

FLAYOSC, le 24 mai 2017

MAIRIE DE



FLAYOSC

Monsieur Fabien MATRAS  
Maire de FLAYOSC  
Hôtel de Ville  
83780 FLAYOSC

À

Monsieur le Directeur de l'INAO  
12, rue Henri Rol-Tanguy  
TSA 3003  
93555 Montreuil-Sous-Bois Cedex

Réfs : DGS / CP / FM

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

Vos réfs : Votre lettre du 23 mars 2017.

**Monsieur le Directeur,**

Par votre lettre citée en référence concernant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de FLAYOSC, vous me faites connaître vos observations portant plus particulièrement sur la consommation d'espaces agricoles de l'aire parcellaire délimitée de l'AOC « Côtes de Provence ».

Vous trouverez les éléments de réponse sur les six points que vous soulevez dans votre avis dans les fiches jointes en annexes numérotées de 1 à 6.

En outre, je vous adresse en appui les plans nécessaires à une bonne compréhension de mes réponses.

Par ailleurs, je me permets de vous rappeler que les surfaces constructibles de la commune passent de **665 ha à 140 ha au PLU** et que les surfaces agricoles passent elles de **766 ha à 1741 ha**, pendant que sur les surfaces de la commune classées en AOC de **699 ha**, il reste encore un potentiel de plus de **370 ha** à mettre en culture.

En espérant avoir répondu à vos attentes, je vous prie d'agréer, **Monsieur le Directeur**, l'expression de ma très grande considération.

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan  
DDTM

PJ : Annexes : réponses numérotées de 1 à 6  
Plans visés dans le corps des annexes



## Sommaire des annexes

Annexe 1 : STECAL Nt1 du Château de Berne : (P.J. : OAP 6 Château de Berne).

Annexe 2 : STECAL Ne1 de la base ULM : (P.J. : OAP 8 Base ULM).

Annexe 3 : STECAL Ne2 du centre équestre

Annexe 4 : zone 1AUba de Sauveclare : (P.J. : Plan du zonage d'assainissement de la commune).

Annexe 5 : ER 55 (7 ha de réserve foncière)

Annexe 6 : ER 38 (bassin de rétention)

## Annexe 1 : STECAL Nt1 du Château de Berne

### Rappel du problème soulevé :

Le STECAL Nt1 du Château de Berne pour une superficie de 12,6 ha, consomme 0.57 ha de vigne, 0.3 ha d'oliviers et 1 ha de bois retenus dans l'aire parcellaire de l'AOC « Côtes de Provence ».

### Réponse de la commune :

1)-Dans le POS de la commune de Flayosc figure une zone NA de près de **60 ha** qui n'apparaît plus dans le projet de PLU.

Sur cette surface ont été conservés :

-une aire de stationnement sous futaie de **1.7 ha** dont 0.3 seront transformés en aire de camping -car (seulement du stationnement),

-une surface de **2 ha** conservée en zone boisée qui recevra un hébergement insolite parfaitement intégré à la nature et dans lequel viendront prendre place au maximum 8 unités (cabanes dans les arbres, chariots logements, grosses barriques logements, etc.), rien de construit et de très élaboré, tout démontable !

Le tout restant en zone boisée pour un total de **3,7 ha** !

2)-En ce qui concerne le STECAL d'une surface de **12,6 ha**, il faut noter :

-dans la prise en compte des besoins du Domaine de Berne au PLU, le parti pris a consisté à créer un STECAL avec des droits à construire fixés par sous-secteur, ce qui permet de les limiter et d'éviter les dérives que l'on pourrait connaître avec une zone « U »,

-les surfaces autorisées, on peut le constater sont très réduites, dans le sous-secteur n°1 : **200 m<sup>2</sup>**, dans le sous-secteur n°4 : **100 m<sup>2</sup>**, dans le sous-secteur n°5 : **500 m<sup>2</sup>**, dans les sous-secteurs n°2, 6 et 7 : **néant**, il y a seulement dans le secteur n°3 que la superficie est importante en raison de la construction de **3000 m<sup>2</sup>** pour le conditionnement et l'embouteillage du vin, **ce qui manque actuellement à la filière vin de cette entreprise** !

