

LA CROIX  
VALMER



Une qualité de vie

## P.L.U de La Croix Valmer

Projet arrêté par le Conseil municipal en date du 03 juillet 2024

Bilan des avis des PPA et de l'autorité environnementale

Réponses proposées par la Commune pour modifications éventuelles après enquête publique

PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	AVIS	CONTENU DE L'AVIS (résumé)	REPONSE DE LA COMMUNE (résumé)
INAO	Sans observation	L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet, dans la mesure où il « <i>n'a pas d'incidences directe sur les AOC et IGP concernées</i> ».	La commune prend acte de l'avis sans observation porté par l'INAO.
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.
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.
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.
Chambre d'Agriculture		<b>La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable sur le projet, sous réserves de modifier le règlement sur les points suivants :</b>	<b>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 :</b>

<p style="text-align: center;"><b>Chambre d'Agriculture</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Favorable</b> avec observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Actualiser l'annexe 1</b> « Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité ».</li>   <li>• <b>Secteurs Aa, Ab et Ac (bâtiments techniques)</b> : Intégrer des mesures d'intégration paysagère des bâtiments techniques plutôt que de les interdire.</li>   <li>• <b>Secteurs Ab et Ac (annexes)</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Limiter à 80 m<sup>2</sup> la surface prévue pour les piscines, y compris les plages.</li> <li>○ Réglementer la hauteur maximale des annexes.</li>   <li>○ Rajouter une disposition afin de limiter les conflits de voisinage, en cas de création d'une annexe.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'annexe 1</b> « Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité » sera actualisée.</li>   <li>• <b>Secteurs Aa, Ab et Ac (bâtiments techniques)</b> : 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.</li>   <li>• <b>Secteurs Ab et Ac (annexes)</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement sera modifié de manière à limiter à 80 m<sup>2</sup> la surface prévue pour les piscines, y compris les plages.</li>   <li>○ 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).</li>   <li>○ 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.</li> </ul> </li> </ul>
---	---	--	---

<p><b>Chambre d'Agriculture</b></p>	<p><b>Favorable</b> avec observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Changements de destination :</b> Supprimer les dispositions les autorisant (cf. A-2-3 et A-2-4), le PLU n'identifiant aucun bâtiment concerné sur les documents graphiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Changements de destination :</b> 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.</li> </ul>
<p><b>CDPENAF</b></p>	<p><b>Favorable simple</b> avec 2 observations</p>	<p><b>La CDPENAF donne un avis favorable simple</b> sur le projet. Elle demande que 2 modifications soient apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter à 50 m<sup>2</sup> les annexes hors piscines et à 80 m<sup>2</sup> les piscines plages comprises.</li> <li>• 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).</li> </ul> <p>A noter que pour les <b>STECAL</b>, la CDPENAF a émis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cimetière (Ne) : Un avis favorable simple à la majorité.</li> <li>○ Station-service (Nst) : un avis favorable simple à l'unanimité.</li> </ul>	<p><b>La commune prend acte de l'avis favorable simple porté par la CDPENAF.</b> Les 2 modifications demandées seront prises en compte dans le règlement.</p> <p>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 <b>STECAL</b> (Ne) est donc supprimé.</p>
<p><b>Préfet du Var</b></p>	<p><b>Observations</b></p>	<p><b>Prise en compte de la loi Littoral</b></p>	<p><b>Prise en compte de la loi Littoral</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>Préfet du Var</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Observations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Projet de cimetière (secteur Ne)</u> : A supprimer.</li> <li>○ <u>Projet de règlement</u> : modifier les règles d'extensions des annexes et des piscines en zones A &amp; N.</li> </ul> </li> <li>• <b>Principe de préservation des espaces remarquables :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Plage de Pardigon (Nc)</u>: A réintégrer en Na1.</li> <li>○ <u>Emplacements Réservés (ER)</u> : Modifier le rapport de présentation (incidences du zonage, du règlement et des OAP).</li> <li>○ <u>Aires de stationnement (secteur Na1 / Pardigon)</u> : préciser dans le rapport de présentation que ces aménagements ne peuvent être autorisés que sous des conditions limitatives.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Cimetière (secteur Ne)</u> : le projet sera supprimé. Une autre localisation sera étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.</li> <li>○ <u>Projet de règlement</u> : Les règles d'extensions des annexes et des piscines en zones A &amp; N seront vérifiées, et modifiées, afin de prendre en compte la jurisprudence et de se conformer à l'avis favorable de la CDPENAF.</li> </ul> </li> <li>• <b>Principe de préservation des espaces remarquables :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Plage de Pardigon (Nc)</u> : la partie Ouest de la plage de Pardigon sera réintégrée en secteur Na1.</li> <li>○ <u>Emplacements Réservés (ER)</u> : 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.</li> <li>○ <u>Aires de stationnement (Na1 / Pardigon)</u> : les précisions demandées seront apportées dans le rapport de présentation, <i>A titre indicatif, il convient de rappeler que le site de Pardigon appartient au Conservatoire du Littoral et que ce dernier est 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.</i></li> </ul> </li> </ul>
---	--	--	---

