



**PRÉFET
DU VAR**

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
Service planifications et prospective
Pôle animation urbanisme

COURRIER ARRIVÉ LE

876

03 OCT. 2024

Sous-préfecture de Draguignan
Bureau de l'ingénierie territoriale

03 OCT. 2024

MAIRIE DE LA CROIX VALMER

Draguignan, le

La sous-préfète de Draguignan

à

Monsieur le maire de La Croix-Valmer
Hôtel de Ville
102, Rue Louis Martin
83420 LA CROIX-VALMER

LRAR n° : *1A 2024 122 5365 1*

Objet : Avis sur arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme de La Croix-Valmer

Référence : délibération du conseil municipal du 3 juillet 2024

Pièces jointes : avis du SDIS du Var du 6 août 2024, avis de l'UDAP du 4 septembre 2024

Annexes : carte de l'historique des feux de forêt, prise en compte du risque de mouvement de terrain et du risque lié au radon, erreurs matérielles nuisant à la compréhension du dossier, carte de l'inventaire du Département des zones humides

Par délibération du 3 juillet 2024, reçue en préfecture le 5 juillet 2024, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). Ce projet est soumis à l'avis des personnes publiques associées conformément aux articles L. 153-16 et 17, et R. 153-4 et 5 du code de l'urbanisme.

L'examen du PLU arrêté met en évidence la prise en considération d'un certain nombre d'observations émises par courrier du 9 février 2024. Toutefois certaines observations présentées ci-dessous permettent d'améliorer le projet de PLU et de conforter la sécurité juridique de ce dernier.

La prise en compte de la loi littoral

Principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

- **Projet de cimetière (secteur Ne du PLU arrêté) :**

La jurisprudence reconnaît un cimetière comme une extension d'urbanisation¹. Par conséquent, un nouveau cimetière est soumis au principe de continuité avec l'agglomération ou le village existant. Le projet de cimetière communal est localisé au sein d'un espace naturel, à environ 200 mètres de l'agglomération la plus proche, soit le secteur du Gourbenet proposé en zonage UB, et dont il est séparé par un espace naturel

¹ TA de Rennes, 23 décembre 2016, n°1401704 – commune de la Trinité-Sur-Mer

remarquable couvert par un espace boisé classé. L'équipement public au nord du projet sur la commune de Gassin et les quelques habitations diffuses autour du site, ne sont constitutifs ni d'une agglomération, ni d'un village existant.

L'intégration d'un équipement public de 1,45 hectares dans ce secteur n'est pas cohérente avec la notion de village existant tel que défini par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez² en faisant un lien potentiel entre l'équipement sportif existant sur Gassin et les habitations existantes formant actuellement une urbanisation diffuse. De surcroît, ce projet ne correspond pas à l'ambition forte de renouvellement urbain et de sobriété foncière portée par le projet d'aménagement et de développement durables de ce PLU.

- **Projet de règlement du PLU :**

À l'exception des cas qui sortent du champ d'application de la loi littoral³ et des cas dérogatoires au principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants⁴, toute nouvelle construction est interdite au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N) et leurs sous-secteurs.

À ce titre, le règlement du PLU est trop permissif en autorisant dans les zones A et N et leurs sous-secteurs les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs et des services publics. Il l'est également en autorisant dans les zones A et le secteur Ac des constructions (piscines comprises) en annexes aux habitations existantes et en éloignement de l'habitation.

Afin de définir l'extension limitée de la construction principale et de ne pas constituer une urbanisation nouvelle en discontinuité d'une agglomération ou d'un village existant, des règles d'implantation et la recherche d'une cohérence d'ensemble sont nécessaires. Le règlement des zones N et A est donc à revoir concernant les dispositions d'implantation des annexes et des piscines⁵.

Principe de préservation des espaces remarquables

La plage de Pardigon est zonée Nc dans son intégralité. Or, la jurisprudence de la zone d'aménagement concertée de Pardigon a établi que l'espace remarquable prend naissance en bordure de mer. Ainsi, je vous demande d'inclure la portion ouest de la plage en secteur Na1 correspondant aux espaces remarquables de Pardigon.

Dans l'analyse des incidences du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est précisé qu'aucun emplacement réservé n'est situé au sein des espaces remarquables de la commune. Or, le zonage réglementaire affiche clairement des emplacements réservés ayant des impacts sur les espaces remarquables. Par exemple, les emplacements réservés n° 1 au Sud-Ouest, n° 5 à l'Est ou encore n° 19 à l'Est du centre-ville sont concernés. Il convient de mettre en cohérence ces éléments du rapport de présentation avec le règlement écrit et graphique du PLU.

2 Objectif 26 du DOO du SCoT (p.42) : « Est considéré comme village existant, un ensemble à caractère urbain de taille plus restreinte que l'agglomération mais suffisamment importante pour accueillir des fonctions économiques, administratives et de services nécessaires à la vie collective. Cet ensemble s'appuie sur un noyau traditionnel, organisé et structuré autour d'espaces publics, d'équipements publics et de commerces.

3 Articles L. 121-4 à L. 121-6 du code de l'urbanisme

4 Articles L. 121-10 à L. 121-12-1 du code de l'urbanisme

5 Voir Article A-2 du règlement du PLU arrêté à la page 113 ou N-2 aux pages 121 et 122

Par ailleurs, le secteur Na1 autorise spécifiquement les aménagements légers liés à la réalisation d'aires de stationnement nécessaires à la fréquentation ou à l'ouverture au public sur une superficie d'environ 34 hectares en espace littoral remarquable.

Pour la protection de ces espaces sensibles, il convient soit d'intégrer dans le règlement, soit d'apporter les éléments dans le rapport de présentation sur le fait que ce type d'aménagement est conditionné au fait d'être indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces et de ne pas entraîner d'accroissement des capacités de stationnement. Le rapport de présentation doit être complété par la démonstration qu'aucune autre implantation n'est possible et qu'une implantation en dehors de l'espace remarquable n'aurait pas d'effet dissuasif sur le stationnement sauvage.

Il est recommandé d'intégrer dans le règlement, à titre informatif, que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et font l'objet d'une procédure de concertation systématique (mise à disposition du public, participation du public voire enquête publique en fonction du type d'aménagement léger prévu)⁶.

En complément, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var⁷ rappelle que le PLU identifie plusieurs zonages et pastillages distincts en site classé, notamment dans les secteurs Na, Nb, Aa, Ab et Ac.

Le règlement y autorise des extensions sans fixer de limite d'emprise au sol ou de surface de plancher totale, l'implantation d'annexes, de piscines et terrasse en plein cœur du site classé. Il est important de vérifier la cohérence du règlement de ces zones avec le site classé et les espaces remarquables du littoral.

Principe d'inconstructibilité au sein de la bande littorale des 100 mètres.

L'absence de carte délimitant la bande des 100 mètres et précisant les secteurs non urbanisés du littoral de la commune ne permet pas d'identifier la totalité des secteurs où le principe d'inconstructibilité s'applique. Cette carte peut s'intégrer dans le rapport de présentation pour ne pas lui donner un caractère opposable tout en permettant de visualiser les terrains concernés.

Les dispositions du règlement issues de son application sont déclinées uniquement dans les secteurs Na et Nc alors que l'application du principe d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres ne concerne pas que ces deux secteurs⁸.

Il convient de compléter les dispositions générales du PLU. En effet, il est recommandé d'indiquer que, sauf exceptions mentionnées à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, dans les zones A et N et l'ensemble de leurs sous-secteurs, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage au sens de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement des secteurs Nc ne précise pas que les constructions autorisées doivent être démontables conformément à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme. Il est proposé d'indiquer que seules sont autorisées les constructions démontables à usage de

6 Article L. 121-24 du code de l'urbanisme

7 Avis de l'UDAP en pièce jointe

8 Les secteurs Nb et Aa sont également concernés totalement ou partiellement par les dispositions de la bande des 100 mètres.

buvette, de restauration [...], plutôt que de parler « d'abris »⁹.