-tout ce qui est planté actuellement : **0.57 ha** de vigne, **0.3 ha** d'oliviers et les zones boisées sera maintenu (sauf l'assiette de **2000 m<sup>2</sup>** pour le conditionnement et l'embouteillage du vin sur la partie boisée) ce qui préserve sur le sous-secteur n°3, ne serait-ce que **2,2 ha** de zone boisée !

-au final en comptant les surfaces construites ou à construire, la partie bâtie du STECAL ne représente qu'une augmentation de surface de plancher de **3800 m<sup>2</sup>** portant la superficie totale de plancher à **14 600 m<sup>2</sup>** nécessaires à l'activité de cette entreprise qui est un gisement d'emploi pour la commune !

3)-Par ailleurs si on regarde l'évolution des surfaces cultivées sur le territoire domanial de cette entreprise on observe qu'à ce jour sur un domaine de 499 ha, le Château de Berne est passé d'une superficie plantée en vignes en 2013 de 84, 5 ha à 120 ha en 2017 et pour les oliviers de 17 ha à 17,6 ha.

Enfin, le domaine dispose encore d'un potentiel de plantation de 40 ha en AOC !

Suite à ces éclaircissements le STECAL ne sera pas changé, puisqu'au au sein du contour lui-même **ces surfaces de vignes, d'oliviers et de bois sont conservées** dans leur destination actuelle !

## Annexe 2 : STECAL Ne1 de la base ULM

### Rappel du problème soulevé :

Le STECAL Ne1 de la base ULM s'étend une superficie de 6.3 ha de terres retenus dans l'aire parcellaire de l'AOC « Côtes de Provence ». Cette activité existante est autorisée par l'état. Cependant le projet de construction de 750 m2 de bâtiments à proximité du vignoble est impactant.

### Réponse de la commune :

1)-Le point clef de cette situation est effectivement, comme vous le dites sans insister beaucoup, le fait que ce sont les services de l'Etat qui ont permis la création de cette base ULM, ceci sans consultation de la commune de Flayosc, citons-en quelques-uns :

-**autorisation de création de plate-forme ULM par le Sous-Préfet de Draguignan** (Arrêté du 03 juin 2013),

-**autorisation de défrichement par le Préfet de la région PACA** (Arrêté n°AE-F09312P0082 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.

2)-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 !

3)-Fallait-il, au vu de cette séquence, 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 ?

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

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 ces éléments, **la commune maintient ce STECAL.**

### Annexe 3 : STECAL Ne2 du centre équestre

#### Rappel du problème soulevé :

Le STECAL Ne2 du Centre Equestre pour un projet de bâtiment de 5 000 m<sup>2</sup> (avec installation solaires sur les toitures), à proximité du vignoble d'appellation, ce qui aura un impact paysager important.

#### Réponse de la commune :

Ce projet est un projet d'apparement « 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 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 noter tout de même que si l'on choisissait de ne pas installer un centre équestre en zone de campagne quelle serait donc l'alternative ?

Cette construction n'étant pas installée sur une zone AOC, **la commune maintient son projet !**

#### Annexe 4 : zone 1AUba de Sauveclare

##### Rappel du problème soulevé :

Ce projet de PLU prévoit également la création d'une zone 1AUba à vocation d'habitat à caractère résidentiel sur le secteur de Sauveclare, très éloignée du centre urbain qui consomme notamment 1,7 ha de zone NC du POS retenue dans l'aire parcellaire de l'AOC « Côtes de Provence », dont 0.77 ha en vigne en AOC.

##### Réponse de la commune :

Dans le choix politique de repositionnement de la zone constructible de la commune de Flayosc dans le cadre du PLU figure un axe constructible qui mène jusqu'au hameau de Sauveclare.

La route de desserte de cet ensemble déjà construit étant en mauvais état ainsi que le réseau d'eau principal suivant cet axe, la commune étant dans l'obligation de remettre à niveau cette route et ce réseau d'eau, l'opportunité a été saisie d'en faire une zone constructible au PLU, les investissements d'entretien servant aussi d'investissements d'aménagement et représentant ainsi des économies d'échelle !

En ce qui concerne le hameau de Sauveclare, ses habitations type maison de village sans extension foncière et la non-conformité de leur assainissement présentant des problèmes d'hygiène et de santé publique, il a été prévu la construction d'un assainissement collectif, le raccordement au réseau existant de la commune étant trop éloigné du secteur.