<p style="text-align: center;"><b>Préfet du Var</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Observations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Avis CDNPS</u> : préciser dans le règlement que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la CDNPS.</li> <li>● <b>Principe d'inconstructibilité au sein de la bande des 100 mètres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Carte délimitant la bande des 100 mètres</u> : A intégrer dans le rapport de présentation.</li> <li>○ <u>Règlement (Aa)</u> : préciser que le principe d'inconstructibilité s'applique également à ce secteur Aa.</li> <li>○ <u>Règlement (Dispositions générales)</u> : A compléter, en rappelant le principe d'inconstructibilité, applicable à l'ensemble des zones A et N, y compris leurs secteurs et sous-secteurs.</li> <li>○ <u>Règlement (Nc)</u> : supprimer le terme d' « abri » dans les exemples de constructions devant avoir un caractère démontable.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Avis CDNPS</u> : Le règlement précisera qu'en zones A et N les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la CDNPS.</li> <li>● <b>Principe d'inconstructibilité au sein de la bande des 100 mètres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Carte délimitant la bande des 100 mètres</u> : Cette carte sera intégrée dans le rapport de présentation.</li> <li>○ <u>Règlement (Aa)</u> : sera modifié en précisant que le principe d'inconstructibilité s'applique également à ce secteur.</li> <li>○ <u>Règlement (dispositions générales)</u> : 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.</li> <li>○ <u>Règlement (Nc)</u> : le terme d' « abri » sera supprimé dans les exemples de constructions devant avoir un caractère démontable.</li> </ul> </li> </ul>
---	--	--	---

<p style="text-align: center;"><b>Préfet du Var</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Observations</b></p>	<p><b>Estimation des besoins en logements et d'équipements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone UC Lieu-dit DE La Croix :</b> A réintégrer en N.</li>   <li>• <b>Extension de la ZAE du Gourbenet (1AU) :</b> A réintégrer en N, car cette zone n'est pas compatible avec le SCOT.</li> </ul>	<p><b>Estimation des besoins en logements et d'équipements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone UC Lieu-dit De La Croix :</b> 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.</li>   <li>• <b>Extension de la ZAE du Gourbenet (1AU) :</b> La commune choisit de conserver cette zone 1AU. En effet : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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 « <i>le potentiel de densification des espaces d'activités économiques en vue d'optimiser le foncier et d'accueillir de nouvelles activités économiques</i> ».</li>   <li>○ 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 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).</li>   <li>○ 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.</li> </ul> </li> </ul>
---	--	---	--

<p style="text-align: center;"><b>Préfet du Var</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Observations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone 1AU et secteur Ne</b> : Les projets sont incompatibles avec les objectifs de préservation des perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires.</li> </ul> <p><b>Prise en compte du risque incendie de forêt :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prise en compte du PAC transmis à la commune le 03/06/2024.</b></li> </ul> <p><b>Prise en compte du risque d'inondation et de la gestion des eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Reprendre la rédaction du règlement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans les zones concernées.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone 1AU et secteur Ne</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> <li>○ Le projet cimetière (Ne) étant quant à lui abandonné, il n'y a pas lieu de répondre à cette observation.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Prise en compte du risque incendie de forêt :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prise en compte du PAC transmis à la commune le 03/06/2024 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La cartographie du PAC sera intégrée dans le rapport de présentation.</li> <li>○ Dans le cadre de l'aménagement futur de la zone 1AU, toutes les prescriptions visant à s'assurer que la défense incendie est effective, seront respectées, notamment les dispositions concernées du SDIS.</li> <li>○ 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.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Prise en compte du risque d'inondation et de la gestion des eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Reprendre la rédaction du règlement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement des zones concernées par le risque d'inondation (UAc, UC, UCa, Aa et Na1) sera mis en cohérence, en précisant que : « <i>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent</i></li> </ul> </li> </ul>
---	--	--	---

