

M Alain Baccino  
Gérant du GFA La Tulipe Noire  
[REDACTED]  
83390 Cuers  
[REDACTED]

À Monsieur le Commissaire Enquêteur

Enquête publique relative au PLU de La Crau

Place de la République 83260 La Crau

**Objet : Observations sur l'avis défavorable du SDIS du Var sur le périmètre de notre de PRL Agritouristique de la Tulipe Noire sur la commune de La Crau**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Crau, je souhaite formuler une observation concernant l'avis défavorable rendu par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var à propos de mon projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).

Je tiens à rappeler que :

- Un permis d'aménager a été obtenu pour ce projet lequel est aujourd'hui purgé de tout recours. Le Permis signé le 17 octobre 2022 est joint.
- Ce permis a été instruit en intégrant avec précision les recommandations du SDIS du Var, auprès de l'instructeur TPM, de manière à garantir la protection du nombre restreint d'occupants du site (seulement 6 Gites agritouristiques pour deux personnes) ainsi que la préservation de l'environnement alentour.
- L'ensemble des prescriptions de sécurité, notamment en matière d'accessibilité, de défense contre l'incendie et de prévention des risques, a été respecté et validé dans le cadre de cette procédure administrative.

Je rappelle que la borne incendie qui protégeait le mont Paradis et la ville de Carqueiranne a été, étonnamment supprimé, aussi la demande des services dans le cadre du permis d'aménager a imposé une borne de 120 m3/heure à ma charge d'installation et d'entretien. (Voir description plan joint).

C'est donc avec une réelle incompréhension que je constate que ce permis d'aménager, pourtant instruit et purgé, n'a pas été pris en compte dans les conclusions ayant conduit à l'avis défavorable du SDIS.

Je tiens à préciser qu'en répondant aux normes strictes en matière de défense incendie et rédigé de concert avec les services, ce projet Agritouristique ne crée pas de risque d'incendie. Bien au contraire, il a vocation, non seulement à protéger les occupants du site, mais aussi faire un écran efficace en faveur de la forêt du paradis et les lotissements contigus à celle-ci sur Carqueiranne.

En effet, tous les schémas sont respectés, que ce soit pour la borne incendie, les RIA, les aires de retournements, les accès, les sorties piétonnes, le vignoble et l'olivieraie pare-feu... De plus le maquis existant entre la route et le parc, entretenu et débroussaillé comme il se doit, évitera assurément la propagation d'un feu vers la forêt.

Dans le cas contraire, cet espace embroussaillé de 3 hectares ne faisant l'objet d'aucune retenue en cas de mégot jeté d'une voiture ou autre départ volontaire ou involontaire de feu présentera un risque bien plus important.

Pour mémoire, TPM a rédigé une étude du Cabinet MTDA par M Hubert d'Avezac, suggérant l'opportunité d'une bande de 1 hectare cultivée et plantée d'oliviers pour constituer un écran supplémentaire qu'il me sera aisé d'entretenir avec le matériel agricole de mon exploitation. C'est d'ailleurs, cette dernière qui sera l'exploitante du projet, si toutefois il était encore utile de rassurer sur le caractère simplement agritouristique de ce dernier.

Aussi, je sollicite que cet avis puisse être réexaminé à la lumière du permis d'aménager déjà accordé et purgé, et que la conformité du projet aux prescriptions initiales du SDIS soit pleinement reconnue.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et reste à votre disposition pour fournir tout document complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Philippe', written in a cursive style with a large loop at the end.

**MAIRIE  
de CARQUEIRANNE**

**NON OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE  
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Demande déposée le 24/03/2022 Affichée en Mairie le 28/03/2022**

**N° DP 083 034 22 C0066**

Par :	<b>GFA LA TULIPE NOIRE</b>
Demeurant à :	<b>1201 Chemin La Mue 83390 CUERS</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Chemin de Beau Vèze 83320 CARQUEIRANNE 34 BX 230</b>
Nature des Travaux :	<b>Aire de retournement et stationnement véhicule pompier et panneau NFS 61-221</b>

**Le Maire de la Ville de CARQUEIRANNE,**

VU la déclaration préalable présentée le **24/03/2022** par GFA LA TULIPE NOIRE ;

VU l'objet de la déclaration :

- Pour une Aire de retournement et stationnement véhicule pompier et panneau NFS 61-221 ;

- Sur un terrain situé, Chemin de Beau Vèze ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1s, L 111-1s, R 111-2-5, L 174-1-5 et L 422-1.