Estimation des besoins de logements et d'équipements

Le SCoT du Golfe de Saint-Tropez approuvé le 2 octobre 2019 et modifié le 21 juin 2023 identifie la commune comme un des six pôles de proximité¹⁰. Pour ces six pôles, il est attribué un objectif de production de 36 résidences principales par an¹¹ participant à l'effort de réduction de 60 % de la dynamique de consommation d'espace à l'échelle du Golfe¹². En théorie, une répartition équilibrée attribuerait 6 résidences principales par an pour la commune de La Croix-Valmer, soit 60 sur dix ans.

La commune dispose d'une position littorale générant une pression foncière plus importante que pour une commune rétro-littorale. Un scénario démographique du PLU raisonnablement plus élevé peut se concevoir.

En 2020, les résidences principales représentaient 27,4 % du parc de logement¹³ sur la commune. Pour un objectif de production de 60 résidences principales sur dix ans et avec une hypothèse de répartition constante entre résidence principales et résidences secondaires, correspond à un besoin théorique global de 219 logements sur dix ans.

Or, le PLU estime une capacité de production de 400 logements¹⁴ dont 340 logements en renouvellement urbain. Cette politique forte de renouvellement urbain et de développement de la mixité sociale, induit une diminution de la production de résidences secondaires ; et réduit d'autant le besoin théorique global en logements de 219 logements sur dix ans.

Les secteurs ciblés en renouvellement urbain suffiront donc à répondre aux prescriptions du SCoT en matière de production de résidences principales, y compris avec une opération de renouvellement du centre-ville assez conséquente et susceptible de s'achever au-delà de l'approche prospective d'environ 10 ans d'un PLU.

Bien que difficilement maîtrisables, les dents creuses identifiées dans les zones urbaines périphériques génèrent également une capacité résiduelle de production de logements. Elles participent donc à l'objectif de production de logements et contribuent au dépassement de l'objectif fixé par le SCoT.

Ainsi, la bascule d'un hectare d'espace naturel en zone naturelle du PLU en vigueur vers de la zone urbanisée (zone UC) au lieu-dit De La Croix, à vocation d'habitation, n'est pas justifiée pour répondre au besoin en logement fixé par le SCoT.

Par ailleurs, le SCoT identifie les espaces d'activités à créer ou à étendre¹⁵. Il cadre la vocation privilégiée des zones existantes. La zone d'activité du Gourbenet ne fait pas partie des espaces d'activités à agrandir et sa vocation privilégiée est de prévoir des activités artisanales¹⁶.

Or, le projet de révision du PLU prévoit une extension de la zone d'activité du Goubenet à travers la délimitation d'une zone 1AU de 2,6 hectares. Le règlement y autorise toutes les

9 Voir page 122 du règlement du PLU arrêté.

10 Voir document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT du Golfe de Saint-Tropez en page 37 (Axe 2 du DOO)

11 Voir DOO du SCoT du Golfe de Saint-Tropez en page 51 (objectif n°31)

12 Voir DOO du SCoT du Golfe de Saint-Tropez en page 40 (objectif n°25)

13 Voir page 100 du rapport de présentation du PLU arrêté.

14 Voir page 100 du rapport de présentation du PLU arrêté

15 DOO du SCoT – objectif n°60 (pages 73-74) et annexe cartographique (schéma du développement économique)

16 DOO du SCoT – objectif n°58 (pages 72-73) et annexe cartographique (schéma du développement économique)

destination hormis l'habitation et les campings. Il autorise également un logement de fonction par lot jusqu'à 90 m².

Ainsi, l'extension de la zone d'activité du Gourbenet n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT relatives aux zones d'activités économiques.

Il ressort du diagnostic du territoire que la commune est dans une dynamique de création d'emplois sur son territoire (+263 emplois sur la commune depuis 2009)¹⁷. L'observatoire national de l'artificialisation des sols affiche 3 000 m² de consommation à vocation d'activité entre 2011 et 2022. Ce qui met en évidence un indicateur d'efficacité d'accueil des activités significatif et démontre un besoin en espace dédiée à de l'activité.

Toutefois, le SCoT porte une orientation visant à contenir la dynamique expansive de développement urbain. À travers un objectif de réduction de 60 % de la dynamique de consommation des espaces à l'échelle du Golfe, une définition des modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain, et une volonté de reconstituer des limites claires à l'urbanisation à tenir sur le long terme, le SCoT traduit des dispositions fortes de la loi littoral en matière d'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants¹⁸.

En réponse à un besoin identifié par la commune, le PLU prévoit d'implanter un cimetière (zone Ne), en limite Nord de son territoire et en continuité du stade afin de mutualiser l'aire de stationnement. Comme visé supra, ce zonage n'est pas conforme avec les dispositions de la loi littoral. En effet, un cimetière constitue une urbanisation et cette proposition d'implantation est en discontinuité d'une agglomération ou d'un village existant tel qu'il est déterminé dans le SCoT et délimité dans le projet de PLU.

Enfin, le SCoT délimite un réservoir de biodiversité secondaire dans le secteur d'implantation de l'extension de la zone d'activité du Gourbenet et du futur cimetière ainsi qu'un corridor écologique à restaurer à proximité¹⁹. Ces enjeux écologiques à l'échelle du SCoT sont confirmés et précisés à l'échelle de la commune au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 du PLU portant sur la trame verte et bleue. Celle-ci identifie, dans le secteur d'implantation de ces deux projets, une continuité écologique à restaurer ainsi qu'une zone nodale potentielle²⁰.

Ainsi, l'implantation de ces deux projets, extension de la zone d'activité et cimetière, est incompatible avec les objectifs de préservation des perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires. Ils s'opposent à une nécessaire maîtrise de l'occupation future de cet espace afin de maintenir des espaces respiration et des corridors naturels.

La commune doit tendre davantage vers les prescriptions du SCoT tout en répondant aux besoins de développement des activités et des équipements pour lesquels elle a identifié un besoin.

Il convient donc de conserver en zone naturelle l'extension de la zone UC au lieu-dit « De La Croix » et d'envisager la mutualisation de la zone 1AU du Gourbenet pour accueillir des activités artisanales et un cimetière.

17 Voir page 36 du rapport de présentation du PLU arrêté

18 DOO du SCoT – objectifs n°25-26-27 (pages 40 à 47) et annexe cartographique (schéma de préservation du socle paysager)

19 Annexes cartographiques du DOO du SCoT – page 4

20 Voir page 25 de l'OAP trame verte et bleue

La prise en compte du risque incendie de forêt

Le rapport de présentation contient une cartographie de l'aléa incendie de forêt sur la commune. Il convient de prendre en compte les éléments du porter à connaissance de l'État sur le risque incendie de forêt transmis le 3 juin 2024, présentant une cartographie des aléas et une note méthodologique sur les principes d'urbanisation au sein des différentes zones d'aléas.

En effet, la cartographie visée supra identifie un aléa fort à très fort au droit du projet d'extension de la zone d'activité du Gourbenet (1AU). L'implantation de nouveaux enjeux en zone non urbanisée et en aléa fort à très fort n'est pas compatible avec la politique de prévention du risque incendie. Cette connaissance de l'aléa est une raison supplémentaire pour mutualiser l'implantation du cimetière au sein de la zone 1AU du Gourbenet afin de diminuer l'exposition des activités aux risques d'incendie de forêt²¹.

Certaines zones classées A et Ac au projet de révision du PLU se situent en zone d'aléa fort à très fort. Un feu d'ampleur est également passé en 2017 sur les zones Ac située à l'ouest de la commune (cf. annexe 1). Le règlement des zones A et Ac autorise les changements de destination au bénéfice de l'habitation, de l'hébergement hôtelier et touristique ou de bureaux. Les changements de destination et les types de constructions cités ci-dessus ne sont pas compatibles avec la prévention du risque incendie de forêt en raison de leur implantation au sein du massif et du niveau d'aléa fort à très fort ; elles ne sont pas non plus compatibles avec les dispositions de la loi littoral.

