS n°6** : le périmètre du SMS reste inchangé (quartier Carrousel identifié dans les études pré-PLH). Le nombre de logements sociaux est maintenu à 25. Le programme prévoit en outre 25 logements libres. Cette mixité (50% logement social + 50% logement libre) est recherchée par la municipalité. En outre, la zone enclavée et sans accès direct, ni équipée, est désormais classée en zone 2AU, permettant ainsi à la municipalité de programmer son ouverture à l'urbanisation et de réaliser les travaux nécessaires à la future desserte du quartier et à la prise en compte du risque lié au pluvial.



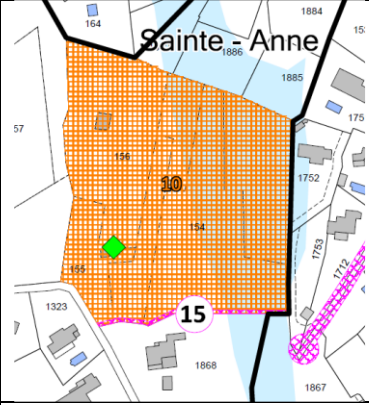
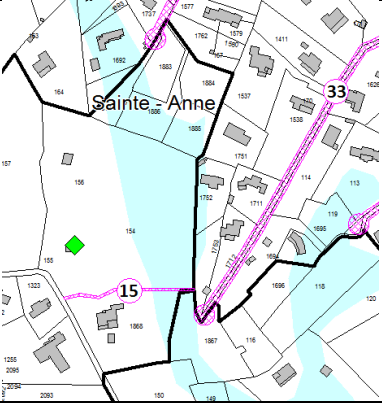
- **SMS n°7** : le SMS est désormais intégré dans le SMS n°5. (Voir plus haut.)
- **SMS n°8** : le périmètre du SMS reste inchangé (Ste Anne – usine à chaussures). Le nombre de logements locatifs sociaux est maintenu à 10 LLS (100%).



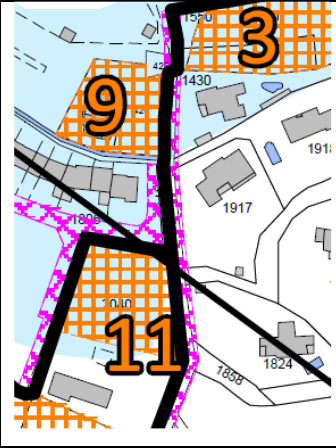
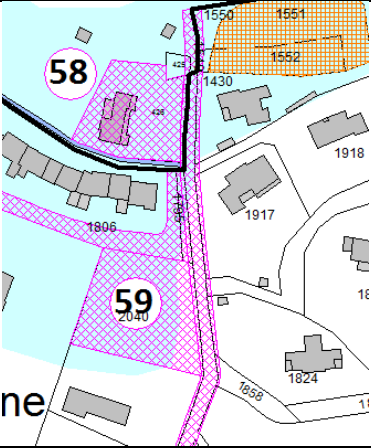
- **SMS n°9** : supprimé pour permettre la réalisation d'une aire de stationnement (création d'un emplacement réservé place du 8 mai). En effet ce terrain est directement connecté au centre village, et le long de la rue de Grand Vigne laquelle supporte plusieurs opérations de logements : le stationnement public est par conséquent à prévoir en Emplacement Réservé.




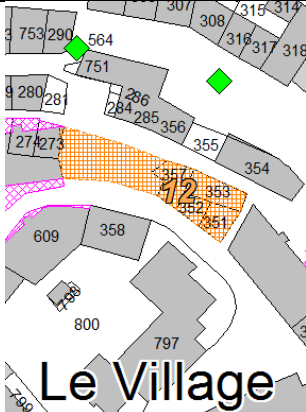
- **SMS n°10** : supprimé suite aux études pré-PLH. La localisation de ce secteur est trop éloignée du village et difficilement accessible. Sa réalisation aurait nécessité l'équipement complet de la zone et l'élargissement des chemins.

PLU 2017	Modification 2019
	
SMS 10	Suppression du SMS 10

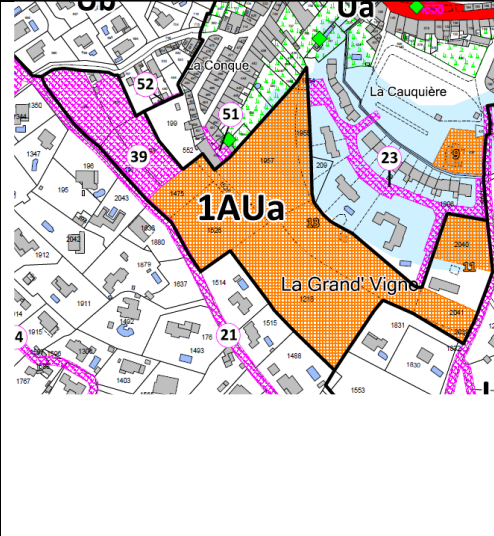
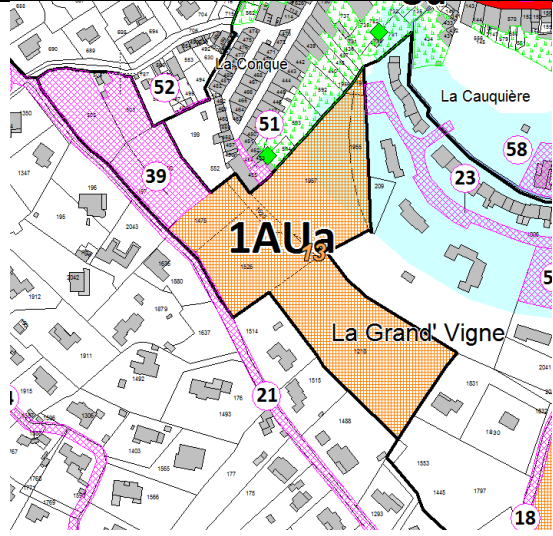
- **SMS n°11** : supprimé pour permettre la réalisation d'une aire de stationnement (création d'un emplacement réservé à Grand Vigne). En effet ce terrain est directement connecté au centre village, et le long de la rue de Grand Vigne laquelle supporte plusieurs opérations de logements : le stationnement public est par conséquent à prévoir en Emplacement Réservé.

PLU 2017	Modification 2019
	
SMS 9 et 11	Suppression des SMS 9 ET 11

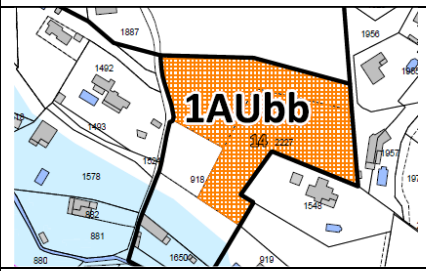
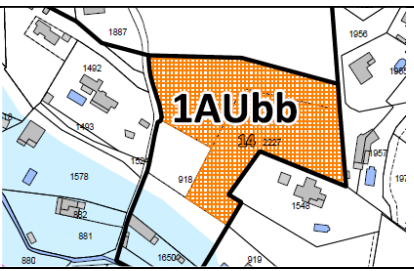
- **SMS n°12** : le périmètre du SMS est étendu pour intégrer une ruine dans le village et se prolonger jusqu'à la limite du bâti existant. Le nombre de logements locatifs sociaux est majoré de 6 à 12 LLS (100%). Le bailleur est SAIEM.

PLU 2017	Modification 2019
	
SMS 12	SMS 12

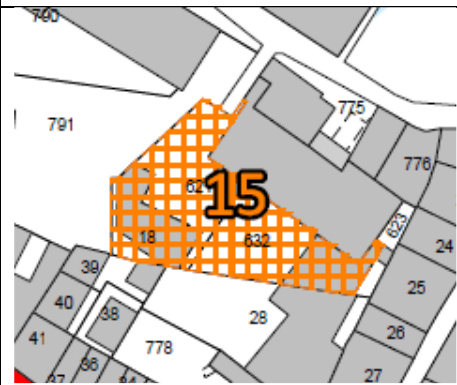
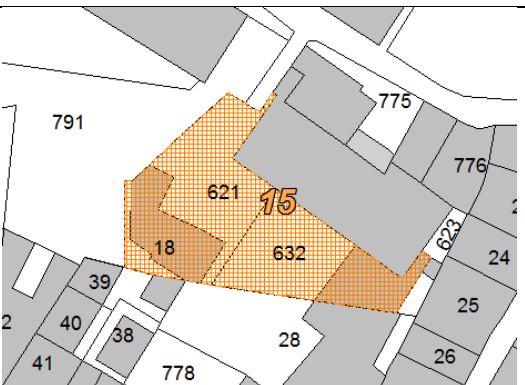
- **SMS n°13** : le périmètre de Grand Vigne est réduit de façon à permettre la réalisation d'un espace public dédié au stationnement et la construction de logements libres. Le nombre de logements sociaux est maintenu à 25 logements sociaux (20 LLS et 5 accessions). Le programme prévoit en outre 25 logements libres. Cette mixité (50% logement social + 50% logement libre) est recherchée par la municipalité. Le programme maintient la possibilité d'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics (type EHPAD). L'OAP de la zone 1AUa de Grand Vigne a été modifiée en conséquence.

PLU 2017	Modification 2019
	
SMS 13	SMS 13

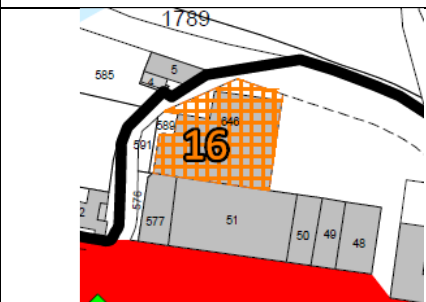
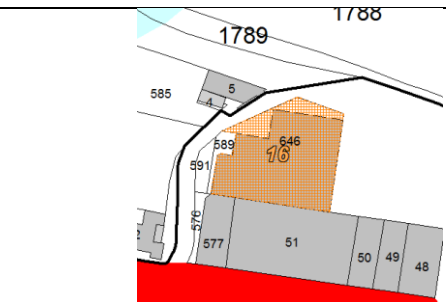
- **SMS n°14** : le périmètre du SMS reste inchangé (Valbelète). Le nombre de logements locatifs sociaux est majoré à 20 LLS (100%). Le bailleur est Grand Delta.