<p><b>Préfet du Var</b></p>	<p><b>Observations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque d'inondation par submersion marine :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inclure la pièce n°5.10 dans les annexes du PLU.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Prise en compte des autres risques naturels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de mouvement de terrain :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ A prendre en compte dans les OAP.</li> <li>○ A préciser dans le règlement.</li> </ul> </li> <li>• <b>Risque radon :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ A mentionner dans le PLU.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Pièce n°5.6). »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque d'inondation par submersion marine :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Après vérification, la pièce n°5.10 est bien intégrée dans les annexes du PLU.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Prise en compte des autres risques naturels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de mouvement de terrain :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les OAP sectorielles seront complétées par un rappel concernant la prise en compte du risque de sismicité.</li> <li>○ Le règlement sera complété en précisant quels secteurs sont concernés par le risque de retrait/gonflement des argiles.</li> </ul> </li> <li>• <b>Risque radon :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le risque Radon sera mentionné : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans les dispositions générales du règlement (Article 5 / Dispositions relatives aux risques).</li> <li>▪ Dans le rapport de présentation : Etat Initial de l'Environnement (EIE) et Secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
-----------------------------	----------------------------	--	--



<p style="text-align: center;"><b>Préfet du Var</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Observations</b></p>	<p><b>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consommation entre 2014 et 2024 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Analyse à compléter.</li> </ul> </li> <li>• <b>Consommation depuis 2021 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ A préciser.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Prise en compte des enjeux écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trame Verte et Bleue :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ OAP n°3 : Perméabilité des clôtures en zones A &amp; N <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Respecter l'article L. 372-1 du code de l'environnement.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Prise en compte de la tortue d'Hermann :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mise en place possible d'une OAP spécifique.</li> </ul> </li> <li>• <b>Espace Boisé Classé (EBC) du Pardigon :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réintégrer l'EBC supprimé après avis de la CDNPS.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consommation entre 2014 et 2024 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'analyse sera complétée en précisant les phénomènes liés à cette consommation.</li> </ul> </li> <li>• <b>Consommation depuis 2021 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La consommation d'ENAF comptabilisée depuis 2021 sur des parcelles ≥ 2500 m2 est déjà précisée dans le rapport de présentation. Elle représente un total de 2,3 hectares. En outre, la suppression du projet de cimetière va permettre de diminuer la consommation d'ENAF future.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Prise en compte des enjeux écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trame Verte et Bleue :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ OAP n°3 : Perméabilité des clôtures en zones A &amp; N <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'OAP n°3 sera modifiée de manière à se conformer à l'article L. 372-1 du code de l'environnement.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Prise en compte de la tortue d'Hermann :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La mise en place d'une OAP spécifique Tortue d'Hermann n'est pas retenue par la commune.</li> </ul> </li> <li>• <b>Espace Boisé Classé (EBC) du Pardigon :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> </ul> </li> </ul>
---	--	---	--

<p>Préfet du Var</p>	<p>Observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones humides :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> <li>○ Identifier les zones humides dans les documents graphiques</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Erreurs matérielles nuisant à la compréhension du dossier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Actualiser les termes de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.</b></li> <li>• <b>Analyse de la consommation d'ENAF :</b> faire référence aux objectifs du SCOT GST.</li> </ul>	<p>l'ensemble des classements et déclassements d'EBC proposés, à l'exception de cas dont aucun ne concerne le site de Pardigon.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones humides :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La carte localisant les zones humides sur la commune sera rajoutée dans l'EIE, et le texte correspondant sera modifié, en les identifiant.</li> <li>○ 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.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Erreurs matérielles nuisant à la compréhension du dossier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Actualiser les termes de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme :</b> 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.</li> <li>• <b>Analyse de la consommation d'ENAF :</b> 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.</li> </ul>
----------------------	---------------------	--	---

