

**ENQUETE PUBLIQUE n°E24000073/83**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

<b>Autorité organisatrice</b>	Commune de Plan d'Aups Sainte-Baume
<b>Personne responsable du projet</b>	Commune de Plan d'Aups Sainte-Baume
<b>Objet</b>	Enquête publique relative à la révision n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume dans le département du Var
<b>Durée</b>	Du 28 janvier 2025 au 14 mars 2025

**Vu :**

- les articles L123-1 et suivants du code de l'environnement,
- l'arrêté municipal n°2024-46/POL du 3 janvier 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume,
- l'arrêté municipal n°2025-08/POL du 14 février 2025 portant prolongation de l'enquête publique relative à la révision n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume.

## Sommaire

Sommaire .....	2
Liste des figures .....	4
1. Objet et cadre juridique de l'enquête publique.....	5
1.1. Objet.....	5
1.2. Cadre juridique de la procédure d'enquête publique d'un plan local d'urbanisme .....	5
1.3. Autorité organisatrice de l'enquête publique.....	5
1.4. Personne responsable du projet de plan local d'urbanisme .....	5
2. Présentation du dossier d'enquête publique .....	6
2.1. Liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique .....	6
2.2. Composition du dossier d'enquête publique.....	6
2.3. Concertation préalable à l'enquête publique .....	8
2.4. Association préalable à l'enquête publique .....	9
3. Avis sur le projet de plan arrêté .....	10
3.1. Avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.....	10
3.1.1. Avis des services de l'Etat.....	11
3.1.1.1. Avis de la direction départementale des territoires et de la mer du Var .....	11
3.1.1.2. Avis de la délégation départementale du Var de l'agence régionale de santé Provence Alpes Côte d'Azur.....	11
3.1.1.3. Avis de l'agence territoriale Alpes-Maritime-Var de l'office national des forêts .....	11
3.1.1.4. Avis du service départemental d'incendie et de secours du Var .....	11
3.1.1.5. Avis de l'état-major de zone de défense de Marseille .....	11
3.1.1.6. Avis de la direction générale de l'aviation civile.....	12
3.1.1.7. Avis de la direction territoriale du Var d'ENEDIS .....	12
3.1.1.8. Avis de la direction des services départementaux de l'éducation nationale du Var ....	12
3.1.2. Avis du conseil régional PACA .....	12
3.1.3. Avis du conseil départemental.....	12
3.1.4. Avis du syndicat mixte Provence Verte Verdon.....	12
3.1.5. Avis de la communauté d'agglomération Provence Verte.....	13
3.1.6. Avis du parc naturel régional de la Sainte-Baume .....	13
3.1.7. Avis de la chambre d'agriculture.....	13
3.1.8. Avis de la commune d'Auriol .....	13
3.1.9. Avis de la commune de Nans-les-Pins.....	13
3.2. Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites .....	14
3.3. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	14
3.4. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale.....	15
4. Déroulement de la procédure d'enquête publique .....	17
4.1. Désignation du commissaire enquêteur et ouverture de l'enquête publique.....	17
4.2. Mise à disposition des registres et des dossiers d'enquête publique.....	17
4.3. Rencontres avec la personne responsable du projet, visites sur sites et réunion publique ...	18
4.4. Entretiens avec les autorités administratives.....	18
4.5. Publicité de l'enquête par avis .....	18
4.6. Observations et propositions du public .....	18
4.7. Prolongation de l'enquête publique.....	19
4.8. Incidents survenus pendant l'enquête publique.....	19
4.9. Clôture de l'enquête publique, synthèse des observations et mémoire en réponse .....	19
5. Synthèse des observations et propositions du public .....	20
5.1. Liste des observations du public.....	20
5.2. Relevé des thèmes abordés par le public.....	21
6. Extraits d'observations et propositions du public classés par thèmes .....	22
6.1. Constructibilité et cohérence du projet de zonage.....	22
6.2. Risque incendie.....	26
6.3. Risque inondation .....	30
6.4. Risque minier .....	32
6.5. Eau potable .....	33
6.6. Assainissement des eaux usées.....	33
6.7. Patrimoine naturel.....	36
6.8. Agriculture .....	37
6.9. Portée des porter à connaissance et des études techniques.....	39
6.10. Outils d'aide à la décision.....	40
6.11. Outils de planification thématiques.....	44

6.12.	Règlement écrit .....	44
7.	Extraits d'observations et propositions du public classés par secteurs géographiques .....	46
7.1.	Lotissement du Plan .....	46
7.2.	Les Adrets .....	51
7.3.	OAP Béthanie .....	53
7.4.	OAP Le Corbusier .....	53
7.5.	Le Romagaou.....	55
7.6.	Bayounette .....	55
7.7.	Les Cantons .....	55
7.8.	Magdala .....	56
7.9.	Parcelle A1986.....	56
7.10.	Sainte-Madeleine.....	57
8.	Synthèse des réponses de la personne responsable du projet.....	58
8.1.	Compatibilité avec les documents de planification supérieurs .....	58
8.2.	Consommation d'espaces.....	59
8.3.	Eau potable .....	59
8.4.	Assainissement des eaux usées.....	59
8.5.	Risque incendie.....	60
8.6.	Risque inondation .....	62
8.7.	Risque minier .....	63
8.8.	Outils d'aide à la décision .....	63
8.9.	Réponses par secteur géographique.....	63
8.9.1.	Quartier des Adrets.....	63
8.9.2.	Lotissement du plan de la Sainte-Baume .....	64
8.10.	Mise à jour des réponses aux personnes publiques associées .....	65
8.11.	Modification des règlements graphique et écrit.....	65
9.	Relevé des adaptations au projet prévues par la personne responsable du projet suite à l'enquête	66
9.1.	Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des avis des services consultés .....	66
9.2.	Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des observations du public ..	66
9.2.1.	Modification du règlement graphique .....	66
9.2.2.	Modification du règlement écrit.....	66
10.	Liste récapitulative des annexes au présent rapport.....	67
11.	Conclusions du commissaire enquêteur.....	68

## Liste des figures

---

Figure 1	Exemples de localisation d'espaces non bâtis en zone Ud. ....	23
Figure 2	Défendabilité actuelle .....	26
Figure 3	Croisement géographique aléa incendie et zonage.....	27
Figure 4	Zones à risque incendie non prises en compte dans le projet de PLU.....	28
Figure 5	Position des bassins de rétention au sein du lotissement du Plan .....	30
Figure 6	Croisement géographique aléa inondation et zonage.....	31
Figure 7	Croisement géographique aléa minier et zonage .....	32
Figure 8	Croisement géographique zonage assainissement et zonage PLU .....	34
Figure 9	Superposition de la carte d'aléa inondation sur le projet de zonage .....	40
Figure 10	Superposition de la carte d'aléa incendie sur le projet de zonage .....	41
Figure 11	Superposition de l'orthophographie actuelle sur le projet de zonage.....	41
Figure 12	Superposition du cadastre numérisé sur la carte d'aléa incendie .....	42
Figure 13	Superposition d'un extrait de zonage sur une orthophotographie drapée en 3D.....	43
Figure 14	Demande de justification du projet du zonage Ub, Uc et Uj.....	48
Figure 15	Projet EBC .....	57

# 1. Objet et cadre juridique de l'enquête publique

---

## 1.1. Objet

La présente enquête publique concerne **la première révision du plan local d'urbanisme de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume.**

L'article R123-19 modifié par décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 stipule :

*« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.*

*Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. »*

## 1.2. Cadre juridique de la procédure d'enquête publique d'un plan local d'urbanisme

La procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme est codifiée aux articles L153-1 à L153-60 du code de l'urbanisme et réglementée aux articles R153-1 à R153-22.

Conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, stipulant :

*« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »*

le **projet de plan local d'urbanisme de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume arrêté** est soumis à enquête publique réalisée par **Madame la maire de Plan d'Aups Sainte-Baume.**

L'article L153-21 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 17 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019, stipule :

*« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :*

*1° (...);*

*2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8. »*

## 1.3. Autorité organisatrice de l'enquête publique

**L'autorité organisatrice est la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume.**

## 1.4. Personne responsable du projet de plan local d'urbanisme

**La personne responsable du projet est la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume.**

Par la délibération n°58.22 en date du 25 novembre 2022 jointe en **Annexe 1**, le conseil municipal de Plan d'Aups Sainte-Baume a prescrit la révision n°1 du plan local d'urbanisme et débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Le projet de révision du PLU a été confié au cabinet BEGEAT situé 131 Place de la Liberté à Toulon.

Par la délibération n°05.24 en date du 25 mars 2024 jointe en **Annexe 3**, le conseil municipal de Plan d'Aups Sainte-Baume a de nouveau débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable

Par la délibération n°41.24 en date du 16 septembre 2024 jointe en **Annexe 3**, le conseil municipal de Plan d'Aups Sainte-Baume a pris acte du bilan de concertation et a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme.

## 2. Présentation du dossier d'enquête publique

### 2.1. Liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Dossier 1 | Projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme et annexes
- Dossier 2 | Dossier administratif d'enquête publique

### 2.2. Composition du dossier d'enquête publique

L'article R123-8 du code de l'environnement, modifié par l'article 8 du décret n°2024-742 du 6 juillet 2024, précise la composition du dossier soumis à l'enquête publique :

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :*

*a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*

*b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*

*c) **L'avis de l'autorité environnementale** mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que **la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale** ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;*

*7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.*

*L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »*

L'article L151-2 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise le contenu du plan local d'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »*

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Plan d'Aups Sainte-Baume est composé de la façon suivante :

0	Page de garde du dossier et pièces du dossier	2 pages
1	Rapport de présentation	352 pages
Chap 1	Préambule	
Chap 2	Diagnostic territorial	
Chap 3	Etat initial de l'environnement	
Chap 4	Gestion du foncier	
Chap 5	Justifications des choix retenus	
Chap 6	Articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification	
Chap 7	Evaluation environnementale	
Chap 8	Résumé non technique	
3	Orientations d'aménagement et de programmation	30 pages
4	Règlement et documents graphiques	
4.1.1	Règlement écrit	51 pages
4.1.2	Annexe 1 au règlement	19 pages
4.1.3	Annexe 2 au règlement	68 pages
4.1.4	Prescriptions graphiques réglementaires	14 pages
4.2.1	Plan général	1 plan
4.2.2	Plan loupe	1 plan
4.2.3.a	Aléa inondation	1 plan
4.2.3.b	Aléa inondation	1 plan
4.2.4	Plan des réseaux d'eau potable	1 plan
4.2.5	Plan des réseaux d'assainissement	1 plan
4.2.6	Plan des servitudes d'utilité publique	1 plan
5	Annexes générales	37 pages

Le dossier administratif de l'enquête publique comportant 183 pages est composé de la façon suivante :

1	Composition du dossier d'enquête
2	Projet soumis à enquête publique
3	Insertion de l'enquête publique dans la procédure de révision du PLU
4	Bilan de la concertation
5	Avis des personnes publiques associées
6	Réponse de la commune aux avis PPA
7	Décision du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
8	Arrêté municipal d'enquête publique
9	Avis d'enquête publique

### 2.3. Concertation préalable à l'enquête publique

Le bilan de concertation arrêté par la délibération n°41.24 en date du 16 septembre 2024 jointe en **Annexe 3** comporte 3 pages.

Il reprend les termes des modalités de concertation publique définies par la délibération n°58.22 en date du 25 novembre 2022 jointe en **Annexe 1** :

- « Au moins une réunion publique suivie d'un débat avec la population ; les dates et lieux de ces rencontres publiques seront diffusées par voie d'affichage ;
- La mise en place d'un livre blanc accessible au public, ainsi que les éléments de nature à alimenter l'information publique (état d'avancement du PLU), durant toute la durée de la procédure de révision du PLU ;
- Des informations publiées dans les médias disponibles et sur le site internet ;
- Une exposition publique du projet de PLU, avant son arrêt ; »

suivi d'un rappel des objectifs et de son déroulement, la commune ayant organisé **3 réunions publiques** :

- le 24 janvier 2024 : environ 60 personnes présentes,
- le 29 mai 2024 : environ 90 personnes présentes,
- le 30 août 2024 : environ 100 personnes présentes.

et d'une synthèse :

« À ce stade de la révision du PLU, et conformément à l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de tirer le bilan de la concertation.

Madame le Maire en présente ainsi le bilan :

Les habitants de la commune ont été informés par voie de presse, d'affichage papier et numérique, de la procédure de révision du PLU, de son contenu et de ses enjeux.

Dans le registre mis à la disposition du public pour recueillir leurs remarques, 2 observations ont été consignées. 1 courrier a été envoyé par les habitants, porteurs de projets. Ces observations et courriers ont été examinés et ont fait l'objet d'un débat au sein de la commission PLU.

Les réunions publiques organisées ont permis d'expliquer le projet étape par étape.

• Au cours de la 1<sup>ère</sup> réunion publique, qui s'est déroulée le 24 janvier 2024 et où une soixantaine de personnes étaient présentes, les résultats de l'étude relative à l'aléa inondation ainsi que les risques miniers présents sur le territoire ont été présentés. Les conséquences de ces risques sur le projet du PLU ont été expliquées. L'aléa incendie a été évoqué mais le « porter à connaissance » de Monsieur le Préfet étant très récent, il a été expliqué que cet aléa serait présenté au cours d'une prochaine réunion publique.

Plusieurs questions ont été posées par le public :

o Les permis de construire qui ont été délivrés vont-ils être annulés ? Est-ce que l'étude a un effet rétroactif ?

o Est-ce que les documents seront consultables en mairie et sur le site internet ?

o Quels travaux vont devoir être entrepris pour réduire ou supprimer ces risques ?

o La capacité des réseaux et en particulier incendie. Qui est compétent ? La commune, l'agglomération ?

Le Maire, les élus et les bureaux d'études ont répondu à chacune de ces questions.

Après la réunion publique, les cartes présentées ont été disposées sur des tables pour consultation et des renseignements plus précis ont pu être donnés à chaque personne qui le souhaitait. De plus, ces mêmes cartes ont été laissées à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune.

• Au cours de la 2<sup>ème</sup> réunion publique, qui s'est déroulée le 29 mai 2024, environ 90 personnes étaient présentes. Le projet de PLU ainsi que les raisons des évolutions entre le PLU opposable et ce projet ont été expliquées. À l'issue de la présentation des questions ont été posées.

*De nouvelles questions portant sur le risque inondation ont été posées :*

- o Les zones de risque ont été positionnées à partir de quelle méthode ?*
- o Quelles sont les conséquences des risques sur la valeur immobilière des propriétés touchées ?*
- o Comment peut-on mettre en sécurité les maisons ?*
- o Pourquoi les espaces boisés classés sont réduits par rapport au PLU opposable ?*
- o L'OAP porte sur des terrains qui sont aujourd'hui constructibles. Pourquoi classer ces parcelles en zone naturelle ?*
- o Le projet de parking proche du Clos Béthanie est localisé en face de la maison de pays. N'y a-t-il pas de risque d'obliger les usagers à traverser la RD ?*
- o Pourquoi avoir engagé la procédure de modification du PLU avant la révision générale ?*

*Le Maire, les élus et le bureau d'études ont répondu à chacune de ces questions.*

*• Au cours de la 3<sup>ème</sup> réunion publique, qui s'est déroulée le 30 août 2024, environ 100 personnes étaient présentes. L'aléa incendie a été expliqué ainsi que les conséquences sur le projet de PLU et les évolutions par rapport au projet présenté à la réunion publique précédente. À l'issue de la présentation des questions ont été posées.*

*Elles portaient sur :*

- o Pourquoi dans le quartier des Adrets, les constructions à usage d'habitation sont dans 2 zones différentes : Uja et Nh ?*
- o Quelles sont les conséquences sur les divisions parcellaires déjà réalisées ?*
- o Quels travaux vont être engagés par la commune pour limiter le risque incendie ?*

*Le Maire, les élus et le bureau d'études ont répondu à chacune de ces questions. La réunion a été close en précisant que le projet de PLU serait mis à la disposition du public en Mairie et sur le site internet de la commune.*

*Cette concertation a permis de faire évoluer le projet. Le bilan fait apparaître que le projet reçoit globalement un avis favorable de la population. »*

#### **2.4. Association préalable à l'enquête publique**

La liste des personnes publiques associées et consultées est présentée dans le dossier administratif d'enquête publique où figurent également le courrier de réponse de la mairie à la MRAe ainsi qu'un tableau de synthèse des réponses faites par la mairie aux autres personnes publiques associées. Ce dossier était consultable par le public pendant toute la durée de l'enquête.

### 3. Avis sur le projet de plan arrêté

L'article L153-16 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 précise :

*« Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :*

*1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;*

*2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*

*3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;*

*4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales. »*

#### 3.1. Avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme

L'article L132-7 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 précise :

*« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

*Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.*

*Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme. »*

L'article L132-9 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

*1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;*

*2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;*

*3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.*

Les avis des personnes publiques ainsi que la réponse faite par la commune aux avis des personnes publiques sont fournis dans le dossier administratif d'enquête publique.

### **3.1.1. Avis des services de l'Etat**

#### *3.1.1.1. Avis de la direction départementale des territoires et de la mer du Var*

Par courrier du 12 décembre 2024, Madame la sous-préfète de Brignoles, pour le préfet du Var, ne donne pas d'avis favorable ou défavorable et indique :

« L'examen du projet de révision du PLU nécessite la formulation des observations ci-dessous afin de renforcer et garantir la sécurité juridique de ce dernier.

(...)

Je souligne le travail réalisé dans le cadre de ce projet de révision du PLU et vous invite à le poursuivre et à l'améliorer en y apportant les modifications et compléments sur les points soulevés dans l'avis. »

Les thèmes suivants abordés par la DDTM seront repris dans l'avis :

- risque incendie de forêt,
- risque d'inondation,
- risque minier,
- capacité d'accueil et consommation d'espaces naturels,
- prise en compte de la loi climat et résilience,
- emplacement réservé pour stationnement,
- gestion des risques liés aux inondations et aux eaux pluviales.

#### *3.1.1.2. Avis de la délégation départementale du Var de l'agence régionale de santé Provence Alpes Côte d'Azur*

Par courrier du 24 octobre 2024, Madame l'ingénieur du génie sanitaire, pour le directeur général de l'agence régionale de santé, a conclu :

« Au vu des observations formulées sur les enjeux sanitaires, mes services sont **favorables** au projet de révision du PLU de Plan d'Aups sous réserve de l'apport des compléments précités. »

L'ARS précise notamment que la liste des SUP doit être mise à jour pour inclure la DUP du forage de Rondoline.

#### *3.1.1.3. Avis de l'agence territoriale Alpes-Maritime-Var de l'office national des forêts*

Par courrier du 25 octobre 2024, Monsieur le responsable du service forêt de l'office national des forêts ne donne pas d'avis favorable ou défavorable. L'ONF a précisé par mail le 24 février 2025 sa position par rapport aux réponses faites par la commune aux avis des personnes publiques associées. Ce mail figure en pièce 6 du procès-verbal de synthèse.

#### *3.1.1.4. Avis du service départemental d'incendie et de secours du Var*

Par courrier du 6 novembre 2024, Monsieur le directeur départemental du service départemental d'incendie et de secours émet plusieurs observations au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes :

Les thèmes suivants abordés par le SDIS seront repris dans l'avis :

- risque incendie de forêt,
- risque d'inondation,
- défendabilité,
- défense extérieure contre l'incendie.

Le SDIS a précisé par mail le 3 mars 2025 sa position par rapport aux réponses faites par la commune aux avis des personnes publiques associées. Ce mail figure en pièce 6 du procès-verbal de synthèse.

#### *3.1.1.5. Avis de l'état-major de zone de défense de Marseille*

Par courrier du 28 octobre 2024, Monsieur le général de corps d'armée précise le classement des infrastructures militaires en Nm au lieu de Nco.

#### 3.1.1.6. *Avis de la direction générale de l'aviation civile*

Par courrier du 2 octobre 2024, Monsieur le chef du service national d'ingénierie aéroportuaire demande d'ajouter en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique PT1 et PT2.

#### 3.1.1.7. *Avis de la direction territoriale du Var d'ENEDIS*

Par courrier du 1<sup>er</sup> octobre 2024, Monsieur le délégué territorial du Var n'émet pas de remarques particulières.

#### 3.1.1.8. *Avis de la direction des services départementaux de l'éducation nationale du Var*

Par courrier du 1<sup>er</sup> octobre 2024, Monsieur le délégué territorial du Var émet un **avis favorable**

« En effet, au regard des éléments avancés dans le PLU et des données liées à l'accueil des élèves dans l'école, il semble réaliste de dire que l'école de la commune sera en mesure d'absorber l'arrivée potentielle et progressive de nouveaux élèves dans le cadre de la construction de nouveaux logements à l'horizon 2035.. »

### **3.1.2. Avis du conseil régional PACA**

Par courrier du 25 octobre 2024, Monsieur le président du conseil régional PACA, a accusé réception de la demande d'avis.

### **3.1.3. Avis du conseil départemental**

Par courrier du 18 décembre 2024, Monsieur le président du conseil départemental du Var communique ses observations sur les thèmes suivants :

- voirie départementale,
- espaces naturels sensibles.

Le conseil départemental a précisé par mail le 14 mars 2025 sa position par rapport aux réponses faites par la commune aux avis des personnes publiques associées. Ce mail figure en pièce 6 du procès-verbal de synthèse.

### **3.1.4. Avis du syndicat mixte Provence Verte Verdon**

Par courrier du 17 décembre 2024, Monsieur le président du syndicat mixte Provence Verte Verdon a émis l'avis technique suivant :

« Les pièces transmises ont fait l'objet d'une lecture attentive de la part des services au regard de leur compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Provence Verte Verdon approuvé en 2020.

Le Syndicat Mixte tient à souligner le travail de la commune ainsi que celui du bureau d'études pour la réalisation de ce projet de PLU. Celui-ci applique la loi climat et résilience en réduisant les zones d'urbanisation futures et en recentrant le développement communal au niveau de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le projet de Plan d'Aups Sainte-Baume, arrêté le 16 septembre 2024, est compatible avec le SCoT Provence Verte Verdon dont l'avis est assorti de quelques remarques développées ci-dessous.

(...)

Au vu des éléments présentés, **le projet de PLU de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume, est compatible avec le SCoT Provence Verte Verdon** dont l'avis est assorti de quelques remarques :

- demande de précision sur les incidences environnementales de l'agrandissement de la STEP,
- la production de logements projetée semble un peu élevée,
- préciser le calcul de la consommation foncière selon différents pas de temps,
- compléter les OAP des secteurs Corbusier et Béthanie. »

Les thèmes suivants abordés par le syndicat mixte Provence Verte Verdon seront repris dans l'avis :

- production de logements,
- développement urbain économe en espace.

### **3.1.5. Avis de la communauté d'agglomération Provence Verte**

Par courrier du 18 décembre 2024, la communauté d'agglomération Provence Verte a émis un avis technique sur le projet arrêté de révision n°1 du PLU de Plan d'Aups Sainte-Baume.

Les thèmes suivants abordés par la communauté d'agglomération Provence Verte seront repris dans l'avis :

- compétences eau, assainissement et eaux pluviales transférés,
- délégations de gestion,
- arrêté préfectoral d'interdiction de raccordement au réseau d'assainissement collectif,
- assainissement non collectif,
- capacité de la STEP,
- consommation d'espaces.

### **3.1.6. Avis du parc naturel régional de la Sainte-Baume**

Par courrier du 17 décembre 2024, le président du parc naturel régional de la Sainte-Baume émet « **un avis favorable** sur ce projet assorti de **réserves**, de points de vigilance et de recommandations qu'il conviendra de prendre en considération pour assurer la pleine compatibilité (du) plan local d'urbanisme avec la charte du parc. »

Les thèmes suivants abordés par le parc naturel régional de la Sainte-Baume seront repris dans l'avis :

- compatibilité avec la charte du parc,
- ressource en eau souterraine,
- assainissement des eaux usées,
- eaux pluviales,
- eau potable,
- consommation foncière,
- risque incendie de forêt.

Le parc naturel régional de la Sainte-Baume a précisé par mail le 14 mars 2025 sa position par rapport aux réponses faites par la commune aux avis des personnes publiques associées. Ce mail figure en pièce 6 du procès-verbal de synthèse.

### **3.1.7. Avis de la chambre d'agriculture**

Par courrier du 30 octobre 2024, Monsieur le président de la chambre d'agriculture du Var, a émis « **un avis favorable sur le PLU arrêté sous réserves** :

- d'apporter des modifications au STECAL Nsta,
- d'intégrer les demandes de modifications relatives au règlement. »

La chambre d'agriculture a appuyé par mail le 14 mars 2025 la demande d'un agriculteur de la commune. Ce mail figure en pièce 6 du procès-verbal de synthèse.

### **3.1.8. Avis de la commune d'Auriol**

Par courrier du 5 novembre 2024, Monsieur le premier adjoint d'Auriol a émis un avis **favorable** au projet de révision de plan local d'urbanisme de Plan d'Aups Sainte-Baume.

### **3.1.9. Avis de la commune de Nans-les-Pins**

Par mail du 4 octobre 2024, la mairie de Nans-les-Pins ne relève rien de particulier concernant le projet de révision de plan local d'urbanisme de Plan d'Aups Sainte-Baume.

La commune de Nans-les-Pins, par mail du 11 mars 2025, confirme cette position. Ce mail figure en pièce 6 du procès-verbal de synthèse.

### 3.2. Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime **lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé** et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

L'article L113-1 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, stipule :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Les classements et déclassements en espaces boisés classés (EBC) proposés par la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume sont présentés pages 170 à 173 du rapport de présentation qui indique :

« Par rapport au PLU 1, les espaces boisés classés du PLU 2 sont réduits. Ils représentent 1429 hectares contre 1489 hectares au PLU 1. »

### 3.3. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales. »

Par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2024, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, pour le préfet du Var, a répondu :

« La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var, du 27 novembre 2024 a examiné le projet de révision de la commune de Plan d'Aups.

**Au titre de l'article L. 151-12 sur le règlement des annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole et naturelle**, la CDPENAF émet **un avis favorable simple**, à l'unanimité des membres présents ou représentés, **sous réserve** :

- de limiter à 50 m<sup>2</sup> les annexes hors piscines et 80 m<sup>2</sup> les piscines plages comprises ;
- d'intégrer une disposition visant à limiter les conflits de voisinage lors de la construction d'annexes et d'extensions à proximité de parcelles agricoles par l'installation et l'entretien de haies anti-dérives dans une bande de recul de 4 mètres entre les nouvelles constructions et les parcelles agricoles voisines, avec une taille minimale réglementaire de ces haies ;
- d'instaurer une surface de plancher minimale pour autoriser des annexes à une habitation existante.

**Au titre de l'article L. 151-3 sur la création et l'évolution des périmètres des STECAL**, la CDPENAF émet **un avis favorable simple** pour le STECAL NSTA – Maison Sainte Germaine. »

### 3.4. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

Conformément à l'article L104-6 du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016, la personne responsable du projet a transmis pour avis à l'autorité environnementale le projet de document.