De façon à rentabiliser la réalisation de cette station d'assainissement, au lieu de la dimensionner à la cinquantaine de maisons de village du hameau, il a été prévu de raccorder la partie constructible située au-dessus du hameau et d'inclure la bordure de terrains situés à l'Est de la route, soit environ 0,8 ha de vignes classées en AOC « Côtes de Provence », le reste planté en vigne de plus de 4 ha étant conservé et le secteur AOC non exploité autour du hameau s'élevant à plus de 15 ha ce qui peut permettre une relocalisation des plantations !

La problématique essentielle étant d'avoir suffisamment d'abonnés pour l'assainissement collectif local qui est à réaliser obligatoirement, **la commune maintien son projet** car il ne consomme que 0,8 ha de vigne sur un total

cultivé de 5 ha, alors qu'à proximité existe encore un potentiel de plantation de vigne sur plus de 15 ha.

#### Annexe 5 : ER 55 (7 ha de réserve foncière)

##### Rappel du problème soulevé :

Ce projet de PLU prévoit également plusieurs emplacements réservés qui consomment de l'espace agricole en production :

-ER 55 (aménagements paysagers et installations d'équipements publics, pédagogiques et de loisirs) d'une superficie de 7 ha, permet l'acquisition de terres, vignes (1.5 ha) et oliviers retenus dans l'aire parcellaire de l'AOC « Côtes de Provence », à la périphérie du village.

##### Réponse de la commune :

Les terrains situés sur l'ER n°55 situés en prolongement de la zone d'aménagement communale en dehors de la zone urbanisée du village permettent de créer une réserve foncière pour des aménagements communaux futurs à long terme.

Compte de ce classement de la plus grande partie de ces terrains en AOC « Côtes de Provence », **l'ER n° 55 sera limité à la parcelle non classée d'une superficie d'environ 7 000 m<sup>2</sup> !**

## Annexe 6 : ER 38 (bassin de rétention)

### Rappel du problème soulevé :

Ce projet de PLU prévoit également plusieurs emplacements réservés qui consomment de l'espace agricole en production :

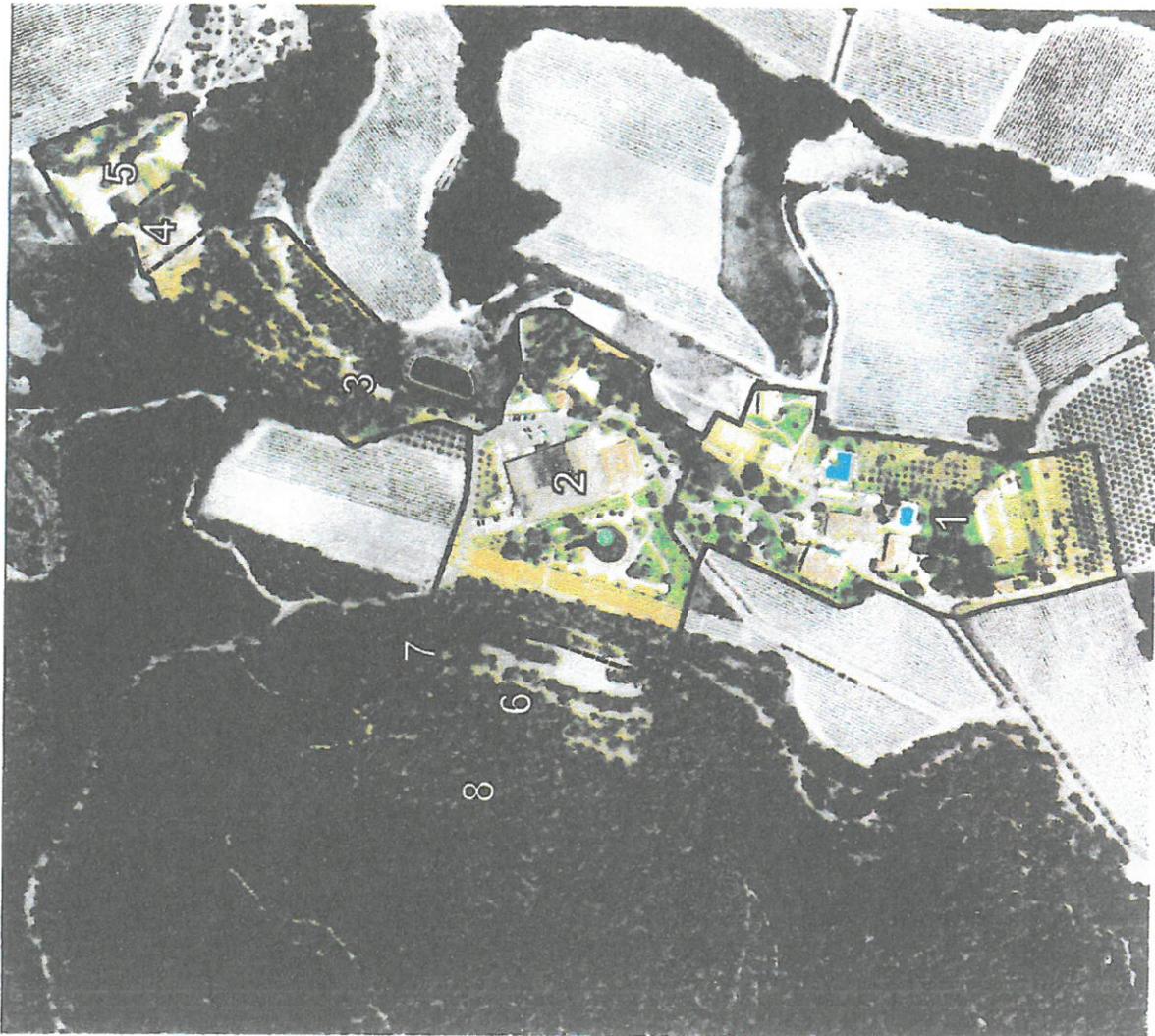
-ER 38 (aménagement d'un bassin de rétention) d'une superficie de 5 700 m<sup>2</sup> qui consomme deux parcelles de vignes en IGP.