<p style="text-align: center;"><b>Préfet du Var</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Observations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hydrographie (EIE) :</b> Changer la carte.</li>   <li>• <b>Loi Littoral :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Modifier les références du code de l'urbanisme liées à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.</li>   <li>○ Modifier les références du code de l'urbanisme liées aux espaces remarquables.</li> </ul> </li>   <li>• <b>Capacité d'accueil du PLU :</b> Supprimer la référence à un développement urbain en entrée de ville Sud.</li>   <li>• <b>Règlement &amp; OAP (secteur UAr) :</b> Gabarits bâtis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hydrographie (EIE) :</b> 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.</li>   <li>• <b>Loi Littoral :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li>   <li>○ 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.</li> </ul> </li>   <li>• <b>Capacité d'accueil du PLU :</b> 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).</li>   <li>• <b>Règlement &amp; OAP (secteur UAr) :</b> 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</li> </ul>
---	--	---	---

			l'insertion du projet dans son environnement urbain. Ces schémas sont également repris dans l'OAP n°1, par souci de cohérence.
<p align="center"><b>Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var</b></p>	<p align="center"><b>Observations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>RDDECI</b> : A préciser dans le rapport de présentation.</li>   <li>• <b>Zone UAr et 1AU</b> : Préciser la prise en compte du risque d'incendie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>RDDECI</b> : 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 à protéger prioritairement les constructions et non spécifiquement les massifs forestiers.</li>   <li>• <b>Zone UAr et 1AU</b> : 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).</li> </ul>
<p align="center"><b>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Var</b></p>	<p align="center"><b>Favorable</b> avec observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Servitudes d'Utilité Publique (SUP)</b> : Liste à compléter.</li>   <li>• <b>Patrimoine bâti</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Repérage à compléter.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Servitudes d'Utilité Publique (SUP)</b> : 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.</li>   <li>• <b>Patrimoine bâti</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> </ul> </li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Var</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Favorable</b> avec observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Règlement à préciser.</li> <li>● <b>Changement de destination :</b> Repérage à préciser.</li> <li>● <b>Bâti ancien :</b> Fiches à annexer au PLU.</li> <li>● <b>EBC :</b> Notion à préciser.</li> <li>● <b>Projets annoncés en site inscrit :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Cimetière (Ne) :</b> Faire attention à son impact paysager.</li> <li>○ <b>Parking envisagé le long de la RD 559 (ER n°44) :</b> Prévoir un autre emplacement.</li> </ul> </li> <li>● <b>Site classé :</b> Vérifier la cohérence des règles d'extension, des annexes et des piscines, avec la préservation des espaces remarquables.</li> </ul>	<p>repérage sera effectué si les recherches entreprises portent leurs fruits.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> <li>● <b>Changement de destination :</b> aucun bâtiment ne fait l'objet d'un changement de destination. Le repérage effectué sur les documents graphiques ne concerne que le patrimoine bâti.</li> <li>● <b>Bâti ancien :</b> 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.</li> <li>● <b>EBC :</b> 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 ».</li> <li>● <b>Projets annoncés en site inscrit :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Cimetière (Ne) :</b> Comme précédemment indiqué, le projet de cimetière sera supprimé. Aucun impact paysager n'est donc à prévoir sur cet espace qui demeurera naturel.</li> <li>○ <b>Parking le long de la RD 559 (ER n°44) :</b> 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.</li> </ul> </li> <li>● <b>Site classé :</b> Les règles d'extension des constructions existantes, des annexes et des piscines ont 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,</li> </ul>
---	---	---	---

<p style="text-align: center;"><b>UDAP du Var</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Favorable</b> avec observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur Nb</b> : A rectifier.</li>   <li>• <b>Energies renouvelables</b> : Améliorer l'intégration des panneaux solaires dans le règlement.</li>   <li>• <b>Emprise et franges périphériques</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Piscines à inclure dans l'emprise au sol, dans les sites protégés.</li>   <li>○ Vocation des franges périphériques à être plantées.</li> </ul> </li>   <li>• <b>Adaptation à la pente</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Limiter au maximum les déblais/remblais.</li> </ul> </li> </ul>	<p>ces règles seront précisées, afin de limiter à 50 m2 les annexes hors piscines, et les piscines à 80 m2, plages comprises.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur Nb</b> : 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.</li>   <li>• <b>Energies renouvelables</b> : 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.</li>   <li>• <b>Emprise et franges périphériques</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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).</li>   <li>○ 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 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.</li> </ul> </li>   <li>• <b>Adaptation à la pente</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> </ul> </li> </ul>
---	---	--	--