La note méthodologique du porter-à-connaissance indiqué supra préconise également dans les zones inconstructibles et en aléa modéré à très fort que les extensions de constructions existantes soient limitées à 20 m², une fois seulement.

Il convient donc de modifier les dispositions du règlement en conséquence et d'annexer la cartographie de l'aléa incendie fournie par l'État dans le cadre du porter-à-connaissance.

La prise en compte du risque inondation et de la gestion des eaux pluviales

Le règlement se réfère au zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP), qui définit la prise en compte des ruissellements pluviaux dans les documents d'urbanisme. Il est indiqué en page 23 de ce document que « tout projet d'aménagement devra se conformer aux prescriptions édictées par la MISEN83 ». Or, c'est la doctrine de 2014 qui est citée. Il convient de se conformer à la doctrine MISEN d'avril 2022²².

Le Dossier Communal Synthétique (DCS) sur les risques notifié à la commune²³ repère les zones de risques. Il est donc recommandé de mettre en œuvre différentes mesures allant de l'information préventive à l'interdiction de construire dans les zones les plus exposées qui ont été repérées dans l'étude du cabinet Daragon Conseil de 1996. Les parties du territoire communal les plus exposées se situent aux quartiers de la Carrade, Gigaro et Valescure, au débouché de ces fleuves côtiers.

En 2015, la commune a fait réaliser une étude hydraulique par les bureaux d'études Keran et SCE Aménagement et environnement. Cette étude relative à la prise en compte des

21 Ex : diminution du nombre de nouvelles activités, implantation du cimetière en interface avec la forêt avec une réflexion paysagère adaptée.

22 Disponible sur le site de l'État dans le Var : <https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Eau/Loi-sur-l-eau-et-actes-administratifs-declarationautorisation-et-DIG/Declaration-loi-sur-l-eau-ce-qu-il-faut-savoir/Particularites-de-la-rubrique-2.1.5.0-rejet-d-eauxpluviales>

23 Notification par arrêté préfectoral du 16 septembre 2002

ruissellements pluviaux dans les documents d'urbanisme a permis notamment de déterminer des cartes d'aléa inondation sur les fleuves côtiers de Gigaro et de la Ricarde. Elle propose des prescriptions particulières pour palier le risque inondation qui ne sont pas reprises par le règlement du PLU.

En outre, le projet de règlement renvoie a une annexe pour les dispositions à appliquer dans les zones inondables définies sur le plan de zonage. Or, cette annexe est absente du projet de révision de PLU.

Il convient de reprendre la rédaction du règlement et l'organisation des différentes pièces constituant ce dernier pour améliorer la prise en compte du risque inondation, plus particulièrement en ce qui concerne l'étude hydraulique de 2015.

S'agissant du risque inondation par submersion marine, le PLU mentionne le porter-à - connaissance de l'État et le fait de respecter ses prescriptions. Il conviendrait néanmoins de respecter ce qui est indiqué dans le règlement s'agissant du numéro des pièces annexées au PLU²⁴.

La prise en compte des autres risques naturels

Concernant le risque mouvement de terrain et radon, des préconisations pour améliorer le projet de révision de PLU sont présentées en annexe 3.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

L'analyse de la consommation d'espaces à 10 ans proposée dans le PLU arrêté n'explique pas les phénomènes liés à cette consommation. Il s'agit d'un point de fragilité du PLU. En effet, la jurisprudence a eu l'occasion de juger qu'était insuffisant le rapport de présentation d'un SCoT dont l'analyse de la consommation d'espaces consistant en un état des lieux, seulement descriptif qui ne comporte aucune analyse permettant d'expliquer les phénomènes décrits²⁵. Cette jurisprudence est transposable au rapport de présentation des PLU.

Le diagnostic met en évidence que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par nouvel habitant est inférieure à la moyenne du Var. De plus, le nombre d'emplois sur la commune a augmenté de manière significative (+261 emplois entre 2009 et 2021) en consommant très peu d'ENAF²⁶.

Le PADD affiche un objectif de 5,5 hectares de consommation d'ENAF pour l'horizon 2032, ce qui tend également vers l'objectif de réduction par deux du rythme de cette consommation à l'horizon 2031²⁷ porté par la loi Climat et Résilience. En effet, la consommation d'ENAF constatée entre 2011 et 2021 est 10,96 hectares selon le rapport de présentation.

Toutefois, le PLU ne détaille pas la consommation effective d'ENAF déjà engagée depuis 2021. L'observatoire national de l'artificialisation affiche une consommation de 3,5 hectares pour les années 2021 et 2022 ce qui grève considérablement le potentiel

24 Voir page 8 du règlement du PLU arrêté : la pièce n°5.10 est citée mais n'est pas fournie dans le dossier du PLU arrêté.

25 CAA Bordeaux, 28 déc. 2017, Confédération pour les entrepreneurs et la préservation du pays du bassin d'Arcachon (CEPPBA), req. n° 15BX02851.

26 L'observatoire national de l'artificialisation indique 3 000 m² de consommation d'ENAF pour de l'activité entre 2009 et 2021

27 En l'absence de SRADDET et de SCoT mis en compatibilité avec la loi Climat et Résilience, la trajectoire est en réalité de - 54,5 %, soit 5ha, conformément à l'article 1^{er} de l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'ENAF des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur.

offert par le PLU.

La relocalisation du projet de cimetière au sein de la zone du Goubernet proposée en 1AU, permettrait de diminuer la consommation d'ENAF projetée et ainsi de répondre dans une moindre mesure aux objectifs du PADD.

La prise en compte des enjeux écologiques

- Trame verte et bleue

L'OAP n° 3 « Trame verte et bleue » présente une action sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels en fixant des prescriptions sur la mise en place de clôtures. Ces dernières ne respectent pas les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement sur les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU²⁸. Par ailleurs, l'UDAP du Var apporte des précisions sur l'aménagement des clôtures, y compris en secteur pavillonnaire, qu'il convient d'intégrer au PLU.

- Prise en compte de la tortue d'Hermann

La surface des zones agricoles augmentant, une identification des secteurs en tant que « agricole futur » ou « agricole boisé » dans le rapport de présentation permettrait de prendre en compte la présence de la Tortue d'Hermann dans la conversion de ces futures parcelles. En effet, ce déclassement de N en A va entraîner des défrichements liés à ces projets de remise en culture, notamment dans des secteurs en sensibilité notable pour l'espèce. Ce type de changement de zonage entraîne potentiellement un risque de destruction d'individus et d'habitats propices pour l'espèce. Aussi, il pourrait être mis en place une OAP spécifique Tortue d'Hermann présentant un projet agricole cohérent avec la présence de la tortue. Cette OAP pourrait également mettre en œuvre des mesures visant à s'assurer de l'élaboration d'itinéraires techniques agricoles en zone de sensibilité de l'espèce²⁹.

- Espace boisé classé

Concernant le secteur de Pardigon, l'espace boisé classé (EBC) du PLU en vigueur a été supprimé après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, alors qu'il vise l'emprise d'une des plus grandes zones humides de la commune. Il convient de réintégrer et conserver les EBC dans ce secteur afin d'en préserver les enjeux écologiques.

- Zones humides

Il est nécessaire d'ajouter dans l'état initial une cartographie les localisant sur la commune et de mettre à jour le rapport de présentation. En effet, ce dernier indique « il n'y a pas de zones humides identifiées sur le territoire communal »³⁰, alors que l'inventaire des zones humides réalisé par le Département indique pourtant le contraire avec plusieurs zones humides et espaces de fonctionnalités importants qui doivent être préservés au niveau local et réglementés de manière adaptée dans le PLU (voir annexe n°5).

