

FLAYOSC, le 01 juin 2017

MAIRIE DE



FLAYOSC

Monsieur Fabien MATRAS  
Maire de FLAYOSC  
Hôtel de Ville  
83780 FLAYOSC

À

Monsieur le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
Bd du 112<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie  
CS 31209  
83 070 TOULON Cedex

Réfs : SFU/JA/AS/FM

Objet : Réponse de la commune de Flayosc à l'avis DDTM sur le projet de PLU

Vos Réfs : Votre lettre du 18 avril 2017

**Monsieur le Directeur,**

Par votre lettre citée en référence, vous m'avez fait connaître vos observations portant sur l'examen du projet de PLU de la commune de Flayosc.

Vous trouverez ci-joint les éléments de réponse sur les différents points que vous soulevez dans votre avis dans les fiches jointes en annexes numérotées de 1 à 14.

Pour information, des réponses ont été transmises directement, aux organismes publics consultés par vos soins, dont copie vous ont été adressés.

En outre, je vous adresse, en appui les plans permettant une meilleure compréhension de mes arguments.

En conclusion, la sécurité étant ma préoccupation prioritaire, toutes vos observations portant sur ce sujet seront prises en compte.

Je vous prie, **Monsieur le Directeur**, de croire à l'expression de ma considération distinguée.

 Le Maire  
Fabien MATRAS

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan

PJ : Annexes- réponses numérotés de 1 à 14.  
Plans visés dans le corps des annexes.

## **Sommaire : annexes 1 à 14**

Annexe 1 : compatibilité avec le SDAGE 2016-2021

Annexe 2 : compatibilité avec le PGRI 2016-2021

Annexe 3 : compatibilité avec les lois GRENELLE

Annexe 4 : enjeux urbains

Annexe 5 : enjeux économiques

Annexe 6 : STECAL Ne1 de la base ULM

Annexe 7 : STECAL Ne2 centre équestre

Annexe 8 : zone Nt1 du Château de Berne : (P.J. : OAP 6 Château de Berne).

Annexe 9 : STECAL Nt2 Varon hébergements insolites : (2 plans joints).

Annexe 10 : STECAL Nt3 Font Troussière

Annexe 11 : STECAL No Monastère Saint Michel

Annexe 12 : enjeux environnementaux : (courrier de saisine).

Annexe 13 : prise en compte des risques et des nuisances

Annexe 14 : points divers

## Annexe 1 : compatibilité avec le SDAGE 2016-2021

### Rappel des problèmes soulevés :

- 1-« La notice jointe du Schéma Directeur des Eaux Pluviales apporte des précisions sur le dimensionnement des dispositifs de rétention des eaux pluviales. Cependant les principes mentionnés (90 l/m<sup>2</sup> de surfaces 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/m<sup>2</sup> pouvant être augmenté en fonction de la vulnérabilité des secteurs. »
- 2-« Il est à noter une incohérence entre l'enveloppe urbaine retenue au titre du SDEP et celle présentée au projet de PLU. »
- 3-« le rapport de présentation (p 48) 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. »
- 4-« 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. »

### Réponse de la commune :

⇒ le chapitre 10.3 du rapport de présentation sera complété comme suit :

<p><i>Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé. Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides</i></p>	<p><b>Compatibilité</b></p> <p>Le PLU souhaite préserver les cours d'eau (marge de recul de minimum 10m pour toutes constructions et aménagements de part et d'autre des cours d'eau). Le PLU ne comporte pas de projet pouvant entraîner des pollutions ou dégrader les continuités écologiques aquatiques.</p> <p>Il est rappelé dans le règlement que toutes les zones humides doivent être impérativement préservées et que des projets d'intérêt général qui leur porterait atteinte devraient prévoir la compensation prévue par le SDAGE.</p>
<p><i>Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</i></p>	<p><b>Compatibilité</b></p> <p>Le projet de développement communal prend en compte la ressource en eau et les capacités d'assainissement.</p> <p>Les schémas directeur d'eau potable et d'assainissement sont annexés au PLU et font l'objet d'une enquête publique conjointe à celle du PLU.</p> <p>Il convient de préciser que les périmètres de protection de la ressource en eau ne sont pas classés en zone urbaine.</p>

<p><i>Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</i></p>	<p><b>Compatibilité</b> La commune se base sur une étude fine réalisé sur l'intégralité du territoire pour exclure de la zone constructible, les zones de risques forts et règlemente les constructions existantes et les constructions en risque modéré afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.</p>
--	---

## Annexe 2 : compatibilité avec le PGRI 2016-2021

### Rappel des problèmes soulevés :

1-« le PGRI doit être évoqué dans le rapport de présentation et sa compatibilité avec le projet de PLU vérifié. »

2-« la maîtrise de l'urbanisme en zone inondable est une priorité et les principes de non constructibilité en zone d'alerte forte et en zone inondable non urbanisée doivent être pris en compte. »

3-« 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 les marges de recul (article 8) des plans PPRI de la Florièye ou du Figueiret avec une marge de recul de 30 m par rapport à ces cours d'eau et pour tous les autres écoulements 10 m. »

4-« précisions à apporter quant à la bonne intégration des mesures visant à : éviter le comblement, la dérivation et le busage des vallons, maîtriser les débits et l'écoulement des eaux pluviales. »

### Réponse de la commune :

Il est à noter que les PPRI des communes voisines ne sont pas opposables.

<b>Compatibilité avec le PGRI 2016-2021</b>
---

⇒ un nouveau chapitre 10.4 « PGRI » est ajouté au rapport de présentation.

<p>Le PLU doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) adopté le 22 décembre 2015 :</p>
---

<p>Le lien entre SDAGE et PGRI a été centré autour des enjeux d'articulation et des synergies entre gestion des risques d'inondation et gestion des milieux aquatiques, tout en visant la prise en charge des deux dimensions de la gestion des cours d'eau et du littoral par les communes et les EPCI à fiscalité propre suite à la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite « MAPTAM ».</p>
---

<p>Cette loi crée une compétence gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) confiée à ces communes et EPCI.</p>
--

<p>La prise en compte du risque dans l'urbanisme intervient dans le grand objectif <b>GO1</b> du PGRI « Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ».</p>
---

<p>Ce grand objectif est divisé en plusieurs dispositions, dont certaines concernent directement le document d'urbanisme :</p>
--

**D 1-1 Mieux connaître les enjeux d'un territoire pour pouvoir agir sur l'ensemble des composantes de la vulnérabilité : population, environnement, patrimoine, activités économiques, etc.**

La commune a fait réaliser une étude spécifique à l'échelle de la commune sur le risque inondation par ruissèlement et débordement des cours d'eau.

**D 1-2 Établir un outil pour aider les acteurs locaux à connaître la vulnérabilité de leur territoire.**

Hors contexte du PLU.

***D 1-3 Maîtriser le coût des dommages aux biens exposés en cas d'inondation en agissant sur leur vulnérabilité.***

Cette disposition recommande aux collectivités concernées par une forte exposition d'enjeux en zone inondable d'initier une démarche de maîtrise des coûts des dommages en cas de crue, au travers de la réduction de la vulnérabilité. Le PLU traduit cette volonté de réduction de la vulnérabilité par un zonage et un règlement adaptés, rendant les espaces soumis aux enjeux les plus forts, inconstructibles.

***D 1-4 Disposer d'une stratégie de maîtrise des coûts au travers des stratégies locales***

Non concerné à l'échelle du document d'urbanisme.

