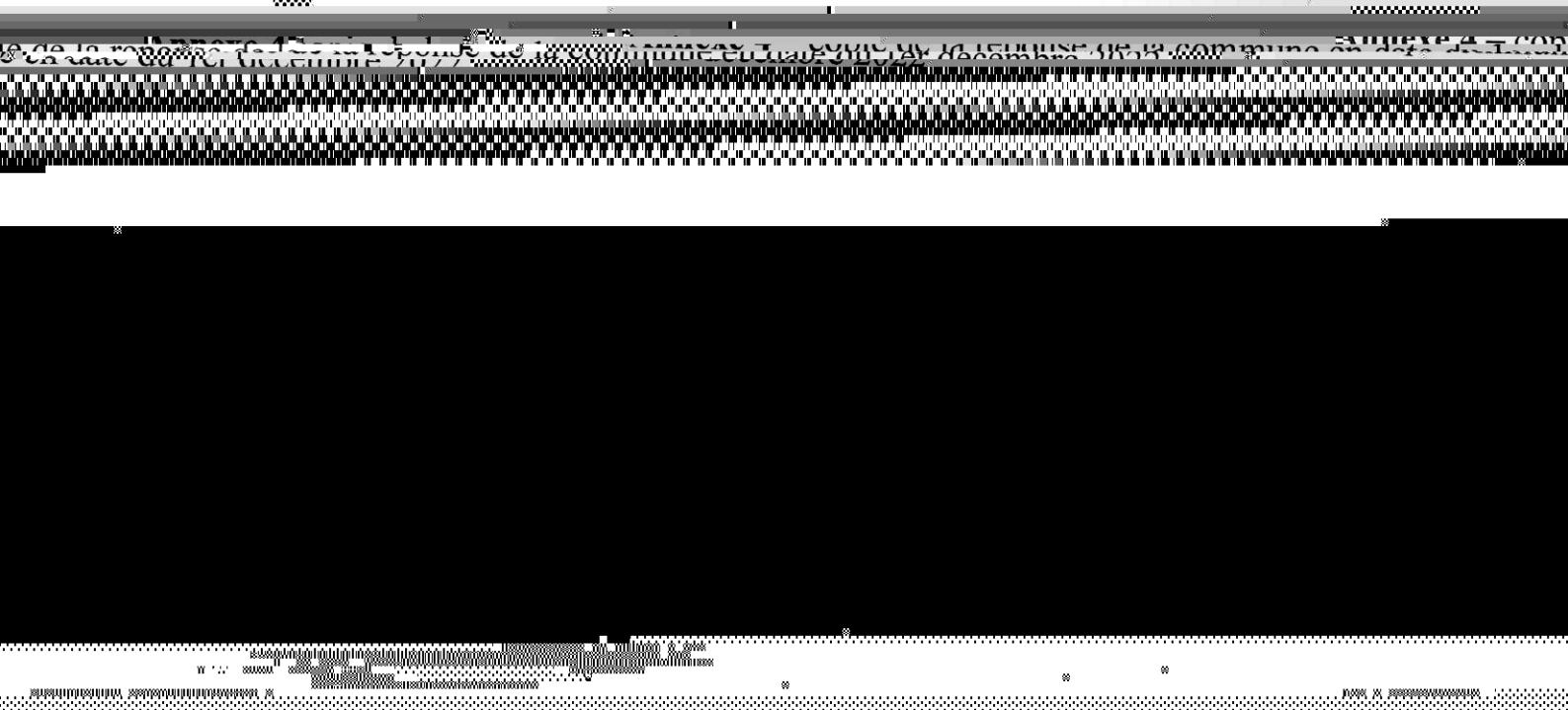


**ANNEXES AU RAPPORT ET AUX CONCLUSIONS D'ENQUETE
PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION
DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINTE MAXIME**

Annexe 1 - dossier soumis à l'enquête publique

Annexe 2 – registre d'enquête et observations du public

**Annexe 3 - copie du procès-verbal de synthèse des observations en date du 17
Novembre 2022**



le 17 novembre 2022,

Monsieur le Maire,

Objet : Projet de révision du PLU de la commune : enquête publique

Réf : dossier n° E22000043/83

Je vous prie de trouver sous ce pli le procès-verbal de synthèse des observations pour le projet de révision du PLU de la commune de Sainte Maxime.

Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 10 octobre 2022 au jeudi 10 novembre 2022 , j'ai reçu 65 personnes au cours de mes permanences. Quant aux observations, j'en ai eu 18 orales et 123 écrites qui m'ont été transmises, soit par mail, soit par courriers ou par dossiers déposés lors de mes permanences.

Vous en souhaitant bonne réception, recevez, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées

CAB	DGS	DGAAMG	DGASP	DGST	DSI
At	C		X	At	C
DESJ		MAIRIE DE SAINTE MAXIME			DU
AL 2		ARRIVÉE LE			

La commissaire enquêteuse

SAINTE MAXIME

Révision du PLU

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique 10 octobre 2022 - 10 novembre 2022

Préambule

Au cours de l'enquête, j'ai reçu 65 personnes

Les observations sont issues :

- de l'adresse mail de la mairie dédiée à l'enquête (79)
- du registre papier (7)
- des observations orales faites lors des permanences (18)
- des documents et dossiers remis lors des permanences et envoyés ou remis en mairie (37)

Observations

*Les Beaucas

-Monsieur et Madame Bessemoulin, parcelle D297, classé en zone A, sous secteur Af, souhaitent agrandir leur maison pour recevoir leurs nombreux enfants et petits enfants, mais du fait de ce classement, l'extension en secteur Af est limitée à 20 m² une fois.

Ils rappellent que le classement de leur parcelle en zone Af n'est pas conforme aux orientations et dispositions du PPRIF de 2013 car leur terrain est classé en zone EN2, zone bleue-risque modéré.

Ils demandent donc à ce que leur parcelle soit classée en zone A simplement

*Route du Plan de la Tour

-Monsieur Gibbese Charles, parcelles OE 1233, 1239, 0346, 0267, 0902, 0805 et 0535 classées en zone Af, demande le classement en zone A.

En effet son travail de la vigne et canin nécessite qu'il dispose d'un bâti pour les hommes et les matériels, des locaux existent depuis plus de 30 ans créés par son prédécesseur mais avec un manque de transparence administrative.

Le changement de zonage lui permettrait de régulariser cette situation et de développer les activités professionnelles d'agriculture et canine.

*Rond point D25-D74

-Monsieur Abeille, parcelle B 2969 d'1ha 34ca 07a classée en zone N dans le projet de révision du PLU demande une modification du zonage car il n'y a aucun patrimoine écologique sensible ou à protéger sur ce secteur qui est entouré d'une zone constructible et borde un axe routier important. De plus il n'existe aucune continuité directe de cette parcelle avec une zone N existante et cette parcelle, plantée de peupliers en fin de vie (plus de 25 ans) sera nue et sans végétation dans un délai de moins de 5 ans.

*Les Saquèdes

-Madame Beal et Monsieur Rio se sont renseignés sur le règlement de la zone où ils habitent (Nv et/ou 2AU) et les possibilités d'aménagement sur les terrains avoisinants.

-Messieurs Bourriot et Gaulier, respectivement Président et secrétaire du domaine des Saquèdes, classé dans le projet de révision du PLU en zone Nv et partiellement en zone 2AU, et au PPRIF en zone EN1.

Ils rappellent qu'ils ont participé, dans le cadre des travaux prévus au PPRIF anticipé, à la réalisation de la V11 et espéraient que la zone EN'1 deviendrait EN'2, ce qui permettrait une extension de la zone UD contiguë.

*Lieu-dit Figuière Féré

-Monsieur Ferreira de la SCI du Beau Soleil, parcelle B4045, précise que dans le projet de révision du PLU sa parcelle n'est pas classée, dans son intégralité, en zone UD, en effet une petite partie est classée en zone Nv, ce qui lui cause un préjudice.

Il ajoute qu'il a déjà toute la parcelle avoisinante, B4047, classée en zone Nv, ce qu'il peut comprendre et accepter.

Mais il demande, compte tenu du fait qu'il a réalisé, sur la parcelle 4045, les travaux requis pour la lutte contre l'incendie sur ce secteur, que l'ensemble de cette parcelle soit classée en zone UD.

-Madame Cardoso, domaine des Restanques, s'est renseigné sur le secteur au niveau du règlement ainsi que sur l'environnement autour pour connaître le classement (zone verte avec EBC) et savoir si un jour ça pourrait être constructible.

*Les Virgiles

-Messieurs Olivier Jean Pierre et Sébastien et Madame Olivier Christina, parcelle F3196 en zone N, mais entourée de zones A ou Nv, souhaitent le classement en zone Nv de leur terrain. Ils rappellent que leur terrain a toujours été débroussaillé et nettoyé et qu'ils ont signé la convention d'autorisation de création ou de mise aux normes, de passage et d'entretien des voies dans le cadre du PPRIF sur terrain privé (2m x 150m). Il y aurait ainsi une harmonisation dans le quartier.

-Monsieur Olivier Guy, parcelles 139 et 292, demande la constructibilité, même partielle de la parcelle 139 qui fait 4ha (elle touche le lotissement Le Couloubrier) car il a un projet immobilier (cabinet médical ou similaire).

Pour la parcelle 292, il demande quelles sont les possibilités d'aménagement dans la mesure où elle touche le hameau des Bouillerettes.

*lotissement les Papillons, derrière le cinéma : La Beaumette

-Monsieur Bretones, au nom d'une quinzaine de propriétaires du Clos des Papillons, secteur classé en zone Udq, explique qu'ils souhaitent les uns et les autres construire une piscine. Le problème est que leurs terrains sont petits (450m²), et même avec une limite d'implantation, par rapport aux propriétés voisines, ramenée à 2m au lieu de 5m initialement, ils ne peuvent les réaliser car le pourcentage d'espaces verts est passé de 50% à 60%.

Ils demandent un allègement des règles du pourcentage d'espaces verts dans leur secteur estimant que ceux qui se sont installés il y a quelques années ont pu construire une piscine car les règles étaient moins contraignantes.

Courrier signé par :

Messieurs, Mesdames Bretones, Hausser, Steigelman, Scarso, Olmi, Erdogan, Drouard, Worrall, Le Mettez, Lopes-Marins, Oliveira, Jacquelle, Vigier, Queulin, Raoux

*Bouillonet

-Madame Caranta est venue se renseigner sur le classement de sa parcelle B1780 (?), car elle souhaite la vendre et rencontre des difficultés. Il semblerait qu'il y ait un problème de tout à l'égout et de borne à incendie. Elle voudrait savoir ce qu'il en est.

***Domaine du Mont Joli (avenue du Débarquement)**

-Madame Gree, s'est renseignée sur le zonage de la propriété en face de chez elle, a été étonnée que ce soit une zone UD car s'agissant d'une propriété agricole, elle pensait qu'il s'agissait d'une zone A.
-Deux personnes ont fait des observations sur le règlement de cette zone UD, article 4-2-2 : implantation par rapport aux limites séparatives prévue à 5m, mais portée à 7m en cas de division d'une unité foncière de plus de 3 000m².

Ils considèrent que c'est dommageable car, dans leur cas, sur des parcelles en moyenne de 1 700 m², de forme rectangulaire, le terrain devient pratiquement inconstructible (parcelles AF 516 à 520). Ils demandent à ce que cette disposition relative aux limites séparatives soit de 5m pour toute situation.

***Avenue du 8 mai**

-Madame Bonardello, Monsieur Renaudo, parcelles AC 895, 896 et 1068 en zone UA, se sont renseignées sur le règlement et les contraintes liées au risque inondation pour des constructions futures.

***PAPAG, Place Mermoz**

-Madame Lormail et Monsieur Goureau, accompagnés de Madame Jaunet se sont renseignés sur le terme « PAPAG » et sur les conséquences pour les immeubles existants autour de la place Mermoz.

***Lotissement California**

-Monsieur Girard, dans le cadre de la rédaction et d'actualisation d'un projet du « cahier des charges » du lotissement, souhaite connaître pour ce secteur le CES et la hauteur maximale des constructions.

***tennis de la Madrague**

-Monsieur Ordner, architecte, demande que la parcelle communale AD 1493 de 5983 m², chemin de la Vierge Noire, où sont implantés les tennis de la Madrague soit classée en zone Uep, au lieu de UD. A défaut que les magnifiques pins au bord de la RD 559 passent en EBC.

***boulevard des Cactus**

-Monsieur Lavergne, parcelle 765, classée en zone UD avec de l'EBC sur une partie, demande la suppression partielle de l'EBC afin de permettre à un de leurs enfants (qui revient à Sainte Maxime) de pouvoir construire sur la propriété familiale.

***Lotissement la Petite Corse (proximité plage de la Nartelle et de la Pointe des Sardinaux)**

-Madame Verrot, propriétaire des parcelles 574 et 569, rappelle qu'en 2008, sur la parcelle 569, avait été prévu un déclassement de l'EBC pour 342 m², mais lors de l'élaboration du PLU en 2017, ce déclassement a été effectué sur la parcelle 574 pour 342 m²

Elle redemande le déclassement de l'EBC sur la parcelle 569, de 342 m² et non sur la parcelle 574, car sur cette dernière, à l'emplacement de l'entrée sur sa propriété, il y a un très beau pin parasol qu'elle souhaite préserver car il est l'élément de paysage le plus significatif du secteur.

-Monsieur Denis, la Petite Corse, section AE parcelle 522, est venu se renseigner sur le règlement (CES, hauteur et autres) de la zone en vue d'une éventuelle extension de sa maison

***Domaine de Nartelle**

-Monsieur Jarrin, Président de l'ASL de ce domaine, remercie la commune pour la qualité du PLU. Pour eux le règlement avec un CES à 20% et un plafonnement à 400m² par unité foncière répond à leur demande pour la protection de l'environnement du domaine.

Ils attirent l'attention sur l'article 4-1-2 de la zone UD, 3ème alinéa qui évoque la hauteur totale des constructions..ne peut excéder 10 mètres et 3 niveaux, ce qui semble contradictoire avec l'article 4-1 qui indique les constructions sont à un niveau avec une tolérance pour un 2ème niveau dont la surface est limitée à 60% de l'emprise au sol

a) Ils proposent de modifier le 3ème alinéa comme suit :

« la hauteur totale des constructions, comptée du point le plus bas de toutes les façades au point le plus haut de toutes les façades, ne peut excéder 10 mètres »

Ils précisent également que dans cette zone UD, se développent des constructions en vue d'une location meublée professionnelle. Le PLU en vigueur interdisait dans la zone UDI (Udh dans le projet) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

b) L'ASL propose de maintenir cette interdiction en modifiant le 2ème alinéa de l'article UD-1 du règlement en rajoutant à la liste « dans le secteur Udh » après « centre de congrès et d'exposition », le terme « hébergement ».

*Domaine de Souvenance

-Monsieur Tardy considère que le classement en zone UD de deux bandes de terrains situés de part et d'autre de la zone naturelle du secteur du Saut du Loup, à proximité du Domaine de Souvenance, ne répond pas aux objectifs du PADD relatifs à la préservation des collines littorales et à la protection des espaces verts remarquables pour maintenir les premiers plans paysagers depuis la mer.

Il demande le classement de ces deux bandes de terrains en zone N.

*Plage des Elephants

-Madame Pernoud, habitante depuis 45 ans en résidence secondaire, déplore l'état de la plage des Eléphants qui est devenu un vrai dépotoir (jamais nettoyée), pas surveillée l'été, urbanisation massive autour et aussi sur la plage (plage privée en dur). Cette plage n'est pas protégée et ne correspond pas à l'image vendue par l'office du tourisme.

