

Jean-Claude DUPUIS

Saint-Maximin, le 20 février 2022

358, chemin du pied de la chèvre

83 470 Saint-Maximin

Tél : 04 89 11 37 14

Dossier n° E21000059/83

Monsieur le Maire de La Roquebrussanne

31, rue Georges Clémenceau

83136 La Roquebrussanne

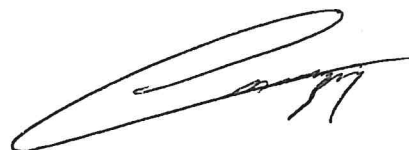
Objet : rapport du commissaire-enquêteur relatif à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Pièces jointes : 2

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous transmettre le rapport non relié (52 feuilles numérotées) relatif à l'enquête publique que j'ai conduite à la suite de la décision du Président du tribunal administratif de Toulon n° E21000059/83 en date du 19.octobre2021 Je joins également, en pièces jointes, le dossier et le registre de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.



Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Dossier n° E21000059/83

**Rapport du commissaire enquêteur
relatif à la modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de La
Roquebrussanne**

Jean-Claude DUPUIS

20 février 2022

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Plan du document

RAPPORT

ANNEXES

CONCLUSIONS MOTIVEES

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Sommaire du document

RAPPORT	5
1 Généralités	6
1.1 <i>Objet de l'enquête</i>	6
1.2 <i>Cadre juridique</i>	6
1.3 <i>Nature et caractéristiques du projet</i>	6
1.4 <i>Composition du dossier</i>	9
2 Organisation et déroulement de l'enquête	10
2.1 <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	10
2.2 <i>Prise de connaissance du dossier</i>	10
2.3 <i>Bilan de la concertation</i>	10
2.4 <i>Incidents relevés au cours de l'enquête</i>	11
2.5 <i>Cooperation avec les services</i>	11
2.6 <i>Climat de l'enquête</i>	11
2.7 <i>Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre et du dossier</i>	11
2.8 <i>Notification des observations et réponses</i>	11
2.9 <i>Relation comptable des observations :</i>	11
3 Analyse des observations et des lettres	12
3.1 <i>Le libellé des 2 lettres reçues durant l'enquête publique</i>	12
3.2 <i>L'analyse de l'observation orale</i>	13
3.3 <i>L'analyse des consultations diverses résultant du projet de modification n°2 du PLU position de la commune suite aux avis des services</i>	13
ANNEXES	15
CONCLUSIONS MOTIVEES	42
4 Objet de l'enquête et éléments essentiels	43
4.1 <i>Caractéristiques du projet</i>	43
4.2 <i>Nature du projet</i>	43
4.3 <i>Composition du dossier</i>	45
5 Organisation et déroulement de l'enquête	46

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

5.1	<i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	46
5.2	<i>Prise de connaissance du dossier</i>	46
5.3	<i>Bilan de la concertation</i>	46
5.4	<i>Incidents relevés au cours de l'enquête</i>	47
5.5	<i>Coopération avec les services</i>	47
5.6	<i>Climat de l'enquête</i>	47
5.7	<i>Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre et du dossier</i>	47
5.8	<i>Notification des observations et réponses</i>	47
5.9	<i>Relation comptable des observations :</i>	47
6	<i>Analyse des observations et des lettres</i>	49
6.1	<i>Le libellé des 2 lettres reçues durant l'enquête publique</i>	49
6.2	<i>L'analyse de l'observation orale</i>	50
6.3	<i>L'analyse des consultations diverses résultant du projet de modification n°2 du PLU position de la commune suite aux avis des services</i>	50
7	<i>Avis motivé</i>	52

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

RAPPORT

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Par délibération du conseil municipal n°2021/48 en date du 30 septembre 2021 il a été décidé d'engager une modification du plan local d'urbanisme afin notamment :

- De permettre un confortement et une diversification de l'activité économique agricole
- D'encourager la performance énergétique des constructions
- De clarifier les dispositions réglementaires applicables aux >Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)
- De préciser les dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB

La délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2021 est jointe en annexe 4.

1.2 Cadre juridique

Le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants, l'article L.151-11, l'article L.151-28

Le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à 123-19 et R.123-1 à R123-33

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de La Provence verte approuvé en 2020

Le Plan local d'urbanisme modifié en date du 24 juin 2019

L'arrêté n°2021/02 du 8/11/2021 prescrivant l'enquête publique

La décision du 19 octobre 2021 du Président du tribunal administratif de Toulon me désignant en qualité de commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête

1.3 Nature et caractéristiques du projet

1.3.1 Nature du projet

Le projet vise à :

- Permettre un confortement et une diversification de l'activité agricole
- Encourager la performance énergétique des constructions
- Clarifier les dispositions réglementaires applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
- Préciser les dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB

1.3.2 Caractéristiques du projet

1321 Confortement et diversification de l'activité agricole

L'activité agricole sur la commune est consacrée par :

- Un périmètre AOP Coteaux Varois
- Un périmètre de zone agricole protégée (ZAP) créée par arrêté préfectoral du 31 mai 2013 et couvrant un périmètre de 1081 hectares sur les deux entités de la plaine de L'Issole et de la plaine de Lamanon. Un bilan de cette ZAP a été dressé en 2018 par la chambre d'agriculture

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

du Var et fait notamment état d'une réduction de surfaces en friche, d'une poursuite des dynamiques d'installations (11 nouvelles depuis 2011) et d'une poursuite de la dynamique du marché foncier. Ces différents indicateurs témoignent de la vitalité de l'économie agricole.

- L'activité agricole est également consacrée par le zonage du PLU approuvé qui identifie 1114,55 hectares de zones agricoles (secteurs Aa et Ab).

La diversification de l'activité porte sur le projet du **domaine de Lamanon** au nord du village couvrant 91 ha répartis comme suit :

- Espaces boisés sur toute la partie nord-ouest sur 67,68 ha
- Espaces viticoles sur 7,26 ha
- Espaces couverts par d'autres cultures (oliveraie) ou en friches sur 12,59 ha
- Vaste bastide et parc aujourd'hui en état de déshérence malgré quelques aménagements récents

Le nouveau projet global comporte :

- La poursuite de la reconquête agricole avec un volet viticole sur une dizaine d'hectares en supplément des parcelles déjà en culture et un volet d'autres cultures en agriculture biologique (amandes, grenades, olives, etc) sur 10 autres ha le tout en vue d'exploiter pleinement les 30 ha à haut potentiel agricole ;
- La création d'une nouvelle cave viticole associée à un espace de vente et des bâtiments techniques ;
- La rénovation/réhabilitation totale de la Bastide et de son parc paysager, dans une logique associant hébergement touristique, restauration et œnotourisme.

Le domaine est classé :

- Pour partie en zone naturelle sur toute sa partie nord et ouest correspondant à la partie boisée du domaine avec localement un espace boisé classé en arrière plan de la Bastide
- Pour partie en zone agricole Aa sur sa partie sud-est, sur les terrains à potentialités agricoles.

Le terrain retenu pour l'implantation de la nouvelle cave viticole est situé au nord du domaine en zone naturelle N, au contact immédiat de la zone Aa sur un secteur interface entre zone agricole au sud et zone boisée au nord.

En application des dispositions de l'article R151-25 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU autorise au sein de cette zone N les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve de la présence effective d'exploitation existante à la date de publication du PLU.

Le PLU approuvé étant antérieur à la loi ELAN de novembre 2018, il n'autorise pas en revanche les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles expressément visées par l'alinéa II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN sus-nommée.

Dans une double logique d'actualisation des dispositions réglementaires du PLU et de faisabilité de création d'une nouvelle cave viticole participant à la renaissance du domaine de Lamanon, le règlement d'urbanisme est complété via la présente modification par le rajout d'un alinéa reprenant les dispositions de l'article L151-11 et précisant à l'article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à dispositions particulières) que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegardes des espaces naturels et des paysages.

Le règlement précise en outre que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

S'agissant de la rénovation de la Bastide et dans le cadre de l'article L.151-11 la commune souhaite désigner dans le règlement les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. La bastide est donc identifiée sur les documents graphiques du PLU par une étoile de couleur verte et le règlement du PLU à l'article A2 est complété par un alinéa qui précise que les bâtiments désignés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous conditions détaillées.

La diversification de l'activité porte également sur le **domaine du Baguier**

Le domaine se situe au sud du village dans la partie ouest de la plaine agricole. Il est bordé sur ses franges nord et est par des espaces agricoles à forte dominante viticole et sur ses franges ouest et sud par un habitat pavillonnaire diffus. Il couvre 10,7 ha avec schématiquement une moitié ouest correspondant à des boisements (où l'on recense également une ancienne bergerie) et une moitié est occupée par les vignes et les différents volumes bâtis déjà existants.

Le projet global de réhabilitation comporte :

- Une restructuration complète du vignoble dont les travaux ont déjà commencé avec 1,1 ha plantés en 2020, 1,4ha en cours de plantation en 2021, 2,1ha qui seront arrachés et replantés en 2022 et 2 ha qui seront replantés en 2023,
- Un projet de surélévation et d'extension de la partie nord de la Bastide pour réhabiliter la résidence principale de l'exploitant et développer une activité agritouristique avec 5 chambres d'hôtes, un restaurant et une boutique de vente des produits du domaine,
- La création d'une cuverie et d'un hangar agricole,
- La réfection des toitures et bâtiments annexes.

Le domaine du Baguier étant classé en zone agricole et pour actualiser le règlement afin de permettre le changement de destination et la commercialisation des produits agricoles il est proposé de compléter l'article A2 dans les mêmes termes que pour le domaine de Lamanon.