### Réponse de la commune :

Le schéma de gestion des eaux pluviales établi en parallèle de la procédure du PLU a identifié ce secteur géographique comme une zone à écoulements pluvial très concentrés (zone à risque) et il y a été prescrit la réalisation d'un bassin de rétention de **8000 m<sup>3</sup>**.

Compte tenu du fait que ce terrain représente l'emplacement le plus propice à la réalisation de ce bassin (en partie basse ce qui est d'ailleurs un lieu de stagnation des eaux pluviales donc non adapté à la culture de la vigne !) et compte tenu que la non réalisation de ce bassin engage la sécurité des populations voisines, la commune de Flayosc va **maintenir cet emplacement réservé sur la partie basse du terrain en vue de la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales** d'un volume qui sera réétudié ultérieurement de façon à minorer les superficies de vignes impactées.

2. LES INTENTIONS GENERALES RETENUES



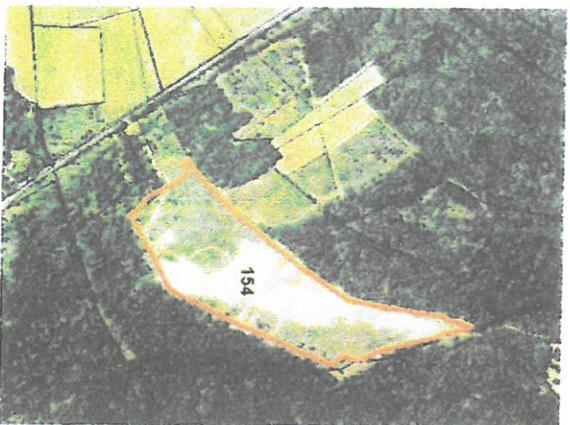
Typologie :	sous-secteur :	Surface du sous-secteur :	surface existante en 2016 :	surface projetée :
Château Hôtellerie Restauration maison gardien	1	3,8 ha	5 800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
bâtiments techniques Oenotourisme	2	3,7 ha	4 000 m <sup>2</sup>	néant
zone de condi- tionnement et d'embouteil- lage	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>

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT RETENU

Superficie : 6,3 hectares

Principe d'aménagement et d'implantation à respecter :

exemple d'implantation des futures constructions :



Parcelles concernées : 154

Caractère de la zone : site dédié à l'activité ULM.

Classement au PLU : Ne1

Situation géographique : La piste est existante, elle est située en zone forestière et à proximité d'espaces cultivés, au sud de la commune, en bordure de la RD10.