Elle considère qu'elle présente un intérêt patrimonial évident pour la commune qui se vante de sa façade maritime et aussi un intérêt historique (rendu célèbre par la bande dessinée « voyage de Babar » de Jean de Brunhoff, parue en 1932)

*Saut du Loup

-Famille Chatel-Chaix-Norych, parcelles AH 1209, 1210 et 1213 en zone UD, ont demandé au moment de la concertation une levée d'EBC sur un chemin privé qui dessert, non seulement leur propriété mais aussi d'autres propriétés, souhaitent savoir si leur demande a été prise en compte

*Lotissement Beauregard

-Maître Fiorentino fait des observations en qualité de conseil de la SAS Beauregard, propriétaire des parcelles 3132 à 3163, classée en zone UD dans le projet de PLU et en zone En'1 au PPRIF. Le classement en zone UD de l'ensemble des parcelles les satisfait mais ils ont une inquiétude par rapport à l'avis exprimé par les PPA, plus spécifiquement par le Préfet, et par rapport aux recommandations de l'Autorité Environnementale :

- sur la consommation de l'espace et les besoins en logement : pour la SAS Beauregard, l'observation du Préfet, précisant que les zones d'urbanisation future identifiées dans le PLU ne seraient pas nécessaires, ne leur est pas opposable car leur propriété est déjà classée en zone UD.
- sur le risque incendie : l'AE et le Préfet relèvent que toutes les zones à urbaniser dans le futur par la commune sont soumises au risque incendie et ne sont pas urbanisables et proposent de les classer en 2AU dans l'attente de l'adoption du PPRIF.

Il rappelle que :

- la SAS Beauregard a réalisé des travaux et aménagements tels qu'indiqués dans le PPRIF
- le terrain est entièrement viabilisé (comme l'atteste le certificat de non opposition à la D.A.A.C.T.)
- la SAS a réalisé conformément au PPRIF la V16 en 2016
- en 2018, la SAS a signé une convention avec la commune pour réaliser des travaux de sécurisation et d'entretien par la mise aux normes des voies
- le débroussaillage des parcelles est réalisée chaque année
- le site est prêt à construire, en ce sens le site n'a pas le caractère d'un environnement naturel, il est bien anthropisé (cf photo aérienne)

Le futur PPRIF devra en tirer les conséquences en classant le secteur en zone bleue, et dans cette attente, la SAS Beauregard demande le maintien du classement de la zone en UD

Il m'explique dans un courrier postérieur à sa venue en permanence que :

- depuis 2001, le permis de lotir a été mis en œuvre, 10 permis de construire ont été accordés mais le contexte défavorable à la fin des années 2 000 n'a pas permis de les mettre en œuvre, puis le PPRIF par anticipation, en 2013, a classé le secteur en zone orange dans l'attente du PPRIF définitif.
- si depuis 2001, le site était accessible via le lotissement les Hauts de Souleyas, avenue de l'Olympe, puis via le chemin de la Croisette puis enfin par la voirie communale, boulevard Albert Camus, à partir d'octobre 2015, la voirie d'accès a été bloquée par le lotissement Val Orea II à la jonction avec l'avenue Albert Camus par une barrière et la réalisation d'un fossé. Puis en 2016, le conseil municipal a décidé de désaffecter la voirie communale Albert Camus et l'a cédé en voie privative au lotissement Val Orea II
- la SAS Beauregard tente de rechercher une solution au rétablissement de droit de son accès en application de l'article 682 du code civil, un rapport d'expertise doit être rendu prochainement pour déterminer la solution de passage.

*Le Rayol

-Un habitant de ce secteur est venu se renseigner sur le projet de révision du PLU de façon générale, puis m'a évoqué le lotissement Beauregard, créé il y a plusieurs années mais non construit car sans accès, il s'inquiète un peu car si un jour il est enfin aménagé, pour lui c'est en vue directe.

Il regrette que les planches graphiques, exposées dans le hall de la mairie annexe, ne soient pas plus explicites sur les sigles comme par exemple : UAa ou UDq ou AF, etc..., estimant que pour le commun des mortels c'est un peu difficile de comprendre rapidement et de s'y retrouver.

*Souleyas

1)Maître Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil des sociétés Beija Flore, parcelles 3506 et 3507 et Finabans, parcelle 2975, classées en zone Af dans le projet de révision du PLU, alors que ces parcelles sont classées en zone 2AUs dans le PLU approuvé en 2017.

a-depuis aucune nouvelle circonstance de droit ou de fait ne permet de justifier ce changement de zonage dans ce secteur volontairement classé en zone à urbaniser faisant l'objet d'une OAP en 2017 et situé comme tel dans le SCOT de 2019.

b-le PADD, du projet de révision, précise que l'espace du secteur Souleyas est situé au cœur d'une zone agglomérée existante

c-le PADD ne qualifie pas les parcelles concernées d'espaces agricoles, pour rappel le PLU en vigueur n'a pas classé ces espaces en zone A parce qu'ils ne constituent pas des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (cf. vues aériennes).

d-le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur Souleyas n'est pas démontré dans le projet de révision du PLU, au contraire les parcelles concernées sont

entourées de constructions, des terrains identiques, non construits, sont classés en zone UD, ce secteur présente donc un caractère urbanisé.

De plus ce secteur est qualifié de secteur à enjeux par le PPRIF anticipé de 2013 qui le classe en zone EN'1 c'est à dire que la défendabilité est insuffisante mais améliorable : or des travaux, création de la V16, ont été réalisés conformément aux prescriptions du PPRIF

Il demande donc le maintien de la zone 2AU, comme le demande le Préfet

2)Maître Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil de Monsieur Joaquim Pires, propriétaire :

A- des parcelles F 3385-3319-3320, classées en zone Af dans le projet de révision du PLU, alors que ces parcelles sont classées en zone 2AU dans le PLU approuvé en 2017

a-depuis aucune nouvelle circonstance de droit ou de fait ne permet de justifier ce changement de zonage dans ce secteur volontairement classé en zone à urbaniser faisant l'objet d'une OAP en 2017 et situé comme tel dans le SCOT de 2019.

b-le PADD, du projet de révision, précise que l'espace du secteur Souleyas est situé au cœur d'une zone agglomérée existante

c-le PADD ne qualifie pas les parcelles concernées d'espaces agricoles, pour rappel le PLU en vigueur n'a pas classé ces espaces en zone A parce qu'ils ne constituent pas des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (cf. vues aériennes).

d-le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur Souleyas n'est pas démontré dans le projet de révision du PLU, au contraire les parcelles concernées sont entourées de constructions, des terrains identiques, non construits, sont classés en zone UD, ce secteur présente donc un caractère urbanisé.

De plus ce secteur est qualifié de secteur à enjeux par le PPRIF anticipé de 2013 qui le classe en zone EN'1 c'est à dire que la défendabilité est insuffisante mais améliorable : or des travaux, création de la V16, ont été réalisés conformément aux prescriptions du PPRIF

Il demande donc le maintien de la zone 2AU, comme le demande le Préfet

B- d'autres parcelles classées en zone N au sud de la piste PPRIFF V16

Il serait cohérent et opportun de classer ce secteur en zone 2AU car cela permettrait une délimitation claire de la zone N à protéger par les services de pompiers (au nord de la V16) et de la zone 2AU qui serait au sud de la V16

La dent creuse du Souleyas (secteur à enjeux/zone orange du PPRIF) est comprise entre le V16, réalisée au Nord, la zone urbaine au sud et à l'est, et un lotissement en cours d'aménagement à l'Ouest

Pour se laisser le temps d'étudier un projet d'aménagement cohérent, prenant en compte les enjeux du risque incendie (défendabilité du site) et paysagers (transition ville/massif) :

a-il propose de classer ce secteur en zone AU à l'identique de ce que propose le Préfet dans son avis du 22 février 2022

b-introduire un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) qui permettra de figer le terrain pendant 5 ans, le temps d'élaborer un projet d'aménagement en concertation avec la ville de Sainte Maxime

Il sollicite la délimitation de la zone 2AU et de la zone N qui devra correspondre au tracé de la piste PPRIF V16.

*Lotissement du Grand Souleyas et Lotissement les Hauts du Souleyas

-Monsieur Boulard, lot 3

-Madame Picard, lot 5

-Monsieur Paul et Madame Perrin, lot 6

-Monsieur Camponez, lot 7

- Madame Bourson, lot 8
- Madame Lamotte, lot 10
- Monsieur Jacob, Monsieur et Madame Wolf, lot 11
- Monsieur Cendra, Monsieur et Madame Carré, lot 13
- Monsieur Giacmuzzi-Moore, lot 13bis
- Monsieur et Madame Van Agt et Madame Dussel, lot 16
- Monsieur Rage, Monsieur et Madame Ludwig, lot 18
- Monsieur Gill, lot 22
- Monsieur Schartier, lot 24
- Madame Lemaire, lot 28
- Monsieur Pletinck, lot 29
- Monsieur Dufour, lot n° 30
- Monsieur O'Hayon, lot 31
- Monsieur et Madame Riquet, lot 33
- Monsieur Waterlot, lot 34
- Monsieur Bonnet, lot 35
- Monsieur Albertini, lot 36
- Monsieur Marche, lot 36
- Monsieur Zerbo, lot 39
- Monsieur Lasota, lot 42
- Monsieur Mureau, lot n°43
- Monsieur et Madame Lemordan, lot 45
- Monsieur Gnuva, lot 47
- Monsieur Manzon, lot 52
- Monsieur Rolf Sorg, lot 56
- Monsieur Aendekerk, lot 60
- Monsieur Vagnon, lot 64
- Monsieur et Madame Martin, lot 68
- Monsieur Checroun, lot 69
- Monsieur et Madame Julien, lot 70
- Monsieur Robert, lot 72
- Madame Demurtas, lot 73
- Monsieur Mouren, lot n° 78
- Madame Cockenpot-Montegnies, lot 79
- Madame Comyn, lot 82
- Madame Pain, lot n° 84
- Monsieur et Madame Bakic, lot 87
- Monsieur Piteux, lot 89
- Monsieur et Madame Viudes, lot 89 bis
- Monsieur Giraudon, lot 91
- Monsieur Winders, lot 93
- Madame Mayer-Steinbauer,
- Madame Huet,
- Monsieur Bigot,
- Madame Hacot, SCI Bastida,
- Monsieur Mueller
- Madame Leblanc
- Monsieur Laroza
- Monsieur Dederichs

-Monsieur Boyer

Lotissement Val Orea 1 et 2

-Madame Dillenseger
-Madame Douetteau
-Monsieur Cassanas
-SCI Piesta, gérant Monsieur Pionnier
-Monsieur Gaimard
-Monsieur Huser
-Monsieur et Madame Hazet
-Monsieur et Madame Martinez
-Monsieur Van Soest
-Monsieur Collonge
-Monsieur Flament, lot 29
-Monsieur Vassal, lot 41
-Madame Presse, lot 52
-Monsieur Rallet, lot 64

se félicitent de la suppression, dans le projet de révision du PLU, des 3 zones 2AUs à proximité de leur lotissement.

Toutefois ils s'opposent au reclassement d'une de ces zones, la Croisette, en zone Af, du fait de l'absence d'intérêt agricole du secteur et au regard du risque incendie, ils demandent un classement en zone naturelle forestière, avec EBC.

Enfin le maintien en zone urbaine du lotissement inachevé de Beauregard ne leur paraît pas adapté en raison du risque incendie et aussi par rapport à l'impact visuel dans le paysage et aux répercussions écologiques. Ils demandent un classement en zone N avec EBC.

-Monsieur Stock m'a transmis un courrier pour demander également la non constructibilité des parcelles 2587 et 2070, l'avenue Marcel Pagnol est le seul accès à ces parcelles. Si ces dernières sont non construites à ce jour, elles sont au dessus du vallon de la Croisette et il considère qu'il est encore temps de libérer ce cours d'eau pour ne pas vivre une catastrophe en cas d'orage

-Maître Porta, avocat, pour l'ASA du Grand Souleyas,

-Maître Porta, avocat, pour l'ADEPS (association pour la défense de l'environnement, du paysage, de la qualité de vie et de la sécurité du lotissement Grand Souleyas),
a déposé deux dossiers identiques.

Il considère que compte tenu des problématiques de sécurité, paysagères et routières qu'engendrerait une urbanisation des reliefs collinaires qui surplombent le lotissement, certains ajustements sont nécessaires :

a) reclassement en zone naturelle N des zones 2AUs Rayol-Souleyas

Les associations se félicitent de ces suppressions et rappelle que le Préfet en 2016 avait considéré que « la loi littoral impose de préserver strictement ces 3 secteurs naturels, situés en crête et dans les espaces proches du rivage, sans possibilité d'y édifier aucune nouvelle construction ».

Cela résulte de l'article L123-23 du code de l'urbanisme qui protège les espaces littoraux remarquables et notamment les boisements proches du littoral présentant une importance paysagère ou écologique significative, ce qui exclut toute possibilité de classement en zone U ou AU.

b) reclassement de la zone de la Croisette en zone N alors que le projet de révision du PLU la classe en Af car :

- le site a le caractère d'espace littoral remarquable
- le classement en zone Af est illégal puisqu'il offre des possibilités de construction qui vont au delà

des aménagements légers autorisés par l'article L121-5 du code de l'urbanisme

▫ ce secteur a été identifié comme orienté suivant le vent dominant et sur le versant montant au vent, ce risque incendie est d'ailleurs confirmé dans le PPRIF anticipé, secteur classé en zone EN'1 (risque fort à très fort)

c) rétablissement des anciennes servitudes EBC

▫ telles qu'elles existaient dans l'ancien POS

▫ conformément à l'avis défavorable de la CDNPS de janvier 2016 pour le déclassement de ces 3 secteurs « leur impact sur le paysage est très important, les boisements participant à la qualité paysagère des collines. Ils couvrent respectivement 1,5 ha, 6,8ha et 6,9 ha.

▫ selon les recommandations de la MRAe dans son avis du 10 mars 2022

d) reclassement en zone N de l'ancien lotissement Beauregard

Ce projet autorisé en 2001 n'a jamais été achevé, a été classé au POS en zone U, puis en UD en 2017 et encore en UD au projet de révision du PLU.

Or il est soumis aux mêmes contraintes que les 3 secteurs de Rayol-Croisette-Souleyas :

▫ situé sur un relief collinaire boisé visible dans le paysage littoral

▫ dépourvu de toute construction, l'urbanisation aurait donc un impact paysager proscrit par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme

▫ risque incendie fort à très fort puisque classé au PPRIF en zone EN'1

▫ le site du lotissement est localisé dans un réservoir de biodiversité-zone humide- de la trame bleue identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la MRAe a invité les auteurs du PLU à atteindre le niveau de précision du SRCE et à justifier de la compatibilité de leurs choix au regard de celui-ci

▫ la création d'une zone empiétant un tel espace écologique méconnaît également l'article L.121-23 du code de l'urbanisme relatif à la protection des espaces littoraux remarquables.

▫ la circonstance qu'il s'agisse d'un ancien lotissement inachevé ne fait aucunement obstacle à un tel reclassement (CE : 11-12-2000)

-Maître Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil de Monsieur Joaquim Pires, propriétaire des parcelles F 3385-3319-3320, classées en zone Af dans le projet de révision du PLU, alors que ces parcelles sont classées en zone 2AUs dans le PLU approuvé en 2017 et d'autres parcelles plus au nord classées en zone N

Il m'expose que :

« à ce stade, il est très inquiétant pour la régularité de la procédure à venir et notamment pour la légalité de l'avis que vous allez devoir rendre de constater une véritable tentative de manipulation qui peut entacher d'irrégularités la procédure d'enquête publique.

Je le regrette d'autant que je constate que la démarche concertée a été largement suivie puisque vous avez reçu 26 lettres identiques entre le 10 et le 21 octobre 2022 de propriétaires des lotissements des Hauts et du Grand Souleyas et mises en ligne sur le site internet d'enquête publique.

Cette démarche est navrante surtout qu'elle semble avoir été diligentée par le maire de la commune de Sainte Maxime : »

suit un extrait du courrier envoyé par le secrétaire des domaines à tous les co-lots

« le maire est passé dans les AG de certains domaines dont celui du Souleyas ainsi que durant les pots de quartier pour dire qu'il voulait aller plus loin et reclasser dans le nouveau PLU les trois zones dont Beauregard en zones naturelles. Dans cet esprit il souhaitait le soutien des colotis des domaines environnants notamment en écrivant au commissaire enquêteur afin de requérir le classement de ces zones... »

Il poursuit en me précisant

« c'est dans ces conditions et à la demande du maire que les colotis des Hauts et du Grand Souleyas vous ont adressé la lettre type qu'ils ont reçu par email et qui était accompagné du texte précédent

Le procédé est non seulement indélicat mais il est surtout de nature à entacher d'illégalité toute la procédure administrative

Le maire ne doit ni influencer ni dénaturer l'avis du commissaire enquêteur, il doit au contraire vous permettre de formuler votre avis, recommandations et réserves en toute impartialité et objectivité

A cet égard un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise

C'est la raison pour laquelle il me semble important à ce stade de vous alerter sur le sens des observations reçues des colotis des Hauts et du Grand Souleyas

Votre position de commissaire enquêteur ne sera pas liée par les avis exprimés par les participants à l'enquête publique et notamment ceux qui ont suivi les demandes du Maire en vous adressant la lettre type

Les revendications qui visent d'autres parcelles que les leurs, par des propriétaires qui n'ont aucune lésion de leurs intérêts privés ne pourront résister à l'analyse. »

***Le Grand Pin**

-Monsieur Baumier, lotissement du Grand Pin, se réjouit du classement en N de la zone boisée (tout en haut du lotissement) alors qu'auparavant elle était en 2AU.