***D 1-5 Caractériser et gérer le risque lié aux installations à risque en zones inondables***

Les zones « à risque » sont inconstructibles dans le document d'urbanisme.

***D 1-6 Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque :***

*« En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi et cartes communales) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les principes suivants, en ce qui concerne l'aménagement des zones à risques d'inondation :*

*\*l'interdiction de construire en zone d'aléa fort avec une possibilité d'exception en centre urbain dense sous réserve de prescriptions adaptées :*

**=> Le zonage et le règlement du PLU identifient les zones d'aléa fort en tant qu'espaces inconstructibles.**

*\*l'interdiction de construire en zone inondable non urbanisée :*

**=> Le zonage et le règlement du PLU identifient les zones d'aléa fort en tant qu'espaces inconstructibles.**

*\*la préservation des champs d'expansion des crues tels que définis par la disposition D 2-1 du présent PGRI, des zones humides et des massifs dunaires sur le littoral :*

**=> Les zones d'expansion sont intégrées dans l'étude pluvial.**

*\*la limitation des équipements et établissements sensibles dans les zones inondables afin de ne pas compliquer exagérément la gestion de crise, et la réduction de la vulnérabilité des équipements et établissements sensibles déjà implantés :*

**=> Le zonage et le règlement du PLU identifient les zones d'aléa fort en tant qu'espaces inconstructibles.**

*\*Lorsqu'elles sont possibles, l'adaptation au risque de toutes les nouvelles constructions en zone inondable :*

**=> Le règlement du PLU précisent les modalités d'adaptation des constructions existantes, en vue de la prise en compte du risque.**

*\*L'inconstructibilité derrière les digues dans les zones non urbanisées :*

**=> La commune n'est pas concernée.**

*\*L'interdiction de l'installation de nouveaux campings en zone inondable » :*

**=> Le PLU n'autorise pas la création de camping en zone inondable.**

***D 1-7 Renforcer les doctrines locales de prévention***

Hors contexte du PLU

***D 1-8 Valoriser les zones inondables et les espaces littoraux naturels***

*« Les collectivités seront incitées à mettre en œuvre des politiques de valorisation des zones exposées aux risques afin d'y développer ou d'y maintenir, notamment via des documents d'urbanisme ou des politiques foncières, des activités compatibles avec la présence du risque inondation que ce soit des activités économiques agricoles ou portuaires, ou de préserver ou aménager d'autres espaces tels que espaces naturels préservés, ressources en eau, parcs urbains, jardins familiaux, terrains sportifs, etc.).*

*Ces espaces contribuent également à la qualité du cadre de vie.*

*Dans ce cadre, il pourra être envisagé de développer l'action des établissements publics fonciers pour leur permettre d'évaluer les conditions et les modalités éventuelles d'une intervention future sur la problématique des inondations ».*

**=> Sans pour autant développer une politique de valorisation de ces espaces situés en zones inondable, la commune à travers sont PLU veille au maintien des zones agricoles et naturelle encadrant les cours d'eau et à la préservation des paysages liés, en particulier par la préservation de la végétation associée (ripisylve en particulier).**

***D 1-9 Renforcer la prise en compte du risque dans les projets d'aménagement***

=> Il s'agit ici d'une disposition relative aux projets urbains dans les communes soumises à un PPRi, ce qui n'est pas le cas de la commune de Flayosc.

**Cependant, compte tenu des observations portant sur la prise en compte des marges de recul des plans PPRi de la Florièye ou du Figueiret avec une marge de recul de 30 m par rapport à ces cours d'eau et pour tous les autres écoulements 10 m, considérant que la sécurité des personnes est primordiale, votre demande sera prise en compte.**

***D 1-10 Sensibiliser les opérateurs de l'aménagement du territoire aux risques d'inondation au travers des stratégies locales***

Hors contexte du PLU.

***Il convient de préciser que la commune ne fait pas parti du périmètre d'un TRI (Territoire risque important) du PGRI 2016-2021.***

Le règlement du PLU sera modifié :

- Recul de 30m du haut des berges pour les cours d'eau identifiés sur la carte du réseau hydrographique en A et N (et stecal)
- Recul de 10m pour les autres écoulements (à l'axe de l'écoulement)

Une mesure sera ajoutée dans les dispositions générales visant à maîtriser le comblement, la dérivation et le busage des cours d'eau.

### **Annexe 3 : compatibilité avec les lois GRENELLE**

#### **Rappel des problèmes soulevés :**

1-« *Le chapitre du rapport de présentation relatif à la prise en compte du SRCAE doit être complétée sur la thématique des énergies renouvelables (p 84). »*

2-« *lors des études d'opportunité, il convient de mener une analyse des avantages et des inconvénients des différents sites envisagés au regard des différents enjeux. »*

#### **Réponse de la commune :**

Le rapport de présentation sera complété sur la thématique des énergies renouvelables comme mentionné dans l'avis.

## Annexe 4 : enjeux urbains

### Rappel du problème soulevé :

1-« les capacités d'accueil sont estimées à 7500 habitants à l'horizon 2035, soit 3000 habitants supplémentaires (évolution démographique de 2,5 % par an. Cet objectif paraît élevé % tendance actuelle + 0,1 % de 2008 à 2013 et +1,3 de 1999 à 2008. »

2-« la diversification de l'offre d'habitat avec les SMS. » précisions de synthèse : suivent dans cet article la liste des SMS avec des commentaires demandant de compléter le projet de PLU pour satisfaire à un nombre de logements de 447 et non de 557 comme indiqué page 49 du RP, pour atteindre la cible légale de 25 % en 2035 et non 2025 comme indiqué alors que la réalisation de logements indiquée par les SMS avoisine le nombre de 300.

3-« L'enveloppe urbaine présentée aux PPA le 03/11/2015 a été élargie au projet de PLU. Il convient de la réduire. »

4-« Des secteurs présentent des niveaux d'équipement insuffisants mais sont classés en zone urbaine (certaines zones Udb : Font-Gème, Font du Roux, les Tourres, camp des Gros, Valbelette, Uc : Enginesse, Gaou Galin. Des justificatifs sont à apporter % aux voiries, hydrants,, bornes à incendie, pluvial et de plus certains secteurs consomment des espaces classés en zones ND, NC au POS.

5-« conformément aux articles L 142-4 et 5 du CU, relatifs à l'urbanisation des communes non couvertes par un SCOT applicable, l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et agricoles d'un PLU nécessite une dérogation soumise à l'accord du Préfet après avis CDPENAF. Aussi je vous invite à modifier votre projet de PLU pour prendre en compte l'avis de la CDPENAF du 15 mars 2017. »

6-« le zonage identifie 4 bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. Les critères retenus ne sont pas indiqués. Au regard de leur état de conservation, ces bâtiments s'apparentent à des ruines. 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... » mais la jurisprudence précise que dès qu'un cinquième des murs et la moitié de la toiture sont détruits, celui-ci présente le caractère d'une ruine

Et ne peut pas être regardé comme une construction existante. »

### Réponse de la commune :

- Concernant les objectifs démographiques retenus :

Le PLU de Flayosc estime ses capacités théoriques d'accueil à 7 000 / 7 500 habitants d'ici 15 à 20 ans. Cet objectif dynamique et ambitieux a été traduit dans le PLU par la délimitation d'une enveloppe urbaine cohérente avec le PADD porté par la municipalité.