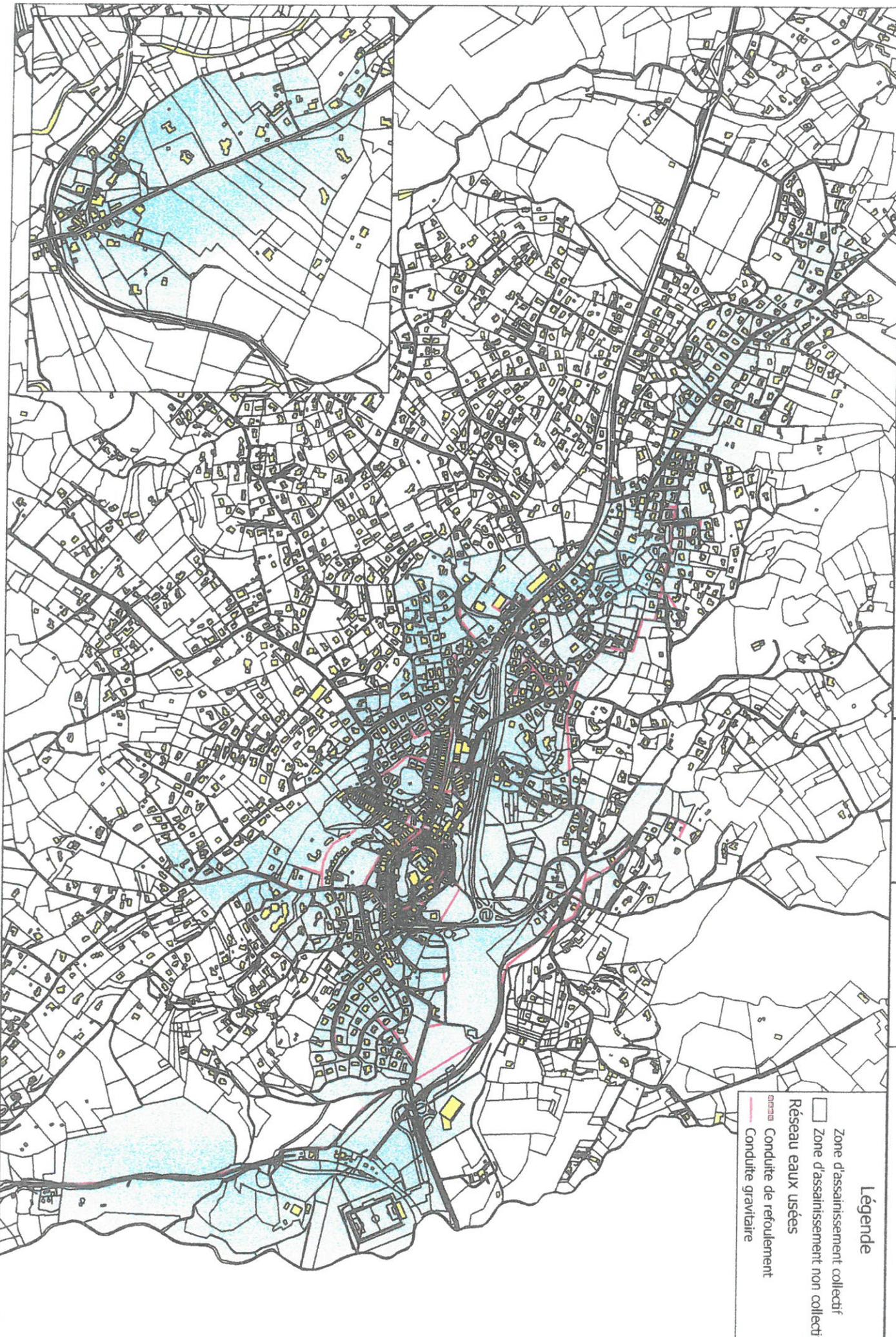


SCHEMA DIRECTEUR D'EAUX USEES  
- Plan du zonage d'assainissement -

- FLAYOSC -

- SEPTEMBRE 2016 -

ECHELLE PLAN : 1 / 8 000 e



- Légende**
-  Zone d'assainissement collectif
  -  Zone d'assainissement non collectif
  - Réseau eaux usées**
  -  Conduite de refoulement
  -  Conduite gravitaire