***Les Hauts des Bouteillers**

-Monsieur et Madame Giner, propriétaires d'une résidence secondaire, envisagent de vivre bientôt à l'année à Sainte Maxime et souhaitent, avant de s'installer, agrandir leur maison.

Ils sont en zone UD mais sont impactés par le PPRIF. Ils souhaitent connaître les prescriptions du PPRIF anticipé pour ce secteur afin de pouvoir concrétiser leur projet d'agrandissement.

***La petite Croisette**

-Monsieur Trucy, dont la maison est située en zone UC, souhaite agrandir sa maison à l'étage. Il est venu se renseigner sur les nouvelles règles applicables pour une extension dans le projet de révision du PLU.

***La Croisette**

-Monsieur PIOPPINI, parcelles 1782 et 1775, demande une modification du zonage afin de pouvoir surélever sa maison actuelle (R+1) d'un étage pour avoir au final deux étages, il se réfère à la parcelle mitoyenne 514 où les bâtiments ont plus de deux étages.

***Domaine des Collines de Guerrevieille**

-Monsieur Florian Thevenot, lors d'une permanence et Monsieur Le Blond, Président de ce Domaine m'expliquent que le domaine, composé de 242 mas, s'étend sur 30 ha au pied de la Haute Suane et de la forêt domaniale des Maures. Pour protéger cet environnement, ils ont demandé à la commune que 9,2 ha soient classés en EVP (espaces verts protégés) ou en EBC (espaces boisés classés).

Ils ont convenu avec la mairie de réserver des espaces discrets et limités afin de permettre la construction de garages en nombre insuffisant dans ce domaine.

Ils demandent donc le classement de 9 500 m² en zone constructible pour édifier ces garages selon le plan joint.

-la commune m'a informé par courrier qu'effectivement, pendant l'élaboration du projet de PLU, la ville a négocié avec l'ASL, qui gère ce domaine, le classement d'une partie de ses espaces libres en espaces verts protégés. Mais une erreur matérielle s'est glissée dans le projet de révision du PLU, ce qui compromet la réalisation de garages sur la parcelle F 3300

*Domaine Val Orea 1

Monsieur Vienne, en qualité de Président de l'ASL de ce domaine, contesté le classement partiel de la parcelle F594 en EBC. Il rappelle que cette parcelle est classée en zone UD, qu'aucune justification n'est apportée à l'implantation de cet EBC sur une partie de la parcelle et que le changement d'affectation de ce terrain ne peut être fait sans l'accord des copropriétaires du domaine.

*Demande générale sur le territoire de la commune

1-Pergola

-Monsieur Audier suggère à la municipalité d'étudier une disposition spécifique dans le règlement sur l'implantation des pergolas (indispensables dans la région pour se protéger du soleil sans avoir à installer un système de refroidissement consommateur d'énergie) car du fait de leur caractère démontable, elles ne peuvent être assimilées à une construction en dur.

2-Abattage d'arbres

-Deux personnes suggèrent que :

a)les arbres à haute tige et les espaces paysagers importants ou espaces verts remarquables sur les parcelles privées soient protégés dans ce projet de révision de PLU pour limiter les effets du réchauffement climatique, il y aurait ainsi moins d'abattage d'arbres.

b)des contrôles soient effectués suite à la délivrance d'un permis de construire (soumis à contraintes végétales), pour s'assurer du respect de ces conditions.

-l'Association SITE demande de prévoir une réglementation sur l'abattage des arbres au moment des permis de construire et considère que certains secteurs boisés doivent faire l'objet d'un classement en EBC pour éviter les abattages abusifs. Sur le secteur de Souleyas, elle souhaite le maintien des EBC.

3-Plantations d'arbres

-Une personne souhaite que pour lutter contre le réchauffement climatique, le centre ville soit végétalisé au maximum et que tout l'existant soit protégé.

4-Circulation et vitesse

-Madame Devienne, chemin des Virgiles, parcelles 3394 et 1424, est inquiète par rapport à la circulation et à la vitesse de motos trial sur ce chemin privé et en impasse, elle demande ce qu'il est possible de faire.

-Plusieurs personnes m'ont évoqué les problèmes de circulation sur la commune surtout en période touristique, cela crée des contraintes à la population locale.

-Saut du Loup : Famille Chatel-Chaix-Norych demandent à ce que la vitesse soit réétudiée sur la portion de la D559 actuellement fixée à 70 km, de nombreux accidents ont eu lieu dans ce secteur. Une limitation de vitesse à 50 km, donnerait de la cohérence à la couverte verte et ses EBC, tout en sécurisant l'accès à la mer, à la piste cyclable, au parking public et aux deux lotissements de Souvenance et du Saut du Loup

-Mesdames Paramelle, avenue Georges Pompidou, sont venues signaler la vitesse excessive et les nuisances sonores générées par les deux roues sur cette avenue, elles souhaitent que la municipalité prenne en compte ce problème en mettant en place, peut-être des ralentisseurs ou/et des radars indiquant la vitesse

-Madame Sacier évoque la densification de certaines zones qui conduit à une saturation de la circulation, le chemin des Saquèdes en est l'exemple

-l'Association SITE exprime le souhait que soit privilégiée la réalisation d'infrastructures routières indispensables à la fluidité de la circulation avant d'augmenter l'urbanisation avec des projets immobiliers importants (réalisation de l'ER 35 par exemple)

5-sur les ER (*emplacement réservé*)

la commune entend renoncer à l'ER 15 (élargissement à 8m de l'avenue du Souvenir Français). Elle demande donc la modification de la liste des ER par la suppression de l'ER 15.

6-sur le règlement

A)la commune dans le cadre de l'enquête publique :

a-propose une modification sur l'unité foncière cadastrée AC 1129, AC 47 et AC 827 avenue Jean Corona d'une surface de 10 000 m². En raison du caractère fortement boisé de ces terrains et de leur valeur paysagère, la commune souhaite les protéger partiellement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et propose le classement d'une partie du jardin en « jardin structurant ». La commune me précise que la délimitation se fera en fonction de l'intérêt des espèces présentes et de manière à limiter la division du terrain en deux lots en plus de celui comprenant la maison existante
b-demande quelques corrections suite à des erreurs matérielles :

- p.26 du règlement à propos du tableau listant le patrimoine bâti à protéger
la référence cadastrale à prendre en compte pour le Mas de la Musardine (ligne 61 du tableau, 12 avenue Jean Claude Roussel) est AF 1207
- p.27 du règlement à propos du tableau listant les jardins structurants
-les références cadastrales à prendre en compte pour le jardin situé au 3 bd des Cistes (ligne 2 du tableau) sont : AD 1552, AD 1460, AD 1551, AD 1550 et AD 1087
-les références cadastrales à prendre en compte pour le jardin situé au 12 avenue Jean Roussel (ligne 7 du tableau, Mas de la Musardine) sont : AF 1207, AF 1208, AF 154, AF 113 et AF 111

B)l'Association SITE demande que :

- lors de la délivrance d'un permis de construire, il soit prévu un local poubelle en bordure de voie et une réglementation pour les panneaux solaires.
- en limite séparative de propriété si construction de garage, interdire les toits plats car cela favorise une vue plongeante par rapport aux voisins.
- pour les terrains en pente : niveau du terrain naturel
les piscines doivent être en contrebas par rapport à la maison et non de plain pied
- pour les lotissements

Elle rappelle que seul le règlement intérieur des ASL est caduc au bout de 10 ans, le cahier des charges reste valable et continue de s'appliquer.

- dans la zone UD la hauteur totale des constructions prévues à 12m par un assemblage de façades a un effet trop impactant pour le paysage à protéger
- en Uda la hauteur maximale n'est pas indiquée de manière précise
- la commune fixe une taille minimale des terrains constructibles « lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ».

C)Messieurs Mattioli, architecte et Ryckeboer, groupe AEI Promotion, font les mêmes observations, ils demandent :

- page 18 du règlement §3 : rajouter, outre les immeubles collectifs de 10 logements, programme hôtelier et bâtiment public
- page 32 du règlement dans le tableau « hébergement hôtelier et touristique, catégorie M, pour les hôtels classés...1 place pour 10 m² de salle de restauration », il faut préciser si ouvert aux personnes extérieures

▫ page 56 du règlement, l'article 4-1-2 « la hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres et 3 niveaux », ils posent la question du 3ème niveau : il faudrait le dessiner sur l'exemple 1 (p.56) et également sur le schéma illustratif des conditions de mesure de la hauteur (p.19) pour une parfaite compréhension de ce qu'il faut réaliser

D) Monsieur Ordner, architecte, fait des remarques et suggestions sur le règlement :

▫ les dispositions générales

a) article 5-2 page 21/22 : toitures terrasses

les édicules d'accès sont-ils pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales et totales des constructions et si oui, comment ?

b) article 4-3 : hauteurs des constructions et mesures

il faudrait ajouter ces édicules dans la liste des ouvrages permis au dessus de la hauteur maximale

c) page 19, il faudrait rajouter un schéma en coupe, à la suite du schéma illustratif des conditions de la mesure des hauteurs

d) article 5-1 page 21 : les fenêtres de toit ne sont pas mentionnées, donc autorisées

e) article 5-3 page 22 : mieux encadrer l'emploi des plaquettes parement pierre qui se systématisent

▫ Titre II

a) zone UC, page 50

les modifications par rapport au PLU en vigueur : CES de 20%, au lieu de 35%, hauteur maximale réduite à 60% sur 2 niveaux, distance entre constructions sur une même propriété passe de 3m à 5m, plages de piscine à 5m des limites et les espaces verts à 60%, au lieu de 50%

Tout cela rend difficile les extensions ou surélévations car la zone UC correspond à la périphérie du centre historique avec des terrains de taille modeste et c'est en contradiction avec l'objectif d'une densification raisonnée aux abords du centre ville (page 17 du PADD)

Il suggère dans cette zone, notamment autour de la salle Pastorelli, une plus grande liberté architecturale ce qui n'aurait pas d'impact paysager et permettrait des expérimentations architecturales.

b) zone UD

▫ article 4-1-3 pages 56 et 57

le rez de chaussée n'est pas défini, cela peut prêter à interprétation sur un terrain en pente (ex. courant : extension d'une construction avec niveaux décalés dans la pente)

cet article exclut la possibilité de faire une extension en haut si l'existant au niveau bas est plus petit.

▫ article 4-2-2 page 57

dans le cas d'une division parcellaire d'une unité foncière de plus de 3 000m², est ce que la distance minimale est portée à 7m (au lieu de 5m) uniquement le long de la nouvelle limite séparative ou sur toutes les limites séparatives ? Car cela équivaudrait à réduire la zone constructible pour les terrains issus d'une division.

▫ article 4-2-4 page 58

pourquoi devoir planter les plages d'une piscine à 5m de la limite des voies et des limites séparatives surtout si elles ne dépassent pas 60cm en hauteur par rapport au terrain naturel.

E) Madame Halbronn souhaite connaître la description du n°32 dans le tableau des bâtis du patrimoine à protéger, page 25 du règlement, correspondant au M^{as} Coumpré, 21 avenue Saint Exupéry, parcelle OF 3523.

Elle demande la nature de ce bâti, sa destination actuelle, sa description architecturale et son environnement qui ont conduit à ce classement, plus une photo dans le dossier de PLU.

7-sur les planches graphiques

-Plusieurs personnes sont venues se renseigner sur les planches graphiques, exposées à l'entrée du service, car ils ne les ont pas trouvées très faciles à lire, idem sur la signification des sigles correspondant aux différentes zones UA, UB, UC...AU, A et N..., ils auraient souhaité également voir apparaître le nom des principales avenues et plus d'indications sur le nom des quartiers, lotissements pour pouvoir se repérer facilement.

-la commune demande une correction suite à une erreur matérielle :

la pièce 4-2 planche 1, indique une zone NA dans le secteur des Virgiles alors que ce zonage n'existe pas dans le projet de révision du PLU, par contre, ces terrains sont en zone N, c'est donc ce zonage qui est à prendre en compte.

-l'Association SITE regrette l'absence d'une cartographie suffisante permettant de visualiser de manière claire et précise le nouveau zonage principalement sur la densification des zones proches du centre ville.

De même en zone littorale, les secteurs classés en EBC doivent être indiqués de façon claire et précise plus particulièrement à l'intérieur de la zone UD

***OAP n°1 Les Moulins**

-Maître Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil habituel de la Société SERIP, dont le gérant est Monsieur Joaquim Pires, propriétaire de la parcelle E 1805, sise le Couloubrier, classée en zone 1AU, encadrée par une OAP n°1 Les Moulins (secteur faisant par ailleurs l'objet d'une convention de projet urbain partenarial, PUP, signé le 13 juin 2014).

1°) considère que le projet de révision du PLU apporte des restrictions à la construction par rapport au PLU en vigueur : zone 1AU : 6 622m² sdp d'habitat individuel avec 120 logements dont 25 de LLS (26 850 m² sdp d'habitat collectif avec 220 logements dont 55 LLS en 2017), l'emprise au sol est désormais de 20% / R+1 partiel et 60% d'espaces verts (50% /R+2 partiel et 20% d'espaces verts en 2017).

Ces restrictions sont :

☒ difficilement compréhensibles du fait de l'absence de changement dans les circonstances de droit et de fait
☒ incohérentes avec les objectifs du PADD : n° 2 « répondre aux besoins en logements des maximois et des habitants du Golfe », 8 « préserver strictement les équilibres actuels des paysages littoraux », 9 « inscrire la ville dans son paysage naturel » et 14 définir un projet paysager structurant du développement futur, réinvestir l'existant et améliorer le cadre de vie ». Elles ne participent pas à la création d'extensions qualitatives en continuité des agglomérations de Sainte Maxime et de Camp Ferrat au titre de la loi littoral.

En conséquence, il considère que les restrictions apportées à la construction par l'OAP n°1 conduiront à la diminution de la densification du secteur et contribueront mécaniquement à une augmentation de la densification des secteurs littoraux et collinaires.

2°) Il rappelle également l'avis du Préfet en date du 22 février 2022 qui demande sur ce secteur une densité supérieure à celle qui est prévue et de la mettre en cohérence avec celle de l'urbanisation plus au Sud, sous entendant qu'une densité de 16 logements à l'hectare n'est pas suffisante.

3°) Il propose de maintenir les droits du PLU de 2017 pour garantir une densité cohérente avec la première opération des Moulins et assurer la création de logements sociaux suffisants, le secteur étant directement desservi par un arrêt de bus sur la RD 74.

4°) Il souligne la méconnaissance des dispositions de l'article L 151-7 du code de l'urbanisme en ce que l'OAP fixe les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées (CAA Lyon 13/02/2018)

5°) Il évoque l'avis du Préfet du Var qui contesté la réduction de la zone d'inconstructibilité de la RD 25 de 75m à 25m, puis la réponse de la commune du 2/08/2022 au Préfet précisant que l'OAP

de la zone 1AU des Moulins sera revue pour intégrer une bande inconstructible de 75m et que dans la continuité des remarques du SDIS, la programmation de l'OAP sera réévaluée (les secteurs B et C pouvant être supprimés)

6°) Mais il ajoute que la SARL SUD FINANCES PATRIMOINE a obtenu une DP le 1er février 2017 pour la création d'un parking et d'une aire de jeux et d'un exhaussement du terrain ainsi qu'une autorisation de défrichement sur 9 300 m² et ces aménagements concernaient une partie de la bande des 75m (zone anthropisée depuis) et la zone à enjeux.