28 Traduction de la Loi du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée doit être respectée.

29 Pour plus d'informations voir : <https://www.paca.developpementdurable.gouv.fr/deuxieme-plan-national-d-actions-2018-2027-en-a385.html>

30 Voir page 73 du rapport de présentation

Afin de protéger davantage ces éléments, il est fortement recommandé de classer, au titre des motifs d'ordre écologiques³¹, l'ensemble des zones humides ainsi que leurs zones de fonctionnalités identifiées, comme c'est déjà le cas pour les ripisylves et cours d'eau de la commune. Il convient de compléter le règlement graphique concernant les secteurs de la trame bleue encore non couverts par cette protection et identifier l'ensemble de la trame bleue communale en intégrant les zones humides au sein du règlement écrit et graphique au titre des motifs d'ordre écologique.

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. Vous trouverez également en annexe 3 des éléments relatifs à la prise en compte de la ressource en eau et annexe 4 un relevé d'erreurs matérielles susceptibles de nuire à la compréhension du dossier.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de cette procédure de révision du PLU.

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète de Draguignan



Myriam GARCIA

31 En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Annexe 1 : Cartographie des principaux incendies sur la commune de la Croix-Valmer depuis 1958 (source : DDTM83)

La Croix-Valmer : historique des feux



Légende

Incendies

- Incendies de 1958 à 2002
- Incendies en 2017

Réalisation : DDTM du Var/SPP/PR

Date : 05/08/2024
Fond de carte : BD Ortho - IGN
Source : DDTM 83



Annexe 2 : prise en compte du risque mouvement de terrain et radon

- **mouvement de terrain**

Pour améliorer la prise en compte du risque, il est proposé de compléter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par un rappel du niveau de sismicité (niveau 2) en tant que ces zones pourraient accueillir des locaux soumis aux normes de construction parasismique. Ce niveau s'accompagne de dispositions techniques particulières pour les bâtiments de types III ou IV.

Le zonage réglementaire doit afficher les secteurs où l'existence de risques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature. Cela concerne l'affichage des mesures de construction sous conditions résultant du phénomène de retrait/gonflement des argiles (expositions moyenne et forte) et du risque sismique en complément du renvoi vers les annexes correspondants.

- **radon**

Aux termes de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, la commune est classée en zone 3, zone à potentiel radon présentant un risque significatif. Il convient de mentionner ce risque dans le projet de PLU.

Annexe 3 : La prise en compte de la ressource en eau

L'absence de données sur la capacité de production et de distribution d'eau potable disponible ne permet pas de s'assurer de l'adéquation avec l'accueil de nouveaux habitants, services et équipements que prévoit le PLU.

Le rapport de présentation doit étudier et justifier, en lien avec le schéma directeur d'eau potable (SDEP) l'adéquation entre les projets de développement et les capacités de mobilisation des ressources en eau ainsi que de la sécurisation de l'approvisionnement de chaque secteur pour faire face à des situations d'indisponibilité de ressource en raison de la qualité ou de la quantité.

Le PADD transcrit pourtant une orientation « préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire » dans laquelle est inscrite l'action « protéger les ressources en eau (adéquation entre le projet de développement et les capacités de mobilisation des ressources en eau) ».

Ainsi, les objectifs de salubrité publique et de préservation de la qualité de l'eau et des ressources naturelles ne sont pas garantis conformément aux dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Par principe de précaution, il est recommandé d'apporter les garanties suffisantes en matière de ressource en eau potable pour l'accueil de nouveaux habitants, services et équipements sur la commune. La loi climat et résilience du 24 août 2021 renforce la mise en place de schémas directeurs eau potable qui devient obligatoire à compter du 31 décembre 2024 et dont le contenu a évolué.

Le SDEP doit être annexé au PLU³².

³² Article R. 151-53 du code de l'urbanisme

Annexe 4 : Erreurs matérielles nuisant à la compréhension du dossier

Le chapitre « analyse des résultats de l'application du plan » fait référence à une période de 9 ans maximum après l'approbation du PLU pour procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLU³³. Or, le code de l'urbanisme prévoit une période de 6 ans maximum³⁴.

Dans la partie sur l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est indiqué que le PADD doit « désormais » fixer, pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». La loi Climat et Résilience n'introduit pas la nécessité de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce principe est intégré par la Loi Grenelle II de 2010. Il aurait été intéressant de rappeler que cet objectif chiffré sert à l'atteinte des objectifs de réduction d'artificialisation des sols fixés par le SCoT.

Dans l'état initial de l'environnement, le chapitre sur l'hydrographie contient une cartographie de sensibilité à la tortue d'Hermann³⁵. Celle-ci est à retirer ou remplacer par une cartographie cohérente avec le chapitre.

Dans le chapitre sur la loi littoral, le rapport de présentation fait référence à l'article L. 146-4-11 du code de l'urbanisme qui est abrogé. Il est nécessaire de mettre à jour les références réglementaires avec les dispositions des articles L. 121-13 à L. 121-15 du code de l'urbanisme³⁶.

Il est également fait référence aux articles L. 121-3, L. 121-4 et L. 146-6 du code de l'urbanisme pour faire référence aux espaces naturels remarquables³⁷. Or, il convient de citer les articles L. 121-23, L. 121-24 du code de l'urbanisme. Un décret fixe également la liste des espaces et milieux à préserver³⁸.

Au chapitre sur la capacité d'accueil du PLU révisé, il est fait référence à un développement urbain en extension d'entrée de ville Sud³⁹. Ce projet n'est plus transcrit dans le règlement du PLU. Il convient d'en supprimer la mention.

Certaines dispositions des OAP, telles que la définition des gabarits bâtis, sont reprises dans le règlement. Or, une autorisation d'urbanisme a un rapport de compatibilité à une OAP tandis qu'elle doit être strictement conforme au règlement.

Ainsi, pour améliorer l'opérationnalité du PLU, il est recommandé de choisir le bon niveau d'opposabilité d'une règle, en fonction de sa pertinence pour mettre en œuvre le PADD et de la marge de manœuvre laissée à un porteur de projet.