La présente modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) donne lieu à un avis de l'autorité environnementale au titre de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme.

1322. Encourager la performance énergétique des constructions

L'article L.151-28 (alinéa 3) du code de l'urbanisme stipule que « le règlement du PLU peut prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ; cette disposition dite du bonus densité pour haute performance permet donc une majoration, dans une limite de 30 % des règles relatives au gabarit c'est-à-dire :

- De la règle de l'emprise au sol (article 9 du règlement de chacune des zones identifiées au PLU)
- De la règle de hauteur maximale de constructions (article 10 du règlement de chacune des zones identifiées par le PLU).

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Dans le cas des différentes typologies urbaines existantes sur la commune de La Roquebrussanne, le choix s'est porté sur les zones 1AUa,1AUb et 1AUc pour une majoration de l'emprise au sol, sur les secteurs 1AUa et 1AUb pour une majoration de la hauteur. Ainsi il est précisé cette modification à l'alinéa 8.6 de l'article UD8, à l'alinéa 1.4 de l'article 1AU8, à l'article 1AU9.

1.4 Composition du dossier

Le dossier initial de l'enquête publique figure en annexe 1. Il a été complété en cours d'enquête par les documents suivants :

- Document d'information relatif à la réglementation RT 2020
- Courriel du 21 octobre 2021 au sujet de la saisine de la CDPNAF

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande présentée par M. le maire de la commune de La Roquebrussanne, Monsieur le président du tribunal administratif de Toulon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête par décision n° E21000059/83 du 19 octobre 2021.

2.2 Prise de connaissance du dossier

Suite à ma désignation par le tribunal administratif de Toulon, le 19 octobre 2021, un contact téléphonique a été établi avec la personne en charge du projet à la mairie de La Roquebrussanne. La date d'un rendez-vous à la mairie a été fixée au vendredi 5 novembre 2021. A cette occasion un dossier papier et numérique m'a été remis et les éléments du projet d'arrêté de l'enquête publique ont été examinés.

Publicité de l'enquête :

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un avis au public a été publié dans deux journaux ;

- Var Matin éditions du 12 novembre et 8 décembre 2021
- La Provence éditions des 12 novembre et 8 décembre 2021

L'avis d'enquête publique a été affiché dans la commune et a fait l'objet d'un certificat d'affichage de M. le maire en date du 16 novembre 2021.

L'avis d'enquête publique a été porté à la connaissance du public sur le site Internet de la commune. Le projet d'arrêté a fait l'objet d'une concertation avec les services de la mairie à compter du 5 novembre 2021. Les dates de l'enquête publique ont été définies du 1^{er} décembre 2021 à 9h au jeudi 20 janvier 2022 à 16h.

La visite de la zone concernée par l'enquête publique a été sollicitée le 5 novembre 2021 à la mairie mais aucun rendez-vous ne m'a été proposé pour la visite des domaines privés du Baguier et de Lamanon.

J'ai tenu en qualité de commissaire enquêteur quatre permanences en mairie pour donner des informations au public et recevoir toutes observations tant écrites qu'orales :

- le mercredi 1^{er} décembre 2021 de 9h à 12h
- le jeudi 16 décembre 2021 de 14h à 16h
- le samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h
- le jeudi 20 janvier 2022 de 14h à 16h

2.3 Bilan de la concertation

Il n'y a pas eu de concertation préalable à l'enquête publique.
L'enquête publique a été portée à la connaissance du public :

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

- Sur le site Internet de la commune,
- par affichage de l'avis au public sur les panneaux d'affichage municipal,
- par la publication réglementaire dans deux journaux locaux.

2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est apparu durant l'enquête.

2.5 Coopération avec les services

D'une manière générale, les contacts avec les services de la mairie ont été positifs. J'ai pu obtenir les informations complémentaires dont j'ai eu besoin ainsi que tous les documents réclamés.

Par ailleurs, à la suite de l'entretien de fin d'enquête publique avec M. le Maire, un relevé d'observations documenté m'a été adressé par courrier du 27 janvier 2022 (joint en annexe 6).

2.6 Climat de l'enquête

Globalement l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, dans un bon climat malgré le ressentiment de certains habitants qui ne comprennent pas le «traitement particulier» des domaines du Baguier et de Lamanon.

2.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre et du dossier

L'enquête a été clôturée par mes soins le jeudi 20 janvier 2022 à 16 heures. A cette occasion, le dossier et le registre d'enquête m'ont été remis.

2.8 Notification des observations et réponses

Un procès-verbal des observations écrites et orales a été remis à M. le maire de la commune de Brignoles le lundi 24 janvier à 11h au cours d'un entretien. Le mémoire en réponse des observations m'a été adressé par la commune le 27 janvier 2022.

2.9 Relation comptable des observations :

2 lettres numérotées de 1 à 2 ont été reçues durant l'enquête publique.
Une personne est venue consulter le dossier sans mentionner d'observation.

3 observations numérotées de 1 à 3 ont été mentionnées sur le registre.
Une personne a reçu des informations orales car non liées à l'enquête publique et non mentionnée sur le registre.

Un courriel sans rapport avec l'enquête publique est arrivé sur l'adresse mail de l'enquête le dernier jour de l'enquête. Il est joint au registre d'enquête (courriel n°3).

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

3 Analyse des observations et des lettres

3.1 Le libellé des 2 lettres reçues durant l'enquête publique

L'observation n°1 de Mme Letizia Camier du 8 janvier 2022 complétée par le courriel du 10 janvier porte sur la modification relative à la performance énergétique et le changement de destination du domaine de Lamanon.

Commentaire : s'agissant de la prise en compte de la RT 2020 applicable au 1 janvier 2020 et jointe au dossier sa remarque est pertinente.

Avis : il y a lieu de mentionner dans la modification n°2 au PLU l'existence de cette nouvelle norme en sus des modifications proposées au règlement ; il n'y a pas d'antinomie mais une complémentarité des deux actions. La commune considère qu'il n'est pas d'usage de faire référence à une norme dans le règlement du PLU car les normes peuvent évoluer indépendamment du règlement d'urbanisme ; cette remarque est justifiée mais l'absence de mention de cette norme dans le dossier explique l'étonnement de Mme Camier ; il est proposé d'en tenir compte.

Commentaire : s'agissant du changement de destination du domaine de Lamanon il répond à une possibilité offerte à la commune de modifier le règlement conformément à l'article 151-11 du code de l'urbanisme

Avis : il apparaît difficile d'intervenir, au niveau du règlement, pour s'assurer que l'activité agrotourisme ne prend pas le pas sur l'activité agricole. Cependant la proposition de la commune de rajout d'une mention dans le règlement de la zone A me semble pertinente et répond à l'observation de Mme Camier.

La lettre n°2 de M. Jean-Christophe COMOR du 20 janvier 2022 porte sur le point 1 du rapport de présentation intitulé: "confortement et diversification de l'activité agricole". Il s'étonne que le changement de destination de bâtiments s'applique à deux bâtiments identifiés qui correspondent à des projets exposés par des investisseurs récents sur la commune. Il s'interroge sur "le droit" d'appliquer la disposition générale du code de l'urbanisme art 151-11 à tous les agriculteurs de la commune?

Commentaire : cette interrogation sur l'opportunité de la modification du règlement semble montrer qu'une concertation voire une pédagogie pourrait être engagée pour lever cette ambiguïté d'analyse dans la population des autres exploitants agricoles de la commune.

Avis : il convient de bien noter que l'article 151-11 du code de l'urbanisme énonce que : « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination » ; par ailleurs l'autorisation d'urbanisme doit recevoir l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ce qui laisse penser qu'il n'y a pas d'automatisme entre l'existence d'un exploitant agricole et le changement de destination d'un bâtiment existant sur la propriété.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Il semble que la rédaction de la page 15 du rapport de présentation devrait être modifiée pour écrire ligne 11 au lieu de « le PLU doit désigner » lire « le règlement peut désigner ».

En tout état de cause une réunion entre la commune et les exploitants agricoles pourrait dissiper le malentendu consistant à penser que d'une part l'automatisme du changement de destination est une réalité et d'autre part qu'il y a une différence de traitement entre des investisseurs extérieurs à la commune et les exploitants agricoles de cette dernière.

La réponse de la commune dans sa lettre du 27 janvier 2022 me paraît répondre aux observations de M. Comor et ne devrait pas modifier la proposition de modification n°2 du PLU.

3.2 L'analyse de l'observation orale

Une personne est venue s'informer sur l'enquête publique sans mention particulière sur le registre.

Commentaire : sans rapport avec l'enquête publique

3.3 L'analyse des consultations diverses résultant du projet de modification n°2 du PLU position de la commune suite aux avis des services

3.3.1 Les avis

Il convient tout d'abord de préciser que suite à l'arrêt du projet de modification n°2 du PLU de la commune de La Roquebrussanne, les parties prenantes associées ont été consultées le 7 octobre 2021 et les réponses reçues à ce jour en annexe 5 sont partiellement favorables avec quelques réserves :

- sous-préfet de Brignoles/direction départementale des territoires et de la mer du 2 décembre 2021;
- chambre départementale d'agriculture du 13 octobre 2021;
- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 9 décembre 2021;
- Parc naturel régional de la Sainte-Baume du 24 novembre 2021
- Département du Var du 26 novembre 2021.

La lettre du 2 décembre 2021 du sous-préfet de Brignoles demande que le projet de modification n°2 soit amélioré en apportant les modifications et compléments sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis.

Commentaire : la commune a porté à la connaissance de la préfecture du Var par lettre en date 21 janvier 2022 les réponses aux demandes de la sous-préfecture.