Cet objectif est précisé dans le PADD en page 4. Le rapport de présentation détaille cet objectif en page 151. Cet objectif de 7 500 habitants est l'objectif global, à atteindre à terme, une fois tous les équipements réalisés, et toutes les zones « AU » ouvertes à l'urbanisation. C'est pour cela que le délai a été porté à 15/20 ans, et non à 10 ans (ce qui aurait été irréaliste).

La municipalité l'a bien exprimé lors des différentes réunions publiques. Le représentant de la CAD n'a pas émis d'objection au regard de la compatibilité du PLU de Flayosc avec le projet de SCOT.

Ainsi, il convient de distinguer :

- les zones qui seront constructibles dans un premier temps, les zones urbaines « U » ouvertes à l'urbanisation à court terme. Les zones « U » sont les zones à urbaniser et à densifier en priorité (Ua, Ub, Uc et Uda / Udb). Les capacités d'accueil sont estimées à +670 logements

supplémentaires, dans l'ensemble des enveloppes des zones classées « U ». soit une moyenne d'environ + 1420 habitants.

- Les zones qui seront constructibles dans un second temps, après réalisation de travaux ou de projets d'ensembles : les zones à urbaniser « AU » à moyen et long terme. Les capacités d'accueil sont estimées à +310 logements supplémentaires, dans l'ensemble des enveloppes des zones classées « AU ». soit une moyenne d'environ + 660 habitants.

- Concernant la diversification de l'offre de l'habitat :

Le PLU de Flayosc met en œuvre différents outils facilitant la production de logements locatifs sociaux :

- Les secteurs de mixité sociale (SMS) au nombre de 17. L'objectif d'afficher ces secteurs consiste à assurer la pérennité des logements sociaux sur l'ensemble de l'enveloppe constructible. Le PLU va donc au-delà du contrat de mixité sociale. Le choix délibéré de la commune est d'éviter toute concentration de logements sociaux en un seul et même lieu : bien au contraire, il est souhaité d'éviter tout ghetto. La municipalité fait donc le choix de disséminer les sites d'accueil pour le logement social. De plus, les petites unités (petits collectifs) sont préférables à de grands ensembles : c'est pourquoi le PLU propose 17 secteurs, des petites unités, et une forme d'habitat variée (du collectif à la maison individuelle sociale) ; assurant ainsi une véritable mixité sociale dans l'enveloppe urbaine.

- Le périmètre de mixité sociale : dans les zones Ub, Uc et Ud par l'instauration d'un pourcentage de 25% de LLS pour tout projet d'au moins 4 logements. Le PLU a délibérément appliqué cette mesure à l'ensemble des zones U par soucis d'équité : ainsi, auprès de la population cette mesure a été comprise puisqu'elle concerne les zones urbaines dans leur globalité.

Le PLU qui sera approuvé, maintiendra les 17 SMS et leurs pourcentages respectifs.

- Concernant les coefficients d'emprise au sol (CES) différenciés :

Comme convenu avec les services de l'Etat lors de leur venue en commune le 3 mai 2017, le CES des zones Ub Uc et Ud sera repris afin d'éviter toute distinction entre les différentes vocations des futures constructions : ainsi, en zone UB le CES sera de 25% pour les habitations, les commerces et les services, en zone Uc de 15% pour les habitations et les services (pas de commerces autorisés) et en zone Ud de 5% pour les habitations et les services (pas de commerces autorisés).

- Concernant la limitation de l'étalement urbain :

Le zonage du PLU est conforme au PADD qui a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 22 juin 2016. L'enveloppe constructible figure dans le PADD en pages 4 et 7. Il est à noter, comme l'exprime le PADD en page 8, que l'enveloppe du PLU réduit considérablement la consommation de l'espace qu'autorisait auparavant le POS :

70% des zones d'habitat diffus du POS sont reclassées en zones inconstructibles au PLU.

Sur les 450 hectares (environ) de zones d'habitat diffus classées NB à l'ancien POS, le PLU reclasse environ 140 hectares en zone urbaine ou à urbaniser (Font du Roux, Rimalté nord, Camp Grenier, Pardigon, Route de Sauveclare...).

Ainsi, environ 140 hectares d'ex-zones NB sont reclassés en zones U ou AU au PLU et, en conséquence, 310 hectares d'ex-zones NB sont reclassés en zones naturelles N ou agricoles A au PLU.

L'enveloppe constructible globale atteint désormais 380 hectares, soit 8% du territoire communal. A titre de comparaison, le précédent document d'urbanisme, qui favorisait un étalement urbain fortement consommateur d'espaces, aujourd'hui proscrit, délimitait plus de 956 hectares de zones constructibles U, NA et NB, soit près de 21% du territoire.

= Toutefois, au PLU approuvé, quelques zones classées 1AUbc et 1AUbb seront réduites, en conséquence, l'enveloppe constructible sera à nouveau diminuée (prise en compte de certaines remarques de la Chambre, de la CDPENAF et de l'Etat).

- Concernant la dérogation au principe de d'urbanisation limitée :

La commune a saisi le Préfet lors de la saisine de la CDPENAF au titre, entre autres, de l'article L142-5 du code de l'urbanisme. Les déclassements de parcelles ont tous été présentés lors de l'audition CDPENAF du 15 mars 2017.

- Concernant le bâti pouvant changer de destination dans les zones A et N :

La commune valide la proposition émise et rajoutera dans le règlement du PLU la disposition suivante :

*« Dès lors qu'un cinquième des murs d'un bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, celui-ci présente le caractère d'une ruine et ne peut être dès lors être regardé comme une construction existante »* : ainsi les bâtiments identifiés et listés devront respecter cette règle.

Par ailleurs les critères ayant conduits à leur désignation sont le fruit de la concertation et ont été retenus par la municipalité pour leur accorder un changement de destination (étoiles rouges portées au plan) car ils sont situés à proximité de structures d'accueil et d'hébergements (château de Berne pour les bâtiments désignés sur le plan sud, et le domaine des Treilles – proche de la commune de Tourtour- sur le plan nord).

- Précisons aussi que le PLU n'identifie pas les jardins des particuliers à protéger dans les zones Uc, Ud ou 1AU afin d'éviter les problèmes d'instructions et d'erreur de traçage sur d'aussi vastes espaces. Le PLU l'a effectué en zone Ua, le long des canaux par exemple, et de façon très limitée. Cet outil (la représentation spatial sur plan des jardins à protéger) est à utiliser avec modération car très contraignant. Ainsi, pour protéger les jardins et les espaces non bâtis le PLU prévoit des reculs importants par rapport aux limites et voies publiques ainsi qu'un coefficient de jardin (voir les articles 7, 6 et 13 des règlements des zones Uc, Ud et 1AUb)

## Annexe 5 : enjeux économiques

### Rappel du problème soulevé :

1-« Zone d'activité économique 1AUc : compléter l'OAP pour prendre en compte le risque feux de forêts et représenter les OLD sur le schéma. »

2-« Pour les STECAL indiquer la prise en compte du risque feux de forêt (OLD, hydrants, voiries...) »

### Réponse de la commune :

Ces prescriptions seront insérées dans l'OAP.