7°) Le classement du secteur des Moulins en zone 1AU prend en compte le PPRIF anticipé puisque la réalisation de la zone de débroussaillement D5, associée à la création d'une voirie de 4m de large (V7) permettrait la mutation du secteur EN1h en zone EN2. Les bornes à incendie ont été réalisées en bordure de voies.

Cette zone apparaît donc comme une opportunité pour assurer un développement résidentiel pour les actifs avec une part significative de LLS.

*OAP n°2 La Beaumette

-Maître Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil de Monsieur Joaquim Pires, propriétaire :

1) des parcelles B4026, 4027, 4028, 4029 et 4031

contesté le classement en zone 1AU + OAP car sur ce secteur, par rapport au PLU de 2017, il y a une réduction des droits à bâtir (CES de 20% au lieu de 30%, R+1 partiel au lieu de R+1, 60% d'espaces verts au lieu de 50%) et aucune obligation de création de logements locatifs sociaux (30% en 2017).

☒ Ces restrictions, selon lui, sont incohérentes avec les objectifs du PADD : n° 2 « répondre aux besoins en logements des maximois et des habitants du Golfe », 8 « préserver strictement les équilibres actuels des paysages littoraux », 9 « inscrire la ville dans son paysage naturel » et 14 définir un projet paysager structurant du développement futur, réinvestir l'existant et améliorer le cadre de vie ».

En conséquence, il considère que les restrictions apportées à la construction par l'OAP n°2 conduiront à la diminution de la densification du secteur et contribueront mécaniquement à une augmentation de la densification des secteurs littoraux et collinaires.

☒ Il rappelle que ce secteur est classé en zone EN1 du PPRIF anticipé et que les travaux prévus par les annexes du projet de PPRIF, dont la V8, V11, V12, V14 et V15 et les accès A1, A2, A3 ont été réalisés et réceptionnés.

☒ Il propose de maintenir les droits du PLU de 2017 pour garantir une densité cohérente avec l'urbanisation du secteur.

2) des parcelles 4030 et 3811 en zone N (2AUh au PLU de 2017)

contesté également ce classement car aucune circonstance de droit ou de fait ne le justifie et la suppression de la zone 2AUh rend incohérent et inopérant l'ER 35.

☒ Il précise que le secteur des Beaumettes (secteur à enjeux/zone orange du PPRIF) est compris entre la déviation avenue du Préconil, correspondant à l'ER 35 (voie de liaison vers l'Ouest du quartier de la Beaumette au carrefour des Bouillonnets au PLU en vigueur) au Nord et la zone urbaine (UD et UEp) au sud, à l'est et à l'Ouest

Pour se laisser le temps d'étudier un projet d'aménagement cohérent, prenant en compte les enjeux du risque incendie (défendabilité du site) et paysagers (transition ville/massif) et de réaliser l'ER35 (possibilité d'un PUP) :

a- il propose de classer ce secteur en zone AU

b- introduire un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) qui permettra de figer le terrain pendant 5 ans, le temps d'élaborer un projet d'aménagement en concertation avec la

ville de Sainte Maxime

Il sollicite le réexamen du classement en zone N des parcelles classées auparavant en zone 2AUh du PLU.

***Demande de renseignements**

-Monsieur Neau, boulevard Général Leclerc, s'est renseigné sur le règlement de la zone UD afin de savoir s'il peut agrandir sa maison

-Monsieur Forneris, lotissement Sud France classé en zone UC, s'est renseigné sur le règlement.

-Monsieur Llinas, lotissement Lex, derrière l'ancien collège, s'est renseigné sur le règlement de la zone qui est UD.

-Une dame s'est renseignée sur les projets de lotissements dans la commune et notamment dans le secteur des Moulins

***Divers**

-Madame Gueneau, liquidatrice amiable de la Société Prestige Construction,

☒ évoque l'évolution d'un contentieux existant depuis près de 30 ans pour l'immeuble dénommé Prestige Vacances II situé au 23 chemin des Bouteillers à Sainte Maxime (parcelle F 2262, devenu F 3127+F 3130) dont les différents propriétaires ont été Monsieur Zakine et la Société Prestige Constructions qui ont vendu à la SODEMI, qui a cédé à Monsieur Obadia qui vient de le céder à une société américaine dénommée Filmore Ventures Group LLC.

☒ demande à ce que la commune veille à préserver l'exécution des décisions de justice rendues dans cette affaire (CA d'Aix en Provence du 30 mars 1999) et prendre, en cas de besoin toutes mesures adéquates pour rendre impossible la régularisation ou l'occupation des constructions jugées illégales.

Hors délai

Trois mails sont arrivés le 11 novembre 2022, et un courrier a été reçu en mairie le 14 novembre 2022, soit après la clôture de l'enquête

et

Un mail illisible est arrivé dans le courrier indésirable

Fait au Rayol Canadel sur Mer
le 17 novembre 2022
La Commissaire Enquêtrice



Elisabeth Varcin



Ville de
Sainte-Maxime

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

**DGA AMÉNAGEMENT ET MOYENS GÉNÉRAUX
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME**

Réf. : DB/VM/JBB/
Affaire suivie par : Jean-Blaise Baron
Tél : 04.94.79.42.85
Mail : jbbaron@ste-maxime.fr

Objet : Enquête publique PLU. Réponses de la Ville au procès-verbal de synthèse
Courrier LRAR

Madame la Commissaire Enquêteur,

Vous m'avez fait parvenir par courrier du 17 novembre 2022 le procès-verbal de synthèse des observations pour le projet de révision du PLU de la Ville de Sainte-Maxime.

J'ai le plaisir de vous transmettre en retour les réponses apportées par la Ville aux différents points abordés lors de l'enquête publique sous forme de tableau.

Vous trouverez également en pièce-jointe un document synthétisant les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées et présentant les réponses que la ville souhaite apporter dans le cadre du dossier de PLU.

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Le jeudi 01 décembre 2022
Monsieur Jean-Maurice Zorzi
Premier adjoint au Maire Délégué à l'Aménagement du territoire



SAINTE MAXIME
Révision du PLU

**Réponses de la Ville au procès-verbal de synthèse des observations
recueillies au cours de l'enquête publique**
10 octobre 2022 - 10 novembre 2022

Préambule

Au cours de l'enquête, 65 personnes reçues par Madame la Commissaire enquêteur

- Les observations sont issues :
- de l'adresse mail de la mairie dédiée à l'enquête (79)
 - du registre papier (7)
 - des observations orales faites lors des permanences (18)
 - des documents et dossiers remis lors des permanences et envoyés ou remis en mairie (37)

Observations

OBSERVATIONS REÇUEILLIES	REPPONSES DE LA VILLE
*Les Beaucas -Monsieur et Madame Bessemoulin, parcelle D297, classé en zone A, sous secteur Af, souhaitent agrandir leur maison pour recevoir leurs nombreux enfants et petits enfants, mais du fait de ce classement, l'extension en secteur Af est limitée à 20 m ² une fois. Ils rappellent que le classement de leur parcelle en zone Af n'est pas conforme aux orientations et dispositions du PPRIF de 2013 car leur terrain est classé en zone EN2, zone bleu-risque modéré. Ils demandent donc à ce que leur parcelle soit classée en zone A simplement	Le classement des zones Af n'est pas uniquement motivé par l'inscription des parcelles en zone rouge du PPRIF. Cette parcelle est classée depuis le PLU de 2017 en zone Af ainsi qu'un large périmètre autour. Il n'y a pas eu de modification lors de la révision. La motivation du classement réside dans la participation de ces parcelles au dispositif de protection du massif contre l'incendie. Pour des raisons de sécurité, la Ville souhaite maintenir ce zonage. De manière générale, il faut noter que la zone A est dédiée à l'accueil de constructions à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, ce qui n'est pas le cas ici.
*Route du Plan de la Tour -Monsieur Gibbese Charles, parcelles ØE 1233, 1239, 0346, 0267, 0902, 0805 et 0535 classées en zone Af, demande le classement en zone A. En effet son travail de la vigne et canin nécessite qu'il dispose d'un bâti pour les hommes et les matériels, des locaux existant depuis plus de 30 ans créés par son prédécesseur mais avec un manque de transparence administrative. Le changement de zonage lui permettrait de régulariser cette situation et de développer les activités professionnelles d'agriculture et canine.	Remarque préliminaire : les parcelles E 902, 805 et 535, sont soit introuvables, soit n'appartiennent pas à M. Gibbese et sont situées à une distance importante des autres parcelles citées. Les parcelles identifiées étaient déjà inscrites en zone Af dans le PLU de 2017 ainsi qu'un large périmètre autour. Elles sont par ailleurs impactées par une zone rouge du PPRIF qui autorise les constructions nouvelles à usage agricole. A noter que le PPRIF autorise uniquement les élevages ovins et caprins à condition qu'ils contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils n'induisent pas une présence humaine permanente. Selon ces éléments, un élevage canin ne relève pas de ces caractéristiques. Pour des raisons de sécurité et réglementaires, la Ville souhaite maintenir le zonage Af.
*Rond point D25-D74 -Monsieur Abeille, parcelle B 2969 d'1ha 34ca 07a classée en zone N dans le projet de révision du PLU demande une modification du zonage car il n'y a aucun patrimoine écologique sensible ou à protéger sur ce secteur qui est entouré d'une zone constructible et borde un axe routier important. De plus il n'existe aucune continuité directe de cette parcelle avec une zone N existante et cette parcelle, plantée de peupliers en fin de vie (plus de 25 ans) sera nue et sans végétation dans un délai de moins de 5 ans.	Ce terrain a été classé en zone N car il participe à la qualité paysagère de l'entrée de ville. De plus, environ 50% de sa surface est concernée par la marge de recul de 30 m (inconstructible), liée au Precomil et ce terrain est dans sa totalité concerné par le risque inondation (zones rouges et bleue du PPRI actuel et du projet de PPRI révisé). Pour l'ensemble de ces raisons, la ville souhaite son maintien en zone N.
*Les Saquèdes -Madame Beal et Monsieur Rio se sont renseignés sur le règlement de la zone où ils habitent (Nv et/ou 2AU) et les possibilités d'aménagement sur les terrains avoisinants.	Le PPRIF est en cours de révision. Le zonage de ces parcelles sera réétudié à cette occasion. Le zonage du PLU ne pourra être réexaminé qu'après la révision du PPRIF.
*Lieu-dit Fignière Féret -Monsieur Ferreira de la SCI du Beau Soleil, parcelle B4045, précise que dans le projet de révision du PLU sa	Pour l'ensemble de ces raisons, la ville souhaite son maintien en zone N.
	<p>Le classement en totalité de l'ancienne zone 2AUH en zone Nv est cohérent par rapport aux objectifs qui ont présidé</p> <p>Reponse du PLU de la commune de Sainte Maxime Réponse de la Ville au PV de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique</p>

parcelle n'est pas classée, dans son intégralité, en zone UD, en effet une petite partie est classée en zone Nv, ce qui lui cause un préjudice.
Il ajoute qu'il a déjà toute la parcelle avoisinante, B4047, classée en zone Nv, ce qu'il peut comprendre et accepter.
Mais il demande, compte tenu du fait qu'il a réalisé, sur la parcelle 4045, les travaux requis pour la lutte contre l'incendie sur ce secteur, que l'ensemble de cette parcelle soit classée en zone UD.

*Les Virgiles

-Messieurs Olivier Jean Pierre et Sébastien et Madame Olivier Christina, parcelle F3196 en zone N, mais entourée de zones A ou Nv, souhaitent le classement en zone Nv de leur terrain. Ils rappellent que leur terrain a toujours été débroussaillé et nettoyé et qu'ils ont signé la convention d'autorisation de création ou de mise aux normes, de passage et d'entretien des voies dans le cadre du PPRIF sur terrain privé (2m x 150m). Il y aurait ainsi une harmonisation dans le quartier.

-Monsieur Olivier Guy, parcelles E 139 et E 292, demande la constructibilité, même partielle de la parcelle E139 qui fait 4ha (elle touche le lotissement Le Couloubrier) car il a un projet immobilier (cabinet médical ou similaire).

Pour la parcelle 292, il demande quelles sont les possibilités d'aménagement dans la mesure où elle touche le hameau des Bouillereires.

*lotissement les Papillons, derrière le cinéma : La Beaumette

-Monsieur Bretones, au nom d'une quinzaine de propriétaires du Clos des Papillons, secteur classé en zone Udq, explique qu'ils souhaitent les uns et les autres construire une piscine. Le problème est que leurs terrains sont petits (450m²), et même avec une limite d'implantation, par rapport aux propriétés voisines, ramenée à 2m au lieu de 5m initialement, ils ne peuvent les réaliser car le pourcentage d'espaces verts est passé de 50% à 60%. Ils demandent un allègement des règles du pourcentage d'espaces verts dans leur secteur estimant que ceux qui se sont installés il y a quelques années ont pu construire une piscine car les règles étaient moins contraignantes.

*Bouillonnet

-Madame Caranta est venue se renseigner sur le classement de sa parcelle E1780 (?), car elle souhaite la vendre et rencontre des difficultés. Il semblerait qu'il y ait un problème de tout à l'égoût et de borne à incendie. Elle voudrait savoir ce qu'il en est.

*Domaine du Mont Joli (avenue du Débarquement)

-Madame Gree, s'est renseignée sur le zonage de la propriété en face de chez elle, a été étonnée que ce soit une zone UD car s'agissant d'une propriété agricole, elle pensait qu'il s'agissait d'une zone A.

-Deux personnes ont fait des observations sur le règlement de cette zone UD, article 4-2-2 : implantation par rapport aux limites séparatives prévues à 5m, mais portée à 7m en cas de division d'une unité foncière de plus de 3 000m². Ils considèrent que c'est dommageable car, dans leur cas, sur des parcelles en moyenne de 1 700 m², de forme rectangulaire, le terrain devient pratiquement inconstructible (parcelles AF 516 à 520). Ils demandent à ce que cette disposition relative aux limites séparatives soit de 5m pour toute situation.

*Avenue du 8 mai

-Madame Bonardello, Monsieur Renaldo, parcelles AC 895, 896 et 1068 en zone UA, se sont renseignées sur le règlement et les contraintes liées au risque inondation pour des constructions futures.

*PAPAG, Place Mernoz

-Madame Lormail et Monsieur Goureau, accompagnés de Madame Jaunet se sont renseignés sur le terme « PAPAG » et sur les conséquences pour les immeubles existants autour de la place Mernoz.

à la révision du PLU. L'empiètement de la zone Nv sur parcelle B 4045 est donc maintenu.

L'EBC en question a été classé dans le projet de PLU en « EBC significatif » au titre de la Loi Littoral. Son déclassement nécessiterait notamment l'accord de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNFS).

Le zonage Nv, correspondant aux secteurs habités des Virgiles, des Saquedès et de Camp Ferrat n'est pas adapté à la parcelle F 3196 car celle-ci ne comporte pas de construction existante. Ces personnes ont été reçues pendant la concertation. Cette information leur avait été communiquée à cette occasion.
Par ailleurs le secteur des Virgiles correspond à un secteur d'urbanisation diffuse. L'accueil de constructions nouvelles est incompatible avec l'application de la Loi Littoral. Le SCOT du Golfe de Saint Tropez en cours de modification ne mentionne pas le secteur des Virgiles comme un autre secteur déjà urbanisé.

La parcelle E 139 est classée en zone naturelle et en « EBC significatif » au titre de la Loi Littoral. La Ville ne peut accéder à la demande de M. Olivier.

La parcelle E 292 est classée en zone Af visant à renforcer le dispositif de protection du massif contre l'incendie. Les bâtiments, installations et ouvrages techniques liés à la production agricole sont autorisés. Les extensions sont autorisées sous conditions et dans la limite de 20 m². Pour plus de détails, se reporter au règlement de la zone Af.

La diminution du pourcentage d'espaces verts n'est pas envisageable car il est nécessaire de disposer de règles cohérentes et homogènes sur l'ensemble des secteurs collinaires.

Il s'agit d'une voie privée. Il revient aux propriétaires riverains d'installer les réseaux qui leur sont nécessaires.

Vu

Le retrait de 7 m en cas de division d'une parcelle de plus de 3000 m² fait partie des mesures destinées en zone UD à mieux maîtriser la densification, le développement résidentiel et favoriser le développement de la nature en ville sur des secteurs sous-équipés et/ou disposant de caractéristiques paysagères particulières, notamment par leur position sur les versant littoraux et rстро littoraux (Cf rapport de présentation partie C, p.58).
La Ville souhaite donc maintenir cette règle.