Avis : un point de désaccord concerne la création des « établissements recevant du public » (ERP), la commune estimant que leur création ne relève pas du règlement départemental de défense incendie, avis que je partage. Néanmoins l'ouverture à l'exploitation d'un ERP nécessitant l'avis favorable de la commission de sécurité, présidée par M. le préfet, la réglementation concernant la lutte contre l'incendie doit s'appliquer en amont du projet, d'où la nécessité de recueillir un avis

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

favorable du SDIS, conseiller technique de la commune ; à ce stade ce courrier ne m'est pas parvenu en retour du courrier de la commune, donc j'émet une réserve.

La lettre du 13 octobre 2021 de la chambre d'agriculture du Var énonce quelques réserves :

- Compatibilité du projet de rénovation de la bastide du domaine de Lamanon et du Baguier avec l'activité agricole

Commentaire : la commune, dans sa réponse du 27 janvier 2022 au relevé des observations, a répondu aux demandes de la chambre d'agriculture

Avis favorable au projet qui ne nécessite pas, à ce stade, d'examen en commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- Ajout dans la zone A du règlement d'une précision : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ... paysages »

Avis favorable cette disposition a été introduite à l'article A.2.4 du règlement page 61.

La lettre de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 6 décembre 2021 n'appelle pas d'observation et indique une transmission du projet à la délégation connaissance, planification, transversalité qui n'a pas fait parvenir d'avis.

Commentaire : l'avis est considéré favorable

La lettre du 9 décembre 2021 du président du parc naturel régional de la Sainte Baume émet un avis favorable au projet ;

Commentaire : sans objet

La lettre du 26 novembre 2021 du président du département du Var n'appelle aucune observation.

Commentaire : sans objet

3.3.2 Analyse de l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe)

L'autorité environnementale a été saisi du projet de modification n°2 du PLU de La Roquebrussanne par courrier en date du 16 septembre 2021 pour examen au cas par cas. Par décision n°CU-2021-2960 en date du 15 novembre 2021 le président de la MRAePACA a décidé que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

ANNEXES

Liste des annexes

Annexe 1 : composition des dossiers

Annexe 2 : arrêté du 8 novembre 2021 prescrivant l'enquête publique

Annexe 3 : publication dans deux journaux locaux

Annexe 4 : délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2021 relative à la modification n° 2 du PLU

Annexe 5 : avis des organismes consultés

Annexe 6 : relevé des observations et mémoire en réponse de la commune de Brignoles

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Annexe 1 : composition du dossier initial

Pièce n°1 : rapport de présentation du dossier soumis à enquête publique (30 pages)

Pièce n°2 : règlement du plan local d'urbanisme approuvé le 24 juin 2019

Pièce n°3 : planche graphique n°1 identifiée 5.1 plan nord au 1/5000

Pièce n°4 : planche graphique n°2 identifiée 5.2 plan sud au 1/5000

Pièces ajoutées en cours d'enquête :

Document d'information sur la réglementation RT 2020 numéroté 24

Courriel de la DDTM en date du 21 janvier 2021 numéroté 25

Pièce n°5 : publications et annonces légales

* Var matin et La Provence des 12/11/2021 et 08/11/2021

* Certificat d'affichage du 16/11/2021

Pièce n°6 : avis des PPA (en annexe 5)

- courrier du sous-préfet de Brignoles du 2/12/ 2021
- courrier du 13/10/2021 de la chambre d'agriculture
- Courrier du 26/11/2021 du département du Var
- Courrier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 9/12/2021
- Courrier du parc naturel de la Sainte-Baume du 24/11/2021

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Annexe 2 : arrêté n°2021/02 du 8/11/2021 prescrivant l'enquête publique



La Roquebrussanne

Envoyé en préfecture le 08/11/2021
Reçu en préfecture le 08/11/2021
Affiché le [blanc]
D. 333215301309-20211108-ARRETE21CZURBANAR

ARRETE MUNICIPAL n° 2021/02 Mise à l'enquête publique du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté n° 2021-02 du 08/11/2021

Prescrivant l'enquête publique pour le projet de modification n°2 du PLU de La Roquebrussanne

Le Maire de Commune de LA ROQUEBRUSSANNE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-36
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2021 engageant la procédure de modification n°2 du PLL,
Vu la loi n° 83-833 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 réformant l'enquête publique
Vu le décret n°2017-826 du 25 avril 2017 relatif à l'information et la participation du public dans le cadre des enquêtes publiques,
Vu l'ordonnance en date du 19 octobre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant, Mr Dupuis en qualité de commissaire enquêteur,
Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique,

ARRÊTE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquebrussanne. Cette modification a pour objet de permettre un confortement et une diversification de l'activité économique agricole, d'encourager la performance énergétique des constructions, de clarifier les dispositions réglementaires applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif et de préciser les dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été adressé à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (Préfet du Var, Région PACA, Département du Var, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Syndicat Mixte Provence Verte, Communauté d'Agglomération Provence Verte, Parc Naturel Régional de la Sainte Baume), La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été saisie dans le cadre de la procédure dite du cas par cas le 16 septembre 2021.

Article 2 :

L'enquête publique se déroulera durant 61 jours consécutifs, du mercredi 1^{er} décembre 2021 à 9h au jeudi 20 janvier 2022 à 16h inclus.

Article 3 :

Monsieur Jean Claude Dupuis a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Article 4 :

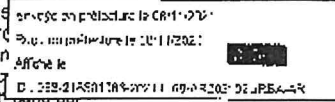
Les pièces du dossier (note de présentation, règlement, plans de zonage) ainsi que le registre d'enquête à feuillet non-mobilité, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur, seront déposés en mairie de La Roquebrussanne pendant toute la durée de l'enquête ouverte aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi 9h-12h, mardi 9h-12h & 14h-16h, mercredi 9h-12h, jeudi 9h-12h & 14h-16h, vendredi 9h-12h, samedi 9h-12h). Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la commune

J.C. Dupuis
Commissaire Enquêteur

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

(www.la-roquebrussanne.fr). Durant cette période, chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le règlement (version papier) déposé à cet effet et/ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete@public.e21000059.la-roquebrussanne.fr. Les observations, propositions et contre-propositions transmises par voie électronique seront régulièrement mises en ligne sur le site internet de la commune. Pour être recevable, toute observation (courrier ou courriel) devra être formulée durant la période de l'enquête et par un auteur identifiable (nom, prénom et adresse). Le dossier sera également consultable sur un poste informatique au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture au public de ce service.



Article 5 :

Le public pourra également adresser ses observations écrites au Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante :

Mr Dupuis, commissaire enquêteur
Enquête publique modification PLU
Mairie de La Roquebrussanne
3^e, Avenue Clemenceau
83136 LA ROQUEBRUSSANNE

Article 6 :

Le Commissaire Enquêteur recevra le public à la mairie de La Roquebrussanne aux jours et heures suivants :

- le mercredi 1^{er} décembre 2021 de 9h à 12h (début de l'enquête)
- le jeudi 16 décembre 2021 de 14h à 16h
- le samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h
- le jeudi 20 janvier 2022 de 14h à 16h (fin de l'enquête)

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune de La Roquebrussanne le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 8 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du Département du Var et au président du Tribunal Administratif de Toulon. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie de La Roquebrussanne aux jours et heures habituels d'ouverture pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 9 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelle dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de La Roquebrussanne. Une copie des avis publics dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 10 :

Les informations relatives à ces documents peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la commune de La Roquebrussanne.

Article 11 :

Ampiation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous Préfet de Brignoles, et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Fait à La Roquebrussanne le 08/11/2021 novembre 2021



Le présent arrêté peut être l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois suivant sa publication. Cette dernière prolonge le délai de recours contentieux qui doit être alors introduit dans les deux mois suivant la décision impétive ou soumise de relief du malin ou du Préfet au recours administratif épuisé. Le présent arrêté peut être l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de 2 mois suite à l'accomplissement de l'obligation des mesures précédentes à son article 4.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Annexe 3 : publication journaux locaux

AVIS D'ENQUÊTES

COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Maire de la Commune de La Roquebrussanne a l'honneur de vous adresser ci-joint le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Roquebrussanne. Ce projet est soumis à votre avis et sera soumis à l'Assemblée Municipale de La Roquebrussanne le 14 décembre 2021.

Vous pouvez consulter le projet de modification n°2 du PLU sur le site internet de la Commune de La Roquebrussanne : www.la-roquebrussanne.fr

Le Maire de La Roquebrussanne,
M. Jean-Claude DUPUIS

COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

AVIS

PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

Le Maire de la Commune de La Roquebrussanne a l'honneur de vous adresser ci-joint le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Roquebrussanne. Ce projet est soumis à votre avis et sera soumis à l'Assemblée Municipale de La Roquebrussanne le 14 décembre 2021.

Vous pouvez consulter le projet de modification n°2 du PLU sur le site internet de la Commune de La Roquebrussanne : www.la-roquebrussanne.fr

Le Maire de La Roquebrussanne,
M. Jean-Claude DUPUIS

AVIS D'ENQUÊTES

COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

2^E PARUTION AVIS D'ENQUÊTE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Préambule : Le 22 septembre 2021, M. le Maire de la Commune de La Roquebrussanne a adressé un avis d'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Roquebrussanne.

Le Maire de la Commune de La Roquebrussanne a l'honneur de vous adresser ci-joint le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Roquebrussanne. Ce projet est soumis à votre avis et sera soumis à l'Assemblée Municipale de La Roquebrussanne le 14 décembre 2021.