<p>UDAP du Var</p>	<p>Favorable avec observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Murs de soutènement</li>   <li>• Clôtures : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zones agricoles et naturelles.</li>   <li>○ Exclure la plantation de haie végétale continue.</li> </ul> </li> </ul>	<p>disposant que « <i>les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...)</i> 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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 « <i>Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements sont interdits</i> ». Enfin, les articles 6.1 des Titres précités disposent que « <i>Les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés</i> ».</li>   <li>• Clôtures : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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 « <i>doivent être constituées par des grillages avec une maille de 15x15 cm minimum</i> ». De plus, ces mêmes articles A 5.3.2 et N 5.3.2 disposent que « <i>Les murs de pierre anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés</i> ».</li>   <li>○ 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 « <i>l'installation et l'entretien de</i></li> </ul> </li> </ul>
--------------------	--	---	---

			<p><i>haies anti-dérives entre les nouvelles constructions et les parcelles agricoles voisines, avec une taille minimale réglementaire de ces haies</i> ». En effet, ces haies anti-dérives vont refermer le paysage agricole ouvert, ce qui est contraire à l'avis de l'UDAP.</p>
<p><b>Agence Régionale de Santé (ARS) PACA</b></p>	<p><b>Favorable</b> avec observations</p>	<p><b>Risque vectoriel / Moustiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Toitures terrasses :</b> Modifier le règlement afin de limiter la stagnation de l'eau</li> <li>• <b>Essences végétales allergènes :</b> Préciser dans le règlement que les essences allergisantes sont peu recommandées.</li> <li>• <b>Ilots de chaleur urbain :</b> Préciser dans le PADD et le règlement l'incitation à réaliser de nouvelles places de stationnement avec des matériaux perméables.</li> <li>• <b>Risque Radon :</b> A mentionner dans le PLU.</li> </ul>	<p><b>Risque vectoriel / Moustiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Toitures terrasses :</b> 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.</li> <li>• <b>Essences végétales allergènes :</b> L'article 6 du chapitre 2 du règlement « <i>recommande la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau</i> ». Le critère lié à la prévention des allergies (espèces « <i>non allergisantes</i> ») sera rajouté à cet article.</li> <li>• <b>Ilot de chaleur urbain :</b> 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 « <i>coulée verte</i> » qui va constituer un élément structurant du projet en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et qui va « <i>limiter l'imperméabilisation du secteur</i> ». Ces dispositions signent l'engagement de la commune à prendre en compte ces questions dans ses projets d'aménagement.</li> <li>• <b>Risque Radon :</b> Le risque Radon sera mentionné : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans les dispositions générales du règlement (Article 5 / Dispositions relatives aux risques).</li> <li>▪ Dans le rapport de présentation : Etat Initial de l'Environnement (EIE) et Secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).</li> </ul> </li> </ul>