PLU 2017	Modification 2019
	
SMS 14	SMS 14

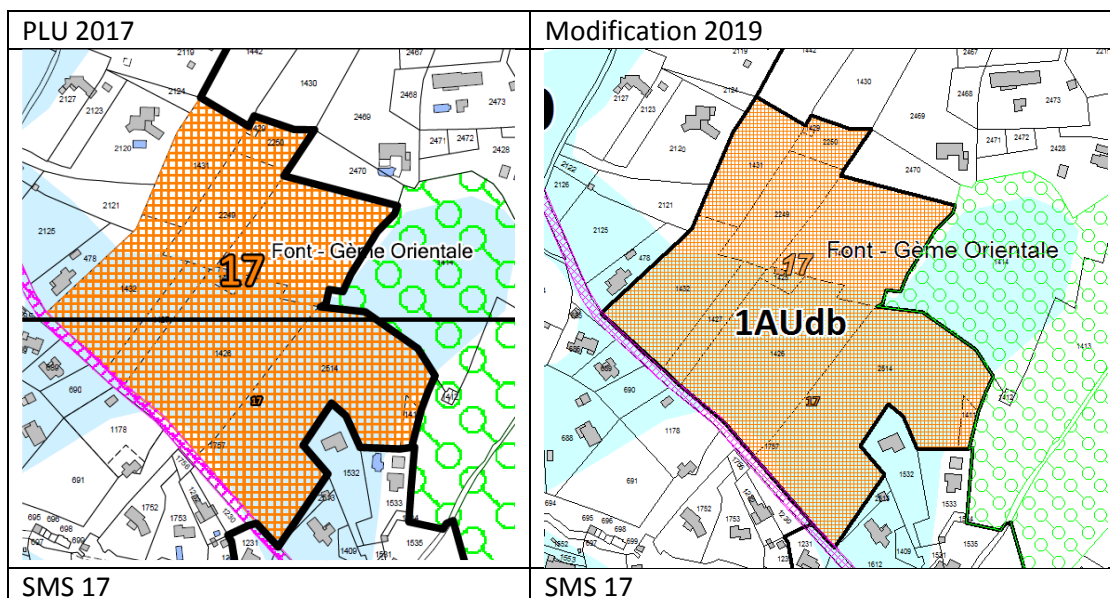
- **SMS n°15** : le périmètre de ce SMS en plein cœur du village (espace d'activités) reste inchangé. Le nombre de logements locatifs sociaux est majoré de 8 à 12 LLS (100%).

PLU 2017	Modification 2019
	
SMS 15	SMS 15

- **SMS n°16** : le périmètre du SMS reste inchangé (Lei Vendumi). Le nombre de logements sociaux est majoré : 40 au lieu de 24. Le programme prévoit 24 LLS et 16 accessions à la propriété, soit 100% de logements sociaux. Ce programme est prévu en 2019 (travaux en cours de réalisation).

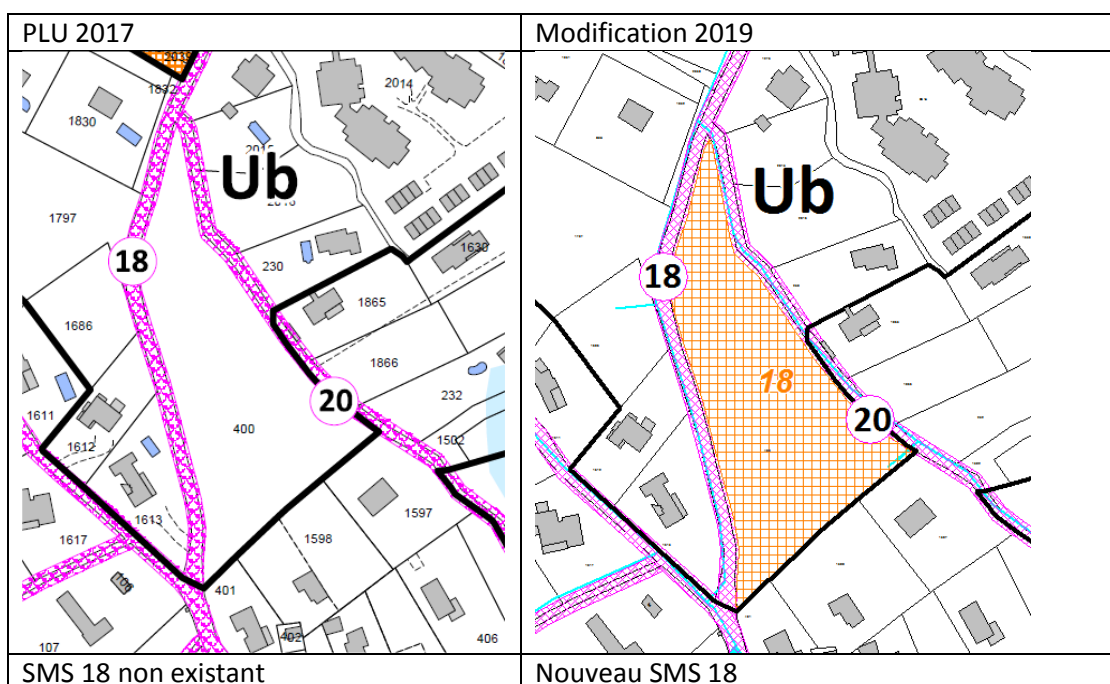
PLU 2017	Modification 2019
	
SMS 16	SMS 16

- **SMS n°17** : le périmètre du SMS reste inchangé (Font Gème). Le nombre de logements sociaux est maintenu à 30 logements. Le programme prévoit en outre 15 logements libres pour assurer une relative mixité (67% sociale et 33% libre). Le zonage évolue : la zone Udb concernée par le SMS 17 est désormais reclassée en zone 1AUdb et bénéficie d'une OAP, permettant à la municipalité de définir et de maîtriser l'aménagement futur de ce secteur, dont la morphologie urbaine incitera à la densification douce, en harmonie avec l'environnement proche.



Le SMS créé :

- **SMS n°18** : création d'un nouveau secteur de mixité sociale (Proletazur). il se situe au quartier de Grand Vigne, en zone urbaine. 100% de la superficie de plancher devra être affectée à du LLS : ainsi, le SMS n°18 prévoit la réalisation d'un programme de 21 LLS.



En conséquence, par la présente modification, la réalisation de l'ensemble des logements imposés par les SMS suivants permet la réalisation d'un total de **351 logements sociaux, dont 310 LLS et 41 accessions à la propriété.**

Certains SMS prévoient une mixité en proposant la réalisation d'un % de logements libres.

L'application des SMS permettrait la réalisation de **71% de logements sociaux** et 29% de logements libres.

Tableau comparatif : évolution du nombre de LLS entre le PLU approuvé en 2017 et la présente procédure de modification de 2019 :

			PLU 2017	PLU modifié 2019					
			Logements sociaux	Logements sociaux			Logements libres	%	zonage PLU
	n° SMS	nombre de LLS	nombre de LLS	accession à la propriété	%				
François Dol	existant	1	20	28	0	100%	0	0%	Ub
Les Moulins	existant	2	53	32	8	50%	40	50%	1AUa
Gaou Galin	existant	3	13	15	0	100%	0	0%	Ub
Rte Salernes Bœuf	existant	4	19	28	7	50%	35	50%	1AUda
entrée de ville Var Habitat	existant	5	4	38	0	100%	0	0%	1AUa
Carroussel	existant	6	25	20	5	50%	25	50%	2AU
	existant	7	30	supprimé					
Ste Anne usine chaussure	existant	8	10	10	0	100%	0	0%	Uc
	existant	9	6	supprimé					
	existant	10	10	supprimé					
	existant	11	5	supprimé					
village	existant	12	6	12	0	100%	0	0%	Ua
Grabd Vigne la colle	existant	13	25	20	5	50%	25	50%	1AUa
Valbelète	existant	14	10	20	0	100%	0	0%	1AUbb
village	existant	15	8	12	0	100%	0	0%	Ua
Lei vendumi	existant	16	24	24	16	100%	0	0%	Ua
Font Gème	existant	17	30	30	0	67%	15	33%	1AUdb
Trotobas proletazur	nouveau	18	0	21	0	100%	0	0%	Ub
total :			298	310	41	71%	140	29%	

6. Liste des points règlementaires modifiés

➔ Pièce n°4.1.1 du PLU : Le règlement, pièce écrite

- **Dispositions générales** : Rajout d'un paragraphe dans les dispositions générales, relatif à la prévention du risque de ruissèlement ou de débordement. (page 5 du règlement du PLU).

Justification : rappel du contexte législatif pour le pétitionnaire : plus de clarté. Voir ci-dessous :

La liste des pièces que devra fournir le pétitionnaire dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme étant limitative (article R431.5 du code de l'urbanisme), il n'y a donc pas lieu de demander d'études particulières au pétitionnaire (type étude de sol, d'inondabilité...). Toutefois, une étude d'inondabilité est fortement conseillée dans les espaces identifiés sur le plan 4.2.7.

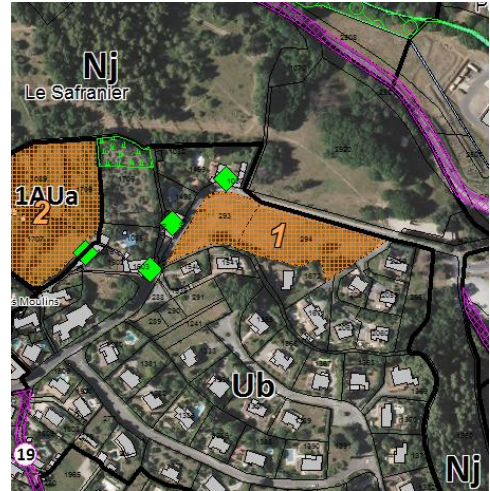
Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.7) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Toutes zones articles 1:** les antennes relais ne sont plus interdites.
 - *Justification : liberté d'émettre sur tout le territoire.*
- **Articles 6 et 7** : Modification de mandée par le Sous-Préfet dans son recours gracieux :
 - zones A et N et leurs STECAL : recul de 30 mètres de l'axe des cours d'eau ;
 - zones U et 1AU : recul de 5 mètres de l'axe des cours d'eau.
 - *Justification : Prise en compte du risque de débordement des cours d'eau.*
- **Ua article 9** : l'article est complété par des dispositions relatives à la réglementation des annexes.
 - *Justification : Les annexes aux habitations sont limitées à 50m² d'emprise au sol, y compris les piscines. Seules les annexes peuvent s'implanter sur les jardins identifiés aux documents graphiques. En effet, dans les zones urbaines, sont identifiés des terrains cultivés et des espaces non bâtis à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Le règlement précise que seules les annexes à l'habitation sont autorisées dans ces jardins (voir aussi les dispositions générales paragraphe k).*
- **Uc, Ud et 1AUb article 9** « emprise au sol » : La présente modification du PLU propose une nouvelle rédaction relative aux bâtiments destinés aux commerces et services : lorsque ces derniers sont situés en zone d'habitat résidentiel (zone Uc, Ud et 1AUb) leur superficie est désormais limitée de façon à éviter le mitage de surfaces commerciales dans des quartiers non destinés au développement commercial. Ainsi, «pour les constructions destinées aux commerces et services, leur surface de plancher ne peut excéder 100m² ».
 - *Justification : le caractère des zones Uc, Ud et 1AUb précise qu'il s'agit de quartiers d'habitat à caractère résidentiel, où la vocation principale consiste à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat. En conséquence, une activité économique doit être*

l'exception. En effet, en application du SCOT de la CAD « Les équipements commerciaux sont préférentiellement situés dans les cœurs de ville. Le petit commerce de proximité et notamment les galeries marchandes ou ensembles de petites boutiques détachés des cœurs de ville sont à proscrire ». Le « cœur de ville » entendu ici ne correspond pas aux zones Uc, Ud et 1AUb : sans l'interdire, l'activité économique n'a donc pas à être développée dans les quartiers résidentiels, mais elle doit être strictement encadrée.

