

*Enquête publique relative à la révision n°1
du Plan Local d'Urbanisme de la Croix-Valmer.*

20 janvier – 19 février 2025



RAPPORT D'ENQUÊTE.

SOMMAIRE.

Table des matières

Chapitre 1 – Généralités.	3
1.1 : Cadre général du projet.....	3
1.2 : Objet de l'enquête.....	4
1.3 : Cadre juridique de l'enquête publique.....	4
1.4 : Présentation du projet.	5
Chapitre 2 : Organisation de l'enquête.....	11
2.1 : Désignation du commissaire enquêteur.....	11
2.2 : Arrêté d'ouverture d'enquête.	11
2.3 : Visite des lieux - réunions avec le porteur du projet.....	11
2.4 : Indication des mesures de publicité.....	11
2.5 : Registre dématérialisé.....	12
Chapitre 3 : Déroulement de l'enquête.....	13
3.1 : Chronologie de la procédure de révision.....	13
3.2 : Concertation en amont du projet.....	14
3.3 Dossier mis à l'enquête:	14
3.4: Permanences réalisées.....	16
3.6 Clôture de l'enquête.....	16
Chapitre 4 : Analyse des Observations du public.....	17
4.1 Observations Regroupées.....	17
4.2 OBSERVATIONS INDIVIDUELLES.....	22
Chapitre 5 Questionnement du Commissaire enquêteur.....	38
Chapitre 6 Analyse des PPA.....	40
Chapitre 7 : Avis de l'autorité environnementale (MRAe).....	61
ANNEXE 1.....	62
Procès Verbal de synthèse.....	62
ANNEXE 2.....	63
Réponse au Procès Verbal de synthèse.....	63

Chapitre 1 – Généralités.

1.1 : Cadre général du projet.

La commune de La Croix-Valmer se situe dans la partie méridionale de la presqu'île de Saint-Tropez, à l'est de la baie de Cavalaire.

Elle se trouve à mi-chemin entre les pôles d'activités et d'emplois que sont la métropole toulonnaise et l'agglomération Fréjus – Saint-Raphaël. Ensermée entre le Massif des Maures et la mer, la Croix-Valmer reste éloignée des principaux axes de communication. La commune est desservie par les routes départementales RD 559 et RD 93. Aujourd'hui, la Croix-Valmer s'est affirmée en tant que station balnéaire : ainsi, elle présente en basse saison le caractère d'une commune paisible, tandis qu'elle connaît une grande activité liée à l'installation de vacanciers durant la saison estivale, dont le nombre est estimé à près de 25 000 personnes pour moins de 4000 résidents permanents. Cette particularité induit des déséquilibres relatifs à l'offre de services, d'équipements et de structures d'accueil.

La Croix-Valmer, et sa communauté de communes (du golfe de Saint Tropez) sont intégrées au territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Golfe de Saint - Tropez » qui a procédé à sa révision, approuvé le 02 octobre 2019 et a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 21 juin 2023. Elle est adhérente au Parc National de Port-Cros depuis 2016

Elle est soumise à la loi littoral du 3 janvier 1986.



Le territoire communal, qui s'étend sur 2 249 hectares, se présente sous la forme de 3 grandes unités paysagères, bien délimitées les unes par rapport aux autres par des arrêtes orientées Est / Ouest et Nord / Sud :

- un grand amphithéâtre largement ouvert sur la baie de Cavalaire ;
- un versant Nord donnant sur la plaine de Gassin ;
- les reliefs orientaux du massif du cap Lardier.



1.2 : Objet de l'enquête.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2011, la commune de La Croix- Valmer a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire. Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter la PLU qu'elle a initialement approuvé le 17 décembre 2007 puis modifié 3 fois :

13 mai 2009 (corrections erreurs du règlement et cartographiques),
9 septembre 2010 (rendre constructible la zone 1AU du Bourdenet),
16 juillet 2019 (implantation immeubles pour Bailleur Réel Solidaire avec Etablissement Public Foncier).

1.3 : Cadre juridique de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'**article L 153-19 du code de l'urbanisme**, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément à l'**article 123-1 du**

code de l'environnement.

Article 153-31 du code de l'urbanisme : Le PLU est révisé quand la commune décide :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente révision entre bien dans ce cadre

1.4 : Présentation du projet.

Les objectifs de cette révision tels qu'affichés dans la délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2011 sont les suivants :

- Définition des périmètres des fenêtres de constructibilité autour des habitations existantes sur les terrains classés en EBC ;
- Mise en compatibilité des documents au regard des dernières évolutions législatives et réglementaires ;
- Déclassement d'EBC par une mise en compatibilité avec la destination du zonage ;
- Corrections de scories du règlement ;
- Réflexion sur l'aménagement du centre urbain du village ;
- Mise en cohérence du PLU avec le schéma d'aménagement de Pardigon ;
- Ajustement des zonages recouvrant les parties du rivage où sont admis les établissements de plage ;
- Modification du zonage de la déchetterie ;
- Définir un lieu d'implantation pour un nouveau cimetière ;
- Mise à jour des coupures d'urbanisation, notamment celle concernant le site du Vergeron permettant une compatibilité entre le PLU révisé et le SCOT du Golfe de Saint Tropez.

La révision du PLU a été élaborée en suivant ces objectifs, détaillés dans le projet d'aménagement et de développement durable. Le PADD conserve les grandes lignes fixées par celui de 2007. Il a été élaboré à partir du diagnostic et de l'état de l'environnement et constitue le cadre de référence et de cohérence aux différentes actions d'aménagement que la commune souhaite engager. Il intègre les

—
nouvelles dispositions législatives traduites dans le SCOT et principalement :

- Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové dite ALUR du 24 mars 2014,
- la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014
- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015
- Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique dite ELAN 23 novembre 2018
- Loi climat et résilience de 2021.

Conclusions du diagnostic territorial thématique et de l'EIE

Le diagnostic thématique et l'EIE, enrichis par le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat et la concertation (personnes publiques associées, public, associations, ...) ont fait émerger cinq grandes problématiques :

Un patrimoine aux nombreuses facettes, compatible avec la vocation touristique du territoire

Le terroir essentiellement viticole, les nombreux massifs collinaires boisés, qui forment l'écrin végétal du territoire, le patrimoine architectural notamment lié à la station de villégiature du 19ème siècle et la présence de vestiges archéologiques constituent les éléments identitaires signant la richesse de la commune.

La fréquentation touristique difficilement maîtrisable et le développement continu de l'urbanisation qui, d'une part, fragilisent les espaces agricoles, naturels et forestiers, et, d'autre part, le caractère encore trop méconnu et insuffisamment protégé du patrimoine architectural, urbain et archéologique, nécessitent que la politique de préservation et valorisation engagée par la commune soit poursuivie, afin qu'ils demeurent les références incontournables du paysage et de l'héritage croisien.

Une vie économique attractive, mais insuffisante pour limiter l'évasion progressive des actifs

Avec plus de 700 entreprises rattachées à différents domaines comme le commerce, la construction, l'artisanat, l'immobilier et le tourisme, et près de 1430 emplois offerts sur la commune (dont près de 56 % sont occupés par des non-résidents), le tissu économique croisien reste diversifié et dynamique.

Toutefois, la commune a quelques difficultés, de par sa vocation balnéaire affirmée, à s'affranchir d'une saisonnalité certaine (taux d'activité commercial multiplié par 3,5 entre janvier et août) et, par ailleurs, à renverser la fuite progressive des actifs, avec, notamment, un "poids" de plus en plus important de croisiens qui, quotidiennement, se déplacent vers d'autres communes pour aller travailler.

Un étalement des constructions sur une grande partie du territoire

Le dynamisme démographique soutenu depuis les années soixante-dix sur le territoire croisiens'est

traduit par un développement de l'urbanisation particulièrement consommateur d'espace et peu structuré. De multiples lotissements se sont en effet successivement développés sur les pentes des massifs ensoleillés, plus ou moins rattachés au centre de l'agglomération, façonnant ainsi une image et une identité urbaine complexe.

□ **Un cœur du village à caractériser et conforter**

Lors des dernières décennies, l'extension du cœur du village s'est réalisée au détriment d'une logique de valorisation structurelle. A ce titre, l'absence de séquences urbaines telles que l'on retrouve habituellement dans les noyaux villageois historiques du golfe de Saint-Tropez, associant, notamment, la place, la mairie voire l'église dans une dynamique aisément reconnaissable et appropriable, se fait cruellement sentir dans la centralité de la Croix Valmer..

Sur la base de ce constat, la commune a voulu porter une attention particulière dans la caractérisation et le confortement de son cœur de village, idéalement implanté en belvédère sur le grand paysage littoral.

□ **Une protection des richesses environnementales, agricoles et paysagères**

La commune dispose d'un patrimoine environnemental, agricole et paysager de première importance. Il convient, à ce titre, de poursuivre les actions engagées visant à assurer leur protection, notamment afin de pérenniser les richesses écologiques et le capital paysager, (espaces boisés, terroir agricole, falaises rocheuses littorales, réseau hydrographique et milieux annexes, ...), comme garants d'un développement durable pour La Croix-Valmer.

Les trois familles d'orientations générales du PADD

A partir de ces cinq grandes problématiques, le projet politique communal en matière d'urbanisme et d'aménagement s'est articulé autour de trois axes prioritaires (orientations) qui ont permis de fonder et structurer le PADD. Ces trois familles d'orientations générales, qui demeurent identiques à celles définies dans le PADD initial, permettent de structurer le projet politique communal autour des piliers fondateurs que sont la protection des milieux naturels et agricole, la mise en place d'un projet urbain, notamment sur le cœur du village, ainsi que la nécessaire prise en compte des besoins économiques et sociaux. Ces trois orientations générales sont les suivantes :

- **ORIENTATION 1 : PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE**
- **ORIENTATION 2 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE**
- **ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR**

Ces trois orientations générales sont déclinées en de multiples thématiques et objectifs se complétant

les uns les autres, structurant ainsi le cadre du projet communal et apportant les réponses aux différents enjeux identifiés dans le diagnostic territorial thématique et l'EIE.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD) apporte aux huit enjeux thématiques identifiés ci-dessous, une plus-value environnementale classée par ordre décroissant :

- Enjeu « **Paysages et patrimoine** »
- L'enjeu thématique prioritaire « **Milieus naturels et biodiversité** »
- Enjeu « **Air,énergie, climat** »
- « **Ressource espace** »
- Risques naturels et technologiques**

Et enfin, ce qui est logique du fait des faibles leviers d'actions du PLU sur ces thématiques, les enjeux suivants :

- « **Ressource en eau**»
- « **Nuisances sonores** »
- « **Déchets** »

En conclusion, le PADD présente une plus-value environnementale globale positive en répondant à l'ensemble des enjeux environnementaux de la commune de La Croix Valmer.

Variation des surfaces par type de zonage

Zone	Surface au PLU de 2007	% au PLU de 2007	Surface au PLU Révision N°1	% au PLU Révision N°1
U	733	32,59	710	31,55
AU	10	0,46	2,5	0,12
A	258	11,46	272	12,10
N	1248	55,49	1264,5	56,23
Total	2249	100	2249	100

On constate une légère diminution des surfaces urbanisées au bénéfice des surfaces naturelles et agricoles. En outre un zonage UF a été créé pour interdire les nouvelles constructions (à l'exception d'extensions limitées) dans des espaces proches du rivage.

Le PLU en projet limite la consommation spatiale et valorise les terres agricoles et naturelles, objectifs portés par le PADD et bien traduit dans les autres documents

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les articles L151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme encadrent le contenu des OAP. Ce contenu a notamment été modifié avec la loi « Climat » du 22/08/2021.



L'OAP sectorielle n°1 concerne le grand projet de renouvellement urbain du cœur de village, classé en zone UA (secteur UAr). Ce secteur est réglementé selon des modalités spécifiques, au contact de zones UA et UB limitrophes. Dans ce cadre, l'OAP n°1 fixe un ensemble de dispositions en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que de mixité fonctionnelle et sociale. Par ailleurs, ce secteur comporte un schéma d'aménagement, qui précise les caractéristiques générales d'organisation spatiale du futur cœur du village.

L'OAP sectorielle n°2 concerne la zone 1AU du Gourbenet réglementée, selon des modalités qui viennent conforter le règlement de la zone d'activité existante limitrophe (UE). Dans ce cadre, l'OAP n°2 apporte des compléments en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Par ailleurs, elle comporte un schéma d'aménagement, qui précise les caractéristiques générales d'organisation spatiale de cette extension de la zone d'activité du Gourbenet.

La troisième OAP est thématique ; elle concerne la prise en compte des discontinuités écologiques. Cette OAP, dite OAP Trame Verte et Bleue (OAP TVB) couvre l'ensemble du territoire communal.

Chapitre 2 : Organisation de l'enquête.

2.1 : Désignation du commissaire enquêteur.