Vous pouvez consulter le projet de modification n°2 du PLU sur le site internet de la Commune de La Roquebrussanne : www.la-roquebrussanne.fr

Le Maire de La Roquebrussanne,
M. Jean-Claude DUPUIS

COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

AVIS

MAIRE DE LA ROQUEBRUSSANNE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Maire de la Commune de La Roquebrussanne a l'honneur de vous adresser ci-joint le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Roquebrussanne. Ce projet est soumis à votre avis et sera soumis à l'Assemblée Municipale de La Roquebrussanne le 14 décembre 2021.

Vous pouvez consulter le projet de modification n°2 du PLU sur le site internet de la Commune de La Roquebrussanne : www.la-roquebrussanne.fr

Le Maire de La Roquebrussanne,
M. Jean-Claude DUPUIS

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E2100059/83

Annexe 4: délibération du conseil municipal

8



Commune de La Roquebrussanne
DEPARTEMENT DU VAR

Délibération du conseil municipal N° 2021/48 Relative à l'engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Nombre de conseillers en
exercice : 18
Présents : 18
Représentés : 3
Valants : 18
Absents : 0

L'an deux mille vingt et un, le vingt-sept septembre à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de La Roquebrussanne s'est réuni, après convocation légale adressée par le Maire, conformément aux articles L 2121-8 à L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, en session ordinaire, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de son Maire Monsieur Michel Gros.

Lieu de la convocation :
13,05,7071
Date d'adoption :
30.09.2021

Présents : Michel GROS Claudine VIDAL, Jean-Pierre GOUJON Pierre VENEL, Bryan JACQUIN, Michel GAGNEPAIN, Chrystèle GAZZANO, Sabine FONTANILLE, Ludovic COURAT, Jean-Mathieu CHIOTTI, Sabal BAUDRAND Lionel BROUQUIER, Bernard BELORGEY, Hugo NIEDERLAENDER, Stéphanie DEROU-SERAULT, Nicole MANERA

Procurations : Nathalie WETTER donne pouvoir à Chrystèle GAZZANO
Magali ATLAN donne pouvoir à Sabine FONTANILLE
Merylène RICCI donne pouvoir à Claudine VIDAL

Absents : Néant

Secrétaire de séance : Claudine VIDAL

Vu le PLU approuvé,
Considérant l'intérêt d'engager une procédure de modification pour la correction des objectifs définis ci-dessus.
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L50-36 et suivants régissant la procédure de modification du P.L.U.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal :

- que la commune de La Roquebrussanne dispose d'un PLU approuvé depuis le 11 juillet 2008
- que le PLU a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 27 février 2017
- que ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 24 juin 2019

Suite à ces rappels, Monsieur le Maire expose l'intérêt d'engager une nouvelle procédure de modification afin notamment :

- de permettre un confortement et une diversification de l'activité économique agricole
- d'encourager la performance énergétique des constructions
- de clarifier les dispositions réglementaires applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)
- de préciser les dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Il rappelle les différentes étapes de la procédure de modification :

- montage du dossier réglementaire de modification (rapport de présentation, règlement, documents graphiques, etc...)
- transmission du dossier à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui analyse l'éligibilité de la procédure à l'évaluation environnementale
- transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées (Préfet, Chambre Consulaires, Région, Département, SCOT, PNR, etc...)
- organisation d'une enquête publique
- délibération d'approbation de la modification

Au terme de ces rappels et de ces explications, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de délibérer pour prescrire la mise en œuvre d'une procédure de modification n°2.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

- **DE DECIDER** d'engager une modification du P.L.U

DE DIRE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois

La Roquebrussanne, le 30/05/2021.



Michel BRUS.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat
Copie exécutoire
Publiée le :
Recu en préfecture le :

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Annexe 5: Avis des organismes consultés

Sous-préfecture de Brignoles :

20



Service planifications et prospective
Pôle aménagement et urbanisme
Bureau planification

AR: 1410560845627

Direction départementale
des territoires et de la mer du Var

Toulon, le 2 DEC 2021

Le sous-préfet de Brignoles

Monsieur le maire
de La Roquebrussanne

Objet : Commune de La Roquebrussanne - Avis sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme.
Référence : Votre courrier de notification, reçu en préfecture le 5 novembre 2021.

Par votre lettre visée et citée, vous m'indiquez avoir engagé une procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune conformément à l'article L. 153-4C du code de l'urbanisme et ce, afin de permettre un confortement et une diversification de l'activité économique agricole (deux changements de destination : domaine de Lamaron et domaine du Beguier) ;

- encourager la performance énergétique des constructions ;
- préciser les dispositions réglementaires applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

préciser les dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UE

Examiner le projet m'aimant à formuler les observations ci-après.

Sur le confortement et la diversification de l'activité économique agricole

- Le Domaine de Lamaron se situe pour partie en zone N et autre partie en zone A et à moins de 200 mètres d'un massif boisé.

Le projet de la Haatine, également appelée ferme du Lamaron, consiste à créer 8 chambres et espaces communs (restauration, salon, lieu d'exposition des produits du terroir...) et devrait permettre d'accueillir des groupes de 10 personnes maximum, en complément de l'activité viticole et agricole d'environ 30 hectares à haut potentiel agricole.

Par ailleurs, il est prévu la construction d'une nouvelle cave viticole en zone naturelle N, au contact immédiat de la zone Aa. Or, le dossier ne précise pas si le domaine de Lamaron dispose déjà d'une cave viticole. Si c'est le cas, il devra être justifié que la cave actuelle ne peut plus être utilisée. Enfin, la « délocalisation » de la cave ainsi que le devenir de l'ancienne cave devront également être justifiés.

- Le domaine du Beguier, situé en zone agricole au sud du village, a pour projet d'édifier ces chambres d'hôtes en lien avec ce qui existait déjà (un restaurant) une boutique de vente des produits du terroir ainsi que la résidence principale de l'exploitant.

Adresse postale : Préfecture - DDTM - SPP - PAU CS 51 205 - 83 070 TOULON CEDEX
Accueil ci. public : 274 avenue de l'Industrie de marbre à Toulon face aux pompiers
Téléphone : 04 94 46 65 83 / Courriel : cdm-spp-pau@var.gouv.fr / www.var.gouv.fr

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Incidie faux de forêt

Les projets du domaine de Larnanon sont isolés par rapport à l'entité dense et sont situés à moins de 200 mètres d'un massif boisé. Les poteaux incendie les plus proches se situent à environ 2 kilomètres.

Concernant le domaine du Baguet, le premier poteau de défense incendie se situe à plus de 400 mètres du bâtiment et le projet à environ 60 mètres du massif forestier immédiatement à l'ouest et à environ 300 mètres du massif dont il est séparé par de l'habitat dit «A».

La défensibilité de ces deux projets n'est donc pas assurée et l'accessibilité pour les services de secours reste à confirmer par le service départemental d'incendie et de secours.

De surcroît, ces deux projets ne respectent pas le règlement départemental de défense extérieure contre les incendies qui prévoit qu'une habitation individuelle ou un établissement recevant du public doivent être situés à au moins 400 mètres d'un point d'eau incendie, hors secteur forestier.

Dans des zones à interface habitat forêt, certains occupants ou utilisations du sol peuvent aggraver le risque ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. Ces zones sont inconstructibles et les aménagements limités, quels que soient les équipements de défense.

Aussi, seuls les bâtiments à usage agricole, dans le cas présent la cave viticole, peuvent y être autorisés, à condition qu'ils soient conçus de manière à ce que les surfaces cultivées puissent contribuer à les protéger qu'ils n'induisent pas le besoin d'une présence humaine permanente (pas de logement/habitation) et ne nécessitent pas de défrichage.

L'article R. 111-2 prévoit que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.».

Par ailleurs, et pour information l'arrêté n° 5MA01745 de la CAA de Marseille du 14 février 2020 a confirmé que le maire doit refuser le permis de construire si le projet est proche d'une forêt exposée au vent et sans coupe incendie à proximité.

Ainsi, au titre du risque incendie de forêt, je vous demande de supprimer vos changements de destination pour la partie chambres d'hôtes et espaces communs, au vu du caractère isolé et de l'exposition de la zone (solaire) et de majoritairement élevé sur la zone, très élevé sur la parcelle du projet, tant sur le projet du Larnanon que sur celui du Baguet.

La cave coopérative au titre du risque incendie de forêt, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité de l'édifice (pas de pénétration d'air froid) et de répondre à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus pourra être réalisée.

Règlement

En zone A du règlement il est recommandé de compléter l'article 7 en indiquant que le changement de destination sera réalisé dans le prolongement de l'activité agricole, et que les nouvelles destinations d'habitation d'hébergement de chambres et de bureau devront être en lien direct avec l'activité agricole.

De même, en zone N, il convient de compléter l'article 7 comme suit : «Les constructions ou installations liées et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, sous réserve des prescriptions effectives d'exploitation existantes à la date de publication du P.L.U.».

Je vous invite donc à améliorer votre projet en apportant les modifications et compléments sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis.

Charbe, ABCLUD

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – HAU CS 31 205 - B3 670 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie du mailin à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 43 83 / Courriel : ddtm-spp-peu@var.gouv.fr / www.var.gouv.fr

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

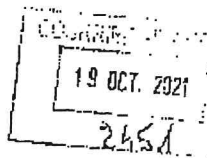
Chambre d'agriculture



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
VAR

Draguignan, le 13 Octobre 2021

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
31 Rue Georges Clemenceau
83 136 LA ROQUEBRUSSANNE



16

Siège Social
Antenne de Vidauban
Antenne de Sèvres

Objet : Plan Local d'Urbanisme – Projet de modification n°2
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture

Entre R+AR

Monsieur le Maire,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenus dans le Code de l'Urbanisme, le 7 Octobre 2021, nous avons été rendus destinataire du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire, dans un délai de un mois.