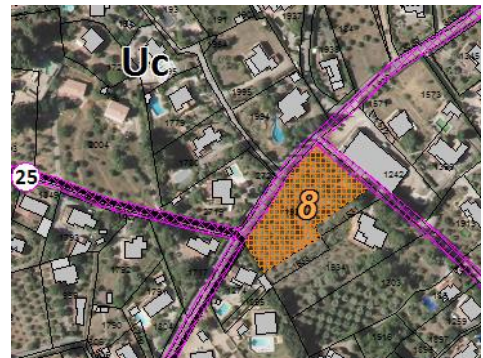
- **Ub article 10** « hauteur des constructions » : précisions apportées au secteur de mixité sociale SMS n°1 pour lequel la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du tout.

- *Justification : cette limitation de la hauteur vise à intégrer le futur immeuble collectif qui devra être réalisé sous forme de maisons de villes, mitoyennes, permettant la réalisation de 28 LLS. Cette construction devra s'insérer dans un environnement paysager de qualité : le jardin public du Safranier en limite nord, et les boisements d'intérêts classés en zone Nj au PLU.*



- **Uc article 10** « hauteur des constructions » : précisions apportées au secteur de mixité sociale SMS n°8 pour lequel la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du tout.

- *Justification : cette limitation de la hauteur vise à intégrer les futures constructions d'habitat social qui devront être réalisées sous forme de maisons mitoyennes permettant la réalisation de 10 LLS. l'environnement pavillonnaire devant être respecté, la hauteur a été minorée.*



- **Ud article 9** « emprise au sol » : la nouvelle rédaction distingue la zone Uda et la zone Udb. Elle prévoit une majoration du % d'emprise au sol en zone Udb : passant de 5% à 10%.

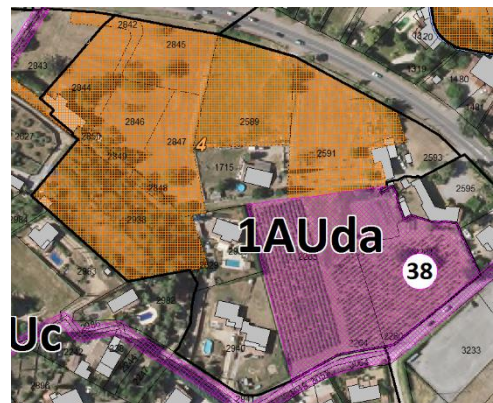
- *Justification : Cette majoration favorise la densification de la zone Udb, zone urbaine et équipée. La zone Uda conserve un % à 5% justifié par la nécessité de maintenir des espaces de jardins non artificialisés pour l'assainissement non collectif (ANC).*

- **Uc, Ud et 1AUb article 9** « emprise au sol » : La présente modification du PLU propose une nouvelle rédaction relative aux bâtiments destinés aux commerces et services : lorsque ces derniers sont situés en zone d'habitat résidentiel (zone Uc, Ud et 1AUb) leur superficie est désormais limitée de façon à éviter le mitage de surfaces commerciales dans des quartiers non destinés au développement commercial. Ainsi, « pour les constructions destinées aux commerces et services, leur surface de plancher ne peut excéder 150m² ».

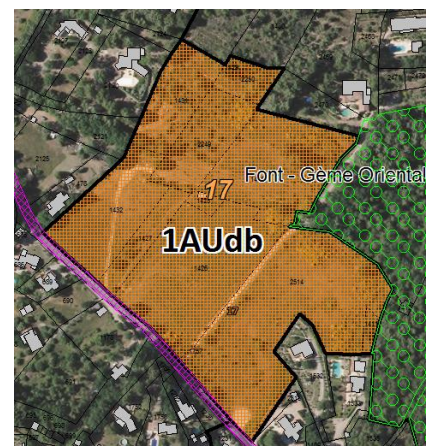
- *Justification : le caractère des zones Uc, Ud et 1AUb précise qu'il s'agit de quartiers d'habitat à caractère résidentiel, où la vocation principale consiste à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat. En conséquence, une activité économique doit être l'exception. En effet, en application du SCOT de la CAD « Les équipements commerciaux sont*

préférentiellement situés dans les cœurs de ville. Le petit commerce de proximité et notamment les galeries marchandes ou ensembles de petites boutiques détachés des cœurs de ville sont à proscrire ». Le « cœur de ville » entendu ici ne correspond pas aux zones Uc, Ud et 1AUb : sans l'interdire, l'activité économique n'a donc pas à être développée dans les quartiers résidentiels, mais elle doit être strictement encadrée.

- **1AUa article 10** : la règle de hauteur de la zone 1AUa supprime la référence au sol naturel, afin d'être compatible avec les orientations précisées dans l'OAP entrée de ville.
 - *Justification : la règle de hauteur de la zone 1AUa n'était pas compatible avec l'OAP du secteur concerné, le terrain étant en pente orientée nord et présentant de nombreux talus dus aux délaissés routiers et aux espaces de stationnement sur terre battue.*
- **1AUa article 6** : l'article 6 du règlement de la zone 1AUa est modifié en :
 - maintenant la distance à 4 m des limites pour les futures constructions situées au nord de la rue des remparts
 - et en imposant l'alignement à la voie pour la reconstruction des ruines situées au sud de la rue des remparts, afin d'être également cohérent avec les esquisses d'aménagement prévus dans l'OAP entrée de ville.
 - *Justification : l'article 6 du règlement n'était pas compatible avec l'OAP du secteur concerné. Le règlement a été corrigé en ce sens.*
- **Création d'une zone 1AUda** : quartier route de Salernes, classé en zone Uc au PLU de 2017.
 - *Justification : le quartier ne peut plus être classé en zone U mais en zone d'urbanisation future en application de l'article R151-20 second alinéa du code de l'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation de l'ER pluvial n°38 et du recul des nouvelles constructions par rapport au fossé traversant la zone, lequel devra être calibré (calibrage du fossé entre la RD557 et le chemin du stade : 1 m de largeur sur 1.5m de profondeur avec un déversoir de 1 m sur 20 m de long au niveau du bassin de rétention ER n°38). Ces travaux seront traduits dans une nouvelle OAP.*

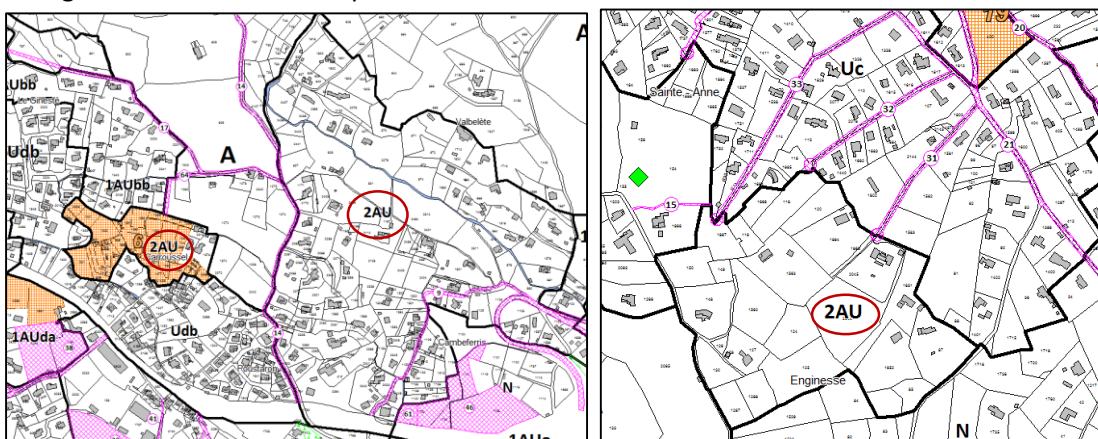


- **Création d'une zone 1AUdb** : qui correspond au projet de logements sociaux de Fond Gême (route des Plans), concerné par le SMS 17 et classé en zone U au PLU de 2017.
 - *Justification : le quartier doit être classé en zone d'urbanisation future en application de l'article R151-20 second alinéa du code de l'urbanisme. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit être conditionnée à la réalisation : des logements sociaux prévus dans le SMS 17, les voiries et espaces publics prévus dans l'OAP.*



- **Création de plusieurs zones 2AU :** Engennesse, Carroussel, Valbelète.
 - *Justification :* En raison de l'insuffisance d'équipements à proximité des 3 zones classées U dans le PLU de 2017 d' Engennesse, Carroussel, Valbelète il apparaît nécessaire de programmer leur urbanisation à plus long terme, de façon à permettre la réalisation des équipements qui seront nécessaires pour desservir les futures constructions et la densité prévue : les équipements les plus notables sont ceux liés à la protection incendie (poteaux incendie, bornes, extension, création et élargissement de la voirie, extension du réseau d'eau potable, réseaux électriques...) En application de l'article R151-20 dernier alinéa du code de l'urbanisme, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone et le programme précis des équipements à réaliser.

Le règlement de la zone 2AU permet toutefois l'extension des constructions existantes.



- **N et A article 6 :** alignement à 5 mètres des voies, autres que départementales.
 - *Justification :* Une distance plus importante (10 mètres) n'est pas justifiée dans ces secteurs qui ne sont plus constructibles (hormis extensions ou exploitations).
- **N et A article 2 :** ne plus comptabiliser les piscines au sein des 100m² d'annexes autorisées. Désormais les annexes en zones A et N sont limitées à 150m² répartis ainsi : 50m² maximum pour les piscines et 100 m² maximum d'emprise totale de toutes les autres annexes.
 - *Justification :* la réglementation des zones A et N impose le respect d'une zone d'implantation de 20 mètres (ou de 15 mètres en zones indicées « co ») autour des bords extérieurs de la construction principale à usage d'habitation. Cette réglementation permet de limiter le mitage en zones A et N. En conséquence, le plafond de 100m² d'annexes (qui comptabilisent les garages, les cuisines d'été...) ne comptabilise plus les piscines : ces dernières devront néanmoins être situées dans la zone d'implantation et seront limitées à 50 m².
- **Ne2 article 9:** réduction de l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité de loisirs équestres.
 - *Justification :* à la demande du Préfet, la surface de plancher a été réduite de 50% et le manège couvert n'est plus autorisé. En conséquence : la nouvelle surface de plancher autorisée est de 1000 m² (au lieu de 2000 m²) et le manège couvert de 3000 m² n'est plus autorisé.