J'ai été désigné par Décision n° E 24000067 / 83 du 04 /11 / 24, de la magistrate du tribunal administratif de Toulon chargée des enquêtes publiques conformément à l'article R 123-25 du code de l'environnement.

2.2 : Arrêté d'ouverture d'enquête.

L'ouverture de l'enquête publique relative à la révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de la Croix Valmer fait l'objet de l'arrêté municipal N° 2024_93 du 17 décembre 2024

2.3 : Visite des lieux - réunions avec le porteur du projet.

Le 27 novembre 2024 j'ai rencontré Madame Marengo responsable du service urbanisme pour échanger sur le projet de PLU et la procédure d'enquête publique.

Le 1 décembre j'ai effectué la visites des principaux lieux (OAP, Vergeron, les Gâches,...) avec Madame Marengo.

2.4 : Indication des mesures de publicité.

Un Procès Verbal de la police municipale atteste de l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique sur les lieux suivants :

- salle Espace Diamant 580 rue Frédéric-Mistral
- Salle Charles voli 54 place des palmiers
- Pitchoun Park rue du Train des Pignes
- intersection rue Louis-Martin et la place des palmiers
- Villa topaze direction des services techniques boulevard de Tahiti
- Bibliothèque municipale 528 boulevard de Saint-Raphaël
- Maison des Jeunes et de la Culture 303 boulevard des villas
- Conservatoire du littoral, Gigaro
- Monument aux morts 1198 boulevard de Gigaro
- parking de Sylvabelle, boulevard du littoral
- Parking plage du débarquement, boulevard Maréchal Juin

- Statutaire mairie 102 rue Louis-Martin
- Accueil de la mairie, 102 rue Louis-Martin

J'ai constaté que les affichages de l'avis d'enquête publique sont visibles et lisibles de la voie publique, et conformes aux caractéristiques et dimensions définies dans l'arrêté du 9 septembre 2021.

Un certificat d'affichage a été produit par le maire de la Commune.

- Mesures de publicité dans la presse locale
Les deux parutions dans la presse locale ont bien été réalisées, les 04/01 et 25/01 pour Var Matin et 03/01 et 24/01/25 pour Var Information. Conformément à l'arrêté préfectoral n°DCL/BERG/2024/447 du 24 décembre 2024, ces deux journaux sont habilités à publier les annonces judiciaires et légales, pour l'ensemble du département du Var, au titre de l'année 2025,

En complément des mesures de publicité mentionnées ci-dessus, l'avis d'enquête était consultable sur le site internet de la mairie, la page facebook, le site internet de la Compagnie Nationale des Commissaires enquêteurs et le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5884> pouvant être atteint via les réseaux sociaux..

2.5 : Registre dématérialisé.

En complément des trois modes réglementaires de participation du public, registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie, courriers adressés au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, et adresse mail enquetepublique-5884@registre-dematerialise.fr, un registre dématérialisé a été mis en place.

Ce service en ligne de dématérialisation permet la publication des dates d'ouverture et fermeture de l'enquête, ainsi que les dates et lieux de permanences. Le dossier d'enquête est disponible sur ce site pendant la durée de l'enquête, le public peut consulter les éléments du dossier, émettre des observations (<https://www.registre-dematerialise.fr/5884>) et lire les contributions.

Cette procédure permet une meilleure information du public par la mise en ligne des documents et favorise une plus large participation du public.

Chapitre 3 : Déroulement de l'enquête.

3.1 : Chronologie de la procédure de révision.

Pour mémoire le PLU initial a été annulé partiellement le 02/07/2009 pour incompatibilité avec le SCOT. : La zone UCc située entre le Sud du Massif du Vergeron et la mer est annulée car la coupure d'urbanisation figurant au SCOT n'est pas reprise dans le PLU approuvé.

20/10/2011 : délibération du Conseil municipal prescrivant la révision du PLU.

Fin 2013 : suspension des travaux car période pré-électorale.

Mars 2024 : élections municipales, objet d'un recours.

06/11/2014 premier arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille (SCI Sud 26) qui précise que le secteur situé au Sud du Massif du Vergeron est situé en continuité d'agglomération et pas en coupure d'urbanisation.

Par délibération du 10 décembre 2014, la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez engage la modification du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 12 juillet 2006.

fin décembre 2014 : Elections municipales annulées par le Conseil d'Etat et mise en place d'une délégation préfectorale afin de gérer les affaires courantes de la commune.

mars 2015 : Elections municipales. Reprise du travail sur la révision.

22/11/2016 : premier débat sur les orientations du PADD en Conseil municipal.

2 octobre 2019, approbation de la révision du SCOT qui supprime la coupure d'urbanisation du Vergeron.

20 décembre 2019, suspension par le Préfet du Var du caractère exécutoire du SCOT approuvé.

12 décembre 2022, le Préfet du Var souligne que les évolutions apportées au projet de SCOT dans le cadre de la modification 1 vont permettre de lever la suspension de son caractère exécutoire.

21 juin 2023, approbation du SCOT et reprise de la procédure de révision du PLU.

Cette chronologie explique le délai particulièrement long entre la décision de révision et la procédure d'enquête publique après consultation des PPA.

3.2 : Concertation en amont du projet.

Conformément à l'article **L 103-2 du code de l'urbanisme**, la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées.

Les modalités de la concertation publique sont précisées dans la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2011, prescrivant la révision n°1 du PLU:

Le bilan de la concertation a été présenté par le maire de la Croix Valmer lors de la délibération de 3 juillet 2024 arrêtant le projet de PLU. Il a rappelé son déroulement :

Du 18 au 25 septembre 2013, campagne d'affichage informant la population de la réunion publique du 25/09/2013 dans 32 établissements (commerces, services publics, cabinet médical. . .)

Insertions dans la presse, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
Articles parus dans les bulletins/magazines municipaux de décembre. janvier, février 2014, mars, avril, mai 2017 , décembre 2019, janvier et février 2020.

Des informations régulières sur l'avancée du dossier sont parues sur le site de la Commune.

Quatre réunions publiques, coïncidant avec les phases clés de l'avancement du projet de révision, se sont tenues aux dates suivantes

Le 25/09/2013
Le 26/01/2016
Le 18/01/2024
Le 07/02/2024.

Un registre d'observations a été mis à la disposition du public du 02/07/2012 au 2/06/2024.

Quand les remarques restaient compatibles avec les objectifs et orientations, qu'elles ne remettaient pas en cause la cohérence d'ensemble du projet de révision, et qu'elles n'étaient pas contraire aux dispositions du code de l'urbanisme. (notamment application de la loi Littorale) ou enjeux supra communaux, celles-ci ont été prises en compte.

Consultation de la Commission Extra-Municipale : en complément, le projet de révision du PLU a fait l'objet de sept réunions avec la Commission Extra-municipale. coïncidant avec les phases clés de l'avancement du projet de révision.

3.3 Dossier mis à l'enquête:

Le dossier mis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

- Délibération d'arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation
- Arrêté d'enquête publique
- Avis d'enquête publique

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de Programmation OAP 1, 2, 3
- Règlement
- Documents graphiques
 - Partie Ouest 1/5000
 - Partie Est 1/5000
 - Partie Centre 1/2500
- Liste des emplacements réservés
- Annexes
 - Secteurs soumis au droit de préemption urbain
 - Classement des voies bruyantes et arrêté préfectoral portant approbation du classement sonore des infrastructures de transport terrestre
 - Carte et liste des servitudes d'utilité publique
 - Carte des zones dans lesquelles les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable
 - Zonage d'assainissement et délibération portant approbation du zonage d'assainissement et du schéma directeur des eaux pluviales
 - Dossier de prise en compte des ruissellements pluviaux et délibération portant approbation du zonage d'assainissement et du schéma directeur des eaux pluviales
 - Feux de forêt
 - Retrait – gonflement des argiles : porter à connaissance et carte
 - Submersion marine : porter à connaissance et carte
 - Porter A Connaissance de l'aléa sismique
 - Arrêté préfectoral zone archéologique dev saisine sur les dossiers d'urbanisme
 - Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie
 - Règlement local de publicité
 - Schéma communal de défense extérieure contre l'incendie
 - Obligation légale de débroussaillage

- Avis des Personnes publique associées
- réponse de la commune aux PPA (ajouté à ma demande pour une meilleure information)
- Notification d'absence d'avis de la MRAe

Le dossier, conforme à l'article R 123-8 du code de l'environnement, était consultable :

- En Mairie de la Croix Valmer du lundi au jeudi de 8h30 à 16h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30
- Sur un poste informatique mis à disposition du public à la mairie
- Sur le site internet suivant : enquete-publique-5884@registre-dematerialise.fr
- Sur le site de la mairie

L' étude d'incidence est intégrée au rapport de présentation

J'ai vérifié la similitude entre le dossier papier, disponible sur le lieux d'enquête, et le dossier

dématérialisé.

3.4: Permanences réalisées.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de la Croix Valmer au cours des permanences ci- dessous, conformément à l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique. :

- | | | | |
|---|---------------------|------------------|----------------------|
| – | Lundi 20 janvier | de 09h00 à 12h30 | Ouverture d'enquête. |
| – | Mardi 28 janvier | de 13h00 à 17h30 | |
| – | Samedi 1 février | de 09h00 à 12h30 | |
| – | Jeudi 6 février | de 13h00 à 16h30 | |
| – | Mercredi 19 février | de 13h00 à 16h30 | Clôture d'enquête. |

3.6 Clôture de l'enquête.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai présenté le Procès Verbal de synthèse des observations du public (Annexe 1) au porteur du projet lors d'une réunion conduite à la mairie de la Croix Valmer le 27 février.

La Commune de la Croix Valmer a bien voulu produire ses observations en réponse au procès-verbal de synthèse par mail du 7 mars 2025

Cette réponse fait l'objet de l'Annexe 2,

Chapitre 4 : Analyse des Observations du public.

4.1 Observations Regroupées

Les observations du public sont classées par ordre chronologiques des inscriptions au registre d'enquête

Les contributions RD1, RD2, RD3, RD5, RD7, RD8, RD9, RD11, RD12, RD14, RD15, RD16, RD17, RD18, RD19, RD21, RD22, RD23, RP6, RP8, RP9 et P11 sont regroupées par thème dans la synthèse et font l'objet d'un questionnaire, réponse et analyse regroupés ci-après :

La problématique des hélicoptères et bateaux

Les habitants se plaignent de la forte nuisance (bruit, pollution) dues aux hélicoptères et de la pollution due au flux maritime côtier qui devrait être réglementé

Q 1 -Quelle suite pouvez-vous donner à ces demandes (traduction dans le PLU ?), notamment sur les hélicoptères qui font l'objet d'une forte opposition ?

Réponse / Q 1

Le règlement des zones U et AU sera modifié, en rajoutant une disposition interdisant les hélisurfaces autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par contre, la problématique concernant la pollution due aux flux maritimes côtiers n'est pas de la responsabilité du règlement d'un PLU. Aucune nouvelle disposition ne peut donc être rajoutée dans le règlement. Néanmoins, la commune reste très attentive à ce que cette pollution soit réduite dans les années à venir, par la mise en œuvre d'actions spécifiques, à l'échelle de La Croix Valmer ou de l'ensemble du Golfe de Saint-Tropez.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Je prends acte des dispositions concernant les hélicoptères, qui permettront de stabiliser les nuisances, ainsi que de son engagement concernant les futures actions pour réduire la pollution due aux bateaux.

Constructibilité

Q 2 – Au niveau du règlement pour toutes les zones pouvez-vous permettre les toitures en terrasse et éventuellement avec piscine, des matériaux plus contemporains que les tuiles romanes ou rondes, ne pas limiter les pentes de toit entre 25 et 35%, autoriser les tropéziennes ; pouvez-vous supprimer la notion de niveau sur les terrains en pente (calcul de la hauteur difficile, risque d'interprétation) ?

Réponse / Q 2

- Le règlement autorise les toitures terrasses dans toutes les zones. Par ailleurs, les piscines en toiture ne sont pas spécifiquement interdites. Un projet architectural peut donc les permettre, bien que ce type d'aménagement soit très limité.
- Les toitures en tuile sont réglementées en cas de toiture en pente, le règlement sera modifié afin de permettre l'utilisation de matériaux différents (zinc, cuivre,...). Et la pente de 25 à 35% correspond à celle réalisée sur les toitures tuiles en Provence.
- Les tropéziennes ne sont pas interdites dans le règlement. Seule une disposition limitative est fixée dans la zone UA du cœur du village, afin de favoriser leur insertion dans le paysage urbain, conformément à l'avis de L'Architecte des Bâtiments de France.
- L'article 4.2 du Chapitre 2 du Titre I du règlement fixe des règles pour les hauteurs maximales des constructions, notamment en cas de terrain en pente (de plus de 5%). Avec des schémas explicatifs qui permettent de préciser le calcul de ces hauteurs maximales. Enlever ces dispositions rendrait les demandes d'urbanisme bien plus difficile à interpréter et à instruire. La commune décide donc de les conserver.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la Commune et en suis satisfait.

