



Liberté • Égalité • Fraternité

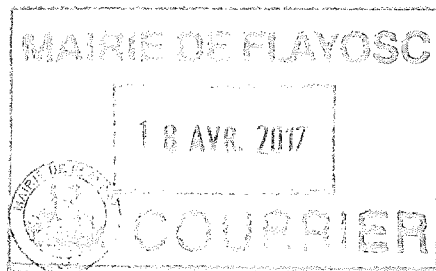
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service territorial Est Var
Bureau aménagement

Affaire suivie par :
Estelle Borghini
Téléphone 04 89 96 43 85
Fax 04 94 70 00 39
Courriel : estelle.borghini@var.gouv.fr



Draguignan, le 18 avril 2017

Le sous préfet de Draguignan

à

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
12 Boulevard Jean Moulin
83780 FLAYOSC

Objet : Commune de FLAYOSC – Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté

Référence : Délibération du conseil municipal du 10/01/2017 et dossier reçus en préfecture le 17/01/2017

Copie à : STEV chrono – STEV/BA – STEV/BHC – SAD/BTA – SAD/BU – SEMA – SEF – Sous Préfecture
Draguignan – Préfecture/DATE/CL – DRAC/UDAP

Pièces jointes : - Courriers DRAC/UDAP – DREAL/UD83 – RTE – IA – ONF – SCP – ARS – ENEDIS – GRT
Gaz – DGAC/SNIA – Défense/État major – DDSIS
- Doctrine MISEN

Par délibération du 10 janvier 2017, le conseil municipal de Flayosc a arrêté le projet de PLU. Les pièces du dossier, ainsi qu'une version dématérialisée, ont été transmises et enregistrées le 17 janvier 2017 en Préfecture du Var.

Les documents de présentation du projet de PLU permettent d'appréhender les atouts et la richesse environnementale du territoire communal et d'identifier les enjeux fondamentaux à prendre en compte pour un développement équilibré de la commune de Flayosc.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) détermine les orientations générales retenues pour le développement de la commune avec les objectifs qui en découlent :

Orientation 1 – Un projet d'aménagement durable pour les Flayoscais

- 1.1 – Le projet d'aménagement de Flayosc,
- 1.2 – Orientations relatives à l'habitat,
- 1.3 – Orientations relatives aux transports et déplacements.

Orientation 2 – Un projet économique lié au terroir et au cadre de vie de Flayosc

- 2.1 – Orientations relatives au développement économique de Flayosc,
- 2.2 – Le terroir agricole, pilier de l'économie rurale : orientations relatives au développement de l'agriculture,
- 2.3 – Un tourisme lié à la qualité de vie de Flayosc : orientations relatives au développement touristique et des loisirs.

Orientation 3 – Un projet environnemental de préservation des paysages et des espaces naturels et forestiers Flayoscais

- 3.1 – La trame verte et bleue de Flayosc : préservation et remise en état des continuités écologiques,
- 3.2 – La protection des ressources en eau,
- 3.3 – La gestion des risques.

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX

Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Vous voudrez bien trouver, ci-après, par thématique, les observations sur ce projet de PLU, certaines étant susceptibles de remettre en cause la légalité du document.

COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour la période 2016 à 2021 a été approuvé par le préfet coordonnateur de Bassin en date du 3 décembre 2015. Il est paru au Journal Officiel le 20 décembre 2015 et sa mise en œuvre est effective depuis le 21 décembre 2015.

Le SDAGE a une portée juridique qui impose aux documents d'urbanisme un rapport de compatibilité, notamment avec ses 9 orientations fondamentales (OF). Ainsi, le SDAGE comprend des dispositions qui doivent être intégrées dans les documents d'urbanisme (OF4) pour :

– « Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées » (OF 5A disposition 5A-04) et « limiter le ruissellement à la source » (OF 8 disposition 8-05) »

Ces objectifs peuvent être satisfaits par la réduction de l'impact des nouveaux aménagements (infiltration ou rétention à la source) qui *« doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale à une valeur de référence à définir en fonction des conditions locales »*.

Les articles 4 du règlement indiquent seulement que *« la gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement »*. Cette notice jointe en annexe apporte des précisions sur le dimensionnement des dispositifs de rétention des eaux pluviales. Cependant les principes mentionnés (90 l/m² de surface imperméabilisées) sont inférieurs à ceux préconisés par la doctrine de la mission inter services de l'eau et de la nature (MISEN) : minimum de 100 l/m² pouvant être augmenté en fonction de la vulnérabilité des secteurs.

Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) de Flayosc est en cours de finalisation, il est envisagé une enquête publique conjointe avec celle du PLU. À ce jour il n'est pas opposable. Aussi, il est recommandé au règlement du PLU d'intégrer les règles de la MISEN pour ce qui concerne la compensation liée à l'imperméabilisation des sols. Il est à noter une incohérence entre l'enveloppe urbaine retenue au titre du SDEP (qui est d'ailleurs plus adaptée) et celle présentée au projet de PLU (cf ci-après paragraphe *« Limiter l'étalement urbain »*).