- **Ne1 et Ne2 article 2:** rajout de dispositions règlementaires sur la prévention du risque incendie. Un paragraphe est rajouté dans le chapitre « rappel » :

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

Rajout de règles préalables à respecter avant de bâtir :

« 2°) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :
D'un aménagement de voie d'accès de 4 m pour les secours.
D'une installation d'un hydrant normalisé ou d'une réserve d'eau de 120 m³ (fournissant 120 m³ en 2 heures accessibles aux services incendie) accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.
D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.
D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs. »

○ *Justification : à la demande du Préfet, ces STECAL doivent faire l'objet de règles supplémentaires pour assurer la défense contre le risque incendie. Le RDDECI est également mentionné.*

- **Nt2 article 2:** rajout de dispositions règlementaires sur la prévention du risque incendie. Un paragraphe est rajouté dans le chapitre « rappel » :

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

Rajout de règles préalables à respecter avant de bâtir :

« 2°) (...) D'une installation d'un hydrant normalisé ou d'une réserve d'eau de 120 m³ (fournissant 120 m³ en 2 heures accessibles aux services incendie) accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement. »

○ *Justification : à la demande du Préfet, ce STECAL doit faire l'objet de règles supplémentaires pour assurer la défense contre le risque incendie. Le RDDECI est également mentionné.*

7. Liste des Annexes au règlement modifiées

➔ Pièce n°4.1.2 du PLU : Les annexes au règlement

Seule l'annexe 1 est modifiée : le « lexique ».

Des précisions ou reformulations de certaines définitions utiles à l'instruction et à la bonne compréhension du règlement ont été apportées aux 4 définitions suivantes :

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close, pouvant servir aux Hommes, aux animaux, aux objets.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Les piscines, les pergolas, les hangars, les abris de stationnement, les sous-sols, les constructions en surplomb (sur pilotis, cabanes dans les arbres) sont considérées comme des constructions.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- *Justification : ces définitions proviennent du « lexique national de l'urbanisme » élaboré par l'Etat (Ministère de la cohésion des territoires).*

8. Liste des OAP modifiées

→ Pièce n°3 du PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont répertoriées dans le document n°3 du PLU. Le PLU de Flayosc comporte 10 OAP avec lesquels les futurs projets doivent être compatibles :

1. OAP 1 de la zone 1AUa « l'entrée de ville » : Cette OAP est partiellement modifiée pour la rendre compatible avec le règlement de la zone 1AUa spécifique à l'entrée de ville.
2. OAP 2 de la zone 1AUa « les Moulins – Le Safranier » : seul le paragraphe sur les superficies a été supprimé.
3. OAP 3 de la zone 1AUa « Grand Vigne » : cette OAP a été modifiée pour prendre en compte son nouveau périmètre réduit (concordance avec le zonage).
4. OAP 4 de la zone 1AUb « zone résidentielle à équiper » : cette OAP n'a pas été modifiée depuis l'approbation du PLU en octobre 2017.
5. OAP 5 de la zone 1AUc « zone artisanale communautaire » : cette OAP n'a pas été modifiée depuis l'approbation du PLU en octobre 2017.
6. OAP 6 du STECAL Nt1 « le château de Berne » : cette OAP n'a pas été modifiée depuis l'approbation du PLU en octobre 2017.
7. OAP 7 du STECAL No « le monastère orthodoxe » : cette OAP n'a pas été modifiée depuis l'approbation du PLU en octobre 2017.
8. OAP 8 du STECAL Ne1 « la base ULM » : cette OAP n'a pas été modifiée depuis l'approbation du PLU en octobre 2017.
9. OAP 9 de la zone 1AUda « route de Salernes » : cette nouvelle OAP est créée avec la présente procédure de modification. Elle correspond aux orientations d'aménagement à respecter avant d'ouvrir à l'urbanisation la nouvelle zone 1AUda. Elle vient compléter le règlement de la zone 1AUda.
10. OAP 10 de la zone 1AUdb « Fond Gême » : cette nouvelle OAP est créée avec la présente procédure de modification. Elle correspond aux orientations d'aménagement à respecter avant d'ouvrir à l'urbanisation la nouvelle zone 1AUdb. Elle vient compléter le règlement de la zone 1AUdb.

Ainsi, le document n°3 du PLU, est modifié ainsi :

- La page 4 est modifiée pour localiser l'ensemble des 10 OAP.
- Les pages 5 et 6 sont modifiées pour localiser les 3 OAP (1,2 et 3) situées autour du village : ces 3 OAP correspondent aux 3 zones 1AUa.

Le reste du document est modifié ainsi :

Les OAP conservées mais modifiées :

- OAP n°1 de la zone 1AUa entrée de ville : le paragraphe sur les superficies est supprimé, afin de ne pas rentrer en concurrence avec le SMS et le zonage. Les orientations architecturales restent inchangées. L'implantation des bâtiments a été étoffée pour favoriser la densité en

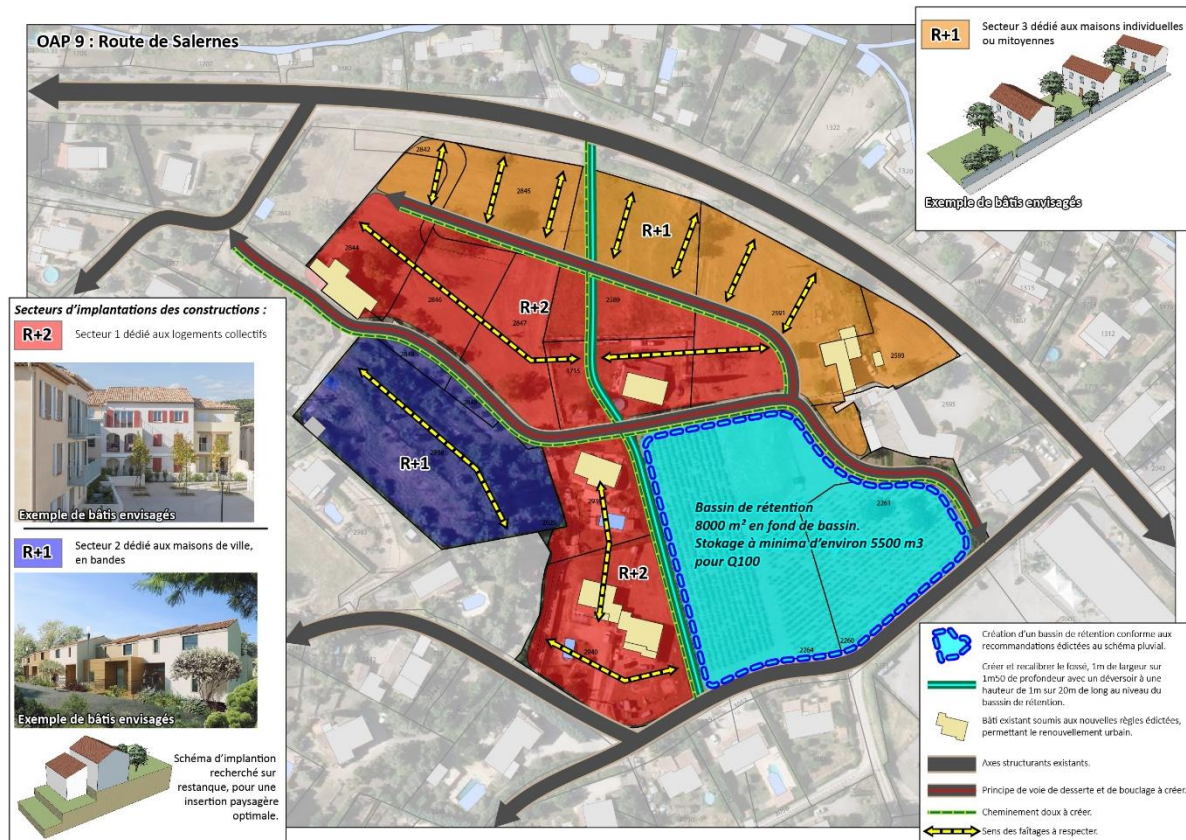
cœur d'îlot et le long de la rue des Remparts. Quelques cartographies ont été numérisées pour faciliter l'instruction.

- OAP n°2 de la zone 1AUa Les Moulins : le paragraphe sur les superficies est supprimé (page 19). Afin de ne pas rentrer en concurrence avec le SMS et le zonage. Les orientations architecturales et d'implantation restent inchangées.
- OAP n°3 de la zone 1AUa Grand Vigne : le périmètre de l'OAP est réduit conformément au nouveau zonage 1AUa de Grand Vigne et par conséquent des emprises de construction sont supprimées. La cartographie de présentation du site page 22 est donc modifiée. La cartographie des caractéristiques du site (notamment paysagères et environnementales) est modifiée et simplifiée. Les principes à respecter ont été modifiés pour insister sur le phasage et la typologie des constructions (collectifs, logements sociaux, logements libres, principe de maillage...). La cartographie est modifiée, en revanche les paragraphes sur « les orientations d'aménagement » et sur la « programmation » sont inchangées (page 24). Le paragraphe sur les superficies page 25 est supprimé et une esquisse sur fond de photo aérienne a été rajoutée : la coupe transversale (principe à respecter) est conservée. Les orientations architecturales et d'implantation globales restent cependant inchangées : les principes à respecter page 26 restent inchangés.

Les nouvelles OAP créées (OAP des 2 nouvelles zones 1AUd) :

- OAP de la zone **1AUda** quartier route de Salernes : nouvelle OAP n°9 créée. L'OAP s'applique en complément du règlement de la zone 1AUdb.
 - *Justification : la zone 1AUda comporte une OAP, en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme. L'OAP détermine les intentions d'aménagements de ce secteur situé en « dent creuse » et ceinturé de zones constructibles (habitat résidentiel, équipements publics dont scolaires). Le contenu de l'OAP matérialise :*
 - *le bassin de rétention et le fossé à aménager pour répondre aux problématiques liées au pluvial, conformément au SDGEP.*
 - *Trois grands secteurs d'implantation des futures constructions sont positionnés. Chacun de ces secteurs propose une densité et/ou une hauteur de constructions différente.*
 - *Le secteur 1 propose une densité plus élevée : le renouvellement urbain est incité, y compris sur les constructions existantes.*
 - *Le secteur 2 situé en restanques prévoit une implantation respectant la topographie du versant.*
 - *Le secteur 3 prévoit une forme urbaine densité moindre au regard de son positionnement en bordure de RD : les perspectives visuelles sur les collines du sud sont ainsi préservées depuis la RD.*

- *Un maillage de la voirie : la desserte interne du futur quartier est matérialisée. Elle connecte les quartiers d'habitat pré-existants et le pôle scolaire au sud. Des cheminements piétons sont également prévus.*