33 Voir page 66 du rapport de présentation du PLU arrêté

34 Cf. Article L. 153-27 du code de l'urbanisme qui a été modifié par la loi Climat et Résilience d'août 2021

35 Voir page 111 du rapport de présentation du PLU arrêté

36 Voir page 138 du rapport de présentation du PLU arrêté

37 Voir page 139 du rapport de présentation du PLU arrêté

38 Cf. article R. 121-4 du code de l'urbanisme

39 Voir page 308 du rapport de présentation du PLU arrêté

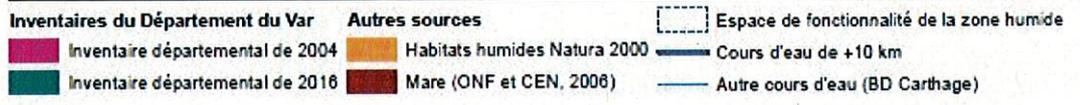
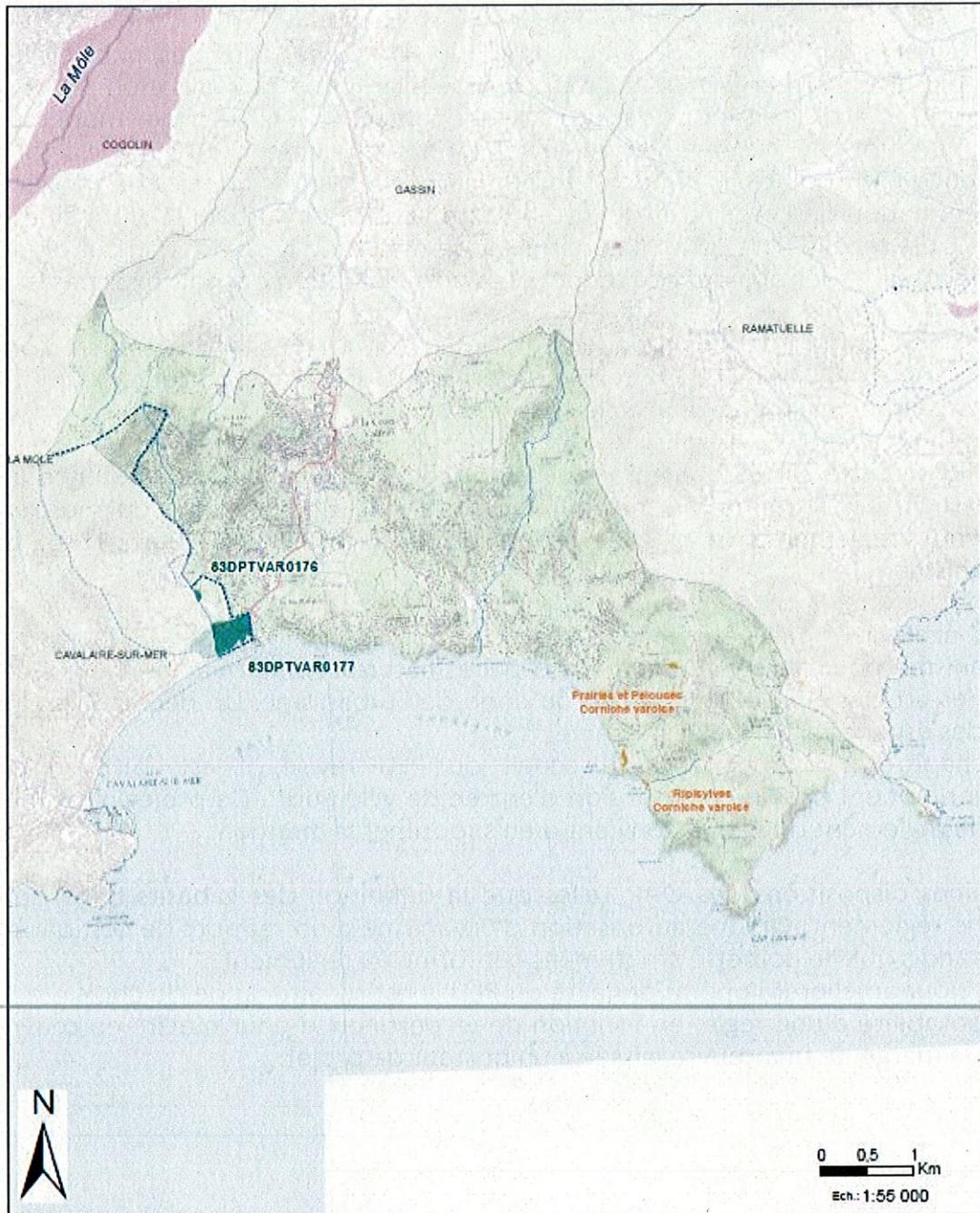
Annexe 5 : Inventaire des zones humides de la commune



INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES du VAR LA CROIX-VALMER



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



Etude réalisée par le CEN PACA-2016 / Réalisation cartographique : Service Rivières et Milieux Aquatiques - CD93 -2016 / Copyright IGN



**Sapeurs-Pompiers
du Var**

Direction départementale

GROUPEMENT DE LA RESILIENCE DES TERRITOIRES
Service : Aménagement du Territoire
NUMERO : **4106**
Affaire suivie par : SF/VP/NP
Téléphone : 04 94 60 37 93

Le Muy, le

06 AOUT 2024

Le Directeur Départemental

à

A l'attention de Monsieur
Renaud EYMARD
Préfecture du Var - DDTM
SPP – PAU
Bureau Planification
83070 TOULON CEDEX

Objet : révision du PLU de la commune de LA CROIX-VALMER
Ref : Délibération du conseil municipal du 3 juillet 2024

J'accuse réception de votre courriel du 11 juillet 2024 relatif à l'arrêt de la révision du PLU de la commune de la Croix-Valmer. Après analyse des éléments transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations faites au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes.

Evaluation de l'aléa feu de forêt :

La commune est exposée au risque feu de forêt tel que le rappelle le code forestier dans son article L 133-1 : « *Sont réputés particulièrement exposés au risque d'incendie les bois et forêts situés dans les régions Aquitaine, Corse, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur [...]* ».

Une majeure partie de la commune est soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

En l'absence de PPRIF, une cartographie de l'aléa incendie de forêt accompagnée d'une note méthodologique, datant de juin 2024, et valant porter à connaissance de l'Etat, est disponible sur le site de la Préfecture. La cartographie de l'aléa incendie de forêt apparaît dans le rapport de présentation.

Le centre-ville de la commune de La Croix-Valmer se situe dans un secteur où l'aléa est faible à moyen, néanmoins de nombreux quartiers en périphérie et bâtis diffus se trouvent dans une zone d'aléa fort à très fort.

La révision du PLU, doit permettre une prise en compte de cet aléa dans le zonage futur et d'en limiter les conséquences par la mise en place de mesures spécifiques adaptées notamment dans les zones d'habitat diffus et dans les zones d'interfaces habitat-forêt comme évoqué dans le PADD orientation 1 : « *Gérer les ressources et prévenir les risques* » p.8. Par ailleurs, il conviendra de parler de zone de réduction de la masse combustible et d'aménagement propre à l'intérêt des sapeurs-pompiers et non de « coupe-feu » comme évoqué dans le PADD p.8.

Evaluation de l'aléa inondation :

La commune de la Croix-Valmer est soumise au risque d'inondation par ruissellement urbain et crues torrentielles.

Des solutions d'aménagement prenant en compte les zones de ruissellement pluvial et des actions doivent être élaborés pour limiter cet aléa. Les préconisations du SDIS en matière de prévention et mitigation du risque inondation devraient être mises en place dans les zones qui y sont sujettes (annexe 1).

Défendabilité en zone A et N

La notion de défendabilité d'une zone s'apprécie au regard des critères suivants :

- desserte (accessibilité) sécurisée ;
- existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie (hydrants, réserve incendie de réapprovisionnement, etc.) ;
- obligations légales de débroussaillage ;
- application de mesures constructives le cas échéant.

Cette notion, sans être clairement évoquée, est présente dans le PADD, dans le paragraphe de l'orientation 1 : « *2) Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques* » p.8. La défendabilité pourra être ici clairement définie en mentionnant que les zones à urbaniser pourront être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la réalisation de travaux améliorant la défendabilité.

De ce fait, le règlement des zones A et N ne permettant pas l'urbanisation ne devra en aucun cas bloquer les travaux aboutissant à une meilleure défendabilité.

Les autorisations et utilisations du sol admises dans les zones A et N par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte des risques d'incendie de forêt et/ou d'inondation dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de la desserte des moyens de secours.

En zone d'aléa feu de forêt moyen à très fort :

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et des dispositions constructives pourront être demandées pour certaines constructions.

Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage ovin ou caprin (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement pastoral), peuvent être autorisés à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection.

Concernant les annexes et extensions prévues en zone N pour les habitations existantes, le SDIS n'est pas favorable à une extension supérieure à 20 m² (une fois seulement)

conformément à la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt (PAC).

Ci-joint, en annexe 4, vous trouverez la carte réalisée par le service cartographie du SDIS sur la défendabilité de la commune au regard de la DECI et du dimensionnement des voies connues de nos services.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La commune de La Croix-Valmer a pris son arrêté communal de DECI le 11 avril 2023 et a réalisé un schéma communal de DECI. Elle est par ailleurs signataire de la convention Remocra depuis février 2019.

La DECI est évoquée dans les documents du PLU. Le RDDECI fait partie des annexes du PLU.