Les EBC

Cette question rejoint très souvent celle de la constructibilité. S'agissant de demandes particulières, qui se recoupent avec le thème précédent et rattachées à des parcelles elles sont analysées individuellement dans le tableau du § 4.2

Réponse de la commune

Pour information, la commune rappelle que les classements et déclassements d'EBC ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysage et de Sites (CDNPS) lors de la séance du 16/09/2020. Il est donc désormais impossible de modifier les EBC. Toute suppression éventuelle d'EBC pourra être étudiée, le cas échéant, dans le cadre d'une révision future du PLU.

La commune rappelle, de même, que l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que « **les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,...** ».

Commentaire du Commissaire enquêteur

En accord avec la commune. J'ai néanmoins analysé individuellement ces contributions et aucune

demande de déclassement d'EBC ne relève d'un intérêt général..

L'OAP 1

Certaines contributions montrent l'inquiétude des habitants concernant la densification de l'habitat qui pourrait nuire au caractère actuel du village. Le coût qui paraît élevé pour certains est souligné.

Q 3 - Quels moyens de concertation seront adoptés pour associer les riverains notamment pour prendre en compte leur aspiration au maintien de leur cadre de vie et limiter les coûts ?

Q4 – Le projet d'implantation des bâtiments est-il définitif (notamment celui se terminant en pointe près de l'immeuble le Saphir) ?

Q5—Cette OAP est censée faciliter la sortie des opérations de logements à vocation de résidence principale (action 1 du PLH). Comment pensez-vous procéder pour vérifier cette restriction (clause figurant dans l'acte authentique de vente ?) ?

Q6—Les infrastructures actuelles (crèches, écoles, station d'épuration, circulation) permettent-elles d'accepter la croissance démographique ?

Réponses / Q 3

La commune tient à rappeler que le projet de renouvellement urbain du cœur du village, qui est notamment traduit sous la forme de l'OAP-1, a déjà fait l'objet d'une concertation publique préalable. Cette concertation a permis à la population de s'exprimer et de porter toutes ses observations sur le projet. Cette concertation, obligatoire dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concertée, a été organisée sous la forme d'ateliers participatifs associant la population aux techniciens la commune et aux élus, de réunions publique, d'une exposition de documents et schémas explicatifs en mairie, de publications dans la presse locale et revues municipales, de mise à disposition des documents et registres sur le site internet, ...

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, la population sera à nouveau tenue au courant de son évolution par le biais du site internet et des réunions publiques d'information.

Réponse / Q 4

Le projet d'implantation des bâtiments, tel qu'illustré dans l'OAP-1, demeure indicatif. Il n'a donc pas de caractère définitif, les bâtiments concernés devront respecter le caractère général de cette cartographie et se conformer aux règles fixées pour le secteur concerné (UAr).

Réponse / Q 5

La prise en compte d'une offre en résidences principales est un acte fort du projet de renouvellement urbain du cœur du village. Le développement de cette offre en résidences principales est précisé dans le règlement et l'OAP-1. A ce titre, 40% du programme total à réaliser sur le secteur UAr devra être destiné à des logements sociaux, soit 100 logements (250x40%). Cette obligation sera confirmée dans les futures demandes de Permis de Construire (PC) liées au projet.

Réponse / Q 6

La capacité du groupe scolaire Georges Selliez, composé d'une école maternelle et primaire, permet d'intégrer les besoins futurs d'évolution démographique, tel que précisé dans le rapport de présentation (cf. p 53). A noter qu'une capacité d'extension peut être également envisagée, le cas échéant, notamment pour un horizon plus lointain.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses de la Commune sur ces 4 questions et suis satisfait les réponses fournies.

Zone du Vergeron

La zone devient modérément constructible, des doutes sont exprimés sur le respect de cette modération.

Q 7 – *Quelles dispositions pensez-vous mettre en place pour piloter la modération des constructions ?*

Réponse / Q 7

La zone du Vergeron fait l'objet d'une sectorisation spécifique (UCv). A ce titre, le règlement précise que ce secteur UCv : « *correspond à un espace littoral sensible (...) où une densité encore plus faible est exigée, afin de préserver les qualités paysagères lui conférant son caractère patrimonial (cf. p 62) ».*

Les règles applicables au secteur UCv vont ainsi permettre d'encadrer et limiter les impacts des constructions. Pour plus de précisions, il convient de s'y référer (emprise au sol limitée à 0,08% ; 85% du terrain destiné aux espaces verts de pleine terre et aux plantations, etc).

Commentaire du Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la Commune.

LE DECI

Les critiques portent sur le volet financier avec la répartition Public/Privé qui n'a pas lieu d'être dans le PLU, un recours est mentionné contre l'arrêté approuvant le SCDECI qui impose aux lotissements de financer les investissements liés à la mise à niveau des canalisations d'eau pour les bornes incendies

Q 8 – *Quelle suite pensez-vous donner à cette demande ?*

Réponse / Q 8

La prise en compte de la défense incendie est un enjeu majeur de protection des biens et des personnes. A ce titre, le RDDECI, approuvé par arrêté préfectoral, et le SCDECI, approuvé par arrêté communal en date du 24/10/2023, ont été intégrés, à la demande des services de l'Etat et de la commune, dans les annexes du règlement. Il convient donc de les conserver.

La commune rappelle que par jugement en date du 5 décembre 2024, le Tribunal Administratif de Toulon a statué en précisant que les poteaux incendie d'un lotissement qui ne couvriraient d'autres besoins que ceux des colotis restent à la charge dudit lotissement.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la Commune. Le détail du volet financier dont le principe de répartition public/privé a été confirmé par le Tribunal Administratif permet à chaque partie de prévoir les dépenses

correspondantes.

Les Gâches.

3 contributions (association VPIST et 2 anonymes) demandent d'officialiser cette zone comme espace remarquable et boisé intégrée au massif du Lardier

Q 9 – Quelles suites seront données à cette demande et dans l'affirmative sous quelle forme ?

Réponse / Q 9

La zone des Gâches fait partie du Cap Lardier. Elle est donc classée en tant qu'espace remarquable (Na et couverte d'EBC) dans le PLU révisé au même titre que le site classé des 3 Caps méridionaux de la Presqu'île de Saint Tropez.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse donnant satisfaction à la demande des contributeurs.

Les autres concernant des points précis sont analysées dans le tableau ci-après :

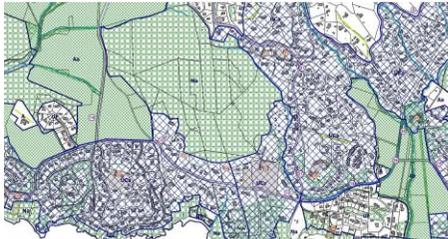
4.2 OBSERVATIONS INDIVIDUELLES

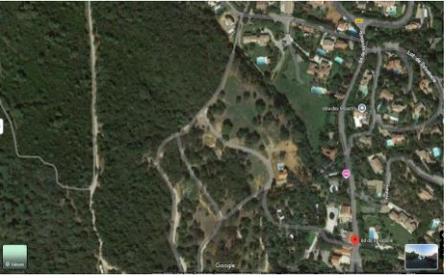
J'ai analysé les contributions en intégrant, et complétant si besoin, la réponse de la Commune pour fournir mes commentaires sur chacune d'elle.
 RP Registre papier RD Contribution Dématérialisée

N°	Auteur	Résumé	Analyse du Commissaire enquêteur
RD 4	Arnaud COURRET	<p>Propriétaire de la parcelle B 4914 en zone Na.</p> <p>Cette parcelle dispose de deux accès de 4 mètres minimum sur la voie publique. Elle bénéficie d'eau potable), d'électricité par transformateur Enedis dédié et générateur de secours ainsi que du téléphone et fibre optique</p> <p>L'assainissement est autonome La sécurité incendie est assurée par une installation privée normalisée</p> <p>Parcelle en zone Na depuis le PLU du 17/12/2007 et essentiellement (partie Nord) classée en EBC. Selon M Courret il s'agit d'un classement par erreur en rupture avec le POS de 1989 ; classement ayant fait l'objet d'un recours gracieux argumenté.</p> <p>M Courret relève des dispositions contradictoires avec le rapport de présentation</p> <p>La parcelle ne se situe pas dans les coupures d'urbanisation ou espace naturel remarquable ou EBC identifiés</p>	<p>Selon la Commune il est impossible de faire évoluer les EBC, leur identification ayant reçu un avis favorable de la CDNPS. Située dans le quartier de Saunier, la parcelle B 4914 a déjà été classée en espace remarquable (Na) dans le PLU initial (2007). Elle fait partie d'un massif forestier qu'il convient de préserver. Un classement en UC est impossible à envisager, notamment au titre de l'application de la loi Littoral (parcelle située en discontinuité de l'agglomération ou du village existant).</p> <p>Je pense qu'en outre la discontinuité de cette parcelle par rapport au village existant et soumis à la loi littorale est indéniable. Déjà classée en espace remarquable, même par erreur selon le contributeur, la modification demandée ne peut être accordée</p> 

		<p>Le rapport de présentation note que les principales évolutions en termes de zonage concernent notamment la création du secteur Uc au lieu-dit Saunier où se situe cette parcelle, exclue en raison de l'erreur initiale</p> <p>Demande le classement en UC, la suppression de l'EBC au Nord, compensé par un classement au Sud (solde positif de 2800 mètres carrés)</p> <p>M Courret joint une liste de jurisprudences. Sont annexés à cette contribution (54 pages) plusieurs documents : requêtes, extrait du POS, lettre du SDIS, rapport de l'enquête publique du 27/11/2007, recours gracieux, ...</p>	
RD 6	Thibaut SPRUYT pour indivision CHEVALIER	<p>Concerne la parcelle AP 118 de 3478 m², appartenant au lotissement Mei-Lese achetée en 1975 en tant que terrain constructible avec accès à la départementale.</p> <p>En 1998, lors de la révision du PLU, la parcelle AP 118 a été classée en EBC et rattaché de manière non fondée à la Pierre-Plantée, alors que séparé d'elle par la D559.</p> <p>Cette parcelle ne comporte aucun végétal méritant une protection particulière ce qui ne justifie en rien le classement en EBC.</p> <p>Cette parcelle AP est contiguë à des parcelles bâties de la Ricarde, ce qui est conforme au</p>	<p>La Commune rappelle que que les services de l'Etat ont demandé que cette parcelle demeure inconstructible. Elle était déjà classée en zone naturelle (N) dans le PLU initial. Cette parcelle est non bâtie et située entre la limite des espaces proches du rivage et la mer. La réintégrer au sein de la zone UC limitrophe aurait pour effet d'augmenter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF), rendant ainsi incompatible le PLU avec la loi Climat (objectif de réduction de la consommation d'ENAF).</p> <p>J'ajoute que la loi climat qui vise à protéger l'environnement et à lutter contre le dérèglement climatique encourage la préservation et la valorisation des espaces naturels agricole et forestier auxquels appartient cette parcelle. Les services de l'Etat ont donc demandé à juste titre de la conserver en zone naturelle.</p>

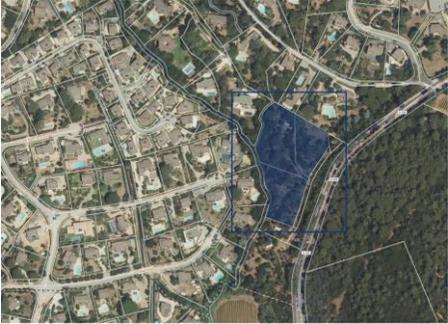
		<p>respect de la continuité avec l'urbanisation existante. Souhaite bénéficier d'environ 2000 m² de constructible (sur les 3478 m², le reste restant en EBC).</p> <p>La constructibilité ne provoquerait pas de fragmentation de l'espace naturel, puisqu'elle existe déjà du fait de la présence de la RD 559.</p>	
RD 10	Marie-Caroline et Lambert de HARENNE-TERLINDEN	<p>Demande à faire passer en zone agricole une partie de la parcelle B 5566 avec les principaux arguments suivants :</p> <p>Le site de Collebasse a conservé jusqu'à présent la vocation agricole qu'il a eue depuis toujours.</p> <p>Le bâtiment d'étable et écurie a conservé les éléments de sa vocation (abreuvoirs, mangeoires, etc..) et la prairie entretenue et utilisée notamment dans le cadre d'accords pris ces dernières années avec des bergers.</p> <p>le périmètre souhaité de cette zone agricole recouvre partiellement le périmètre défini comme: "élément de paysage à protéger ou mettre en valeur". Ce classement sera une manière de protéger davantage cet élément de paysage.</p>	<p>Selon la Commune cette parcelle fait partie intégrante du massif boisé. Elle ne fait donc pas partie d'une zone agricole. Elle est couverte à 90% d'EBC, à l'exception d'une fenêtre autour des constructions existantes. Cette identification a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS. Il est impossible de la modifier.</p> <p>Le règlement n'interdit pas l'activité agricole dans ce secteur.</p> <p>Je partage cette analyse qui ne donne pas suite</p> 