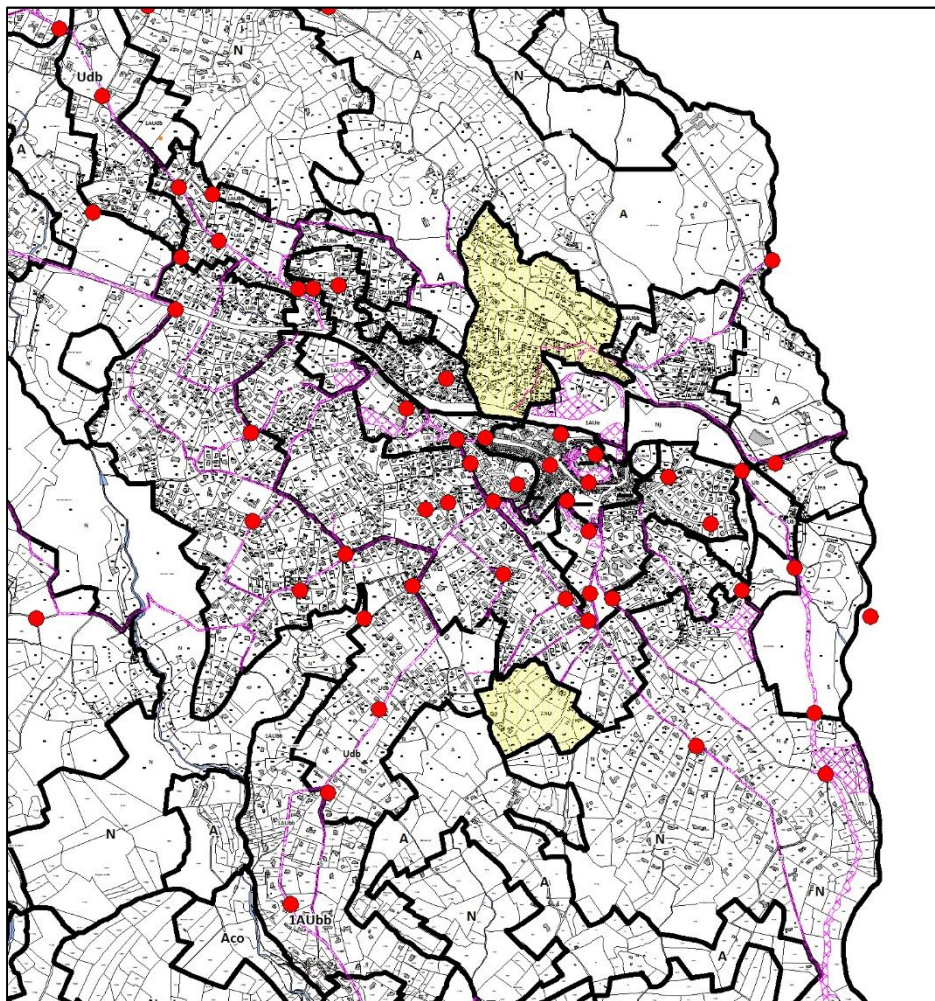
- OAP de la zone **1AUdb** quartier Fond Gême : nouvelle OAP n°10 créée, route des Plans. L'OAP s'applique en complément du règlement de la zone 1AUdb.
 - *Justification : la zone 1AUdb comporte une OAP, en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme. L'OAP détermine les intentions d'aménagements de ce secteur situé en « dent creuse » et ceinturé de zones constructibles (habitat résidentiel, équipements publics dont scolaires). Le contenu de l'OAP matérialise :*
 - *des bassins de rétention et des fossés pour le pluvial, afin de répondre aux problématiques liées au pluvial, conformément au SDGEP.*
 - *Deux grands secteurs d'implantation des futures constructions sont positionnés : secteur rouge et indigo. Chacun de ces secteurs propose une densité de constructions différente.*
 - *Le secteur 1 propose une densité plus élevée, aux abords de la route communale, topographie plane*

- Le 2 situé un peu plus en amont, prévoit une implantation plus libre, et la préservation des restanques qui structurent le paysage.
- Les espaces verts sont indiqués de façon à conserver les boisements existants, interface avec les autres quartiers situés en zone naturelle N.
- Un maillage de la voirie : la desserte interne du futur quartier est matérialisée. Elle connecte les quartiers d'habitat pré-existants et le pôle scolaire au sud.



9. Prise en compte de la gestion incendie

Le contrôle de légalité demande à ce que soient étudiées les quartiers urbanisés au regard de la prévention incendie. A partir de la base de données Rémocra, les bornes incendie ont été cartographiées. Cette base de données a été complétée à partir des données transmises par la police municipale de Flayosc. Les bornes incendie sont repérées en rouge sur la carte ci-dessous. Ainsi, deux secteurs classés en zone U au PLU de 2017 apparaissent comme étant sous équipés : ils sont cartographiés en jaune sur la carte ci-dessous :



Secteur nord Valbelète : reclassement en zone **2AU**, en application de l'article R151-20 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Le PLU devra être modifié pour ouvrir à l'urbanisation la zone qui devra être équipée avec la création (à minima) de 3 bornes incendie, une extension du réseau AEP DN100 et la création d'ER pour élargir la voirie et aménager une voie de bouclage.

Secteur sud Engesse : reclassement en zone **2AU** du sud de la zone, en application de l'article R151-20 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Le PLU devra être modifié pour ouvrir à l'urbanisation la zone qui devra être équipée avec la création d'1 borne incendie, l'extension du réseau AEP DN100 et la création d'ER pour élargir la voirie et aménager une voie de bouclage.

10. Analyse des 22 points de débordement recensés par le schéma pluvial :

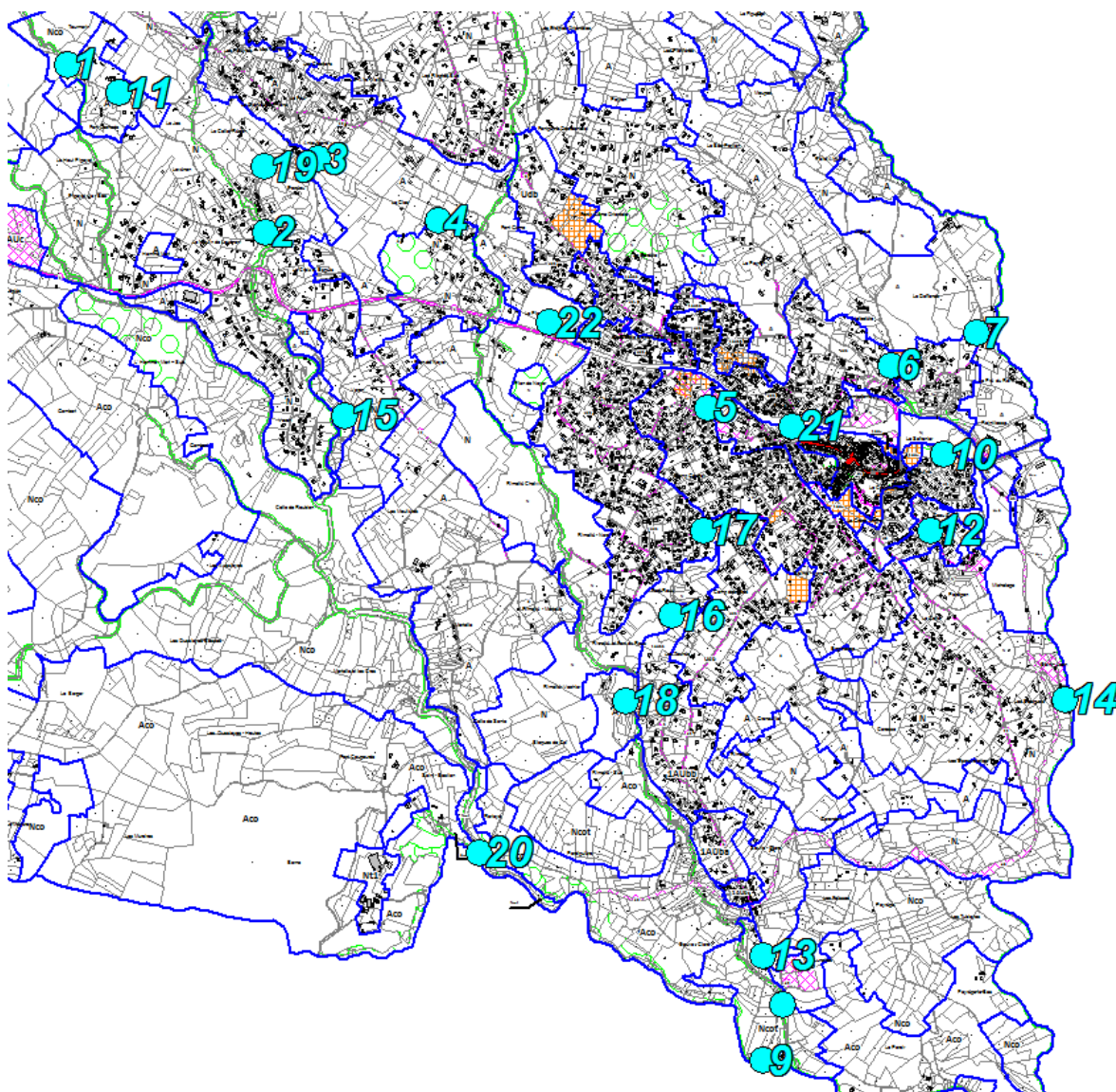
REMARQUE D'ORDRE GENERAL :

Le PLU approuvé en octobre 2017 comprend une carte d'aléas : pièce n° 4.2.7 du PLU. Le règlement du PLU précise que l'aléa fort est inconstructible.

Le PLU approuvé en octobre 2017 impose pour chaque zone du PLU un règlement pluvial : cf. le paragraphe « eaux pluviales » de l'article 4 de chacune des zones du PLU.

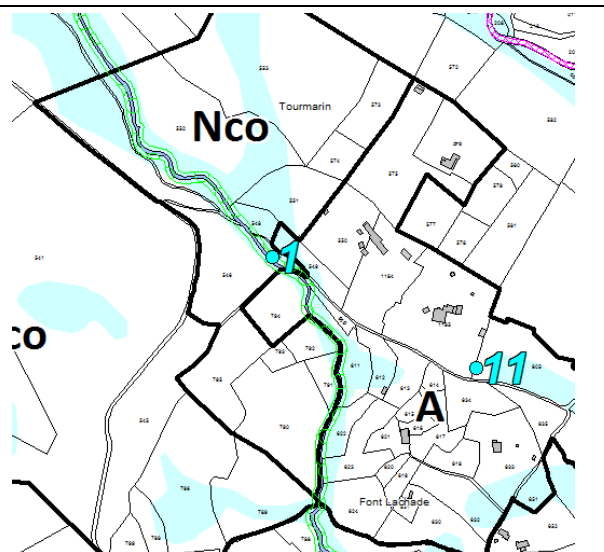
Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) comporte une cartographie localisant 22 points de débordement. Le recours gracieux demande à ce que chacun des points, dénommés « id » soient analysés au regard du PLU.