Néanmoins, il y a une confusion dans l'écriture, dans le rapport de présentation : le RDDECI est mentionné dans le paragraphe portant sur le risque feu de forêt. En effet, il convient de distinguer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du risque de feu de forêt et du débroussaillage (p.247). En effet, la DECI a vocation à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers.

Par ailleurs, le SDIS préconise les réserves incendies privées en dernier recours et souhaite en priorité que des Points d'Eau Incendie sur réseau d'eau soient installés dans les zones les plus densément peuplées comme définies dans la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt.

Selon ces définitions, dans les zones d'urbanisation dense et groupée, des PEI sur réseau d'eau sont préconisés.

Les zones U, destinées à une future urbanisation, qui ne répondraient pas aux principes de défendabilité définis ci-avant, devraient alors être reclassées en zones AU dans l'attente de la mise aux normes de la voirie et des réseaux d'eau incendie (cf annexe 4 carte de défendabilité).

Ci-joint, en annexe 2, vous trouverez la carte de couverture hydraulique de la commune réalisée par le service cartographie du SDIS.

Desserte et accès

La distinction n'est pas clairement faite dans le document entre la desserte et l'accès aux constructions. A ce titre, l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC incendie de forêt donne les préconisations du SDIS en matière de desserte et accessibilité. Ces dernières pourraient figurer dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Ouverture à l'urbanisation

Zone Uar : renouvellement urbain du cœur du village

Le projet retenu est une opération de renouvellement urbain qui a vocation à accueillir de la mixité sociale et fonctionnelle avec de l'habitat, des commerces, des services, de nouveaux équipements etc. La création de maximum 250 logements est prévue dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain. Le projet prévoit également une adaptation du plan de circulation en limitant la circulation des véhicules motorisés autour du cœur du village. Des parcs de stationnement couverts souterrains seront privilégiés.

Cette zone est classée en aléa moyen pour le feu de forêt et est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de toute construction. Les parcs de stationnement couverts sont un élément majorant dans le dimensionnement de la DECI de ce type de projet, conformément au RDDECI. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire.

Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations de l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC.

Les cheminements intérieurs piétons devront être inférieurs à 50 mètres de long et devront mesurer à minima 1,80 mètre de large, permettant le passage des dévidoirs mobiles.

Les conditions d'accessibilité et de desserte seront étudiées plus précisément lors de l'instruction des permis de construire.

Enfin, l'espace public ainsi aménagé devra respecter les préconisations de l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC incendie de forêt.

Zone IAU : extension de la zone d'activités du Gourbenet

La zone IAU a vocation à accueillir de nouvelles activités économiques. Cette zone est classée en aléa fort à très fort pour le feu de forêt et est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

La géométrie du projet tel qu'il est présenté augmenterait le linéaire à défendre à l'est en cas d'incendie de forêt. En l'état, le SDIS n'est pas favorable à la configuration proposée. La création de la zone pourrait également générer un aléa induit lié aux activités. Une étude au cas par cas sera alors nécessaire afin de déterminer la compatibilité des projets envisagés avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et des dispositions constructives pourront être demandées pour certaines constructions.

Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations de l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC.

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 100 mètres maximum de l'entrée de la parcelle. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire.

Prise en compte des ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)

Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.

Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaître dans les annexes générales.

Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.

Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leur conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dont les gabarits seraient trop petits, des emplacements réservés pourraient être créés.

Ci-joint en annexe 3 une carte des objectifs du PIDAF.

Dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt

Afin d'assurer la sauvegarde des populations dans les constructions soumises aux aléas feu de forêt et/ou inondation, des mesures constructives sont préconisées.

Il conviendra de préciser que l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux OLD.

L'annexe 1 du présent courrier propose les préconisations du SDIS en la matière, aussi bien pour les constructions privées que pour les aménagements publics. Pour l'aléa incendie de forêt, les dispositions constructives font parties de l'annexe 3 de note méthodologique pour le PAC incendie de forêt.

Accès aux espaces publics et collectifs

Afin de garantir l'accès des secours aux espaces publics et collectifs, les mesures prévues à l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC incendie de forêt devraient être incorporées au règlement du PLU.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

**Le sous-directeur prospective
et préparation opérationnelle**

Colonel Stéphane FARCY

Pièces jointes :

Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de mesures constructives des bâtiments soumis à un aléa feu de forêt ou inondation

Annexe 2 – Carte de couverture hydraulique de la commune de La Croix Valmer

Annexe 3 - Carte des objectifs du PIDAF

Annexe 4 – Carte de la défendabilité de la commune

Avis SDIS – PLU La Croix Valmer 2024
Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de mesures constructives des bâtiments
soumis à un aléa feu de forêt ou inondation.

LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DANS
LES ZONES SOUMISES AU RISQUE D'INCENDIE DE FORET

La doctrine nationale de sécurisation des populations menacées par un feu de forêt étant le confinement dans un habitat en dur, les bâtiments doivent être conçus pour servir de refuge. L'évacuation des populations est une mesure exceptionnelle, anticipée, ordonnée par le directeur des opérations de secours.

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Dispositions constructives concernant les bâtiments

Façades

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

Ouvertures

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Couvertures

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens - y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 - ou équivalents européens - peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau

incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs. Les toitures végétalisées sont proscrites.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Cheminées à feu ouvert

Les conduits extérieurs :

- seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe-feu 1 /2 heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Conduites et canalisations diverses

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située à proximité.

Réserves de combustible

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

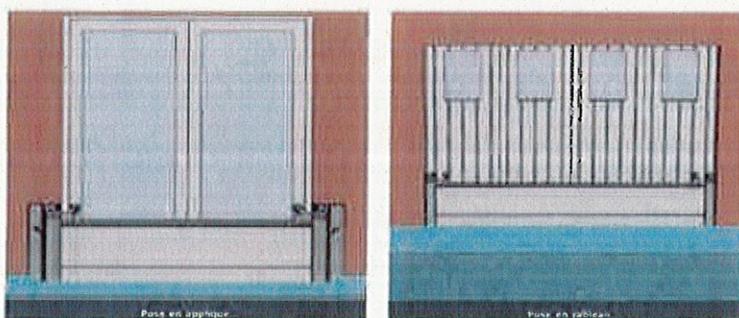
Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

MESURES DE MITIGATION POUVANT ETRE MISES EN PLACE POUR REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX INONDATIONS

1. Mesures obligatoires issues du PPRI (différent en fonction des zones)

Pour toute nouvelle construction :

- Respecter une marge de recul de 30 m par rapport au haut de berge du cours d'eau, ou pour les vallats, respecter une marge de recul de 10 m calculée à partir de l'axe d'écoulement ;
- Les piscines devront être balisées jusqu'au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence pour pouvoir être identifiées en cas de crue ;
- La création d'espace refuge est recommandée ;
- Les stockages de carburants devront être lestés et scellés de façon adéquate. Les émergences devront être situées au-dessus de la cote de référence + 0,40 m afin d'éviter toute pollution du milieu lors de la crue ;
- Des diagnostics de vulnérabilité dans les établissements sensibles devront être réalisés ;
- Mesures de mitigation mises en place sur/dans la construction : batardeaux en fonction de la zone du PPRI et de la hauteur d'eau, clapets anti-retour, disposition de l'armoire électrique et des prises électriques à 40 cm au-dessus de la cote de référence, adaptation du matériel utilisé dans la construction ou rénovation, etc.