<p>RD 13</p>	<p>Melissa MOUREY Legacité Avocats pour société GERCO</p>	<p>Conteste le classement en zone N avec EBC de la totalité de la parcelle BK n° 120 en l'absence d'exploitation forestière, du fait de sa desserte par des réseaux et en continuité des constructions existantes classées en zone constructible,</p>	<p>Selon la commune sa couverture en EBC, validée par la CDNPS, ne peut faire l'objet d'aucune modification. Elle est non bâtie et fait partie intégrante d'un massif boisé remarquable du Vergeron.</p> <p>La zone du Vergeron est un espace sensible, d'ailleurs souligné dans d'autres contributions (notamment celle de VPIST), sa constructibilité doit être limitée au maximum.</p> <p>Un classement en zone UC porterait atteinte à l'objectif de limitation de la consommation spatiale, imposé par la loi Climat.</p>  <p>La qualité du site est de mon point de vue indéniable. Bien évidemment cette parcelle se situant en limite de zonage, la zone attenante étant en zone urbanisée, les constructions se sont développées, mais on ne peut pour autant pas parler de parcelle en secteur urbanisé, c'est d'ailleurs toute la question des limites.</p> <p>· Cette parcelle est déjà classée en zone N et EBC dans le PLU actuel, aucune modification de limite n'a été apportée dans ce secteur :</p>
------------------	---	--	---

			<p data-bbox="1128 245 1317 300">PLU ACTUEL</p>    <p data-bbox="1128 1251 2024 1321">Un reclassement créerait une insertion de zone urbanisée dans la zone naturelle.</p>
--	--	--	--

			<p>Comme l'a déjà indiqué la Commune par ailleurs l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger <u>ou à créer,...</u> ».</p> <p>.</p> <p>En conclusion, je pense que c'est à juste titre que le zonage N a été conservé, avec le classement en Espace Boisé Classé validé par la CDNPS, et ne peut être modifié dans le cadre de la présente révision.</p>
RD 20	Association VPIST- Vivre dans la Presqu'île de St Tropez	<p>Zone des Gâches : Demande d'officialiser cette zone comme espace remarquable et boisée, intégrée au massif du Lardier.</p> <p>Hélicibles : Exigence de suppression des hélicibles existantes et interdiction de nouvelles constructions.</p> <p>Trait de côte : Critique de l'urbanisation excessive du littoral, qui nuit aux résidents permanents. Appel à des sanctions pour les nuisances causées par les activités estivales et à une stratégie foncière à long terme pour anticiper la dégradation du littoral (rien à ce sujet dans le PADD).</p> <p>Projet « cœur de village » : Désaccord avec le diagnostic actuel qui propose une</p>	<p>Pour la Zone des Gâches voir réponse Q 9. et pour les hélicibles : voir réponse Q 1.</p> <p>Je suis en accord avec ces réponses qui donnent satisfaction à la contribution, pour les hélicibles je note qu'aucune nouvelle autorisation ne sera donnée, il me paraît difficile de supprimer celles existantes</p> <p>Pour le Trait de côte la Commune relève que L'urbanisation du littoral est stoppée dans le PLU (aucune nouvelle zone d'extension de l'urbanisation n'y est prévue).</p> <p>J'ajoute que conformément à la législation, d'une façon générale le PLU limite bien l'urbanisation qui n'est pas en continuité avec le village, tout en assurant une densification nécessaire pour l'accueil de nouveaux arrivants.</p> <p>Je note que la commune prévoit bien de veiller à ce que les infrastructures accompagnent le développement.</p> <p>La politique de sanction ne relève pas du PLU.</p>

		<p>urbanisation accrue (8 immeubles pour 260 logements), jugée inappropriée pour maintenir le caractère familial et charmant du village. Inquiétudes sur la capacité des infrastructures (circulation, crèches, écoles, station d'épuration) à supporter une croissance démographique.</p> <p>Coût et gestion du projet : plus de 75 millions d'euros, ce qui semble démesuré par rapport aux finances de la commune. Des doutes sont émis sur la capacité de gestion de la commune, notamment en raison de l'expérience passée avec d'autres projets.</p> <p>Zone du Vergeron : La zone devient modérément constructible, des doutes subsistent quant à la capacité de la mairie à assurer un contrôle adéquat des constructions.</p>	<p>Le contrôle des constructions relève de l'instruction par la commune des permis de construire qui doivent bien entendu être en conformité avec le PLU</p> <p>Concernant le Projet « cœur de village » : Pour la Commune il fait l'objet de l'OAP-1 et du règlement (secteur UAr) qui fixent des orientations et des règles précises visant à assurer son insertion harmonieuse dans son environnement. Ces règles doivent permettre d'assurer une densification maîtrisée (et non excessive), et l'apport de population sera intégré par la capacité d'accueil des équipements publics existants (scolaires, ...) ou futurs (voiries, réseaux, ...).</p> <p>Zone du Vergeron : Le règlement très restrictif du secteur UCv permet de limiter et encadrer strictement les impacts des constructions dans ce site sensible (idem / réponse Q 7).</p> <p>Je suis en accord sur ces deux points avec la Commune , les doutes concernant le contrôle adéquat des constructions ne relève pas de la présente enquête</p>
RD 24	Thibaut SPRUYT	<p>Les parcelles AP 199, AP 200 et AP 201, ont été classées en zone N par le Préfet du Var, alors qu'elles devraient être en zone UC. Souligne l'incohérence de leur situation, étant entourées de terrains constructibles.</p>	<p>Pour la Commune ces parcelles situées au lieu-dit de La Croix, étaient classées en zone N au PLU de 2007.</p> <p>Lors de la révision du PLU en cours, il a été envisagé un reclassement en zone UC. Dans son avis, le représentant de l'Etat impose à la commune de conserver ce secteur en zone N au motif que sa bascule en zone UC n'est pas justifiée pour répondre au besoin de logement fixé par le SCoT.</p>

		<p>Le classement en Espace Boisé Classé n'est pas justifié, car ces parcelles ne contiennent pas d'arbres remarquables ou d'espèces protégées, mais plutôt des espèces non endémiques comme des mimosas et des eucalyptus. Demande donc le reclassement de ces parcelles en zone UC ou, à défaut, l'ouverture de fenêtres constructibles pour permettre une urbanisation cohérente avec les besoins en logements de la commune, tout en respectant l'environnement local.</p>	<p>De plus, le basculement en zone UC aurait porté atteinte à l'objectif de limitation de la consommation spatiale, imposé par la loi Climat et son objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Si ces parcelles avaient été considérées comme « consommables », la sécurité juridique du PLU aurait été engagée (non-respect de la loi Climat / objectif ZAN).</p> <p>L'identification des EBC a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS. Il est donc désormais impossible de modifier les EBC. Le classement en EBC n'impose pas la présence d'un boisement remarquable (cf. réponse 5.3 et l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Je suis en accord avec la réponse de la Commune qui ne donne pas suite</p> 
RD 25	ASL Domaine de la Vallée représentée par SEL Avocats David PORTA	<p>Reclassement en zone UF : L'ASL Domaine de la Vallée conteste le reclassement du lotissement en zone UF dans le projet de PLU, qui impose une interdiction quasi-absolue de construire, ce qui porterait atteinte aux droits des propriétaires.</p>	<p>Pour la Commune ce reclassement en zone UF a été définie dans le PLU de manière à être compatible avec les orientations concernées du SCoT du Golfe de Saint Tropez. Ces orientations sont définies dans les objectifs 8, 26 et 27 du D.O.O. de la modification n°1 du Scot. Il est impossible de modifier toute délimitation ou règle applicable à cette zone.</p>

		<p>Non-conformité avec la Loi Littoral : Le lotissement Domaine de la Vallée est éloigné du rivage et ne peut être considéré comme un "espace proche du rivage" au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, rendant le reclassement en zone UF inapproprié.</p> <p>Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif : Le projet de PLU impose un raccordement au réseau public d'assainissement, alors que le lotissement est situé dans une zone d'assainissement non-collectif, rendant cette obligation injustifiée.</p> <p>Renvoi illégal aux RDDECI et SCDECI : Le projet de PLU intègre illégalement des dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI), qui ne relèvent pas de la réglementation de l'urbanisme.</p> <p>Recours contentieux contre le SCDECI : L'ASL, avec d'autres lotissements, a introduit</p>	<p>Pour la Commune : La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) a été fixée dans le PLU de manière à être compatible avec celle du SCoT (cf annexe cartographique : « schéma de l'accueil et du développement futur »). Elle ne peut donc nullement être modifiée.</p> <p>Pour l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif la Commune précise que la mention : « A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal. » sera ajoutée à l'article 9.3.1 du règlement de cette zone.</p> <p>Renvoi illégal aux RDDECI et SCDECI : Idem / réponse Q 8 (prise en compte du risque d'incendie).</p> <p>Je suis en accord avec la réponse de la Commune sur ces différents points. Concernant le recours contentieux contre le SCDECI il ne m'appartient pas de me prononcer.</p>
--	--	---	---

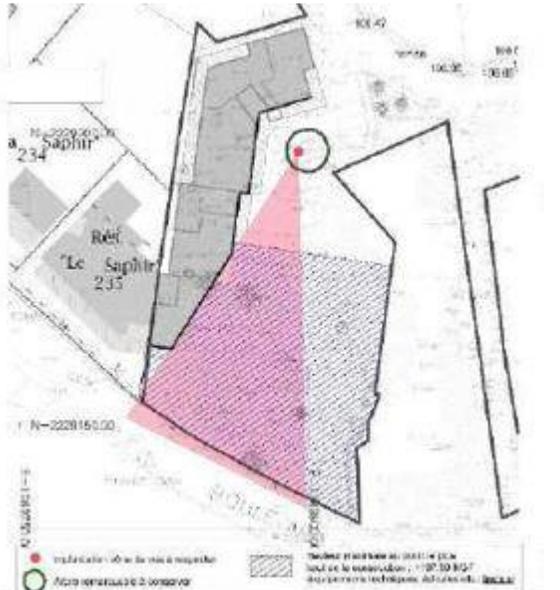
		<p>un recours contre l'arrêté approuvant le SCDECI, qui impose illégalement aux lotissements de financer les investissements liés à la mise à niveau des canalisations d'eau pour les bornes incendies. Référence à des jurisprudences 13 documents joints : Statuts ASL, plans Affichages PC</p>	
RD 26	Pierre ABRIAL PROMOGIM	<p>En zone UA : afin d'éviter toute interprétation contraire à la volonté communale dans des cas particuliers pouvant se présenter, supprimer la notion de niveaux que l'on retrouve à certains endroits, celle-ci peut être contraire à l'esprit souhaité.</p> <p>Au niveau des dispositions générales et articles 5.2 relatifs aux toitures et à l'ensemble des zones, faire évoluer le PLU pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> *permettre la possibilité de toiture en terrasse * permettre des matériaux plus contemporains que les tuiles romanes ou rondes * ne pas limiter les pentes de toit entre 25 et 35% maximum * rendre possible les tropéziennes partout, dans toute les zones 	<p>Pour la Commune les références aux niveaux de constructions ne concernent que le secteur UAr. Elles doivent être conservées, notamment afin de permettre de comprendre aisément les schémas intégrés à l'article UA-4.1.2 (« <i>Hauteur des constructions</i> »).</p> <p>Toitures : Idem / réponse Q 2.</p> <p>Je suis en accord avec la Commune (toitures terrasse déjà autorisées, autres matériaux possible, etc) voir Q2</p>