Les 22 points identifiés par le schéma pluvial ont été reportés sur le zonage du PLU de 2017 :

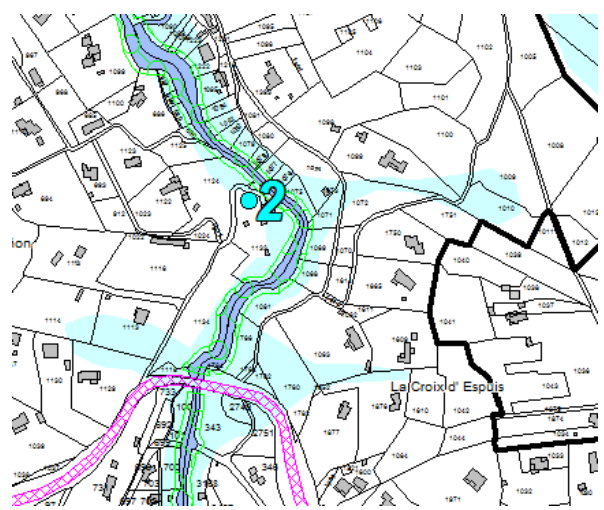


Les 22 points identifiés dans le SDGEP représentent des secteurs « d'aléas », et ne sont pas tous liés à un « enjeu ». Ils ne représentent donc pas systématiquement un « risque ». En conséquence, ces 22 points ne nécessitent pas tous d'une mesure. Pour plus de lisibilité, les 22 points ont été tous étudiés au regard du PLU : chaque point est nommé identifiant « id ».

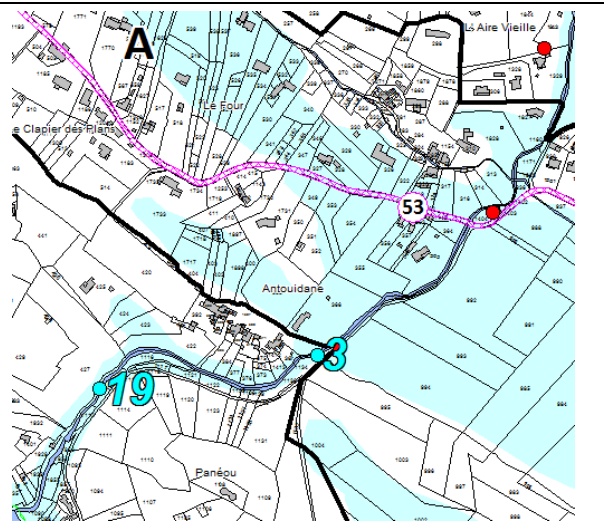
Id1 : point de débordement situé en zone agricole A ou naturelle N : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A et en zone N à **30 mètres**.



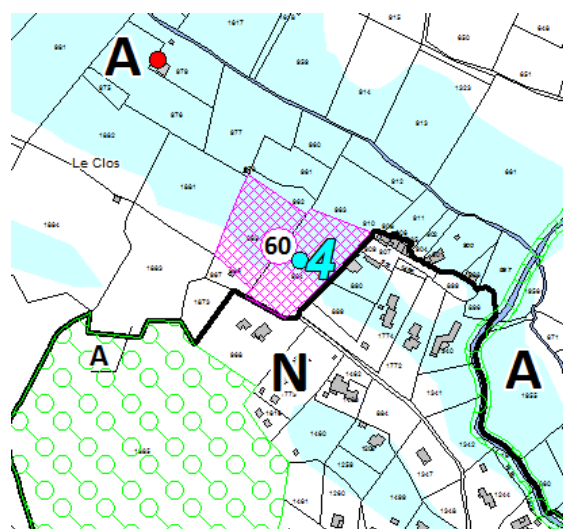
Id2 : point de débordement situé en zone agricole A ou naturelle N : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A et en zone N à **30 mètres**.



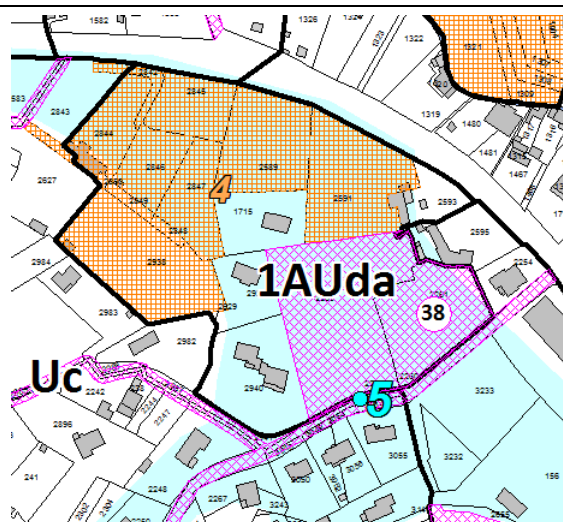
Id3 : point de débordement situé en zone agricole A ou naturelle N : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A et en zone N à **30 mètres**. Le Schéma des eaux pluviales préconise d'élargir le lit mineur. Au regard de l'enjeu faible (zone inconstructible) les travaux sont disproportionnés et ne seront pas réalisés dans l'immédiat.



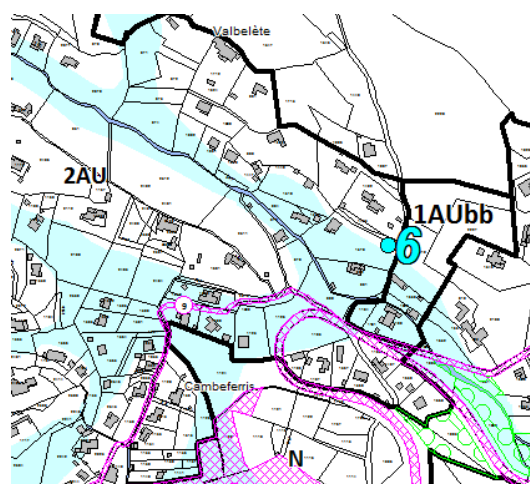
Id4 : point de débordement situé en zone agricole A: le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A à **30 mètres**. Le Schéma des eaux pluviales préconise l'aménagement d'une dépression naturelle (bassin) : en conséquence, la présente procédure de Modification de droit commun crée un emplacement réservé ER n°60 d'une superficie de 11 500m² en application du SDGEP.



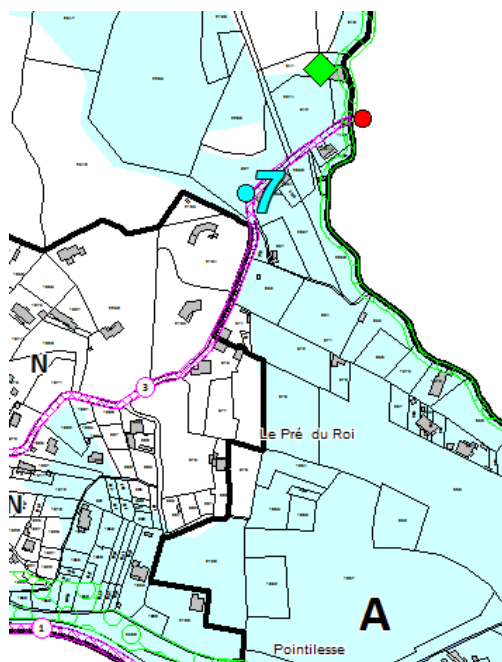
Id5 : point de débordement situé en zone urbaine Uc : La présente procédure de Modification de droit commun reclasse ce secteur en zone **1AUda**, zone à urbaniser sous conditions : réalisation de l'ER pluvial n°38 et du recul des nouvelles constructions par rapport au fossé traversant la zone, lequel devra être calibré (calibrage du fossé entre la RD557 et le chemin du stade : 1 m de largeur sur 1.5m de profondeur avec un déversoir de 1 m sur 20 m de long au niveau du bassin de rétention ER n°38. **Cette zone doit faire l'objet d'une OAP.**



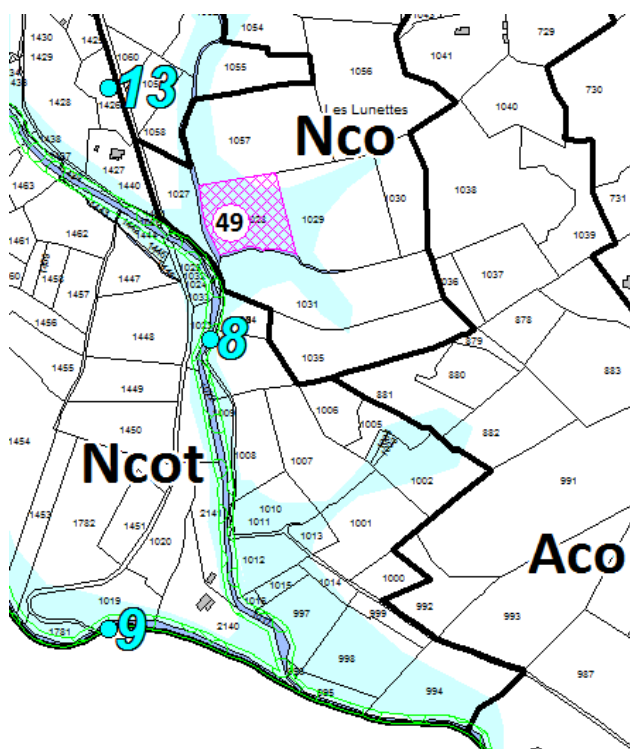
Id6 : point de débordement situé en zone 2AU. L'aléa fort est identifié au PLU : les secteurs concernés par l'aléa fort sont inconstructibles (cf page 5 du règlement en vigueur). Cette mesure prise en compte dans le PLU approuvé en octobre 2017 vise à répondre aux problèmes d'inondation du cours d'eau.



Id7 : point de débordement situé en zone agricole A proche du Flayosquet. Avec la réglementation de la zone A le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur. Le Schéma des eaux pluviales préconise la réalisation d'un caniveau avec grille de diamètre DN600 le long de la Route du Flayosquet côté gauche afin de réduire la vulnérabilité des constructions existantes. Pour ce faire, la présente procédure complète l'intitulé de l'ER n°3 existant en imposant les travaux précités.

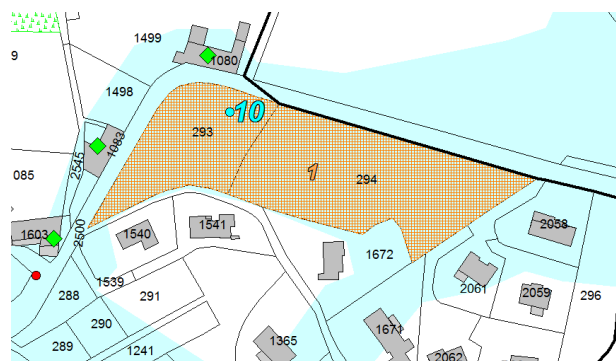


Id8 : point de débordement situé en zone naturelle N : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone N à **30 mètres**.

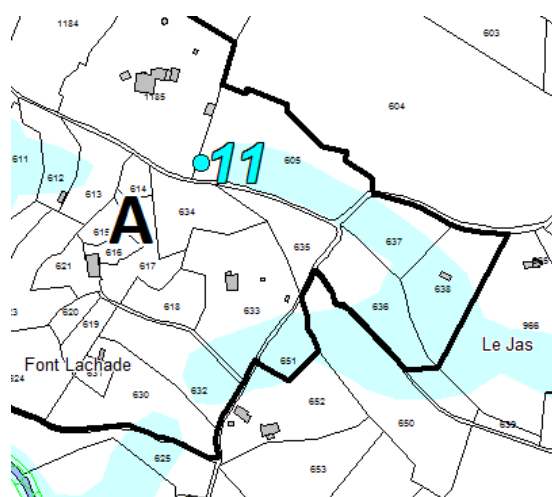


Id9 : point de débordement situé en zone naturelle N : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone N à **30 mètres**.