Dans son avis du 24 décembre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe PACA) émet les recommandations suivantes :

#### **SYNTHÈSE**

*La MRAe recommande de reprendre l'analyse afin de pouvoir apprécier la consommation foncière effective du PLU sur sa durée d'application de 10 ans et le respect des objectifs de la loi Climat et résilience.*

*La MRAe recommande d'évaluer les incidences du projet de PLU sur la qualité de la ressource en eau et de proposer des mesures éviter-réduire-compenser adaptées pour prévenir les risques de pollution et répondre aux objectifs de salubrité publiques.*

*La MRAe recommande de reprendre l'analyse des incidences sur les secteurs naturels et en EBC déclassés au profit des zonages cités précédemment, de proposer des mesures de réduction adaptées à l'échelle du PLU et de revoir, le cas échéant, la conclusion de l'étude des incidences Natura 2000.*

*La MRAe recommande également de mieux prendre en compte le risque de feu de forêt, notamment dans les secteurs de la Toulonnette, du Plan, des Cantons ou de l'ouest de l'enveloppe urbaine, situés en zone d'aléa fort à très fort, afin de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces secteurs au risque d'incendie, en prenant en compte le changement climatique.*

#### **1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier**

*La MRAe recommande de mettre en cohérence la période et l'échéance retenues pour le projet de PLU (10 ou 15 ans) dans l'ensemble du dossier.*

*La MRAe recommande de reprendre l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés et d'évaluer les incidences de la révision du PLU sur ces espaces.*

#### **1.4. Compatibilité avec le ScoT, le PCAET et cohérence avec le PADD**

*La MRAe recommande d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec le ScoT Provence Verte Verdon et le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 sur le volet de la ressource en eau.*

*La MRAe recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec le PCAET Provence Verte Verdon vis-à-vis du changement climatique et de présenter les mesures mises en œuvre pour le prendre en compte.*

#### **1.5. Indicateurs de suivi**

*La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du plan afin de le rendre pleinement opérationnel (valeur de référence, valeur cible, organisation et gouvernance) et d'intégrer des indicateurs sur les thématiques de la biodiversité, du risque incendie de forêt et de l'eau.*

#### **2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins**

*La MRAe recommande de justifier les besoins en logements en tenant compte de l'accueil de nouveaux habitants, du desserrement des ménages et des logements vacants.*

##### **2.1.2.1. Consommation d'espace des 10 dernières années**

*La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par la destination des espaces consommés au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan.*

##### **2.1.2.2. Consommation d'espace prévue par le PLU**

*La MRAe recommande de détailler la consommation d'espace du PLU révisé en intégrant les équipements publics et les projets d'infrastructures dans le calcul, afin de pouvoir apprécier d'une part le respect des objectifs de la loi Climat et résilience, et d'autre part la consommation effective du PLU sur sa durée d'application de 10 ans.*

##### **2.1.2.3. Appréciation de l'enveloppe urbaine et capacité de densification et de mutation**

*La MRAe recommande de cartographier l'enveloppe urbaine, en affinant la définition de ses contours au plus près des bâtis existants.*

*La MRAe recommande de reprendre l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en prenant pour référence l'enveloppe urbaine redéfinie, à délimiter.*

##### **2.2.1.1. Assainissement collectif**

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de l'assainissement collectif et du projet d'extension de la STEP, de préciser le calendrier des travaux d'extension de celle-ci et de subordonner l'urbanisation à leur réalisation lorsque la capacité de traitement des nouveaux effluents sera effectivement garantie.

#### **2.2.1.2. Assainissement non collectif**

La MRAe recommande de présenter un état des lieux de l'assainissement non collectif. Elle recommande d'étudier les incidences de l'assainissement non collectif sur la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles et de démontrer que l'urbanisation autorisée est compatible avec l'aptitude des sols.

##### **2.2.2.1. Eau potable**

La MRAe recommande de présenter des mesures démontrant dans quelle proportion la ressource locale, dans un contexte de tension en augmentation avec le changement climatique, permet de répondre aux besoins en eau potable induits par le développement de la commune, en tenant compte des besoins de la commune de Nans-les-Pins.

##### **2.2.2.2. Préservation des zones de sauvegarde des masses d'eau souterraine de la Sainte-Baume**

La MRAe recommande d'évaluer les incidences du projet de PLU sur la qualité de la ressource en eau et de proposer des mesures ERC adaptées pour répondre aux objectifs de salubrité publique et de prévention des risques de pollutions mentionnés aux articles L101-2 du Code de l'urbanisme et L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

#### **2.3.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées**

La MRAe recommande de localiser et caractériser les zones humides identifiées par le PNR de la Sainte-Baume, d'évaluer les incidences du PLU sur celles-ci et de mettre en place les mesures de protection par un outil réglementaire adapté.

La MRAe recommande d'évaluer, sur la base d'un diagnostic écologique approprié, les incidences, sur les secteurs naturels et en EBC, des zonages Af, de l'emplacement réservé n°3 ainsi que des secteurs Ne (projet d'extension de la STEP) et Nt, et de proposer le cas échéant des mesures de réduction adaptées à l'échelle du PLU.

#### **2.3.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires**

La MRAe recommande de compléter l'OAP thématique sur les continuités écologiques en intégrant des mesures en faveur de la trame jaune.

#### **2.3.3. Étude des incidences Natura 2000**

La MRAe recommande de présenter une OAP dans le cadre de l'ouverture des milieux situés en sites Natura 2000, en proposant des mesures de gestion en lien avec le PNR de la Sainte-Baume.

La MRAe recommande de revoir l'évaluation des incidences, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000, des aménagements et activités autorisés dans les secteurs Af, Aa, Ne et Nt.

#### **2.4. Risque d'incendie de forêt**

La MRAe recommande d'intégrer dans l'OAP « incendie », les secteurs de la Toulonette, du Plan, des Cantons ou de l'ouest de l'enveloppe urbaine, classés en zone Ub, UC ou Ud et concernés par un aléa fort voire très fort. Elle recommande de limiter les extensions dans les zones U et Uj concernées par des aléas forts à très forts.

#### **2.5. Paysage**

La MRAe recommande de réaliser une étude paysagère des secteurs de projets identifiant les enjeux de préservation et de requalification paysagère et d'évaluer les incidences sur le paysage.

La MRAe recommande de faire l'analyse des incidences paysagères de l'ER n°3, de proposer des mesures d'évitement et de réduction des incidences appropriées pour assurer l'insertion paysagère de l'aménagement prévu, notamment dans son environnement paysager immédiat et lointain.

#### **2.6. Réduction des émissions de gaz à effet de serre**

La MRAe recommande de quantifier les émissions de GES induites par le projet de PLU et de les comparer aux objectifs de réduction du SRADDET.

#### **2.7. Énergies renouvelables**

La MRAe recommande de fixer un objectif d'augmentation de la part d'énergies renouvelables dans la consommation communale et de la part d'énergies renouvelables produite.

## **4. Déroulement de la procédure d'enquête publique**

---

### **4.1. Désignation du commissaire enquêteur et ouverture de l'enquête publique**

Par saisine du 28 novembre 2024 jointe en [Annexe 4](#), Madame la maire de Plan d'Aups Sainte-Baume a demandé au tribunal administratif de Toulon la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision n° E24000073/83 du 5 décembre 2024 jointe en [Annexe 5](#), la magistrate déléguée par le président du tribunal administratif de Toulon m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le 5 décembre 2024, j'ai pris l'attache de Monsieur Stéphane VAURY, directeur général des services de la mairie de Plan d'Aups Sainte-Baume.

Le 20 décembre 2024, la réunion de lancement de l'enquête publique s'est tenue en mairie de Plan d'Aups Sainte-Baume en présence de :

- Madame Carine PAILLARD, maire,
- Monsieur Cédric JACQUINET, adjoint à l'urbanisme,
- Monsieur Olivier PAILLARD, adjoint aux finances,
- Monsieur Stéphane VAURY, directeur général des services,
- Madame Séverine ANDRE, chargée d'études du bureau d'études en urbanisme BEGEAT.

Lors de cette réunion :

- il m'a été remis en mains propres 2 exemplaires en format papier du projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme,
- le projet de révision du plan local d'urbanisme a été présenté,
- les dates de l'enquête et les horaires de permanence ont été validées par l'ensemble des personnes présentes,
- j'ai demandé à la commune de compléter son dossier qui ne comprenait pas à cette date l'ensemble des avis des personnes publiques associées,
- les deux cartes de zonage arrêtées du projet de PLU ne faisant pas apparaître les numéros de parcelles, j'ai demandé à la commune d'éditer un jeu complémentaire de ces deux cartes où figurent les sections et numéros de parcelles cadastrales de façon exhaustive et lisible,
- j'ai demandé à la commune de se munir d'un registre d'enquête publique.

Le 3 janvier 2025, Madame la maire de Plan d'Aups Sainte-Baume a pris l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume, joint en [Annexe 6](#).

L'avis d'enquête publique est joint en [Annexe 7](#).

### **4.2. Mise à disposition des registres et des dossiers d'enquête publique**

Le 14 janvier 2025, je me suis rendue à la mairie de Plan d'Aups Sainte-Baume :

- pour remettre à Monsieur VAURY le dossier paraphé du projet de révision du PLU qui sera mis à enquête,
- pour coter et parapher sur place le registre d'enquête vierge au format papier,
- pour parapher sur place le dossier administratif de l'enquête publique dont un exemplaire m'a été remis,
- pour parapher un jeu complémentaire des deux cartes de zonage où apparaissaient les numéros de parcelles cadastrales sans mention de leur section et dont un autre jeu m'a été remis. La carte ne faisant pas apparaître les numéros de section, j'ai demandé une réédition avec les lettres de section à me transmettre pour parape avant le début de l'enquête.
- pour visiter les lieux d'affichage de l'enquête publique avec Madame l'agent de la police municipale ayant rédigé le procès-verbal d'affichage.

### **4.3. Rencontres avec la personne responsable du projet, visites sur sites et réunion publique**

Le 31 janvier 2025, j'ai repéré depuis la voie publique certains sites évoqués par la personne responsable du projet, par les personnes publiques associées ou par les personnes rencontrées lors des permanences.

Le 10 février 2025, une réunion s'est tenue en mairie de Plan d'Aups Sainte-Baume en présence de :

- Madame Carine PAILLARD, maire,
- Monsieur Cédric JACQUINET, adjoint à l'urbanisme,
- Monsieur Olivier PAILLARD, adjoint aux finances,
- Monsieur Stéphane VAURY, directeur général des services.

Lors de cette réunion, j'ai informé la commune qu'en raison de l'affluence à la première permanence et en fonction de l'affluence à la deuxième permanence, une prolongation de l'enquête pourrait être envisagée.

Le 10 février 2025, Madame la maire m'a présenté sur site certains secteurs de la commune.

Considérant suffisante la concertation préalable organisée par la personne responsable du projet, je n'ai pas jugé nécessaire l'organisation d'une réunion publique.

### **4.4. Entretiens avec les autorités administratives**

Le 3 mars 2025, j'ai rencontré Monsieur Renaud EYMARD, chargé d'étude planification territoriale du pôle animation et urbanisme du service planifications et prospective de la direction départementale des territoires et de la mer du Var.

### **4.5. Publicité de l'enquête par avis**

La mairie de Plan d'Aups Sainte-Baume a publié l'avis d'enquête dans deux journaux locaux d'annonces légales dont les articles sont joints en **Annexe 8** :

- le 9 janvier 2025 et rappel le 30 janvier 2025, dans LA PROVENCE,
- le 10 janvier 2025 et rappel le 31 janvier 2025, dans VAR-MATIN.

Le 10 janvier 2025, Madame l'agent de police judiciaire adjoint Anaïs LLOPIS a constaté l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête ; son rapport est joint en **Annexe 9**.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était consultable :

- à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- et en ligne sur la plateforme dématérialisée<sup>1</sup>.

### **4.6. Observations et propositions du public**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions :

- sur le registre papier tenu à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- et sur le registre dématérialisé<sup>2</sup> mis en place par les services de la mairie.

Les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par voie postale ou par courrier électronique.

L'ensemble des observations et propositions du public transmises par courrier postal ou électronique ou consignées sur le registre étaient consultables :

- en format papier au siège de l'enquête,
- en format numérique sur le registre dématérialisé.

Lors des permanences aux jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête, j'ai reçu les observations et propositions écrites et orales du public.

<sup>1</sup> <https://www.democratie-active.fr/revision-plu-plandaups/>

<sup>2</sup> <https://www.democratie-active.fr/revision-plu-plandaups/>

#### **4.7. Prolongation de l'enquête publique**

Le 4 février 2025, j'ai adressé par mail un courrier à la magistrate en charges des enquêtes publiques portant principalement sur une remontée d'information du climat de l'enquête et sur une demande de prolongation de 15 jours de la durée de l'enquête.

Le 5 février 2025, suite au déroulement de la première permanence, j'ai adressé un mail à Madame la maire pour lui demander de mettre en œuvre une nouvelle organisation pour l'accueil du public.

Le 12 février 2025, suite à l'affluence aux première et deuxième permanences, j'ai adressé un mail à Madame la maire pour lui demander de prolonger l'enquête publique.

Le 13 février 2025, j'ai adressé par mail un courrier motivé à Madame la maire pour lui demander de prolonger l'enquête publique, courrier joint en [Annexe 10](#).

Le 14 février 2025, Madame la maire de Plan d'Aups Sainte-Baume a pris l'arrêté municipal portant prolongation de l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume, joint en [Annexe 11](#).

L'avis d'enquête publique est joint en [Annexe 12](#).

La mairie de Plan d'Aups Sainte-Baume a publié l'avis d'enquête dans deux journaux locaux d'annonces légales dont les articles sont joints en [Annexe 13](#) :

- le 25 février 2025 et rappel le 4 mars 2025, dans LA PROVENCE,
- le 25 février 2025 et rappel le 5 mars 2025, dans VAR-MATIN.

Le 25 février 2025, Madame l'agent de police judiciaire adjoint Anaïs LLOPIS a constaté l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête ; son rapport est joint en [Annexe 14](#).

#### **4.8. Incidents survenus pendant l'enquête publique**

Le 14 février 2025, le directeur général des services de Plan d'Aups Sainte-Baume m'a demandé de réaliser la modération des mails reçus sur la plateforme avant publication. J'ai procédé au masquage des informations personnelles avec l'outil de la plateforme. Suite à une anomalie de cet outil de masquage, certaines informations personnelles ont cependant été publiées. Dès la publication, à 11h, j'ai averti la mairie en lui demandant une intervention de son prestataire informatique pour masquer les informations personnelles publiées et corriger l'anomalie. Une personne s'est plainte, par téléphone à Madame la maire et par message sur le mail de la plateforme, de la publication de ses données personnelles. Le prestataire informatique a supprimé de la plateforme, les informations personnelles de cette personne, le lendemain, samedi 15 février.

Le 17 février 2025, j'ai constaté une nouvelle fois l'anomalie de l'outil de masquage. Pour la contourner, j'ai placé les observations faisant apparaître les données personnelles en doublon. J'ai réitéré ma demande de correction à Madame la maire, l'avertissant que je ne procéderai plus à la modération tant que l'outil de masquage présenterait l'anomalie.

Les 4 et 14 mars 2025, le prestataire informatique a procédé à la publication des mails.

#### **4.9. Clôture de l'enquête publique, synthèse des observations et mémoire en réponse**

Le 14 mars 2025 à 12 heures 30, après la dernière permanence, j'ai clos en mairie le registre papier. Le registre dématérialisé fut clos automatiquement ce même jour à 12 heures 30.

Le 21 mars 2025, j'ai remis en mains propres et commenté les observations écrites et orales du public consignées dans un procès-verbal de synthèse, joint en [Annexe 15](#).

Le 27 mars 2025, Madame l'agent de police judiciaire adjoint Anaïs LLOPIS a rédigé le procès-verbal de fin d'affichage réglementaire de l'avis d'enquête ; son rapport est joint en [Annexe 16](#).

Le 4 avril 2025, Monsieur Stéphane VAURY m'a transmis par mail le mémoire en réponse, joint en [Annexe 17](#).

## **5. Synthèse des observations et propositions du public**

---

L'article R123-18 modifié par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 stipule :

*« (...) Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. (...) »*

Le procès-verbal de synthèse décrit la participation à l'enquête ainsi que le climat dans lequel elle s'est déroulée. Il présente la liste complète des observations regroupées par thèmes et précise la nécessité d'une réponse de la part de la personne responsable du projet.

### **5.1. Liste des observations du public**

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête ont été communiquées à la personne responsable du projet, par le procès-verbal de synthèse et ses pièces annexes joints en Annexe 15 du présent rapport.

En pièce 1 du procès-verbal de synthèse, la liste des observations recueillies est présentée sous forme de tableau de synthèse.

Les observations sont résumées de façon non-exhaustive dans la colonne « Objet » et classées par « Thème ».

Le « N° ordre » est unique par observation, il est compris entre 1 et 251 ; il référence les observations du registre papier.

Le « N° observation du registre dématérialisé » a été attribué par la plateforme d'enquête publique, il est compris entre 1 et 225 ; il référence les observations du registre dématérialisé.

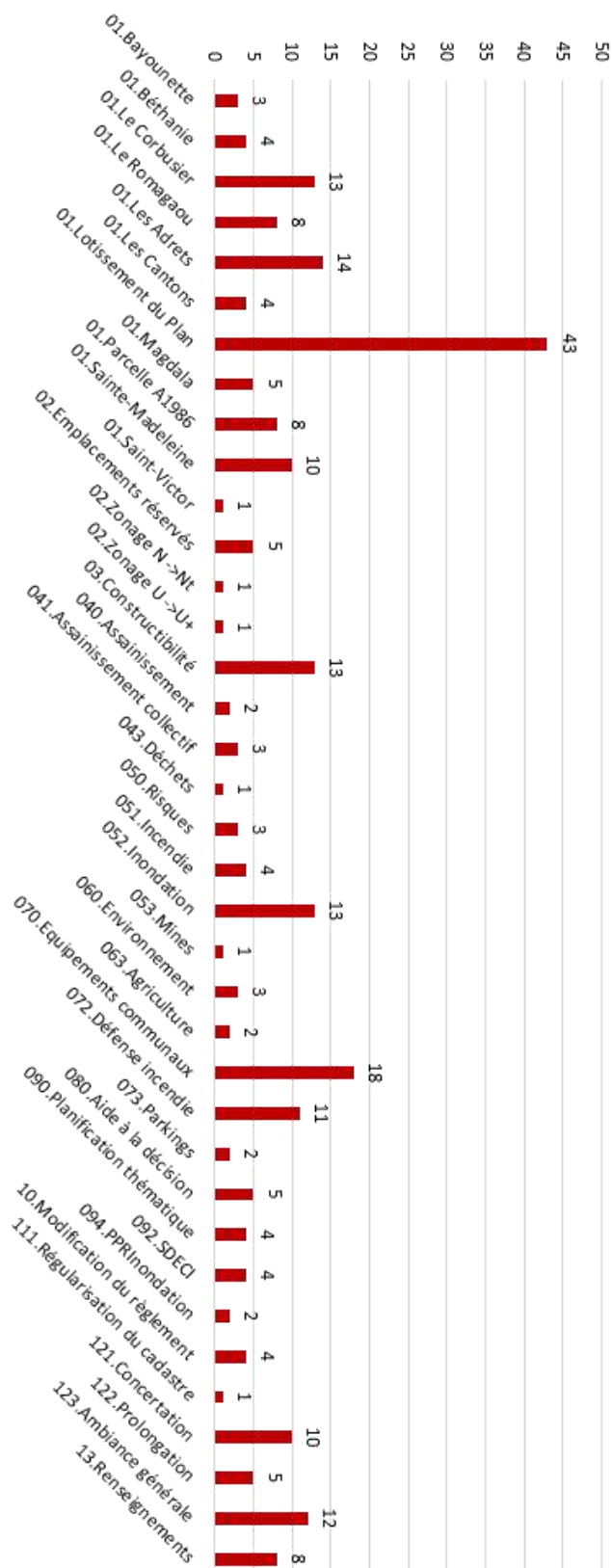
Cette proposition de grille de lecture est destinée à faciliter le traitement des observations et de leurs réponses. Dans son mémoire en réponse, la commune gardait la possibilité de proposer sa propre interprétation des observations.

## 5.2. Relevé des thèmes abordés par le public

Le tableau et le graphique ci-dessous présentent les principaux thèmes abordés par le public lors de l'enquête publique ainsi que le nombre d'observations correspondant. Il s'agit de l'ensemble des observations émises que ce soit par des personnes identifiées ou par des anonymes.

Une même observation pouvant aborder plusieurs thèmes, seul le thème principal lui a été attribué dans le tableau de synthèse joint en pièce 1 du procès-verbal de synthèse. La réalité de la récurrence d'un thème dans les observations est ainsi masquée par l'attribution d'un seul thème par observation.

Thème	Nb Obs
01. Bayounette	3
01. Béthanie	4
01. Le Corbusier	13
01. Le Romagaou	8
01. Les Adrets	14
01. Les Cantons	4
01. Lotissement du Plan	43
01. Magdala	5
01. Parcelle A1986	8
01. Sainte-Madeleine	10
01. Saint-Victor	1
02. Emplacements réservés	5
02. Zonage N ->Nt	1
02. Zonage U ->U+	1
03. Constructibilité	13
040. Assainissement	2
041. Assainissement collectif	3
043. Déchets	1
050. Risques	3
051. Incendie	4
052. Inondation	13
053. Mines	1
060. Environnement	3
063. Agriculture	2
070. Equipements communaux	18
072. Défense incendie	11
073. Parkings	2
080. Aide à la décision	5
090. Planification thématique	4
092. SDECI	4
094. PPRInondation	2
10. Modification du règlement	4
111. Régularisation du cadastre	1
121. Concertation	10
122. Prolongation	5
123. Ambiance générale	12
13. Renseignements	8
<b>Total général</b>	<b>251</b>



## 6. Extraits d'observations et propositions du public classés par thèmes

L'article L123-15 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 stipule :

*« (...) Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.*

*Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics. (...) »*

Les extraits des observations représentatives des thèmes les plus abordés sont cités ci-après.

### 6.1. Constructibilité et cohérence du projet de zonage

Pages 57 de leurs observations, Maîtres Emmanuel RAVESTEIN et Alain XOUAL, représentant l'association syndicale libre des propriétaires (ASLP) du lotissement « Le Plan de la Sainte-Baume » et également 8 de ses habitants expliquent :

*« (...) il semble que la commune ait largement sous-estimé la consommation d'espaces au cours de la dernière décennie.*

*(...) l'emplacement réservé n°3 (...) n'est pas comptabilisé parmi les surfaces consommées par le projet.*

*(...) Cette omission est d'autant plus problématique qu'il s'agit d'une surface considérable (plus de 15 hectares) située au beau milieu d'une zone naturelle :*

*La même difficulté se pose pour le projet d'extension de la STEP (environ 5 hectares) qui n'est pas comptabilisé dans les surfaces artificialisées.*

*A ces imprécisions s'ajoutent de nombreuses incertitudes quant au mode de calcul des logements potentiellement à construire sur les zones identifiées comme densifiables.*

*(...)*

*En observant les cartes établies par la commune, il n'est clairement pas possible de situer avec précision les zones susceptibles d'accueillir de nouveaux logements : s'agit-il de permettre l'occupation de logements vacants ? Les divisions foncières ? Le comblement des dents creuses ?*

*(...)*

*Par ailleurs, la commune admet elle-même que le projet conduit à densifier des zones situées en périphérie de l'enveloppe urbaine (...) ce qui revient à l'étendre.*

*(...)*

*De fait si l'on observe en détail les parcelles identifiées comme étant « disponibles » par la commune, les « dents creuses » (...) sont finalement très peu nombreuses.*

*Pour le reste, il s'agit de parcelles situées en zone à risque et donc inconstructibles (en jaune ci-dessous), ou s'ouvrant sur des zones naturelles boisées (en vert ci-dessous) :*

*(...)*

*Une simple photographie aérienne suffit à démontrer que ce sont des zones essentiellement naturelles qui ont été classées en secteur Ud (constructible) :*

*(...)*

*La MRAe souligne d'ailleurs l'incohérence qui consiste à densifier les quartiers de Saint-Victor et Sainte-Madeleine alors qu'ils sont majoritairement non bâtis à l'heure actuelle et s'ouvrent sur des espaces naturels :*

*(...)*

*En réponse, la commune indique simplement que le projet a « déjà beaucoup réduit les zones urbaines constructibles (puisque) près de 120 hectares de zones constructibles ont basculé en zone Uj ou Uja où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées...*

Or (...) c'est bien le secteur du lotissement du Plan, déjà largement construit et formant une enveloppe urbaine cohérente, qui doit être densifié – et non les quartiers périphériques de Saint-Victor et Sainte-Madeleine.