Par ailleurs, le rapport de présentation (p48) fait apparaître une cartographie des *« 21 secteurs problématiques vis à vis du risque ruissellement et inondation »* dont la taille réduite et l'échelle ne permettent pas de localiser précisément ces secteurs. Il convient d'apporter des éléments pour chacun de ces secteurs sur le risque identifié et les mesures d'évitement ou de réduction envisagées. Afin de ne pas aggraver ce risque (aléa moyen ou fort), les bassins versants amont de ces secteurs doivent être inconstructibles, leur éventuelle ouverture à l'urbanisation pourra être conditionnée à la réalisation des aménagements préconisés par le SDEP.

COMPATIBILITE AVEC LE PGRI 2016-2021

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) pour la période 2016 à 2021 a été approuvé par le Préfet coordonnateur de Bassin en date du 7 décembre 2015. Il est paru au Journal Officiel le 22 décembre 2015 et sa mise en œuvre est effective depuis le 23 décembre 2015.

Son contenu est en partie lié à celui du SDAGE pré-cité sur le volet gestion de l'aléa. Sa plus-value par rapport au SDAGE concerne la prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire, la prévision, la gestion de crise et la culture du risque.

Élaboré par l'État en concertation avec les parties prenantes, il vise à coordonner l'ensemble des actions de gestion des risques d'inondation au travers notamment de dispositions opposables aux documents d'urbanisme.

Le territoire communal est situé dans un périmètre d'une Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondations (SLGRI) définie pour le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) « Est-Var » approuvée par arrêté préfectoral du 21 décembre 2016.

Le PGRI doit être évoqué dans le rapport de présentation et sa compatibilité avec le projet de PLU vérifiée. Le PGRI comporte en effet 5 grands objectifs généraux dont certains doivent être rappelés :

Grand Objectif 1 : « Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation » :

– « Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque » (D.1.6)

La maîtrise de l'urbanisation en zone inondable est une priorité et les principes de non constructibilité en zone d'aléa fort et en zone inondable non urbanisée doivent être pris en compte. Les marges de recul par rapport aux cours d'eau sont différentes selon les articles du règlement, parfois dans une même zone : 3 m de l'axe (articles 6), 8 m de part et d'autre des cours d'eau (article A2 secteur Aco), 10 m de part et d'autre de certains cours d'eau (articles A2, N2 et Nt2).

Aussi, il convient de modifier et de compléter le règlement sur cet aspect sur la base de l'article relatif aux marges de recul (article 8) des plans de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la Florièye ou du Figueiret qui marquent les limites communales de Flayosc avec Lorgues et Draguignan :

– une marge de recul de 30 mètres du haut des berges devra être respectée par rapport aux cours d'eau et écoulements identifiés sur la carte du réseau hydrographique ;

– pour tous les autres écoulements, tels que vallats, rues constituant des axes d'écoulements et les canaux susceptibles de déborder, la marge de recul de 10 mètres de l'axe d'écoulement.

– « Limiter le ruissellement à la source » (D.2.4) et « favoriser la rétention dynamique des écoulements » (D.2.5)

En complément des dispositions du SDAGE pré-citées, des précisions sont à apporter quant à la bonne intégration des mesures visant à :

– éviter le comblement, la dérivation et le busage des vallons qui sont des axes d'écoulement préférentiels des eaux de ruissellement,

– maîtriser les débits et l'écoulement des eaux pluviales. Les mesures qui seront proposées par le schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales devront contribuer à l'atteinte de cet objectif. Dans l'attente de son élaboration et de son opposabilité, il convient de prévoir des dispositions réglementaires comme évoqué plus haut en s'appuyant sur les dispositions issues de la doctrine MISEN.

COMPATIBILITE AVEC LES LOIS GRENELLE

L'orientation 1.2.4 du PADD « *favoriser les énergies renouvelables* » mentionne que « *la commune se laisse l'opportunité d'étudier d'éventuelles implantations de centrales photovoltaïques au sol (en cours d'étude)* ».

Le chapitre du rapport de présentation relatif à la prise en compte du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) doit être complété sur la thématique des énergies renouvelables (p84) notamment par un rappel des orientations relatives à celles-ci : « *Les centrales solaires au sol sont à privilégier sur les surfaces où il y a peu de concurrence avec les autres usages, et dans le respect des espaces naturels et agricoles. Il s'agit en effet de préserver, autant que faire se peut, [...] espaces naturels où des enjeux environnementaux particuliers pourraient être impactés par ce type d'installation* ».