Vu

Vu

<p>Lotissement California -Monsieur Girard, dans le cadre de la rédaction et d'actualisation d'un projet du « cahier des charges » du lotissement, souhaite connaître pour ce secteur le CES et la hauteur maximale des constructions.</p>	<p>CES : 20% de l'unité foncière, entreprise plafonnée à 400 m² par unité foncière Hauteur : 3,5 m à l'égout ou à l'acrotière et un niveau, pouvant être portée à 7 m et deux niveaux sur 60% maximum de l'entreprise au sol du rez de chaussee, annexes non comprises</p> <p>Tennis de la Madrague -Monsieur Ordner, architecte, demande que la parcelle communale AD 1493 de 5983 m², chemin de la Vierge Noire, où sont implantés les tennis de la Madrague soit classée en zone Uep, au lieu de UD. A défaut que les magnifiques pins au bord de la RD 559 passent en EBC.</p> <p>boulevard des Caetus -Monsieur Lavergne, parcelle 765, classée en zone UD avec de l'EBC sur une partie, demande la suppression partielle de l'EBC afin de permettre à un de leurs enfants (qui revient à Sainte Maxime) de pouvoir construire sur la propriété familiale.</p> <p>Lotissement la Petite Corse (proximité plage de la Nartelle et de la Pointe des Sardinaux) -Madame Verrot, propriétaire des parcelles 574 et 569, rappelle qu'en 2008, sur la parcelle 569, avait été prévu un déclassement de l'EBC pour 342 m², mais lors de l'élaboration du PLU en 2017, ce déclassement a été effectué sur la parcelle 574 pour 342 m². Elle redemande le déclassement de l'EBC sur la parcelle 569, de 342 m² et non sur la parcelle 574, car sur cette dernière, à l'emplacement de l'entrée sur sa propriété, il y a un très beau pin parasol qu'elle souhaite préserver car il est l'élément de paysage le plus significatif du secteur.</p>	<p>La question avait été abordée pendant la phase d'élaboration du PLU et il avait été décidé de ne pas procéder au déclassement dans la mesure où l'accueil d'une construction dans la fenêtre existante était moins impactante d'un point de vue paysager en étant dans la continuité des autres constructions alors qu'un décalage viendrait entamer une masse boisée cohérente.</p> <p>Par ailleurs l'EBC est considéré comme significatif au titre de la Loi Littoral et validé comme tel par la CDNPS.</p> <p>Cette demande pourra être étudiée lors d'une prochaine évolution du PLU.</p> <p>Une procédure de déclassement nécessiterait un passage en CDNPS et une analyse paysagère poussée à l'occasion d'un projet de permis de construire, ce qui n'est pas envisageable à ce stade de la procédure. La Ville pourrait étudier à nouveau cette demande dans le cadre d'une révision ultérieure.</p>
<p>Monsieur Denis, la Petite Corse, section AE parcelle 522, est venu se renseigner sur le règlement (CES, hauteur et autres) de la zone en vue d'une éventuelle extension de sa maison</p>	<p>Vu</p>	<p>Il s'agit là de deux notions différentes : les deux premiers alinéas de l'article 4.1.2 doivent être interprétés à l'aide des Dispositions Générales (article 4.3) qui précisent : « <i>la hauteur est mesurée sur l'ensemble de la construction à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades(...)</i> jusqu'au point le plus haut situé à l'aplomb tel que défini ci-après (...) ». Le point le plus haut est soit l'égout du toit, soit l'acrotière. Le troisième alinéa concerne la hauteur totale d'une construction, mesurée entre son point le plus bas et son point le plus haut. Les règles de hauteur régies de hauteur seront toutefois clarifiées pour une meilleure compréhension, et notamment a) Ils proposent de modifier le 3^{eme} alinéa comme suit : « la hauteur totale des constructions, comprise du point le plus bas de toutes les façades au point le plus haut de toutes les façades, ne peut excéder 10 mètres » Ils précisent également que dans cette zone UD, se développent des constructions en vue d'une location meublée professionnelle. Le PLU en vigueur interdisait dans la zone UD (UDh dans le projet) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. b) L'ASL propose de maintenir cette interdiction en modifiant le 2^{eme} alinéa de l'article UD-1 du règlement en rajoutant à la liste « dans le secteur Udh » après « centre de congrès et d'exposition », le terme « hébergement ».</p> <p>La sous destination « hébergement hôtelier et touristique » est rattachée à la destination générale « commerce et activité de service ». Cette destination est exclue des zones UDh</p>
<p>Domaine de Nartelle -Monsieur Jarrin, Président de l'ASL de ce domaine, remercie la commune pour la qualité du PLU. Pour eux le règlement avec un CES à 20% et un plafonnement à 400 m² par unité foncière répond à leur demande pour la protection de l'environnement du domaine. Ils attirent l'attention sur l'article 4-1-2 de la zone UD, 3^{ème} alinéa qui évoque la hauteur totale des constructions..ne peut excéder 10 mètres et 3 niveaux, ce qui semble contradictoire avec l'article 4-1 qui indique les constructions sont à un niveau avec une tolérance pour un 2^{eme} niveau dont la surface est limitée à 60% de l'entreprise au sol</p> <p>a) Ils proposent de modifier le 3^{eme} alinéa comme suit : « la hauteur totale des constructions, comprise du point le plus bas de toutes les façades au point le plus haut de toutes les façades, ne peut excéder 10 mètres » Ils précisent également que dans cette zone UD, se développent des constructions en vue d'une location meublée professionnelle. Le PLU en vigueur interdisait dans la zone UD (UDh dans le projet) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>b) L'ASL propose de maintenir cette interdiction en modifiant le 2^{eme} alinéa de l'article UD-1 du règlement en rajoutant à la liste « dans le secteur Udh » après « centre de congrès et d'exposition », le terme « hébergement ».</p> <p>Domaine de Souvenance -Monsieur Tardy considère que le classement en zone UD de deux bandes de terrains situés de part et d'autre de la zone naturelle du secteur du Saut du Loup, à proximité du Domaine de Souvenance, ne répond pas aux objectifs du PADD relatifs à la préservation des collines littorales et à la protection des espaces verts remarquables pour maintenir les premiers plans paysagers depuis la mer.</p> <p>Il demande le classement de ces deux bandes de terrains en zone N.</p> <p>Plage des Eléphants -Madame Pernoud, habitante depuis 45 ans en résidence secondaire, déplore l'état de la plage des Eléphants qui est devenu un vrai dépotoir (jamais nettoyée), pas surveillée l'été, urbanisation massive autour et aussi sur la plage (plage privée en dur). Cette plage n'est pas protégée et ne correspond pas à l'image vendue par l'office du tourisme. Elle considère qu'elle présente un intérêt patrimonial évident pour la commune qui se vante de sa façade maritime et aussi un intérêt historique (rendu célèbre par la bande dessinée « voyage de Babar » de Jean de Brunhoff, parue en</p>	<p>Les secteurs évoqués sont concernés par un secteur de prescriptions paysagères renforcées. De plus, des permis de construire y ont déjà été délivrés. La ville souhaite donc maintenir ces secteurs en zone UD, comme c'est le cas dans le cadre du PLU en vigueur.</p>	<p>La plage des Eléphants a un statut privé. Son entretien revient à son propriétaire.</p>

***Saut du Loup**
 -Maitre Chatel-Chaix-Norych, parcelles AH 1209, 1210 et 1213 en zone UD, ont demandé au moment de la concertation une levée d'EBC sur un chemin privé qui dessert, non seulement leur propriété mais aussi d'autres propriétés, souhaitant savoir si leur demande a été prise en compte

*Lottissement Beauregard

-Maitre Fiorentino fait des observations en qualité de conseil de la SAS Beauregard, propriétaire des parcelle 3132 à 3163, classée en zone UD dans le projet de PLU et en zone En1 au PPRIF.
 Le classement en zone UD de l'ensemble des parcelles les satisfait mais ils ont une inquiétude par rapport à l'avis exprimé par les PPA, plus spécifiquement par le Préfet, et par rapport aux recommandations de l'Autorité Environnementale :

- sur la consommation de l'espace et les besoins en logement : pour la SAS Beauregard, l'observation du Préfet, précisant que les zones d'urbanisation future identifiées dans le PLU ne seraient pas nécessaires, ne leur est pas opposable car leur propriété est déjà classée en zone UD.
- sur le risque incendie : l'AE et le Préfet relèvent que toutes les zones à urbaniser dans le futur par la commune sont soumises au risque incendie et ne sont pas urbanisables et proposent de les classer en 2AU dans l'attente de l'adoption du PPRIF.

Il rappelle que :

- la SAS Beauregard a réalisé des travaux et aménagements tels qu'indiqués dans le PPRIF
- le terrain est entièrement viabilisé comme l'atteste le certificat de non opposition à la D.A.A.C.T.)
- la SAS a réalisé conformément au PPRIF la V16 en 2016
- en 2018, la SAS a signé une convention avec la commune pour réaliser des travaux de sécurisation et d'entretien par la mise aux normes des voies
- le débroussaillage des parcelles est réalisé chaque année
- le site est prêt à construire, en ce sens le site n'a pas le caractère d'un environnement naturel, il est bien anthropisé (cf photo aérienne)

Le futur PPRIF devra en tirer les conséquences en classant le secteur en zone bleue, et dans cette attente, la SAS Beauregard demande le maintien du classement de la zone en UD

Il m'explique dans un courrier postérieur à sa venue en permanence que :

- depuis 2001, le permis de lotir a été mis en œuvre, 10 permis de construire ont été accordés mais le contexte défavorable à la fin des années 2 000 n'a pas permis de les mettre en œuvre, puis le PPRIF par anticipation, en 2013, a classé le secteur en zone orange dans l'attente du PPRIF définitif.
- si depuis 2001, le site était accessible via le lotissement les Hauts de Souleyas, avenue de l'Olympe, puis via le chemin de la Croisette puis enfin par la voirie communale, boulevard Albert Camus, à partir d'octobre 2015, la voirie d'accès a été bloquée par le lotissement Val Orea II à la jonction avec l'avenue Albert Camus par une barrière et la réalisation d'un fossé. Puis en 2016, le conseil municipal a décidé de désaffecter la voirie communale Albert Camus et l'a cédé en voie privative au lotissement Val Orea II
- la SAS Beauregard tente de rechercher une solution au rétablissement de droit de son accès en application de l'article 682 du code civil, un rapport d'expertise doit être rendu prochainement pour déterminer la solution de passage.

*Le Rayol

-Un habitant de ce secteur est venu se renseigner sur le projet de révision du PLU de façon générale, puis m'a évoqué le lottissement Beauregard, créé il y a plusieurs années mais non construit car sans accès, il s'inquiète un peu car si un jour il est enfin aménagé, pour lui c'est en vue directe.
 Il regrette que les planches graphiques, exposées dans le hall de la mairie annexe, ne soient pas plus explicites sur les sigles comme par exemple : UAA ou UDq ou AF, etc... estimant que pour le commun des mortels c'est un peu difficile de comprendre rapidement et de s'y retrouver.

*Souleyas

1) Maitre Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil des sociétés Beija Flore, parcelles 3506 et 3507 et Finabans, parcelle 2975, classées en zone Af dans le projet de révision du PLU, alors que ces parcelles sont classées en zone 2AU dans le PLU approuvé en 2017.
 a-depuis aucune nouvelle circonstance de droit ou de fait ne permet de justifier ce changement de zonage dans ce secteur volontairement classé en zone à urbaniser faisant l'objet d'une OAP en 2017 et située comme tel dans le SCOT

Cette demande a été prise en compte. Les EBC ont été levés avec la validation de la CDNPS.

Les services de l'Etat, dans leur avis sur le PLU arrêté du 22 février 2022 ont demandé le classement de ce secteur en zone 2AU. La Ville a décidé de répondre favorablement à cette demande en raison, en plus des motifs invoqués par les services de l'Etat, du défaut actuel d'accessibilité au site.

Sur la notion de risque, le PLU n'a que peu de marges de manœuvre sur l'anticipation de l'évolution du PPRIF qui actera le déclassement ou non du secteur de la zone Orange.

Vu

Le Préfet du Var, dans son avis du 18 octobre 2016, suite à l'arrêt du PLU en vigueur prescrivait le classement de ces terrains en zone naturelle ou agricole. Cette demande, ainsi que d'autres, n'a pas été prise en compte par la Ville, ce

<p>qui a nécessité la mise en révision du PLU nouvellement approuvé, afin d'y remédier. A l'occasion de cette révision, la Ville a donc opté pour un classement en zone Af. Ce choix est justifié par des traces de cultures historiques déetectées sur des photographies aériennes anciennes.</p> <p>b- le PADD, du projet de révision, précise que l'espace du secteur Souleyas est situé au cœur d'une zone agglomérée existante</p>	<p>c-le PADD ne qualifie pas les parcelles concernées d'espaces agricoles, pour rappel le PLU en vigueur n'a pas classé ces espaces en zone A parce qu'ils ne constituent pas des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (cf. vues aériennes).</p> <p>D'une manière générale, le réexamen des sites d'ouvertures à l'urbanisation du PLU de 2017 a également été mis en regard de la réduction des prévisions de croissance démographique réévaluée à 0,3%/an en compatibilité avec les réflexions conduites dans le cadre du SocT et dans le cadre du PLH. Ainsi les capacités de renouvellement urbain et les zones à urbaniser résiduelles moins impactantes sur les paysages maximaux suffisent pour répondre aux besoins en logement.</p>	<p>Le zonage Af est principalement destiné à renforcer le dispositif de protection du massif contre l'incendie.</p> <p>Le zonage Af est principalement destiné à renforcer le dispositif de protection du massif contre l'incendie.</p> <p>La carte du PADD intitulée « Orientation n°3 : un patrimoine paysager et naturel comme cadre attractif, touristique et naturel », page 21, fait figurer les parcelles des sociétés Beija Flore et Finabans en espaces naturels.</p>	<p>Réponse identique à celle du point c.</p>	<p>D'une manière générale, le réexamen des sites d'ouvertures à l'urbanisation du PLU de 2017 a également été mis en regard de la réduction des prévisions de croissance démographique réévaluée à 0,3%/an en compatibilité avec les réflexions conduites dans le cadre du SocT et dans le cadre du PLH. Ainsi les capacités de renouvellement urbain et les zones à urbaniser résiduelles moins impactantes sur les paysages maximaux suffisent pour répondre aux besoins en logement.</p>	<p>Cette demande étant identique à celle du point n°1, et concernant des terrains immédiatement voisins, on se reportera pour les réponses aux points évoqués ci-dessus.</p>
<p>d-le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur Souleyas n'est pas démontré dans le projet de révision du PLU, au contraire les parcelles concernées sont entourées de constructions, des terrains identiques, non construits, sont classées en zone UD, ce secteur présente donc un caractère urbanisé.</p>	<p>De plus ce secteur est qualifié de secteur à enjeux par le PPRIF anticipé de 2013 qui le classe en zone EN1 c'est à dire que la défendabilité est insuffisante mais améliorabile : or des travaux, création de la V16, ont été réalisés conformément aux prescriptions du PPRIF</p>	<p>Il demande donc le maintien de la zone 2AU, comme le demande le Préfet</p>	<p>2)Maitre Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil de Monsieur Joaquim Pires, propriétaire :</p>	<p>A-des parcelles F 3385-3319-3320, classées en zone Af dans le projet de révision du PLU, alors que ces parcelles sont classées en zone 2AU dans le PLU approuvé en 2017</p>	<p>a-depuis aucune nouvelle circonstance de droit ou de fait ne permet de justifier ce changement de zonage dans ce secteur volontairement classé en zone à urbaniser faisant l'objet d'une OAP en 2017 et situé comme tel dans le SCOT de 2019.</p>
<p>b-le PADD, du projet de révision, précise que l'espace du secteur Souleyas est situé au cœur d'une zone agglomérée existante</p>	<p>c-le PADD ne qualifie pas les parcelles concernées d'espaces agricoles, pour rappel le PLU en vigueur n'a pas classé ces espaces en zone A parce qu'ils ne constituent pas des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (cf. vues aériennes).</p>	<p>d-le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur Souleyas n'est pas démontré dans le projet de révision du PLU, au contraire les parcelles concernées sont entourées de constructions, des terrains identiques, non construits, sont classées en zone UD, ce secteur présente donc un caractère urbanisé.</p>	<p>De plus ce secteur est qualifié de secteur à enjeux par le PPRIF anticipé de 2013 qui le classe en zone EN1 c'est à dire que la défendabilité est insuffisante mais améliorabile : or des travaux, création de la V16, ont été réalisés conformément aux prescriptions du PPRIF</p>	<p>Il demande donc le maintien de la zone 2AU, comme le demande le Préfet</p>	<p>B- d'autres parcelles classées en zone N au sud de la piste PPRIFF V16</p>
<p>Il serait cohérent et opportun de classer ce secteur en zone 2AU car cela permettrait une délimitation claire de la zone N à protéger par les services de pompiers (au nord de la V16) et de la zone 2AU qui serait au sud de la V16</p>	<p>La dent creuse du Souleyas (secteur à enjeux/zone orange du PPRIF) est comprise entre le V16, réalisé au Nord, la zone urbaine au sud et à l'est, et un lotissement en cours d'aménagement à l'Ouest</p>	<p>Pour se laisser le temps d'étudier un projet d'aménagement cohérent, prenant en compte les enjeux du risque incendie (défendabilité du site) et paysagers (transition ville/massif) :</p>	<p>a-il propose de classer ce secteur en zone AU à l'identique de ce que propose le Préfet dans son avis du 22 février 2022</p>	<p>b-introduire un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) qui permettra de figer le terrain pendant 5 ans, le temps d'élaborer un projet d'aménagement en concertation avec la ville de Sainte Maxime</p>	<p>La solution proposée de réaliser un PAPAG sur une zone 2 AU n'a pas de sens dans la mesure où aucun permis ne peut être déposé pour une construction nouvelle en zone 2AU. L'ouverture effective à la constructibilité devrait passer par une évolution du document d'urbanisme et la réalisation d'OAP sur les secteurs au sein desquels la commune exprimerait ses intentions de développement. Cette hypothèse n'est pas d'actualité.</p>
<p>La demande de classement en zone 2AU formulée par le Préfet concerne des terrains classés en UD dans le projet de</p>					

Il sollicite la délimitation de la zone 2AU et de la zone N qui devra correspondre au tracé de la piste PPRIF V16.