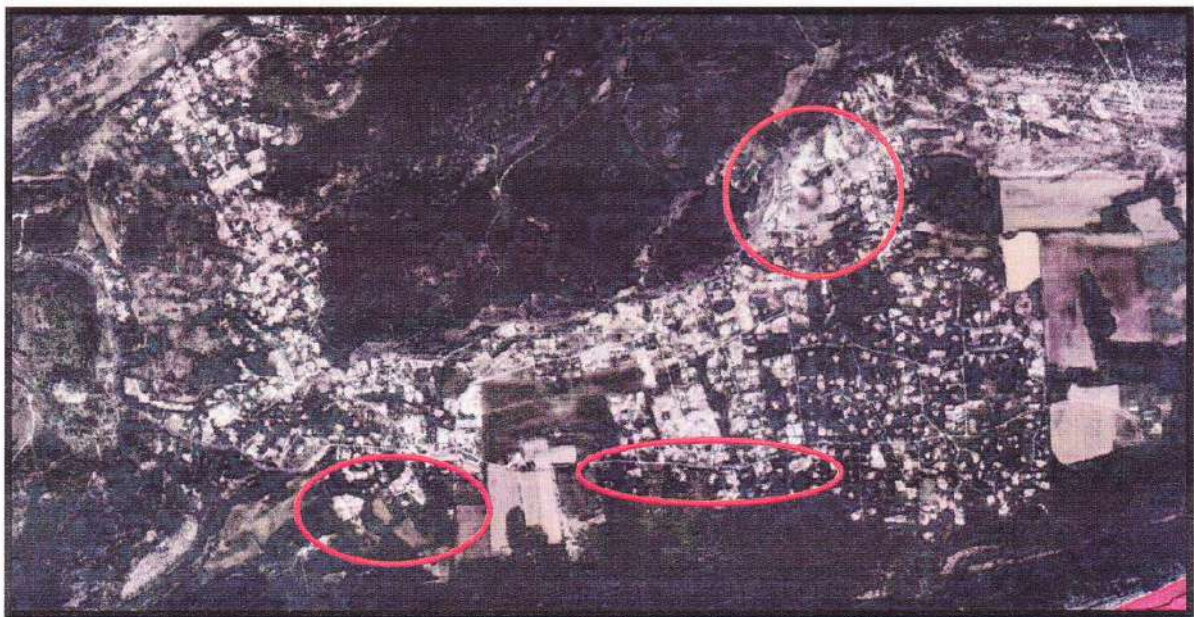
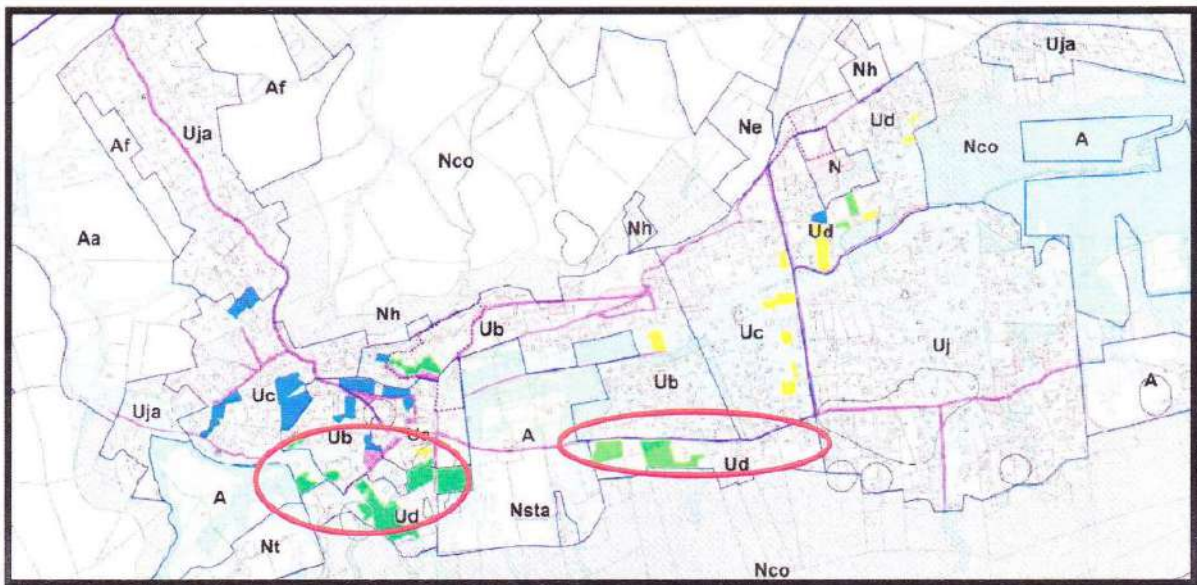
(...)

(...) le lotissement du Plan n'est pas davantage exposé aux risques naturels prévisibles que les secteurs placés en zone Ud.

Son classement en zone Uj- quasiment inconstructible- n'est donc aucunement justifié. A l'inverse, d'autres quartiers sont classés en zone constructible alors qu'ils sont affecté par un niveau de risque élevé : c'est notamment le cas du quartier Sainte-Madeleine, Saint-Victor ou Les Cantons.

En établissant un tel zonage, la commune a donc commis une erreur manifeste d'appréciation qui devra être corrigée. »

Figure 1 Exemples de localisation d'espaces non bâtis en zone Ud.  
Source : Observations Maîtres RAVESTEIN et XOUAL



Dans l'observation dématérialisée n°144, Monsieur Guy PARNASSIER indique :

**« Un PLU qui semble aller dans le bon sens. »**

## Contexte

Des décennies d'urbanisation non maîtrisée sur la commune ont conduit à une explosion démographique et à un habitat dispersé couteux en infrastructures, gênant sur le plan social et destructeur de l'exceptionnel patrimoine écologique de la Sainte-Baume (par exemple artificialisation des sols, destruction des trames vertes et des habitats indispensables à la biodiversité, pollutions lumineuses voire sonores, etc.).

Il était très urgent d'adopter un PLU pour la maîtrise de l'urbanisation, l'arrêt de la spéculation foncière, et le respect des directives de protection de l'environnement et des personnes.

Une vigilance sur le respect des zones naturelles à protéger et notamment des zones Natura 2000 est indispensable.

## Questions

- On peut noter dans ce plan la prise en compte des risques, en particulier risque incendie, avec l'exemple majeur des Adrets et la nécessité d'une deuxième voie d'accès, mais par où pourrait passer cette voie ?

- Pour les zones Ud il est dit que leur densité actuelle est de 5 maisons/hectare, il est proposé de monter à 10 maisons/hectare, cette densité semble bien excessive pour des zones dont le potentiel naturel est à sauvegarder.

- Un problème majeur est celui de l'eau :

Quel approvisionnement en eau potable ?

Où en sommes-nous de l'assainissement collectif ? Qu'est-il prévu face à l'augmentation du besoin ?

Enfin qu'en est-il de l'assainissement non collectif ? Toutes les nouvelles constructions, existantes ou à venir, non desservies par l'assainissement collectif ont-elles réalisé ou réaliseront-elles des installations conformes aux exigences du SPANC ?

## Donc

Ce plan correspond globalement aux préoccupations actuelles, notamment dans le domaine environnemental. C'est un plan courageux qui va dans le bon sens, il va falloir le maintenir, voire le renforcer et l'améliorer, notamment face aux réticences et résistances à venir »

Dans son observation dématérialisée n°147, Monsieur Jacques VERMONT, propriétaire d' « une parcelle à proximité d'un EBC et d'une future zone N (au cadastre n- 2597,2598,216A,2201 », indique :

« (...)

Le zonage prévu pour notre parcelle serait Ud.

**Nous demandons à ce que cette zone N soit complètement entourée de plusieurs zones Uj, dont la zone dans laquelle est située notre parcelle, mais sans les rendre strictement inconstructibles.**

Cela préservera le style paysager de l'habitat actuel (« petite maison dans la pinède »).

Par nature, ceci contribue au confort d'été (en extérieur, nous avons quelques degrés de moins que les parcelles voisines sans arbres).

Par ailleurs, sauf erreur, nous sommes en zone P1 de sauvegarde des eaux.

**Nous demandons que les limites de copropriété soient légères : pas de claustra, pas de grillages rigides, possibilité d'extensions dos-à-dos,..**

**Nous regrettons la diminution globale des EBC et demandons une augmentation de celles-ci.**

Certaines zones sont annoncées en A (agricole). Des risques environnementaux supplémentaires sont probables (nouvelle Loi d'Orientation Agricole). La régulation de l'agrovoltisme n'apparaît pas

*pour cette zone, alors que son déploiement doit impérativement prendre en compte les enjeux du patrimoine et du paysage, au minimum selon les guides d'insertion paysagère et architecturale d'implantation de panneaux solaires.*

*On ne peut se satisfaire du PLU actuel.*

*Une révision de notre PLU est inévitable. Nous nous devons, comme l'ont souligné les services de l'État, d'être plus rigoureux dans la régulation de l'urbanisation et la préservation de notre cadre de vie.*

*Aussi, un nouveau PLU « plus restrictif » est indispensable et nécessaire.*

*Bien sûr, comme d'autres résidents l'ont suggéré, de futures modifications & améliorations de ce nouveau PLU sont indispensables.*

*en résumé :*

*.ne pas mettre le village et son plateau sous cloche, mais s'assurer que les projets préservent le cadre de vie et sa qualité.*

*.rendre moins rigide la définition de Uj*

*.L'urgence est de maîtriser le développement de notre territoire pour éviter qu'il ne se dénature davantage. Ce travail de maîtrise adaptée a été tenté précédemment sans aboutir, ce qui ne fait que dévaluer la qualité de notre environnement et donc de nos biens. »*

L'anonyme de l'observation dématérialisée n°162 indique :

*« (...) je suis favorable à ce plu qui va dans le sens de limiter une urbanisation excessive.*

*Nous habitons au village depuis quelques années seulement et pourtant nous constatons une grande diminution de la qualité de vie de par de nombreuses nouvelles constructions : circulation augmentée entraînant nuisances sonores et olfactives. Incivilités en hausse au niveau des containers poubelles. Pollution visuelle, nouvelles antennes relais...*

*La spéculation foncière de certains appauvrit le village puisque actuellement la nature, la qualité de l'air, les ressources en eau sont de vraies richesses à préserver. On vient pour le calme et la nature mais la spéculation foncière détruit tout cela.*

*Par ailleurs les ressources en eau sont limitées et comment accepter une augmentation de population alors que nous sommes régulièrement en alerte rouge. De même les risques incendies sont élevés et les voies d'évacuation ou les bornes incendie ne sont pas adaptées.*

*La station d'épuration ne peut pas subvenir à la population actuelle...*

*Ceux qui sont contre ce plu ont essentiellement des revendications financières. Mais ceux qui vendent ne sont plus affectés par la sécurité, le bien-être et la qualité de vie ou le respect de l'environnement de la commune. »*

## 6.2. Risque incendie

Page 27 de leurs observations, Maîtres Emmanuel RAVESTEIN et Alain XOUAL, représentant l'association syndicale libre des propriétaires (ASLP) du lotissement « Le Plan de la Sainte-Baume » et également 8 de ses habitants remarquent :

« le projet de fait aucune corrélation entre, d'une part, la constructibilité d'un secteur et, d'autre part, le niveau d'exposition au risque incendie (celui-ci étant quantifié en croisant l'aléa avec la défendabilité).  
(...)  
Or, le projet délimite un zonage sans tenir compte de l'intensité de l'aléa, ni de la défendabilité des secteurs concernés. »

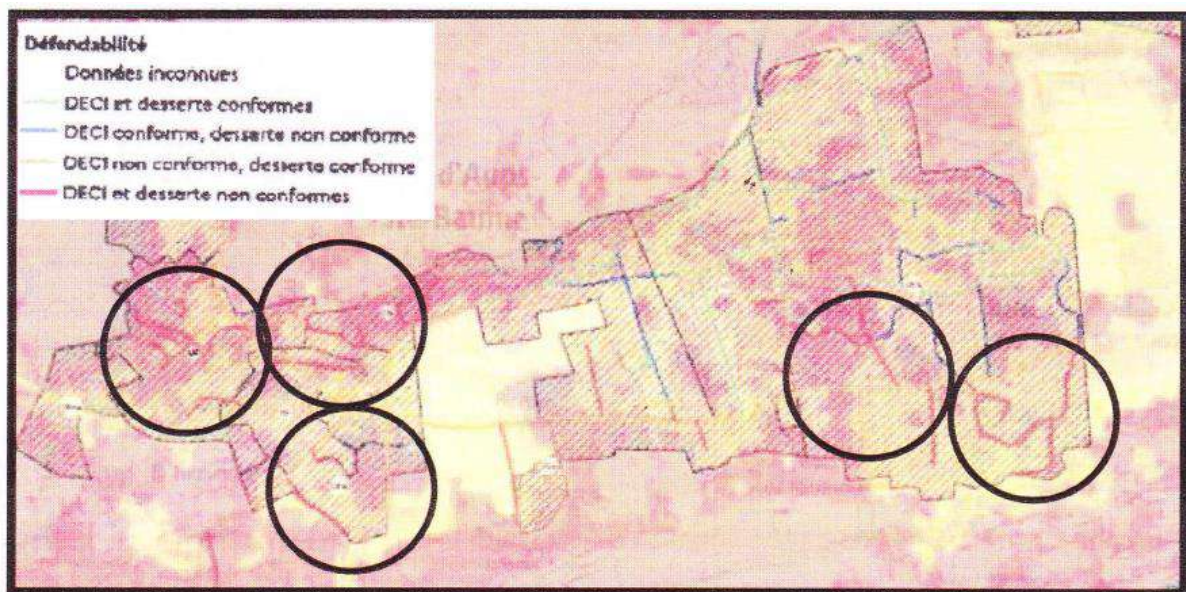
Page 31 de leurs observations :

« A l'échelle de la commune, il est d'ailleurs très net que le lotissement du Plan bénéficie d'un maillage particulièrement dense du réseau d'alimentation en eau potable – ce qui permettrait aisément d'améliorer la défendabilité du secteur, par l'installation ou la remise en service de points d'eau incendie (PEI) :  
(...)  
Il est d'ailleurs frappant de constater que le projet ne prévoit aucune amélioration de la défendabilité des secteurs identifiés comme étant insuffisamment équipés, et notamment le lotissement du plan. »

Page 30 de leurs observations :

« Ainsi, la carte de défendabilité jointe au « porter à connaissance » du préfet démontre que c'est seulement le Sud du lotissement du Plan qui est insuffisamment équipé. Par ailleurs, d'autres secteurs maintenus en zone constructible à l'ouest de l'agglomération souffrent des mêmes difficultés. »

Figure 2 Défendabilité actuelle  
Source : Observations Maîtres RAVESTEIN et XOUAL



Page 32 de leurs observations :

« Il est quelque peu contradictoire d'admettre, d'un côté, la nécessité d'élaborer un schéma directeur de DECI pour optimiser la défendabilité de la commune et, de l'autre, affirmer de manière péremptoire que le classement en zone Uj et Uja concerne les « quartiers les plus exposés et avec les possibilités de défendabilité très minimes.

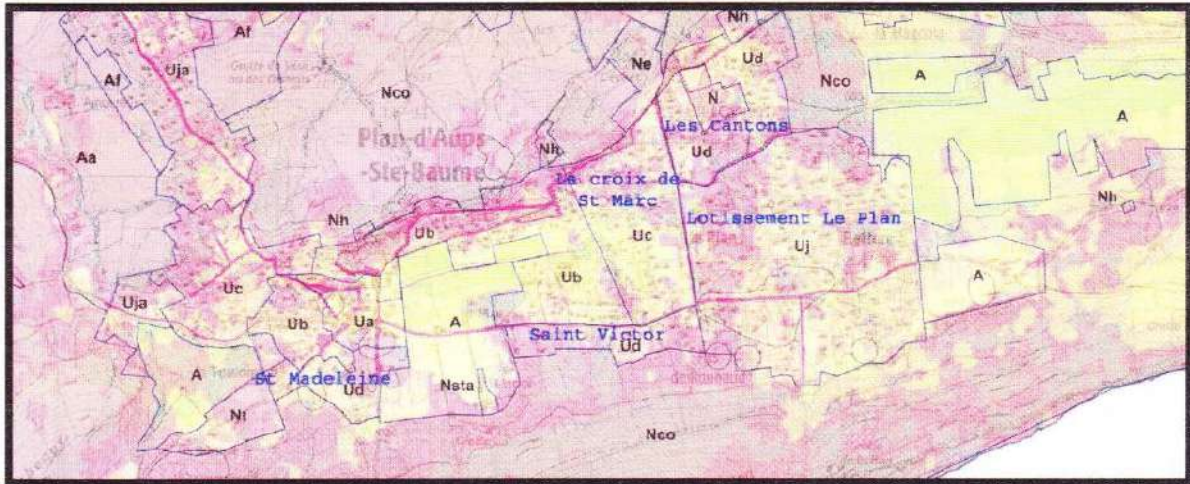
Le projet doit être modifié pour tenir compte de la réalité du risque incendie pesant sur l'ensemble des secteurs de la commune – et ce, afin d'établir des règles d'urbanisme en cohérence avec les enjeux pesant sur le territoire.

L'amélioration de la défendabilité du lotissement du Plan permettra également d'assurer son classement en zone Uc ou Ud. »

Page 26 de leurs observations :

« Si l'on superpose le zonage projeté avec la carte relative à l'aléa incendie, il est très clair que les secteurs classés en zone Ud, Ub et Uc (Quartiers de Sainte-Madeleine, Saint-Victor, La Croix-de-Saint-Marc, Les Cantons) sont exposés aux mêmes risques que le lotissement du Plan : »

Figure 3 Croisement géographique aléa incendie et zonage  
source : observation Maîtres RAVESTEIN et XOUAL



Page 4 de son courrier d'observations du 27 janvier 2025, Monsieur Pascal GIMENEZ, habitant dans le lotissement du Plan et ancien chef de colonne du bataillon des marins pompiers de Marseille, alerte sur la non prise en compte de 5 secteurs dans le risque incendie, sur le manque de défendabilité incendie du secteur des Adrets et conteste le projet de zonage qui ne prend pas en compte les risques incendie.

« Ce rapport a omis de prendre en compte les risques présents dans les secteurs 1, 2 et 5 (voir schéma ci-dessus). Ces secteurs, de par leurs positionnements géographiques regroupent tous les risques. Risques liés à la nature de la végétation, aux vents, aux reliefs et à l'urbanisation.

De plus, dans le secteur 1 nous retrouvons des bâtiments sensibles comme la crèche du village, la caserne de pompiers, la salle dédiée aux personnes âgées, des habitations, l'ancien couvent de Béthanie datant de 1882 et l'ancienne école et mairie datant de 1880.

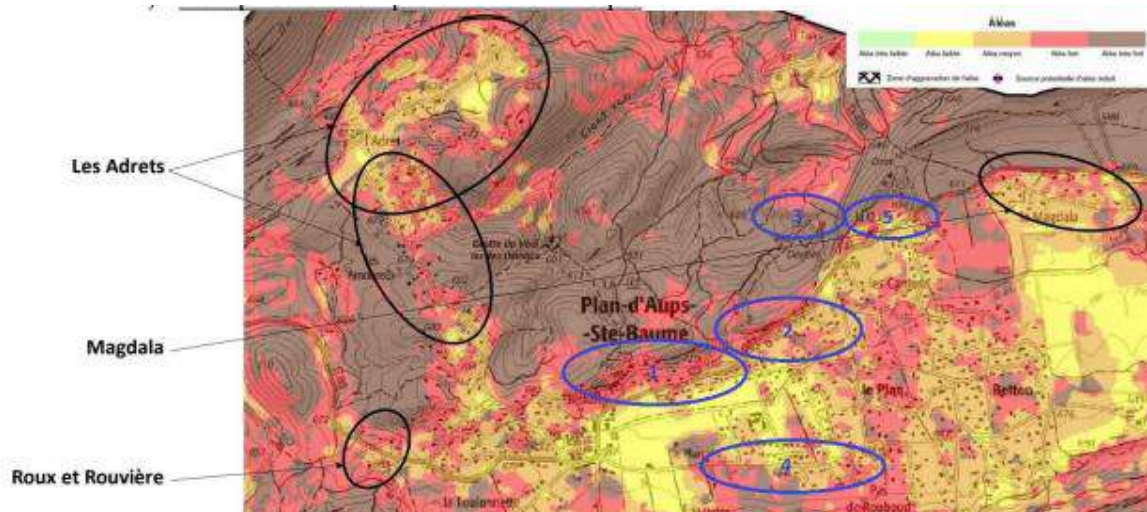
En secteur 3 se trouve la station d'épuration. Equipement indispensable nécessitant une attention particulière.

Positionné au Sud de la commune, le secteur 4 a été identifié en risques d'incendie classés fort à très fort sur la « carte de l'aléa incendie de forêt » du préfet du Var.

En s'abstenant de prendre en compte la « carte de l'aléa incendie de forêt » du préfet du Var, le projet de PLU prévoit de classer le secteur 1 en zone Ub, le secteur 2 en zone Uc et le secteur 5 en zone Ud alors que ces zones se trouvent soumises à des risques d'incendie classés entre fort à très fort.

Par contre, le secteur 4 sera classé en zone Ud en raison d'un déboisement hors normes qui pourrait entraîner des OLD sur une profondeur de 100 m et une longueur d'environ 300 m, soit 3 hectares (rapport de présentation de révision du PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal du ... 16 octobre 2024 page 244). Si l'on considère que le Mistral est le vent dominant et que cette zone est située au Sud de la commune, il apparaît que cette mesure de protection est démesurée et très coûteuse financièrement à réaliser et à entretenir. Si cette solution, pour protéger la zone Ud du quartier Saint Victor était la bonne, pourquoi ne serait-elle pas mise en œuvre pour protéger la zone Uj ? Pourquoi la piste DFCl qui contourne la zone Uj par le Sud n'est-elle plus entretenue depuis plusieurs années ? »

Figure 4 Zones à risque incendie non prises en compte dans le projet de PLU  
 source : observations Pascal GIMENEZ



Dans son courrier d'observations du 31 janvier 2025, Monsieur Pascal GIMENEZ conteste, en l'argumentant (se référer pour cela à la démonstration réalisée dans son courrier), certains éléments contenus dans le dossier administratif d'enquête publique et plus précisément dans le rapport de la Direction Départementale des Sapeurs-pompiers du Var :

« 1. Les cartes fournies en annexes (Page 59 et 60 du dossier administratif d'enquête publique) sont illisibles et de ce fait inexploitable.

(...)

3. Je conteste le fait de mettre sous la même classification la zone Uja des Adrets et la zone Uj du Lotissement du Plan d'Aups Sainte Baume et le fait de préciser que ces zones sont soumises au « risque important d'incendie de forêt »

(...)

4. Je conteste l'affirmation de classer le secteur du Corbusier « en aléa moyen ». (...)

En analysant la carte de l'aléa incendie de forêt je peux classer le secteur du Corbusier en aléa fort à très fort. Il est très difficile de défendre cette partie de la zone Ud car elle est située en ligne de crête, dont l'une des pentes est située au Nord et est particulièrement exposée au Mistral.

5. Je conteste l'affirmation de classer le secteur de Béthanie « en aléa faible à fort ». (...)

En analysant la carte de l'aléa incendie de forêt je peux classer le secteur de Béthanie en aléa fort à très fort. Il est très difficile de défendre cette partie de la zone Ub car elle est située en ligne de crête, dont l'une des pentes est située au Nord et est particulièrement exposée au Mistral. »

#### 6. Secteur de Saint-Victor

Afin de préserver son maximum de 10 % d'emprise au sol, le projet de PLU propose de créer des OLD dans la zone Ud de Saint-Victor. Cette proposition est validée par la Direction Départementale des Sapeurs-pompiers du Var. Pourquoi cette proposition n'est-elle pas mise en place sur la zone Uj du lotissement du Plan d'Aups Sainte Baume? Cela permettrait de maintenir cette zone en Uc ou de la déclasser en Ud.

Pourquoi la piste DFCI U50, qui contourne la zone Uj par le Sud, n'est-elle plus entretenue depuis plusieurs années ? Actuellement cette piste ressemble à un sentier.

#### 8. La station d'épuration

Je trouve regrettable qu'il n'y ait pas de mesures prises pour protéger la station d'épuration des risques d'incendie de forêt. Cet équipement indispensable pour la commune est situé en aléa très fort sur la carte de l'aléa incendie de forêt.

Pour conclure, je me permets de vous communiquer mon analyse du rapport de la Direction Départementale des Sapeurs-pompiers du Var. Ce rapport intégré au dossier d'enquête publique montre des incohérences sur lesquelles les services préfectoraux se sont appuyés pour prendre des décisions. »

Dans son observation du 30 janvier 2025 référencée sous le n° 24 du registre dématérialisé, Monsieur Gérard PALANQUES, remarque :

*« Comment peut-on proposer une refonte aussi importante du PLU de notre village sans avoir préparé et élaboré antérieurement UN SCHÉMA DIRECTEUR DE DÉFENSE EXTÉRIEUR CONTRE L'INCENDIE !*

*L'article L 2225-3 du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales) dispose "les communes sont chargées du service public de défense extérieur contre l'incendie et sont compétentes à ce titre pour la création, l'aménagement et la gestion des points d'eau nécessaires à l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours". La connaissance de l'état du réseau incendie et la mise en conformité des équipements devraient être une préoccupation permanente et une priorité absolue de la municipalité du PLAN D'AUPS !*

*Des mesures comme la création de DFCl supplémentaires pour combattre le feu, de voies de secours et la création de zones coupe-feu en amont des zones urbanisées sont indispensables. (...)*

*La logique qui a conduit à la qualification des zones actuelles du PLU par rapport au Risque Incendie reste à être démontrée! (...) Comment continuer à laisser d'importantes zones sans restrictions alors qu'elles se trouvent tout le long et au pied de la SAINTE BAUME ! Comment conserver en zone UC tout le Quartier du ROUX alors qu'on note la présence significative d'un bois classé en position centrale ainsi qu'une IMMENSE ZONE N H le long du début de la Carreirade des Adrets ! (...)*

*Ce PLU est inégalitaire car tous les propriétaires de terrains constructibles ne sont pas traités avec équité ! (...) là où d'autres devront justifier à leurs frais de la création d'une cuve enterrée de 60 m<sup>3</sup> et d'une aire de retournement pour les pompiers sur leur terrain ! »*

L'anonyme de l'observation 27 remarque :

*« On découvre ainsi page 56 l'étendue des dégâts. J'ai donc compté et le résultat est édifiant : sur 41 poteaux incendie répertoriés, seulement 17 (41%) sont conformes, les 24 autres (soit plus de 58%) ont un débit insuffisant, ou alors sont carrément indisponibles. »*

Dans son courrier d'observations du 31 janvier 2025, Mme Gisèle GANDELIN, habitante des Adrets, signale que le coût de la réserve incendie privée est passé de 30.000€ en 2023 à 90.000€ en 2024, elle demande l'installation de points d'Eau Incendie (PEI) sur réseau d'eau près de sa propriété, un schéma directeur incendie, des aménagements pour la défendabilité incendie sur la commune, en particulier sur les Adrets.

### 6.3. Risque inondation

Page 35 de leurs observations, Maîtres Emmanuel RAVESTEIN et Alain XOUAL, représentant l'association syndicale libre des propriétaires (ASLP) du lotissement « Le Plan de la Sainte-Baume » et également 8 de ses habitants expliquent :

« Le projet de PLU procède à une évaluation incomplète et faussée du risque inondation.

D'abord, et de manière assez surprenante, l'annexe n°1 du PLU contient un « extrait du PAC inondation » qui n'a jamais été transmis à la commune – et pour cause, la DDTM du Var n'a jamais transmis un tel « porter à la connaissance » !

(...)

En outre, dans la documentation élaborée par la commune, le risque lié aux crues est, de l'aveu même du rapport de présentation (P.123), confondu avec celui découlant de l'inondation par ruissellement :

(...)

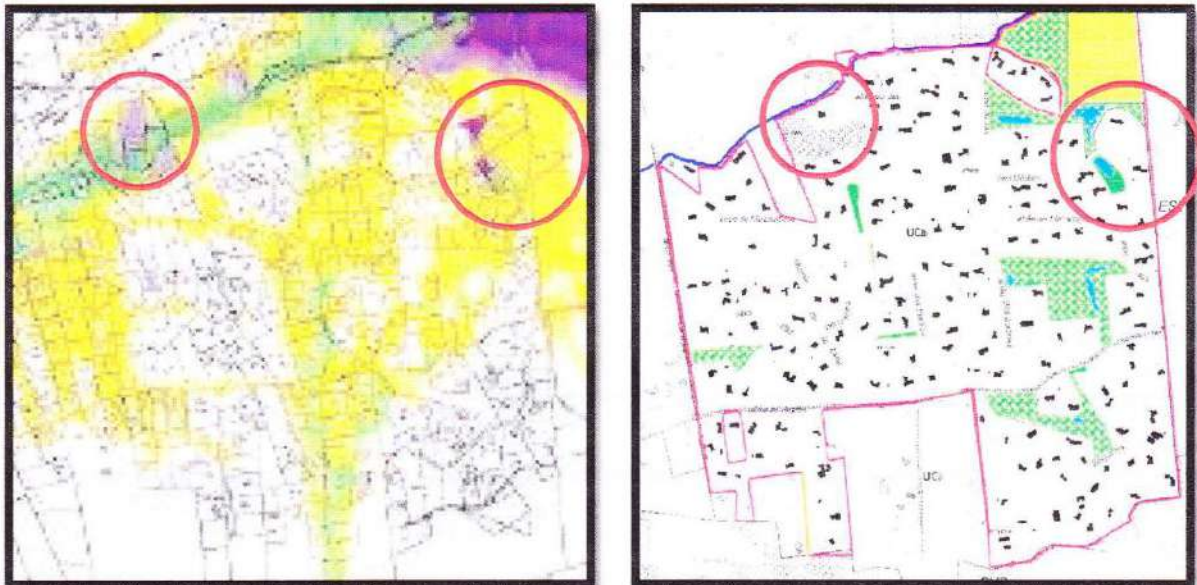
Or, le lotissement du Plan présente la particularité d'être très peu imperméabilisé. Ce qui réduit considérablement les risques de ruissellement des eaux de pluie.

