

ANNEXE 3

Varages, le 31 janvier 2020

Département du Var

MAIRIE DE  
VARAGES

83670

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Bertrand NICOLASTéléphone : 04 94 72 85 10  
Télécopie : 04 94 72 80 87  
Email : mairie.varages@wanadoo.fr**ENQUETE PUBLIQUE REVISION N°1 PLU DE VARAGES**

Réponses suite à la réception du PV des observations du commissaire enquêteur

**Réponse à l'observation 1 de Mme DE LA PORTE**

L'objectif des PLU consiste à limiter, en zones A et N, l'artificialisation des sols en imposant une superficie maximale pour chaque construction, y compris les annexes et les piscines. Les plages des piscines, si celles-ci possèdent des fondations, sont à considérer comme génératrices d'artificialisation : elles font donc partie des 40m<sup>2</sup> autorisés. En revanche, si les plages n'ont pas de fondations alors elles ne seront pas comprises dans la surface de 40m<sup>2</sup>.

— En conséquence : il est proposé de préciser dans le règlement que « les plages sont incluses dans la surface de 40m<sup>2</sup> si ces dernières présentent des fondations ».

**Réponse à l'observation 2 de M RIPERT**

Les parcelles 117 et 124 sont situées en zone Uba. Le zonage du PLU y inscrit une « structure paysagère à protéger » caractérisé par une trame verte au nord et à l'est des parcelles. Le règlement (pièce 4.1.1 du PLU) précise dans les dispositions communes (article DC18 PAGE 23) que les espaces indiqués comme structure paysagère à protéger sont reportés sont règlementés dans le document 4.1.3. C'est ce document, intitulé « prescriptions graphiques réglementaires », qui réglemente toutes les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage. Ainsi, en page 16 du document 4.1.3 les structures paysagères à protéger sont expliquées et règlementées : « Les espaces identifiés sont inconstructibles. Ils doivent être maintenus en état non imperméabilisés. Le maintien ou la création d'aménagements végétalisés est à privilégier. Toutefois, les accès sont autorisés sous condition de ne pas être imperméabilisés. Sont également autorisés, les travaux et aménagements liés au réseau pluvial, y compris les bassins de rétentions. » Cependant, la prise en compte du cas d'espèce soulevé renvoi à la nécessité d'introduire une certaine souplesse dans l'application de la règle, eu égard aux possibilités constructives et à la réalité du terrain.

— En conséquence : il est proposé de préciser la règle en page 16 du document 4.1.3 que « Les espaces identifiés sont inconstructibles. Ils doivent être maintenus en état non imperméabilisés. Le maintien ou la création d'aménagements végétalisés est à privilégier. Toutefois, les accès sont autorisés sous condition de ne pas être imperméabilisés. De plus, en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, la partie du linéaire de structure paysagère à protéger nécessaire à l'implantation du projet peut être réduite à condition d'être reconstituée dans des proportions équivalentes et à un emplacement stratégique sur la même unité foncière. Sont également autorisés, les travaux et aménagements liés au réseau pluvial, y compris les bassins de rétentions. »

### Réponse à l'observation 3 de M ANGELONE

La parcelle 535 est classée en zone N car boisée et faisant partie de l'écrin forestier ceinturant le nord du village. La zone N n'interdit pas le défrichement et la culture d'oliviers. La parcelle doit rester inconstructible : le zonage N est approprié.

→ En conséquence : refus, la parcelle est maintenue en zone N, ce classement n'empêche nullement le projet de culture d'oliviers.

### Réponse à l'observation 4 de M GIRAUD

Les parcelles D424 et 427 sont classées en zone Nh, zone naturelle habitée. La justification du déclassement de zone AU (PLU1) vers de la zone Nh (PLU2) se trouve dans le chapitre 5.2.10 du rapport de présentation (pièce n°1 du PLU). Les parcelles 424 et 427 ne peuvent être inscrites dans l'enveloppe urbaine du PLU2 du fait de leur éloignement du centre village (environ 1,7 km), de l'insuffisance des équipements liés à la protection incendie (poteaux incendie), de l'environnement boisé et sous-densifié (moins de 4 logements par hectare). Conformément à la législation imposant la lutte contre l'étalement urbain et à la réduction de la consommation de l'espace, conformément aux orientations générales du PADD de Varages, conformément aux orientations et objectifs du DOO du SCOT de la Provence Verte Verdon, le PLU2 reclasse dans l'enveloppe naturelle ces espaces encore boisés, sous équipés et faiblement bâtis.