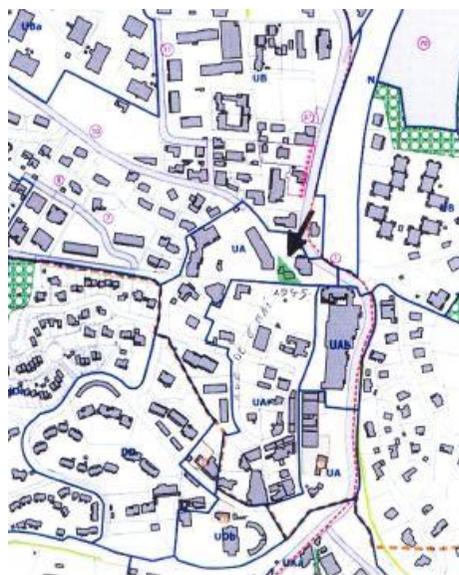
<p>RD 27</p>	<p>ABC Architectesc Associés</p>	<p>Reprend l'argumentation de la contribution RD 23 sur l'OAP 1 Au Sud, satisfait d'avoir introduit une servitude de préservation de la vue panoramique et extraordinaire sur les Îles d'Or. Apprécie les mesures de protection pour divers beaux arbres notamment. le très beau pin situé sur la rue du 8 mai 1945, en contre-haut du CCAS.</p> <p>Règlement du PLU : Reprend la contribution RD 26 Toitures - uniformiser le traitement de toutes les zones, - généraliser la possibilité de créer des tropéziennes, - ne pas contraindre la pente du toit en ne la limitant pas à 25 à 30 % maximum, - préciser la possibilité de réaliser en toiture des terrasses et des piscines, - étendre les possibilités d'utilisation d'autres matériaux que les tuiles romanes ou rondes.</p> <p>Zonage UA : l'interprétation du calcul de la hauteur est un exercice très difficile. Pour éviter tout risque d'interprétation sur les gabarits réalisables de certains cas particuliers, supprimer la notion de nombre de niveaux qui figurent sur certains d'entre</p>	<p>Pour l'OAP-1 : La commune prend acte de ces observations. Voir réponse et analyse à RD 23 traitée en thématique</p> <p>Règlement du PLU : Voir réponse et analyse réponse Q 2.et RD 26</p>
------------------	--	---	--

		eux (page 43).	
RD 28	Monsieur et Madame Thierry PACCOT représentés par le Cabinet SINCLAIR	Parcelle BW 256 de 1560 mètres carrés actuellement en zone UCa qui passe en UF La construction sur cette parcelle mesure 78 mètres carrés. Demande d'ajouter le texte suivant au règlement de la zone UF : <i>Toutefois, si l'emprise de la construction existante à usage d'habitation ainsi étendue n'atteint pas 10 % de la surface de la parcelle, elle pourra faire l'objet d'une extension supplémentaire jusqu'à atteindre ce pourcentage</i>	Pour cette parcelle la Commune renvoie à la réponse réponse CE 1 (compatibilité PLU – ScoT). Les règles d'extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation (cf. article UF-2) ne peuvent être modifiées, elles correspondent à celles fixées dans le SCoT (objectif 26 du DOO). J'ajoute que outre les arguments de la Commune, bien que cette contribution puisse paraître pertinente dans ce cas particulier (petite maison sur grand terrain) il ne me semble pas opportun de modifier le règlement , ce qui pourrait conduire dans le cas de très grandes parcelles à de fortes extensions et à une densification significative
RD 29	Catherine VILLEMAIN	Exprime des préoccupations générales sur l' OAP1 qui pourrait transformer le caractère familial et paisible de la commune (plusieurs immeubles avec 260 logements, crèche et école à l'image du village...). Souligne déjà des problèmes de circulation et insiste sur l'importance de préserver la qualité de vie, notamment en maintenant la mairie dans son emplacement actuel, qui a une valeur historique pour la communauté. Le coût élevé du projet, estimé à plus de 75 millions d'euros, est jugé déraisonnable.	Renvoi aux réponses et analyse Q 3 & RD 20.
RD 30	Pierre VERON	Appelle à la protection du village , importance de préserver son caractère familial et humain, ainsi que son environnement naturel. Souhaite préserver la mairie historique, les espaces verts, les	Protection du village : Renvoi aux réponses et analyse Q 3 & RD 20.

		<p>plages, et les commerces locaux. S'oppose à la construction de nouveaux bâtiments, notamment d'héliports.</p> <p>Coût de l'OAP1 jugé trop important, investir plutôt dans l'embellissement du village tout en respectant ses traditions. Maintenir la qualité de vie actuelle et attirer des visiteurs tout en évitant une urbanisation excessive.</p>	
RP 1	M LEMOINE et Mme MILLET	<p>Souhaitent que dans la zone UB les surélévations soient permises sans recul de 5 mètres par rapport à la voirie et de 4 mètres par rapport aux limites de propriétés. Dans cette zone il existe déjà des maisons en bord de route</p>	<p>La commune donne son accord. Les articles UB-6 et UB-7 seront modifiés, en rajoutant de nouvelles règles autorisant les constructions existantes légalement autorisées en respectant les implantations fixées par rapport aux voies et limites séparatives.</p> <p>Je prends acte de l'accord de la Commune pour cette modification de règlement, ce qui me paraît pertinent</p>
RP 2	Jean-Louis DARNIS	<p>Conteste la constructibilité limitée dans la zone UF pour les anciens lotissements ; demande de lister les parcelles à bâtir dans ces lotissements et de conserver leurs droits à construire dans les limites du PLU en vigueur actuellement</p> <p>Concernant le schéma communal DECI</p>	<p>Zone UF : Voir réponse et analyse CE 1 chapitre 5. Pour information, il ne reste plus dans la zone UF que 4 parcelles non-bâties appartenant à des propriétaires privés.</p> <p>Je note que dans les anciens lotissements classés en zone UF il ne reste selon la Commune que 4 parcelles à construire, alors que plus de 150 le sont déjà (certaines avec plusieurs groupements de 4 maisons accolée).</p> <p>Il me semble donc que ces 4 parcelles appartenant à des propriétaires privés qui les ont achetées dans le cadre d'un lotisse devraient rester constructibles pour éviter un sentiment de spoliation. Cela conduirait à une densification raisonnable (4 maisons) qui ne peut s'analyser comme une extension de l'urbanisation.</p>

		<p>conteste la présence de la répartition financière public /privé et demande sa suppression en attente des résultats des recours engagé devant les tribunaux administratifs. L'aspect financier n'est pas l'objet du PLU.</p> <p>Demande l'interdiction définitive des hélisturfaces.</p>	<p>Je propose donc de créer par exemple une zone UF1 appliquée à ces parcelles avec un règlement permettant la construction.</p> <p>DECI : Renvoi à réponse et analyse Q 8.</p> <p>Pour hélisturfaces voir réponse et analyse Q 1.</p>
RP 3	M Arnaud COURRET	VOIR RD 4 (doublon)	Cf. / réponse et analyse RD 4.
RP 4	Mme Sylvie BOUCHER- CHEVALIER	Conteste le classement d'une partie de sa parcelle AP144 en EBC . Constate que l'EBC en partie sud a été supprimé mais qu'un EBC est créé le long de la RD 559 sur une longueur de 90 mètres et une largeur de 15 mètres. Selon elle il n'y a pas d'espèce endémique . Propose de réduire la largeur à 5 mètres.	<p>Pour la Commune l'identification des EBC a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS. Il est donc désormais impossible de modifier les EBC. Le classement en EBC n'impose pas la présence d'un boisement remarquable (cf. réponse 5.3 et l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Je suis en accord avec la Commune pour ne pas donner suite.</p>
RP 5	Catherine et Davis BRUNETTO	Contestent l' emplacement réservé (ER) n° 19 qui n'a pas lieu d'être maintenu compte tenu du relief et la situation du quartier. Le ruisseau du Brost est concerné par les ruissellements et inondations ce qui ne figure pas dans le PLU	<p>La commune a répondu favorablement à cette demande. Elle renonce à acquérir le foncier concerné par l'ER. Cet ER n°19 sera donc supprimé.</p> <p>Je prends acte de cette suppression d'emplacement réservé</p>

<p>RP 7</p>	<p>Conseil syndical immeuble « le Saphir » Annick FONTAINE JAZAT, Michel JAENGER, François BELLIS</p>	<p>OAP-1 :</p>  <p>Conteste la prévision d'un immeuble de 10 à 14 mètres de haut en pointe qui entraînerait un surplomb sur la cour de la résidence, des vis-à-vis très proches, une perte d'ensoleillement (notamment pour les pièces avec une cour anglaise), de nombreuses nuisances compte tenu de la proximité,... Par ailleurs les eaux de ruissellement et de toiture s'écoulent entre la façade de leur immeuble et la clôture Demande que l'implantation du futur immeuble soit limitée à l'angle Nord/Est de la parcelle B235.</p>	<p>Renvoi aux réponses et analyse de Q3 & RD 20. La Commune ajoute qu' il convient de rappeler que la cartographie de l'OAP-1 fait état de principes généraux d'aménagement. Elle demeure donc indicative. Le projet futur fera l'objet d'affinages particuliers, notamment sur le traitement de la partie Sud-Ouest du secteur UAr, au contact de la parcelle BZ 235.</p> <p>Je note que la cartographie de l'OAP1 restant indicative, il appartiendra à la Commune d'examiner ce point lors de l'affinage du projet</p>
<p>RP 10</p>	<p>David CASTELLO</p>	<p>Zone UA Parcelle AC 38 de 460 m²</p>	<p>La Commune répond que Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village, les règles d'implantation des constructions</p>

	<p>pour la SCI Merinville</p>	<p>Serait en pratique le seul à subir la contrainte de retrait de 4 mètres par rapport à la rue de 8 mai 1945. La rédaction de l'article 4.2.1 laisse part à des interprétations (construction implantées en alignement des voies publiques, constructions dans le prolongement du nu des façades mitoyennes existantes, constructions en retrait d'un minimum de 4 mètres par rapport à la rue du 8 mai 1945 et de la corniche des crêtes). Un retrait de 4 mètres supprime 25% de possibilité de construction.</p> <p>Souhaite connaître le motif ou l'assiette juridique de cette règle à la parcelle (s'il est bien le seul concerné) qui n'a pas d'enjeu urbanistique et demande de supprimer toute ambiguïté quant à l'application de cet article auquel il serait le seul à y être soumis.</p>	<p>par rapport voies (article UA-4 2) ont été fixées de manière à réaliser un futur quartier harmonieux. Ces règles d'implantation concernent toutes les parcelles situées au sein de ce secteur, notamment toutes celles longeant la rue du 8 Mai 1945 ou de la Corniche des crêtes.</p>  <p>Je pense que compte tenu de la configuration très particulière (petite parcelle triangulaire) cette règle est dans ce cas effectivement pénalisante. Mais comme le souligne la Commune elle s'applique au secteur, notamment sur la rue du 8 mai ou de la Corniche des crêtes,. Le PLU ne peut construire des règles en fonction des cas particuliers, je suis donc en accord avec la Commune pour ne pas donner suite pour modifier cette règle qui s'applique aussi aux extensions ou reconstructions</p>
--	-------------------------------	---	---

Chapitre 5 Questionnement du Commissaire enquêteur.

Question CE1

Combien de parcelles appartenant actuellement à des propriétaires privés ne sont pas encore construites (sans compter celles bénéficiant d'un permis de construire encore valide) dans les différents lotissements situés en zone UF ?

Réponse / CE1

Dans la zone UF, il ne reste plus que 4 parcelles non-bâties appartenant à des propriétaires privés. Pour mémoire, la commune tient à rappeler qu'elle a dû respecter les orientations du SCoT qui impose que seules des extensions limitées des constructions existantes (et de démolition – reconstruction) puissent être autorisées sur ces zones UF, afin de préserver les ambiances paysagères remarquables qui les caractérisent (cf. rapport de présentation ; p 239). Ces orientations sont définies dans les objectifs 8, 26 et 27 du D.O.O. de la modification n°1 du Scot.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Cf RP2

Question CE2

Pour piloter l'objectif de diminution de moitié de l'artificialisation des sols quelle procédure est mise en place aussi bien pour les constructions neuves que pour les extensions (dans le projet de PLU seule possibilité en zone UF) ?

Réponse / CE2

La prise en compte obligation de la loi Climat, imposant, pour l'horizon 2031, une diminution de 50% de l'artificialisation des sols recensée sur la période 2011-2021, ne nécessite aucune procédure particulière. C'est le zonage général du PLU qui a traduit cette diminution, notamment en renvoyant en zone A ou N des terrains initialement intégrés en zones U ou AU. Plus de 38.000 m² actuellement en zone UC dans le PLU en vigueur ont été reclassés en zone agricole à l'entrée Sud par exemple.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la Commune

Question CE3

Dans son avis le préfet suggère de créer une troisième OAP pour prendre en compte la tortue d'Hermann (risques lors du passage de zone N en zone A)

Quelles sont les raisons pour lesquelles vous ne souhaitez pas donner suite ? Quelles autres dispositions pourriez-vous retenir ?

Réponse / CE3

Le PLU définit une OAP-3 thématique qui traite de la mise en valeur des continuités

écologiques de la commune, avec la prise en compte de la « Trame Verte et Bleue » (TVB). Au sein de cette OAP TVB, les actions visant à « *Préserver les réservoirs supports de biodiversité* » sont précisées. Une d'entre elles concerne la protection des tortues d'Hermann (cf. OAP, p 26), qui constitue « *une espèce patrimoniale emblématique* ». A ce titre, cette OAP TVB indique que « *Dans le cas où des défrichements seraient envisagés pour l'activité agricole, un inventaire devra être réalisé par un écologue centré sur la tortue d'Hermann* ». Fort de ces éléments, la commune considère qu'il n'y a pas lieu de rajouter une nouvelle OAP centrée sur la tortue d'Hermann.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Bien qu'une OAP spécifique eût été préférable pour une question de lisibilité les dispositions retenues me paraissent néanmoins acceptables.