Dans le cadre des études d'opportunité, il convient de mener une analyse des avantages et des inconvénients des différents sites envisagés au regard des risques (mouvements de terrain, feux de forêt), des servitudes d'utilité publique relative à la protection de la ressource en eau, des enjeux environnementaux forts (corridor écologique identifié au PLU, présence sur l'emprise du projet d'espèces patrimoniales faune et flore, incidences paysagère...).

ENJEUX URBAINS

⇒ ***Le projet d'aménagement – objectifs démographiques retenus***

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour élaborer le PADD en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés (cf article L.151-4 du CU).

Ainsi les capacités d'accueil théoriques et maximales du PLU sont estimées à 7 500 habitants à l'horizon 2035, soit 3 000 habitants supplémentaires (RP p4) ce qui représente une évolution démographique de l'ordre de 2,5 % par an.

Cet objectif apparaît très élevé et peu réaliste compte tenu de la tendance actuelle : + 0,1 % sur la période

2008-2013 et + 1,3 % sur la période 1999 à 2008 (RP p19). Il est également à mettre en cohérence avec les évolutions envisagées par les autres communes de la CAD et les orientations du SCoT de la dracénie en cours d'élaboration.

⇒ *La diversification de l'offre d'habitat*

L'orientation 1.2.3 du PADD « *la mixité sociale et démographique* » affiche les outils envisagés par la commune pour retranscrire cet objectif, notamment l'instauration de périmètres de Secteurs de Mixité Sociale (SMS), la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisant les secteurs à urbaniser dédiés au logement social et la répartition par typologie de l'offre de logements afin d'assurer le parcours résidentiel.

Le règlement du PLU prévoit deux types de dispositions en faveur de la mixité sociale qui permettront la création d'environ 300 logements locatifs sociaux supplémentaires (RP p 128) :

- un emplacement réservé (ER 37) sur lequel s'applique le SMS n°4 ;
- un périmètre de mixité sociale dans les zones Ub, Uc et Ud par l'instauration d'un pourcentage minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) pour tout projet d'au moins 4 logements. Dans la pratique, cette disposition ne sera efficiente que dans la zone Ub compte tenu du seuil de déclenchement et des règles de constructibilité.
- 17 SMS dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUa et 1AUbb.

L'analyse du document relatif aux SMS (document 4.1.4) amène à formuler les observations suivantes :

– SMS n°1 à 100 % (secteur François Dol) – Ub :

La capacité théorique de la surface de plancher de ce secteur est de 4 365 m², soit environ 60 LLS. Ce site affichant 20 logements, la capacité apparaît manifestement sous-densifiée.

– SMS n°2 à 75 % (secteur Les Moulins – Safranier) – 1AUa :

Ce secteur est également concerné par l'OAP n° 2 qui ne régit que le volume (R+1, R+2) des bâtiments envisagés alors que le règlement de la zone 1AUa renvoie à l'OAP pour les règles de prospect, d'emprise, de hauteur, de prescriptions architecturales et environnementales et d'espaces libres. Les dispositions réglementaires doivent être précisées.

Le potentiel estimé de logements est de 71 dont 53 LLS, pour une « *surface brute de logements* » de 6 600 m². Cette notion devra être précisée (surface de plancher ou emprise au sol). La capacité d'accueil apparaît largement sous-densifiée, notamment au regard des précédentes estimations qui envisageaient 57 logements pour une surface de plancher de 2 800 m² avec les règles du POS.

– SMS n°3 à 100 % (secteur Gaou Galin) – Ub :

Cette opération a été financée en 2016 à Var Habitat (EPF PACA pour le portage foncier) pour 15 logements. Aussi, le nombre de 13 LLS mentionné devra être actualisé.

– SMS n°4 à 75 % (secteur route de Salernes) – Uc :

Ce secteur est concerné en partie par l'emplacement réservé (ER) n° 37 identifié pour la « *création de LLS* » sur une emprise de 14 560 m². Cette superposition partielle ne permet pas d'apprécier la capacité totale du site en nombre de LLS. Le minimum de LLS à produire sur l'ER devra être précisé.

En tout état de cause, ce secteur apparaît largement sous-densifié : potentiel estimé à 19 LLS alors que la capacité d'accueil théorique est d'environ 83 logements par application du règlement.

Une attention particulière doit également être portée au risque de ruissellement et d'inondation identifié, ce secteur se situant en amont hydraulique d'une zone habitée très sensible. Son urbanisation (ainsi que celle du bassin versant classé en U ou AU) doit être conditionnée à la réalisation des ouvrages hydrauliques programmés au SDEP. À défaut de solutions techniques ou de faisabilités financières permettant de résoudre cette problématique, il convient de ne pas urbaniser ces secteurs et de proposer un zonage N.

– SMS n°5 à 100 % (secteur Centre ville – rue des remparts / anciens ateliers) – Ua :

Cette opération a déjà été financée et ne peut donc pas être comptabilisée au titre du PLU (8 LLS).