## Annexe 6 : STECAL Ne1 de la base ULM

### Rappel du problème soulevé :

*« Création de bâtiments et hangars liés piste ULM sur des parcelles classées en « AOC », prescriptions SDIS à prendre en compte, feux de forêt pas pris en compte. »*

### Réponse de la commune :

Cette piste est existante, et plusieurs autorisations ont été délivrées :

- autorisation de création d'une plate-forme ULM par le Sous-Préfet de Draguignan (arrêté du 03 juin 2013),
- autorisation de défrichement par la région PACA (arrêté n° AE-FO9312P0082 du 09 septembre 2012),
- protocole d'accord du 14 janvier 2013 d'utilisation de cette plate-forme par le ministère de la Défense représenté par le commandant de l'EALAT du Cannet des Maures.

Il s'agit là d'un héritage que la commune a géré au mieux possible en acceptant un compromis qui permet de consolider une installation existante que l'on ne pouvait pas supprimer.

La commune ne pouvait pas pénaliser les activités de cette plate-forme, dont de toutes les façons les surfaces ne pouvaient pas être remis en culture de la vigne (1) et l'empêcher de fonctionner dans des conditions normales.

De ce fait, nous avons autorisé les constructions minimum suivantes qui figurent dans une OAP qui les limitent et les réglementent : un ensemble accueil du public, bureaux, salle de réunion et club-house, un deuxième ensemble technique : entrepôts et hangars nécessaires à la sécurisation des matériels et du site, stationnement, gestion et entretien du matériel, exploitation de la piste et des plates-formes destinées à l'activité des planeurs motorisés et ULM.

Devant cette situation, **la commune maintient ce STECAL** et va cependant réduire les surfaces à construire et celle du STECAL.

*(1)-Rappelons que même si cette zone est classée en « AOC », antérieurement elle était couverte de « bois et broussailles ».*

## Annexe 7 : STECAL Ne2 centre équestre

### Rappel du problème soulevé :

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

### Réponse de la commune :

Ce projet est un projet d'apparemment « agricole » vu sa destination et la création d'un manège de 3 000 m<sup>2</sup>.

Le reste des constructions porte sur des activités de loisirs complémentaires : accueil, club-house, bureaux, salle de réunion, vestiaires, locaux techniques du bâtiment, sanitaires, sellerie, fenil, rangements et garage.

Il est prévu l'installation d'une centrale photovoltaïque ce qui va dans le sens de la production d'énergie « propre », ce qui est tout à fait louable.

Ces panneaux étant posés en toiture de la construction, cela devrait réduire considérablement sa visibilité.

Cette construction de 5 000 m<sup>2</sup> va être intégrée au sein d'une surface de forêt de 2,5 ha et ne sera pas visible de l'extérieur.

De ce fait elle n'aura pas d'impact paysager aussi bien sur son environnement immédiat constitué de bois qui seront préservés que sur les vignobles eux même.

A prendre en compte aussi que la commune de Flayosc qui possède, une forêt communale de **seulement 36,58 ha** se préoccupe d'agrandir son domaine forestier et étudie depuis quelques mois la possibilité d'acquérir des terrains boisés privés pour une superficie de **40 ha sur les 3 années à venir**.

Il faut observer que si on recoupe les besoins : **zone boisée, secteur favorable à l'installation du photovoltaïque, réseau d'eau communal proche, accès facile et proche de la route départementale, réseau EDF proche, aire de stationnement possible commune sur un terrain voisin**, il n'y avait pas d'autre solution répondant positivement à cet ensemble de critères.

De plus, la commune de Flayosc d'une superficie de 46 km<sup>2</sup> comprend 70 % de surfaces boisées, soit un peu plus de 32 km<sup>2</sup>.

Aussi, une telle activité n'est pas impactante, car le projet respecte la zone boisée en n'amputant que 4 000 m<sup>2</sup> à cette zone et qu'il rentre dans une activité « agricole ».

Par ailleurs, l'avis du SDIS ne porte aucune opposition à ce projet.

La commune a également consulté les services de l'ONF, avec une rencontre avec le représentant local, aux fins de présentation du projet.

Ce projet agricole, respectueux de l'environnement, pôle de sport, de détente et de loisirs, secteur de développement raisonnable, un des rares possibles sur une commune comme Flayosc, support d'une fête du cheval déjà renommée sur la région PACA conduit la commune à le maintenir car elle tient à ce que ce projet se réalise et qu'elle ne dispose qu'aucune autre solution.

## Annexe 8 : zone Nt1 du Château de Berne

### Rappel du problème soulevé :

- 1-« *Sous-secteur 1 comprend au Sud des parcelles classées en AOC Il vient en concurrence avec les espaces agricoles. »*
- 2-« *Sous-secteur 8 de 2 ha hébergement insolite. Ce projet vient en concurrence avec un terrain boisé et conduit à une consommation importante d'espaces naturels. Il est concerné par le risque feux de forêt avec un avis du DDSIS opposé. »*

### Réponse de la commune :

1-Le bas de secteur Sud va être réduit de façon à sortir 3500 m<sup>2</sup> de plantations d'oliviers du STECAL. Pour les vignes et tout ce qui est planté actuellement dans les intervalles des constructions : **0.57 ha** de vigne, **0.3 ha** d'oliviers, ils seront maintenus.

2- le sous-secteur 8 hébergement insolite sera supprimé du PLU.

## Annexe 9 : STECAL Nt2 Varon hébergements insolites

### Rappel du problème soulevé :

*« Ce projet porte sur deux secteurs Nt2, de 2.1 ha et 1 ha. Le premier secteur comporte des hébergements insolites qui seraient ainsi régularisés. Le deuxième plus au Sud accueillerait 4 nouvelles structures dans un espace boisé desservi par aucun réseau et aucune voirie. Le deuxième plus au Sud, consomme de l'espace naturel boisé et il est en discontinuité du premier secteur de projet. Il est concerné par le risque feux de forêt qui n'est pas pris en compte. »*

### Réponse de la commune :

L'activité actuelle comprend **deux** maisons de « Hobbit », structures semi-enterrées ainsi que **six** cabanes dans les arbres et dans le PLU, il est prévu la réalisation de **quatre** autres hébergements insolites du type maisons « Hobbit », ce qui représentera **12** logements insolites au total.

Ce type de logements très original fait l'objet d'appel à projets du **Conseil Départemental du Var** qui encourage fortement le développement de ce genre de structure et d'ailleurs « les Cabanes du Varon » leur servent de référence et d'exemple pour de futurs projets.

Cet habitat, démontable en ce qui concerne les cabanes, a vocation à prendre place dans des zones boisées mais nettoyées de tous taillis

Il ne consomme pas d'espace boisé, puisque tous les arbres sont conservés et que la forêt est entretenue .

Le projet comprend en réalité un seul secteur Nt2 et deux sous-secteurs l'un de 2.1 ha et l'autre de 1 ha effectivement, ils sont en discontinuité parce que les parcelles intermédiaires sont moins adaptées à ce genre de projet.

Après étude, **la commune se range à l'avis de la CDPENAF** et concernant le sous-secteur Sud de 1 ha du STECAL, la commune a décidé de le supprimer et **de ne retenir dans le STECAL que le sous-secteur de 2,1 ha au Nord** dans lequel seront installés 4 habitats insolites et aussi d'en ramener la superficie à **1,5 ha**.