Le rapport de présentation contient également (P.52) un extrait de l'étude menée par le syndicat du bassin versant de l'Huveaune, qui montre bien que le lotissement du Plan n'est affecté que par un risque faible de ruissellement diffus, de faible hauteur, et peu fréquent (en jaune clair ci-dessous) – qui a étrangement été ensuite cartographié comme un aléa « fort » dans le projet :

(...)

En outre, la présence de plusieurs bassins de rétention au sein du lotissement a été occultée : or, ceux-ci sont évidemment de nature à prévenir le risque inondation puisqu'ils sont notamment situés sur la « zone d'accumulation » cartographiée en violet. »

Figure 5 Position des bassins de rétention au sein du lotissement du Plan  
source : observations Maîtres RAVESTEIN et XOUAL, page 36



Page 37 et 38 de leurs observations :

Les photographies prises par les riverains durant les périodes de fortes pluies témoignent de l'efficacité de ces bassins de rétention :

(...)

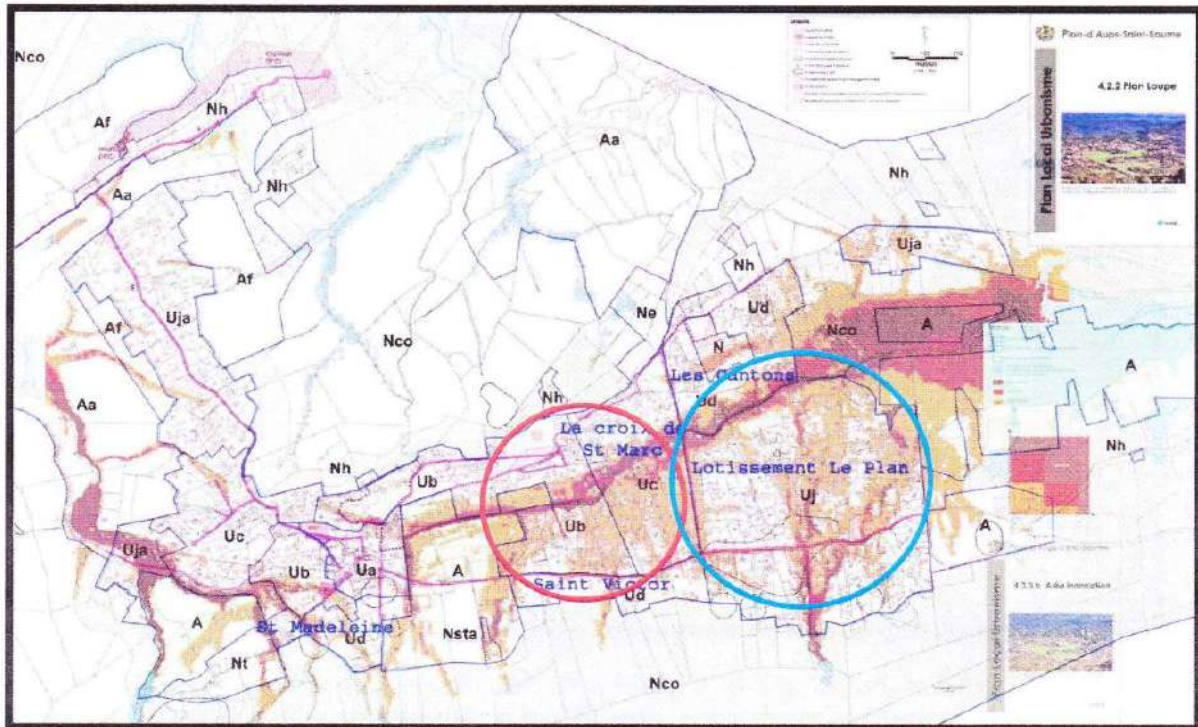
Le projet de PLU comporte des incohérences en ce qui concerne la gestion du risque inondation, parce qu'il ne fait pas coïncider le zonage avec la gravité du risque.

En effet, comme l'indique le rapport de présentation (p. 150 et 335), le secteur Uj est censé être le plus impacté par le risque :

(...)

Or, une simple superposition de la carte d'aléa et du zonage du PLU suffit à démontrer que le lotissement du Plan n'est pas affecté par le risque inondation sur toute sa superficie, au contraire d'autres secteurs pourtant classés en Ub ou Uc (notamment ceux qui sont bordés par le quartier Saint-Victor au Sud, et le quartier de La croix de Saint-Marc au Nord) : »

Figure 6 Croisement géographique aléa inondation et zonage  
source : observations Maîtres RAVESTEIN et XOUAL



Page 37 et 38 de leurs observations :

« La délimitation de la zone « Uj » ne peut donc être justifiée par l'ampleur du risque inondation, puisque la plupart des parcelles ne sont que d'un aléa « moyen », voire inexistant.

L'ampleur de la limitation des droits à construire n'est pas non plus adaptée à la gravité du risque.

En effet, l'Annexe n°1 au règlement, dans son volet consacré au risque inondation, précise bien (p. 8) que, « dans les zones urbanisées, en dehors du centre urbain », les constructions nouvelles ne sont interdites que dans les zones d'aléa fort ou très fort.

Au contraire, la constructibilité est censée être préservée en zone d'aléa modéré :  
(...)

Or, au sein du rapport de présentation, le lotissement du Plan est bien cartographié (p.181) comme faisant partie intégrante des « zones urbanisées, en dehors du centre urbain » (encadré bleu foncé), et comme étant affecté par un aléa majoritairement « modéré », voire nul :  
(...)

Par conséquent, il aurait dû être soumis à des règles d'urbanisme beaucoup plus souples, ou, à tout le moins équivalentes à celles applicables en Uc ou Ud. »

Page 2 de son courrier d'observations, Monsieur Pascal GIMENEZ, habitant dans le lotissement du Plan et ancien chef de colonne du bataillon des marins pompiers de Marseille, alerte sur le risque inondation et s'interroge sur le classement en Uc, Ub, Ud ou Uj à proximité de l'axe d'écoulement de la Maire, conteste le projet de zonage qui ne prend pas en compte les risques inondation, en particulier le classement en Uj du lotissement du Plan.

#### 6.4. Risque minier

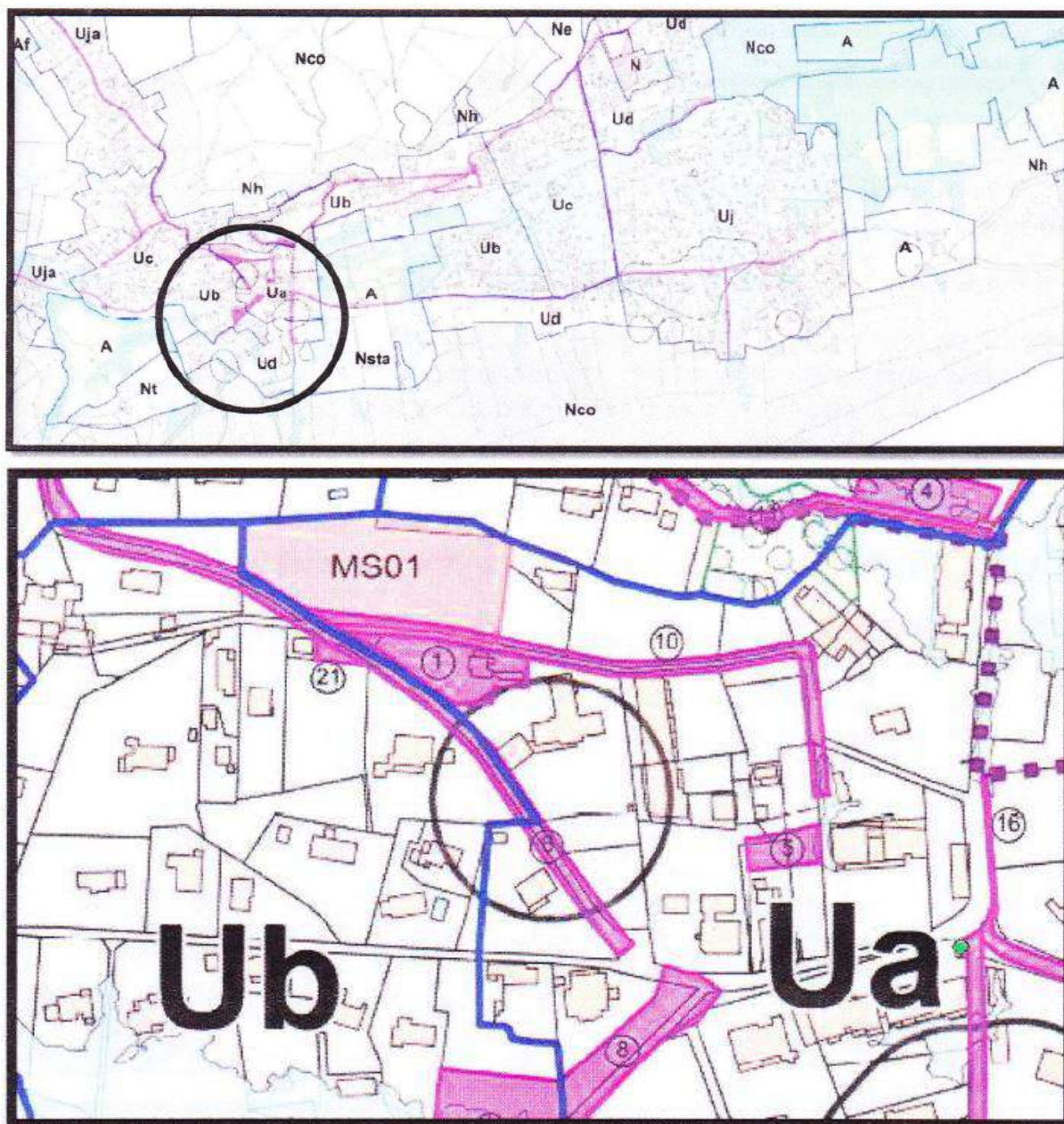
Page 43 de leurs observations, Maîtres Emmanuel RAVESTEIN et Alain XOUAL, représentant l'association syndicale libre des propriétaires (ASLP) du lotissement « Le Plan de la Sainte-Baume » et également 8 de ses habitants expliquent :

« Le risque minier identifié au sein du lotissement du Plan existe aussi dans d'autres secteurs, dont la constructibilité a pourtant été maintenue.

C'est notamment le cas au sein du centre-bourg (classé Ua) et des quartiers qui jouxtent ce dernier (classés Ub et Uc)

Pire, c'est en bordure de l'une des zones ainsi identifiées que la commune a prévu de procéder à l'extension de l'école primaire (emplacement réservé n°1. »

Figure 7 Croisement géographique aléa minier et zonage  
source : observations Maîtres RAVESTEIN et XOUAL



## 6.5. Eau potable

Dans son courrier d'observations du 17 février 2025, Madame Emilie HELARDOT, habitante de Plan d'Aups et architecte de profession demande des modifications du règlement écrit :

### « 10. Piscines

*Le PLU ne limite pas la création de piscines, seulement leur volume, et assez faiblement, alors que certaines zones du village sont sous-alimentées en eau potable. Cela n'apparaît pas raisonnable d'autant que cela crée de l'artificialisation des sols.*

*Une limitation plus importante paraît justifiée, à minima dans les secteurs sous-alimentés le temps de régler la problématique d'alimentation AEP.*

*Une participation dans l'emprise au sol apparaîtrait également cohérente vis à vis de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols. »*

## 6.6. Assainissement des eaux usées

Pages 47 à 50 de leurs observations, Maîtres Emmanuel RAVESTEIN et Alain XOUAL, représentant l'association syndicale libre des propriétaires (ASLP) du lotissement « Le Plan de la Sainte-Baume » et également 8 de ses habitants expliquent :

*« Le projet ne comporte pas non plus le schéma directeur d'assainissement dont la commune s'est dotée en 2002, et qui a été actualisé en 2019.*

*Par ailleurs, le rapport de présentation comporte des indications contradictoires concernant la capacité résiduelle de la station d'épuration à l'heure actuelle, tantôt présentée comme une donnée « inconnue » (p. 226), tant estimé à 450 équivalent-habitants (p. 239).*

*(...) l'évaluation environnementale intégrée au projet est insuffisante, puisqu'elle ne comporte aucune étude de l'aptitude des sols à absorber cet assainissement autonome.*

*(...) le projet est incohérent puisqu'il prévoit de densifier les zones concernées par l'assainissement non collectif alors que celui-ci est susceptible d'entraîner des pollutions d'eau souterraines.*

*En effet, le zonage retenu conduit à favoriser la densification dans des secteurs qui ne sont pourtant pas entièrement raccordés au réseau d'assainissement collectif tel qu'il existe actuellement :*

*Au contraire, la constructibilité est limitée sur le secteur du lotissement du plan alors qu'il comporte le maillage le plus dense de tout le territoire en matière d'assainissement collectif, et que la station d'épuration se situe à proximité immédiate :*

*Ainsi, alors que le projet souligne le fait que « l'assainissement non-collectif généralisé peut entraîner des pollutions des eaux et du sol », il prévoit d'interdire les nouvelles constructions dans un secteur particulièrement bien équipé en la matière, et de densifier des zones non desservies – le tout, sans prévoir la moindre mesure préventive.*

*Le rapport de présentation admet d'ailleurs lui-même cette incohérence, puisqu'il indique (P 226) que « le PLU ne peut pas traduire l'objectif annoncé par le PADD de cohérence entre capacité de la STEP et le projet démographique.*

*Plus encore, il indique que « Pour l'heure, avant levée de l'interdiction de raccordement à la STEP, les futures constructions disposeront d'assainissements non collectifs tels que prévus par le règlement du PLU (DC25) ».*

*Or comme le souligne la communauté d'agglomération Provence Verte dans son avis, cette solution de repli est impossible à mettre en œuvre puisque c'est seulement en cas d'« impossibilité technique » (et non réglementaire) que le recours à un système d'assainissement non collectif est permis par règlement.*

*Pour tenter d'échapper à cette contradiction, la commune se contente de répondre qu'elle « réfute » (SIC) l'arrêté préfectoral de 2015, de sorte qu'en zone desservie par l'assainissement collectif, les nouvelles constructions sont, à ses yeux, « techniquement raccordables ».*

*Dans ces conditions, il est assez difficile de comprendre pour quelle raison le lotissement du Plan est présenté comme « insuffisamment équipé »..»*



Ainsi, à la lecture de cette page du dossier dans laquelle il est noté que le projet de la commune est d'agrandir la STEP, on peut comprendre que le choix a été porté sur le 2ème scénario, soit une solution non viable dans le futur. La construction d'une nouvelle STEP sera obligatoire car il n'existe pas de solution pérenne avec la STEP existante, d'autant plus que les besoins futurs sont estimés supérieurs à 2000 EH dans ce schéma directeur, et que dans ce cas il est fortement recommandé de passer sur une technologie de traitement différente à savoir une station d'épuration à boues activées pour différentes raisons technico-économiques. Il faudra donc un autre terrain à disposition pour implanter cette nouvelle STEP, or rien n'est prévu à ce titre dans les OAP présentées dans le document 3.

Dans l'article DC25 du règlement du PLU (document 4.1.1 p26), on peut lire « En cas d'absence du réseau d'assainissement et en l'absence de possibilité technique de raccordement sur le réseau public lorsqu'il existe, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. » En poussant la réflexion plus loin, on peut comprendre qu'à nouveau la commune va reporter une de ces responsabilités publiques sur les habitants qui devront prendre à leur charge l'assainissement non collectif de leur bien à défaut de pouvoir utiliser l'assainissement collectif auquel ils sont censés pouvoir prétendre et accéder. (...) »

L'anonyme de l'observation dématérialisée n°54 ajoute :

« A la lecture du dossier du projet de PLU, je n'ai pas trouvé l'existence du schéma directeur en matière d'assainissement. S'il existe (...) serait-il possible de le rajouter au dossier afin de pouvoir le consulter ?

(...)

Quand on regarde avec un peu de recul la seule et unique station d'épuration de cette commune on constate qu'elle est dimensionnée pour 1500 EH (Equivalent Habitants), or le nombre d'équivalents habitants connectés aujourd'hui est de 2059 (soit 37% en plus que sa capacité nominale) (source : services.eaufrance.fr (Paragraphe régie Plan d'Aups Sainte baume))

(...)

(...) il semblerait que cette STEP ne soit pas aux normes.

En effet sur ce même site internet nous pouvons lire :

"Conformité de la collecte des effluents aux prescriptions nationales issues de la directives ERU = 0%"

"Conformité des équipements d'épuration aux prescriptions nationales issues de la directives ERU = 0%"

Existence d'un arrêté préfectoral en date du 08/09/2015 qui stipule "des dysfonctionnement de nature à porter atteinte à la salubrité publique, aucun effluent supplémentaires ne sera accepté sur cette station d'épuration" => Sauf erreur de ma part je n'ai pas vu de document émanant de la DDTM validant que l'ensemble des mesures correctives ont été faites.

La DDTM a publié sur internet son arrêté n° AE-F09324P0179 en date du 20/09/2024 (...) portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement : "Considérant que la station d'épuration n'est pas actuellement opérationnelle ..." => Décision de recours à de l'assainissement individuel pour tout un lotissement.

A la lecture du rapport "Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale PACA sur la révision générale du PLU de Plan d'Aups (MRAE) il est quand même indiqué en page 3 : "Le dossier est incomplet sur la thématique de la ressource en eau, [...] de l'approvisionnement en eau potable ou de l'assainissement".

La MRAE recommande (...) d'évaluer les incidences du projet PLU sur ces sujets.

"L'état initial de l'environnement qualifie de fort l'enjeu de cohérence entre l'assainissement et le projet démographique" " le dossier est lacunaire, il ne présente pas d'état des lieux des dispositifs d'assainissement, de schéma directeur"

La MRAE met en exergue également une "sous capacité de la STEP" (page 12 du document).

Il y a même un passage surligné en gras sur les "recommandations" (...) "d'évaluer les incidences de l'assainissement collectif [...] subordonner l'urbanisation à leur réalisation lorsque la capacité de

*traitement des nouveaux effluents sera effectivement garantie"  
(...) »*

Dans son observation dématérialisée n°85 (mail réceptionné le 31/01/2025 à 17:47), Monsieur Guy DRIER de la FORTE, propriétaire en indivision de la parcelle A1986 indique :

*« (...) Par arrêté préfectoral du 15 septembre 2015 le préfet du Var interdit tout effluent supplémentaire dans la station d'épuration (STEP) de la commune de PLAN D'AUPS SAINTE BAUME. Le dysfonctionnement de la station est causé, au départ, par l'incapacité de la station à traiter les effluents dont le volume réel est augmenté des eaux de pluie et de ruissellement pénétrant dans le réseau d'assainissement et perturbant de ce fait l'efficacité du traitement des effluents. Par contre coup, tant que les travaux d'assainissement ne sont pas achevés, la commune refuse tout nouveau dépôt de permis d'aménager (PA). Ce qui est le cas en 2017 et 2018 pour le terrain constructible que possède ma famille sur la commune. Aujourd'hui, en 2025 (une décennie plus tard!), les travaux de mise à niveau de la station ne sont pas terminés comme le mentionne l'avis de la MRAe 1 (§2.2.1.1) contrecarrant, en partie, le nouveau permis d'aménager sur notre terrain. Ainsi la capacité de traitement (...) de la STEP est la variable d'ajustement de la délivrance des PA(...) »*

## **6.7. Patrimoine naturel**

Dans son courrier d'observations du 17 février 2025, Madame Emilie HELARDOT, habitante de Plan d'Aups et architecte de profession demande des modifications du règlement écrit :

### **« 8. Espaces Boisés Classés**

*La réduction des EBC dans le nouveau PLU représente au global une surface de 60ha soit 4% de baisse.*

*Cette baisse n'apparaît pas justifiée.*

*En effet, les évolutions concernant les EBC ne sont pas toutes expliquées dans le rapport de présentation.*

*La suppression de surfaces d'EBC sur les parcelles suivantes ne sont pas expliquées, voir mentionnées : sur les parcelles n°93 (absence d'information), n°1405+1499+2086 (absence d'information alors que particulièrement dommageable pour le paysage car situé en point haut), et n°844.*

*En ce sens, la réponse faite par la mairie à l'avis du PNR (page 5/19) qui stipule que « seuls les EBC concernés par les nouvelles zones agricoles ont été supprimés » s'avère inexacte.*

*Toutes les suppressions de surface d'EBC doivent faire l'objet d'une explication paysagère et environnementale.*

*De plus, les surfaces supprimées devraient être compensées à au moins 100%.*

*Les EBC dont la suppression n'est pas justifiée doivent être maintenus (ou des justifications doivent être apportées) et toutes les surfaces d'EBC supprimées (si justifiées) doivent être compensées par de nouvelles emprises à hauteur au moins équivalente. Le territoire ne manque pas dans son paysage d'espaces à préserver pour leurs qualités d'ensemble comme le souligne le PNR.*

*Tout comme l'ajout de nouveaux EBC, notamment sur les parcelles partiellement situées dans l'OAP et le PPAG dans le secteur du « clos Béthanie » (n°1356 + 2202 + 2203 + 2204 + 2084 + 2085 + 1121 + 1356 + 1645) participe à la préservation des qualités paysagères sur ce secteur, d'autres EBC peuvent compléter la nécessaire compensation des EBC supprimés.*

*Toutes les suppressions de surface d'EBC doivent faire l'objet d'une explication paysagère, et doivent être compensées à au moins 100%.*

### **9. Emplacements réservés**

*L'évaluation des incidences des emplacements réservés est synthétisée au §7.6 du rapport de présentation et appelle des observations.*

*L'ER n°3 de 15 ha qui prévoit la création de parkings supplémentaires et d'aires de pique-nique à 3km à l'Est du village engendre une artificialisation excessive alors qu'il est situé en zone de protection prioritaire de niveau P1 pour la sauvegarde des masses d'eau souterraines. De plus, il est dans l'emprise du site inscrit à l'inventaire du patrimoine.*

*Ces incidences complémentaires doivent être mentionnées au rapport de présentation « 7.6 Évaluation des incidences des emplacements réservés ».*

*Les ER n°14 et 20 maintenus dans le nouveau PLU et qui ont pour double objectif d'aménager un chemin doux ET un recalibrage du ruisseau, appellent deux observations :*

– d'une part, ils sont situés dans des zones habitées et l'intention d'élargir le ruisseau vers la petite tourne ne fera qu'accélérer et augmenter l'arrivée des eaux, alors que le débit de fuite naturel est limité (par la petite tourne) avec donc un risque d'inondation pour les habitations avoisinantes ;  
– d'autre part, ils sont partiellement situés en plein EBC : la création d'un chemin artificialisant les sols et amenant des piétons dans un espace sensible au risque incendie identifié paraît incompatible. D'autant que des chemins déjà existants, situés en dehors de l'EBC, sont déjà largement empruntés comme voie douce : le chemin de la Mine et celui de la Petite Tourne.  
Aussi, la vocation de cet ER ayant un impact sur l'inondabilité et sur le risque incendie en EBC apparaît inadaptée et il devrait être supprimé.»

## 6.8. Agriculture

Nadège SCELLIER, agricultrice sur la commune, indique :

« Je suis propriétaire de 10 hectares agricoles sur 4 parcelles fortement impactées par la révision du PLU.

Références cadastrales A3 99 98 97 en zone Agricole et A1 2384 en zone Naturelle, ce qui me convient très bien... Qui seraient alors en zone Aa et Af.

(...)

**1) Je ne suis pas d'accord, sur mes parcelles A3 99 et 98 mon terrain ne peut pas être inondable, car il est en pente douce jusqu'aux Encanaux !**

(...)

**2) Par contre à ce sujet, sur ma parcelle en bord de route. La mairie pourrait-elle résoudre ses problèmes d'eaux pluviales en créant un réseau communal ? Plutôt que de déverser en toute illégalité les eaux de pluie de la route des adrets (urbanisation grandissante), chez nous en contrebas de la route.**

Nous ne sommes pas un réservoir communal ! J'ai un élevage et des bébés qui sont malheureux au moment des mises-bas au printemps, à cause de l'écoulement des eaux pluviales de la route intentionnellement créé par la mairie (au moment de la réfection de la route goudronnée) en direction du parc des chèvres.

**3) Je ne suis pas d'accord, sur toutes mes parcelles mon terrain ne peut pas être en zone incendie fort et très fort.**

En effet mon terrain longe et est au milieu d'un pré nu de trois hectares et d'une piste DFCI S89 La Coutronne qui rejoint la D80 départementale (Plan d'Aups-Auriol) à l'entrée du village.

Il est aussi au pied de deux autres imposantes pistes DFCI SB100 La Lare et S78 L'Adret récemment aménagées coupe-feu (qui au passage ont massacré la colline mais pour la bonne cause) qui traversent la colline jusque Auriol d'un côté et jusque St Zacharie de l'autre.

Notre terrain est donc desservi et entouré de cinq accès pompiers : une route, une départementale et trois pistes DFCI !

Nos parcelles sont d'ailleurs soumises à deux ER n°6 et n°27 emplacements réservés de 8 m et 6 m de large qui entourent notre propriété sur une longueur de 970 m pour élargir les voies aux pompiers ! Nous participons donc activement à la défense incendie avec cette obligation de donner gratuitement nos terres !

De plus nous sommes en convention avec la mairie et l'ONF sur cette colline avec notre troupeau de chèvres du Rove pastorales, en engagement MAEC avec le CERPAM, le PNR et Natura 2000 pour la surveillance et la prévention des feux de forêt, en garde tous les jours de l'année, plus de 6h par jour.

Je pense qu'il est difficile de faire mieux ?

**4) Je ne suis pas d'accord avec les restrictions renforcées par la zone incendie sur mes parcelles.**

L'obligation de débroussaillage et le regroupement des constructions.

Notre végétation est une garrigue basse composée essentiellement de chênes verts. Ce n'est pas une pinède.

Comme je l'ai déjà mentionné, nos conditions (pré, pistes DFCI, routes, engagement sylvopastoral) font que notre propriété ne comporte pas de risque majeur.