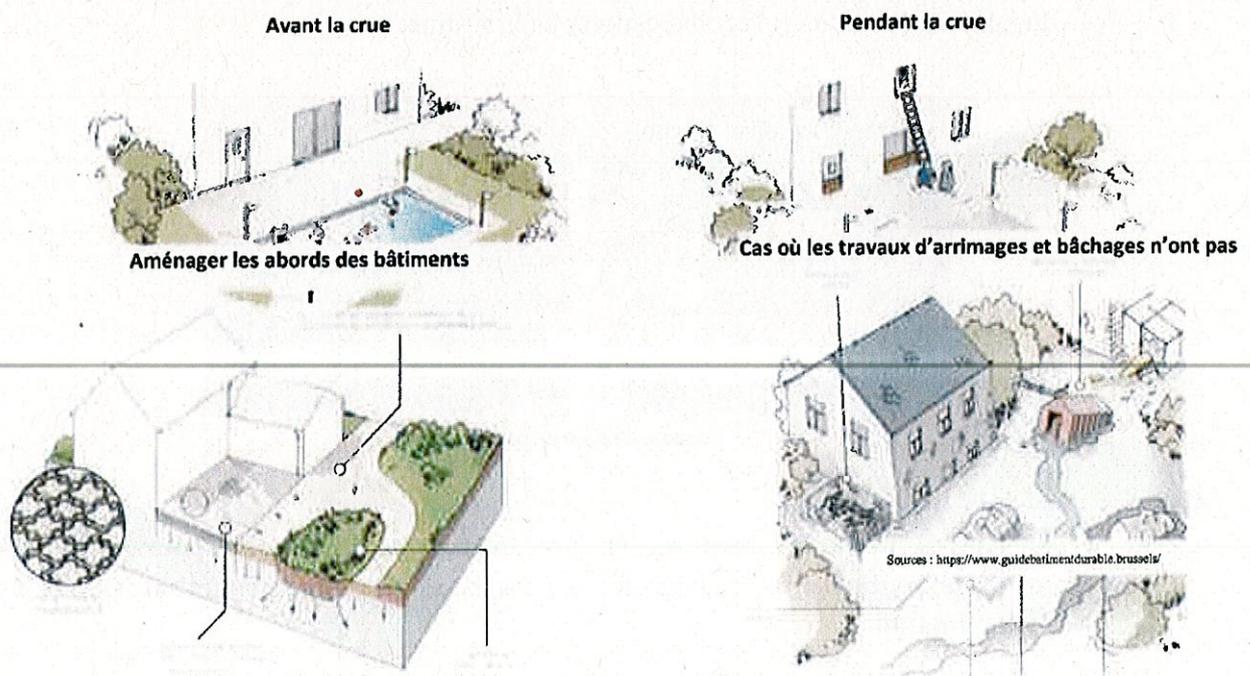
Exemple de pose de batardeaux

2. Autres mesures possibles et préconisées par le SDIS pour optimiser l'intervention des moyens de secours dans des zones soumises au risque inondation :

- Lors de la création d'ouvrages routiers (type pont), les voies créées devront conserver les caractéristiques des voies existantes auxquelles elles se rattachent ;
- La réalisation d'un « barriérage » automatique dans les zones fréquemment inondées afin de limiter leur fréquentation en période sensible ;
- La mise en place de pignes au bord des routes inondables pour mieux visualiser les chemins d'accès inondés ;
- La matérialisation des clôtures dans les zones fréquemment inondées ;

- Verrouiller les regards et installer des bouches d'égout qui soient résistantes aux surpressions afin d'éviter que les intervenants se fassent aspirer ;
- Installer un anneau d'amarrage pour les embarcations des secours au-dessus du niveau des PHEC pour les bâtiments susceptibles d'être évacués (population vulnérable) ;
- Créer un ouvrant sur la toiture ;
- Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ; déplacement hors de la zone inondable ou mise hors d'eau des tableaux et transformateurs électriques, équipements de génie climatique, de production de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de ventilation (dont événements), et cuves d'hydrocarbures ;
- Acquisition et mise hors d'eau d'un dispositif de coupure des réseaux de gaz et de courant électrique faible ;
- Mise hors d'eau des cabines et des mécanismes de fonctionnement des ascenseurs et des monte-escaliers ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ouverture manuels des ouvrants ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ancrage, de limitation des déplacements par flottaison ou destinés à empêcher la flottaison, pour les habitations légères de loisirs ;
- Installation d'une pompe submersible dans les sous-sols pour un retour à la normale plus rapide.

Pour les établissements sensibles, un diagnostic de vulnérabilité pourrait être demandé afin de s'assurer de la sauvegarde des personnes et des biens qu'ils abritent et de l'absence de conséquence pour l'environnement en cas de crue (pollution).



Avis SDJS – PLU La Croix Valmer 2024
Annexe 2 – Carte de couverture hydraulique de la commune



Avis SDIS – PLU La Croix Valmer 2024
Annexe 3 – Carte des objectifs du PIDAF



Carte des objectifs PIDAF







**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Var**

Toulon, le 4 septembre 2024

Affaire suivie par :

Sandra Joigneau

sandra.joigneau@culture.gouv.fr

Tél. 04.94.31.59.95

La cheffe de l'unité départementale de
l'architecture et du patrimoine du Var

à

Monsieur le Préfet du Var

DDTM/SPP

Pôle animation et urbanisme

Bureau planification

Objet : Révision générale du PLU de la Croix-Valmer – consultation UDAP sur projet arrêté du 3/07/24

Réf : UDAP83/SJ/n° 103

Pour faire suite à votre courriel, je vous adresse ci-dessous mes observations sur les documents transmis au titre des servitudes d'utilité publique en vigueur.

La Croix-Valmer se distingue par ses grandes qualités paysagères. Le territoire communal est ainsi couvert en grande partie par plusieurs paysages protégés au titre du code de l'environnement. Ce paysage se compose également d'un patrimoine architectural remarquable, notamment de villégiature.

Le PLU arrêté intègre l'avis de l'UDAP en date de juillet 2018, transmis dans le cadre du porter à connaissance. Les observations ci-dessous précisent ou complètent le projet.

Les servitudes d'utilité publique

Il convient de compléter la liste des servitudes d'utilité publiques par les sites suivants :

- Site inscrit du CAP CARTAYA (OU TAILLAT) Par arrêté du (12/01/1942),
- Site inscrit du CAP LARDIER par arrêté du 12/01/1942,

Ces deux sites sont compris dans le site classé des trois caps : Cap Lardier – Cap Cartaya - Cap Camarat (06/05/1995). Ainsi, ils sont suspendus par une servitude supérieure, néanmoins il est nécessaire de les mentionner.

Le patrimoine local

Le PLU prévoit un repérage du patrimoine local de manière à identifier, localiser, et garantir la préservation des éléments remarquables, architecturaux, urbains et paysagers. Je vous invite à compléter le repérage par les villas suivantes :

- VILLA JANSON, 31 boulevard Jarrosson, des architectes Baucher-Blondel et Filippone
- MAISON WIEBENGA, Architecte Jean Nielly, 1964-67

UDAP DU VAR

449 avenue de la Mitre – 83 000 TOULON

Téléphone : 04 . 94 . 31 . 59 . 95

udap.var@culture.gouv.fr

Concernant les prescriptions spécifiques aux éléments du patrimoine local visant leur préservation et leur mise en valeur, l'UDAP propose la rédaction ci-dessous visant à protéger et mettre en valeur le patrimoine identifié par la commune :

*Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.
Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.*

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, teintes, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).*
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,*
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,*
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.*
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.*
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble.*
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille, aire de battage, moulins...).*
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, canaux, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.*
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.*
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.*

Le changement de destination est possible en zone naturelle et agricole vers une destination d'hôtellerie pour les bâtiments repérés par un rond et un numéro. Ce repérage est à préciser, il semble renvoyer au patrimoine bâti repéré au titre du L151-19.

Concernant le patrimoine paysager protégé, les parcs et jardins à protéger n'ont pas vocation à être construits. Il paraît nécessaire de le préciser pour éviter leur densification.

A noter que certains jardins semblent avoir été supprimés du repérage par rapport au précédent PLU, les maintenir permettra d'assurer la transmission de ce patrimoine.