VU le Règlement National d'Urbanisme.

VU l'arrêté municipal n°**A2021-609-T-DGS** en date du **02 décembre 2021**, donnant délégation de fonction à Monsieur Anthony PIZZO, Adjoint au Maire dûment désigné par le Conseil Municipal, dans les domaines de compétence de l'Urbanisme et du Développement Durable.

VU l'avis Favorable tacite de LA PREFECTURE DU VAR, Service Aménagement Durable, Pôle Urbanisme en date du 29/04/2022.

VU l'avis Favorable de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 21/04/2022 ci-joint.

### **ARRÊTÉ**

**Article UNIQUE** : La présente Déclaration Préalable est **ACCORDÉE** pour le projet décrit dans la demande susvisée conformément aux plans ci-annexés.

**CARQUEIRANNE, le 11 mai 2022**

Pour le Maire et par délégation  
M. Anthony PIZZO Adjoint  
Délégué à l'Urbanisme et Développement Durable

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*



**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision par l'introduction d'un recours gracieux dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. « Le Tribunal Administratif de TOULON peut être saisi par l'application informatique « Télerecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**Durée de validité de la déclaration préalable :** Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **TROIS** ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**  
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.  
- Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).  
Le panneau d'affichage doit désormais préciser le nom de l'architecte auteur du projet ainsi que la date à laquelle le permis de construire a été affiché en mairie.

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**  
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**  
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.







## MODIFICATION D'UN PERMIS D'AMENAGER en cours de validité

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Commune de LA CRAU - service urbanisme  
Bd de la République - 83 260 LA CRAU  
Tel : 04 94 01 56 80  
Fax : 04 94 01 56 83  
Mail : mairie@villedelacrau.fr

Acte relatif au droit d'occupation ou d'utilisation des sols (2.2)  
Arrêté n° 2022 1049

Demande déposée le 17/10/2022

Date d'affichage numérique <sup>(1)</sup> de l'avis de dépôt : 17/10/2022

N° PA 083 047 22 H0001 M01

Par :	GFA LA TULIPE NOIRE
Demeurant à :	1201 CHEMIN DE LA MUE  83390 CUERS
Sur un terrain sis à :	1820 AV JEAN MONNET 83260 LA CRAU  47 AV 12, 47 AW 123, 47 AW 124, 47 AW 125, 47 AW 369
Nature des Travaux :	Création d'un PRL - 6 lots
Modifications :	-Complément d'information sur le bassin de rétention.  -Modification des plantations.  -Précision sur la sortie complémentaire piétons

Monsieur Le Maire de la Ville de LA CRAU

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-1 et suivants ;

VU la délégation de signature de M. Le Maire, Christian SIMON - au bénéfice de M. Alain ROQUEBRUN, Maire-adjoint, en matière d'urbanisme et d'autorisation du droit des sols (arrêté n°2022-0785 du 01/09/2022);

VU le Plan local d'urbanisme approuvé le 21/12/2012, modifiés les 28/11/2016 et 27/03/2019, modifié sous la forme d'une modification simplifiée le 30/09/2021, mis en révision générale le 09/11/2017;

**Vu le plan de prévention du risque inondation (PPRI) prescrit le 26/11/2014 dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables au 30/05/2016; annexé au PLU le 4/07/2016;**

**Vu la demande de modification de permis d'aménager en cours de validité ;**

**Vu l'objet de la demande ;**

- Complément d'information sur le bassin de rétention et modification des plantations.
- sur un terrain situé 1820 AV JEAN MONNET

Vu l'avis de Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) (consultation dématérialisée) en date du 20/10/2022

Vu l'avis Favorable avec réserve de ARS (consultation dématérialisée Plat'AU) en date du 03/11/2022

## **ARRETE**

**Article 1 :** Le présent Permis d'aménager modificatif est **ACCORDE** conformément aux plans ci-annexés.

**Article 2 :** Les conditions et la durée de validité du permis d'aménager initial sont maintenues.

Les prescriptions particulières et les taxes ou participations mentionnées au permis de construire initial restent applicables dans leur intégralité.

Les plans joints au présent arrêté annulent et remplacent ceux de l'autorisation initiale.

**Article 3 :** Prescriptions

**METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE**

Assainissement : en l'absence de desserte par un réseau public d'assainissement collectif, le SPANC a institué favorablement le projet de création d'une filière d'assainissement non collectif qui tient compte de l'avis de l'hydrogéologue dans le cadre du périmètre de captage de Fonqueballe.

