

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE DE FLAYOSC

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
27	27	24

Délibération n°2025-003

**OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU D'ENGINESSE
ET APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DE DROIT
COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Mairie de Flayosc

EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Flayosc

Séance du 6 février 2025

L'An deux mille vingt-cinq et le 6 février, à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance à huis-clos, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Karine ALSTERS, Maire.

Etaient Présents : Karine ALSTERS - Pierre PENEL - Mattéo LA SALA - Mihaela MOUREY - Éliane CHINELLATO - Anne-Sophie BASTIEN - Alain HUMPFER - Isabelle RENAUD - Vincent D'AUBREBY - Anne-Marie ROLLAND - Guy MEUNIER - Kérima WEIJERS - Didier BERTOLINO - Alain MANSARD - Guillaume DJENDJEREDJIAN - Stéphane NACHTRIPP - Stéphan LHOMME - Joelle SCHLOSSER

Etaient Représentés : Nadège DASSONVILLE représentée par Anne-Sophie BASTIEN - Gilles VIDAL représenté par Mattéo LA SALA - David ESTELLON représenté par Karine ALSTERS - Jan HERMAN représenté par Pierre PENEL - Isabelle RIOLI représentée par Guillaume DJENDJEREDJIAN - Agnès NEVEU représentée par Stéphane NACHTRIPP

Etaient Absents : Sandrine CLOAREC - Amandine PORTRON - Claude DEUCHST

Secrétaire de la Séance : Guillaume DJENDJEREDJIAN

Publié le :

Rapporteur : Pierre PENEL

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L142-4 et .142-5, L153-38 et L153-41 et suivants ;
- Vu la délibération du 19 octobre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Flayosc ;
- Vu la délibération du 15 mai 2018, approuvant la modification n°1 simplifiée du Plan Local ;
- Vu la délibération du 19 octobre 2019, approuvant la modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Flayosc ;
- Vu la délibération du 10 mars 2022 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Flayosc ;
- Vu la demande de dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme, transmise par la commune au Préfet du Var en date du 2 décembre 2022 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP-PAU-2023-05 du 17 mars 2023 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu à l'article L142-4 du code de l'urbanisme ;
- Vu la saisine de l'autorité environnementale au cas par cas dit « Ad Hoc », conformément au 3° de l'article R104-12 du code de l'urbanisme en date du 24 mai 2024 ;
- Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 concluant à l'absence de nécessité de soumettre la procédure de modification n°3 de droit commun du PLU à évaluation environnementale par décision n° CU-2024-3712 du 22 juillet 2024.
- Vu les avis des personnes publiques associées suivantes :
 - Monsieur le Préfet du Var au titre de la commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :
 - Avis favorable, simple sous réserve portant sur les évolutions du règlement des zones A et N et sur les STECAL Ah et No, en particulier la taille des annexes et des piscines, et les haies anti-dérives de produits phytosanitaires,
 - Avis simple portant sur la demande de retrait des modifications apportées au STECAL Nt1 ;
 - Monsieur le Préfet :
 - Avis ni favorable, ni défavorable, assorti d'observations portant sur des compléments de justifications à apporter dans l'exposé des motifs, des évolutions à apporter au règlement écrit, la demande de retrait des modifications concernant le STECAL Nt1 et la zone 1AUc ;
 - Monsieur le Président du Conseil Régional PACA :

- Sans observation ;
- Monsieur le Président du Département du Var :
 - Avis ni favorable, ni défavorable, assorti d'observations portant sur le recul des portails vis-à-vis des routes départementales et les marges de recul des constructions en zone 1AUd ;
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat :
 - Avis favorable sans observation ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture :
 - Avis favorable avec réserves, portant sur le règlement de la zone agricole, le STECAL No et le STECAL Nt1 ;
- Monsieur le Président de l'agglomération Dracénie Provence Verdon :
 - Avis favorable comportant des recommandations portant sur la taille des annexes dont les piscines, le règlement lié au risque inondation, le STECAL NT1 ;
- Monsieur le Maire d'AMPUS :
 - Sans observation.
- Vu l'absence d'observation des autres Personnes Publiques Associées à la procédure de modification n°3 du PLU ;
- Vu la décision n°E24000037/83 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Joël BURRIER en qualité de commissaire enquêteur, en date du 1^{er} août 2024 ;
- Vu l'arrêté municipal n°2024/011 du 23 septembre 2024, prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du PLU ;
- Vu le projet de modification n°3 de droit commun du PLU mis à disposition du public lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 octobre 2024 au 19 novembre 2024 inclus ;
- Vu le procès-verbal (PV) de synthèse des observations rédigé par le commissaire enquêteur et remis en main propre à Madame le Maire le 21 novembre 2024 ;
- Vu la réponse au PV par Madame le Maire, transmise par voie dématérialisée au commissaire enquêteur le 4 décembre 2024 ;
- Vu le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions et avis motivé remis à la commune le 13 décembre 2024 ;