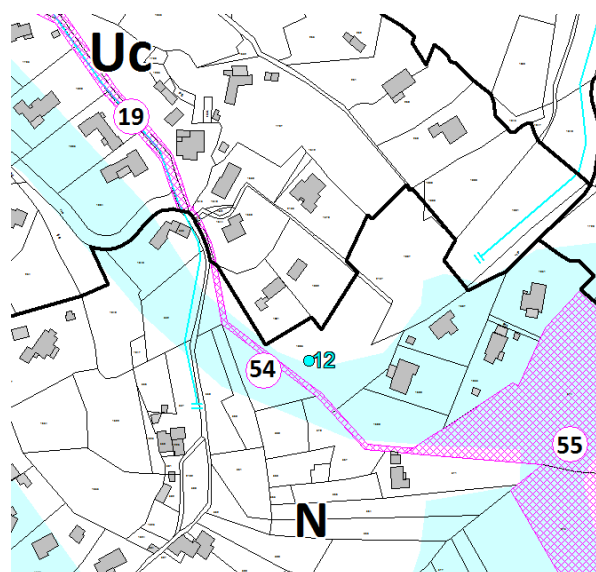
Id10 : point de débordement situé en zone urbaine Ub, avenue François Dol. Le PLU approuvé en 2017 prend en compte l'aléa inondation par ruissellement. L'article 4 de la zone Ub comporte un article spécifique aux eaux pluviales (cf article Ub4). De plus, le PLU comprend une carte des aléas (cf plan de zonage 4.2.7 du PLU approuvé 2017). Enfin, des travaux de remise en état de la voirie ont été réalisés.



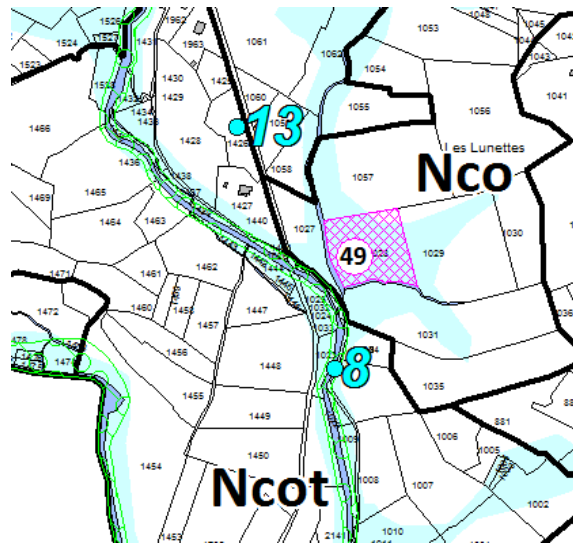
Id11 : point de débordement situé en zone agricole A ou naturelle N : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A et en zone N à **30 mètres**.



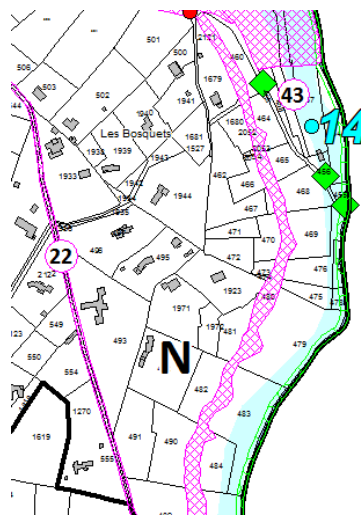
Id12 : point de débordement reclassé en zone N : le PLU prévoit un emplacement réservé ER n°54 pour un aménagement pluvial (évacuation du pluvial par canalisation enterrée). Enfin l'ER 55 prévoit un fossé exutoire des eaux pluviales. L



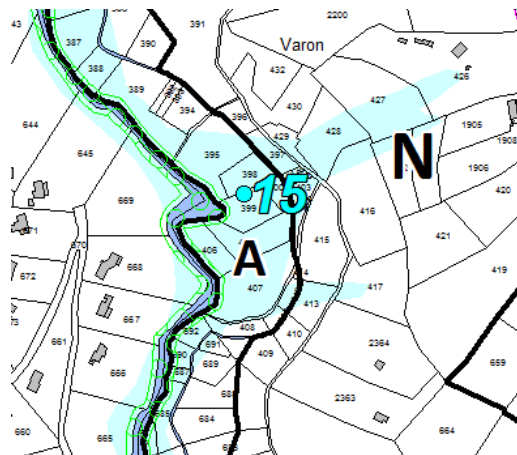
Id13 : point de débordement situé en zone agricole nCO : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A à **30 mètres**.



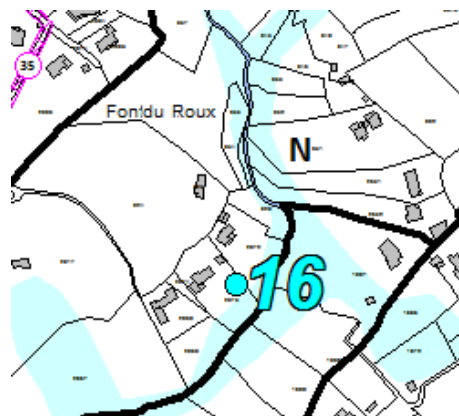
Id14 : point de débordement situé en zone naturelle N : avec la règle de la zone N, le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A à **30 mètres**.



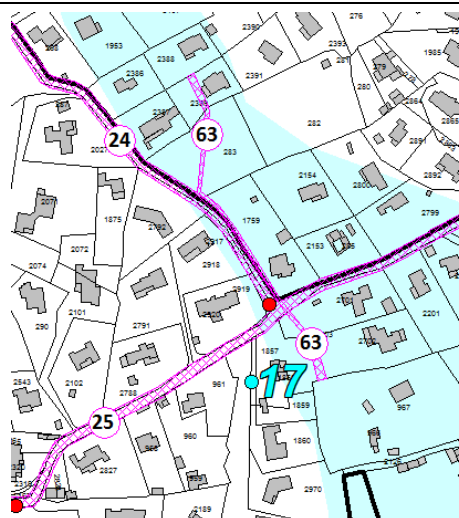
Id15 : point de débordement situé en zone agricole A : avec la règle de la zone A, le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A à **30 mètres**.



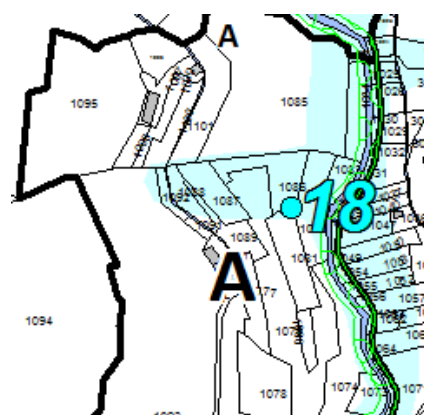
Id16 : point de débordement situé en zone naturelle N : avec la règle de la zone N, le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A à **30 mètres**.



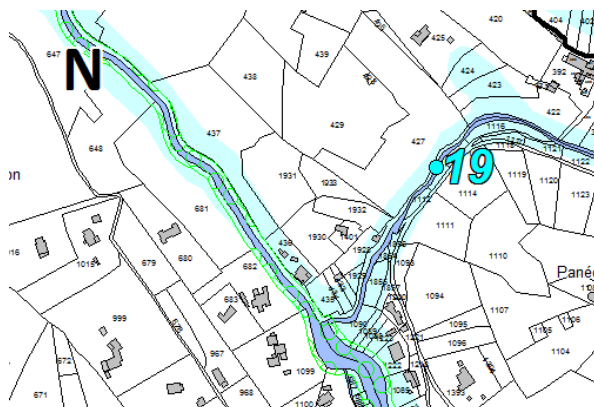
Id17 : point de débordement situé en zone urbaine Uc : La présente procédure de Modification de droit commun crée un emplacement réservé n°63.



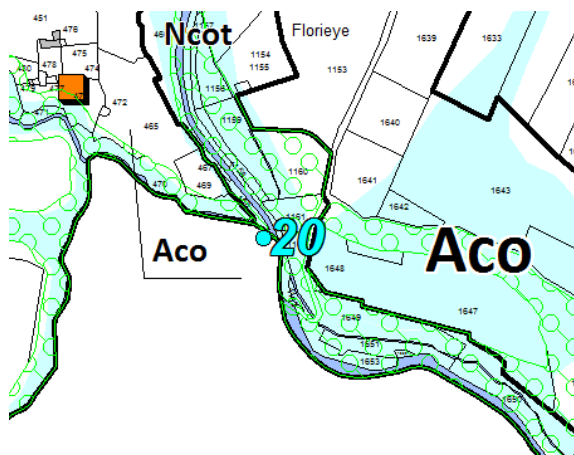
Id18 : point de débordement situé en zone agricole A : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A à **30 mètres**.



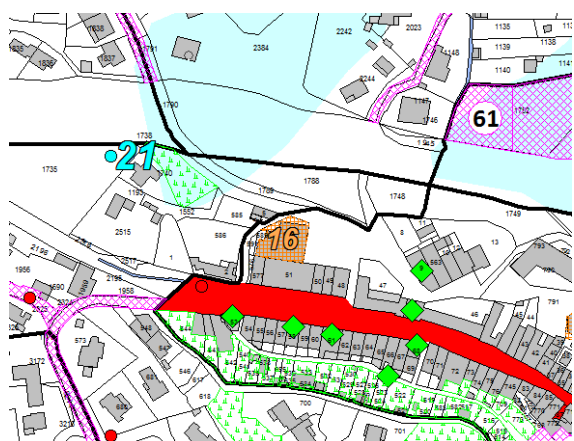
Id19 : point de débordement situé en zone naturelle N : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone N à **30 mètres**. Le Schéma des eaux pluviales préconise d'élargir le lit mineur. Au regard de l'enjeu faible (zone inconstructible) les travaux sont disproportionnés et ne seront pas réalisés dans l'immédiat.



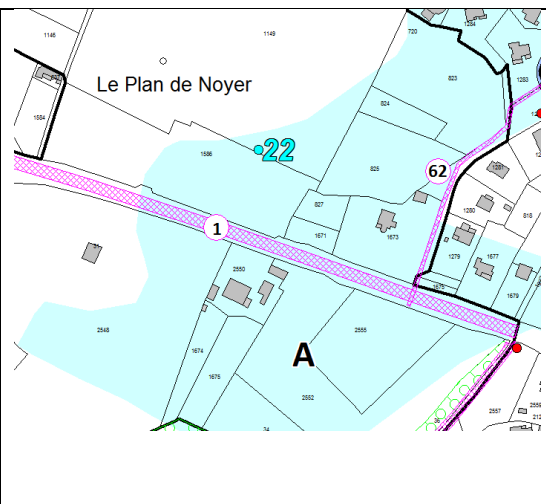
Id20 : point de débordement situé en zone agricole A : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A à **30 mètres**.