**AGENCE REGIONALE DE SANTE :**

- Le projet devra respecter les prescriptions qui permettent de limiter tout risque de prolifération de moustiques due à des bassins de rétention ; les aménagements prévus et notamment les bassins de rétention ne devront pas engendrer de stagnation d'eau. Plusieurs possibilités existent ;

- Permettre au bassin de rétention de se vidanger par gravité
- Si bassin souterrain, le rendre hermétique aux moustiques
- Si bassin de surface sans évacuation possible, permettre le développement d'une faune aquatique régulant les larves de moustiques (poissons, etc...).

- Le projet ne devra pas être de nature à engendrer d'allergies liées aux pollens, le pétitionnaire devra veiller à ne pas augmenter le risque allergène dû aux pollens par le choix des essences végétales apportées sur le site.

**Article 4 :** Rappels – Préconisations

**AFFICHAGE OBLIGATOIRE**

L'affichage sur le terrain de la présente autorisation d'urbanisme est obligatoirement assuré par les soins du bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la



**DECHETS DE CONSTRUCTION OU DE DEMOLITION**

Les déchets de construction, de déconstruction ou de démolition (déblais, gravats, déchets de terrassement...) devront, s'ils ne sont pas confiés à une filière de valorisation ou de traitement des déchets industriels, faire l'objet d'un stockage dans une installation de stockage déclarée conformément aux dispositions du code de l'environnement. L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur sa responsabilité quant à l'usage, par ses soins ou ceux de son constructeur, de décharges non déclarées et/ou en infraction avec le code de l'environnement et/ou du code de l'urbanisme.

LA CRAU, le 23 novembre 2022

Par délégation du Maire, Christian SIMON,  
le Maire adjoint délégué à l'urbanisme, aux  
autorisations du droit des sols, aux enseignes,  
publicités et pré-enseignes, à la sécurité des  
établissements recevant du public,

Alain ROQUEBRUN



(1) Affichage des avis de dépôts en mairie : à compter du 01/07/2022, les avis de dépôts sont affichés uniquement par voie numérique depuis l'adresse suivante : [www.villedelacrau.fr/urbanisme](http://www.villedelacrau.fr/urbanisme) -> onglet "Affichage réglementaire".

Affichage des décisions : à compter du 01/07/2022, les arrêtés, décisions et certificats sont affichés uniquement par voie numérique depuis l'adresse suivante : [www.villedelacrau.fr/consultation](http://www.villedelacrau.fr/consultation) -> rubrique "Arrêtés d'urbanisme"

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Date de transmission au représentant de l'Etat : 25/11/2022

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
- Vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date de transmission de cette décision au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;



nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

"Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).  
"Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme)."

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Il est recommandé de faire constater, par voie d'huissier cet affichage (un constat comportant trois passages sur une période de deux mois est recommandé).

#### OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES :

L'assurance de dommages prévue par l'article L242-1 du code des assurances doit obligatoirement être souscrite pour toute construction.

#### RESERVE DU DROIT DES TIERS :

Les autorisations d'urbanisme sont des autorisations administratives délivrées "sous la réserve du droit des tiers". Il appartient aux constructeurs, sous leur responsabilité de vérifier que leur projet de construction ne contrevient pas à une règle de droit privé telle que (liste non exhaustive) :

- servitudes de droit privé telles que les servitudes de passage, de vue... ;
- dispositions contractuelles figurant dans le cahier des charges d'un lotissement ;
- dispositions contractuelles figurant dans un règlement de copropriété ; etc.

Les accès éventuels sur des voies, routes ou chemins privés requièrent l'autorisation du propriétaire de ladite voie.

#### VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif de TOULON d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

(l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette décision devant le tribunal administratif de TOULON. A l'égard des tiers, le délai de recours contentieux court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

#### EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdite. Toute construction doit être reliée au réseau pluvial. En cas d'insuffisance du réseau public d'écoulement des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir, sur son terrain, des dispositifs appropriés afin de ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval.

#### ALEA RETRAIT-GONFLEMENT

La Commune est concernée par un risque d'alea retrait-gonflement des argiles. Des dispositions constructives doivent être prises pour en limiter les effets (dossier d'information disponible en mairie).

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

**DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif de TOULON d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif de TOULON. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)