La modification a pour objectifs :

- de permettre un confortement et une diversification de l'activité économique agricole ;
- d'encourager la performance énergétique des constructions ;
- de clarifier les dispositions réglementaires applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ;
- de préciser les dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB.

Sur le sujet du développement et de la diversification agricole, deux projets de domaines sont visés.

D'une part, le domaine de Lamanon, au nord de la commune qui a un double projet :

la création d'une cave et d'un point de vente : Le foncier d'assise se situant en zone N, la présente modification prévoit d'autoriser en zone N, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Alimentation
Chambre d'Agriculture et de Territoires
83100 Draguignan

www.chambre-agriculture83.fr

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83



ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. A terme, il sera opportun d'induire ces secteurs en zone agricole du PLU.

- la rénovation de la Bastide : une identification du bâtiment est agréée pour permettre le changement de destination de ce bâtiment disposant d'un potentiel d'environ 800 m². Le projet porte sur la création de huit chambres et d'espaces communs. Les destinations autorisées sont destinations : habitation, hébergement, commerce et bureau. La CAB3 souhaite qu'une attention particulière soit portée à la compatibilité du projet de rénovation de la Bastide avec l'activité agricole. Le dossier sera examiné en CDPENAF

D'autre part, le domaine du Baguier porte lui aussi un projet global de l'exploitation :

- un projet de surélévation et d'extension de la partie Nord de la Bastide pour réhabiliter la résidence principale de l'exploitant et développer une activité agritouristique avec 5 chambres d'hôtes, un restaurant et une boutique de vente des produits du domaine ;
- la création d'une cuverie et d'un hangar agricole ;
- la réfection des toitures des bâtiments annexes.

Pour ce faire, le PLU est modifié pour permettre :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette disposition nouvelle du code de l'urbanisme pourra bénéficier à d'autres exploitations.
- la Bastide du Baguier est identifiée sur les documents graphiques du PLU par un symbole permettant le changement de destination. Les destinations autorisées sont : hébergement, commerce et bureau. Le dossier sera examiné en CDPENAF, à ce moment-là, nous disposerons de plus d'informations pour nous positionner sur le projet.

Parmi les autres points de la présente procédure de modification, il est introduit dans toutes les zones, la possibilité de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Dans la zone A, nous souhaiterions apporter une précision : « Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E2100059/83



d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles et des paysages. »

Pour les autres points de la procédure de modification n°2, la CAR3 n'a pas d'observation à formuler.

Au regard des éléments développés précédemment, sur la modification n°2 du PLU, la Chambre d'Agriculture du Var émet un avis favorable sous réserve des éléments suscités.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY
Présidente de la Chambre d'Agriculture

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Région PACA



23

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président
Délégation déléguée de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Monsieur Michel GROS
Maire de La Roquebrussanne
Hôtel de Ville
31, rue Georges Clémenceau
83136 LA ROQUEBRUSSANNE

RMAISCDUR-AZUR-1102X

- 5 880 2021

Marseille, le

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis, le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de votre commune, par courrier reçu le 5 novembre 2021.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Renaud MUSELIER



Signature numérique de
Renaud MUSELIER
Date: 2021.11.06 10:02:35
101107

Hôtel de Région
25, place Jules Cuesse - 13781 Marseille cedex 23
Téléphone : 04 91 57 55 03 - communication-clients@ndaregionauv.fr

Asyl de l'Etat...
L'Etat...
L'Etat...

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Département du Var



19

Le Président

Monsieur Michel GROS
Maire de La Roquebrussanne
Hôtel de ville
31 rue Georges Clémenceau
83136 LA ROQUEBRUSSANNE

Affaires suivies par : Muriel CRSDLIN
Direction des Infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Prévention/vente
☎ +33 (0)4 93 05 80 41
Mail : el.crslin@var.fr
Web : el.crslin@var.fr

Toulon, le 26.11.2021

Monsieur le Maire,

Par mail reçu le 07 octobre 2021, vous avez sollicité l'avis du Département sur le projet de modification du PLU de votre commune.

Cette procédure porte sur le confortement et la diversification de l'activité économique agricole, la performance énergétique des constructions, les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les dispositions relatives aux garages en zone UB.

Je confirme que les communes viticoles de Lamanon et du Baguier, qui font l'objet de projets de développement, disposent d'accès sur la route départementale n°5 compatibles avec l'accroissement d'activité prévu.

Cette modification du PLU n'appelle pas d'autre observation du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs

Marc GIRAUD



390, avenue des Lices • CS 41323 • 83076 Toulon Cedex • Tél. 04 93 95 00 20 • www.var.fr

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Annexe 6: relevé des observations et réponse de la commune de La Roquebrussanne

Procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique modification du PLU de La Roquebrussanne ;

1. Quelle est votre analyse des réserves de la sous-préfecture de Brignoles par rapport au projet ?
2. Mme Letizia Camier souhaiterait que dans la zone agricole protégée des domaines de Lamanon et du Baguier le confortement de l'activité économique agricole soit privilégié par rapport à la diversification de l'activité ce qui conduit à mentionner que la complémentarité doit être la règle mais aussi la priorisation des investissements agricoles avant les investissements d'accueil et d'hébergement touristique. Elle souligne le risque spéculatif lié à certains projets notamment celui de Lamanon.
Est-il envisagé de réorienter le projet de Lamanon pour éviter ce dernier écueil ?
3. Question liée à la façon d'encourager la performance énergétique des constructions.
Toutes les évolutions du règlement visent à encourager la performance énergétique des constructions.
La norme RT 2020 , qui concerne les constructions neuves, étant applicable au 1/1/2022 n'est-il pas utile de la mentionner dans le cadre de la modification n°2, en complément des propositions d'ajout d'articles dans le règlement, relatifs à l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions ?
4. Lettre de M. Camor du 20 janvier 2022
Les points évoqués dans son courrier ou sous-jacents sont les suivants :
La modification du règlement (A.2.6 et A.2.7) est-elle applicable à toutes les parcelles agricoles de la commune ou ne concerne -t-elle que les domaines de Lamanon et Baguier ? Cette question semble ne pas avoir fait l'objet de concertation avec les exploitants agricoles de la commune ? Qu'en est-t-il ? M. Camor semble victime d'une injustice dans un dossier personnel précédent ?
Par ailleurs, quel texte réglemente l'obligation de préciser sur les documents graphiques du PLU, les changements de destination des bâtiments ? L'article L.151-11 n'ouvre-t-il pas cette possibilité à toutes les parcelles agricoles ?
L'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers est-t-il parvenu ? Il semble absent du dossier d'enquête publique. Si la chambre d'agriculture ne l'estime pas nécessaire à ce stade de la procédure, il serait souhaitable qu'elle le mentionne clairement par rapport à son avis du 13 octobre 2021

A Saint-Maximin le 24 janvier 2022

Signé Jean-Claude DUPUIS commissaire enquêteur.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E2100059/83

Lettre du 27 janvier 2022 de la commune de La Roquebrussanne

COMMUNE
DE
LA ROQUEBRUSSANNE
83 156



La Roquebrussanne, le 27 janvier 2022

Monsieur le Maire

à

Monsieur Jean-Claude DUPUIS
358 chemin du Pied de la Chèvre
83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE
BAUME

Affaire suivie par Julie COUVREY

Urbanisme

01 94 37 00 94

urbanisme@la-roquebrussanne.fr

Nos Réf : MCI/CV/LN 2022-74

Objet : PLU La Roquebrussanne (modification n° 2) : réponse aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique

P.J. : Le Baguier : courrier de M MARTY ;
L'annexe : courrier de M HOEFLER ; plan de masse avant-projet ; Plan de Gestion Incendie
Copie courrier de réponse aux observations de la DDTM

Lettre recommandée : LA 188 997 5963 3

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous avons bien reçu votre procès-verbal de synthèse des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU et vous en remercions.

En réponse, nous vous faisons part des éléments suivants :

1. Concernant l'avis du Sous-Préfet de Brignoles en date du 2 décembre 2021

Dès réception de cet avis la commune a pris l'attache des porteurs de projet afin qu'ils puissent apporter des réponses techniques aux problèmes évoqués, notamment en matière de défense incendie. Ces réponses sont synthétisées dans un courrier adressé par la commune à la DDTM, copie à Monsieur Le Sous-Préfet, en date du 21 janvier 2022 dont vous trouverez copie en annexe de la présente.

Par ailleurs, la commune ne partage pas l'appréciation du Sous-Préfet sur l'impossibilité de créer des FRP en application du Règlement Départemental de Défense Incendie (DDCI).

Le DDCI définit des obligations réglementaires en matière de protection incendie (débit des poteaux ou capacité des réserves, distance du projet par rapport aux points d'eau incendie), obligations qui sont modulées en fonction des typologies d'ERP et de leur surface de plancher (cf notamment la page 21 du règlement DDCI). Il n'a en revanche pas vocation à éventuellement interdire des typologies de construction (ce qui relève des Plans de Préventions des Risques Incendies Forêts, PPRIF).



LA ROQUEBRUSSANNE : Cultivons notre vraie nature

Hôtel de ville, 21 rue Georges Obermann
Téléphone : 04.94.37.00.94 Fax : 04.94.36.81.77
Internet : www.la-roquebrussanne.fr



Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E2100059/83

2. Concernant les observations de Mme Camier

Les deux projets ont été présentés à la commune au travers de plusieurs réunions de travail avec les porteurs de projet. L'analyse des projets met bien en exergue qu'il s'agit dans chacun des deux cas de projets ayant d'abord et avant tout une vocation agricole (reprises de domaines existants). La dimension touristique relève d'un complément d'activité et n'est pas la vocation essentielle des projets.