**5) Je ne comprends pas que l'hébergement touristique soit interdit en zone agricole et autorisé en zone constructible.**

En effet notre village est touristique, et nombre de particuliers installent des tiny/chalet/lodge sur leurs terrains.

Alors que nous avons le plaisir d'accueillir les villageois et vacanciers pour voir les cabris ou accompagner le troupeau en colline, nous n'avons pas le droit, sur nos 10 hectares agricoles avec un

*environnement magnifique, de faire de l'agritourisme à la ferme avec une construction insolite qui serait une diversification agricole intéressante pour nous qui avons une petite production.*

**6) Je tiens tout de même à féliciter le retrait de la zone NP Naturelle Photovoltaïque de notre colline !**

**Depuis des années que cet ancien projet municipal me hantait. »**

Monsieur Patrick SCELLIER, son mari,

- demande des surfaces minimales constructibles pour ses parcelles,
- conteste l'emplacement réservé de 6m x 950m sur sa propriété, jugé surdimensionné,

Par mail du 14 mars 2025, la chambre d'agriculture appuie les observations de Monsieur Christian RASTELLO, agriculteur :

*« Suite aux requêtes de monsieur Rastello émises lors de l'enquête publique pour le projet de révision du PLU de la commune de Plan d'Aups Sainte-Baume, la Chambre d'Agriculture du Var souhaite appuyer sa démarche, dont l'objectif est de préserver et protéger l'agriculture sur le territoire communal.*

*Son exploitation se situe dans la nouvelle zone Aa, la Grande Bastide, dont le règlement dispose que "Toutes les constructions devront être édifiées à moins de 50 mètres des autres bâtiments". Au vu de la topographie des lieux (pentue), cette disposition pourrait bloquer les futurs projets de développement de l'exploitation. En effet, il sera, en l'espèce, impossible de construire de nouveaux bâtiments à moins de 50m du bâti existant.*

*Le risque incendie est à prendre en considération. Comme le prévoit les mesures règlementaires, l'exploitation est dotée d'une borne incendie, installée à l'entrée de celle-ci, ainsi que d'une aire de retournement. Pour le futur de son exploitation, monsieur Rastello est prêt à travailler sur un périmètre de X mètres autour de son exploitation, qui resterait en zone A.*

*Nous restons donc à la disposition de la commune et du SDIS pour pouvoir discuter de cette possibilité, qui permettrait de répondre aux enjeux de protection contre les incendies et de développement de l'exploitation agricole.*

*En contrebas de la zone Aa, au niveau de la station d'épuration, deux parcelles, A 276 et A 279, appartenant à monsieur Rastello, ont changé de zonage, passant de la zone A à la zone Ne (secteur comprenant des équipements publics et notamment la STEP). Ces deux parcelles sont utilisées en pâturage. Il serait souhaitable que ces deux parcelles restent en zone A du PLU, afin de ne pas impacter le potentiel agricole de l'exploitation. »*

## 6.9. Portée des porter à connaissance et des études techniques

Lors de la permanence du lundi 3 mars 2025, Madame Audrey NGUYEN et Monsieur Rémy TCHOBDRENOVITCH citent la jurisprudence de la CAA de NANCY, 1ère chambre, 02/05/2017, 17NC00512, inédit au recueil Lebon :

« 3. Aux termes de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme : " L'autorité administrative compétente de l'Etat porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents : 1° Le cadre législatif et réglementaire à respecter ; / 2° Les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants. L'autorité administrative compétente de l'Etat leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. / Tout retard ou omission dans la transmission de ces informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements. " .

4. Il ressort des pièces des dossiers que le préfet de la Moselle a adressé, le 26 avril 2016, un courrier intitulé " porter à connaissance ", relatif à la remontée de nappe et à la maîtrise de l'urbanisme, en vue de transmettre à dix communes, dont celle de Falck, des informations relatives au phénomène de remontée de nappe et une cartographie des zones susceptibles d'être impactées par ce phénomène. Ce " porter à connaissance ", qui indique qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) sera élaboré, comporte en annexe des prescriptions interdisant ou limitant le droit de construire dans des zones figurant dans un document cartographique.

5. Contrairement à ce que soutient le préfet, un tel document, prévu à l'article L. 132-2 précité du code de l'urbanisme, a uniquement pour objet d'informer les communes du cadre législatif et réglementaire à respecter, des projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration et de leur transmettre l'ensemble des études techniques dont l'autorité compétente de l'Etat dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. Le préfet ne peut légalement définir, dans le cadre d'un tel document, en l'absence d'un plan de prévention des risques opposable à la commune, des prescriptions interdisant ou limitant le droit de construire dans certaines zones figurant dans un document cartographique annexé audit " porter à connaissance ". Or, en l'espèce, aucun plan de prévention des risques naturels n'a été élaboré ni prescrit.

6. Ainsi c'est à tort que le juge des référés du tribunal administratif, qui a commis une erreur de droit en considérant que le " porter à connaissance " pouvait édicter des règles d'urbanisme, (...), alors même qu'il résulte des dispositions des articles L. 132-2 et R. 132-1 du code de l'urbanisme que le " porter à connaissance " est dépourvu de portée normative et qu'aucune autre disposition législative ou réglementaire ne lui confèrent une telle portée. »

Ils citent également l'article L562-2 du code de l'environnement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

« Lorsqu'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles contient certaines des dispositions mentionnées au 1° et au 2° du II de l'article L. 562-1 et que l'urgence le justifie, le préfet peut, après consultation des maires concernés, les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par une décision rendue publique.

Ces dispositions cessent d'être opposables si elles ne sont pas reprises dans le plan approuvé. »

## 6.10. Outils d'aide à la décision

Dans son courrier d'observations du 7 février 2025, Monsieur BEERHALTER, propriétaire d'une maison dans le lotissement du Plan des cartes superposant le projet de zonage sur les aléas inondation et incendie ainsi qu'une carte superposant le projet de zonage sur l'orthophotographie actuelle.

L'anonyme de l'observation dématérialisée n°60 propose la carte de superposition du cadastre numérisé sur l'aléa incendie.

Monsieur Jean-Pierre Bousquet dans l'observation dématérialisée n°66 présente un extrait de zonage sur une vue satellite en 3D.

Figure 9 Superposition de la carte d'aléa inondation sur le projet de zonage  
source : Patrick BEERHALTER

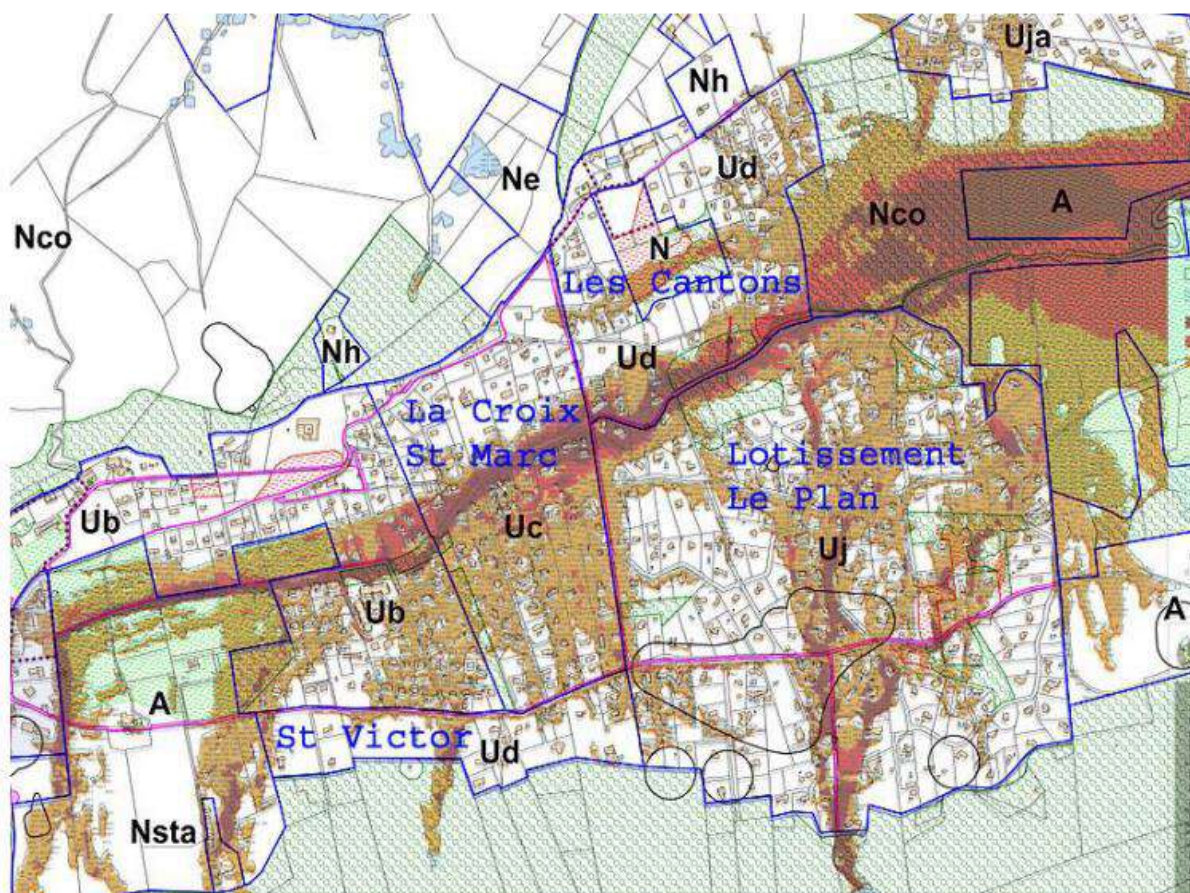


Figure 10 Superposition de la carte d'aléa incendie sur le projet de zonage  
source : Patrick BEERHALTER

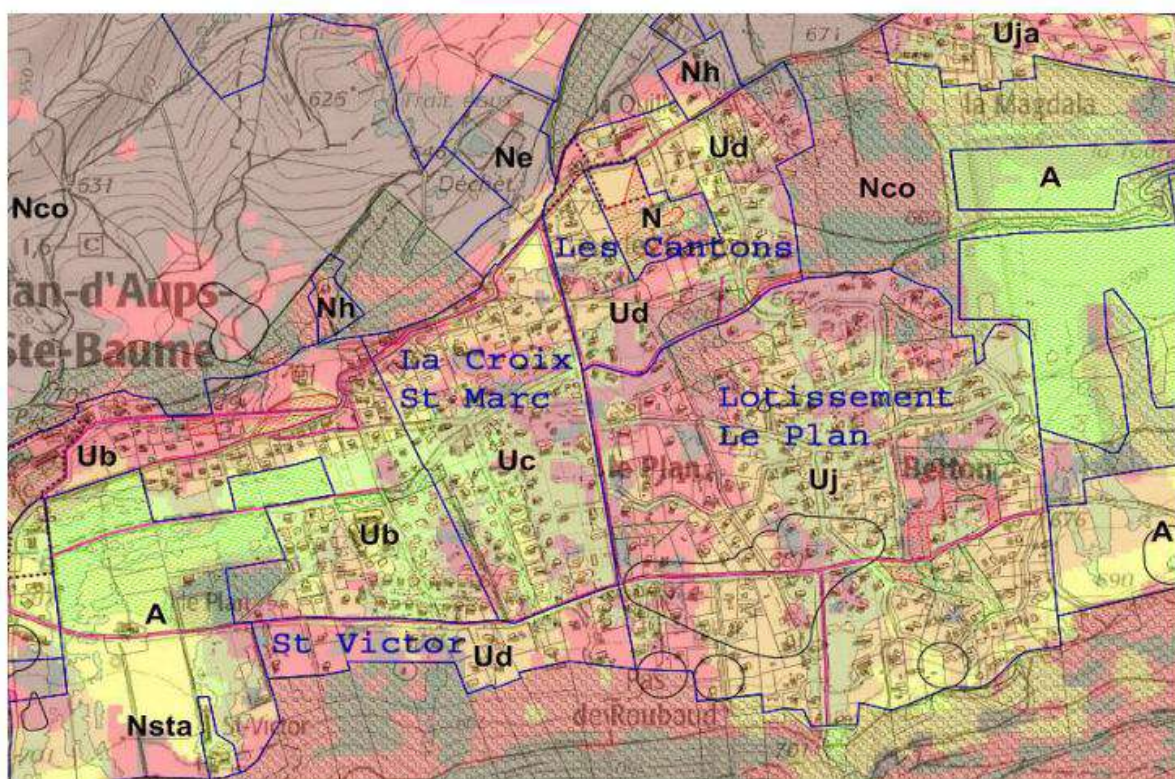


Figure 11 Superposition de l'orthophotographie actuelle sur le projet de zonage  
source : Patrick BEERHALTER

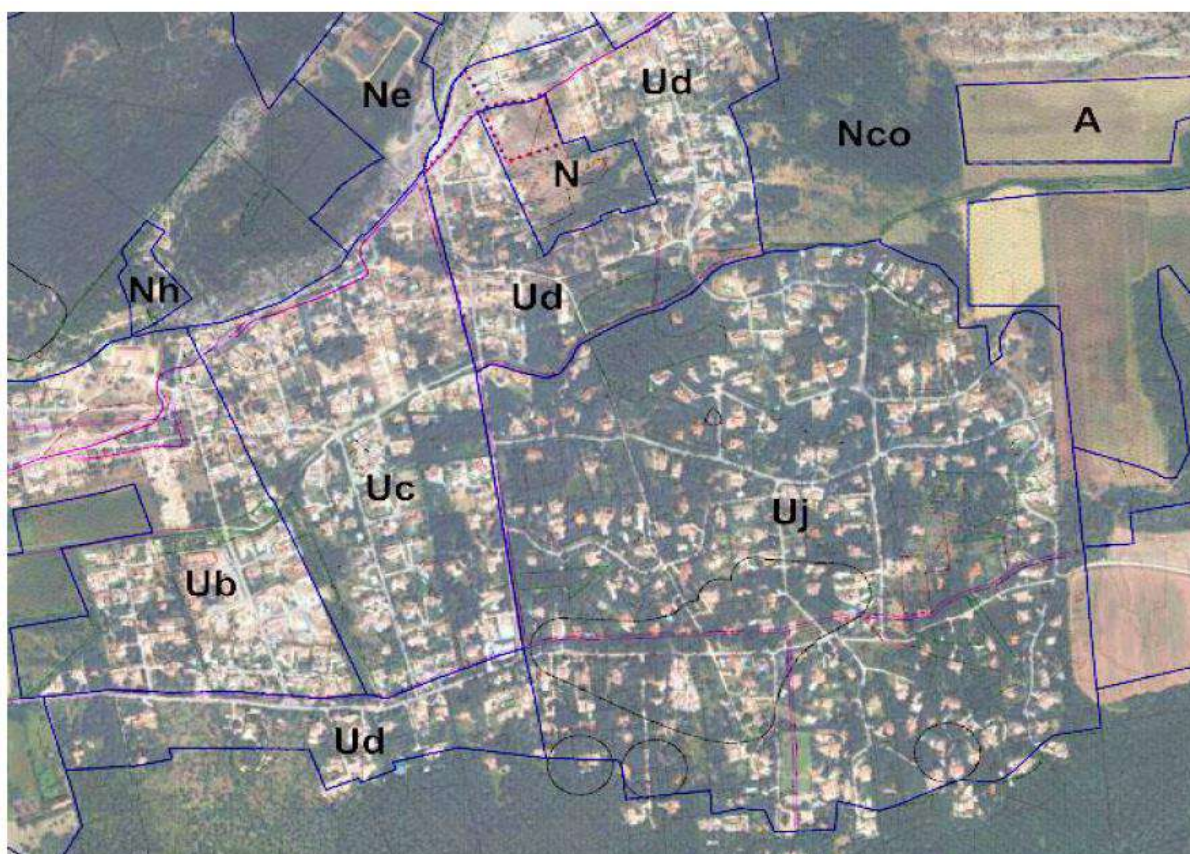
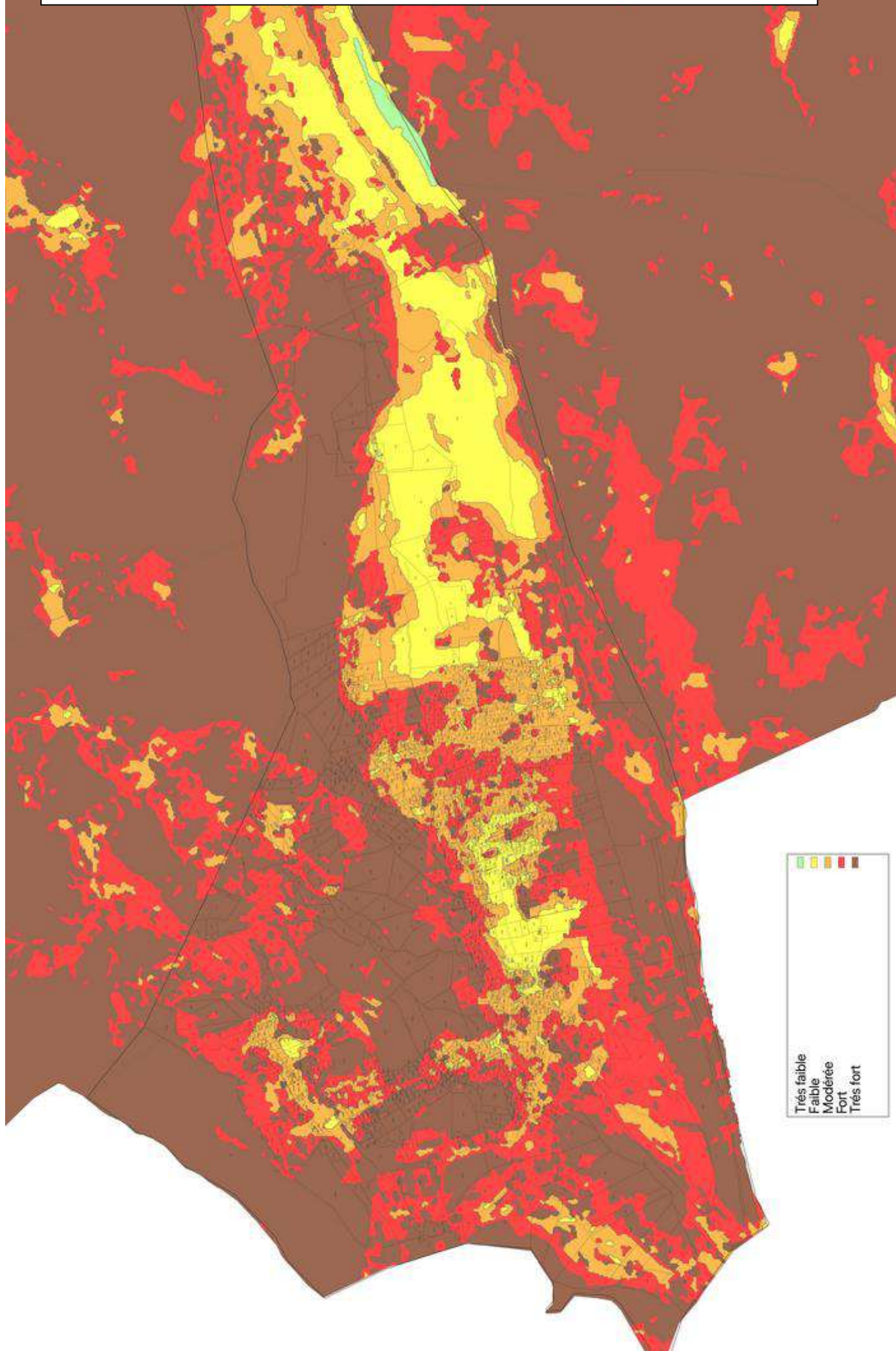


Figure 12 Superposition du cadastre numérisé sur la carte d'aléa incendie  
source : registre dématérialisé, observation n°60



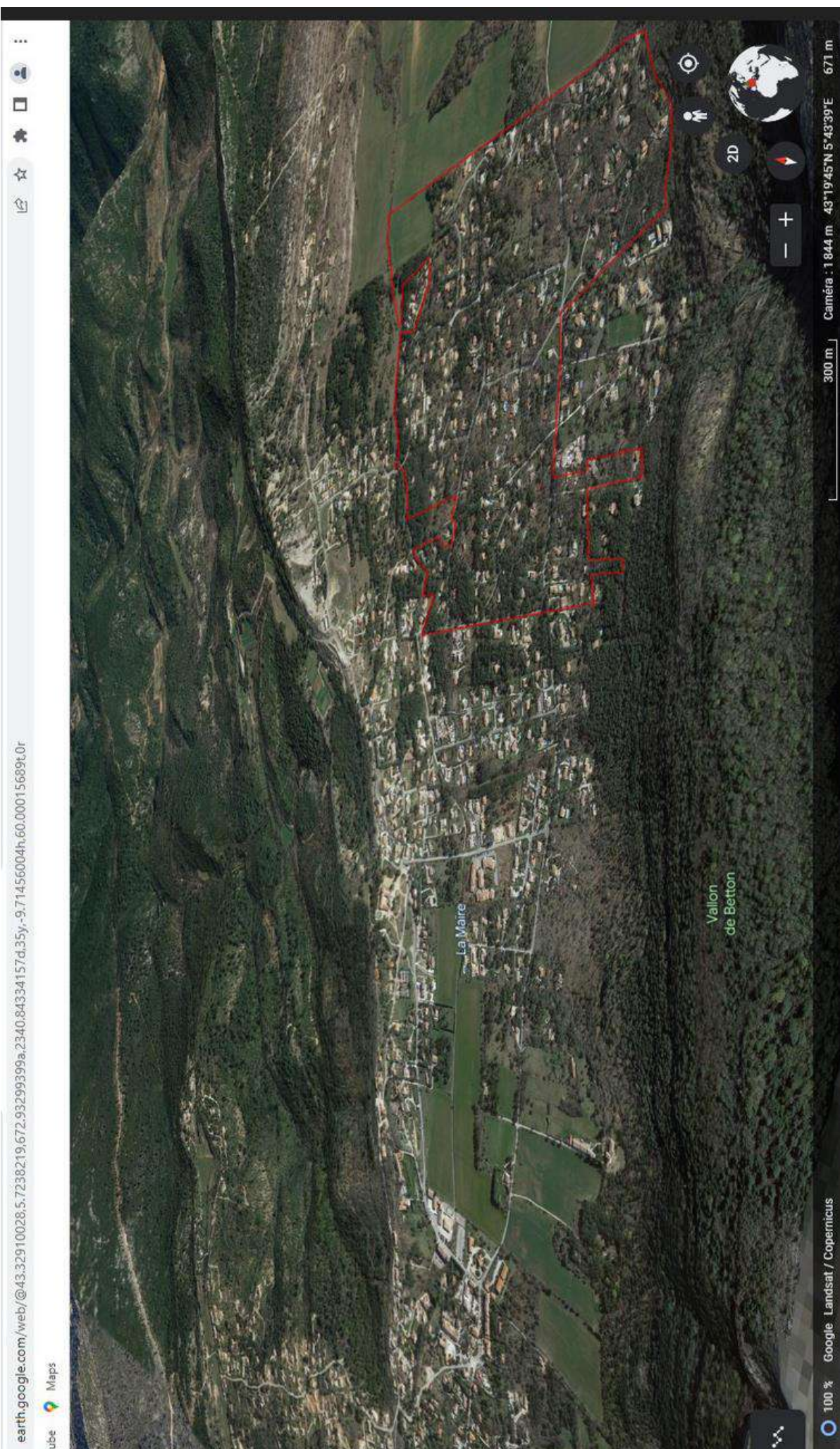


Figure 13 Superposition d'un extrait de zonage sur une orthophotographie drapée en 3D  
source : Jean-Pierre BOUSQUET, registre dématérialisé, observation n°66

## 6.11. Outils de planification thématiques

Lors de la permanence du vendredi 14 mars 2025, Monsieur Sébastien MOREL, propriétaire dans le secteur des Adrets et ancien adjoint à l'urbanisme ayant participé à la modification du PLU 2022 et à la révision du PLU indique :

« (...) 5. Demande qu'a minima l'arrêté municipal de DECI soit annexé au PLU.  
(...)  
7. Demande la réalisation d'un SDAEP et d'un SDECI.  
(...)  
9. Conteste le règlement des zones qui s'adosse sur des documents non-opposables : manquent PPRi, SDECI, SDAEP, zonage assainissement eaux usées et eaux pluviales) »

Lors de la permanence du vendredi 14 mars 2025, Monsieur Vincent MARTINEZ, maire de la commune jusqu'en 2014, à l'origine du PLU de 2004 et de 2 modifications indique :

« (...) 3. Demande que le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales soit annexé au PLU, les études ont été faites par BCEOM.  
Il existe une étude de gestion des eaux pluviales qui a été faite et qui n'a pas été prise en compte.  
(...)  
6. Demande qu'un PPRincendie soit annexé au PLU.  
(...)  
8. Demande la mise en œuvre du PIDAF Sainte-Baume pour la DFCI Interface aux Adrets.  
(...). »

## 6.12. Règlement écrit

Dans son courrier d'observations du 17 février 2025, Madame Emilie HELARDOT, habitante de Plan d'Aups et architecte de profession demande des modifications du règlement écrit :

### « 1. Clôtures

(...) Il conviendrait donc d'ajouter la possibilité de grillage souple pour toutes les limites, et à minima de ne pas les interdire. (voir la formulation du PLU modif 2022 sur ce point : « Les grillages souples sont autorisés mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) »).  
(...) Il conviendrait pour chaque possibilité de traitement des clôtures d'intégrer la nécessité d'une présence de haies vives.  
Il est regrettable également qu'il n'y ait aucune distinction sur les prescriptions de clôtures entre les différentes zones, cela permettrait de développer une progression vers les espaces naturels (UA > N).  
(...) Il convient d'ajouter que ces dispositifs (panneaux opaques brise-vue, claustra ) sont interdits.

### 2. Annexes aux habitations :

(...) Il serait plus pertinent de conserver la possibilité d'implanter les annexes en limite.  
(...) Il conviendrait de maintenir une hauteur maximale des annexes commune pour tous de 3m au faitage.

### 3. Implantations des constructions

(...) Il apparaît nécessaire de compléter l'article relatif aux distances aux voies pour y intégrer les conditions de construction possible pour les annexes.

L'article « A et N.8 » relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres mentionne les zones A et Aa mais ne fait pas mention de la zone N dans le détail de cet article, il conviendrait de l'ajouter (comme fait à l'article « A et N.9 » par exemple).

Nouvelle zone Af anciennement N : nécessité de clarifier les constructions et extensions possibles, car détaillé pour les Aa mais pas clairement pour les Af, il conviendrait de préciser.

### 4. Emprise au sol

- Article DC.5 : dans le schéma explicatif du calcul de l'emprise au sol, il conviendrait de mieux expliquer en quoi la terrasse située à droite du dessin (contre l'annexe) ne constitue pas d'emprise au sol en ajoutant qu'il s'agit d'une terrasse <60cm du sol et couverte sur une profondeur <1,5m. (Car si elle faisait plus de 1,5m en étant couverte, même à moins de 60cm du sol, alors elle constituerait de l'emprise au sol...).