– SMS n°6 à 100 % (secteur Carroussel) – Ud et 1AUb :

Une attention particulière doit être portée au risque de ruissellement et d'inondation identifié sur ce secteur situé de part et d'autre d'un vallon.

Ce site, au très important morcellement foncier, ne peut pas être considéré comme opérationnel compte tenu de l'absence d'équipements suffisants (voirie et réseaux) pour accueillir une opération de logements et d'emplacements réservés pour anticiper leur réalisation, du risque de ruissellement et d'inondations à prendre en compte et du coefficient d'emprise au sol de seulement 5 % envisagé.

Très récemment, en février 2017, l'EPF PACA a, sur ce secteur, parcelles D 1309 et 1321, rendu un avis défavorable sur une DIA, au regard du projet de PLU arrêté aux motifs suivants :

« 1- les plans de zonage et de servitude ne mentionnent pas d'emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voirie permettant l'accès au secteur couvert par le SMS ni aux terrains objet de la présente DIA ;

2- la très faible densité projetée à l'échelle du secteur couvert par le SMS n° 6, conjuguée aux travaux de VRD à engager (desserte et réseaux) ne permettra pas de trouver un équilibre financier avec une opération 100 % LLS. »

– SMS n°7 à 100 % (secteur Entrée de ville) – 1AUa :

Ce secteur est également concerné par l'OAP n° 1. Il a fait l'objet d'une étude menée par l'EPF PACA (février 2015) qui vous a fait part de son avis et de ses inquiétudes par courrier du 22 février 2017 au regard du projet de PLU arrêté. L'établissement souligne le fait que « les textes seuls restent trop flous, et sujets à interprétation » et qu'il « est impossible à la lecture de l'OAP de connaître précisément les possibilités d'implantation des bâtiments par rapport aux voiries (existantes ou à venir), aux limites séparatives, les possibilités d'emprise et de hauteur de bâtiments. » Il convient de prendre en compte l'ensemble de ses observations.

Par ailleurs, cette opération a déjà été financée et ne peut donc pas être comptabilisée au titre du PLU (30 LLS).

– SMS n°9 à 100 % (secteur Cavallo) – Ua :

Ce secteur apparaît sous-densifié (6LLS).

Une étude de capacité menée par l'EPF PACA dans le cadre de l'instruction d'une DIA avait conclu à une capacité de 11 logements sur ce site en application des règles du POS.

– SMS n°10 à 100 % (secteur Ensoleillade) – Udb :

Ce site interpelle en tout premier lieu par son éloignement du centre-ville.

Ce site ne peut pas être considéré comme opérationnel compte tenu de l'absence d'équipements suffisants (voirie et réseaux) pour accueillir une opération de logements et d'emplacements réservés pour anticiper leur réalisation, du risque de ruissellement et d'inondation à prendre en compte et du coefficient d'emprise au sol de seulement 5 % envisagé.

– SMS n°11 à 100 % (Grand vigne Nord) et SMS n°13 à 75 % (Grand vigne La Colle) – 1AUa :

Ces secteurs sont concernés par l'OAP n° 3 qui ne prescrit que des dispositions architecturales et paysagères pour les bâtiments envisagés alors que le règlement de la zone 1AUa renvoie à l'OAP pour les règles de prospect, d'emprise, de hauteur, de prescriptions architecturales et environnementales et d'espaces libres. Les dispositions réglementaires doivent être précisées.

Ces deux SMS, et plus particulièrement le n°13, sont sous-densifiés (38 LLS au total).

Selon les éléments communiqués par l'EPF PACA en application des règles du POS, il était nécessaire pour équilibrer une opération sur ce site au regard de la dureté foncière de celui-ci de réaliser un minimum de 140 logements, avec une surface de plancher de 10 000 m², dont 40 % de LLS. La capacité d'accueil doit être étudiée plus précisément.

– SMS n° 12 à 100 % (secteur Centre ville – rue Sainte Roseline) – Ua :

Sur ce secteur, ayant fait l'objet d'une DIA fin 2016, l'EPF PACA, les bailleurs sociaux ainsi que la commune n'ont pas souhaité se positionner pour acquérir le bien. La production de LLS paraît donc à ce jour compromise.

– SMS n° 14 à 100 % (secteur Valbelète) – 1AUb :

Ce site ne peut pas être considéré comme opérationnel compte tenu de l'absence d'équipements suffisants (voirie et réseaux) pour accueillir une opération de logements et d'emplacements réservés pour anticiper leur réalisation et du coefficient d'emprise au sol de seulement 5 % envisagé.

– SMS n° 16 à 60 % (secteur Centre-ville – Place des Vignerons) – Ua :

Compte tenu de l'emplacement de ce secteur au centre-ville, il serait pertinent de porter le pourcentage de LLS à réaliser à 100 %, au lieu de 60 % qui représente 24 LLS.