### Rappel du problème soulevé par le SDIS :

*« Le SDIS émet un avis défavorable sur la zone située au Sud.  
En ce qui concerne la zone Nord, le SDIS n'est pas opposé à une augmentation de cabanes, mais a constaté une défaillance tant au niveau des OLD, de l'accessibilité (voies inférieures à 4 m) et de la DECI. »*

**Voir également lettre du SDIS du 01 juin 2017 ci-joint.**

### Réponse de la commune :

Suite à l'avis de la CDPENAF concernant le sous-secteur Sud du STECAL, la commune a décidé de supprimer ce sous-secteur de 1 ha et de ne retenir dans le STECAL que le sous-secteur de 2,1 ha au Nord dans lequel seront installés 4 habitats insolites et d'en ramener la superficie à 1,5 ha.

Suite à l'avis ci-dessus du SDIS concernant la zone Nord l'amélioration de la sécurité incendie passe par la mise en œuvre par le propriétaire de cette activité des mesures suivantes :

- constatant préalablement qu'un chemin appartenant au Conseil Départemental permet l'accès par les secours en cas d'incendie, au terrain du Varon, depuis la RD 557 (voir plan 1 joint),
- la remise en état du prolongement de cette voie ainsi que des voies privées desservant chacune des habitations insolites existantes et celles à construire, ceci aux endroits des chemins faisant moins de 4 mètres de largeur,
- la construction d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> selon les préconisations du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (voir emplacement sur le plan 2 joint),
- aménagement d'un accès à cette réserve d'eau et d'une aire de demi-tour,
- réalisation des débroussailllements réglementaires de 100 m autour des constructions devant se prolonger sur les fonds voisins si nécessaire,
- élaboration des consignes à afficher et à diffuser aux utilisateurs,
- il faut ajouter que les propriétaires des lieux ont des projets de développement de la zone agricole et des autres zones par des plantations de safran et de chênes truffiers.

## Annexe 10 : STECAL Nt3 Font Troussière

### Rappel du problème soulevé :

1-DDTM : « 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 de feux de forêt. »

2-DDSIS : « Ce secteur est soumis au risque feu de forêt, il y aura lieu de réaliser et maintenir en état un débroussaillage de 100 m (autour des constructions). L'implantation des futures constructions ne pourra s'envisager que sur la partie Est, après une étude au cas par cas notamment au niveau de la DECI. »

### Réponses de la commune :

Ces prescriptions seront insérées dans le règlement de ce STECAL.

Les possibilités de construction d'élèvent entre 15 à 20 logements (le propriétaire les réalisant lui-même à la cadence de 1 à 2 tous les deux ans, cela va s'étaler sur 20 années).

Plutôt que de mettre ce secteur constructible et pouvoir contrôler ce qui est réalisé, la commune a fixé les choses : limite de 2000 m<sup>2</sup>, construction en continuité des habitations existantes et a donc préféré la mise en place d'un STECAL.

De plus, nous souhaitons développer une activité touristique diversifiée et raisonnable sur différents pôles, cet agrandissement va le permettre.

Par ailleurs, le contour du STECAL sera modifié en tenant compte de cette demande du SDIS en réduisant la surface à l'Ouest et en déplaçant la limite Est en compensation.

L'étude spécifique demandée pour déterminer les mesures de sécurité sera présentée et contrôlée dans le cadre de chaque demande de permis de construire.

## **Annexe 11 : STECAL No Monastère Saint Michel**

### Rappel du problème soulevé :

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

DD SIS : « *Toutes les nouvelles constructions devront être en traditionnel accompagnées d'une DECI adaptée. La voirie périmétrique du site devra être capable d'accueillir les véhicules de lutte contre l'incendie (largeur 4 m). »*

### Réponse de la commune :

Ces prescriptions seront insérées dans le règlement de ce STECAL.

## Annexe 12 : enjeux environnementaux

### Rappel du problème soulevé :

1-Milieux forestiers : « D'une manière générale, les documents présentés ne prennent pas assez en compte l'aspect économique et la valeur qualitative des espaces forestier. L'état initial sur le volet forestier est insuffisant et mérite d'être complété : régime forestier des biens communaux, analyse des secteurs forestiers (surface qualité...), outils de gestion mis en place (aménagement, plan intercommunal de débroussaillage et d'aménagement forestier – PIDAF. »

2-Éléments de paysage : « Le règlement du PLU prévoit l'identification de différents éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du CU ainsi que des terrains « cultivés et espaces non bâtis en zone urbaine à conserver et protéger ». Préciser si les dispositions de l'article L 151-19 sont applicables à ces derniers. Cet outil réglementaire n'est pas appliqué dans les secteurs résidentiels «jardins habités » où il permet de conserver le cadre paysager et de limiter la constructibilité de ces zones. Comme déjà évoqué, les documents graphiques du PLU sont à compléter sur les secteurs Uc, Ud, 1AU. »

### Réponses de la commune :

**Milieux forestiers** : Les éléments concernant la gestion des espaces forestiers ont, au cours de l'élaboration du PLU, été demandés par la commune aux services et organismes concernés. Les éléments complémentaires qui seront communiqués avant l'approbation du document pourront être intégrés au rapport de présentation. Il est rappelé que la forêt soumise au régime forestier représente 36 ha sur le territoire communal et qu'une carte de ces espaces est présente dans le rapport de présentation au chapitre 2.5 « Forêt ».

**Paysage** : L'article L.151-23 et l'article L151-19 du CU ne sont pas cumulatifs sur les espaces identifiés dans la zone Ua par le figuré .

Le règlement concernant ce figuré dispose que : « Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (« plantations à réaliser » ainsi que « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ») est interdite. », afin de ne pas être contraire à la conservation et la mise en valeur de ses espaces cette mesure est ainsi complétée : « Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (« plantations à réaliser » ainsi que « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ») est interdite, **hors mise en culture et entretien courant des espaces végétalisés.**

Précisons aussi que le PLU n'identifie pas les jardins des particuliers à protéger dans les zones Uc, Ud ou 1AU afin d'éviter les problèmes d'instructions et d'erreur de traçage sur d'aussi vastes espaces. Le PLU Pa effectué en zone Ua, le long des canaux par exemple, et de façon très limitée. Cet outil (la représentation spatial sur plan des jardins à protéger) est à utiliser avec modération car très contraignant. Ainsi, pour protéger les jardins et les espaces non bâtis le PLU prévoit des reculs importants par rapport aux limites et voies publiques ainsi qu'un coefficient de jardin (voir les articles 7, 6 et 13 des règlements des zones Uc, Ud et 1AUb)

## Annexe 13 : prise en compte des risques et des nuisances

### Rappel du problème soulevé :

*« L'orientation 3.3 du PADD « gestion des risques n'est pas suffisamment retranscrite au PLU. Une référence au règlement départemental DECI approuvé le 08 février 2017 peut être ajoutée et le document annexé au PLU. Identifier les secteurs où les OLD sont portées de 50 à 100 m. et de les mentionner dans les éventuelles OAP. Prévoir des emplacements réservés pour pérenniser les équipements DFCI. »*

### Réponses de la commune :

**Feux de forêt :** le rapport de présentation (chapitre 4.2 « les risques ») sera complété par les éléments de la base de données REMOCRA, une référence au RDDECI approuvé le 8 février 2017 sera ajoutée et le document annexé au PLU.

Il est à noter que les remarques du SDIS dont fait mention l'avis de la DDTM, seront prises en compte.

Les pistes DFCI seront classées en E.R. et représentées sur les plans du PLU.