→ En conséquence : refus, les parcelles sont maintenues en zone Nh.

### Réponse à l'observation 5 de Mme GUERNIER

La parcelle 634, quartier Payan, est classée en zone N depuis le PLU1 de 2013. Le présent PLU2 maintient ce classement en zone naturelle N. Il est utile de rappeler que le PLU2 ne concentre l'urbanisation que dans le village, dans les secteurs équipés, accessibles, et propices à la production de logements ou d'activités. L'entrée Est du village est classée en zone Uba et Ubb de part et d'autres de la RD 554, route de Tavernes. A flanc de colline, l'urbanisation ne pourra se développer qu'au plus proche de la RD554, dans une bande d'environ 40 mètres de la RD 554, afin de ne pas urbaniser la colline boisée de Payan, route des Costes. Cette dernière doit conserver son caractère boisé (enjeu paysager). La parcelle 634 se situe au-delà de la bande des 40m au nord de la RD554, au-delà de la zone Uba, et le long des Costes où le caractère boisé doit être maintenu. Enfin, le chemin d'accès de la parcelle concernée par la requête est inférieur à 4 mètres.

→ En conséquence : refus, la parcelle est maintenue en zone N.

### Réponse à l'observation 6 de M LANXADE

→ Favorable au parc solaire. Pas de remarque supplémentaire à formuler.

### Réponse à l'observation 7 de Mme QUARANTELL / VOLTALIA

→ Favorable au parc solaire. Pas de remarque supplémentaire à formuler.

### Réponse à l'observation 8 de M DESNOUES

Une vaste partie de la parcelle 267 est classée en zone N car boisée. La zone N n'interdit pas le défrichement et la culture de vigne. En revanche le classement en EBC (sur-zonage EBC, positionné en sus du classement N) ne permet pas la mise en culture : seuls les espaces non concernés par des EBC pourront accueillir une mise en culture, qu'ils soient classés N ou A. Le PLU peut opérer différents classement sur une même parcelle : c'est pourquoi la parcelle 267 est en partie classée N et en partie classée A.

Pour identifier les parties de la parcelle 267 classées en zone A un découpage parcellaire peut être effectué par le propriétaire.

→ En conséquence : pas de lien direct avec le PLU.



### Réponse à l'observation 9 de M. PARTAGE

Les parcelles 21 et 43 sont situées en zone Ubb, dans l'enveloppe résidentielle au sud du village. Le PLU2 soumis à enquête publique interdit les Habitations Légères de Loisirs dans l'ensemble des zones (article DC1 du règlement). Il est précisé que l'article R111-37 du code de l'urbanisme les définit comme suit : *« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »*. Par suite, elles diffèrent des résidences mobiles (ou mobile homes). Dans l'hypothèse où le projet de cabanes dans les arbres serait suivi par la municipalité, nous proposons de revoir le règlement du PLU de la façon suivante.

→ En conséquence : le règlement de la zone Ub, secteur Ubb sera modifié comme suit :

Article DC1 : Les habitations légères de loisirs sont interdites en toutes zones exceptées en secteur Ubb des zones Ub.

Article Ub2 : Dans le secteur Ubb, les habitations légères de loisirs, et uniquement à condition qu'elles soient de type « habitat insolite » par exemple des cabanes dans les arbres, sont autorisées à raison de 3 maximum par unité foncière, et sous réserve que leur superficie soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### Réponse à l'observation 10 de M ESPITALIER