- Vu l'avis favorable **sans réserve, ni recommandation** du commissaire enquêteur ;
- Vu la prise en compte dans les pièces du PLU des observations des Personnes Publiques Associées et des observations du public tel qu'annoncées dans la réponse de la commune au PV d'enquête publique, en particulier :

❖ Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP-document 3)

- En réponse aux observations de la DDTM, CDPENAF et de la Chambre d'agriculture, les modifications des OAP du STECAL Nt1 sont supprimées. Retour à la version des OAP du PLU approuvé le 19 octobre 2019 (MDC2).
- En réponse à l'observation de la DDTM, les modifications des OAP de la zone 1AUc sont supprimées. Retour à la version des OAP du PLU approuvé le 19 octobre 2019 (MDC2).
- En réponse à l'avis de la CDPENAF et pour prise en compte d'une observation issue de l'enquête publique, la planche graphique des OAP du STECAL No évolue (en particulier déplacement d'une construction projetée, haie antidérive).
- En réponse à la recommandation de DPVA, la planche graphique des OAP de la zone 1AUda est complétée (précision sur la gestion du pluvial).

❖ Règlement, pièce écrite (document 4.1.1) et graphique (document 4.2)

- En réponse aux observations de la DDTM, CDPENAF et de la Chambre d'agriculture, les modifications du règlement du STECAL Nt1 sont supprimées. Retour à la version du règlement pour ce STECAL du PLU approuvé le 19 octobre 2019 (MDC2).
- En réponse à l'observation de la DDTM, les modifications du règlement écrit et graphique de la zone 1AUc sont supprimées. Retour à la version du PLU approuvé le 19 octobre 2019 (MDC2).
- Prise en compte des observations et recommandations de la DDTM, de la CDPENAF, de DPVA et du Département dans le règlement écrit portant principalement sur :
 - Règlement inondation (DPVA)
 - Rappel réglementaire portant sur la loi de lutte contre l'engrillagement des espaces naturels (DDTM)
 - Traduction dans le règlement de la volumétrie des constructions annoncée dans les OAP de la zone 1AUa des Moulins (DDTM)
 - Recul des portails et constructions vis-à-vis des routes départementales (Département)

- Reformulation des dispositions concernant les haies antidérives et le STECAL No (CDPENAF)
- Modification du règlement concernant les annexes et piscines en zone A et N et STECAL Ah pour consensus entre les observations des Personnes Publiques Associées à la procédure et les requêtes issues de l'enquête publique.

❖ **Annexes au règlement (document 4.1.2) :**

- Correction dans le lexique de la définition des « annexes » en réponse aux observations de DPVA et de la DDTM.

❖ **Annexes générales (document 5.1)**

- La cartographie des secteurs concernés par l'application des Obligations Légales de Débroussaillage fait l'objet du document 5.1 : « complément aux annexes générales » pour application du décret 2024-295 du 29/03/2024 (demande formulée dans l'avis de la DDTM).
- Vu les pièces du PLU modifiées suite à l'enquête publique et à la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées, dont l'exposé des motifs complété pour apporter les justifications supplémentaires demandées, entre autres, par la DDTM,
- Considérant que conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun n°3 a fait l'objet d'un examen au cas par cas « Ad-Hoc » pour déterminer la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale,
- Considérant que l'avis conforme de l'autorité environnementale conclut à une absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale et que cet avis conforme a été inclus dans le dossier d'enquête publique,
- Considérant que les objectifs de la procédure de modification n°3 du PLU définis par la délibération du 10 mars 2022, engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Flayosc sont respectés,
- Considérant que l'article L153-38 du code de l'urbanisme précise que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Considérant que le PLU approuvé en 2017 classait le quartier d'Enginesse en zone Uc (ouverte à l'urbanisation) et que la modification de droit commun approuvée en 2019 a classé 8,1ha de cette zone Uc en zone d'urbanisation future stricte (2AU) en raison de l'insuffisance d'équipements de la zone, notamment d'équipement de défense incendie ; cette zone a été incluse dans le calcul des capacités d'urbanisation définies par le PLU approuvé en 2017. La zone ouverte à l'urbanisation représente 2.5 ha des 8,1 ha de la zone 2AU d'Enginesse. Les 5,6 ha restants sont reclassés en zone naturelle dans la mesure où ces espaces sont enclavés. sans accès direct et non raccordables. ni