– SMS n° 17 à 80 % (secteur Font-Gème) – Ud :

Ce site ne peut pas être considéré comme opérationnel compte tenu de l'absence d'équipements suffisants (voirie et réseaux) pour accueillir une opération de logements, du risque de ruissellement et d'inondation à prendre en compte, du coefficient d'emprise au sol de seulement 5 % envisagé et de son éloignement du centre-ville.

Par ailleurs, le conseil municipal a approuvé par délibération du 13 avril 2016 la modification du Plan d'Occupation du Sol (POS) pour permettre en zone UB une majoration du volume constructible en faveur de la production de Logements Locatifs Sociaux – LLS (cf L.151-28 du Code de l'Urbanisme - CU) de l'ordre de 50 % du Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Il convient de reprendre cette disposition dans le projet de PLU qui ne prévoit aucun outil réglementaire de ce type alors qu'il autorise un coefficient d'emprise au sol (CES) pour les constructions destinées aux commerces et services nettement supérieur à celui pour celles destinées à l'habitat :

- Ub : CES « habitat » 25 %, CES « commerces et services » 40 %;
- Uc : CES « habitat » 15 %, CES « commerces et services » 40 %;
- Ud : CES « habitat » 5 %, CES « commerces et services » 15 %.

L'offre existante ne permet pas de répondre aux besoins endogènes du territoire : le parc de LLS au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) s'élève à 99 en 2016 (4,5 % au sein du parc des résidences principales). Le nombre de LLS manquants est actuellement de 447 d'après nos calculs. Le rapport de présentation mentionne un nombre de 549 (p49) qu'il convient d'expliquer. Les dispositions proposées (300 LLS estimés sur les SMS) ne permettront pas de rattraper le retard actuel et encore moins d'atteindre en 2025 l'objectif légal de 25 % de logements locatifs sociaux. Le projet de PLU doit être complété pour satisfaire à cet objectif.

Au regard du scénario démographique retenu par la commune (7 500 habitants à l'horizon 2035, soit 3 000 de plus que la population actuelle), le besoin en résidences principales est de 85 logements par an, et 83 % de cette production (soit 70 logements) devrait être du LLS afin que la commune rattrape son retard, et atteigne son objectif légal.

⇒ **Limiter l'étalement urbain :**

L'enveloppe urbaine présentée lors de la réunion des personnes publiques associées du 3 novembre 2015 et soumise au débat lors du conseil municipal du 22 juin 2016 a été élargie au projet de PLI (au nord, à l'ouest et à l'est). L'enveloppe urbaine élargie contribue à l'étalement urbain et à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il convient de la réduire.

L'orientation 1.1.3 du PADD « *des quartiers résidentiels de qualité* » affiche la volonté de la commune de délimiter les quartiers résidentiels en 3 catégories selon leur niveau d'équipements et leurs enjeux environnementaux. Ainsi « *les quartiers situés le long de la route des Plans, ainsi que ceux situés le long de la route de Sauveclare ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après la réalisation d'équipements publics tels que l'amélioration de la voirie et des réseaux d'eau, de pluvial* ». D'autres secteurs présentent des niveaux d'équipements insuffisants mais sont pourtant classés en zone urbaine, en particulier certaines zones Udb (nord-ouest « font-gème », sud-ouest « font du roux », sud « les Tourrés », « camp des gros », nord « valbelette ») et Uc (« enginasse » ou « Gaou Galin »). Des justifications sont à apporter sur leur classement en zone urbaine au regard de la présence et de la suffisance des réseaux (voiries, hydrants – bornes incendie, pluvial). Un travail de réduction des contours des zones urbaines au regard de la suffisance des voiries et des réseaux, des risques présents (inondation – ruissellement, feux de forêt) doit être réalisé. De plus certains de ces secteurs consomment en leur frange des espaces agricoles et forestiers classés en zones NC et ND au POS. Cela constitue d'ailleurs un des motifs de l'avis défavorable de la CDPENAF du 15 mars 2017.

Cette extension de l'urbanisation induit, au regard du projet de règlement, la poursuite de la production de maisons individuelles déjà prépondérantes sur la commune ce qui est en contradiction à la fois avec les objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et du PADD visant à diversifier l'offre de logements. Un zonage N, voire AU mais de façon limitée, serait de nature à mieux contrôler et stabiliser

l'urbanisation existante.

⇒ **Dérogation au principe d'urbanisation limitée :**

Conformément aux articles L.142-4 et 5 du CU, relatifs à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable, l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ainsi que des zones naturelles et agricoles d'un PLU nécessite une dérogation soumise à l'accord du Préfet après avis de la CDPENAF.

Il est précisé que « *la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.* ».