Id21 : point de débordement situé en zone urbaine Ub, en bordure de la route de Salernes (route départementale). Le Schéma des eaux pluviales préconise la réalisation d'un bassin de rétention de 1000m² à proximité du cimetière, secteur couvert par un emplacement réservé ER n°46 pour l'aménagement paysager du cimetière. La présente procédure crée un nouvel ER n°61 de 1000 m².



Id22 : point de débordement situé en zone agricole A : le PLU n'aggrave donc pas la vulnérabilité du secteur : le règlement du PLU approuvé en 2017 prévoyait déjà un recul des constructions autorisées en zone A à **30 mètres**. Le schéma pluvial (phase 3 page 40) préconise la réalisation d'un ouvrage de délestage au lieudit Sigalloux et d'un réseau de décharge de diamètre DN600 qui rejoindra le réseau pluvial existant au niveau de la RD557, celui-ci se prolonge par une buse DN4100 vers le ruisseau du Rimalté. La présente procédure crée un nouvel ER n°62 pour la création d'une canalisation connectée au canal et au pluvial existant.



11. Liste des éléments modifiés dans les Annexes Générales

➔ Pièce n°5 du PLU : les Annexes Générales

Le document n°5 du PLU comprend les Annexes Générales. Seul le chapitre 5.5 « Pluvial » est modifié dans le cadre de la présente procédure : la dernière version du schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) a été intégrée au chapitre 5.5.1.

12. Liste des éléments modifiés sur les documents graphiques

➔ Pièce n°4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3 du PLU : le zonage, pièces règlementaires graphiques

➔ Conséquences de points pré-cités, le zonage du PLU a été modifié :

Modification des SMS : voir chapitre 5 du présent document.

- Fusion du SMS n° 5 et du SMS n° 7 : SMS n°5
- Suppression du SMS n°9 et création d'un ER n°58
- Suppression du SMS n°11 et création d'un ER n°59
- Suppression du SMS n°10
- Suppression du SMS n°14
- Extension du SMS n°12 pour intégrer une ruine et le prolonger jusqu'au bâti existant.
- Création du SMS n°18.
- Création du SMS n°19.
- Réduction du SMS n°13.
- Réduction SMS n°2 : 1708 est un chemin privé.

Modification des ER : voir chapitre 4 du présent document.

- ER n°37 supprimé
- ER n°42 supprimé.
- ER n°23 réduit.
- ER n°3 : compléments apportés à son intitulé
- Création de l'ER n°58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65.
- Modifier le dessin de l'ER n°54

Modification du zonage : voir chapitre 6 du présent document.

- Dans l'enveloppe urbaine (U et AU) du PLU : Création d'une zone **1AUda** : quartier route de Salernes (terrains Bœuf), classé en zone Uc au PLU de 2017 et concerné par un SMS n°4.
- Dans l'enveloppe urbaine (U et AU) du PLU : Création d'une zone **1AUdb** : quartier Fond Gême, classé en zone Ud au PLU de 2017 et concerné par un SMS n°17.
- Dans l'enveloppe urbaine (U et AU) du PLU : Création de 3 zones **2AU** : Enginasse, Carroussel, Valbelète. En raison de l'insuffisance d'équipements à proximité de la zone (protection incendie, largeur de voie, réseau d'eau potable, électricité...) qui seraient nécessaires pour desservir les futures constructions, et la densité prévues.
- Réduction du zonage Uc – parcelle 1993 quartier Pardigon : reclassement de la parcelle en zone N car non bâtie, non desservie, non équipée, et soumise au risque pluvial.

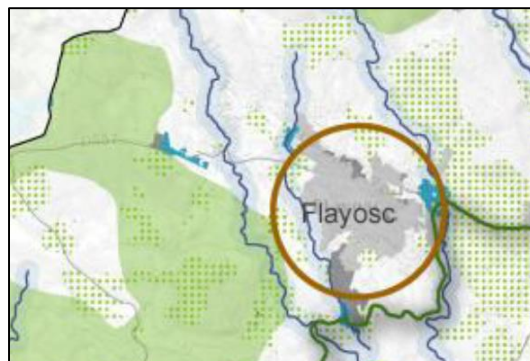
Autres modifications mineures du zonage :

- Déclassement de quelques parcelles de Michelage, classées en zone Uea ou Ueb au PLU 2017 et reclassées en zone Ub : afin de justifier le SMS 18 permettant la production de LLS.
- Modification du périmètre de la zone 1AUa de Grand Vigne, afin de correspondre au nouveau périmètre du SMS n°13.
- Reclassement en zone Ub du quartier situé autour des jeux de boules, jouxtant le sud du noyau ancien (Ua) : les règles de la zone Ua, trame villageoise très dense, n'étaient pas adaptée au quartier résidentiel.

13. Compatibilité avec le projet de Scot arrêté de décembre 2018

Extraits du document d'orientation et d'objectifs

(DOO) : la carte de synthèse identifie Flayosc en « ville d'appui », ceinturée d'espaces agricoles (notamment des vignes AOC) et des espaces naturels, dont des réservoirs de biodiversité. Les espaces urbains identifiés en gris correspondent aux zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU). La présente procédure de modification du PLU est compatible avec la carte de synthèse.



Extrait du DOO du SCOT : Orientation O1 – principe d'équilibre des espaces :

- *La présente procédure de modification du PLU ne consomme pas d'espace zonés A ou N, ceux-ci sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation O2 – principe d'équité territoriale des politiques publiques de développement et d'aménagement :

- *La présente procédure de modification du PLU ne remet pas en cause l'armature urbaine appliquée à Flayosc « ville d'appui ». Elle vient renforcer ce rôle en créant de nouvelles OAP sur des sites en dent creuse localisés dans l'enveloppe urbaine.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation O3 – les espaces urbains de référence : espaces urbains à densifier et espaces d'urbanisation potentielle :

- *La présente procédure de modification du PLU ne remet pas en cause les espaces urbains de référence. L'enveloppe urbaine du PLU n'est pas étendue. En revanche, la présente procédure vient affiner les capacités de densification et de mutation des espaces classés en zone 1AU. Des OAP sont prévus sur ces secteurs.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation O4 – les objectifs chiffrés de consommation de l'espace :

- *La présente procédure de modification du PLU ne remet pas en cause les objectifs chiffrés du PLU approuvé en 2017 et par conséquent ceux du SCOT appliqués aux villes d'appui (maximum 560 hectares).*

Extrait du DOO du SCOT Orientation O5 – les extensions urbaines potentielles :

- *La présente procédure de modification du PLU ne prévoit d'extensions urbaines. L'enveloppe U et AU du PLU approuvé en octobre 2017 ne consomme pas d'espaces A ou N.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation O6 – les lisières urbaines et entrées de ville : nature agriculture paysage et urbanisation :

- *La présente procédure de modification du PLU est compatible avec :*

- *l'orientation paysagère (protection des sites classés et inscrits, et des cônes de vue) puisque les zones 1AUa et leurs OAP visant à insérer les futures constructions dans le paysage, sont maintenues.*
- *L'orientation écologique : les corridors écologiques, les ripisylves, les EBC, les zones Nco identifiées au PLU approuvé en octobre 2017 ne sont pas remises en cause : les enjeux écologiques identifiés sont tous maintenus.*
- *L'orientation de qualité urbaine : le règlement du PLU a introduit le concept de coefficient de jardin (articles 13 des zones du PLU) contribuant à favoriser « la nature en ville ». Par ailleurs, les OAP valorisent la qualité urbaine (jardins, espaces verts, espaces publics...).*
- *L'orientation agricole : la modification du PLU veille à maintenir les zones agricoles identifiées dans le PLU initial.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation O7 – la prévention des risques naturels :

- *La présente procédure de modification du PLU prend en considération les remarques du Préfet dans son contrôle de légalité. En ce sens, elle vient renforcer la prise en compte des risques naturels et surtout ceux liés au ruissèlement pluvial (voir chapitre 9 du présent rapport) et au risque incendie de forêt (voir chapitre 8).*

Extrait du DOO du SCOT Orientation O8 – la protection de la ressource en eau et sous-sol :

- *La présente procédure de modification du PLU est compatible avec cette orientation. Les zones ANC étant clairement encadrées depuis le PLU d'octobre 2017.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation O9 – les espaces naturels et forestiers :

- *La présente procédure de modification du PLU est compatible avec cette orientation. Aucune consommation d'espace naturel ou forestier (classés N) n'étant envisagée.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation 10 – les espaces agricoles :

- *La présente procédure de modification du PLU est compatible avec cette orientation. Aucune consommation d'espace agricole (classés A) n'étant envisagée.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation 11 – les continuités écologiques :

- *La présente procédure de modification du PLU est compatible avec cette orientation. En effet, le présent dossier ne prévoit aucune modification des continuités écologiques définies en zones « Nco » « Ncot » ou « Aco » au PLU approuvé en octobre 2017. Le règlement prévoit des marges de recul, des bandes vertes enherbées ou boisées, des Espaces Boisés Classés le long des cours d'eau.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation 12– les Grands Projets d'équipements et services :

- *Flayosc n'est pas concernée par ces « Grands Projets ».*

Extrait du DOO du SCOT Orientation 13 – la politique de l'habitat :

- *Flayosc est concernée puisque « ville d'appui » : 54% des nouveaux logements de la CAD doivent y être produits soit 5 360 logements répartie entre Flayosc, Salernes, Lorgues, le Muy, les Arcs et Vdauban (ensemble des villes d'appui de la CAD). Le PLU approuvé en 2017 prévoyait +980 logements théoriques, la modification du PLU ne remet pas en cause cette estimation.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation 14 – la régulation du trafic automobile :

- *Flayosc est concernée : la gestion du stationnement et des cheminements piétons est prévue dans chacune des OAP des 3 zones 1AUa et 1AUda et 12AUdb. L'espace de stationnement prévu en entrée de village, OAP n°1 de la zone 1AUa d'entrée de ville, est un espace mutualisable pour le stationnement des résidents, le covoiturage et la halte routière.*

Extrait du DOO du SCOT Orientation 15 – zones économiques et équipement commercial :

- *La présente procédure de modification du PLU est compatible avec cette orientation. La zone 1AUc n'est pas modifiée, elle est maintenue au PLU. L'équipement commercial est valorisé dans et autour du village, notamment dans la zone 1AUa d'entrée de ville où un pôle santé est prévu. Dans les zones résidentielles (zones Uc, Ud) les activités économiques sont autorisées mais strictement encadrées de façon à éviter le mitage de surface commerciales ou économiques. En effet, en application du SCOT « Les équipements commerciaux sont préférentiellement situés dans les cœurs de ville. Le petit commerce de proximité et notamment les galeries marchandes ou ensembles de petites boutiques détachés des cœurs de ville sont à proscrire ».*

*