Question CE4

Zone UE

L'article UE-1 prévoit l'interdiction des constructions d'habitations à l'exception de celles visées à l'article UE-2, mais aucune précision n'est donnée dans ce dernier. Or le rapport de présentation (§ 4-2-6) indique que la zone UE ne subit aucune modification par rapport au PLU actuel. Pensez-vous reprendre le paragraphe UE2 du PLU actuel dans le nouveau PLU ?

Réponse / CE4

Le règlement de la zone UE (article UE-2) sera modifié, avec le rajout d'une disposition autorisant des habitations, à condition :

- *Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités admises dans la zone ;*
- *Qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'activité ;*
- *Qu'elles n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher.*

Commentaire du Commissaire enquêteur

Cette reprise conforme au rapport de présentation est satisfaisante.

Chapitre 6 Analyse des PPA

PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	AVIS	CONTENU DE L'AVIS (résumé)	REPONSE DE LA COMMUNE (résumé)	Commentaire Commissaire enquêteur
INAO	Sans observation	L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet, dans la mesure où il « n'a pas d'incidences directe sur les AOC et IGP concernées ».	La commune prend acte de l'avis sans observation porté par l'INAO.	J'en prends acte
Commune de Cogolin	Sans observation	La commune de Cogolin n'a pas de remarque à formuler sur le projet.	La commune prend acte de l'avis sans observation porté par la commune de Cogolin.	J'en prends acte
RTE	Sans observation	RTE n'a pas d'observation à formuler sur le projet.	La commune prend acte de l'avis sans observation porté par RTE.	J'en prends acte
SCOT Provence Méditerranée	Sans observation	Le SCOT Provence Méditerranée n'a pas d'observation à formuler. Il n'est, en effet, pas concerné par le projet (cf. L 132-9 du code de l'urbanisme).	La commune prend acte de l'avis sans observation porté par le SCOT Provence Méditerranée.	J'en prends acte
Chambre d'Agriculture		La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable sur le projet, sous réserves de modifier le règlement sur les points suivants : Actualiser l'annexe 1 « Critères de définition de l'exploitation agricole	La commune prend acte de l'avis favorable porté par la Chambre d'Agriculture. Les modifications demandées sur le règlement appellent de la part de la commune les réponses suivantes :	Je prends acte de la réponse de la Commune qui donne une suite favorable aux observations lorsque c'est utile ou réglementaire

Chambre d'Agriculture	Favorable avec observations	<p>et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité ».</p> <p>Secteurs Aa, Ab et Ac (bâtiments techniques) : Intégrer des mesures d'intégration paysagère des bâtiments techniques plutôt que de les interdire.</p>	<p>L'annexe 1 « Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité » sera actualisée.</p>	
Chambre d'Agriculture	Favorable avec observations	<p>Secteurs Ab et Ac (annexes) : Limiter à 80 m2 la surface prévue pour les piscines, y compris les plages. Réglementer la hauteur maximale des annexes.</p> <p>Rajouter une disposition afin de limiter les conflits de voisinage, en cas de création d'une annexe.</p> <p>Changements de destination : Supprimer les dispositions les autorisant (cf. A-2-3 et A-2-4), le PLU</p>	<p>Secteurs Aa, Ab et Ac (bâtiments techniques) : Les serres et les hangars métalliques ne peuvent être autorisés dans les espaces remarquables de la commune (Aa, Ab et Ac), notamment au sein du Site classé, même s'ils faisaient l'objet de règles d'intégration paysagère. A titre indicatif, cette interdiction était déjà fixée dans le règlement du PLU initial. La révision du PLU n'a fait que la reconduire, dans l'unique but de préserver les qualités paysagères des espaces agricoles les plus remarquables de la commune.</p> <p>Secteurs Ab et Ac (annexes) :</p> <p>Le règlement sera modifié de manière à limiter à 80 m2 la surface prévue pour les piscines, y compris les plages.</p> <p>La hauteur maximale des annexes (3,00 mètres) est fixée à l'article A-4.1.2. Elle s'applique sans distinction pour toutes les annexes, qu'elles soient localisées en zone A ou dans les secteurs Aa, Ab et Ac. Il n'y a donc pas lieu de préciser cette hauteur maximale dans le règlement des secteurs Ab (article A-2.3) et Ac (article A-2.4).</p>	

		n'identifiant aucun bâtiment concerné sur les documents graphiques.	Il n'est pas utile de modifier le règlement pour rajouter une disposition limitant les conflits de voisinage en cas de création d'une annexe. Les règles fixées étant déjà assez limitatives, il n'y a pas lieu d'en rajouter une nouvelle. Changements de destination : Les dispositions les autorisant (cf. A-2.3 et A-2.4), seront supprimées, le PLU n'identifiant aucun bâtiment concerné sur les documents graphiques.	
CDPENAF	Favorable simple avec 2 observations	La CDPENAF donne un avis favorable simple sur le projet. Elle demande que 2 modifications soient apportées : Limiter à 50 m2 les annexes hors piscines et à 80 m2 les piscines plages comprises. Intégrer une disposition visant à limiter les conflits de voisinage lors de la construction d'annexes et d'extensions (installation et entretien de haies anti-dérives). A noter que pour les STECAL, la CDPENAF a émis : Cimetière (Ne) : Un avis favorable simple à la majorité. Station-service (Nst) : un avis favorable simple à l'unanimité.	La commune prend acte de l'avis favorable simple porté par la CDPENAF. Les 2 modifications demandées seront prises en compte dans le règlement. La commune ayant décidé de supprimer le projet de cimetière (cf. ci-dessous / Avis du Préfet du Var), l'avis favorable simple de la CDPENAF ne sera pas pris en compte. Ce STECAL (Ne) est donc supprimé.	Je prends acte de la réponse de la Commune qui donne une suite favorable aux observations
		Prise en compte de la loi Littoral	Prise en compte de la loi Littoral	

Préfet du Var	Observations	<p>Principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants :</p> <p>Projet de cimetière (secteur Ne) : A supprimer.</p> <p>Projet de règlement : modifier les règles d'extensions des annexes et des piscines en zones A & N.</p>	<p>Principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants :</p> <p>Cimetière (secteur Ne) : le projet sera supprimé. Une autre localisation sera étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.</p> <p>Projet de règlement : Les règles d'extensions des annexes et des piscines en zones A & N seront vérifiées, et modifiées, afin de prendre en compte la jurisprudence et de se conformer à l'avis favorable de la CDPENAF.</p>	<p>Je prends acte de la réponse de la Commune qui s'engage sur les actions nécessaires et donne une suite favorable aux observations, à l'exception de :</p> <p>L'extension de la ZAE du Gourbenet qui n'est pas incompatible avec le SCOT GST (confirmé par les services du SCOT, présents lors de la réunion PPA du 19/12/23) et est compatible avec les objectifs de préservation des perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires. L'extension, en continuité immédiate de l'existant paraît judicieux, d'autant que la zone est déjà anthropisée.</p>
Préfet du Var	Observations	<p>Principe de préservation des espaces remarquables :</p> <p>Plage de Pardigon (Nc): A réintégrer en Na1.</p> <p>Emplacements Réservés (ER) : Modifier le rapport de présentation (incidences du zonage, du règlement et des OAP).</p> <p>Aires de stationnement (secteur Na1 / Pardigon) : préciser dans le rapport de présentation que ces aménagements ne peuvent être autorisés que sous des conditions limitatives.</p>	<p>Principe de préservation des espaces remarquables :</p> <p>Plage de Pardigon (Nc) : la partie Ouest de la plage de Pardigon sera réintégrée en secteur Na1.</p> <p>Emplacements Réservés (ER) : Le rapport de présentation (incidences du zonage, du règlement et des OAP) sera modifié, en précisant que certains ER sont situés au sein des espaces remarquables de la commune.</p> <p>Aires de stationnement (Na1 / Pardigon) : les précisions demandées seront apportées dans le rapport de présentation, A titre indicatif, il convient de rappeler que le site de Pardigon appartient au Conservatoire du Littoral et que ce dernier est</p>	<p>La non création d'une OAP spécifique a été justifiée en réponse à mon questionnement (question CE3), réponse qui indique notamment que l'OAP Trame Verte et Bleue prévoit que « <i>Dans le cas où des défrichements seraient envisagés pour l'activité agricole, un inventaire devra être réalisé par un écologue centré sur la tortue d'Hermann</i> ».</p> <p>:</p> <p>L'EBC supprimé du Pardigon ne sera pas réintégré conformément à l'avis de la CDNPS . Je pense qu'il faut effectivement s'en tenir à ses avis, de la même façon</p>

Préfet du Var	Observations	<p>Avis CDNPS : préciser dans le règlement que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la CDNPS.</p> <p>Principe d'inconstructibilité au sein de la bande des 100 mètres :</p> <p>Carte délimitant la bande des 100 mètres : A intégrer dans le rapport de présentation.</p> <p>Règlement (Aa) : préciser que le principe d'inconstructibilité s'applique également à ce secteur Aa.</p> <p>Règlement (Dispositions générales) : A compléter, en rappelant le principe d'inconstructibilité, applicable à l'ensemble des zones A et N, y compris leurs secteurs et sous-secteurs.</p> <p>Règlement (Nc) : supprimer le terme d''abri» dans les exemples de constructions devant avoir un caractère démontable.</p>	<p>particulièrement sensible à sa préservation, notamment au titre du plan de gestion qu'il met en œuvre. Il est donc très étonnant de considérer que l'ensemble du secteur Na1, qui se développe sur 34 hectares, serait susceptible de recevoir des aires de stationnement.</p> <p>Avis CDNPS : Le règlement précisera qu'en zones A et N les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la CDNPS.</p> <p>Principe d'inconstructibilité au sein de la bande des 100 mètres :</p> <p>Carte délimitant la bande des 100 mètres : Cette carte sera intégrée dans le rapport de présentation.</p> <p>Règlement (Aa) : sera modifié en précisant que le principe d'inconstructibilité s'applique également à ce secteur.</p>	<p>que, a contrario, on refuse des déclassements au motif que la CNDPS a validé le classement.</p> <p>Je partage donc la réponse de la Commune sur ces trois points.</p>
Préfet du Var	Observations	<p>Estimation des besoins en logements et d'équipements : Zone UC Lieu-dit DE La Croix : A ré-intégrer en N.</p>	<p>Règlement (dispositions générales) : seront complétées en rappelant que le principe d'inconstructibilité au sein de la bande des 100 mètres (cf. L 121-16 et 121-17 du code de l'urbanisme) s'applique à l'ensemble des zones A et N, y compris leurs secteurs et sous-secteurs.</p>	

<p>Préfet du Var</p>	<p>Observations</p>	<p>Extension de la ZAE du Gourbenet (1AU) : A réintégrer en N, car cette zone n'est pas compatible avec le SCOT.</p> <p>Zone 1AU et secteur Ne : Les projets sont incompatibles avec les objectifs de préservation des perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires.</p> <p>Prise en compte du risque incendie de forêt :</p>	<p>Règlement (Nc) : le terme d'abri sera supprimé dans les exemples de constructions devant avoir un caractère démontable.</p> <p>Estimation des besoins en logements et d'équipements :</p> <p>Zone UC Lieu-dit De La Croix : Cette zone sera réintégrée en N. Ce classement en UC n'étant effectivement pas justifié pour répondre au besoin en logement, notamment fixé par le SCOT.</p> <p>Extension de la ZAE du Gourbenet (1AU) : La commune choisit de conserver cette zone 1AU. En effet :</p> <p>L'extension de la ZAE du Gourbenet n'est pas incompatible avec le SCOT GST. Pour mémoire, la ZAE existante est reportée sur les annexes cartographiques du DOO (cf. page 12 / Schéma du développement économique). En outre, l'objectif n°60 du DOO précise bien que le PLU doit évaluer « le potentiel de densification des espaces d'activités économiques en vue d'optimiser le foncier et d'accueillir de nouvelles activités économiques ».</p> <p>Le diagnostic ayant indiqué que la ZAE ne disposait qu'aucun potentiel de développement (tous les terrains étant urbanisés), le choix du PLU a été</p>	
----------------------	---------------------	---	--	--