Le bâti ancien

Le bâti ancien présente des enjeux de préservation et de mise en valeur spécifiques. Aussi, je vous invite à annexer au PLU, les fiches conseils réalisées par le CAUE et l'UDAP, disponibles à l'adresse suivante : <https://www.culture.gouv.fr/fr/regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Aides-demarches/Archive-DICOM-Fiches-pratiques-conseil-technique-et-architectural>

Les boisements

En référence à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, il est souhaitable de préciser les espaces boisés classés par la mention, « à conserver, à protéger ou à créer ». L'équilibre du site inscrit repose notamment sur la qualité de ses boisements. Aussi, il est important de souligner l'intérêt de bonne gestion du végétal. Cette composante vivante à préserver doit faire l'objet d'un entretien et d'un renouvellement parfois.

Une vigilance particulière est également à signaler vis-à-vis de la cochenille du pin, qui entame le couvert arboré actuel.

Dans le même objectif, il est important de traiter les obligations légales de débroussaillage (OLD) tout en intégrant les enjeux paysagers : éviter le débroussaillage « pied à pied » qui marque le paysage et fragilise le boisement et prévoir un travail en quinconce permettant de réduire l'impact paysager.

Les projets annoncés dans le site inscrit

Le PLU arrêté annonce plusieurs projets dans le site inscrit notamment : l'extension de la zone d'activité du Gourbenet (ER n°70 zone 1AU), l'aménagement du cimetière (ER n°71 zone Ne), et l'aire de stationnement située le long de la départementale (ER n°44).

De manière générale, il est important de préserver les zones agricoles et naturelles du site inscrit, de l'urbanisation.

L'extension de la zone d'activité du Gourbenet a été admise au regard de la proximité avec la zone existante. Elle fait l'objet d'une réflexion quant à son intégration paysagère.

Cependant, le cimetière est plus isolé et situé sur un terrain boisé en pente, peu compatible aux besoins d'un tel équipement notamment en matière d'accessibilité et de planéité. L'impact paysager du cimetière risque d'entamer le paysage du site inscrit et doit faire l'objet d'une grande vigilance.

Concernant le parking envisagé en bord de voie, son emplacement au premier plan du paysage agricole ouvert caractéristique du site inscrit va créer un obstacle visuel inadapté à la préservation et à la mise en valeur du paysage. Aussi, sa localisation à un autre emplacement est à prévoir. Il convient également d'étendre le zonage « espaces agricoles à protéger » jusqu'à la voie. Cet emplacement mérite d'être identifié par un cône de vue sur le grand paysage (cf. PADD page 9)

Le site classé

Le PLU identifie plusieurs zonages et pastillages distincts dans le site classé, zones naturelles Na et Nb, et zones agricoles Aa, Ab et Ac. Il est important de vérifier la cohérence de ce zonage avec le site classé et les espaces remarquables de la loi littoral. En l'état, le règlement du PLU prévoit la possibilité d'extension (30% de l'emprise) sans maximum, la construction d'annexes, de piscines et terrasse en plein cœur du site classé.

Le zonage Nb figure sur le document graphique du PLU mais ne semble pas figurer mentionné dans le règlement, il s'agit peut-être d'une coquille à vérifier.

Les énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables constitue un enjeu crucial. Un travail interministériel Ministère de la Culture, de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, et de la Transition énergétique a permis d'établir le guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires : <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/Ressources/Les-guides-guides-techniques-fascicules-et-manuels/Guide-de-l-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires>
Ce document peut aider à l'intégration des panneaux solaires dans le règlement.

Dans cette même perspective, je vous propose les principes de pose suivants afin d'accompagner au mieux leur intégration en toiture, 5^e façade du bâti largement perçue dans le paysage collinaire littorale de la Croix-Valmer :

- Sur les toitures terrasses, prévoir la pose de panneaux à l'horizontale. En cas de panneaux dissimulés derrière l'acrotère, la pose de panneaux inclinés peut être autorisée sans dépasser de l'acrotère. Cependant, cette situation mériterait d'être appréciée si elle est perçue depuis l'espace public. Une vigilance particulière est néanmoins nécessaire pour limiter l'impact des garde-corps techniques (garde-corps rabattables ou lignes de vie par exemple).

- afin de préserver les toitures tuiles traditionnelles, il convient de prioriser la pose de panneaux sur les pergolas, pool house, auvents, abri voitures...ou encore sur les toitures basses les moins perçues (garage, rez-de-chaussée par exemple),

L'installation de panneaux solaires en toiture est à écarter sur le bâti identifié au titre du L151-19, afin de préserver l'ensemble cohérent de l'architecture du patrimoine local.

- de manière générale, il est important de rassembler les panneaux sur une seule emprise pour éviter le morcellement des toitures, de placer les panneaux en bas de pente, de prévoir des cadres de couleur foncé et des panneaux mats pour éviter les effets de quadrillage et enfin, d'exclure l'abattage d'arbres visant à permettre la pose de panneaux photovoltaïques.

- certains fabricants proposent désormais des couleurs terre cuite, qui peuvent être utilisés dans certains cas ou des tuiles solaires. Cependant ces dispositifs présentent un surcoût et un rendement plus faible, leur prescription est possible dans une certaine mesure. De tels projets pourront être étudiés mais peu présents à ce jour sur le marché.

La zone du Gourbenet et son extension présentent un potentiel de solaire en toiture important en raison de toitures de grandes surfaces et d'un vocabulaire architectural technique plus susceptible de recevoir les panneaux solaires. Il est possible d'intégrer cet objectif dans le règlement de zone.

Emprise et franges périphériques

Dans les sites protégés, les piscines et les plages participent à l'artificialisation du paysage. Aussi il paraît pertinent d'inclure ces surfaces dans l'emprise pour contenir leur impact visuel dans le site.

De la même façon, les franges périphériques ont vocation à être plantées, il est important de limiter l'implantation des ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons, exemples : rampes, voies et stationnements, soutènement, terrasses, ...

L'adaptation à la pente

L'adaptation à la pente est un sujet important dans le paysage collinaire de La Croix-Valmer. Il convient de limiter les déblais et les remblais au maximum et d'implanter le projet au plus près du terrain naturel, en privilégiant une implantation sur la plateforme existante, le cas échéant.

Les constructions doivent respecter deux niveaux apparents pour éviter les constructions en escalier très massives en vue lointaine.

Les soutènements sont à traiter en murs enduits (teinte brune) ou en pierres locales de petits moellons à l'identique des restanques traditionnelles, de hauteur maximale 1,50m, ils sont à espacer de manière à permettre des plantations intermédiaires. Les enrochements et modules préfabriqués ne sont pas adaptés au caractère du site et sont à proscrire.

Les clôtures

Un soin particulier est à apporter au traitement des clôtures et des espaces libres. La dominante paysagère des clôtures est à maintenir et à restituer si besoin dans les secteurs pavillonnaires notamment et le long des voies. Les murs pleins, pare-vues et portails pleins tendent à dégrader le paysage urbain. Les panneaux et grillages rigides, les teintes blanches ou gris anthracite contribuent à banaliser le premier plan largement perçu depuis les voies.

Il convient de traiter les clôtures en grillages agricoles, forestiers ou simple torsion. Les grilles en ferronnerie peuvent être autorisés dans certains parcs et jardins au caractère plus urbains. Les murs anciens en pierres pourront être conservés et restaurés. Exclure la plantation de haie végétale continue qui referme le paysage agricole ouvert.

Les portails doivent reprendre les modèles traditionnels en grille de ferronnerie ajourée ou en bois lames verticales (proportion équivalente de plein et de vide) pour maintenir des transparences paysagères.

Pour conclure, j'émetts un avis favorable sous réserve de l'intégration des observations énoncées ci-dessus. Je vous souhaite une bonne réception et reste disponible pour toute précision.

Pour la cheffe de l'UDAP

Sandra Joigneau
Adjointe à la cheffe de l'UDAP
Architecte des Bâtiments de France