défendables. L'ouverture à l'urbanisation concerne des parcelles déjà bâties (5 parcelles sur les 7 parcelles de la zone). Les espaces libres de constructions (2 parcelles et d'éventuelles divisions parcellaires) pourraient accueillir 5 à 6 nouvelles constructions, ce qui représente moins d'1% de la production de logements prévue par le PLU approuvé. Cette ouverture à l'urbanisation, d'une zone déjà urbanisée est cohérente avec les capacités d'urbanisation inexploitées des autres zones déjà urbanisées du territoire dans la mesure où elle est prévue par le PLU de 2017 et contribue à l'atteinte des objectifs de production de logements du PLU approuvé.

- Considérant que la zone Uc d'Engennesse du PLU de 2017 a été classée en zone d'urbanisation future stricte pour défaut d'équipement de défense incendie et que les équipements nécessaires ont été mis en œuvre et réceptionnés conformément au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, la faisabilité opérationnelle de cette ouverture à l'urbanisation est assurée.
- Considérant par conséquent que la présente délibération motive l'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU d'Engennesse au regard de la capacité d'urbanisation inexploitée et de sa faisabilité opérationnelle.
- Considérant que cette ouverture à l'urbanisation a fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°DDTM/SPP-PAU-2023-05 du 17 mars 2023 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu à l'article L142-4 du code de l'urbanisme,
- Considérant que le dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FLAYOSC, tel qu'il est présenté en Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, dans la mesure où le dossier a été amendé conformément aux observations des Personnes Publiques Associées citées précédemment et aux conclusions du commissaire enquêteur. Ces points sont justifiés dans l'exposé des motifs du dossier de modification.

Il convient alors que le Conseil Municipal délibère pour motiver l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Engennesse et pour adopter la modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme,

Par conséquent, il est demandé au conseil municipal de :

- Motiver l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Engennesse au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle tel que considérées ci-avant,
- Ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU suite à l'avis conforme n° CU-2024-3712 du 22 juillet 2024 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) concluant à l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale de la procédure,
- Approuver le dossier de modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de FLAYOSC tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- Préciser que cette délibération sera transmise :
 - ✓ au Préfet du Département du Var,
 - ✓ au Président du Conseil Régional PACA,
 - ✓ au Président du Conseil Départemental du Var,
 - ✓ au Président de l'agglomération Dracénie Provence verdon,
 - ✓ au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Département du Var,
 - ✓ au Président de la Chambre des Métiers du Département du Var,
 - ✓ au Président de la Chambre d'Agriculture du Département du Var,
 - ✓ à la Directrice de l'Institut National des Appellations de l'Origine et de la qualité,
 - ✓ au président du Centre National de la Propriété Forestière,
 - ✓ aux Maires des communes limitrophes.

- Préciser que la présente délibération fera l'objet :
 - ✓ d'un affichage en mairie durant un mois ;
 - ✓ la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

Conformément à l'article L133-5 du Code de l'urbanisme et à l'ordonnance n°2021-1310 du 7.10.2021, la transmission au Préfet de la présente délibération et du dossier de modification qui l'accompagne s'effectuera via le Géoportail de l'urbanisme. En absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) exécutoire, la modification du PLU deviendra exécutoire un mois après ce téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme.

Par 24 voix Pour dont 6 procurations (Nadège DASSONVILLE représentée par Anne-Sophie BASTIEN - Gilles VIDAL représenté par Mattéo LA SALA - David ESTELLON représenté par Karine ALSTERS - Jan HERMAN représenté par Pierre PENEL - Isabelle RIOLI représentée par Guillaume DJENDJEREDJIAN - Agnès NEVEU représentée par Stéphane NACHTRIPP)

A L'UNANIMITÉ

DECIDE d'adopter cette délibération

Fait à Flayosc, le 10 février 2025

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,

Karine ALSTERS