Aussi je vous invite à modifier votre projet de PLU pour prendre en compte l'avis de la CDPENAF du 15 mars 2017 (avis défavorable majoritaire).

⇒ **Bâti pouvant changer de destination dans les zones agricoles, naturelles ou forestières**

Le zonage identifie 4 bâtiments au titre de l'article L.151-11 du CU qui pourront faire l'objet d'un changement de destination après l'obtention d'un avis conforme :

- en zone agricole de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF),
- en zone naturelle de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les critères retenus ayant conduit à cette désignation ne sont pas indiqués. Les bâtiments sont listés et une fiche descriptive est établie pour chacun d'eux (document 4.1.5).

Au regard de leur description et de leur état de conservation, ces bâtiments s'apparentent à des ruines. Dans ce cas, leur restauration pourrait alors être interdite. En effet, l'article L.111-23 du CU stipule que « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée...* ». Différentes jurisprudences apportent des précisions notamment le jugement de la cour administrative de Bordeaux du 17/12/2007 : dès lors qu'un cinquième des murs d'un bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, celui-ci présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante (requête n°05BX001811).

ENJEUX ECONOMIQUES

⇒ **Zone d'activité économique intercommunale 1AUc**

Une zone artisanale est envisagée à l'ouest de la commune dans le secteur 1AUc pour accueillir des équipements publics et des activités économiques. Le secteur est concerné par le risque feux de forêt. Elle fait l'objet d'une OAP qui doit être complétée pour prendre en compte ce risque. Les distances relatives aux obligations légales de débroussaillage (OLD) peuvent être reportées sur le schéma de principe d'aménagement.

⇒ **Affirmer la vocation agricole et renforcer l'attractivité touristique**

De nombreux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés en zones A et N. Certains ont fait l'objet d'avis défavorable de la CDPENAF du 15 mars 2017.

De manière générale, des compléments et des précisions doivent être apportés sur la prise en compte du risque feux de forêt (OLD, hydrants, voiries...), sur les activités et installations existantes et projetées (par exemple : surface actuelle en fonction de leur vocation ; dimensionnement précis des surfaces à réhabiliter, à créer et des extensions ; implantations précises des bâtiments actuels et projetés ; potentiel d'accueil touristique ; etc.).

L'analyse des documents relatifs aux STECAL amène à formuler les observations suivantes :

➤ **Ne1, ULM de 6,31 ha :**

Ce projet permet la création de bâtiments et hangars liés une activité de piste d'ULM, sur des parcelles incluses dans l'aire parcellaire graphique de l'AOC Côtes de Provence. Il vient en concurrence avec les espaces agricoles et naturels présents (avis défavorable majoritaire de la CDPENAF, prescriptions DDSIS annexées). Par ailleurs le risque feux de forêt n'est pas pris en compte.

➤ **Ne2, loisirs équestres de 0,96 ha :**

Le projet est situé en forêt communale soumise au régime forestier et ne paraît pas compatible avec les objectifs de gestion (avis défavorable majoritaire de la CDPENAF). Il convient de se rapprocher de l'ONF (cf avis annexé). Par ailleurs le risque feux de forêt n'est pas pris en compte (OLD, hydrants ...)

➤ **Nt1, Château de Berne de 14,62 ha :**

Ce secteur est concerné par une OAP qui identifie différents secteurs en fonction de leur vocation.

– Le sous-secteur 1 comprend au sud des parcelles incluses dans l'aire parcellaire graphique de l'AOC Côtes de Provence. Il vient en concurrence avec les espaces agricoles présents (demande de la CDPENAF de réduction du périmètre au sud).

– Le sous-secteur n°8 de 2ha concerne un hébergement insolite (8 unités de 25 m²). Les terrains sont actuellement boisés. Le projet vient en concurrence avec les espaces forestiers et conduit à une consommation importante d'espaces naturels. Le secteur n'est desservi actuellement par aucun réseau et aucune voirie, il est concerné par le risque feux de forêt qui n'est pas pris en compte (avis défavorable DDSIS annexé).

En raison de l'absence de réseaux, du risque de feux de forêt, du manque de précisions sur la prise en compte des différentes contraintes et de l'importante consommation d'espaces naturels, ce sous-secteur n'est pas compatible avec les orientations du PADD.

➤ **Nt2, Varon de 3,12 ha :**

Ce projet d'hébergements insolites porte sur deux secteurs Nt2, de 2,1 ha et 1 ha. Le premier secteur au nord comporte 8 structures existantes dont l'existence légale n'est pas démontrée. Le deuxième plus au sud accueillerait 4 nouvelles structures dans un espace boisé desservi actuellement par aucun réseau et aucune voirie, en discontinuité avec le premier secteur de projet (avis défavorable majoritaire de la CDPENAF et avis défavorable DDSIS annexé). Il est concerné par le risque feux de forêt qui n'est pas pris en compte. En raison de l'absence de réseaux, du risque de feux de forêt, du manque de précisions sur la prise en compte des différentes contraintes et de l'importante consommation d'espaces naturels, ce sous-secteur n'est pas compatible avec les orientations du PADD.