En ce qui concerne « la création et l'aménagement des points d'eau d'incendie » la collectivité a déjà procédé à la mise en place d'installations nouvelles, ponctuellement en fonctions des besoins, ensuite par réalisation planifiée sur des axes en profitant de travaux de rénovation du réseau d'eau et encore sur de futurs chantiers du même type en profitant de ces travaux pour améliorer la sécurité incendie, de la sorte c'est plus de 10 installations qui auront été réalisées en moins de deux années.

Par la suite, un plan complémentaire en cours d'élaboration viendra compléter ce dispositif et à cet effet la commune envisage de faire procéder à une étude par une société spécialisée dans ce domaine.

## **Annexe 14 : points divers**

### **Rappel des problèmes soulevés :**

*« De nombreuses servitudes d'utilité publique (SUP) sont à reprendre conformément aux observations des concessionnaires*

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

*Dans la liste des SUP, la rubrique A1 « forêts soumises au régime forestier » doit être retirée (cf article 72 de la loi d'orientation de la forêt n° 2001-602).*

*Il convient de reporter sur le zonage 4.2.1 les rues mentionnées par la disposition de l'article UA2 relative au changement de destination de locaux situés en rez de chaussée.*

*Mentionner sur les documents graphiques la « zone de bruit » de la RD 557.*

*Revoir la carte (document 5 p 69) qui est illisible.*

*Préciser dans le règlement les coefficients d'emprise pour les annexes.*

*Vérifier que l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 pour la mise en ligne des documents d'urbanisme est bien prise en compte ainsi que le cahier des charges du conseil national de l'information géographique (standard CNIG) et ce avant l'approbation du PLU.»*

### **Réponses de la commune :**

Pour les **clôtures la délibération** sera annexée au PLU.

### **Concernant la dérogation au principe de d'urbanisation limitée :**

La commune a saisi le Préfet lors de la saisine de la CDPENAF au titre, entre autres, de l'article L142-5 du code de l'urbanisme. Les déclassements de parcelles ont tous été présentés lors de l'audition CDPENAF du 15 mars 2017.

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) sont fournies par l'Etat. La commune prend note des différentes propositions émises par les services que l'Etat a consultés ces derniers mois. En fonction des données reçues, et notamment SIG (pour les réseaux et canalisations) les cartes pourront être reprises avant l'approbation du PLU, à moins que l'Etat fournisse à la commune la nouvelle liste et la nouvelle carte ?

La loupe du zonage identifiera les rues et places mentionnées à l'article UA2.

La zone de bruit figure aux annexes du PLU (document n°5) conformément à l'article R151-53 du code de l'urbanisme.

La cartographie relative à l'aptitude des terrains figurant en page 69 des annexes (document 5 du PLU) sera reprise en couleur. Ajoutons qu'à l'approbation, les autres schémas directeurs (pluviaux et assainissement) seront annexés au PLU.

Un schéma explicatif sera inséré dans le règlement afin de préciser à quoi correspondent les notions d'emprise au sol et les différents coefficients.

DDTM

Le PLU de Flayosc sera mis en ligne sur le géoportail de l'urbanisme à compter de son approbation.



Sapeurs-Pompiers  
du Var

---

Direction départementale

COPIE

Groupement Prévision

Affaire suivie par : Lcl POPPI/CO

Téléphone : 04.94.60.37.93

Numéro : 005991

Draguignan, - 1 JUIN 2017

Le Directeur Départemental

à

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville

83780 FLAYOSC

Objet : Avis sur le PLU arrêté : Stecal NT2 Secteur VARON

Par courrier en date du 9 mai dernier, vos services nous ont transmis une nouvelle proposition relative à l'aménagement du secteur nord du Stecal Nt2, notamment la création d'habitat insolite dans l'emprise des parcelles 2723, 3210 et 358.

Suite à notre dernière visite sur place, en date du 24 mai, nous avons bien noté que le projet précédent, c'est-à-dire une extension de l'habitat insolite sur les parcelles 375, 391 et les parcelles mitoyennes de ces dernières n'était plus d'actualité, malgré la présence sur ces parcelles d'une construction dite maison semi-enterrée (La Tanière de Frodon) et de deux cabanes dans les arbres (L'Esterelle et la Cigaline).

La proposition actuelle de la collectivité est la suivante :

1. L'accès à l'emprise se fera à partir de l'impasse du Varon, ancien tracé du RD 557 : Remise en état de cette voie ainsi que des autres voies privées desservant chacun des habitations insolites existantes et à construire aux endroits où les chemins font moins de 4 mètres de largeur,
2. La réalisation d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup>,
3. Procéder aux débroussailllements réglementaires de 100 m autour des constructions, pouvant se prolonger sur les fonds voisins si nécessaire.
4. Élaborer des consignes à afficher et à diffuser aux utilisateurs.

Nos préconisations sont les suivantes :

## 1. Voieries

- 1.1. **Impasse du Varon** : Une mise aux normes de viabilité (largeur de 4 m, bande de roulement compatible en tout temps avec un engin de type poids lourd 16 tonnes, mise en conformité vis-à-vis de l'arrêté relatif au débroussaillage – élagage et voûte des arbres ....) sera réalisée.
- 1.2. **Voierie Interne** : Dans l'emprise, l'ensemble des voies desservant chaque habitat insolite (existant et à créer) sera repris pour une mise aux normes de viabilité rappelées ci-avant, avec une attention particulière aux virages afin de respecter les rayons de giration nécessaires à la manœuvre des véhicules de secours (type poids lourds 16 tonnes rayon de braquage de 11 m). Cette voirie interne devra desservir la réserve incendie projetée. Une aire de retournement devra être matérialisée en partie basse de l'exploitation (zone comprise entre l'habitat La Florièye et la Tanière de Bilbo).
- 1.3. De plus, une plate forme de retournement devra être créée et matérialisée au sud de l'exploitation (Tanière de Frodon), à l'heure actuelle en cul de sac.
- 1.4. Barrière basculante de type DFCI en limite nord d'exploitation : Elle devra être réalisée conformément aux préconisations du guide des équipements DFCI avec le cas échéant l'installation d'un dispositif de verrouillage (carré de 30x30 mm) cf. <http://www.var.gouv.fr/guide-des-equipements-dfci-a1275.html>.

## 2. Réserve incendie

- 2.1. Cette réserve, dont 120 m<sup>3</sup> seront réservés à la défense extérieure contre l'incendie, fera l'objet du dépôt préalable à l'aménagement d'un dossier conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie. Compte tenu de l'existence de l'activité en cours (habitat insolite comportant 8 installations), l'aménagement de cette réserve et de l'aire de manœuvre associée devra être réalisé dans les meilleurs délais. Le cas échéant, des solutions complémentaires devront être apportées afin de ramener chaque lieu de présence humaine (Tanière de Frodon et cabanes) à moins de 200 m de cette réserve par les cheminements accessibles aux engins d'incendie.

## 3. Débroussaillage réglementaire

- 3.1. Compte tenu de l'existence de l'activité en cours (habitat insolite comportant 8 installations et proximité de constructions sur les parcelles 3208 et 364) et dans un souci manifeste de sécurité des occupants la réalisation du débroussaillage, conforme aux obligations légales est à faire sans délai, après s'être rapproché de la DDTM, service Forêt, en charge de l'application des textes en vigueur.