<p>Préfet du Var</p>	<p>Observations</p>	<p>Prise en compte du PAC transmis à la commune le 03/06/2024.</p> <p>Prise en compte du risque d'inondation et de la gestion des eaux pluviales : Reprendre la rédaction du règlement : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans les zones concernées.</p> <p>Risque d'inondation par submersion marine : Inclure la pièce n°5.10 dans les annexes du PLU.</p> <p>Prise en compte des autres risques naturels :</p>	<p>de prévoir son extension, en continuité immédiate de l'existant. Enfin, l'objectif n°60 du DOO fixe un potentiel total de création d'environ 16 ha de nouveaux espaces d'activités économiques. Le cumul des espaces identifiés n'est que de 13,5 ha, ce qui, par déduction, justifie que d'autres espaces puissent être identifiés dans les PLU. C'est le cas pour la zone 1AU du Gourbenet (réduite à 2,1 ha).</p> <p>Pour conclure, il convient de rappeler que les services du SCOT, présents lors de la réunion PPA du 19/12/23 n'ont pas considéré que l'extension de la ZAE du Gourbenet était incompatible avec le DOO.</p> <p>Zone 1AU et secteur Ne : L'extension de la ZAE du Gourbenet (1AU) est compatible avec les objectifs de préservation des perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires. Le projet cimetière (Ne) étant quant à lui abandonné, il n'y a pas lieu de répondre à cette observation.</p> <p>Prise en compte du risque incendie de forêt : Prise en compte du PAC transmis à la commune le 03/06/2024 : La cartographie du PAC sera intégrée dans le rapport de présentation. Dans le cadre de l'aménagement futur de la zone 1AU, toutes les prescriptions visant à s'assurer</p>	
----------------------	---------------------	--	---	--

Préfet du Var	Observations	<p>Risque de mouvement de terrain : A prendre en compte dans les OAP. A préciser dans le règlement.</p> <p>Risque radon : A mentionner dans le PLU.</p>	<p>que la défense incendie est effective, seront respectées, notamment les dispositions concernées du SDIS.</p> <p>Le PLU n'identifiant aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les règles concernées applicables aux secteurs Ab et Ac sont supprimées du règlement.</p> <p>Prise en compte du risque d'inondation et de la gestion des eaux pluviales :</p> <p>Reprendre la rédaction du règlement :</p> <p>Le règlement des zones concernées par le risque d'inondation (UAc, UC, UCa, Aa et Na1) sera mis en cohérence, en précisant que : « Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Pièce n°5.6). »</p>	
		<p>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) : Consommation entre 2014 et 2024 : Analyse à compléter.</p> <p>Consommation depuis 2021 : A préciser.</p>	<p>Risque d'inondation par submersion marine :</p> <p>Après vérification, la pièce n°5.10 est bien intégrée dans les annexes du PLU.</p>	
Préfet du Var	Observations	<p>Prise en compte des enjeux écologiques : Trame Verte et Bleue : OAP n°3 : Perméabilité des clôtures en zones A & N</p>	<p>Prise en compte des autres risques naturels : Risque de mouvement de terrain : Les OAP sectorielles seront complétées par un rappel concernant la prise en compte du risque de sismicité.</p> <p>Le règlement sera complété en précisant quels secteurs sont concernés par le risque de retrait/gonflement des argiles.</p>	

<p>Préfet du Var</p>	<p>Observations</p>	<p>Respecter l'article L. 372-1 du code de l'environnement.</p> <p>Prise en compte de la tortue d'Her-mann :</p> <p>Mise en place possible d'une OAP spécifique.</p> <p>Espace Boisé Classé (EBC) du Pardi-gon :</p> <p>Réintégrer l'EBC supprimé après avis de la CDNPS.</p> <p>Zones humides :</p> <p>Rajouter une carte dans le rapport de présentation (EIE) localisant les zones humides, et modifier le texte (p73) spécifiant qu'il n'y en a pas.</p> <p>Identifier les zones humides dans les documents graphiques</p> <p>Erreurs matérielles nuisant à la compréhension du dossier :</p> <p>Actualiser les termes de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Risque radon :</p> <p>Le risque Radon sera mentionné :</p> <p>Dans les dispositions générales du règlement (Ar-ticle 5 / Dispositions relatives aux risques).</p> <p>Dans le rapport de présentation : Etat Initial de l'Environnement (EIE) et Secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).</p> <p>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :</p> <p>Consommation entre 2014 et 2024 :</p> <p>L'analyse sera complétée en précisant les phéno-mènes liés à cette consommation.</p> <p>Consommation depuis 2021 :</p> <p>La consommation d'ENAF comptabilisée depuis 2021 sur des parcelles ≥ 2500 m2 est déjà pré-ci-sée dans le rapport de présentation. Elle repré-sente un total de 2,3 hectares. En outre, la sup-pression du projet de cimetière va permettre de diminuer la consommation d'ENAF future.</p> <p>Prise en compte des enjeux écologiques :</p> <p>Trame Verte et Bleue :</p> <p>OAP n°3 : Perméabilité des clôtures en zones A & N</p>	
----------------------	---------------------	--	---	--

		<p>Analyse de la consommation d'ENAF : faire référence aux objectifs du SCOT GST.</p> <p>Hydrographie (EIE) : Changer la carte.</p> <p>Loi Littoral : Modifier les références du code de l'urbanisme liées à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.</p> <p>Modifier les références du code de l'urbanisme liées aux espaces remarquables.</p> <p>Capacité d'accueil du PLU : Supprimer la référence à un développement urbain en entrée de ville Sud.</p> <p>Règlement & OAP (secteur UAr) : Gabarits bâtis.</p>	<p>L'OAP n°3 sera modifiée de manière à se conformer à l'article L. 372-1 du code de l'environnement.</p> <p>Prise en compte de la tortue d'Hermann :</p> <p>La mise en place d'une OAP spécifique Tortue d'Hermann n'est pas retenue par la commune.</p> <p>Espace Boisé Classé (EBC) du Pardigon : L'EBC supprimé après avis de la CDNPS n'a pas à être réintégré. En effet, les membres de la CDNPS ont été favorables à l'avis émis par la DDTM concernant l'ensemble des classements et déclassements d'EBC proposés, à l'exception de cas dont aucun ne concerne le site de Pardigon.</p> <p>Zones humides : La carte localisant les zones humides sur la commune sera rajoutée dans l'EIE, et le texte correspondant sera modifié, en les identifiant.</p> <p>Les documents graphiques pourront être modifiés en y ajoutant les zones humides et en les classant comme éléments à protéger pour des motifs écologiques (L. 151-23 du code de l'urbanisme). Il faudra avant tout s'assurer que cette identification ne nuise pas à la lisibilité de ces documents.</p> <p>Erreurs matérielles nuisant à la compréhension du dossier :</p>	
--	--	---	---	--

			<p>Actualiser les termes de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : Le rapport de présentation sera modifié (page 66), en précisant que la période de référence pour procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLU est de 6 ans, et non 9, comme indiqué.</p> <p>Analyse de la consommation d'ENAF : La référence au SCOT GST sera rappelée dans le chapitre concerné du rapport de présentation (page 79), en précisant que l'objectif chiffré de modération de la consommation d'ENAF retenu par le PLU sert notamment à atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols fixés par le SCOT GST.</p> <p>Hydrographie (EIE) : La carte intégrée dans le rapport de présentation (EIE - page 111) sera remplacée par une carte présentant le réseau hydrographique de la commune. La carte actuelle, qui concerne la tortue d'Hermann, n'a pas à être intégrée dans ce chapitre.</p> <p>Loi Littoral : La référence faite au code de l'urbanisme concernant l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage sera modifiée. L'article L.146-4-11 ayant été abrogé, la référence faite dans le rapport de présentation (page 138) sera remplacée par les articles concernés : L.121-13 à L.121-15.</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Les références faites au code de l'urbanisme concernant les espaces remarquables seront modifiées. Les références faites dans le rapport de présentation (page 139) seront remplacées par les articles concernés : L.121-23 et L.121-24. En outre, la référence à l'article R.121-4, qui liste les espaces et milieux à préserver, sera rajoutée dans ce chapitre.</p> <p>Capacité d'accueil du PLU : La référence à un développement urbain situé en entrée de ville Sud sera supprimée, le projet initial ayant été abandonné (les terrains concernés sont désormais classés en zone A).</p> <p>Règlement & OAP (secteur UAr) : Les gabarits bâtis intégrés dans le règlement pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du cœur du village (secteur UAr), doivent être conservés. Les schémas explicatifs correspondent aux hauteurs maximales des constructions qui constituent une composante majeure de l'insertion du projet dans son environnement urbain. Ces schémas sont également repris dans l'OAP n°1, par souci de cohérence.</p>	
Service Départemental	Observations	RDDECI : A préciser dans le rapport de présentation.	RDDECI : Le rapport de présentation sera modifié, en supprimant la confusion opérée en entre le risque de feu de forêt et le RDDECI (cf. page 247). A ce titre, un nouveau paragraphe sera intégré, distinguant la DECI du risque de feu de forêt et du débroussaillage. En effet, la DECI est destinée	Je prends acte de la réponse de la Commune qui donne une suite favorable aux observations

<p>d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var</p>		<p>Zone UAr et 1AU : Préciser la prise en compte du risque d'incendie.</p>	<p>à protéger prioritairement les constructions et non spécifiquement les massifs forestiers. Zone UAr et 1AU : La prise en compte du risque d'incendie sera rajoutée dans les OAP n°1 (renouvellement urbain du cœur du village) et n°2 (extension de la ZAE du Gourbenet). A noter que cette prise en compte est déjà précisée dans le rapport de présentation, notamment dans l'évaluation environnementale concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU (cf. page 353).</p>	
<p>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Var</p>	<p>Favorable avec observations</p>	<p>Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : Liste à compléter.</p> <p>Patrimoine bâti : Repérage à compléter.</p> <p>Règlement à préciser.</p> <p>Changement de destination : Repérage à préciser.</p>	<p>Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : La liste des SUP a été établie par les services de l'Etat. Elle date d'octobre 2013. La commune demandera qu'on lui communique une liste actualisée. Si ce document ne lui est pas fourni, la liste actuelle sera modifiée en y intégrant les 2 sites inscrits demandés du Cap Cartaya (ou Taillat) et du Cap Lardier.</p> <p>Patrimoine bâti : Le repérage du patrimoine local sera complété par les 2 villas demandées (Villa Janson et Maison Wieberga). A ce titre, concernant la Maison Wieberga, la commune n'ayant pas la connaissance de sa localisation précise, ce repérage sera effectué si les recherches entreprises portent leurs fruits.</p>	<p>Je prends acte de la réponse favorable de la Commune sur les différents points, avec les deux remarques suivantes :</p> <p>Je note que la Commune est en attente d'éléments de la part de l'UDAP pour compléter la liste des Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>L'obligation de doubler les clôtures par une haie vive sera remplacée par une simple possibilité. En effet d'un côté l'UDAP demande leur interdiction mais ceci entre en contradiction avec la CDPE-NAF qui a de son côté demandé l'obligation. La solution de la Commune me paraît être un bon compromis</p>

<p>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Var</p>	<p>Favorable avec observations</p>	<p>Bâti ancien : Fiches à annexer au PLU.</p> <p>EBC : Notion à préciser.</p> <p>Projets annoncés en site inscrit : Cimetière (Ne) : Faire attention à son impact paysager.</p> <p>Parking envisagé le long de la RD 559 (ER n°44) : Prévoir un autre emplacement.</p> <p>Site classé : Vérifier la cohérence des règles d'extension, des annexes et des piscines, avec la préservation des espaces remarquables.</p> <p>Secteur Nb : A rectifier.</p>	<p>Les dispositions particulières à l'article 5.5 du chapitre 2 du règlement, qui concernent le patrimoine bâti, seront remplacées par la proposition de l'UDAP.</p> <p>Changement de destination : aucun bâtiment ne fait l'objet d'un changement de destination. Le repérage effectué sur les documents graphiques ne concerne que le patrimoine bâti.</p> <p>Bâti ancien : une précision concernant les fiches conseils réalisées par le CAUE et l'UDAP, relatives au bâti ancien à préserver, sera rajoutée dans l'article 5.5 du chapitre 2 du règlement.</p> <p>EBC : la notion d'Espace Boisé Classé (EBC) sera précisée dans le rapport de présentation (cf. page 243). A ce titre, cette notion sera précisée par la mention « à conserver, à protéger ou à créer ».</p> <p>Projets annoncés en site inscrit : Cimetière (Ne) : Comme précédemment indiqué, le projet de cimetière sera supprimé. Aucun impact paysager n'est donc à prévoir sur cet espace qui demeurera naturel.</p> <p>Parking le long de la RD 559 (ER n°44) : Ce parking n'est pas envisagé. Il existe déjà, et ce depuis de nombreuses années. Il s'agit de l'ancien tracé de la RD559. La création d'un ER sur cet emplacement correspond à la volonté de la commune d'améliorer son insertion paysagère par des aménagements futurs de qualité.</p> <p>Site classé : Les règles d'extension des constructions existantes, des annexes et des piscines ont</p>	
	<p>Favorable</p>	<p>Energies renouvelables : Améliorer l'intégration des panneaux solaires dans le règlement.</p>		