PLU révisé qui correspondent au lotissement Beauregard et non ceux objets de la présente demande.
Pour information, les terrains évoqués sont déjà classés en zone N au PLU en vigueur et en EBC significatifs dans le projet de PLU révisé. Ils ne peuvent être déclassés sans un accord de la CDNPs.

*54 habitants du Lotissement du Grand Souleyas et du Lotissement les Hauts du Souleyas et 14 habitants des

Lotissements Val Orea 1 et 2
se félicitent de la suppression, dans le projet de révision du PLU, des 3 zones 2AU à proximité de leur lotissement. Toutefois ils s'apposent au reclassement d'une de ces zones, la Croisette, en zone Af, du fait de l'absence d'intérêt agricole du secteur et au regard du risque incendie, ils demandent un classement en zone naturelle forestière, avec EBC.

Enfin le maintien en zone urbaine du lotissement inachevé de **Beauregard** ne leur paraît pas adapté en raison du risque incendie et aussi par rapport à l'impact visuel dans le paysage et aux répercussions écologiques. Ils demandent un classement en zone N avec EBC.

-Monsieur Stock m'a transmis un courrier pour demander également la **non constructibilité des parcelles F 2.287 et F 2070**, l'avenue Marcel Pagnol est le seul accès à ces parcelles. Si ces dernières sont non construites à ce jour, elles sont au dessus du vallon de la Croisette et il considère qu'il est encore temps de libérer ce cours d'eau pour ne pas vivre une catastrophe en cas d'orage

-Maître Porta, avocat, pour l'ASA du Grand Souleyas,
-Maître Porta, avocat, pour l'ADEPS (association pour la défense de l'environnement, du paysage, de la qualité de vie et de la sécurité du lotissement Grand Souleyas),
a déposé deux dossiers identiques.

Il considère que compte tenu des problématiques de sécurité, paysagères et routières qu'engendrerait une urbanisation des reliefs collinaires qui surplombent le lotissement, certains ajustements sont nécessaires :

a) reclassement en zone naturelle N des zones 2AU Rayol-Souleyas
Les associations se félicitent de ces suppressions et rappelle que le Préfet en 2016 avait considéré que « la loi littoral impose de préserver strictement ces 3 secteurs naturels, situés en crête et dans les espaces proches du rivage, sans possibilité d'y établir aucune nouvelle construction ».

Cela résulte de l'article L.123-23 du code de l'urbanisme qui protège les espaces littoraux remarquables et notamment les boisements proches du littoral présentant une importance paysagère ou écologique significative, ce qui exclut toute possibilité de classement en zone U ou AU.

b) reclassement de la zone de la Croisette en zone N alors que le projet de révision du PLU la classe en Af car :
o le site a le caractère d'espace littoral remarquable
o le classement en zone Af est illégal puisqu'il offre des possibilités de construction qui vont au-delà des aménagements légers autorisés par l'article L.121-5 du code de l'urbanisme
o ce secteur a été identifié comme orienté suivant le vent dominant et sur le versant montant au vent, ce risque incendie est d'ailleurs confirmé dans le PPRIF anticipé, secteur classé en zone EN1 (risque fort à très fort)

c) rétablissement des anciennes servitudes EBC
o telles qu'elles existaient dans l'ancien POS
o conformément à l'avis défavorable de la CDNPs de janvier 2016 pour le déclassement de ces 3 secteurs « leur impact sur le paysage est très important, les boisements participant à la qualité paysagère des collines. Ils couvrent respectivement 1,5 ha, 6,8ha et 6,9 ha.
o selon les recommandations de la MRAE dans son avis du 10 mars 2022

d) reclassement en zone N de l'ancien lotissement Beauregard
Ce projet autorisé en 2001 n'a jamais été achevé, a été classé au POS en zone U, puis en UD en 2017 et encore en UD au projet de révision du PLU.
Or il est soumis aux mêmes contraintes que les 3 secteurs de Rayol-Croisette-Souleyas :
o situé sur un relief collinaire boisé visible dans le paysage littoral
o dépourvu de toute construction, l'urbanisation aurait donc un impact paysager proscrit par l'article L.121-23 du

Dans son avis du 18 octobre 2016, le Préfet prescrivait pour ce secteur un classement en zone A ou N. Le choix de classer ce secteur en zone Af vient de traces de cultures historiques détectées sur des photographies aériennes anciennes. Étant en espaces proche du rivage, les terrains ne pourront accueillir aucune construction à usage agricole En ce qui concerne l'intégration d'un EBC, celle-ci pourrait contraindre une mise en culture de cet espace et n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de la CDNPs.

Le lotissement inachevé de Beauregard sera classé en zone 2AU conformément à la demande des services de l'Etat

Dans son avis du 18 octobre 2016, le Préfet prescrivait pour ce secteur un classement en zone A ou N. Le choix de classer ce secteur en zone Af vient de traces de cultures historiques détectées sur des photographies aériennes anciennes. Étant en espaces proche du rivage, les terrains ne pourront accueillir aucune construction à usage agricole En ce qui concerne l'intégration d'un EBC, celle-ci pourrait contraindre une mise en culture de cet espace et n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de la CDNPs.

Ces parcelles sont grevées par la marge de recul liée au Vallon de la Croisette et sont donc pour partie (F 2.287) ou quasi-totalité (F2070) inconstructibles.

Le secteur n'est pas identifié comme un espace remarquable au titre de la Loi Littoral. L'état n'a pas remis en cause la définition des espaces remarquables. La référence à l'article L.121-5 semble erronée. S'il est fait référence à l'article L.121-24, celui-ci ne s'applique pas puisque le secteur n'est pas identifié comme un espace remarquable. Par ailleurs, la CDNPs n'a pas remis en cause le tracé des EBC significatifs à protéger au titre de la Loi Littoral sur ces secteurs.

Etant situé en espace proche du rivage, le classement en secteur Af n'autorise pas l'accueil de constructions nouvelles. Ce point sera être rappelé dans le règlement de la zone Af pour lever toute ambiguïté.

La MRAE a effectué une recommandation concernant les EBC. Lors de la présentation des espaces classés en EBC en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, cette dernière n'a fait aucune remarque au sujet de ces terrains. La question de leur classement en EBC pourra toutefois faire l'objet d'un réexamen à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU.

Voir réponses précédentes. Par ailleurs le préfet ne mentionne pas le caractère remarquable de ce secteur dans son avis.

code de l'urbanisme

- risque incendie fort à très fort puisque classé au PPRIF en zone EN¹

■ le site du lotissement est localisé dans ~~un réservoir de biodiversité~~-zone humide- de la trame bleue identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). La MRAE a invité les auteurs du PLU à atteindre le niveau de précision du SRCE et à justifier de la compatibilité de leurs choix au regard de celui-ci
■ la création d'une zone empiétant un tel espace écologique néconnaît également l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme relatif à la protection des espaces littoraux remarquables.
■ la circonstance qu'il s'agisse d'un ancien lotissement inachevé ne fait aucunement obstacle à un tel reclassement (CE : 11-12-2000)

-Maire Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil de Monsieur Joaquim Pires, propriétaire des parcelles F 3385-3319-3320, classées en zone Af dans le projet de révision du PLU, alors que ces parcelles sont classées en zone 2AU dans le PLU approuvé en 2017 et d'autres parcelles plus au nord classées en zone N
Il m'expose que :
« à ce stade, il est très inquiétant pour la régularité de la procédure à venir et notamment pour la légalité de l'avis que vous allez devoir rendre de constater une véritable tentative de manipulation qui peut entacher d'irrégularités la procédure d'enquête publique.
Je le regrette d'autant que je constate que la démarche concernée a été largement suivie puisque vous avez reçu 26 lettres identiques entre le 10 et le 21 octobre 2022 de propriétaires des lotissements des Hauts et du Grand Souleyas et mises en ligne sur le site internet d'enquête publique.
Cette démarche est navrante surtout qu'elle semble avoir été diligentée par le maire de la commune de Sainte Maxime »
suit un extrait du courrier envoyé par le secrétaire des domaines à tous les co-los

« le maire est passé dans les AG de certains domaines dont celui du Souleyas ainsi que durant les pots de quartier pour dire qu'il voulait aller plus loin et reclasser dans le nouveau PLU les trois zones dont Beaujard en zones naturelles. Dans cet esprit il souhaitait le soutien des colotis des domaines environnants notamment en écrivant au commissaire enquêteur afin de requérir le classement de ces zones... »
Il poursuit en me précisant

« C'est dans ces conditions et à la demande du maire que les colotis des Hauts et du Grand Souleyas vous ont adressé la lettre type qu'ils ont reçue par email et qui était accompagné du texte précité
Le procédé est non seulement indélicat mais il est surtout de nature à entacher d'illegéralité toute la procédure administrative.

Le maire ne doit ni influencer ni dénaturer l'avis du commissaire enquêteur, il doit au contraire vous permettre de formuler votre avis, recommandations et réserves en toute impartialité et objectivité
A cet égard un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préable n'est de nature à entacher d'illegéralité la décision prise que si l ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise

C'est la raison pour laquelle il me semble important à ce stade de vous alerter sur le sens des observations reçues des colotis des Hauts et du Grand Souleyas
Votre position de commissaire enquêteur ne sera pas liée par les avis exprimés par les participants à l'enquête publique et notamment ceux qui ont suivi les demandes du Maire en vous adressant la lettre type
Les revendications qui visent d'autres parcelles que les leurs, par des propriétaires qui n'ont aucune lésion de leurs intérêts privés ne pourront résister à l'analyse. »

*Le Grand Pin

-Monsieur Baumier, lotissement du Grand Pin, se rejouit du classement en N de la zone boisée (tout en haut du lotissement) alors qu'aujourd'hui elle était en 2AU.

*Les Hauts des Bouteillers

-Monsieur et Madame Giner, propriétaires d'une résidence secondaire, envisagent de vivre bientôt à l'année à Sainte Maxime et souhaitent, avant de s'installer, agrandir leur maison.
Ils sont en zone UD mais sont impactés par le PPRIF. Ils souhaitent connaître les prescriptions du PPRIF anticipé pour ce secteur afin de pouvoir concrétiser leur projet d'agrandissement.

*La petite Croisette

-Monsieur Trucy, dont la maison est située en zone UC, souhaite agrandir sa maison à l'étage. Il est venu se renseigner sur les nouvelles règles applicables pour une extension dans le projet de révision du PLU.

Les travaux de défense contre les incendies ont été effectués.

La trame verte et bleue a été traduite dans le PLU sur la base des réflexions portées initialement dans le SCOT en cours de révision. Cette trame verte et bleue est prise en compte par le zonage N et A et les prescription paysagères et écologiques développées au sein des espaces verts protégés. EBC, Protection des abords des cours d'eau...). A ce titre, le secteur de Beaujard est concerné par la nécessité de préserver des bandes de recul à partir des axes des cours d'eau longeant ou le traversant. Conformément à ce qui est écrit plus haut, ce secteur va être classé en zone 2AU, suite à la demande des services de l'Etat.

Réponse de la Direction des Affaires Juridiques de la Ville sur ce point :

L'avocat de monsieur PIRES partie de vice de procédure « la véritable tentative de manipulation qui peut entacher d'irrégularités la procédure d'enquête publique » ... et d'un risque d'illegéralité en ce qui concerne la procédure d'enquête publique

Il cite indirectement une jurisprudence :
« si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illegéralité la décision prise que si l ressort des pièces du dossier qui il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise au qui il a privé les intérêts d'une garantie » (décision CE Ass., 23 décembre 2011, Damhony).

Il en résulte une grille de lecture simple. Un vice de procédure n entraîne l'illegéralité d'une décision que :
soit s'il a privé les intérêts d'une garantie
soit s'il a été susceptible d'influencer le sens de la décision.

Le plan local d'urbanisme soumis à enquête publique est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. En égard aux caractéristiques et aux finalités de sa mission, le commissaire enquêteur doit être regardé comme l'exerçant au titre d'une procédure conduite par la commune.

Même en admettant qu'il y aurait eu des pressions sur des riverains de la part de la municipalité (ce qui reste à prouver), pressions en arrivant à une vague d'avis concerter (suite auxdites pressions présumées), encore faut-il que le commissaire-enquêteur en ait lui-même subi l'influence jusqu'à manquer d'impartialité dans ses fonctions.