Les parcelles 263, 264 et 265 sont classées en zone N depuis le PLU1 de 2013. Elles sont maintenues en zone naturelle N dans le PLU2. Ces parcelles ne peuvent être inscrites dans l'enveloppe urbaine du PLU2 du fait de leur situation dans les espaces boisés situés au nord du village, de l'insuffisance des équipements liés à la protection incendie (poteaux incendie), de l'environnement boisé et sous-densifié (moins de 4 logements par hectare). Conformément à la législation imposant la lutte contre l'étalement urbain et à la réduction de la consommation de l'espace, conformément aux orientations générales du PADD de Varages, conformément aux orientations et objectifs du DOO du SCOT de la Provence Verte Verdon, le PLU2 reclasse dans l'enveloppe naturelle ces espaces encore boisés, sous équipés et faiblement bâtis. Enfin, il est utile de rappeler qu'un classement en zone U ne saurait se justifier par la seule alimentation en eau. De plus, l'éventuelle possibilité d'un raccordement futur aux autres réseaux ne saurait justifier un classement U ou IAU : d'autres enjeux doivent être considérés tels que la compatibilité avec le SCOT, la densité minimale en zone U et IAU, la protection paysagère de l'écrin boisé au nord du village, le risque incendie, etc.

→ En conséquence : refus, les parcelles sont maintenues en zone N.

### Réponse à l'observation 11 de M PEYRUS

Sur le premier point : Il s'agit d'un schéma de principe qui indique clairement qu'une annexe est autorisée en contiguïté avec une habitation existante, c'est pourquoi le polygone blanc est accolé à la construction principale sur le schéma. Le rayon de X mètres dans lequel sont autorisées les annexes ET les extensions de l'habitation ne s'étend pas jusqu'aux limites séparatives, notamment dans le cas de vastes parcelles. Ce rayon de X mètres est défini par l'article 5 du règlement des zones A et N, en page 67, ou ici X = 25 mètres.

Sur le second point : la commune a sciemment autorisé la restauration des cabanons en zone A et non pas en zone N afin de ne pas développer l'habitat en zones forestières soumise à un éventuel risque incendie.

Sur le troisième point : la commune maintient les emplacements réservés 9 et 10 avec une largeur de 6 m. Rappelons que cette largeur concerne l'emprise que la commune envisage d'acquérir.

Sur le quatrième point : le plan cadastral sur lequel a été élaboré le PLU a été fourni par la communauté de communes. Il est daté de 2017. Un bâtiment manquant n'entache en rien l'illégalité du zonage du PLU.

→ En conséquence : refus, le règlement est maintenu.

### Réponse à l'observation 22 du commissaire enquêteur

#### Pour l'avis de l'Etat :

- La commune maintient son zonage de PLU et ses objectifs de modération de consommation d'espace inscrits dans le PADD et expliqués dans le rapport de présentation chapitre 4.5. Le débat sur le PADD a été effectué le 18/02/2019. Un nouveau débat ne saurait être envisagé car cela signifierait : un nouveau PADD = un nouveau zonage = un nouvel arrêt de PLU = une nouvelle enquête.
- Le rapport du délégataire (eau potable) ne distingue pas les périodes hivernale et estivale (étiage) : nous n'avons à notre disposition que les données sur l'année. Le rapport de présentation apporte des précisions sur les incidences du PLU sur l'eau au chapitre 6.4.3.
- Des précisions seront apportées sur la prise en compte du risque incendie (le chapitre 6.4.4 sera complété et le règlement 4.1.1 complètera ses articles Npv sur ce point).
- La zone Ue sera maintenue en l'état. L'indice « p » n'étant pas prévu dans le reste du règlement. La zone Ua, Ue et les dispositions communes (articles DC) prenant suffisamment en compte les enjeux patrimoniaux (voir avis de l'UDAP sur le PLU).
- Le règlement précisera que les terrasses en toiture seront interdites en zone Ua.
- La réponse au courrier de l'UDAP a été rédigée, elle figure dans les pièces administratives.
- Les EBC, situés sur des parcelles forestières, soumises au régime forestier à l'ouest du territoire seront supprimés.