Par ailleurs la Zone Agricole Protégée (ZAP) sancuarise le terroir agricole mais n'a pas vocation à y interdire des activités complémentaires.

Enfin, les interrogations de Mme Camier seront levées par le rajout d'une mention dans le règlement de la zone A précisant que le changement de destination sera réalisé dans le prolongement de l'activité agricole, mention demandée dans l'avis du Sous-Préfet.

3. Concernant la norme RT 2020

Il est d'usage de ne pas faire référence à des normes dans le règlement du PLU, les normes pouvant évoluer indépendamment des règlements d'urbanisme.

4. Concernant les observations de Mr Comar

Les dispositions définies par le nouveau article A.2.7. sont applicables à toutes les parcelles agricoles.

Les dispositions définies par le nouvel article A.2.6. ne concernent pour leur part que les bâtiments désignés par le document graphique du PLU.

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Pour désigner, il faut identifier par un symbole graphique.

Le PLU devant désigner ces bâtiments, la possibilité de changement de destination n'est pas ouverte sur l'ensemble des parcelles agricoles.

Par ailleurs le même article L.151-11 précise que c'est le changement de destination qui est soumis à un avis conforme de la CDPENAF. Le fait générateur d'un changement de destination est le permis de construire, permis de construire qui ne peut intervenir que si le PLU a préalablement désigné le bâtiment. L'avis conforme CDPENAF n'est donc pas lié à la modification du PLU.

Restant à votre disposition pour tout élément complémentaire, nous vous prions de croire, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos salutations respectueuses.

Pour le Maire, et par délégation,
Madame Claudine VITAL
Adjointe à l'urbanisme.



LA ROQUEBRUSSANNE : Cultivons notre vraie nature
Hôtel de ville 32 rue Georges Clemenceau
Téléphone : 04.94.37.00.90 Télécopie : 04.94.35.81.72
Internet : www.la-roquebrussanne.fr



Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83



Domaine du Baguier

SCEA Domaine du Baguier - 435 Chemin du Baguier, 83136 LA ROQUEBRUSSANNE
Mail : pmariy@maguise.fr

Mairie de la ROQUEBRUSSANNE

31, Avenue G. Clemenceau
83136 LA ROQUEBRUSSANNE

A la Garde le 07 septembre 2021

A l'attention de Monsieur le Maire,

Je vous confirme par la présente la prise en charge de la réalisation du réseau incendie selon les préconisations du SDIS 83 et que ce nouveau réseau sera rattaché à la commune de la Roquebrussanne.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe MARIY



SCEA du groupe MAGUISE SAS - 1640 Route Départementales 98 - 83130 LA GARDE

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

DOMAINE
LAMARON



LETRE D'ENGAGEMENT

Je, soussigné, Monsieur Jean-François Hoefler, Propriétaire du Domaine Lamaron.

M'engage à respecter :

- les règles du code de la construction et de l'habitation relatives à la solidité et à la sécurité des personnes
- les aménagements nécessaires à la défense incendie du Domaine de Lamaron.

Adresse du domaine concerné : Domaine Lamaron

Chemin de Lamaron

83136 La Roquebrussanne

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à La Roquebrussanne

Le 17 Janvier 2022

M. Jean-François Hoefler



Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

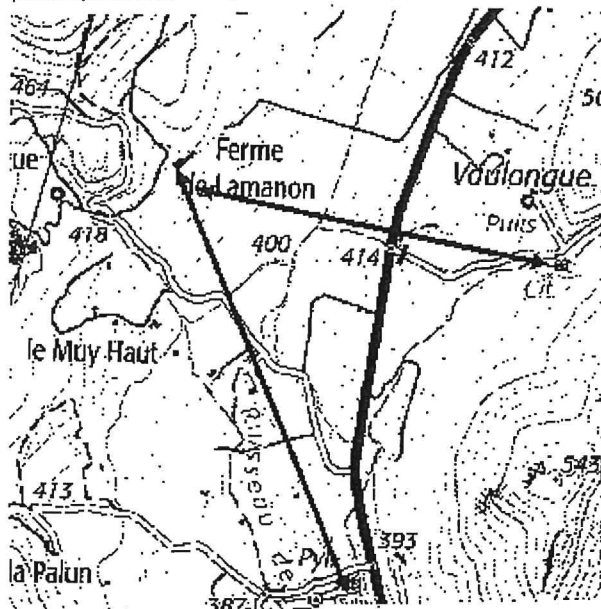
DOMAINE DE LAMANON
83136 - LA ROQUEBRUSSANNE
PLAN de Gestion Incendie

Le projet au regard du risque incendie :

Le Domaine se situe en limite nord-ouest de la commune de La Roquebrussanne. Elle est constituée par sa partie nord par une zone boisée et au sud une zone en culture (vignes principalement).

La Maison Principale est accessible soit depuis le chemin de Lamanon soit depuis la D5 dite route de Brignoles depuis les chemins d'exploitation intérieurs du Domaine.

A ce jour, aucun moyen de lutte contre les incendies n'est présent sur le domaine ou dans ses environs proches (inférieurs à 150m), tout comme l'indique la carte ci dessous :



Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

La desserte par le PN référencé RBE4 (cf. ci-dessous) se situe à environ 380 mètres de la construction.

esoul_ArroseoLayer

Plan : PN RBE 4

Nature : Citernes fixes
HBE : fausse
Disponibilité HBE : DISPO
Disponibilité Isogreffe : DISPO
Captivité : 30

La desserte par le PN RBE7 se situe à plus de 500 mètres de la construction.

Informations

esoul_ArroseoLayer:

Plan : PN RBE 7

Nature : Citernes fixes
HBE : fausse
Disponibilité HBE : DISPO
Disponibilité Isogreffe : INDISPO
Captivité : 30

Néanmoins, le domaine est doté de réserves d'eau non normalisées pour la défense incendie, mais qui permettraient la défense contre les feux, à savoir :

- un forage (20m3/h) situé au niveau de l'emplacement de la future cave ;
- une source historique proche de l'actuelle Bastide dont le débit varie très peu d'hiver en été et qui une fois drainé permettra également la gestion d'une réserve d'eau en phase avec la réglementation ;
- une retenue d'eau collinaire de 1000 m³ située à la Margue (située à 400 m environ de la Bastide).

Le projet visant à créer une cave viticole et à aménager la maison principale avec la création de chambres d'hôtes permettra d'insuffler un développement en accord avec les réglementations en vigueur.

Dans un premier temps, il sera procédé au débroussaillage. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Cette opération doit être réalisée autour de l'habitation sur une profondeur de 50

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

mètres. Le long des voies d'accès à votre terrain (route, sentier, chemin privé), cette opération doit être réalisée autour de l'habitation sur une profondeur de 50 mètres de part et d'autre de la voie. Nous précisons également que la future lave sera entourée de vigne permettant ainsi de créer une barrière anti-feu naturelle.

Ensuite, étant donné sa situation au regard des distances aux PCI, il est proposé de mettre en place une bêche à eau de 120m³/h, aux abords de chaque construction (maison principale et cave) qui permettra de garantir en permanence la disponibilité du volume nominal requis et sera distante de la construction à moins de 100m et à plus de 50 m de zones boisées. A cet effet, elle sera alimentée afin de compléter le volume consommé lors des opérations de secours ou pour compenser les pertes naturelles par le réseau d'adduction privé. Cette réalimentation s'effectuera afin d'être compatible à un retour au volume nominal dans un délai de 72h. Elle sera équipée d'un dispositif permettant de visualiser en permanence la capacité nominale et sera accessible en permanence. Ce PCI nécessitant la mise en œuvre de techniques d'aspiration sera équipé d'une aire d'aspiration qui se présentera comme suit :

- Consistez d'une surface de 8m x 4m (32 m²), par laquelle pèse 1000N,
- Présenter une résistance à une force portante permettant la mise en station d'un engin (moteur ou puits foré),
- Force portante de 150 KN avec un maximum de 90 KN par essieu,
- Fixée d'une pente de 2%, afin d'évacuer les eaux de ruissellement mais limitée à 7 % pour des raisons de sécurité (glissement du sol), etc...
- Equipée d'un dispositif fixe de saignée des engins.

Il sera pourvu d'un dispositif d'aspiration qui respectera les règles suivantes :

- Un support symétrique de 100mm d'épaisseur, utilisable par un sapeur-pompier placé entre 0,5m et 0,8m au-dessus de l'aire d'aspiration,
- une isolation rigide ou semi-rigide
- crépine sans clapet anti-retour implantée au moins à 50 cm du bord du bassin et à 20 cm en-dessus du niveau nominal des volumes disponibles,
- distance entre la pompe et l'engin et la crépine de 5m maximum,
- hauteur entre la crépine et l'étage et l'axe de pompe de l'engin de 6m maximum,
- rouleur bleu (RAL 5015).

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

D'autre part, le projet prévoit une piscine dont le volume sera d'environ 150 m³ qui sera mis à disposition des services incendies si besoin en est. Il en est de même de retenue d'eau collinaire qui sera créée au sud de la maison principale d'une contenance de 1000 m³ alimentée en continu par la source historique du domaine dont le débit (environ 2 m³ /h) ne varie que très peu aussi bien en hiver qu'en été.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

		FICHE TECHNIQUE	11c
		POTEAU D'ASPIRATION (sur réserve / citerne aérienne)	

Caractéristiques techniques	Norme NFS B1-240
<p>Points à respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ géométrie de mise en aspiration (L = distance entre la pompe et l'engin et la crépine / H = hauteur entre la crépine et l'ouïe de pompe), ✓ crépine implantée au moins à 50cm du fond du bassin et à 30cm en dessous du niveau le plus bas, ✓ diamètre de la canalisation d'alimentation ≥ 100 millimètres ✓ signalisation (pompeur, vanne de réalimentation...), ✓ sécurité (cadre, surverse...), ✓ aménagements (écoule volumétrique...), ✓ pérennité, ✓ entretien / propreté, ✓ poteau matérialisé (DN:100 ou DN:150), ✓ 1 poteau par tranche de 120m². 	