Par ailleurs, ce seuil de 1,5m paraît excessif au vu des enjeux en faveur des surfaces d'infiltration. Une profondeur de 1m serait plus adaptée.

- Article A et N.5 :

(...) Il conviendrait donc de définir l'emprise au sol autorisée pour les constructions ne créant pas de SDP (surface de plancher) (décorrélé de la surface de terrain si besoin).

### **5. Zone Uj :**

Dans le texte qui présente ce nouveau zonage, on parle d'emprise au sol et de surface de plancher, ce qui rend difficile la compréhension de cet article.

L'article U5 indique pour les zones Uj d'une part au 1<sup>er</sup> alinéa que : « Seule l'extension des constructions existantes et légalement édifiée est autorisée, elle est limitée à 40% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, construction existante et extension comprise » ; et d'autre part au 2<sup>ème</sup> alinéa que « L'emprise maximale des annexes est limitée à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ».

Le mélange entre « emprise au sol » et « surface de plancher » au sein du même article prête à confusion.

L'assiette qui sert de référence au calcul de cette emprise au sol mériterait d'être précisée : l'emprise au sol comprend les garages, terrasses couvertes, abri voitures, mais aussi les annexes (voir DC.5). Or, en l'état, les 80 m<sup>2</sup> d'annexes autorisés au 2<sup>ème</sup> alinéa sont comptabilisés en dehors des 40% d'extension autorisés au 1<sup>er</sup> alinéa, puisque celui-ci porte uniquement sur l'extension d'habitation créant de la surface de plancher. La nature de l'emprise au sol qui sert de référence serait donc à clarifier, ainsi que l'emprise totale autorisée.

De plus, si le sens de l'article est de limiter l'emprise au sol globale, il apparaît nécessaire de rappeler (cf. lexique fourni à l'annexe n°2) que les terrasses couvertes et les abris de voitures constituent de l'emprise au sol, et de clarifier s'ils rentrent dans les champs d'application du 1<sup>er</sup> ou uniquement du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article U5.

Par ailleurs, cette règle des 40% d'augmentation par rapport à l'existant s'avère injuste car cela signifie que les propriétaires qui ont déjà des constructions importantes peuvent construire davantage que les propriétaires de petites maisons qui en auraient pourtant le plus besoin.

En effet, seules les zones Uj, A et N sont limitées en référence à la surface de plancher alors que les autres zones sont limitées par l'emprise au sol. S'il apparaît cohérent de décorrérer le droit à construire de la surface des terrains dans les zones A et N, (bien qu'il soit toutefois nécessaire de limiter l'emprise totale), la question se pose différemment en zone Uj pour laquelle il serait possible, et plus juste semble-t-il, de rester sur une limitation totale d'emprise au sol proportionnée à la taille des terrains.

(...) Une limitation similaire aux zones voisines Uc ou Ud de 15% ou 10% paraîtrait en ce sens plus juste et adaptée.

(...)

### **. 6. Eclairage :**

(...) Il convient donc de revoir la valeur maximale de la température de couleur autorisée.

De plus, dans un contexte de parc naturel et de territoire au cœur de zones Natura 2000 et afin de minimiser les impacts sur la biodiversité, une Température maximale autorisée entre 1800°K et 2200°K serait plus adaptée.

Par ailleurs, il serait nécessaire de rappeler également que le flux vers le haut (ULR) doit être <4% et de proscrire tout éclairage non asservi à la présence (à minima entre 22h et 6h de matin).

Enfin, cette règle doit s'appliquer également aux installations de service public.

Il serait également impératif d'intégrer dans le PLU une trame noire compte-tenu de l'impact sur la biodiversité.

### **7. Risque incendie**

L'article DG19 du règlement indique que : « Il conviendra de créer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs. »

La DECI est de la responsabilité de la mairie. La collectivité ne peut pas faire porter aux seuls particuliers la charge de sa défaillance en la matière dans le cadre du PLU, ce que la formulation laisse entendre.

La formulation doit être plus explicite.

Par ailleurs, sauf erreur, l'arrêté préfectoral cité n'est pas fourni à la pièce 4.1.2, mais à la 4.1.3, il conviendrait de rectifier le renvoi. »

## 7. Extraits d'observations et propositions du public classés par secteurs géographiques

### 7.1. Lotissement du Plan

Dans son courrier d'observations du 7 février 2025, Monsieur BEERHALTER, propriétaire d'une maison dans le lotissement du Plan, apporte les observations suivantes :

#### **« Sur le caractère excessif de déclassement du lotissement en zone Uj :**

*Je ne suis pas d'accord avec les arguments recensés dans le document de présentation page 157 pour justifier le déclassement de zone Uca à Uj :*

«le niveau des équipements est insuffisant» : l'ensemble du lotissement est viabilisé avec accès à l'eau, l'assainissement, l'électricité et les télécommunications. Le nombre de lot dans le lotissement étant figé on ne peut pas parler d'équipement insuffisant vu que tout a déjà été équipé en fonction du nombre de lot.

«les voies de desserte sont étroites» : la majeure partie des voies dans le lotissement sont de largeur suffisant (on se croise à deux voitures) et de plus ces voies ont été cédées par le lotissement à la commune qui en assure l'entretien. Ce point est évoqué dans le document de présentation page 81 et définit comme une faiblesse :

*« Beaucoup de rues se sont substituées à des chemins » !*

«Il s'agit des quartiers résidentiels situés dans les quartiers des Adrets, de Bayounette, du Plan et de Magdala» : il n'est fait aucune distinction entre des quartiers constitués de parcelles disparates et un lotissement.

Vis à vis des risques incendie, inondation ou minier, il n'est fait aucun cas du fait que toutes les parcelles ne sont pas exposées au même niveau d'aléa. En ce qui me concerne, je ne suis que faiblement exposé au risque incendie et inondation.

*Ma parcelle n'a jamais été inondée depuis que mes parents en avait fait l'acquisition en 1963. Enfin, je ne suis pas exposé du tout au risque minier.*

Il n'y a pas non plus de péril environnemental justifiant le gel des constructions dans cette zone. Grace à son règlement de copropriété imposant un minimum de 2000 m<sup>2</sup> par construction et à ces espaces verts, le lotissement gardera son caractère forestier sans que l'on ait eu besoin de classer le lotissement en zone inconstructible.

#### **Sur le caractère discriminatoire du déclassement du lotissement vis à vis des zones voisines :**

*Avec le nouveau PLU, le lotissement se retrouve en contact au nord et à l'ouest avec des zones classées Uc et Ud ; donc moins impactés par les restrictions de construction ; alors qu'elles ont pratiquement le même niveau d'exposition aux risques incendie et inondation et pour ce qui est de l'impact paysager des effets plus négatifs.*

Risque inondation : en se basant sur la carte d'aléa d'inondation annexée au projet, on voit que les zones Uc de La Croix de St Marc à l'est et Ud des Cantons au nord ont le même niveau d'aléa que la zone du lotissement le Plan. De plus l'étude ne mentionne pas les bassins de rétention présents dans le lotissement. Je n'ai pas non plus trouvé dans la liasse de documents d'explication sur la méthode d'évaluation ni de document officiel qui approuve le résultat de cette étude.

Risque incendie : en se basant sur la carte des risques incendie annexée au projet il est flagrant que les zones Ud des Cantons au nord et Ud de Saint Victor à l'ouest ont un niveau d'aléa au risque incendie tout à fait comparable à celui du lotissement le Plan (voir plus important pour la zone Saint Victor qui jouxte sur toute sa limite sud le massif forestier classé à un niveau d'aléa fort à très fort). Si la zone Uc de La Croix de St Marc présente un risque incendie moindre c'est qu'elle a perdu son caractère forestier, contrairement au lotissement.

#### Niveau d'équipements et gestion des risques :

*Dans le document de présentation page 154 décrivant la zone Uc il est écrit :*

«Ces quartiers résidentiels présentent un niveau d'équipement satisfaisant. Ils sont raccordés aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.». Tout comme le lotissement.

«Ils comportent un nombre de bornes incendie suffisant» : Si la zone du lotissement dispose de moins de bornes d'incendie, n'est-il pas du ressort des pouvoirs public d'y remédier (ne serait-ce que vis à vis des constructions existantes) ? Je ne vois pas dans ce PLU ce qui est prévu pour augmenter les moyens de défense incendie dans le lotissement ou ailleurs.

Sur le plan de l'impact paysager :

Dans le document de présentation page 4, il est écrit : « Définir les moyens à mettre en œuvre pour réduire l'artificialisation des sols et protéger les milieux les plus sensibles ».

Il suffit de comparer l'artificialisation des sols entre la zone de la Croix St Marc et celle du lotissement, pour constater que cette dernière a bien mieux contenu (et contiendra encore) l'artificialisation des sols.

(...) je constate que les arguments avancés dans ce projet de PLU et qui aboutissent à la reclassification du lotissement le Plan en zone Uj ne sont pas fondés.

De même, j'insiste sur l'aspect discriminatoire de ce PLU vis à vis du lotissement le Plan. Ce dernier devient inconstructible, alors que les zones Uc et Ud voisines sur lesquelles pèsent les mêmes contraintes et enjeu restent constructibles. »

Dans son courrier d'observations du 21 février 2025, Monsieur Guy KINADJIAN, propriétaire d'une maison dans le lotissement du Plan, apporte les observations suivantes :

« la première motivation explicitée par la mairie est qu'il y a trop de nouveaux logements sur la commune et que l'ancien PLU donnerait accès à un trop grand nombre de logements et que cela n'est pas en accord avec le SCOT Provence Verte Verdon, la Charte du Parc Naturel Régional, et le Programme Local d'Habitat (PLH) (p.4). Or, dans la zone où mes parcelles sont situées, nous ne pouvons pas construire sur une parcelle inférieure à 2.000m<sup>2</sup>. Ce qui ferait 5 logements par hectare contre les 10 préconisés par le SCOT, et certainement pas 19 comme l'indique la mairie.

Dans ce contexte, maintenir constructibles mes 2 parcelles non encore construites est tout à fait en accord avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et les objectifs de maintenir une croissance raisonnable de la population (PLH). De plus, afin d'éviter de trop nombreuses constructions sur la commune, les instances à l'époque (il y a plus de 60 ans) avaient déjà anticipé et établi des règles. Par exemple, elles avaient classé l'espace vert derrière mes parcelles en zone naturelle pour éviter des constructions sur ces parcelles, ce qui répond à la Charte du Parc Naturel Régional et rend la volonté de classer ma parcelle en zone inconstructible encore plus incompréhensible.

D'autre part, une deuxième motivation avancée est de retravailler les densités en fonction des équipements et des incidences paysagères. Mes parcelles sont situées dans une zone urbanisée et bénéficient de toutes les infrastructures nécessaires, notamment les raccordements aux réseaux d'eau, d'électricité et d'évacuation des eaux usées auxquelles est raccordée ma maison sur la parcelle B 0312. Elles ne présentent également aucun élément architectural ou environnemental nécessitant une protection parti culière (...), ce qui m'amène à m'interroger sur le bien-fondé et les réelles motivations de ce déclassement.

Il me semble essentiel de garantir une cohérence dans le zonage. Or, certaines parcelles voisines, aux caractéristiques comparables, avec une densité de population et des équipements comparables conservent leur statut constructible (cf. p.24 et 25), alors que d'autres, comme les miennes, feraient l'objet d'une reclassification restrictive. Ci-dessous vous constaterez sur les 3 images qu'il n'y a aucune différence notable entre les différentes zones qui justifieraient de classer mes parcelles en zone Uj inconstructibles que ce soit sur la densité d'habitation, la configuration paysagère, les équipements, et les services (cf. images ci-dessous et p.24 et 25 du document).

Ce choix, en l'état, ne semble pas suffisamment justifié (...). Par ailleurs, certaines zones qui vont rester constructibles sont exposées à des risques plus élevés, notamment en matière d'incendie, comme en atteste la carte officielle de 2022. (...)

Enfin, l'argument du risque d'inondation mérite d'être examiné avec précision (À ma connaissance, mes parcelles n'ont jamais été sujettes à une inondation, et pour sûr n'ont jamais été inondées dans les 65 dernières années. De plus, le fait que des espaces aient été classés en zone naturelle juste derrière mes parcelles pour prévenir ce risque il y a plus de 60 ans n'a pas été pris en compte dans l'évaluation du risque . De même, il semble que certains aménagements existants, tels que les bassins de rétention présents dans le lotissement, n'aient pas été pleinement pris en compte. L'étude faite par le syndicat mixte du bassin versant de l'Huveaune ou le Pac inondation indiqué dans le PLU ne sont pas disponibles et nous avons besoin de les étudier.

(...) Il me semblerait beaucoup plus opportun et plus logique au vue des arguments avancés de restreindre les conditions de construction plutôt que d'interdire totalement les nouvelles constructions dans notre zone, comme c'est déjà le cas. Ceci qui permettrait d'éviter l'augmentation du risque inondation et la surpopulation/ la saturation des équipements prévus pour respecter le SCoT, le PLH, et le maintien d'espaces verts, sans porter d'importants préjudices à des propriétaires tels que moi. Les restrictions de la zone UCa : 2.000m<sup>2</sup> de surface minimale par construction, 15% maximum d'emprise au sol, me semble personnellement assez restrictives pour répondre aux besoins de la commune et du SCoT sans porter préjudice aux concitoyens du Plan d'Aups. »

Figure 14 Demande de justification du projet du zonage Ub, Uc et Uj

source : Guy KINADJIAN



Densité (Zone Ub à gauche, Uc au milieu et Uj à droite)



Réseau d'eau potable (Zone Ub à gauche, Uc au milieu et Uj à droite)



Assainissement (Zone Ub à gauche, Uc au milieu et Uj à droite)

Dans l'observation dématérialisée n°78, Monsieur Fabien MICAELLI, résident dans le lotissement du Plan, apporte les observations suivantes :

« (...) Afin de comprendre les mesures impactant nos quartiers en termes d'urbanisme, je me suis intéressé à la logique pour déterminer les nouvelles règles qui seront applicable à la suite de la révision du PLU. Je reporte ici des extrait de ce projet de PLU :

Tout d'abord j'ai relevé que les critères d'évaluation du nouveau zonage sont :

(Page 150) « Compte tenu de ces constatations, de l'obligation de présenter une modération de la consommation de l'espace au titre de l'article L 151-4 du code l'urbanisme, de l'adoption de la loi climat et résilience en août 2021 qui sera opposable au PLU en 2028 et du SCOT qui pose les principes d'un développement du territoire plus sobre et moins consommateur d'espace, la commune a établi des critères pour l'aider dans ses choix pour retenir certains quartiers comme support de développement. Ces critères sont les suivants :

-Raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable,  
-Etat des équipements incendie,  
-Conditions de desserte : largeur des voies, statut des voies (privé ou publique), types de revêtement (terre, bitume...),  
-Exposition aux aléas incendie et / ou inondation et/ou minier,  
-Espaces disponibles au regard des objectifs de sobriété foncière,  
-Préservation des espaces à enjeux paysagers et à enjeux écologiques identifiés dans la charte du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume. »

Pour rappel également, le lotissement le Plan a été classé en Zone Uj dans ce nouveau projet, c'est à dire :

(Page 142) « Les zones Uj et Uja sont des zones d'habitat mais compte tenu de leur niveau d'équipement et de la présence de risques, elles ne peuvent pas être support d'une densification même modérée. Seule l'extension des constructions existantes est autorisée. Ces zones ne sont pas considérées comme pouvant être « densifiables ».

(Page 149) « Il s'agit de quartiers résidentiels de faible densité où les jardins sont prépondérants créant une ambiance naturelle paysagère, où les réseaux sont insuffisants et où la présence de risques justifient l'arrêt des constructions. »

Je vais donc essayer de vous démontrer ici les incohérences qui me semblent être présentes dans ce projet de révision du PLU

#### **> Assainissement et eau potable:**

Si je me réfère aux pièces 4.2.4 et 4.2.5 reprises dans le dossier, il semble que notre lotissement possède les raccordements indiqués dans le critère d'évaluation.

Si nous considérons l'argument seul du raccordement, celui-ci ne me semble donc pas valable comme possible raison de la classification en zone Uj.

De plus il est dit :

(Page 226) « La projection démographique du PLU est compatible avec la capacité de la ressource en eau (justification dans le chapitre dédié). A noter que le calcul de la projection démographique se base sur la variation annuelle moyenne de population du SCoT (0,7%) et sur la capacité du nouveau forage Rondoline (1890m<sup>3</sup>/j). »

et

(Page 347) « En 2021, en prenant le volume d'eau usées facturé par la commune et en partant du principe que 100% des volumes facturés sont traités par la STEP, la capacité résiduelle de celle-ci serait d'environ 450 équivalent-habitants.

En prenant la même donnée en 2022, la STEP ne bénéficierait pas de capacité résiduelle.

La commune prévoit d'engager des travaux d'agrandissement de la STEP. En parallèle, la levée de l'interdiction de raccordement à la STEP par le Préfet est attendue. Des échanges sont en cours. »

Il me semble que le critère capacitaire n'est également pas le facteur déterminant de ce nouveau zonage particulier au lotissement Le Plan.

#### **> Etat des équipements incendie :**

Si je m'en tiens au paragraphe sur la défendabilité face à l'aléa incendie, une carte des équipements de défense incendie est fournie en page 56.

Celle-ci montre le lotissement le Plan a 7 PIE - 3 >60m<sup>3</sup>/ - 3 Conditions des dessertes :

Je vous encourage à parcourir le village et vous rendre compte de l'objectivité de ce critère, si celui-ci a été retenu dans l'évaluation du zonage.

L'allée de Signes - au niveau du lotissement du plan est de même gabarit que partout ailleurs

*L'allée des Cantons qui borde le lotissement à l'ouest se rétrécit au nord à son passage en zone Ud et borde une zone Uc (lotissement le Plan à l'est de cette allée - Zone Uc à l'ouest de l'Allée)*

*L'allée du Jas traverse une zone Ud avant de pénétrer dans le lotissement le Plan.*

*L'allée de Mazaugues est assez large pour faire passer 2 véhicules.*

*Les conditions ne me semblent pas meilleures ou moins bonnes que dans d'autres zones du village.*

**> Exposition aux aléas incendie et / ou inondation et/ou minier :**

*(Page 150) « en zone Uj (zone urbaine devant être stabilisée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes et présente des aléas inondation et minier. Seule l'extension des constructions existantes sera autorisée. »*

*Il semblerait que l'aléa incendie ne fasse pas parti du critère d'évaluation du nouveau zonage (si je m'en tiens à cette définition). Une distinction ayant même été faite par rapport à la zone Uja, comprenant un risque fort à très fort.*

*Toutefois - faisons état de l'aléa incendie. Page 157 - la proportion de risque fort / très fort ne semble pas plus importante que dans d'autres zones, si je me réfère à la cartographie fournie.*

**> Le risque inondation par ruissellement :**

*Page 181 ou document 4.2.3a (il ne me semble en proportion pas plus important que dans certaines autres zones).*

*Je rajouterai plus particulièrement pour cet aléa cet extrait :*

*(Page 311) « Les précipitations annuelles moyennes sont de 700 à 900 mm et atteignent 1 000 à 1 200 mm autour des crêtes de la Sainte-Baume ».*

*Aucun élément dans cette cartographie ne nous permet d'apprécier la valeur définie lors de cette simulation de ruissellement. Toutefois nous pouvons lire de certaines sources : « les valeurs retenus : À titre de comparaison, à partir de l'observation sur longue période des précipitations journalières en centre Var (les seules dont nous disposons), la valeur décennale des précipitations journalières est estimée à 130 mm, la valeur centennale à 185 mm et la valeur millennale à 240 mm »*

*Si je m'en tiens à la répartition du risque et la quantification ayant donné lieu à la cartographie fournie, il semble que celui-ci soit mal évalué et réparti de manière similaire dans des zones Uc / Ud.*

**> Aléas Minier :** *Bien qu'existant il n'occupe pas la majorité de la surface du lotissement et donc il semble invraisemblable que le zonage Uj de l'entièreté du lotissement soit de son seul fait.*

**> Espaces disponibles au regard des objectifs de sobriété foncière :**

*Il est tout d'abord judicieux de noter que les règles de notre lotissement sont plus restrictives en terme d'occupation de l'espace disponible que celle du PLU actuel.*

*De plus je rappelle la définition qui a été donnée dans ce projet de révision du PLU pour les zones Uj :*

*Il s'agit de quartiers résidentiels de faible densité où les jardins sont prépondérants créant une ambiance naturelle paysagère, où les réseaux sont insuffisants et où la présence de risques justifie l'arrêt des constructions.*

*J'en conclus que ce n'est pas le critère pour la classification définie dans ce plan de révision du PLU.*

**> Préservation des espaces à enjeux paysagers et à enjeux écologiques :**

*(Page 80 à 82) - La situation du lotissement Le Plan y est reprise.*

*Premièrement, certaines des zones reprises (en texte ou image) aussi bien sur le plan atouts que faiblesses, n'appartiennent pas au lotissement (Le garage Trouin Corbusier, impasse du petit Nice,*

Secteur des cantons. carrefour D80 / D480 )

Ensuite, pour l'intérêt écologique, il faut rappeler que l'intégralité de la commune est dans le parc naturel de la Sainte Baume.

Le Lotissement Le Plan fait la promotion explicite de la préservation des espaces verts à des fins entre autre de protection de la biodiversité.

Des espaces verts non constructibles sont maintenus en son sein. Notre lotissement est, il me semble, bien en avant en termes de préoccupation écologique.

Pour conclure, et me réfère une nouvelle fois à la définition du zonage Uj, ce n'est vraisemblablement pas le critère retenu pour classer notre lotissement dans ce zonage.

Après tout ce qui a été énoncé au-dessus, je vous demande aimablement de bien vouloir clarifier cela avec l'administration actuelle, car les modalités d'évaluation du zonage dans notre lotissement et sur le village ne me semble pas objectives, faussement motivées, et peuvent faire l'objet d'inéquité quant aux situations individuelles des propriétaires.

Je finirai par un dernier commentaire : Il est tout à fait understandable que l'on veuille contenir le développement urbain de notre commune.

Ce qui l'est moins, c'est de le faire avec autant d'approximations et sans considérations de l'intérêt commun. »

Dans l'observation dématérialisée n°102, Monsieur Christian DHOMBRES, habitant du lotissement du Plan, se dit :

« Scandalisé en tant qu'habitant de la commune qu'il n'y ait pas eu de communication sur cette décision grave et que l'association représentante notre lotissement n'ait pas été associée. En effet le cahier des charges du lotissement est parfois plus restrictif que le PLU et donc l'association des copropriétaires a une représentation légale sur ce sujet. »

## 7.2. Les Adrets

Dans son observation dématérialisée n°91 du 14 février 2025, Monsieur Jacques REDORTIER, propriétaire aux Adrets, indique :

« A la vue de cette étude pour modifier l'actuel PLU, je suis sidéré de voir comment on peut se permettre de tel raisonnement sans concertation avec les propriétaires afin de limiter les constructions sur PLAN D'AUPS SAINTE BAUME.

Nous résidons aux adrets où nous possédons plusieurs parcelles de terrains certaines agricole, d'autres boisées et les dernières constructibles.

Ces terrains ont été transmis par mes grands-parents propriétaires de la " ferme des adrets " (la vraie pas celle qui est en photo sur le dossier PLU élaboré par nos responsables élus qui apparemment n'ont aucune connaissance de ce quartier, voir photo en PJ). Il y a une dizaine d'année, nous avons également acquis un terrain de 4.000 m<sup>2</sup> au prix du constructible pour agrandir notre propriété.

De plus nous avons payé des droits de succession sur une valeur importante car ces terrains sont constructibles et donc de valeur.

Nous avons conservé ces terrains, non pas pour spéculer et morceler mais seulement pour augmenter notre patrimoine et le transmettre à notre tour.

Je viens de découvrir que par soucis de risques incendie, inondations ou peut-être plutôt par décision municipale les terrains vont perdre leurs valeurs, passant de zone UD<sub>NA</sub> donc constructibles en Zone Nh naturel habité (et non habitable)

*Comment peut-on décider de faire disparaître des années d'efforts et d'économies pour construire ce patrimoine, bientôt réduit à néant.*

*Nous sommes conscients que les constructions fortement condensées notamment comme le long de la Carreirade des adrets sont complètement démesurées.*

*Plutôt que de geler des quartiers constructibles à aujourd'hui, il vaudrait mieux réfléchir à des constructions plus raisonnées avec des surfaces de terrains minimales.*

*Comment peut-on monter un dossier aussi complexe sans venir rencontrer les habitants et surtout les propriétaires de chaque quartier notamment les anciens natifs de cette commune afin de connaître les " vrais " risques liés à tel ou tel terrain.*

*Quand je vois que j'ai un terrain en zone inondable...aux adrets !!!*

*Mais savent-ils seulement d'où vient l'eau ?*

*Cette étude démontre les limites d'une cartographie réalisée sur la seule base de données aérienne ou informatique sans visite de terrain ou interaction avec les habitants. La carte du risque inondation BEGEAT traduit un risque d'écoulement important sur et vers certaines parcelles. Celle-ci ne tient hélas pas compte des données de terrain. D'où l'intérêt d'une visite sur site avec les élus et les propriétaires concernés.*

*Où se trouve le rapport explicatif qui doit accompagner ce plan ?*

*Selon la cartographie, notre zone agricole est légèrement inclinée et pourrait générer un fort écoulement vers nos parcelles qui se trouve en UDna.*

*Je tiens à vous préciser que ce terrain agricole bénéficie d'un puits avec un réseau souterrain très ancien qui sert à déverser le trop-plein d'eau vers la bordure de la route.*

*Du reste, il y a quelques années, une grille avait été installée sur le point bas de cette parcelle par la commune pour canaliser l'eau du puits ainsi que celle de la route des Adrets.*

*Depuis elle a été rebouchée par le ravinement et (...) par le non entretien efficace de l'ensemble de la route des Adrets.*

*Concernant les feux de forêt, nos terrains sont situés en bordure de route et encadrés à moins de deux cent mètres par deux bornes à incendie l'une à l'est et l'autre à l'ouest.*

*Encore faut-il qu'elles fonctionnent !! Je rappelle que cet entretien est du ressort de la maire.*

*Ces terrains sont situés en face de nos champs agricoles pouvant faire office de coupe feux ou de dégagement en cas de danger.*

*Il est également prévu au nord de nos parcelles une bande coupe-feu de plusieurs centaines de mètres pour sécuriser le quartier.*

*Je rappelle que dans votre rapport, toutes nos parcelles en UD<sub>NA</sub> sont classées actuellement en risque modéré.*

*Pourquoi prendre ce prétexte pour vouloir les faire passer en zone inconstructible ?*

*En conclusion, nous trouvons regrettable et irresponsable de présenter une telle révision de PLU spoliant les propriétaires de terrain constructible de ce village.*

*On ne joue pas avec le patrimoine. »*

L'anonyme de l'observation dématérialisée n°137 indique :

*« J'ai construit ma maison en 2021, dans le fin fond du quartier des Adrets. Je suis donc résidente de notre commune depuis 2021. Je travaille actuellement dans les Bouches-du-Rhône. Mes enfants, en*

bas âge, sont accueillis pour l'un chez une assistante maternelle de notre commune, pour l'autre, à notre école maternelle.