#### Pour l'avis de la MRAE :

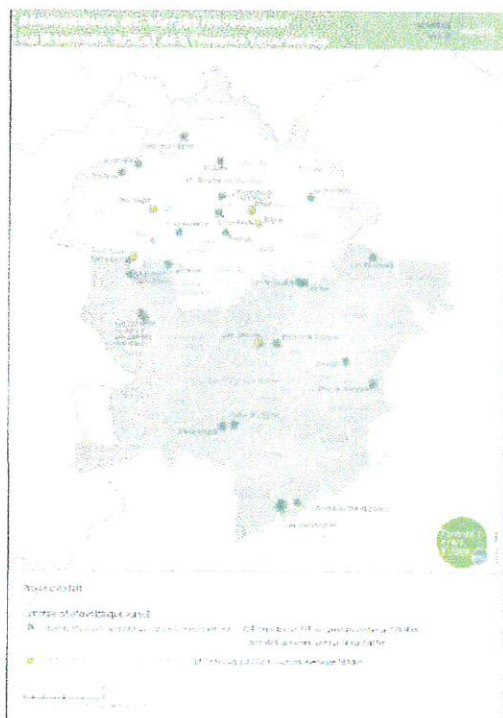
- Les recommandations « 1, 2 et 3 », relatives au complément à apporter à l'évaluation environnementale, aux zones Nh et au secteur Nx, seront raisonnablement prises en compte tout en rappelant à la MRAE que le code de l'urbanisme prévoit en zones N et donc Nh (au titre de l'article L151-12) les extensions des habitations et la construction d'annexes et donc de piscines. Il ne s'agit pas d'une dérogation propre à Varages mais d'une réglementation nationale. Enfin cette règle a été présentée et validée en CDPENAF.

#### Pour l'avis du Département :

- Des numéros seront positionnés sur chaque losange (éléments du patrimoine) sur les plans de zonage.

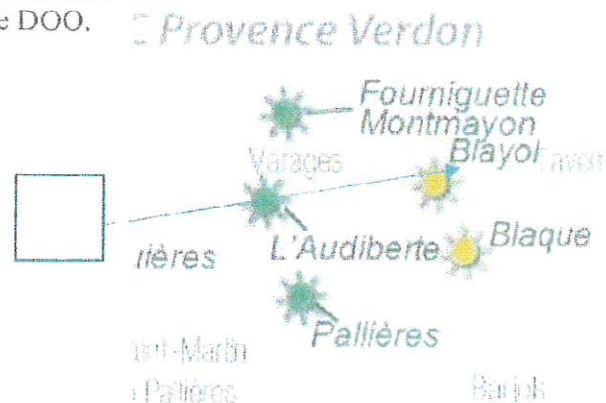
#### Pour l'avis du SCOT :

- La commune maintient ses zonages Npv. Si les PC ne sont pas accordés le PLU pourra être révisé en vue de supprimer les zonages.



Concernant les zonages Npv : Le SCOT approuvé le 30 janvier 2020 prévoit la création des deux nouveaux parcs solaires sur Varages (en jaune sur l'extrait ci-après). Le PLU est en conséquence compatible avec le projet de SCOT approuvé. Les zonages Npv seront donc maintenus.

Extrait du scot approuvé le 30 janvier 2020 : les 3 parcs solaires existants à Varages (en vert sur l'extrait ci-après) et les deux projets (en jaune sur l'extrait ci-après) sont prévus dans le DOO.





Le rapport de présentation du PLU sera complété par les réponses du porteur de projet (Votalia) apportées aux observations de la MRAE (réponses qui ont fait partie du dossier d'enquête publique).

**Remarque : La consommation relative de l'espace forestier par rapport à la surface forestière de la Commune et de la Communauté de Communes**

- La Région Provence Alpes Côte d'Azur fait partie des régions les plus ensoleillées de France et est occupée à 48% par de la forêt. Les projets de Bayol et Clos de la Blaque représentent moins de 0,003% de la surface boisée de la Région, et le cumul des projets analysés dans les effets cumulés (Varages, Brue-Auriac, Barjols, Saint Martin de Pallières) représente moins de 0,007% de la surface boisée de la région.
- Le Var est l'un des départements français le plus ensoleillé de France et par conséquent le plus propice à l'implantation de centrales solaires, assurant par ailleurs une meilleure compétitivité de l'électricité tout en améliorant la fourniture d'électricité dans le département.
- Le Var est également l'un des départements les plus boisés de France (le 3<sup>ème</sup>) avec près de **60% de sa superficie occupée par de la forêt**. Le défrichement des deux projets Bayol et Clos de la Blaque représente **moins de 0,013%** de la surface boisée du département.