<p><b>ARS PACA</b></p>	<p><b>Favorable</b> avec observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Exposition à la pollution de l'air :</b> Actualiser le rapport de présentation</li> <li>• <b>Alimentation en eau potable :</b> Apporter des précisions sur le bilan Ressources / Besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Exposition à la pollution de l'air :</b> 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.</li> <li>• <b>Alimentation en eau potable :</b> 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.</li> </ul>
<p><b>Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST)</b></p>	<p><b>Favorable</b></p>	<p><b>Après examen du dossier, « il apparaît que le projet de PLU est compatible avec le SCOT ».</b></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.</p> <p>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><b>Département</b></p>	<p><b>Observations</b></p>	<p><b>Rapport de présentation :</b> Précisions ponctuelles à apporter concernant les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Transports en commun ;</b></li> <li>• <b>Mobilités douces ;</b></li> <li>• <b>Ressources minérales ;</b></li> <li>• <b>Nuisances sonores ;</b></li> <li>• <b>Protection du patrimoine archéologique.</b></li> </ul>	<p><b>Rapport de présentation :</b> Les précisions ponctuelles demandées seront apportées sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Transports en commun</b> (page 58) ;</li> <li>• <b>Mobilités douces</b> (page 58) ;</li> <li>• <b>Ressources minérales</b> (page 207) ;</li> <li>• <b>Nuisances sonores</b> (page 212 et suivantes) ;</li> <li>• <b>Protection du patrimoine archéologique</b> (page 244). Cette précision concerne un changement d'adresse de la DRAC. Elle sera également apportée dans le règlement (cf. 5.9 / Chapitre 2).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Département</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Observations</b></p>	<p><b>OAP</b> : Précisions à apporter concernant les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>OAP n°1</b> : Intégrer le tracé du Parcours Cyclable du Littoral (PCL).</li> <li>• <b>OAP n°2</b> : Matérialiser le tracé du PCL.</li> <li>• <b>OAP n°3</b> : Rappeler que les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) s'imposent, y compris dans les continuités écologiques.</li> </ul> <p><b>Règlement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règlement Départemental de Voirie (RDV)</b> : A intégrer dans les annexes du PLU.</li> <li>• <b>Implantation des portails</b> : Modifier la rédaction pour la rendre pleinement compatible avec le RDV.</li> <li>• <b>Dispositions particulières aux clôtures</b> : Intégrer un schéma explicatif en cas d'implantation en bordure de voies.</li> <li>• <b>Desserte par les voies publiques ou privées</b> : Rappeler l'existence du RDV, applicable pour toute demande de création ou modification d'accès sur les RD.</li> </ul>	<p><b>OAP</b> : Les précisions demandées seront apportées sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>OAP n°1</b> : Le tracé du PCL sera intégré dans le paragraphe concernant le plan de circulation.</li> <li>• <b>OAP n°2</b> : Le tracé du PCL sera mentionné.</li> <li>• <b>OAP n°3</b> : Il sera rappelé que les OLD s'imposent, y compris dans les continuités écologiques.</li> </ul> <p><b>Règlement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règlement Départemental de Voirie (RDV)</b> : 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.</li> <li>• <b>Implantation des portails</b> : 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).</li> <li>• <b>Dispositions particulières aux clôtures</b> : 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.</li> <li>• <b>Desserte par les voies publiques ou privées</b> : L'article 8 (Chapitre 2) sera modifié, en rappelant l'existence du RDV pour tous les cas concernés.</li> </ul>
---	--	--	--

<p style="text-align: center;"><b>Département</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Observations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UB-4.2.1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintenir un retrait de 10 m de l’alignement de la RD 559, pour toute nouvelle construction, plutôt que 5 m.</li> <li>○ Dans la notion « <i>d’autres voies</i> », rajouter « <i>y compris le Parcours Cyclable du Littoral</i> ».</li> </ul> </li> <li>• <b>UC-4.2.1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans la notion « <i>d’autres voies</i> », rajouter « <i>y compris le Parcours Cyclable du Littoral</i> ».</li> </ul> </li> <li>• <b>UE-4.2.1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans la notion « <i>d’autres voies</i> », rajouter « <i>y compris le Parcours Cyclable du Littoral</i> ».</li> </ul> </li> <li>• <b>UF-4.2.1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Modifier la règle de recul par rapport à la RD. Il s’agit de la RD 93 et non de la RD 559.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Plan de zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ER n°37 :</b> A supprimer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UB-4.2.1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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).</li> <li>○ Pour les cas « <i>d’autres voies</i> », la référence au « <i>Parcours Cyclable du Littoral</i> » sera rajoutée.</li> </ul> </li> <li>• <b>UC-4.2.1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les cas « <i>d’autres voies</i> », la référence au « <i>Parcours Cyclable du Littoral</i> » sera rajoutée.</li> </ul> </li> <li>• <b>UE-4.2.1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les cas « <i>d’autres voies</i> », la référence au « <i>Parcours Cyclable du Littoral</i> » sera rajoutée.</li> </ul> </li> <li>• <b>Uf-4.2.1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La règle de recul sera modifiée. La RD 559 sera remplacée par la RD 93.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Plan de zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ER n°37 :</b> Cet ER ayant été supprimé, il sera retiré des documents graphiques.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>MRAe PACA</b></p>	<p style="text-align: center;">Sans observations</p>	<p style="text-align: center;">Absence d’observations émise sur la révision du PLU (publication sur le site de la MRAe PACA en date du 05/11/2024).</p>	<p style="text-align: center;">La commune prend acte de l’absence d’observations émise par la MRAe PACA.</p>