(...)

J'ai essayé de suivre les différentes modifications du PLU par rapport à ce que nous avons connu lors de notre construction. Certaines réunions n'étaient pas accessibles à mes obligations professionnelles et personnelles, mais la mairie a tâché de communiquer au fur et à mesure.

Parfois, certains sujets sont trop techniques pour ma connaissance, et même en me renseignant, il reste des sujets qui m'échappent. Je suis étonnée que l'on parle d'amateurisme sur ce nouveau PLU. Il me semblait que pour pouvoir déposer un PLU, toutes les études devaient être effectuées par des organismes (logiquement) neutres.

Je comprends la frustration de certains habitants de ne plus pouvoir construire ou d'avoir des restrictions strictes. Nous en avons-nous-même sur les Adrets. Néanmoins, je conçois l'urgence, au regard de la croissance démographique du village, de prendre en compte tous les risques. (...).

Nous habitons un cadre naturel privilégié. Une faune et une flore riche. Il me semble essentiel de la préserver. Le (sur)nombre de maison parfois sur de petites parcelles, comme dans mon quartier, reste questionnant en cas d'incendie. Le risque incendie n'est pas nul comme le prétendent certaines observations. Et encore moins lorsque l'on voit le comportement peu civique d'une partie des habitants du village. Si demain il fallait que je participe à une partie de la prise en charge avec la mairie pour assurer et sécuriser ma zone résidentielle, je le ferais. Mais en effet, nous n'avons pas à supporter la totalité de la charge. J'ai été très étonnée, résidant en lisière de forêt, du faible nombre de bornes à incendie dans mon secteur des adrets...

J'entends également que les finances d'une mairie d'un petit village comme le nôtre ne sont pas extensibles. Mais il y a nécessité également de transparence sur ce sujet.

Par ailleurs, il me semble primordial de pouvoir contenir les constructions nouvelles, et de permettre aux constructions déjà existantes de s'étendre dans le respect des différents risques mais également de notre environnement.

La problématique de l'accroissement de la population concerne également l'alimentation en électricité (certains habitants notamment en centre bourg ce sont déjà plaint de baisse de tension), de l'eau (nous sommes en risque sévère sécheresse quasiment chaque année - ce qui n'empêche pas les propriétaires de piscine de soit ne pas couvrir leur piscine l'été soit de la remplir ...) mais aussi nos infrastructures :

- routières non adaptées- la route d'Auriol devenant de plus en plus dangereuse- certaines routes du village sont totalement défoncées
- scolaires : le plan attire les familles. Nos écoles ne sont pas extensibles...
- garde d'enfant : une crèche qui a un quota maximal d'accueil et plus que 3 assistantes maternelle.

Mon observation n'est pas sur le fond du PLU, car je ne suis pas assez technique là-dessus. Mais plutôt sur la vie "village" qui est aussi à prendre en compte. Je pense qu'un consensus peut être trouvé, mais il faudra aussi que certains plandalens acceptent de lâcher certains de leurs acquis.

*Tout le monde ne pourra être contenté. C'est aussi ça, le vivre ensemble. »*

### **7.3. OAP Béthanie**

Monsieur Bruno DINEUR, président de l'association CAP de PROVENCE, propriétaire foncier du domaine de 2,7 ha (Parcelles A186, A1645, A2202) actuellement classées en UB et prévues en Ub au projet de zonage formule les demandes suivantes :

- suppression du cône de vue représenté en jaune à la page 9 du document 3.OAP.
- inscription en EBC (Espace Boisé Classé) de l'îlot boisé du domaine,
- retrait de l'inconstructibilité du socle du Clos Béthanie,
- suppression de la zone de protection paysagère,
- suppression de l'ER n°4.

### **7.4. OAP Le Corbusier**

Dans son observation dématérialisée n°133, Monsieur François GIRAUD, propriétaire indivis de la parcelle A2425, indique :

« (...) Vous avez rencontré mon frère Mr B. Giraud, porteur de remarques concernant la création d'une zone N sur la parcelle A2425.

Pour l'historique, nous sommes dans l'indivision depuis 2 ans et désirons mener à terme un projet d'aménagement. La mairie nous a refusé toute demande d'aménagement avant la révision du PLU malgré l'existence des certificats d'urbanisme valides, la mairie argumentant sur la base de certaines révisions non encore en vigueur.

Avec cette révision, nos terrains situés actuellement en zone UCa sont presque totalement inconstructibles avec l'apparition d'une zone N. La délimitation de cette zone non reliée à une autre zone N est totalement arbitraire et représente un non-sens du point de vue de la gestion de l'environnement. La motivation de sa création repose sur un projet d'étude du PNR non publiée (...).

(...)

Suite au décès du propriétaire il y a plus de 2 ans, nous avons normalement réglé les droits de succession conformément à la valeur réelle de nos terrains.

La mise en œuvre du projet de révision du PLU ferait perdre toute valeur à ces terrains.

Dans le projet de révision du PLU, il n'apparaît pas de fond d'indemnisation des propriétaires lésés par le changement de constructibilité.

(...)

En plus de la zone N citée précédemment, la zone EBC voisine a été créée sans aucune correspondance avec la réalité.

En consultant les photos anciennes, on peut voir que le plateau du Plan d'Aups était désert car de nombreux troupeaux de moutons et de chèvres étaient présents. Les propriétaires qui ont planté des arbres et les ont entretenus se retrouvent aujourd'hui pénalisés par l'apparition d'EBC sur leurs plantations...

(...)

*Nous demandons la suppression de la zone EBC qui ne correspond pas à la réalité du terrain. »*

Dans son observation dématérialisée n°147, Monsieur Jacques VERMONT, propriétaire d' « une parcelle à proximité d'un EBC et d'une future zone N (au cadastre A2597, A2598, A2164, A2201 », indique :

« (...)

Le zonage prévu pour notre parcelle serait Ud.

**Nous demandons à ce que cette zone N soit complètement entourée de plusieurs zones Uj, dont la zone dans laquelle est située notre parcelle, mais sans les rendre strictement inconstructibles.**

Cela préservera le style paysager de l'habitat actuel (« petite maison dans la pinède »).

Par nature, ceci contribue au confort d'été (en extérieur, nous avons quelques degrés de moins que les parcelles voisines sans arbres).

Par ailleurs, sauf erreur, nous sommes en zone P1 de sauvegarde des eaux.

**Nous demandons que les limites de copropriété soient légères : pas de claustra, pas de grillages rigides, possibilité d'extensions dos-à-dos,..**

**Nous regrettons la diminution globale des EBC et demandons une augmentation de celles-ci.. »**

L'observation dématérialisée n°20 indique :

« Ma remarque concerne l'OAP Corbusier et la zone Ud qui l'encercle. Cette zone Ud est très éloignée du cœur du village, elle est elle-même encadrée par des zones naturelles et Uj.

*A l'instar de la grande zone Uj qui se trouve au sud, cette zone Ud n'ayant pourtant plus aucun potentiel d'urbanisation, est concernée par l'aléa inondation.*

*Pourquoi cette zone n'est-elle pas traitée comme la zone Uj qui se trouve au sud alors que cette même zone n'est pas en totalité frappée par ce type d'aléa ?*

*Rien ne justifie dans le rapport de présentation de garder cette zone Ud très éloignée du cœur de village. Ne devrait-elle pas elle aussi être classée en Uj, ce qui rendrait cohérent et égalitaire ce PLU? »*

Dans son observation dématérialisée n°34, Monsieur Gérard NAUD, habitant, indique :

« (...) e - Aménagements face au Corbusier, il y est fait mention d'une vue paysagère cependant il doit y avoir la création d'une aire de sport et de stationnement. De plus les équipements sont de l'autre côté de la route (...) »

A l'est du Corbusier, un secteur actuellement classé N est prévu en Ud. Voici les observations liées à ce projet de modification de zonage de la part de la commune :

Monsieur et Madame Bernard et Annick MIQUELI, propriétaires des parcelles A1853, A1854, A1857, A1863, et A1855 (actuellement en zone N), demandent que la parcelle A1853 passe en zone Ud, ainsi que la mise aux normes de la défendabilité incendie (poteau incendie et voie d'accès). Ils demandent également un accès SDIS via la parcelle A1907.

Madame Marianne GUZZARDI, propriétaire de la parcelle A1380 (actuellement en zone N), demande que sa parcelle soit reclassée en zone Ud et souligne l'injustice par rapport aux terrains voisins qui ont été rendus constructibles.

Monsieur Michel PALACIN, propriétaire des parcelles A495, A1905, A881, A1771, A2266, A2264, A1773 et A879, demande que ses parcelles restent en zone N et soient reclassées en zone Nh.

## **7.5. Le Romagaou**

Un groupe de 18 personnes, comprenant Madame Anne-Marie FUSCO, Monsieur Jean-Paul FUSCO, Madame Andrée PARDESSUS, Madame Patricia RANIERI, Monsieur Christophe de (illisible), Monsieur Stéphane ANGUILE, Madame Gaëlle TATEOSSIAN, Monsieur Olivier PEUCHRAIN, Madame Marie (?) OUTIER, Madame Aïssatou BA, Monsieur Vincent SIRI, Madame Christiane DANJOU, Madame Sophie PEUCHRAIN, Madame Céline RUIZ, Madame Marthe FOURNIER, Monsieur Robert RUIZ, Madame Rachel PEREZ, Monsieur Vincent BERGEON et Madame Danielle TOURTEAU, ont signé une pétition demandant :

- le déclassement du secteur Romagaou de la zone Uc vers la zone Uj, avec la création de zones EBC et zones humides à définir,
- le classement en zone A des parcelles non-bâties du secteur.

## **7.6. Bayounette**

Madame Geneviève CARLE, propriétaire des parcelles B783, B789, B793 et B796 actuellement classées Udna et Madame Danièle PORTALIER, propriétaire des parcelles B784 et B791 actuellement classées Udna, demandent que leurs parcelles soient maintenues en Ud et non classées en Uja ou Nco.

Madame Mireille MALET, propriétaire de la parcelle B786, demande le déclassement de l'EBC (Espace Boisé Classé) autour de sa maison afin que le tracé corresponde à celui qu'il avait lors de son permis de construire de 2006.

## **7.7. Les Cantons**

Madame Chantal LORENZATI, propriétaire de la parcelle B365, conteste le classement en Ud de sa parcelle et demande de conserver le classement en Uc.

Madame Jocelyne Le Maire, propriétaire de la parcelle A2423, demande le classement en Ud de cette parcelle, conteste son classement en zone N et souhaite vérifier si elle a bien été considérée comme privée lors de la révision du zonage. Elle sollicite également l'accès à l'étude du PNR et signale une erreur matérielle concernant le classement en zone N, qui devrait être l'un des quatre zonages Nco, Ne, Nh ou Nt.

### 7.8. Magdala

Madame Cristel PREVOT, propriétaire de la parcelle A843, Madame Brigitte ALZEAL, propriétaire des parcelles A1282 et A1285, et Monsieur Jean-Pierre ALZEAL, propriétaire des parcelles A845 et A1281, demandent que leurs parcelles, actuellement classées UDna au PLU en vigueur, ne soient pas classées en Uja mais Uj.

Monsieur et Madame Elisabeth et André AGLIARDI, propriétaires de la parcelle A1249 actuellement classée UDna au PLU en vigueur, ne soient pas classées en Uja mais Ud.

### 7.9. Parcelle A1986

Les propriétaires indivis de la parcelle A1986 portant une demande de permis d'aménager refusé par la mairie en mai 2024 faisant l'objet d'un recours a été déposé par les propriétaires, à savoir notamment Madame Christiane BERENGIER et Monsieur Guy DRIER de la Croix, Madame Geneviève BERENGIER et Monsieur Bernard DRIER de la Croix, Madame Françoise-Marie BERENGIER, Madame Alix BURGHART, Madame Diane Mary Vicky BERENGIER, et Monsieur Nicolas BERENGIER demandent le déclassement de l'Espace Boisé Classé (EBC).

Dans son observation dématérialisée n°85 (mail réceptionné le 31/01/2025 à 17:47), Monsieur Guy DRIER de la FORTE, propriétaire en indivision de la parcelle A1986 justifie :

*« (...) Par arrêté préfectoral du 15 septembre 2015 le préfet du Var interdit tout effluent supplémentaire dans la station d'épuration (STEP) de la commune de PLAN D'AUPS SAINTE BAUME. (...) Ainsi la capacité de traitement (...) de la STEP est la variable d'ajustement de la délivrance des PA !!!!*

*Entre temps, en 2022 de nouvelles dispositions du PLU apparaissent, restreignant le droit à construire en fonction des conditions de desserte :*

*largeur des voies,*

*statut des voies (privé ou publique),*

*types de revêtement : terre, bitume...*

*Ainsi d'année en année, le PLU évolue, les projets d'urbanisme sont empêchés ou refusés, et notre terrain voit ses droits à construire se réduire (...).*

*Le projet de révision 2025 : classement en Espaces Boisé Classé (EBC, assorti de risques forts en aléas incendie et inondation, viennent entériner une « interdiction » de construire (...).*

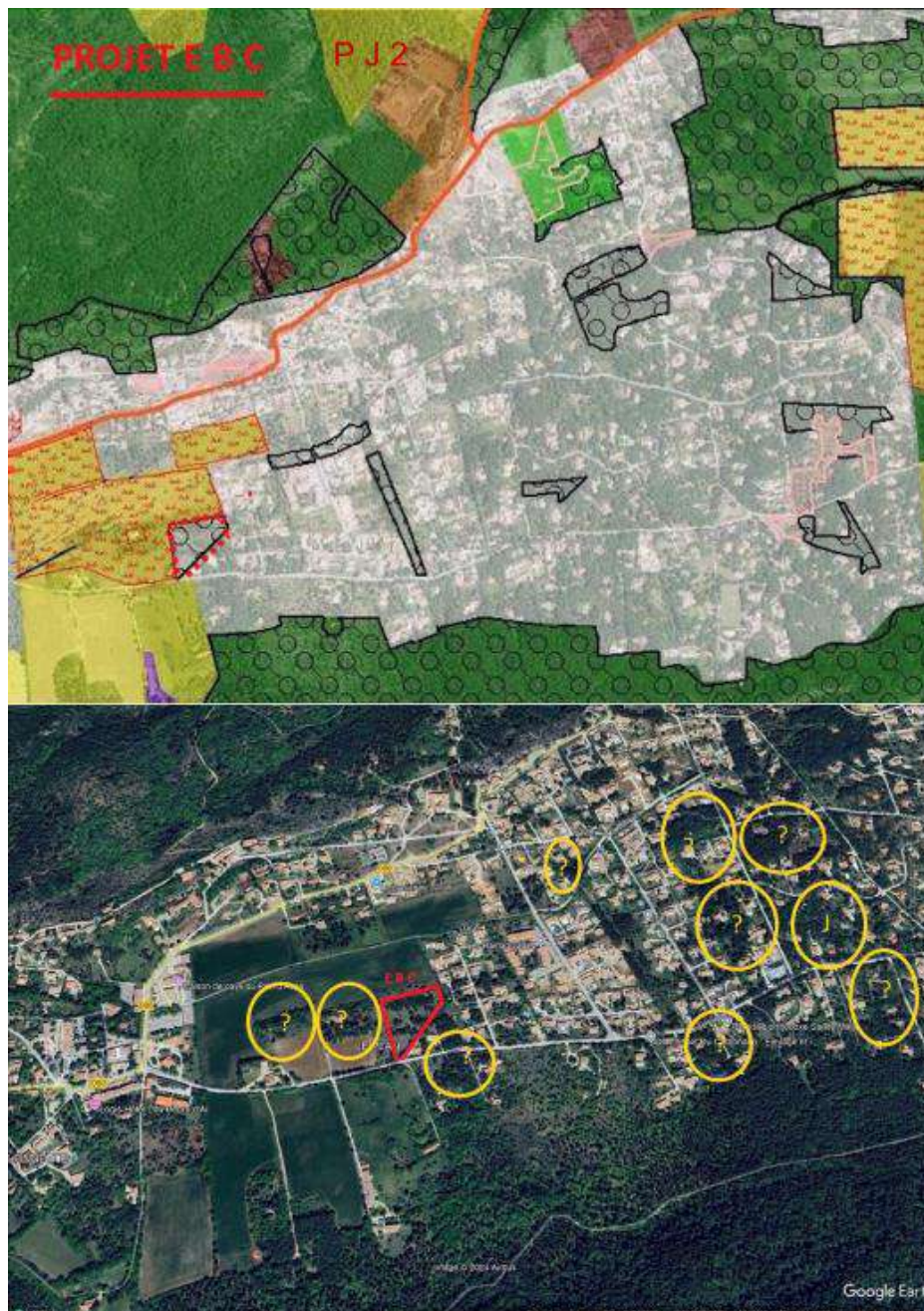
*Les risques évoqués ne sont pas à négliger, certes, (...)*

*Concernant notre terrain, la coupe de quelques arbres (...) permet de réduire un tel risque (incendie) sauf que l' EBC l'interdit ! Je ne comprends pas cette volonté de classer ainsi un hectare de terrain, moyennement boisé, représentant environ 1/20 000e de la surface boisée (...) de la commune. sauf, si ce n'est celui de vouloir, (...) réduire la consommation de l'espace pour atteindre les objectifs 2050 édictés dans la loi climat et résilience de 2021.*

*En résumé, le terrain familial perd toute valeur vénale, puisque le projet de PLU 2025 bloque tous les droits à construire alors qu'il est situé en zone U(...). »*

Figure 15 Projet EBC

source : Christiane BERENGIER, Guy DRIER de la FORTE, Nicolas BERENGIER, Diane Mary Vicky BERENGIER



### 7.10. Sainte-Madeleine

Madame et Monsieur Michel et Régine CAS, propriétaires des parcelles B987, B985 et B988, demandent le classement en zone Ub de la parcelle B985 dans le cadre de leur projet de construction.

Madame et Monsieur Régis et Catherine DESBIEF contestent l'extension excessive du classement de l'EBC sur un verger et des chemins, et demandent le déclassement de l'EBC sur leurs parcelles.

Madame Monique RASTELLO, propriétaire de la parcelle B604, demande à conserver le zonage UB du PLU en vigueur pour sa parcelle qui est très proche du village.

Madame Christine MOTTET et Madame Laurence MOURY, habitantes de la résidence du Hameau de la Sainte Baume, demandent le classement en Nh des parcelles du projet des jardins de l'Ubac ainsi que le classement en EBC du bosquet à l'entrée du projet, demande le classement en Nh de la zone Ud de la Madeleine et que le classement en agricole de la parcelle B604.

## **8. Synthèse des réponses de la personne responsable du projet**

Dans son mémoire en réponse joint en Annexe 17, Madame la maire de Plan d'Aups Sainte-Baume, en tant que personne responsable du projet, répond aux observations du public.

### **8.1. Compatibilité avec les documents de planification supérieurs**

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

#### **« Justification des besoins en logements**

*Nous réitérons nos explications relatives aux besoins en logements formulées dans notre réponse à l'avis de Monsieur le Préfet.*

*« Dans le premier paragraphe de l'avis du SCOT, il est écrit «Le projet de PLU de la commune de Plan d'Aups ..., est compatible avec le SCOT».*

*Le SCOT répartit les logements à produire par an dans les 4 catégories de l'armature urbaine : villes centres, villes relais, communes d'appui et communes rurales. Pour les 31 communes rurales le SCOT prévoit une production totale de 1 980 logements, soit 15 % des besoins du SCOT.*

*En premier lieu, dans son avis, Monsieur le Préfet divise le nombre de logements par le nombre de communes rurales, ce qui représente 63,8 logements par commune et non 48. Sur 20 ans les besoins seraient de 3,2 logements par an et non 2,4. Il s'agit visiblement d'une erreur de lecture.*

*En second lieu, ces communes présentent des strates démographiques différentes. À titre d'exemple et en appliquant le raisonnement de Monsieur le Préfet, des plus petites communes comme Artigues (288 hab.) ou Châteaupert (144 hab.), auraient les mêmes besoins en logements que Plan d'Aups (2333 hab.).*

*Il s'agit là d'un raccourci très rapide des orientations du SCOT et de la volonté des élus de la Provence Verte Verdon. On ne peut pas présenter des attentes de production de logements similaires dans les 31 communes. En effet, Plan d'Aups est en 6<sup>ème</sup> position en termes de population parmi les 31 communes rurales du SCOT, après Nans les Pins, Forcalqueiret, Néoules, Seillons et Bras.*

*En troisième lieu, le scénario démographique envisagé de 0,7% d'habitant par an en plus, est le scénario du SCOT pour l'intégralité des communes qui le compose. La simple division du total des logements par commune rurale n'est donc pas réaliste. Puisqu'en reprenant le même exemple Artigues devrait accueillir 1,6 hab/an soit un besoin d'environ 1 logement par an et Plan d'Aups 16 hab/an soit un besoin d'environ 7 logements par an.*

*De plus, Plan d'Aups n'est pas éloigné de la métropole Aix-Marseille. Les communes d'Auriol et d'Aubagne se trouvent à 20 minutes du village. Une grande majorité des Plandalens travaillent dans cette Métropole. La proximité de ces grandes aires d'attractions économiques et de l'autoroute explique la forte pression foncière que connaît notre commune. »*

*En ce qui concerne le PLH de la communauté d'agglomération Provence Verte, ce dernier couvre la période 2020-2025. Pour Plan d'Aups les objectifs de production sont de 50 nouveaux logements.*

*En 1<sup>er</sup> lieu, les objectifs du prochain PLH ne sont pas, pour l'instant, connus. En second lieu ces objectifs sont beaucoup plus ambitieux que ceux du SCOT en termes de besoins en logements.*

*Ceci démontre bien que le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux et non pas conforme.*

#### **Justification du taux de rétention foncière**

*Le taux de rétention foncière est un taux qui nous permet d'affiner la capacité absolue en logement des zones urbaines. Il exprime le décalage qu'il peut y avoir entre le foncier théoriquement constructible et celui qui se construit effectivement. En effet, tout propriétaire d'une parcelle constructible et non bâtie n'a pas l'obligation de bâtir ou de vendre son terrain, tout comme tout propriétaire d'une vaste parcelle qui comporte qu'une seule construction n'a pas l'obligation de diviser cette dernière pour la densifier.*

*A titre d'exemple et à l'échelle de la France le taux de rétention moyen pour une commune rurale, calculé par le CEREMA en 2018 est de 33,3 %*

*Dans notre département le taux de rétention foncière communément admis se situe entre 30 et 40 %. Nous compléterons le PLU de ces informations.*

*Le taux de rétention foncière n'est pas une valeur réglementaire imposée aux propriétaires et n'a donc pas de lien avec les droits à bâtir dans les zones urbaines du PLU.*

#### **Étude d'analyse paysagère et de la trame verte et bleue réalisée par le parc naturel régional de la Sainte-Baume**

*Cette étude sur laquelle nous nous sommes appuyées notamment pour identifier les pelouses à orpins à préserver, sera intégralement annexée au rapport de présentation. »*

## 8.2. Consommation d'espaces

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

*« Dans le rapport de présentation, nous avons analysé l'évolution de l'occupation des sols et de la consommation de l'espace (Chap.4 - §4.2 – p. 137 et suivantes).*

*Cette analyse démontre que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée entre 2011 et 2021 a été de 25,5 ha.*

*Au PLU en vigueur et sans faire application des prescriptions du risque inondation par ruissellement et du risque minier, il y a 30 hectares d'espaces disponibles. Parmi ces 30 hectares, 25,8 hectares représentent des tènements fonciers de plus de 2 500 m<sup>2</sup> (considéré comme de la consommation de l'espace au sens de la doctrine de l'Etat dans le Var).*

*Il est important de noter que la loi climat et résilience demande une diminution de 50 % de la consommation de l'espace pour la décennie en cours (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Cette loi sera réellement opposable au PLU en 2028. Nous avons donc anticipé cette application. Mais nous nous étions engagés, en réponse au recours gracieux de Monsieur le Préfet (Pièce 3 de nos réponses – annexe 7), à réaliser rapidement la révision du PLU et à apporter plus de garantie sur l'application de l'article L 101-2-2 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs d'absence d'artificialisation nette.*

*Conformément à la loi climat et résilience, le projet de PLU en limitant l'enveloppe urbaine et prenant en compte les différents risques identifiés et portés à notre connaissance, prévoit une consommation d'environ 11 hectares (tènements fonciers de plus de 2 500 m<sup>2</sup>) soit une diminution de 55,5 % par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Cette analyse a été réalisée conformément à la doctrine de l'Etat dans le Var.*

*Néanmoins, au vu de l'avis du parc naturel régional de la Sainte-Baume, nous allons réduire le secteur « Ne » pour ne pas empiéter sur un réservoir de biodiversité. La consommation de l'espace sera donc réduite.*

*La note d'enjeu de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer figure en annexe 5 de pièce 3 « annexes aux réponses au PV de synthèse ». »*

## 8.3. Eau potable

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

*« L'arrêté préfectoral instaurant le périmètre de protection du forage de Rondoline figure dans la pièce 5 du PLU « annexes générales », ainsi que le périmètre de protection. Si nous disposons du périmètre au format informatique, comme les autres servitudes d'utilité publique, nous compléterons le plan 4.2.6 « plan des servitudes d'utilité publique ». Néanmoins, le nouveau périmètre de protection se superpose avec un autre périmètre de protection celui des sources et forages de la Grande Foux, qui lui figure dans le Plan SUP. La zone concernée est donc d'ores et déjà protégée.*

*(...)*

*Le schéma directeur d'eau potable est un document volumineux qui ne peut pas être intégralement annexé au PLU. Légalement, seuls les plans des réseaux doivent figurer dans le dossier de PLU (article R 151-53 du code de l'urbanisme). Dans les annexes sanitaires du PLU, figure une synthèse de ce document. Néanmoins ce document est consultable en mairie.*

*La révision de ce schéma directeur a été engagée en fin d'année 2024 par le Syndicat Intercommunal de l'Alimentation en Eau, compétent sur notre territoire.*

*Comme nous nous sommes engagés dans notre réponse aux avis PPA, nous allons questionner le gestionnaire de l'eau (compétence communauté d'agglomération Provence Verte) pour intégrer des éléments factuels concernant la projection des besoins à des échelles intercommunales et la capacité des différentes ressources. »*

## 8.4. Assainissement des eaux usées

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

*« Le 10 février 2015, les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ont établi un rapport mettant en évidence des manquements administratifs dans la gestion de la station d'épuration de la commune. À la suite de ce constat, un arrêté préfectoral a été pris le 8 septembre 2015, interdisant tout nouveau raccordement à cette installation.*

*Cet arrêté imposait le traitement de tous les manquements observés, la mise en œuvre d'une expertise relative au 1<sup>er</sup> étage de traitement de la station et la transmission d'un programme de travaux permettant le rétablissement du fonctionnement normal de la station.*

*Il indiquait que l'acceptation d'effluents supplémentaires était conditionnée par le rétablissement complet du service d'assainissement des eaux usées.*

Or lorsque la nouvelle municipalité a pris ses fonctions en 2020, la majorité des dysfonctionnements signalés n'étaient toujours pas résolus. Cette situation a engendré d'importantes difficultés, dans le traitement des autorisations d'urbanisme notamment sur le volet de gestion des eaux usées.