UDAP du Var	avec observations	<p>Emprise et franges périphériques : Piscines à inclure dans l’emprise au sol, dans les sites protégés.</p> <p>Vocation des franges périphériques à être plantées.</p> <p>Adaptation à la pente : Limiter au maximum les déblais/remblais.</p> <p>Murs de soutènement</p>	<p>été fixées, notamment dans un objectif de préservation des qualités paysagères du site classé (secteurs Aa, Ab, Ac, et Na). A ce titre, suite à l’avis de la CDPENAF, ces règles seront précisées, afin de limiter à 50 m2 les annexes hors piscines, et les piscines à 80 m2, plages comprises.</p> <p>Secteur Nb : Le secteur Nb délimité sur les documents graphiques correspond à un ancien zonage qui a été conservé par erreur. Il n’est d’ailleurs pas repris dans le règlement écrit. Cette erreur matérielle devra être rectifiée et ce zonage Nb devra être supprimé.</p> <p>Energies renouvelables : La proposition de rédaction de l’UDAP visant à améliorer l’intégration des panneaux solaires dans les constructions sera rajoutée dans le règlement. A ce titre, la rédaction proposée sera intégrée à l’article 5.2 du chapitre 2 du règlement, qui traite, notamment, des énergies renouvelables.</p>	
UDAP du Var	Favorable avec observations	<p>Clôtures : Zones agricoles et naturelles.</p>	<p>Emprise et franges périphériques : Les règles concernant les piscines sont limitées, notamment dans les sites protégés. Pour mémoire, elles ont reçu l’accord de la CDPENAF, avec quelques améliorations qui seront intégrées dans le projet de règlement (cf. ci-avant). Les articles 6.1 du règlement (à l’exception de la zone UA du centre villageois), seront modifiés, de manière à intégrer une nouvelle disposition relative aux franges périphériques qui ont vocation à</p>	

		<p>Exclure la plantation de haie végétale continue.</p>	<p>être plantées, notamment le long des limites séparatives. Cette nouvelle règle spécifiera que dans ces franges, les ouvrages au fort impact paysager devront être limités.</p> <p>Adaptation à la pente :</p> <p>La prise en compte de l'adaptation à la pente, afin de limiter les déblais et remblais au maximum est déjà intégrée dans le règlement, l'article 5.1 du chapitre 2 disposant que « les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel ». Il n'y a donc pas lieu de rajouter une nouvelle règle.</p> <p>La prise en compte de l'insertion dans le site des murs de soutènement est déjà intégrée dans le règlement. A ce titre, leur hauteur maximale, ainsi que celle des exhaussements du sol et des talus (2 mètres) est déjà fixée aux articles 4.1. des Titres III, IV et V. De même, les articles 5.1.4 disposent que « Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements sont interdits ». Enfin, les articles 6.1 des Titres précités disposent que « Les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés ».</p> <p>Clôtures :</p> <p>La prise en compte de la composition des clôtures en zone A et N est déjà intégrée dans le règlement. A ce titre, les articles A 5.3.2 et N 5.3.2 disposent qu'elles « doivent être constituées par des grillages avec une maille de 15x15 cm minimum ».. De plus, ces mêmes articles A 5.3.2 et N</p>	
--	--	---	---	--

			<p>5.3.2 disposent que « Les murs de pierre anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés ».</p> <p>L'obligation de doubler les clôtures par une haie vive sera remplacée par une simple possibilité, ce qui permettra de ne pas refermer le paysage agricole ouvert, comme demandé par l'UDAP. A ce titre, les articles A 5.3.2 et N 5.3.2. seront modifiés. Par contre, la commune tient à faire remarquer la non-concordance entre cette observation de l'UDAP et la demande de la CDPENAF qui a émis un avis favorable, à condition que les projets d'extensions et d'annexes des constructions existantes soient accompagnés par « l'installation et l'entretien de haies anti-dérives entre les nouvelles constructions et les parcelles agricoles voisines, avec une taille minimale réglementaire de ces haies ». En effet, ces haies anti-dérives vont refermer le paysage agricole ouvert, ce qui est contraire à l'avis de l'UDAP.</p>	
Agence Régionale de Santé	Favorable	<p>Risque vectoriel / Moustiques : Toitures terrasses : Modifier le règlement afin de limiter la stagnation de l'eau</p> <p>Essences végétales allergènes : Préciser dans le règlement que les essences allergisantes sont peu recommandées.</p>	<p>Risque vectoriel / Moustiques : Toitures terrasses : Le règlement ne sera pas modifié. Interdire les toitures terrasse afin de limiter la stagnation de l'eau se révélant trop pénalisant et trop difficilement interprétable dans le cadre de l'analyse des demandes d'autorisations d'urbanisme.</p> <p>Essences végétales allergènes : L'article 6 du chapitre 2 du règlement « recommande la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau ». Le critère lié à</p>	<p>En accord avec la réponse de la Commune qui donne satisfaction à la plupart des demandes et justifie le refus de l'interdiction des toitures terrasses.</p>

<p>(ARS) PACA</p>	<p>avec observations</p>	<p>Ilots de chaleur urbain : Préciser dans le PADD et le règlement l'incitation à réaliser de nouvelles places de stationnement avec des matériaux perméables.</p>	<p>la prévention des allergies (espèces « non allergisantes ») sera rajouté à cet article. Ilot de chaleur urbain : dans le cadre d'aménagements communaux significatifs (quartier du Gourbenet, ...), les parkings ont été réalisés avec des matériaux drainants. De même, l'OAP n°1 du renouvellement du cœur du village prévoit la création d'une « coulée verte » qui va constituer un élément structurant du projet en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et qui va « limiter l'imperméabilisation du secteur ». Ces dispositions signent l'engagement de la commune à prendre en compte ces questions dans ses projets d'aménagement.</p>	
<p>ARS PACA</p>	<p>Favorable avec observations</p>	<p>Risque Radon : A mentionner dans le PLU.</p> <p>Exposition à la pollution de l'air : Actualiser le rapport de présentation</p> <p>Alimentation en eau potable : Apporter des précisions sur le bilan Ressources / Besoins</p>	<p>Risque Radon : Le risque Radon sera mentionné : Dans les dispositions générales du règlement (Article 5 / Dispositions relatives aux risques). Dans le rapport de présentation : Etat Initial de l'Environnement (EIE) et Secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).</p> <p>Exposition à la pollution de l'air : La page 212 du rapport de présentation sera modifiée en précisant que la révision du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été approuvée en 2022, et qu'il concerne les communes du SCOT PM. Alimentation en eau potable : Le rapport de présentation sera complété (cf. page 360) afin de préciser qu'en matière de bilan du PLU (horizon 2032, soit une estimation de 320 habitants permanents supplémentaires), les ressources mobilisables permettent de correspondre aux besoins.</p>	

<p>Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST)</p>	<p>Favorable</p>	<p>Après examen du dossier, « il apparaît que le projet de PLU est compatible avec le SCOT ».</p>	<p>La commune prend acte de l’avis de la CCGST, et du fait que le projet de PLU est compatible avec le SCOT. A titre indicatif, il convient de rappeler que les services de la CCGST, présents lors de la réunion PPA du 19/12/23 ont considéré que l’extension de la ZAE du Gourbenet était compatible avec le DOO du SCOT.</p>	<p>Je prends acte de la compatibilité du PLU avec le SCOT GST</p>
<p>Département</p>	<p>Observations</p>	<p>Rapport de présentation : Précisions ponctuelles à apporter concernant les points suivants : Transports en commun ; Mobilités douces ; Ressources minérales ; Nuisances sonores ; Protection du patrimoine archéologique.</p> <p>OAP : Précisions à apporter concernant les points suivants : OAP n°1 : Intégrer le tracé du Parcours Cyclable du Littoral (PCL). OAP n°2 : Matérialiser le tracé du PCL. OAP n°3 : Rappeler que les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) s’imposent, y compris dans les continuités écologiques.</p>	<p>Rapport de présentation : Les précisions ponctuelles demandées seront apportées sur les points suivants :</p> <p>Transports en commun (page 58) ; Mobilités douces (page 58) ; Ressources minérales (page 207) ; Nuisances sonores (page 212 et suivantes) ; Protection du patrimoine archéologique (page 244). Cette précision concerne un changement d’adresse de la DRAC. Elle sera également apportée dans le règlement (cf. 5.9 / Chapitre 2). OAP : Les précisions demandées seront apportées sur les points suivants :</p> <p>OAP n°1 : Le tracé du PCL sera intégré dans le paragraphe concernant le plan de circulation. OAP n°2 : Le tracé du PCL sera mentionné. OAP n°3 : Il sera rappelé que les OLD s’imposent, y compris dans les continuités écologiques.</p>	<p>Je prends acte de la suite favorable donnée à la plupart des observations à l’exception de :</p> <p>Pour les dispositions particulières aux clôtures le schéma explicatif proposé ne sera pas intégré dans l’article 5.7 (Chapitre 2), car il est trop restrictif et pourrait se révéler inadapté en certaines situations urbaines.</p> <p>UB-4.2.1 : Le retrait des constructions par rapport à l’alignement de la RD 559 est conservé à 5 m, ce qui permet de favoriser un alignement des futures constructions et de traiter cette voie en boulevard urbain, conformément au PADD (cf. orientation 1).</p> <p>Je partage les dispositions retenues par la Commune.</p>

Département	Observations	<p>Règlement : Règlement Départemental de Voirie (RDV) : A intégrer dans les annexes du PLU.</p> <p>Implantation des portails : Modifier la rédaction pour la rendre pleinement compatible avec le RDV.</p> <p>Dispositions particulières aux clôtures : Intégrer un schéma explicatif en cas d'implantation en bordure de voies.</p> <p>Desserte par les voies publiques ou privées : Rappeler l'existence du RDV, applicable pour toute demande de création ou modification d'accès sur les RD.</p> <p>UB-4.2.1 : Maintenir un retrait de 10 m de l'alignement de la RD 559, pour toute nouvelle construction, plutôt que 5 m.</p>	<p>Règlement : Règlement Départemental de Voirie (RDV) : Les annexes du PLU étant déjà suffisamment abondantes, il est décidé de ne pas intégrer cette nouvelle annexe. Pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme, les services concernés vérifieront si le projet respecte les dispositions de ce règlement.</p> <p>Implantation des portails : L'article 4.4 (Chapitre 2) sera modifié, en suivant la rédaction proposée par le département. Cette rédaction sera applicable à toutes les zones du PLU, à l'exception de la zone U1AU).</p> <p>Dispositions particulières aux clôtures : Le schéma explicatif proposé ne sera pas intégré dans l'article 5.7 (Chapitre 2), car il est trop restrictif et pourrait se révéler inadapté en certaines situations urbaines.</p>	
Département	Observations	<p>Dans la notion « d'autres voies », rajouter « y compris le Parcours Cyclable du Littoral ».</p> <p>UC-4.2.1 :</p>	<p>Desserte par les voies publiques ou privées : L'article 8 (Chapitre 2) sera modifié, en rappelant l'existence du RDV pour tous les cas concernés.</p> <p>UB-4.2.1 : Le retrait des constructions par rapport à l'alignement de la RD 559 est conservé à 5 m, ce qui permet de favoriser un alignement des futures constructions et de traiter cette voie en boulevard urbain, conformément au PADD (cf. orientation 1).</p>	

		<p>Dans la notion « d'autres voies », rajouter « y compris le Parcours Cyclable du Littoral ».</p> <p>UE-4.2.1 : Dans la notion « d'autres voies », rajouter « y compris le Parcours Cyclable du Littoral ».</p> <p>UF-4.2.1 : Modifier la règle de recul par rapport à la RD. Il s'agit de la RD 93 et non de la RD 559.</p> <p>Plan de zonage : ER n°37 : A supprimer.</p>	<p>Pour les cas « d'autres voies », la référence au « Parcours Cyclable du Littoral » sera rajoutée.</p> <p>UC-4.2.1 : Pour les cas « d'autres voies », la référence au « Parcours Cyclable du Littoral » sera rajoutée.</p> <p>UE-4.2.1 : Pour les cas « d'autres voies », la référence au « Parcours Cyclable du Littoral » sera rajoutée.</p> <p>Uf-4.2.1 : La règle de recul sera modifiée. La RD 559 sera remplacée par la RD 93.</p> <p>Plan de zonage : ER n°37 : Cet ER ayant été supprimé, il sera retiré des documents graphiques.</p>	
--	--	--	--	--

Chapitre 7 : Avis de l'autorité environnementale (MRAe).

L'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis.
J'en prends acte.

FAIT A FREJUS LE 20 MARS 2025



Le Commissaire enquêteur
Jean-Loup BACHET

ANNEXE 1

Procès Verbal de synthèse

ANNEXE 2

Réponse au Procès Verbal de synthèse