Critères de performances
<p>Fournir en toutes saisons, la capacité déterminée par l'étude des besoins en eau avec un minimum de 30m³. Présence d'une aire d'aspiration (cf fiche n° 10). La capacité doit être dotée d'un système de réalimentation.</p>

Implantation:

Le crépine en béton

Diamètre 100 mm mini.

0 à 8 m jusqu'à la pompe de l'engin, sauf si PI en charge par gravité

Les photos et croquis de ce document sont des documents de travail et ne doivent pas être utilisés sans l'autorisation de leur auteur.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

Dossier n° E13000122/83

**Rapport du commissaire enquêteur
relatif à la modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de La
Roquebrussanne**

Jean-Claude DUPUIS

20 février 2022

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

CONCLUSIONS MOTIVEES

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

4 Objet de l'enquête et éléments essentiels

4.1 Caractéristiques du projet

Le projet vise à :

- Permettre un confortement et une diversification de l'activité agricole
- Encourager la performance énergétique des constructions
- Clarifier les dispositions réglementaires applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
- Préciser les dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB

La présente modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est pas soumise à l'évaluation environnementale conformément à la décision n° CU-2021-2960 du 15 novembre 2021.

4.2 Nature du projet

1321 Confortement et diversification de l'activité agricole

L'activité agricole sur la commune est consacrée par :

- Un périmètre AOP Coteaux Varois
- Un périmètre de zone agricole protégée (ZAP) créé par arrêté préfectoral du 31 mai 2013 et couvrant un périmètre de 1081 hectares sur les deux entités de la plaine de L'Issole et de la plaine de Lamanon. Un bilan de cette ZAP a été dressé en 2018 par la chambre d'agriculture du Var et fait notamment état d'une réduction de surfaces en friche, d'une poursuite des dynamiques d'installations (11 nouvelles depuis 2011) et d'une poursuite de la dynamique du marché foncier. Ces différents indicateurs témoignent de la vitalité de l'économie agricole.
- L'activité agricole est également consacrée par le zonage du PLU approuvé qui identifie 1114,55 hectares de zones agricoles (secteurs Aa et Ab).

La diversification de l'activité porte sur le projet du **domaine de Lamanon** au nord du village couvrant 91 ha répartis comme suit :

- Espaces boisés sur toute la partie nord-ouest sur 67,68 ha
- Espaces viticoles sur 7,26 ha
- Espaces couverts par d'autres cultures (oliveraie) ou en friches sur 12,59 ha
- Vaste bastide et parc aujourd'hui en état de déshérence malgré quelques aménagements récents

Le nouveau projet global comporte :

- La poursuite de la reconquête agricole avec un volet viticole sur une dizaine d'hectares en supplément des parcelles déjà en culture et un volet d'autres cultures en agriculture biologique (amandes, grenades, olives, etc) sur 10 autres ha le tout en vue d'exploiter pleinement les 30 ha à haut potentiel agricole ;
- La création d'une nouvelle cave viticole associée à un espace de vente et des bâtiments techniques ;
- La rénovation/réhabilitation totale de la Bastide et de son parc paysager, dans une logique associant hébergement touristique, restauration et œnotourisme.

Le domaine est classé :

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

- Pour partie en zone naturelle sur toute sa partie nord et ouest correspondant à la partie boisée du domaine avec localement un espace boisé classé en arrière plan de la Bastide
- Pour partie en zone agricole Aa sur sa partie sud-est, sur les terrains à potentialités agricoles.

Le terrain retenu pour l'implantation de la nouvelle cave viticole est situé au nord du domaine en zone naturelle N, au contact immédiat de la zone Aa sur un secteur interface entre zone agricole au sud et zone boisée au nord.

En application des dispositions de l'article R151-25 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU autorise au sein de cette zone N les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve de la présence effective d'exploitation existante à la date de publication du PLU.

Le PLU approuvé étant antérieur à la loi ELAN de novembre 2018, il n'autorise pas en revanche les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles expressément visées par l'alinéa II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN sus-nommée.

Dans une double logique d'actualisation des dispositions réglementaires du PLU et de faisabilité de création d'une nouvelle cave viticole participant à la renaissance du domaine de Lamanon, le règlement d'urbanisme est complété via la présente modification par le rajout d'un alinéa reprenant les dispositions de l'article L151-11 et précisant à l'article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à dispositions particulières) que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegardes des espaces naturels et des paysages.

Le règlement précise en outre que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

S'agissant de la rénovation de la Bastide et dans le cadre de l'article L.151-11 la commune souhaite désigner dans le règlement les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. La bastide est donc identifiée sur les documents graphiques du PLU par une étoile de couleur verte et le règlement du PLU à l'article A2 est complété par un alinéa qui précise que les bâtiments désignés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous conditions détaillées.

La diversification de l'activité porte également sur le **domaine du Baguier**

Le domaine se situe au sud du village dans la partie ouest de la plaine agricole. Il est bordé sur ses franges nord et est par des espaces agricoles à forte dominante viticole et sur ses franges ouest et sud par un habitat pavillonnaire diffus. Il couvre 10,7 ha avec schématiquement une moitié ouest correspondant à des boisements (où l'on recense également une ancienne bergerie) et une moitié est occupée par les vignes et les différents volumes bâtis déjà existants.

Le projet global de réhabilitation comporte :

- Une restructuration complète du vignoble dont les travaux ont déjà commencé avec 1,1 ha plantés en 2020, 1,4ha en cours de plantation en 2021, 2,1ha qui seront arrachés et replantés en 2022 et 2 ha qui seront replantés en 2023,

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

- Un projet de surélévation et d'extension de la partie nord de la Bastide pour réhabiliter la résidence principale de l'exploitant et développer une activité agritouristique avec 5 chambres d'hôtes, un restaurant et une boutique de vente des produits du domaine,
- La création d'une cuverie et d'un hangar agricole,
- La réfection des toitures et bâtiments annexes.

Le domaine du Baguier étant classé en zone agricole et pour actualiser le règlement afin de permettre le changement de destination et la commercialisation des produits agricoles il est proposé de compléter l'article A2 dans les mêmes termes que pour le domaine de Lamanon.

La présente modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) donne lieu à un avis de l'autorité environnementale au titre de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme.

1322. Encourager la performance énergétique des constructions

L'article L.151-28 (alinéa 3) du code de l'urbanisme stipule que « le règlement du PLU peut prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ; cette disposition dite du bonus densité pour haute performance permet donc une majoration, dans une limite de 30 % des règles relatives au gabarit c'est-à-dire :

- De la règle de l'emprise au sol (article 9 du règlement de chacune des zones identifiées au PLU)
- De la règle de hauteur maximale de constructions (article 10 du règlement de chacune des zones identifiées par le PLU.
- Dans le cas des différentes typologies urbaines existantes sur la commune de La Roquebrussanne, le choix s'est porté sur les zones 1AUa,1AUb et 1AUc pour une majoration de l'emprise au sol, sur les secteurs 1AUa et 1AUb pour une majoration de la hauteur. Ainsi il est précisé cette modification à l'alinéa 8.6 de l'article UD8, à l'alinéa 1.4 de l'article 1AU8, à l'article 1AU9.

4.3 Composition du dossier

Le dossier initial de l'enquête publique figure en annexe 1. Il a été complété en cours d'enquête par les documents suivants :

- Document d'information relatif à la réglementation RT 2020
- Courriel du 21 octobre 2021 au sujet de la saisine de la CDPNAF

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E2100059/83

5 Organisation et déroulement de l'enquête

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande présentée par M. le maire de la commune de La Roquebrussanne, Monsieur le président du tribunal administratif de Toulon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête par décision n° E2100059/83 du 19 octobre 2021.

5.2 Prise de connaissance du dossier

Suite à ma désignation par le tribunal administratif de Toulon, le 19 octobre 2021, un contact téléphonique a été établi avec la personne en charge du projet à la mairie de La Roquebrussanne. La date d'un rendez-vous à la mairie a été fixée au vendredi 5 novembre 2021. A cette occasion un dossier papier et numérique m'a été remis et les éléments du projet d'arrêté de l'enquête publique ont été examinés.

Publicité de l'enquête

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un avis au public a été publié dans deux journaux ;

- Var Matin éditions du 12 novembre et 8 décembre 2021
- La Provence éditions des 12 novembre et 8 décembre 2021

L'avis d'enquête publique a été affiché dans la commune et a fait l'objet d'un certificat d'affichage de M. le maire en date du 16 novembre 2021.

L'avis d'enquête publique a été porté à la connaissance du public sur le site Internet de la commune. Le projet d'arrêté a fait l'objet d'une concertation avec les services de la mairie à compter du 5 novembre 2021. Les dates de l'enquête publique ont été définies du 1^{er} décembre 2021 à 9h au jeudi 20 janvier 2022 à 16h.

La visite de la zone concernée par l'enquête publique a été sollicitée le 5 novembre 2021 à la mairie mais aucun rendez-vous ne m'a été proposé pour la visite des domaines privés du Baguier et de Lamanon.