Décision CE novembre 1976 Raisch et autres.
Tant qu'il est établi que le commissaire enquêteur :
1°) est resté impartial
2°) a dûment motivé son avis (défavorable ou non) le cas échéant avec des réserves ou des recommandations elles aussi dûment motivées,
la procédure reste régulière et l'enquête publique non victime. »

Vu

La localisation du bien n'est pas assez précise pour pouvoir répondre. Le PPRIF est disponible sur le site de la Ville. Par ailleurs le PLU contient une planète graphique spécifique sur les risques,

<p>*La Croisette -Monsieur PIOPPINI, parcelles 1782 et 1775, demande une modification du zonage afin de pouvoir surélever sa maison actuelle (R+1) d'un étage pour avoir au final deux étages, il se réfère à la parcelle mitoyenne 514 où les bâtiments ont plus de deux étages.</p>	<p>Monsieur Pioppini a été reçu à ce sujet pendant la phase de concertation. Il lui a été expliqué que le secteur où se situe sa maison est situé en espace proche du rivage ou l'urbanisation doit être limitée. En conséquence, les hauteurs ne peuvent être augmentées sans risquer de fragiliser le PLU (Cf. document bilan de la concertation p. 17).</p>
<p>*Domaine des Collines de Guerreiville</p>	<p>-Monsieur Florian Thevenot, lors d'une permanence et Monsieur Le Blond, Président de ce Domaine n'expliquent que le domaine, composé de 242 mas, s'étend sur 30 ha au pied de la Haute Suane et de la forêt domaniale des Maures. Pour protéger cet environnement, ils ont demandé à la commune que 9,2 ha soient classés en EVP (espaces verts protégés) ou en EBC (espaces boisés classés). Ils ont convenu avec la mairie de réservier des espaces discrets et limités afin de permettre la construction de garages en nombre insuffisant dans ce domaine. Ils demandent donc le classement de 9 500 m² en zone constructible pour édifier ces garages selon le plan joint. la commune m'a informé par courrier qu'effectivement, pendant l'élaboration du projet de PLU, la ville a négocié avec l'ASL, qui gère ce domaine, le classement d'une partie de ses espaces verts protégés. Mais une erreur matérielle s'est glissée dans le projet de révision du PLU, ce qui compromet la réalisation de garages sur la parcelle F 3300</p>
<p>*Domaine Val Orea 1</p>	<p>Monsieur Vienne, en qualité de Président de l'ASL de ce domaine, conteste le classement partiel de la parcelle F594 en EBC. Il rappelle que cette parcelle est classée en zone UD, qu'aucune justification n'est apportée à l'implantation de cet EBC sur une partie de la parcelle et que le changement d'affectation de ce terrain ne peut être fait sans l'accord des copropriétaires du domaine.</p>
<p>*OAP n°1 Les Moulinas</p>	<p>La Ville souhaite accéder à la demande de l'ASL du Domaine de Val Orea 1 avant l'approbation du PLU en supprimant cet EBC classé comme « non significatif » dans le PLU arrêté.</p>
<p>Ces restrictions sont :</p>	<p>La limitation des droits à construire découle : - de l'objectif de croissance de la Ville revue à la baisse (0,3% par an). - des projets de renouvellement urbain en entrée de ville notamment qui permettent avec les nouvelles capacités des zones d'ouvertures à l'urbanisation de répondre aux besoins en logements. - de la volonté de limiter les densités et les hauteurs dans le cadre d'une recherche de cohérence globale paysagère de traitement de l'urbanisation sur les versants littoraux et rando littoraux.</p>
<p>Ces restrictions sont :</p>	<p>Par ailleurs, le caractère qualitatif d'une opération ne se mesure pas en termes de densité bâtie. L'ensemble de ces éléments est justifié dans la partie C du rapport de présentation en démontrant l'articulation des OAP avec les ambitions du PADD.</p>
<p>4^e) Il souligne la méconnaissance des dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme en ce que l'OAP fixe les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées (CAA Lyon 13/02/2018)</p>	<p>Le courrier du préfet parle de démonstration de cohérence. La cohérence est exprimée par la recherche d'une dégressivité progressive de la densité pour limiter l'effet front urbain et garantir le maintien et la végétalisation du secteur en cohérence avec le reste du développement urbain de la commune.</p>
<p>5^e) Il évoque l'avis du Préfet du Var qui conteste la réduction de la zone d'inconstructibilité de la RD 25 de 75m à 25m, puis la réponse de la commune du 2/08/2022 au Préfet précisant que l'OAP de la zone IAU des Moulinas sera</p>	<p>La question de la suppression des secteurs B et C est à ce stade une simple hypothèse émise « sous réserve d'études plus précises » avant l'approbation du PLU, comme il est mentionné dans le courrier de la Ville au Préfet en date du 02 août 2022.</p>

revue pour intégrer une bande inconstructible de 75m et que dans la continuité des remarques du SDIS, la programmation de l'OAP sera révaluée (les secteurs B et C pouvant être supprimés)
6°) Mais il ajoute que la SARL SUD FINANCES PATRIMOINE a obtenu une DP le 1er février 2017 pour la création d'un parking et d'une aire de jeux et d'un exhaussement du terrain ainsi qu'une autorisation de défrichement sur 9 300 m² et ces aménagements concernaient une partie de la bande des 75m (zone anthropisée depuis) et la zone à enjeux.
7°) Le classement du secteur des Moulinets en zone 1AU prend en compte le PPRIF anticipé puisque la réalisation de la zone de débroussaillage D5, associée à la création d'une voirie de 4m de large (V7) permettrait la mutation du secteur EN1h en zone EN2. Les bornes à incendie ont été réalisées en bordure de voies.
Cette zone apparaît donc comme une opportunité pour assurer un développement résidentiel pour les actifs avec une part significative de LL.S.

*OAP n°2 La Beaumette

-Maître Jorge Mendes, agissant en qualité de conseil de Monsieur Joaquim Pires, propriétaire :

1) des parcelles B4026, 4027, 4028, 4029 et 4031
conteste le classement en zone 1AU+ OAP car sur ce secteur, par rapport au PLU de 2017, il y a une réduction des obligations à bâtir (CES de 20% au lieu de 30%, R+1 partiel au lieu de R+1, 60% d'espaces verts au lieu de 50%) et aucune obligation de création de logements locatifs sociaux (30% en 2017).
Ces restrictions, selon lui, sont incohérentes avec les objectifs du PADD : n° 2 « répondre aux besoins en logements des maxinois et des habitants du Goit », 8 « préserver strictement les équilibres actuels des paysages littoraux », 9 « inscrire la ville dans son paysage naturel » et 14 définir un projet paysager structurant du développement futur, reinvestir l'existant et améliorer le cadre de vie ».
En conséquence, il considère que les restrictions apportées à la construction par l'OAP n°2 conduiront à la diminution de la densification du secteur et contribueront mécaniquement à une augmentation de la densification des secteurs littoraux et collinaires.

Il rappelle que ce secteur est classé en zone EN1 du PPRIF anticipé et que les travaux prévus par les annexes du projet de PPRIF, dont la V8, V11, V12, V14 et V15 et les accès A1, A2, A3 ont été réalisés et réceptionnés.

Il propose de maintenir les droits du PLU de 2017 pour garantir une densité cohérente avec l'urbanisation du secteur.

2) des parcelles 4030 et 3811 en zone N (2AUh au PLU de 2017)
conteste également ce classement car aucune circonstance de droit ou de fait ne le justifie et la suppression de la zone 2AUh rend incohérent et inopérant l'ER 35.
Il précise que le secteur des Beaumettes (secteur à enjeux/zone orange du PPRIF) est compris entre la déviation avenue du Préconil, correspondant à l'ER 35 (voie de liaison vers l'Ouest du quartier de la Beaumette au carrefour des Bouillonnets au PLU en vigueur) au Nord et la zone urbaine (UD et UE) au sud, à l'est et à l'Ouest
Pour se laisser le temps d'étudier un projet d'aménagement cohérent, prenant en compte les enjeux du risque incendie (défendabilité du site) et paysagers (transition ville/massif) et de réaliser l'ER35 (possibilité d'un PUP) ;
a- il propose de classer ce secteur en zone AU

b- introduire un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) qui permettra de figer le terrain pendant 5 ans, le temps d'élaborer un projet d'aménagement en concertation avec la ville de Sainte Maxime Il sollicite le réexamen du classement en zone N des parcelles classées auparavant en zone 2AUh du PLU.

***Demande de renseignements**
Monsieur Neu, boulevard Général Leclerc, s'est renseigné sur le règlement de la zone UD afin de savoir s'il peut agrandir sa maison

Les travaux prescrits par le PPRIF n'ont pas été réceptionnés par les services de l'Etat et le PPRIF n'a donc pas été modifié en conséquence.

La limitation des droits à construire découle :

- de l'objectif de croissance de la Ville revue à la baisse (0,3% par an).
- des projets de renouvellement urbain en entrée de ville notamment qui permettent avec les nouvelles capacités des zones d'ouvertures à l'urbanisation de répondre aux besoins en logements.
- de la volonté de limiter les densités et les hauteurs dans le cadre d'une recherche de cohérence globale paysagère de traitement de l'urbanisation sur les versants littoraux et retro littoraux.

Par ailleurs, le caractère qualitatif d'une opération ne se mesure pas en termes de densité bâtie.

Le courrier du préfet parle de démonstration de cohérence. La cohérence est exprimée par la recherche d'une dégressivité progressive de la densité pour limiter l'effet front urbain et garantir le maintien et la végétalisation du secteur en cohérence avec le reste du développement urbain de la commune.

L'ensemble de ces éléments est justifié dans la partie C du rapport de présentation en démontrant l'articulation des OAP avec les ambitions du PADD.

Le changement de zonage de ces terrains au PPRIF demande une révision de ce document par les services de l'Etat.

Le déclassement de la zone 2 AUh en zone N est la résultante de la réévaluation des perspectives de croissance démographique et des besoins en logements qui peuvent être satisfaits par renouvellement urbain et mobilisation des zones d'ouverture à l'urbanisation identifiées dans le projet de révision.

La solution proposée de réaliser un PAPAG sur une zone 2 AU n'a pas de sens dans la mesure où aucun permis ne peut être déposé pour une construction nouvelle en zone 2AU. L'ouverture effective à la constructibilité devrait passer par une évolution du document d'urbanisme et la réalisation d'OAP sur le secteur au sein desquels la commune exprimerait ses intentions de développement. Cette hypothèse n'est cependant pas d'actualité.

Par ailleurs, la révision du PLU s'inscrit dans la philosophie de réduction de la consommation d'espaces inscrite dans la loi Climat et Résilience et les objectifs ZAN à atteindre progressivement d'ici 2050.

Vu

-Monsieur Fomeris, lotissement Sud France classé en zone UC, s'est renseigné sur le règlement.
 -Monsieur Llinas, lotissement Lex, derrière l'ancien collège, s'est renseigné sur le règlement de la zone qui est UD.
 -Une dame s'est renseignée sur les projets de lotissements dans la commune et notamment dans le secteur des Moulins

*Divers

-Madame Guenau, liquidatrice amiable de la Société Prestige Construction, évoque l'évolution d'un contentieux existant depuis près de 30 ans pour l'immeuble dénommé Prestige Vacances II situé au 23 chemin des Bouteillers à Sainte Maxime (parcelle F 2262, devenue F 3127+F 3130) dont les différents propriétaires ont été Monsieur Zakine et la Société Prestige Constructions qui ont vendu à la SODEMI, qui a cédé à Monsieur Obadia qui vient de le céder à une société américaine dénommée Filmore Ventures Group LLC. Il demande à ce que la commune veille à préserver l'exécution des décisions de justice rendues dans cette affaire (Aix en Provence du 30 mars 1999) et prendre, en cas de besoin toutes mesures adéquates pour rendre impossible la régularisation ou l'occupation des constructions jugées illégales.

*Demande générale sur le territoire de la commune

OBSERVATIONS REÇUES

1-*Pergola*
 -Monsieur Audier suggère à la municipalité d'étudier une disposition spécifique dans le règlement sur l'implantation des pergolas (indispensables dans la région pour se protéger du soleil sans avoir à installer un système de refroidissement consommateur d'énergie) car du fait de leur caractère démontable, elles ne peuvent être assimilées à une construction en dur.

2-*Abattage d'arbres*

-Deux personnes suggèrent que :
 ales arbres à haute tige et les espaces paysagers importants ou espaces verts remarquables sur les parcelles privées soient protégés dans ce projet de révision de PLU pour limiter les effets du réchauffement climatique, il y aurait ainsi moins d'abattage d'arbres.
 b)des contrôles soient effectués suite à la délivrance d'un permis de construire (sousmis à contraintes végétales), pour s'assurer du respect de ces conditions.

-l'Association SITE demande de prévoir une réglementation sur l'abattage des arbres au moment des permis de construire et considère que certains secteurs boisés doivent faire l'objet d'un classement en EBC pour éviter les abattages abusifs. Sur le secteur de Souleyras, elle souhaite le maintien des EBC.

3-*Plantations d'arbres*

-Une personne souhaite que pour lutter contre le réchauffement climatique, le centre-ville soit végétalisé au maximum et que tout l'existant soit protégé.
 -Saut du Loup : Famille Chatel-Chaix-Norych demandent à ce que la vitesse soit réétudiée sur la portion de la D559 actuellement fixée à 70 km, de nombreux accidents ont eu lieu dans ce secteur. Une limitation de vitesse à 50 km, donnerait de la cohérence à la couverte verte et ses EBC, tout en sécurisant l'accès à la mer, à la piste cyclable, au

REPONSES DE LA VILLE

RESPONSES DE LA VILLE

La Ville ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Elle souhaite que les pergolas soient soumises aux mêmes règles d'implantation que les autres constructions.

Le projet de PLU identifie des EBC, des espaces verts protégés et des jardins remarquables. Il comprend également des mesures spécifiques en termes de plantations dans les secteurs de prescriptions paysagères renforcées. L'ensemble de ces mesures contribue à la protection du milieu naturel et à la lutte contre le réchauffement climatique.

Les visites de conformité, suite à l'achèvement des travaux liés à un permis de construire, permettent de contrôler ces éléments.

Le projet de PLU comprend des mesures protégeant les arbres, 12,4 hectares de terrains sont classés en « jardins structurants » et 27,5 hectares en « espaces verts protégés ». Au sein de ces espaces, le règlement du PLU précise que les arbres doivent être maintenus en place , sauf en cas de justification d'abattage en raison de leur état phytosanitaire.

Par ailleurs, six nouveaux EBC ont été créés, représentant environ 2 hectares. La surface totale des EBC sur la commune s'élève à 5465 hectares dont 98% (5399 hectares) sont identifiés comme EBC significatifs.

Sur le secteur du Souleyras, les EBC identifiés dans le PLU en vigueur sont maintenus dans le projet de PLU révisé.

Le projet de PLU révisé prévoit pour toute construction neuve en zone UA un retrait de un mètre par rapport à l'alignement qui devra être obligatoirement végétalisé.

Dans le cadre du dispositif de subvention pour les ravalements de façades, il est demandé aux bénéficiaires de cette subvention de végétaliser les façades de leurs bâtiments

Ces mesures participent du projet « Nature en Ville » mené par la Commune.

Sujet hors PLU

Sujet hors PLU

parking public et aux deux lotissements de Souvenance et du Saut du Loup	<p>-Mesdames Paramelle, avenue Georges Pompidou, sont venues signaler la vitesse excessive et les nuisances sonores générées par les deux rues sur cette avenue, elles souhaitent que la municipalité prenne en compte ce problème en mettant en place, peut être des ralentisseurs ou/et des radars indiquant la vitesse</p> <p>-Madame Sacier évoque la densification de certaines zones qui conduit à une saturation de la circulation, le chemin d'Association SITE exprime le souhait que soit privilégiée la réalisation d'infrastructures routières indispensables à la fluidité de la circulation avant d'augmenter l'urbanisation avec des projets immobiliers importants (réalisation de l'ER 35 par exemple)</p> <p><i>5-sur les ER (emplACEMENT réservé)</i> la commune entend renoncer à l'ER 15 (élargissement à 8m de l'avenue du Souvenir Français). Elle demande donc la modification de la liste des ER par la suppression de l'ER 15.</p>	<p>Sujet hors PLU</p> <p>Le projet de PLU révisé comprend des mesures de maîtrise de la densité des constructions à venir (coefficient d'entreprise au sol limité à 20% avec un plafond de 400 m² par unité foncière, limitation de la hauteur des constructions...).</p> <p>La Ville adhère à ce point de vue. Les opérations nouvelles doivent également être pensées en fonction de la desserte actuelle et future en transports en commun.</p>	<p><i>6-sur le règlement</i></p> <p>A) la commune dans le cadre de l'enquête publique :</p> <p>a- propose une modification sur l'unité foncière cadastrée AC 1129, AC 47 et AC 827 avenue Jean Corona d'une surface de 10 000 m². En raison du caractère fortement boisé de ces terrains et de leur valeur paysagère, la commune souhaite les protéger partiellement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et propose le classement d'une partie du jardin en « jardin structurant ». La commune me précise que la délimitation se fera en fonction de l'intérêt des espèces présentes et de manière à limiter la division du terrain en deux lots en plus de celui comprenant la maison existante</p> <p>b-demande quelques corrections suite à des erreurs matérielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ p.26 du règlement à propos du tableau listant le patrimoine bâti à protéger la référence cadastrale à prendre en compte pour le Mas de la Musardine (ligne 61 du tableau, 12 avenue Jean Claude Roussel) est AF 1207 □ p.27 du règlement à propos du tableau listant les jardins structurants -les références cadastrales à prendre en compte pour le jardin situé au 3 bd des Cistes (ligne 2 du tableau) sont : AD 1552, AD 1460, AD 1551, AD 1550 et AD 1087 -les références cadastrales à prendre en compte pour le jardin situé au 12 avenue Jean Rousset (ligne 7 du tableau, Mas de la Musardine) sont : AF 1207, AF 1208, AF 154, AF 113 et AF 111 <p><i>6-sur le règlement (suite)</i></p> <p>B) l'Association SITE demande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ lors de la délivrance d'un permis de construire, il soit prévu un local poubelle en bordure de voie et une réglementation pour les panneaux solaires. □ pour les terrains en pente : niveau du terrain naturel les piscines doivent être en contrebas par rapport à la maison et non de plain pied □ pour les lotissements Elle rappelle que seul le règlement intérieur des ASL est caduc au bout de 10 ans, le cahier des charges reste valable et continue de s'appliquer. <p>Il n'y a pas de règles spécifiques sur des dérogations pour les constructions annexes telles les locaux poubelles. Les constructions doivent par ailleurs respecter le règlement de service de collecte des ordures ménagères approuvé par la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez (Cf. article 9.4 des dispositions générales du règlement). Les panneaux solaires sont réglementés par le PLU : par l'article 5.5 des dispositions générales du règlement pour toutes les zones (panneaux à encastre ou à disposer à 1,5 cm maximum de la toiture, privilégier les poses symétriques, aligner les panneaux avec les ouvertures en façade...) ; en zone UA, leur surface est limitée à 30% de la toiture avec un plafond à 40 m².</p> <p>Les constructions en limite parcellaire sont interdites dans le cas de toitures terrasses dans les zones UB, UC et UD.</p> <p>L'article 4.4 des dispositions générales (applicable à toutes les zones) du règlement indique : « <i>l'implantation des constructions doit privilégier au maximum une assise au plus près du terrain naturel en évitant les terrassements inutiles et en limitant les affouillements et exhaussements du sol</i> ».</p> <p>Vu</p>
--	--	---	--