## 4. Consignes de sécurité

- 4.1. La doctrine nationale de protection des personnes en cas d'incendie de forêt vise à confiner les occupants dans une structure en dur (matériaux pyro résistants et non combustibles).

4.2. Des consignes à l'usage des clients devront être mise en place sans délai, en s'inspirant le cas échéant du cahier de prescriptions applicables aux Campings, disponible sur le lien suivant <http://www.var.gouv.fr/le-cahier-de-prescriptions-a2048.html>

Sous réserve de la mise en œuvre des ces préconisations, notre avis est favorable.

Pour le Directeur Départemental,  
Le Chef du Groupement Prévision

Lieutenant-colonel Jean-Claude POPPI

Copie à DDTM STEV

FLAYOSC, le 17 janvier 2017

MAIRIE DE



FLAYOSC

COPIE

Monsieur Fabien MATRAS  
Maire de FLAYOSC  
Hôtel de ville  
83780 FLAYOSC

à

Monsieur le Préfet du Var  
Bd du 112<sup>ème</sup> Régiment  
d'Infanterie Marine  
83070 TOULON

Réf : SFU / AS / CP / FM

Objet : Arrêt du PLU

Melanissimo : <https://melanissimo.developpement-durable.gouv.fr/>

Adresse électronique : ddtm-cdcea@var.gouv.fr

**Monsieur le Préfet,**

J'ai l'honneur de vous saisir au titre de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, conformément aux articles L. 151-12, L. 151-13, L. 151-16, L.153-16, L. 142-4 1<sup>o</sup> et L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Cette saisine porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme comportant une évaluation environnementale.

Selon l'article R151-26 du code de l'urbanisme (STECAL), la formulation de l'avis de la CDPENAF intervient dans les trois mois suivant la saisine. Date dont vous voudrez bien m'informer.

L'avis de de la CDPENAF sera réputé favorable s'il n'intervient pas dans ce délai de trois mois.

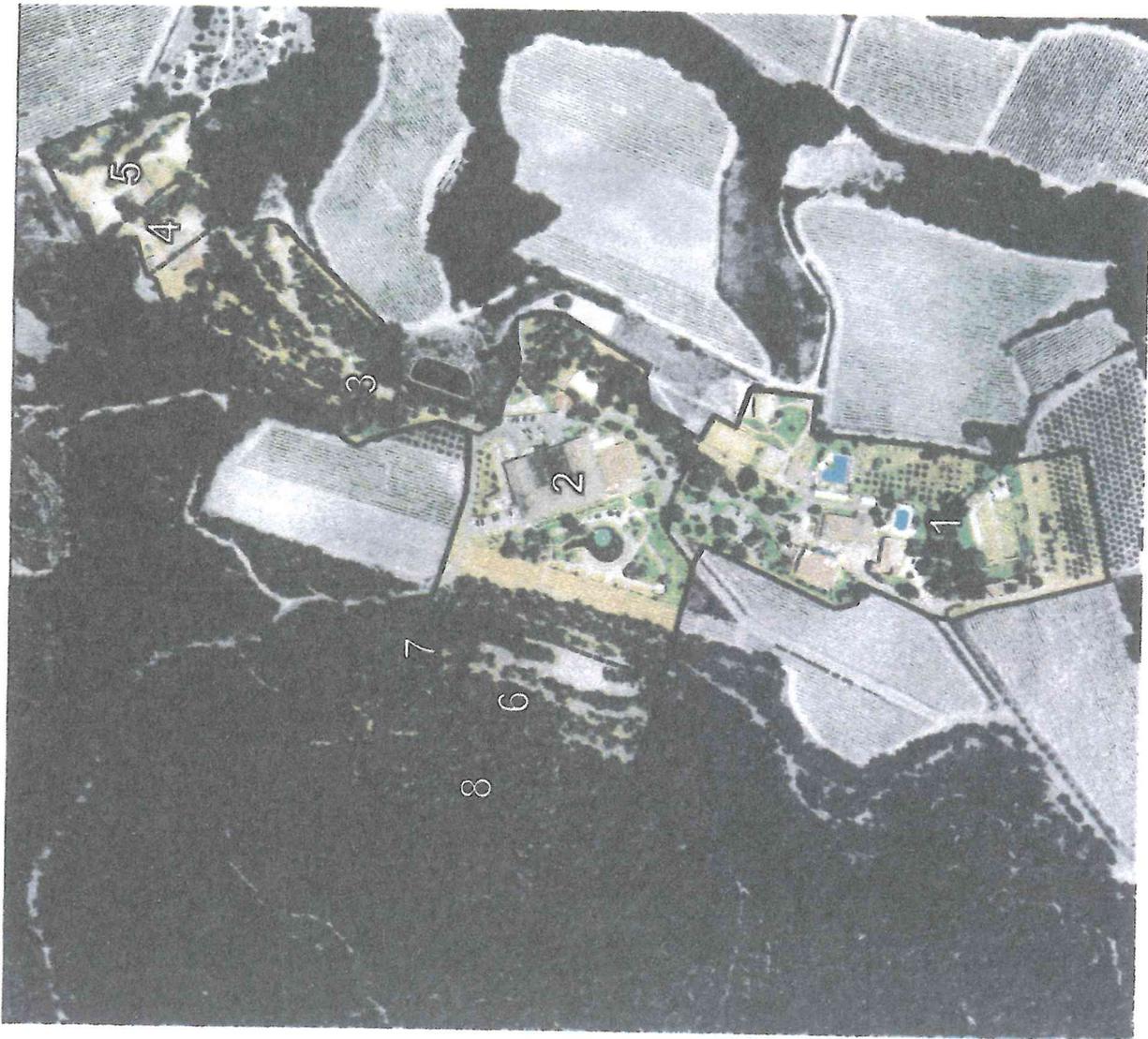
Dans l'attente,

Je vous prie de croire, **Monsieur le Préfet**, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Maire  
Fabien MATRAS