➤ **Nt3, Font Troussière de 0,69 ha :**

Ce projet concerne l'extension d'une activité d'hébergement touristique (doublement de la superficie existante : total 2000 m² de surface de plancher). Le secteur est concerné par le risque feux de forêt qui n'est pas pris en compte (prescriptions DDSIS annexées). Aucune précision n'est apportée sur les caractéristiques des voiries et réseaux présents.

Il convient de justifier cette importante constructibilité et de la limiter au regard des besoins qui doivent être détaillés. Le secteur doit être délimité au plus près des bâtis existants et projetés plutôt qu'aux limites parcellaires en prenant en compte le risque feux de forêt.

➤ **No, Monastère St Michel de 10,04 ha :**

Le secteur est concerné par le risque feux de forêt. Les prescriptions du DDSIS annexées doivent être prises en compte.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

⇒ Milieux forestiers

De manière générale, les documents présentés ne prennent pas assez en compte l'aspect économique et la valeur qualitative des espaces forestiers. L'état initial sur le volet forestier est insuffisant et mérite d'être complété notamment sur l'existence du Régime Forestier de la Forêt Communale qui en bénéficie, l'analyse des composantes biologiques des secteurs forestiers (surface, qualité...) et par l'identification des différents outils de gestion mis en place (aménagement forêt communale, plan intercommunal de débroussaillage et d'aménagement forestier -PIDAF- porté par la CAD).

⇒ Éléments de paysages

Les dispositions générales du règlement prévoit l'identification de différents éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU ainsi que des « *terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger* ».

Il convient de préciser si les dispositions de l'article L.151-19 sont applicables à ces derniers. Les

dispositions de l'article UA2 apparaissent très contraignantes et peuvent s'avérer être contraires à leur conservation puisque « *toute intervention sur les éléments de paysages identifiés [...] au titre de l'article L.151-23 du CU [...] est interdite* ». Les prescriptions associées (« *conservation et mise en valeur* ») à l'ensemble de ces protections sont à préciser en fonction de chaque élément. Cet outil réglementaire n'est pas utilisé dans les secteurs résidentiels « jardins habités » où il permet de conserver le cadre paysager et de limiter la constructibilité de ces zones (notamment par le biais des divisions parcellaires). Associé au coefficient d'espaces libres (articles 13 du règlement de chaque zone) il lui apporte une dimension spatiale en localisant ces secteurs à protéger. Comme déjà évoqué, les documents graphiques du PLU doivent être complétés en particulier sur les secteurs Uc, Ud, 1AU.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

⇒ Risque « feux de forêt »

Il n'existe pas de plan de prévention des risques d'incendie de forêts (PPRIF) mais l'aléa feux de forêt est avéré (80 % du territoire communal). Sa prise en compte doit être à la mesure de son importance notamment au niveau des interfaces entre les zones urbanisées et les massifs boisés. Les illustrations de l'aléa feu de forêt auraient été plus exploitables à une échelle appropriée ce qui aurait permis de constater que l'aléa moyen à fort est bien présent sur le territoire communal.

Le chapitre 2.7 « équipements et services » du rapport de présentation doit être complété en précisant le niveau d'équipements en matière de défense contre les incendies (la base de données du SDIS – REMOCRA – pourra utilement être exploitée), en particulier au droit des secteurs urbanisés ou à urbaniser et des STECAL situés aux zones de contact avec les boisements.

L'orientation 3.3 du PADD « *la gestion des risques* » n'est pas suffisamment retranscrite au PLU pour l'aléa feu de forêt. Une référence au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé le 8 février 2017 peut également être ajoutée et le document annexé au PLU.

D'une manière générale, des dispositions concrètes (voirie avec une largeur suffisante, retournements, réseaux incendie avec des poteaux incendie aux caractéristiques suffisantes : débit et pression dans un périmètre adapté) sont à mettre en œuvre pour minimiser le risque et se doter de moyens adaptés aux caractéristiques et aux spécificités du territoire, avec une retranscription au PLU, notamment au droit des zones situées en interface avec les massifs forestiers. Il s'agit par exemple :

- d'identifier, conformément à l'article L.134-6 du code forestier, des secteurs où les obligations légales de débroussaillage sont portées de 50 m à 100 m compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt et de les mentionner dans les éventuelles OAP ;
- de prévoir des emplacements réservés pour garantir la pérennité des équipements de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) inscrits au plan intercommunal de débroussaillage et d'aménagement forestier -PIDAF- porté par la CAD.