Enfin, le cumul avec les autres projets analysés dans le cadre des effets cumulés, la surface défrichée représente **moins de 0,029%** de la surface boisée du département.

- La Communauté de Communes Provence Verdon (CCPV), est, elle aussi largement occupée par un milieu de type forestier.

En effet, sur les 650 km<sup>2</sup> de territoire intercommunal 502 sont occupés par un milieu de type forestier (forêts de feuillus, forêts de conifères, forêts mélangées...) à cette échelle intercommunale pour les deux projets, la surface défrichée correspond à **0,086%** de la surface boisée de l'intercommunalité, le cumul des projets représente **0,2%** de la surface boisée de CCPV.

- A l'échelle de la Commune de Varages, plus de 81% de la superficie est occupée par des milieux de type boisé/arbustif, ainsi, le défrichement lié aux deux projets Bayol et Clos de la Blaque représente **1,5%** de la surface boisée de la commune, les 5 projets situés sur la commune de Varages correspondent à **2,31%** de la surface boisée de la commune.

**Remarque : Les mesures et moyens préventifs, réactifs de lutte contre l'incendie existants sur les parcs et le nombre d'incendies apparus sur des parcs photovoltaïques dans le Var.**

Les projets ont été définis en prenant en compte la doctrine du SDIS du Var, des compléments ont été réalisés suites à un premier avis du SDIS, enfin, suite à de nouveaux échanges avec le SDIS de nouveaux ajustements ont été réalisés afin d'intégrer les dernières préconisations/recommandations.

Ainsi, le projet n'est pas de nature à aggraver le risque incendie déjà existant sur la zone d'implantation. En phase chantier, les travaux seraient interrompus en cas de risque incendie fort et d'interdiction d'accès à la zone de travaux.

L'éventuel risque électrique qui pourrait naître des postes techniques est faible et limité (1 seul cas d'incendie induit par un poste électrique dans le Var). En effet, les composants électriques sont confinés à l'intérieur des locaux techniques avec des portes coupe-feu, ces locaux sont également équipés d'extincteurs spécifiques aux incendies d'origine électrique.

De plus, le site sera maintenu entretenu sur toute la surface clôturée, et sur les 50 premiers mètres vers l'extérieur, à partir de la clôture l'obligation légale de débroussaillage sera réalisée, de façon alvéolaire afin de répondre à la réglementation en vigueur et aux enjeux naturalistes présents.

Si un feu survient malgré tout depuis l'intérieur du parc, la propagation serait réduite et ralentie en particulier vers l'extérieur, de plus, hormis le poste de livraison, les locaux techniques sont placés loin de la clôture. Ces postes sont également situés à moins de 200 mètres à pied d'un réservoir incendie. En effet, 4 citernes de 30m<sup>3</sup> (pour Bayol et 2 de 30m<sup>3</sup> et 1 de 60m<sup>3</sup> sur Clos de la claque) seront implantées pour la défense du parc en cas d'incendie.

L'implantation du parc permet d'améliorer la Défense Extérieure Contre l'Incendie, quasi-inexistante, de la zone en ajoutant quatre citernes incendie, des accès dimensionnés aux passages des engins de lutte et un espace maintenu entretenu permettant de limiter la propagation d'éventuels incendies.

En cas de survenance d'un incendie extérieur à la centrale, le parc pourrait servir de zone d'appui pour la lutte contre le feu et tous les moyens de DECI présents sur le parc seraient à la disposition des pompiers. »

**Remarque : Les avantages et bénéfices (de toutes natures) que retire la commune en acceptant la création des deux parcs photovoltaïques**