Copie : Monsieur Jacques AIME, Adjoint à l'urbanisme

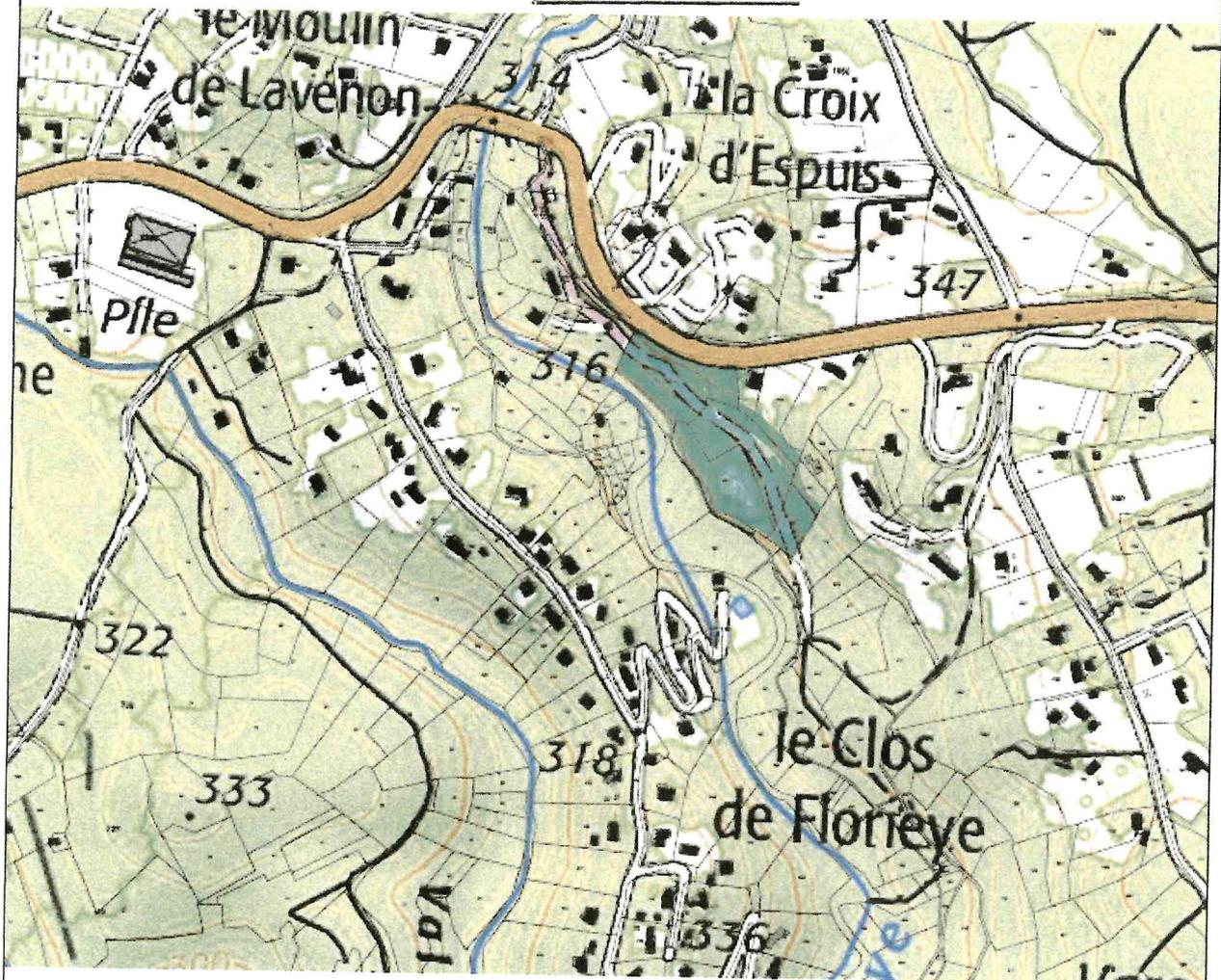
2. LES INTENTIONS GENERALES RETENUES



Typologie :	sous-secteur :	Surface du sous-secteur :	surface existante en 2016 :	surface projetée :
Château Hôtellerie Restauration maison gardien	1	3,8 ha	5 800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
bâtiments techniques Oenotourisme	2	3,7 ha	4 000 m <sup>2</sup>	néant
zone de condi- tionnement et d'emballage	3	2,4 ha	néant	3 000 m <sup>2</sup>
Zone tech- nique du Do- maine + salle de repos	4	0,3	1 000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Hébergement du personnel	5	0,72 ha	néant	500 m <sup>2</sup>
Aire de sta- tionnement visiteurs	6	1,4 ha	1,4 ha	néant
Aire de cam- ping-car	7	0,3 ha	0,3 ha	néant
hébergement insolite	8	2 ha	néant	8 unités de 25 m <sup>2</sup> = 200 m <sup>2</sup>

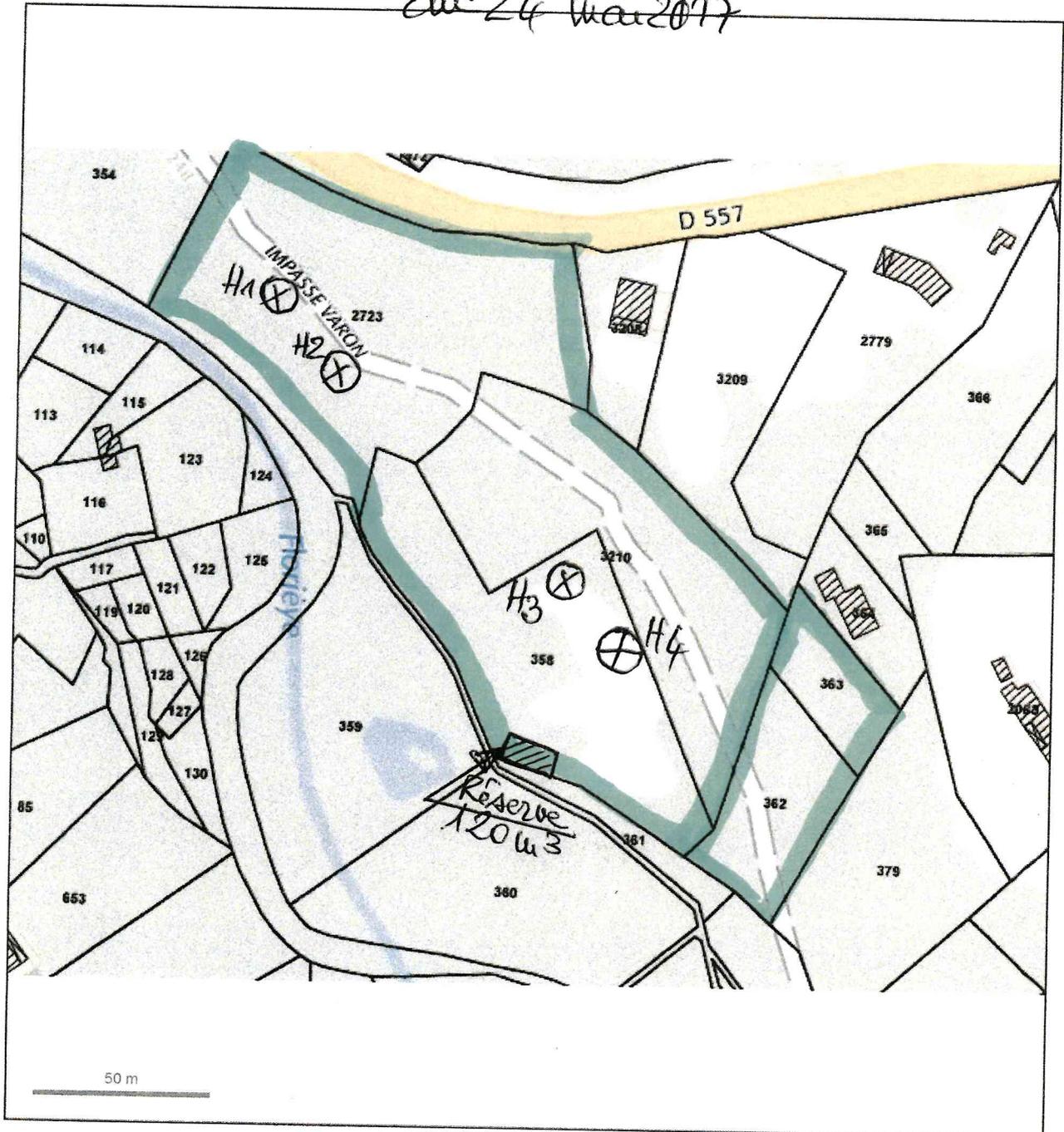
PLAN N°1.

 Chemin reliant Stecal NT2  
à la RD577.





PLAN N°2  
Modifié suite visite  
du 24 mai 2017



© IGN 2016 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 6° 21' 48" E  
Latitude : 43° 32' 26" N