Une analyse particulière doit être menée sur les secteurs où le risque est qualifié de fort, notamment pour les zones Uc, Ud, Ue, 1AUb et 1AUc (cf avis DDSIS annexé).

DIVERS

– De nombreuses servitudes d'utilité publiques (SUP) sont à reprendre conformément aux observations des concessionnaires jointes à la présente. De plus, les bandes de danger relatives aux canalisations de gaz et hydrocarbures ainsi que le tracé des ouvrages électriques sont à retranscrire sur les plans de zonage (cf R.151-34 du CU).

– L'article 6 des dispositions générales du règlement indique que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable mais la décision du conseil municipal mentionnée n'est pas jointe en annexe (cf R.421-12 du CU).

– En application de l'article R.123-14 du CU, les annexes du PLU doivent faire apparaître les bois et forêts soumises au régime forestier. Mais dans la liste des SUP, la rubrique A1 « forêts soumises au régime forestier » doit être retirée, les articles L.151-1 à L.151-6 du code forestier ayant été abrogés par l'article 72 de la loi d'orientation de la forêt n°2001-602.

– Afin d'améliorer la compréhension du règlement, il convient de reporter sur le zonage 4.2.1 « loupe du village » les rues mentionnées par la disposition de l'article UA2 relative au changement de destination de locaux situés en rez-de-chaussée.

– Comme indiqué dans le rapport de présentation (p65), le règlement (DG21 p11) et le document 4.1.2 « annexes au règlement » (p59), la route départementale n°557 est concernée par le classement sonore des voies bruyantes approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014. Il convient également de mentionner sur les documents graphiques du PLU cette « zone de bruit » correspondant à une bande de 100 m ou 30 m de part et d'autre de l'axe de la route (selon les tronçons).

– La cartographie relative à l'aptitude des terrains à l'infiltration des eaux usées (document 5 p69) est illisible compte tenu de son format et de son échelle réduits.

– Les coefficients d'emprise au sol définis dans le règlement ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation et aucune disposition ne limite leur surface. Il convient d'apporter ces précisions pour chacune des zones concernées.

– Pour mémoire, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (SUP) rend obligatoire, dès 2020, la mise en ligne de ces documents dans un format dématérialisé standard numérique fiable et exploitable. Il est recommandé aux bureaux d'études en charge de l'élaboration du document de consulter le cahier des charges du conseil national de l'information géographique (CNIG) qui décrit l'organisation et la codification des pièces écrites et ce avant l'approbation du PLU.

Cette ordonnance prévoit la création du Portail national de l'urbanisme qui aura pour vocation de rendre accessible sur un site internet l'ensemble des documents d'urbanisme au format numérique CNIG. Ainsi :

- Dès le 1^{er} janvier 2016, les EPCI et les communes sont invités à transmettre leurs documents d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales) au fur et à mesure de leur évolution à l'État, au standard CNIG.
- Puis, à partir du 1^{er} janvier 2020, les documents d'urbanisme, pour être exécutoires, devront être publiés sur le portail national de l'urbanisme (PNU) en respectant le nouveau standard. Cela concernera l'élaboration des documents mais aussi toutes leurs évolutions.

Vous trouverez, pour prise en considération, annexées au présent courrier, les observations formulées par : DRAC/UDAP – DREAL/UD83 – RTE – IA – ONF – SCP – ARS – ENEDIS – GRT Gaz – DGAC/SNIA – Défense/État major – DDSIS

En conclusion, vous voudrez bien trouver ci-après la synthèse des points essentiels cités plus haut qui remettent en cause la légalité du projet de PLU :

- l'absence ou l'insuffisance de justification de la compatibilité avec le SDAGE et le PGRI 2016 - 2021 approuvés début décembre 2015, notamment au travers de la préservation de la réduction du risque inondation par la limitation du ruissellement à la source,
- la prise en compte insuffisante des objectifs du PADD relatifs à la diversification de l'offre de logements dont la production de logements sociaux, à la limitation de l'étalement urbain, à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la prise en compte insuffisante des risques naturels (ruissellement, inondation, feux de forêt),
- la justification insuffisante des STECAL Ne1, Ne2, Nt1 (sous-secteur 8) et Nt2, notamment, au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et du risque feux de forêt.

Je souligne le travail engagé dans l'élaboration du PLU. Cependant il ne permet qu'une atteinte partielle des objectifs identifiés au PADD et ne satisfait pas à certaines politiques publiques, notamment celles relatives à l'habitat, aux risques, à l'étalement urbain et à la densification, ce qui conduit à remettre en cause sa légalité. Aussi je vous invite à poursuivre cette démarche et à améliorer le projet en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans l'avis.

Ces observations sont nombreuses et importantes. Ce DDM se vient à votre disposition pour les examiner en détail. N'hésitez pas à m'en parler

Philippe PORTAL

C.P.