La nouvelle municipalité a donc engagé une démarche progressive visant à traiter, étape par étape, l'ensemble des manquements identifiés par les services du préfet. Dans ce cadre, une liste de travaux a été établie afin de lever la totalité de ces manquements.

Parmi ces actions, la commune a :

- Réalisé une clôture périphérique autour de l'ensemble de la station d'épuration ;
- Installé un dégrilleur automatique en amont de la station pour améliorer le prétraitement des effluents ;
- Réparé le compteur de bâchées positionné au niveau du déversoir d'orage ;
- Installé un dispositif de mesure de débit en continu au niveau du canal d'entrée et du canal de sortie de la station. Les sondes mises en place permettent un contrôle permanent du volume d'eau transitant dans l'installation.

La municipalité a également planifié et réalisé en 2023 une série de travaux prioritaires sur le réseau amont visant notamment à diminuer les entrées d'eaux claires parasites.

À la suite de la réalisation de l'ensemble de ces travaux, Madame le Maire a adressé au préfet le 25 septembre 2023, un courrier détaillant l'ensemble des travaux réalisés et transmettant toutes les données de débitmétrie.

Ce courrier a également conduit la commune à solliciter un entretien avec le sous-préfet de Brignoles afin d'examiner la possibilité de lever formellement l'interdiction de raccordement édictée par l'arrêté du 8 septembre 2015. En effet à la date du courrier la commune considérait que tous les manquements visés par l'arrêté précité étaient levés et que de nouveaux raccordements redevaient possibles.

La réunion demandée a eu lieu le 14 mai 2024 en présence du sous-Préfet. Depuis cette date, la commune est toutefois restée en attente d'un retour des services préfectoraux. Devant cette absence une nouvelle sollicitation de la commune a conduit à une 2<sup>ème</sup> rencontre avec l'autorité préfectorale (Mme la Sous-Préfète de Brignoles) intervenue le 13 mars dernier.

A cette occasion il a été rappelé que la première phase de travaux s'inscrivait dans une stratégie plus globale portant sur plusieurs années.

Ainsi lors de l'année 2024, de nouveaux travaux ont été menés et se poursuivront en 2025 grâce à l'adoption du budget communautaire (budget annexe assainissement) le 28 mars 2025.

Ces travaux de réduction des entrées d'eaux claires parasites garantiront un fonctionnement plus efficace et durable des installations d'assainissement de la commune.

La Commune a donc pu réaffirmer qu'elle estime avoir répondu à l'ensemble des attentes formulées par les services préfectoraux.

En effet bien que des eaux claires parasites persistent en entrée de la station d'épuration, comme c'est d'ailleurs le cas pour de nombreuses installations similaires en France, les travaux engagés et poursuivis sur les réseaux « amont » permettront de réduire progressivement ces apports indésirables.

La Mairie a en outre précisé que parallèlement aux efforts de réduction susvisés, une étude d'agrandissement de la station d'épuration, dans la limite de son emprise actuelle, est en cours d'analyse. Cette étude vise à améliorer la capacité de traitement de la station tout en respectant les contraintes foncières et environnementales du site. Elle vise également à anticiper les besoins futurs de la commune en adéquation avec le projet de PLU et garantir un service d'assainissement optimal et durable pour les habitants.

Dans ce contexte, la Commune entend répondre favorablement aux demandes de raccordement des administrés dont l'assainissement non collectif arrive en fin de vie et qui se situent en zone raccordable.

Cette démarche vise à régulariser la situation de ces administrés tout en garantissant une meilleure gestion des eaux usées à l'échelle communale. Elle entend également autoriser pour les zones dotées du réseau public d'assainissement, le raccordement des projets à venir autorisés par application du futur PLU.

L'autorisation de ces raccordements permettra également d'appliquer la taxe de raccordement au réseau collectif. Les recettes générées par cette taxe contribueront ainsi au financement des travaux restants, notamment ceux visant à améliorer et sécuriser l'ensemble du système d'assainissement de la commune. »

## 8.5. Risque incendie

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

« L'article L 2213-32 du CGCT dispose que le maire assure la défense extérieure contre l'incendie (DECI).

Celle-ci a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin.

Conformément à l'article R.2225-4 du code général des collectivités territoriales, un arrêté municipal relatif à la DECI a été signé le 18 février 2025. Cet arrêté fixe en fonction des risques identifiés, la quantité, la qualité et l'implantation des points d'eau incendie identifiés pour l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours, ainsi que leurs ressources.

Cet arrêté repose toutefois sur la configuration présente de la DECI dont l'équipe municipale a hérité et qui comporte des manques au regard de l'étendue des zones urbaines actuelles.

C'est donc dans un souci de mettre en cohérence le zonage du projet de PLU avec la DECI que la commune a engagé en partenariat avec la DDTM et le SDIS, l'élaboration d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie.

Ce schéma, établi en conformité avec le règlement départemental du Var a notamment pour objet de :

- Dresser l'état des lieux de la défense extérieure contre l'incendie existante ;
- Identifier les risques à prendre en compte en intégrant leur évolution prévisible ;
- Vérifier l'adéquation entre la défense extérieure contre l'incendie existante et les risques à défendre ;
- Fixer les objectifs permettant d'améliorer cette défense, si nécessaire ;
- Planifier, en tant que de besoin, la mise en place d'équipements supplémentaires.

Il prendra également en compte le schéma de distribution d'eau potable lui-même en cours de révision (schéma porté par le Syndicat intercommunal d'Adduction d'Eau).

La notion de risque incendie résulte du croisement entre l'aléa incendie (de forêt ou d'espace naturel) et les enjeux (exposition au risque des personnes et des biens). À ce jour l'identification de ce risque secteur par secteur n'a pas été réalisée sur le territoire communal.

L'aboutissement du schéma susvisé permettra donc de définir sur la base du risque spécifique à chaque secteur, les dispositifs complémentaires à mettre en œuvre dans les zones urbaines du futur PLU et d'y associer une planification dans le temps en accord avec les coûts évalués et les moyens financiers disponibles.

Ce schéma devrait être approuvé en mars 2026.

A terme, le schéma DECI classera donc l'adéquation entre la défense extérieure contre l'incendie existante et les risques à défendre sur l'ensemble des zones urbaines du futur PLU.

Certaines demandes issues de l'enquête publique portent sur la mise en attente du projet de PLU jusqu'à la finalisation du schéma directeur de défense extérieur contre l'incendie.

D'une part, une telle attente est sans intérêt puisque le schéma évoqué vise à mettre en cohérence la DECI avec le projet de zonage et non le contraire.

D'autre part même s'il est prévu un achèvement du schéma d'ici mars 2026, la réalisation des travaux requis par sa mise en œuvre prendra très probablement plusieurs années (selon l'ampleur des travaux à réaliser). Dans ces conditions, compte-tenu des impératifs réglementaires et des objectifs de modération des constructions portés par l'équipe municipale il n'était pas possible de corréliser l'adoption d'un nouveau PLU avec l'aboutissement de la démarche DECI. Il est également à noter que la carte de défendabilité [c'est-à-dire l'évaluation de la desserte, de la qualité des points d'eau et de la réalisation des OLD (obligations légales de débroussaillage)] est fortement évolutive en fonction des travaux qui seront réalisés.

Enfin, la commune s'est engagée à la suite du recours de Monsieur le Préfet (Pièce 3 de nos réponses – annexe 7) sur la procédure de modification n°2 du PLU approuvé en juillet 2022, de réaliser rapidement la révision du PLU.

S'agissant de la problématique des réserves d'eau qui seraient imposées aux particuliers, il convient de clarifier les choses.

En premier lieu, il n'est nullement question d'imposer de tels équipements aux habitations existantes. Il n'est pas d'avantage question de les imposer (en accord avec le SDIS) pour des extensions d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Par contre, pour tous les projets nouveaux exposés à un risque feu de forêt (l'intégralité de la commune est impactée par ce risque) un point d'eau incendie présentant un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/heure pendant 2 heures doit être distant de moins de 200 m de l'entrée principale de l'habitation. Ce point d'eau incendie peut-être constitué d'un poteau incendie, d'une réserve d'eau ou d'une combinaison de ces 2 équipements.

A défaut de disposer d'un tel point d'eau, le terrain concerné n'est pas constructible. Or afin de ne pas s'opposer à de tels projets et en accord avec la jurisprudence, il est proposé au demandeur de réaliser - à sa charge - un point d'eau conforme et ainsi de permettre l'aboutissement de son projet.

Ces dispositions sont d'ores et déjà mises en œuvre et sont donc totalement indépendantes de l'adoption ou pas d'un PLU révisé.

Enfin il est évoqué par certains, l'éventualité de devoir modifier le futur PLU au regard du schéma directeur de défense extérieure contre l'incendie tel que finalisé. Comme indiqué ci-avant le schéma permettra de mettre en adéquation la DECI avec le zonage. Il n'aura donc aucune incidence sur ce dernier.

Par contre l'avancement des travaux prévus par le schéma permettra de faire évoluer l'appréciation du Maire sur l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui indique qu'un 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 sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En effet pour l'appréciation de cette atteinte à la sécurité, le Maire pourra s'appuyer sur les réalisations issues du schéma communal de défense extérieure contre l'incendie.

Les cartes de couverture hydraulique et d'aide à la décision, dont nous avons eu connaissance après l'arrêt du PLU, seront annexées au PLU pour mieux expliquer les choix qui ont été faits. »

## 8.6. Risque inondation

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

« L'étude menée par la métropole Aix-Marseille et le syndicat du bassin versant de l'Huveaune (HUCA EPAGE Huveaune Côtiers Ayalades) est intégrée pour partie dans le PLU (rapport de présentation et plans du zonage réglementaire de l'aléa inondation : 4.2.3.a et 4.2.3.b). Cette étude a modélisé le risque ruissellement pluvial sur notre territoire.

Compétence pour réaliser cette étude : Le syndicat a pour mission, à l'échelle du bassin versant de l'Huveaune, de contribuer à la mise en œuvre et au développement d'une gestion intégrée et concertée des enjeux de l'eau (qualité eaux, qualité milieux, inondations, ressources en eau et valorisation).

Le Syndicat remplit également des missions d'accompagnement : assistance technique, conseil, coordination, suivi, etc. des acteurs du territoire (collectivités, entreprises, particuliers, etc.), ainsi que des actions de communication et sensibilisation. Il assure également le portage d'actions entrant dans le champ de ses missions (études, suivis, etc.) à l'échelle du bassin versant : diagnostics, états des lieux, définitions d'objectifs et d'ambitions ainsi que de programmation de projets s'inscrivant dans l'aménagement du territoire

Le risque inondation par ruissellement pluvial : le ruissellement est formé des écoulements de surface générés par la pluie lorsqu'elle est interceptée par le sol. Ce phénomène est généralement moins connu, mais les manifestations associées aux très fortes pluviométries peuvent générer d'importants désordres. En effet, ces écoulements peuvent se trouver concentrés par des éléments de relief dans le milieu naturel ou encore par les voiries en milieu urbain. Ceci peut alors se traduire par des débits importants avec des hauteurs de submersion et des vitesses significatives.

Les étapes clés de cette étude ont été les suivantes :

### **1<sup>ère</sup> étape : Analyse du risque statistique et modélisation en croisant 2 types d'approche**

#### **Approche « classique »**

Objectif modéliser les ruissellements liés à l'effet d'une pluie d'orage estival

Modélisation 2D distribuée des ruissellements

Pluie de référence : centennale de 3h avec une période intense de 30 minutes

#### **Approche « remplissage »**

Objectif prendre en compte l'effet remplissage « cuvette » du polje (endoréique) de Plan d'Aups

Approche géomorphologique de l'aléa

Pluie de référence : pluie exceptionnelle monobloc de 400 mm en 24/48 heures

#### **Combinaison des deux approches : Approche « classique » + approche « remplissage »**

Le croisement de ces deux approches a permis de cartographier les hauteurs d'eau, les vitesses ainsi que l'aléa inondation en résultant, sur l'ensemble du secteur modélisé.

A noter que l'étude a sélectionné l'aléa le plus « dégradant » le plus fort et la classe d'aléa « Axe d'écoulement » est prioritaire.

**2<sup>ème</sup> étape** : application de la grille d'aléa fournie par le pôle risque de la DDTM du Var et commune à toutes les études similaires réalisées dans le département.

Le Porter A Connaissance de l'Etat nous a été officiellement transmis le 24 mars 2025.

### **3<sup>ème</sup> étape : Caractérisation des enjeux**

Le terme « enjeux » désigne l'ensemble des personnes, biens, activités, moyens et patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel, une crue ou du ruissellement dans le cas d'espèce. La caractérisation des enjeux traduit le mode d'occupation du sol.

3 zones d'enjeux ont été définies : centre urbain dense, autre zone urbanisée et zone peu ou pas urbanisée.

Les zones d'enjeux figurent (aux) plans du zonage réglementaire de l'aléa inondation : 4.2.3.a et 4.2.3.b.

### **4<sup>ème</sup> étape : Application d'un règlement correspondant aux croisements aléa et zones d'enjeux**

Ce règlement nous a été transmis par le pôle risque de la DDTM et a été réceptionné en mairie le 2 avril 2025.

Enfin, en ce qui concerne la concertation, cet aléa a été porté à notre connaissance par le Préfet en juillet 2024. Fin août 2024, la 3<sup>ème</sup> réunion publique a essentiellement porté sur cette carte d'aléa et son intégration dans le PLU.

Les documents ont été mis à la disposition des habitants en Mairie, à la suite de cette réunion. »

## **8.7. Risque minier**

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

« Monsieur le Préfet a porté à notre connaissance l'étude détaillée des aléas mouvement de terrain des anciennes exploitations lignitifères provençales en application (de l'article) L 132-2 du code de l'urbanisme. Ce courrier figure en annexe de notre réponse.

Dans ce courrier Monsieur le Préfet précise « Dans l'attente d'une modification ou révision de votre document d'urbanisme prenant en compte les incidences des aléas... ».

Nous ne pouvons pas nous soustraire à cette obligation. Les zones concernées par les aléas miniers figurent aux documents graphiques (pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU). Le courrier de Monsieur le Préfet ainsi que les principes de prévention figurent en annexe du règlement ( pièce 4.1.2 : Annexe 1 du règlement). »

## **8.8. Outils d'aide à la décision**

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

« Nous compléterons le PLU avec les cartes superposant certaines informations avec le zonage du PLU : zonage d'assainissement et zonage du PLU, aléa incendie et zonage du PLU, zonage réglementaire de l'aléa ruissellement et zonage du PLU, aléa minier et zonage du PLU, photo aérienne 2023 (dernière disponible et zonage PLU). »

## **8.9. Réponses par secteur géographique**

Dans le tableau synthèse joint à son mémoire, la commune répond à chaque observation émise par le public, dont celles concernant les demandes de modifications de règlements. Elle s'est engagée à modifier le règlement selon certaines requêtes du public et à en étudier d'autres avant l'approbation par le conseil municipal.

La pièce 2 du mémoire en réponse synthétise, pour deux secteurs, les réponses aux modifications que la commune souhaite apporter aux règlements graphique et écrit, suite de l'enquête publique.

### **8.9.1. Quartier des Adrets**

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

« Les zones Uja, et Nh dont fait partie le quartier des Adrets, sont les zones qui globalement sont les plus exposées à l'aléa incendie.

Elles sont aussi les zones dont les équipements de défendabilité sont les moins adaptés. Pour l'heure, les 4 bornes incendie implantées le long de la carreirade présentent un débit inférieur aux 60 m<sup>3</sup>/ h attendus.

Enfin, ce quartier présente une seule voie d'accès la Carreirade des Adrets poursuivie par le chemin des Adrets. Il n'y a pas de voie de bouclage. Les pistes DFCl sont utiles pour l'intervention des pompiers mais ne sont pas retenues comme des voies utilisables par les riverains.

La carte de défensabilité éditée le 12 septembre 2024 est évolutive en fonction de l'aménagement des infrastructures.

Comme expliqué lors de la dernière réunion publique, dans le rapport de présentation du PLU, dans nos réponses aux avis PPA... le schéma directeur de défense extérieure contre l'incendie est en cours d'études.

Ce schéma est une déclinaison du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Dans le Var, le RDDECI a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 (il est annexé au règlement du PLU).

Il analyse les risques, dresse un état des quartiers, repère les équipements DECI et propose un programme de travaux à réaliser.

Bon nombre d'observations relèvent que le PLU aurait dû attendre la réalisation de ce schéma. L'étude a débuté, cependant elle ne devrait être totalement terminée fin d'année 2025.

D'une part, la procédure de révision aurait pris du retard et d'autre part même après adoption de ce schéma, les travaux ne seront pas réalisés immédiatement. Il est probable qu'ils soient échelonnés sur quelques années. Dès lors, le zonage de ces quartiers ne pourrait évoluer qu'après réalisation de tous les travaux, dans plusieurs mois ou années (en fonction du programme des travaux). La révision du PLU ne pouvait être mis en « stand by » autant de temps.

Pour rappel, le quartier est actuellement en zone UDna, les autorisations d'urbanisme sont refusées pour défaut de défense incendie. Il n'était pas réaliste de maintenir le quartier des Adrets en zone constructible « fictive ».

Un certain nombre d'observations estiment que d'autres quartiers présentent le même niveau d'aléa incendie mais sont maintenus en zone U constructible.

Prenons l'exemple de la zone Ub, au Nord-Est du village. Elle est globalement en aléa fort et moyen. Pas d'aléa très fort. Mais dans cette zone la défensabilité est meilleure. Pas de voie en impasse. »

### **8.9.2. Lotissement du plan de la Sainte-Baume**

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

« Par la voix de son conseil, le lotissement du plan de la Sainte-Baume soulève une erreur manifeste d'appréciation dans le classement du secteur du plan en zone Uj du PLU.

D'autres observations émises durant l'enquête publique portent également sur le cas particulier de ce quartier.

Le Rapport de Présentation rappelle en page 141 que bien qu'étant en zone urbaine, ces zones « ne sont pas constructibles, seule l'extension des constructions existantes est autorisée ».

Page 142, le même Rapport explique que « Les zones Uj et Uja sont des zones d'habitat mais compte tenu de leur niveau d'équipement et de la présence de risques, elles ne peuvent pas être support d'une densification même modérée. Seule l'extension des constructions existantes est autorisée. Ces zones ne sont pas considérées comme pouvant être « densifiables », précisant en outre page 149 que « Il s'agit de quartiers résidentiels de faible densité où les jardins sont prépondérants créant une ambiance naturelle paysagère, où les réseaux sont insuffisants et où la présence de risques justifie l'arrêt des constructions. »

La zone Uj est plus spécifiquement détaillée en pages 157 et suivantes dudit Rapport.

L'observation portée par le lotissement du PLAN soutient que le classement du lotissement en question devrait se rapprocher des zonages Uc (zone d'habitat résidentiel pavillonnaire) voire Ud (troisième couronne résidentielle à faible densité).

Il soutient que le risque incendie y est majoritairement modéré, que le risque inondation ne concerne pas l'ensemble du lotissement et que le risque minier ne concerne que des points cartographiques parfaitement identifiés, et non pas l'entièreté du lotissement.

Page 154 du Rapport de Présentation, la zone Uc est présentée comme couvrant « les zones urbaines dans les quartiers Roux et La Glacière à l'Ouest et la Croix de Saint Mars à l'Est. La poche Ouest s'étend depuis la RD 80 jusqu'à l'impasse des Genêts au Nord. La poche Est s'étend depuis la RD 80 au Nord et l'allée de Signes au Sud et de part et d'autre de l'allée de l'Orée du Bois jusqu'à l'allée des Cantons. Ces quartiers résidentiels présentent un niveau d'équipement satisfaisant. Ils sont raccordés aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. Ils comportent un nombre de bornes incendie suffisant. »

En dehors du risque incendie, le secteur Uc est moins impacté par les risques naturels.

Page 155 du Rapport de Présentation, la zone Ud est présentée comme couvrant « les quartiers urbains résidentiels peu denses des Cantons, Saint Victor, Sainte Madeleine. Ces quartiers présentent un niveau d'équipement relativement satisfaisant. Ils sont moins impactés par le risque inondation, minier et feux de forêt, que les quartiers voisins. »

Or, le zonage Ud correspondrait davantage au secteur du lotissement du PLAN, dans la mesure où, ainsi qu'il est précisé en page 155 du Rapport, « Tout en reconnaissant sa fonction résidentielle, le règlement de la zone Ud est un peu plus restrictif que celui de la zone Uc. L'emprise au sol est limitée à 10 % et le pourcentage d'espace vert de pleine terre est fixé à 60 %. »

La zone Ud est impactée par les trois types de risques affectant la commune de PLAN D'AUPS SAINTE BAUME, à savoir l'incendie de forêt, l'inondation et le risque minier.

#### **Réponse de la commune :**

Après avoir analysé la motivation invoquée par le lotissement du PLAN, il est apparu que le zonage Ud est effectivement plus adapté au territoire concerné, où certes des contraintes en termes de risques s'appliquent, mais de manière équivalente au secteur des Cantons.

Le secteur est équipé de réseaux suffisants et est couvert d'un Règlement de lotissement contraignant le développement urbanistique.

Il s'agit donc bien d'un secteur à vocation résidentielle situé en troisième couronne d'urbanisation, où les risques seront évalués au cas par cas, permettant ainsi le comblement de certaines dents creuses.

Par conséquent, la commune prend acte de la demande formée par le lotissement du PLAN et par certains habitants de ce quartier. Elle proposera de modifier le zonage Uj en Ud. »

### **8.10. Mise à jour des réponses aux personnes publiques associées**

A ce stade du projet, la commune ne souhaite pas mettre à jour les réponses déjà apportées :

« En ce qui concerne les principales demandes des personnes publiques associées, nous avons déjà répondu à leur questionnement. Ces réponses figurent dans le dossier administratif d'enquête publique, ce qui n'était pas une obligation légale. »

« La réponse officielle à l'avis de la MRAE sera ajoutée au rapport de présentation. Elle sera finalisée après avoir reçu le rapport et les conclusions de l'enquête publique qui pourront comporter par exemple des réserves qui influeraient sur cette réponse. »

### **8.11. Modification des règlements graphique et écrit**

Dans le tableau synthèse joint à son mémoire, la commune répond à chaque observation émise par le public, dont celles concernant les demandes de modifications de règlements. Elle s'est engagée à modifier le règlement selon certaines requêtes du public et à en étudier d'autres avant l'approbation par le conseil municipal.

## **9. Relevé des adaptations au projet prévues par la personne responsable du projet suite à l'enquête**

---

### **9.1. Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des avis des services consultés**

La réponse faite par la commune aux avis des personnes publiques et le projet de courrier de réponse à la MRAe étaient fournis dans le dossier administratif d'enquête publique mis à enquête.

### **9.2. Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des observations du public**

La commune n'a pas réalisée la synthèse par thème des modifications demandée dans le procès-verbal de synthèse, en particulier pour les règlements graphique et écrit.

Les modifications envisagées par la commune à la suite de l'enquête publique et qui seront intégrées dans le projet de révision du plan local d'urbanisme avant son approbation, sont fournies ici à titre indicatif. Seuls les éléments exprimés dans le mémoire en réponse et dans leur formulation originale engagent la commune.

#### **9.2.1. Modification du règlement graphique**

La commune n'a pas produit la liste des modifications du règlement graphique demandée dans le procès-verbal de synthèse.

La commune est favorable aux modifications suivantes demandées par le public :

- modification du zonage du lotissement du Plan de Uj vers Ud,
- inscription en EBC (Espace Boisé Classé) de l'îlot boisé du Clos de Béthanie,
- déclassement de l'EBC autour de la maison de la parcelle B786,
- modification du zonage du secteur de Magdala de Uja vers Uj,
- classement en Ud de la parcelle A2423,
- déclassement de l'EBC sur le chemin mentionné par Madame et Monsieur DESBIEF,
- réduction de la largeur de l'ER n°6,
- réduction de l'ER n°7 dans sa partie Sud-Ouest.

#### **9.2.2. Modification du règlement écrit**

La commune n'a pas produit la liste des modifications du règlement écrit demandée dans le procès-verbal de synthèse.

La commune n'a pas répondu explicitement aux demandes de modifications du règlement écrit.

## 10. Liste récapitulative des annexes au présent rapport

---

Annexe 1	Délibération municipale de prescription de la révision du PLU
Annexe 2	Délibération municipale de lancement du projet
Annexe 3	Délibération municipale arrêtant le projet
Annexe 4	Saisine du tribunal administratif
Annexe 5	Décision de désignation du commissaire enquêteur
Annexe 6	Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête
Annexe 7	Avis d'enquête publique
Annexe 8	Publications dans des journaux d'annonces légales
Annexe 9	Procès-verbal de début d'affichage
Annexe 10	Demande de prolongation
Annexe 11	Arrêté municipal de prolongation de l'enquête
Annexe 12	Avis de prolongation d'enquête publique
Annexe 13	Publications de la prolongation dans des journaux d'annonces légales
Annexe 14	Procès-verbal d'affichage de la prolongation
Annexe 15	Procès-verbal de synthèse de l'enquête
Annexe 16	Procès-verbal de fin d'affichage
Annexe 17	Mémoire en réponse de la personne responsable du projet

Les originaux des dossiers sont conservés en mairie depuis la clôture de l'enquête publique :

- le dossier original soumis à enquête,
- le registre papier original de l'enquête publique,
- les originaux des observations reçues en mairie,
- les originaux des observations remises en main propre au commissaire enquêteur.

A la clôture de l'enquête, le recueil des observations contenant les originaux des observations a été finalisé en mairie où il est conservé.

Les originaux du dossier soumis à enquête, du registre papier et du recueil des observations sont donc conservés et archivés en mairie, siège de l'autorité organisatrice.

Le commissaire enquêteur a travaillé sur des copies de documents.

## **11. Conclusions du commissaire enquêteur**

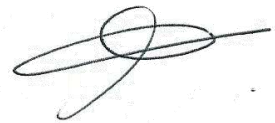
---

Les conclusions motivées sont consignées dans l'avis du commissaire enquêteur.

Je remets ce jour, par courriel, l'avis, le rapport et ses annexes à Madame la maire de Plan d'Aups Sainte-Baume, en tant qu'autorité organisatrice.

Conformément à l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, je transmets simultanément une copie de l'avis, du rapport et de ses annexes à Monsieur le président du tribunal administratif de Toulon (par courrier postal) et à Monsieur le préfet du Var (par courriel).

Le 11 avril 2025,



Le commissaire enquêteur désigné,  
Anne-Laure KERBOUL