J'ai tenu en qualité de commissaire enquêteur quatre permanences en mairie pour donner des informations au public et recevoir toutes observations tant écrites qu'orales :

- le mercredi 1^{er} décembre 2021 de 9h à 12h
- le jeudi 16 décembre 2021 de 14h à 16h
- le samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h
- le jeudi 20 janvier 2022 de 14h à 16h

5.3 Bilan de la concertation

Il n'y a pas eu de concertation préalable à l'enquête publique.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

L'enquête publique a été portée à la connaissance du public :

- Sur le site Internet de la commune ;
- par affichage de l'avis au public sur les panneaux d'affichage municipal,
- par la publication réglementaire dans deux journaux locaux.

5.4 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est apparu durant l'enquête

5.5 Cooperation avec les services

D'une manière générale, les contacts avec les services de la mairie ont été positifs. J'ai pu obtenir les informations complémentaires dont j'ai eu besoin ainsi que tous les documents réclamés.

Par ailleurs, à la suite de l'entretien de fin d'enquête publique avec M. le Maire, un relevé d'observations documenté m'a été adressé par courrier du 27 janvier 2022 (joint en annexe 6).

5.6 Climat de l'enquête

Globalement l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, dans un bon climat malgré le ressenti de certains habitants qui ne comprennent pas le « traitement particulier » des domaines du Baguier et de Lamanon.

5.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre et du dossier

L'enquête a été clôturée par mes soins le jeudi 20 janvier 2022 à 16 heures. A cette occasion, le dossier et le registre d'enquête m'ont été remis.

5.8 Notification des observations et réponses

Un procès-verbal des observations écrites et orales a été remis à M. le maire de la commune de Brignoles le lundi 24 janvier à 11h au cours d'un entretien. Le mémoire en réponse des observations m'a été adressé par la commune le 27 janvier 2022.

5.9 Relation comptable des observations :

2 lettres numérotées de 1 à 2 ont été reçues durant l'enquête publique.

Une personne est venue consulter le dossier sans mentionner d'observation.

3 observations numérotées de 1 à 3 ont été mentionnées sur le registre.

Une personne a reçu des informations orales car non liées à l'enquête publique et non mentionnée sur le registre.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E2100059/83

Un courriel sans rapport avec l'enquête publique est arrivé sur l'adresse mail de l'enquête le dernier jour de l'enquête. Il est joint au registre d'enquête (courriel n°3).

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

6 Analyse des observations et des lettres

6.1 Le libellé des 2 lettres reçues durant l'enquête publique

L'observation n°1 de Mme Letizia Camier du 8 janvier 2022 complétée par le courriel du 10 janvier porte sur la modification relative à la performance énergétique et le changement de destination du domaine de Lamanon.

Commentaire : s'agissant de la prise en compte de la RT 2020 applicable au 1 janvier 2020 et jointe au dossier sa remarque est pertinente.

Avis : il y a lieu de mentionner dans la modification n°2 au PLU l'existence de cette nouvelle norme en sus des modifications proposées au règlement ; il n'y a pas d'antinomie mais une complémentarité des deux actions. La commune considère qu'il n'est pas d'usage de faire référence à une norme dans le règlement du PLU car les normes peuvent évoluer indépendamment du règlement d'urbanisme ; cette remarque est justifiée mais l'absence de mention de cette norme dans le dossier explique l'étonnement de Mme Camier ; il est proposé d'en tenir compte.

Commentaire : s'agissant du changement de destination du domaine de Lamanon il répond à une possibilité offerte à la commune de modifier le règlement conformément à l'article 151-11 du code de l'urbanisme

Avis : il apparaît difficile d'intervenir, au niveau du règlement, pour s'assurer que l'activité agrotourisme ne prend pas le pas sur l'activité agricole. Cependant la proposition de la commune de rajout d'une mention dans le règlement de la zone A me semble pertinente et répond à l'observation de Mme Camier.

La lettre n°2 de M .Jean-Christophe COMOR du 20 janvier 2022 porte sur le point 1 du rapport de présentation intitulé: "confortement et diversification de l'activité agricole". Il s'étonne que le changement de destination de bâtiments s'applique à deux bâtiments identifiés qui correspondent à des projets exposés par des investisseurs récents sur la commune. Il s'interroge sur "le droit" d'appliquer la disposition générale du code de l'urbanisme art 151-11 à tous les agriculteurs de la commune?

Commentaire : cette interrogation sur l'opportunité de la modification du règlement semble montrer qu'une concertation voire une pédagogie pourrait être engagée pour lever cette ambiguïté d'analyse dans la population des autres exploitants agricoles de la commune.

Avis : il convient de bien noter que l'article 151-11 du code de l'urbanisme énonce que : « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination » ; par ailleurs l'autorisation d'urbanisme doit recevoir l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ce qui laisse penser qu'il n'y a pas d'automatisme entre l'existence d'un exploitant agricole et le changement de destination d'un bâtiment existant sur la propriété.

Il semble que la rédaction de la page 15 du rapport de présentation devrait être modifiée pour écrire ligne 11 au lieu de « le PLU doit désigner » lire « le règlement peut désigner ».

En tout état de cause une réunion entre la commune et les exploitants agricoles pourrait dissiper le malentendu consistant à penser que d'une part l'automatisme du changement de destination est

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

une réalité et d'autre part qu'il y a une différence de traitement entre des investisseurs extérieurs à la commune et les exploitants agricoles de cette dernière.

La réponse de la commune dans sa lettre du 27 janvier 2022 me paraît répondre aux observations de M. Comor et ne devrait pas modifier la proposition de modification n°2 du PLU.

6.2 L'analyse de l'observation orale

Une personne est venue s'informer sur l'enquête publique sans mention particulière sur le registre.

Commentaire : sans rapport avec l'enquête publique

6.3 L'analyse des consultations diverses résultant du projet de modification n°2 du PLU position de la commune suite aux avis des services

6.3.1 Les avis

Il convient tout d'abord de préciser que suite à l'arrêt du projet de modification n°2 du PLU de la commune de La Roquebrussanne, les parties prenantes associées ont été consultées le 7 octobre 2021 et les réponses reçues à ce jour en annexe 5 sont partiellement favorables avec quelques réserves :

- sous-préfet de Brignoles/direction départementale des territoires et de la mer du 2 décembre 2021;
- chambre départementale d'agriculture du 13 octobre 2021;
- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 9 décembre 2021;
- Parc naturel régional de la Sainte-Baume du 24 novembre 2021
- Département du Var du 26 novembre 2021.

La lettre du 2 décembre 2021 du sous-préfet de Brignoles demande que le projet de modification n°2 soit amélioré en apportant les modifications et compléments sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis.

Commentaire : la commune a porté à la connaissance de la préfecture du Var par lettre en date 21 janvier 2022 les réponses aux demandes de la sous-préfecture.

Avis : un point de désaccord concerne la création des « établissements recevant du public » (ERP), la commune estimant que leur création ne relève pas du règlement départemental de défense incendie, avis que je partage. Néanmoins l'ouverture à l'exploitation d'un ERP nécessitant l'avis favorable de la commission de sécurité, présidée par M. le préfet, la réglementation concernant la lutte contre l'incendie doit s'appliquer en amont du projet, d'où la nécessité de recueillir un avis favorable du SDIS, conseiller technique de la commune ; à ce stade ce courrier ne m'est pas parvenu en retour du courrier de la commune, donc j'émet une réserve.

La lettre du 13 octobre 2021 de la chambre d'agriculture du Var énonce quelques réserves :

- Compatibilité du projet de rénovation de la bastide du domaine de Lamanon et du Baguier avec l'activité agricole

Commentaire : la commune, dans sa réponse du 27 janvier 2022 au relevé des observations, a répondu aux demandes de la chambre d'agriculture

Avis favorable au projet qui ne nécessite pas, à ce stade, d'examen en commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

- Ajout dans la zone A du règlement d'une précision : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ... paysages »
Avis favorable cette disposition a été introduite à l'article A.2.4 du règlement page 61.

La lettre de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 6 décembre 2021

n'appelle pas d'observation et indique une transmission du projet à la délégation connaissance, planification, transversalité qui n'a pas fait parvenir d'avis.

Commentaire : l'avis est considéré favorable

La lettre du 9 décembre 2021 du président du parc naturel régional de la Sainte Baume émet un avis favorable au projet ;

Commentaire : sans objet

La lettre du 26 novembre 2021 du président du département du Var n'appelle aucune observation.

Commentaire : sans objet

6.3.2 Analyse de l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe)

L'autorité environnementale a été saisi du projet de modification n°2 du PLU de La Roquebrussanne par courrier en date du 16 septembre 2021 pour examen au cas par cas. Par décision n°CU-2021-2960 en date du 15 novembre 2021 le président de la MRAePACA a décidé que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Rapport du commissaire enquêteur Jean-Claude DUPUIS dossier E21000059/83

7 Avis motivé

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Roquebrussanne répond aux conditions réglementaires des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme s'agissant de la procédure d'évolution du PLU.

Après avoir analysé le projet de modification n°2 du PLU, mes conclusions sont les suivantes :

En dépit des faiblesses qui sont :

L'impossibilité d'avoir pu visiter les domaines du Baguier et de Lamanon,

La faible concertation apparente des exploitants agricoles de la commune, relatée par un habitant concerné,

L'absence de réponse de la DDTM au courrier de la commune du 21 janvier 2022 pour faire suite aux observations de la DDTM en date du 2 décembre 2021

Compte tenu des points forts suivants :

Une grande transparence a été manifestée par la commune pour répondre à toutes mes sollicitations,

Réponse argumentée de la commune au relevé d'observations en date du 24 janvier 2022

Je donne un avis favorable à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquebrussanne

Sous réserve d'un avis favorable de la préfecture du Var/ direction des territoires et de la mer en réponse à la lettre de la commune à cette dernière visant à répondre aux observations de la DDTM, cet avis n'étant pas parvenu à ce jour.