Les communes qui accueillent des parcs solaires perçoivent les retombées fiscales liées à l'imposition des centrales, ces dernières sont soumises à la Taxe d'aménagement, versée en une fois exigible à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, ensuite, de façon annuelle pendant toute la durée de vie de parc, la centrale est soumise à l'imposition forfaitaire des entreprises de réseau calculée sur la puissance installée, la taxe foncière bâtie calculée sur la surface des postes de transformation et de livraison, la CVAE calculée sur le chiffre d'affaire et la CFE calculée sur la surface des locaux. Le montant de ces taxes est réparti entre la Commune, l'Intercommunalité, le Département et la Région en fonction des pourcentages votés aux différentes échelles. Ainsi, même si la commune n'est pas bénéficiaire de loyer du fait qu'il s'agit de terrains privés, le budget de la commune sera malgré tout alimenté par ces retombées. Les montants ne sont pas précisément définis pour l'instant, mais cela correspond à quelques milliers d'euros par an pour les deux projets.

Dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement, une compensation est obligatoire, plusieurs compensations sont possibles, deux grands types de compensation peuvent être cités, le versement au fond stratégique de la forêt à une échelle nationale ou de l'amélioration de la forêt locale, en l'occurrence pour ces deux projets nous envisageons de mettre en place des mesures d'amélioration de la forêt de Varages. Cette action permet d'améliorer la qualité de la forêt varageoise.

Des dispositifs de financement participatif ou d'entrée au capital des sociétés dédiées aux projets, pourront être mis en place, pour intéresser financièrement la commune et les administrés.

Un accompagnement pédagogique sera réalisé grâce à des visites de parc pour les écoles et les élus, afin de sensibiliser la population aux différents enjeux environnementaux.

Avec ces installations d'EnR la commune contribue également à l'atteinte des objectifs nationaux en termes d'installations d'énergie renouvelable.

**Remarque : La nature précise des compensations prise à l'échelle du PLU**

Dans le cadre de la mise en œuvre des projets de parcs solaires, plusieurs compensations sont nécessaires. Ainsi, une compensation est due au titre du code de l'environnement et une autre est due au titre du code forestier, et ce pour chaque projet. Ces compensations ne nécessitent pas de modification du document d'urbanisme, elles n'ont pas vocation à modifier la destination du sol.

Pour ce qui concerne les mesures de compensation dues au titre du code forestier et plus précisément au titre des demandes d'autorisation de défrichement propre à chaque projet, il est prévu de réaliser des travaux d'amélioration de la forêt de Varages. Les courriers de complétude des demandes d'autorisation de défrichement prévoient notamment (à titre indicatif) une compensation financière à hauteur de 221 850 € pour les deux projets (112 200 € pour le projet du Clos de la Blaque et 109 650 € pour le projet de Bayol)

Pour ce qui concerne la compensation au titre du code de l'environnement, des demandes de dérogation de destruction d'espèces protégées ont été déposées fin novembre 2019. Ces dossiers prévoient une compensation en fonction des milieux, des surfaces et des espèces impactées.

Les mesures de compensation portent essentiellement sur de l'ouverture et l'entretien de milieu par pastoralisme et la gestion d'îlots de senescence, sur une surface globale de 220 ha environ (104 ha pour Clos de la Blaque et 116ha pour Bayol).

**Remarque : Sur les parcs en activités, existe-t-il une étude afin d'évaluer la biodiversité et l'impact environnemental en cours d'exploitation**

En principe, les opérateurs ont une obligation de réaliser des suivis en phase exploitation, néanmoins les opérateurs ne diffusent ces suivis qu'aux administrations. A priori, la DREAL doit mettre à disposition ces comptes rendus de suivi d'exploitation.

Pour les projets développés et construits par Voltalia, nous n'avons pas encore de compte de rendu à disposition.

Toutefois, les différents dossiers naturalistes élaborés pour ces projets de Varages concluent à un impact faible à très faible sur les espèces présentes, justifiant une demande dérogation de destruction d'espèces protégées (DDEP). Il n'est pas possible, à ce jour, d'affirmer dans ces DDEP, qu'avec la mise en place des mesures de compensation, il y aura un gain de biodiversité, néanmoins c'est ce vers quoi tend la mise en œuvre de ces mesures. De plus, il est également important de prendre en considération la capacité de résilience des espèces, afin de nuancer les impacts définis dans les dossiers d'étude d'impacts.

Le Maire  
BLANC Christian