<p><input type="checkbox"/> dans la zone UJD la hauteur totale des constructions prévues à 12m par un assemblage de façades a un effet trop impactant pour le paysage à protéger</p> <p><input type="checkbox"/> en Uda la hauteur maximale n'est pas indiquée de manière précise</p>	<p>La hauteur totale des constructions (du point le plus bas au point le plus haut) est limitée à 10 mètres en zone UJD (article 4.1.2).</p> <p>Il n'existe pas de zone UDA. Quand la hauteur n'est pas précisée pour un sous-secteur de zone, c'est la règle générale de la zone qui s'applique.</p>
<p><input type="checkbox"/> la commune fixe une taille minimale des terrains constructibles « lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ».</p> <p>6-sur le règlement (suite)</p> <p>Q) Messieurs Mattioli, architecte et Ryckebot, groupe AEI Promotion, font les mêmes observations, ils demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> page 18 du règlement §3 : rajouter, outre les immeubles collectifs de 10 logements, programme hôtelier et bâtiment public <input type="checkbox"/> page 32 du règlement dans le tableau « hébergement hôtelier et touristique, catégorie M, pour les hôtels classés...1 place pour 10 m² de salle de restauration », il faut préciser si ouvert aux personnes extérieures <input type="checkbox"/> page 56 du règlement l'article 4-1-2 « la hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres et 3 niveaux », ils posent la question du 3ème niveau : il faudrait le dessiner sur l'exemple 1 (p-56) et également sur le schéma illustratif des conditions de mesure de la hauteur (p-19) pour une parfaite compréhension de ce qu'il faut réaliser 	<p>Le projet de PLU révisé comprend un ensemble de règles dont l'effet est de contraindre la constructibilité sur les parcelles de petites tailles (coefficients d'espaces libres élevés, retraits à 7 m en cas de division de terrains de plus de 3000 m²)</p> <p>Cette proposition sera intégrée dans le PLU révisé. Le stationnement ne devra pas être aménagé sous forme de boxes fermées.</p> <p>La Ville ne souhaite pas accéder à cette demande car rien ne garantit qu'un restaurant réservé à la clientèle d'un hôtel le restera (NB : des exemples existent sur la commune).</p> <p>Les règles de hauteur seront clarifiées pour une meilleure compréhension, et notamment sur la question des trois niveaux avant l'approbation du PLU.</p>
<p>6-sur le règlement (suite)</p> <p>D) Monsieur Ordner, architecte, fait des remarques et suggestions sur le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> les dispositions générales <input type="checkbox"/> article 5-2 page 21/22 : toitures terrasses les édicules d'accès sont-ils pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales et totales des constructions et si oui, comment ? <input type="checkbox"/> article 4-3 : hauteurs des constructions et mesures il faudrait ajouter ces édicules dans la liste des ouvrages permis au dessus de la hauteur maximale <input type="checkbox"/> page 19, il faudrait rajouter un schéma en coupe, à la suite du schéma illustratif des conditions de la mesure des hauteurs <input type="checkbox"/> article 5-1 page 21 : les fenêtres de toit ne sont pas mentionnées, donc autorisées <input type="checkbox"/> article 5-3 page 22 : mieux encadrer l'emploi des plaquettes parement pierre qui se systématisé 	<p>Non, les édicules d'accès sont considérés au même titre que les ouvrages techniques indispensables et ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales et totales.</p> <p>Les édicules d'accès seront ajoutés à la liste des ouvrages autorisés au-dessus de la hauteur maximale.</p> <p>Les règles de hauteurs seront détaillées et/ou explicitées au moyen de schémas.</p> <p>Les fenêtres de toit ne sont en effet pas interdites.</p> <p>La Ville souhaite maintenir en l'état les dispositions relatives à l'emploi de plaquettes de parement.</p>
<p>a) zone UJD</p> <p>les modifications par rapport au PLU en vigueur : CES de 20%, au lieu de 35%, hauteur maximale réduite à 60% sur 2 niveaux, distance entre constructions sur une même propriété passe de 3m à 5m, plages de piscine à 5m des limites et les espaces verts à 60%, au lieu de 50%.</p> <p>Tout cela rend difficile les extensions ou surélévations car la zone UJD correspond à la périphérie du centre historique avec des terrains de taille modeste et c'est en contradiction avec l'objectif d'une densification raisonnée aux abords du centre ville (page 17 du PADD)</p> <p>Il suggère dans cette zone, notamment autour de la salle Pastorelli, une plus grande liberté architecturale ce qui n'aurait pas d'impact paysager et permettrait des expérimentations architecturales.</p> <p>b) zone UDA</p> <p>article 4-1-3 pages 56 et 57</p> <p>le rez de chaussée n'est pas défini, cela peut prêter à interprétation sur un terrain en pente (ex. courant : extension d'une construction avec niveaux décalés dans la pente)</p> <p>cet article exclut la possibilité de faire une extension en haut si l'existant au niveau bas est plus petit.</p> <p>article 4-2-2 page 57</p> <p>Dans le cas d'une division parcellaire d'une unité foncière de plus de 3 000m², est ce que la distance minimale est portée à 7m (au lieu de 5m) uniquement le long de la nouvelle limite séparative ou sur toutes les limites séparatives ?</p>	<p>En cas de division d'une parcelle de plus de 3 000m², le recul de 7 mètres s'appliquera à toutes les limites séparatives de l'ensemble des lots, conformément au préambule du règlement qui précise en page 6 : « Les règles d'urbanisme</p>

Car cela équivaudrait à réduire la zone constructible pour les terrains issus d'une division.

□ article 4-2-4 page 58

Pourquoi devoir implanter les plages d'une piscine à 5m de la limite des voies et des limites séparatives surtout si elles ne dépassent pas 60cm en hauteur par rapport au terrain naturel.

6-sur le règlement (suite)

E) Madame Halbronn souhaite connaitre la description du n°32 dans le tableau des bâtis du patrimoine à protéger, page 25 du règlement, correspondant au Mas Compère, 21 avenue Saint Exupéry, parcelle OF 3323. Elle demande la nature de ce bâti, sa destination actuelle, sa description architecturale et son environnement qui ont conduit à ce classement, plus une photo dans le dossier de PLU.

7-sur les planches graphiques

-Plusieurs personnes sont venues se renseigner sur les planches graphiques, exposées à l'entrée du service, car ils ne les ont pas trouvées très faciles à lire, idem sur la signification des sigles correspondant aux différentes zones U.A, UB, UC,...AU, A et N... ils auraient souhaité également voir apparaître le nom des principales avenues et plus d'indications sur le nom des quartiers, lotissements pour pouvoir se repérer facilement.

-la commune demande une correction suite à une erreur matérielle :

la pièce 4-2 planche 1, indique une zone NA dans le secteur des Virgiles alors que ce zonage n'existe pas dans le projet de révision du PLU, par contre, ces terrains sont en zone N, c'est donc ce zonage qui est à prendre en compte.
-l'Association SITE regrette l'absence d'une cartographie suffisante permettant de visualiser de manière claire et précise le nouveau zonage principalement sur la densification des zones proches du centre ville.
De même en zone littorale, les secteurs classés en EBC doivent être indiqués de façon claire et précise plus particulièrement à l'intérieur de la zone UD

concernes dans les dispositions générales et dans chaque zone s'appliquent à chaque lot de lotissement ainsi qu'à chaque future division propriété ou en jouissance de l'article R 431-24 du code de l'urbanisme ».

Les règles de recul sont aussi des outils pour garantir la végétalisation perceptible des parcelles.

6-sur le règlement (suite)
E) Madame Halbronn souhaite connaitre la description du n°32 dans le tableau des bâtis du patrimoine à protéger, page 25 du règlement, correspondant au Mas Compère, 21 avenue Saint Exupéry, parcelle OF 3323. L'Architecte des Bâtiments de France a été consulté à ce sujet. La Ville est dans l'attente de sa réponse. Celle-ci pourra être intégrée au dossier de PLU.

L'Architecte des Bâtiments de France a été consulté à ce sujet. La Ville est dans l'attente de sa réponse. Celle-ci pourra être intégrée au dossier de PLU.

Les planches du dossier de PLU sont plus lisibles que les panneaux qui ont été exposés. Des améliorations pourront toutefois être apportées.

Les EBC apparaissent clairement sur les planches du dossier de PLU

Table des matières

Partenaire	Nature avis	
DDTM 83	Amélioration du document à prévoir	DDTM 83.....3
RTE	Observations	Chambre d'agriculture du Var.....177
SDIS	Observations	Agence Régionale de la Santé
CDA83	Favorable avec réserves	Commission Départemental de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.....19
CDPENAF	Favorable avec réserves	Réseau de Transport d'Électricité
CD83	Observations	Service Départemental d'Incendie et de Secours
MRAE	Observation	Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
ARS	Observations	Chambre des Métiers et l'Artisanat du Var
CCI	Observations	Le Muy
CMA	Favorable	Dracénie Provence Verdon Agglomération.....
CDNPS	Favorable sur la majorité / Défavorable sur un déclassement	Conseil départemental du Var
Le Muy	Favorable	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....28
DPVA	Favorable	Commission Départemental de la Nature, des Paysages et des Sites

NB : Ce document synthétise les différents avis reçus dans le cadre de la consultation des partenaires publics en amont de l'enquête publique. Il pose les bases des premiers éléments de réponses pouvant être apportés dans le cadre de la finalisation du PLU en vue de son approbation. Ces éléments pourront être remis en perspective avec les contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique et le rapport du commissaire enquêteur.

DDTM 83

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de Réponses/ sous réserve du contenu des appports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Loi Littoral	L'intégration des dispositions de la loi littoral dans le projet de révision du PLU s'est appuyée sur le SCoT du golfe de Saint-Tropez, approuvé le 2 octobre 2019 et dont le caractère exécutoire a été suspendu par décision préfectorale du 20 décembre 2019, pour non conformité à la loi ELAN et à la loi littoral. Ainsi, le PLU ne peut s'appuyer sur ce SCoT, notamment sur l'intégration de la loi littoral et de la loi ELAN.	Tant que le SCoT révisé n'est pas exécutoire, c'est le SCoT de 2006 qui est opposable. Dans ce cadre, les éléments de précision et de justification seront apportés. Le courrier de la Ville au Préfet en date du 02 août 2022 apporte les éléments de réponses sur ces sujets.
DDTM		En l'état, le PLU arrêté ne démontre pas suffisamment sa conformité avec la loi littoral. En effet, le rapport de présentation doit être complété par un chapitre spécifique expliquant la compatibilité du projet de territoire avec la loi littoral. Plusieurs points ne sont pas conformes au code de l'urbanisme.	En l'état, le PLU arrêté ne démontre pas suffisamment sa conformité avec la loi littoral. En effet, le rapport de présentation doit être complété par un chapitre spécifique expliquant la compatibilité du projet de territoire avec la loi littoral. Plusieurs points ne sont pas conformes au code de l'urbanisme.
DDTM		<ul style="list-style-type: none"> Extension de l'urbanisation en continuité : <p>Conformément à l'article L. 121-8 du CU, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. Cette disposition doit être traduite aussi bien graphiquement, par un zonage, que réglementairement.</p> <p>En autorisant les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les bâtiments annexes aux habitations, la réalisation d'équipements collectifs, les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement, les constructions d'activités liées aux installations classées pour la protection de l'environnement, dans les zones N et A en discontinuité de l'urbanisation, le règlement connaît ainsi l'article L. 121-8 du CU. Il convient donc de revoir ces dispositions du règlement.</p> <p>Le zonage UD du golf qui se situe en discontinuité avec l'agglomération existante doit également être revu.</p>	Ces dispositions étaient déjà intégrées dans le PLU de 2017. Il n'y pas eu d'évolution lors de la révision du PLU sans remarque de la part des services de l'Etat à l'époque.
DDTM		<ul style="list-style-type: none"> Définition de la capacité d'accueil : <p>Conformément à l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, en tenant compte de la préservation des espaces remarquables, des risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés, le rapport de présentation aborde certaines de ces thématiques sans toutefois les prendre toutes en considération. Le rapport de présentation doit donc être complété par un chapitre spécifique à la détermination de la capacité d'accueil de la commune.</p>	Le Rapport de présentation sera complété pour apporter les éléments de réponse. Le courrier de la Ville au Préfet en date du 02 août 2022 apporte les éléments de réponses sur ces sujets.
DDTM		<ul style="list-style-type: none"> Espaces proches du rivage : <p>L'article L. 121-33 du code de l'urbanisme précise que dans les espaces proches du rivage (EPR), l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.</p> <p>Ainsi, les éléments caractérisant les emprises au sol et les hauteurs de construction ne peuvent pas seulement être fixés et doivent faire l'objet d'une analyse fine, par quartier, au regard de leurs caractéristiques en accord avec la loi littoral et avec la jurisprudence en la matière.</p>	Des éléments de précisions seront apportés dans le rapport de présentation. Le PLU développe aussi sur ces secteurs des outils de protection : espaces verts protégés, jardins structurants, EBC, protection des abords des vallons qui contribuent à la limitation de l'extension de l'urbanisation sur ces secteurs. Le courrier de la Ville au Préfet en date du 02 août 2022 apporte les éléments de réponses sur ces sujets.
DDTM		Le PLU arrêté propose un zonage UD englobant des secteurs identifiés en EPR, mais il ne propose pas un règlement adapté à ces secteurs, comme le stipule l'article L. 121-13 du CU.	L'article L121-13 du code de l'urbanisme parle de justification et de motivation et ne précise pas les modalités d'application dans le PLU. Le règlement de la zone UD est déjà adapté à l'extension limitée de l'urbanisation au regard du type d'urbanisation dans les espaces proches du rivage sur les secteurs collinaires. A noter que les dispositions réglementaires de la zone UD s'inscrivent pleinement dans la philosophie des Jurisprudences et des guides de la DGALN sur le sujet.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Loi littoral	<p>Une attention particulière doit être portée sur les goûtes Est et Ouest de Sainte-Maxime, particulièrement concernés par ces secteurs. La motivation de l'extension de l'urbanisation de ces zones doit être développée, en précisant notamment la configuration des lieux, la nature de l'urbanisation déjà existante, la desserte par les réseaux, la densification de la zone et l'impact payagère des constructions.</p> <p>Par ailleurs, il convient d'adapter le zonage à ces spécificités en prenant en compte l'extension limitée de chacun des sous-secteurs situés en espace proche du rivage, préalablement justifiée. Il convient, en outre, que ces espaces proches du rivage soient clairement identifiés sur les règlements graphiques du dossier.</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupe d'urbanisation : La coupe d'urbanisation du saut du Loup est classée en zone Nc du PLU qui autorise la réalisation d'aires de jeux et de sport, d'aires de stationnement ouvertes au public, ainsi qu'une extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création d'annexes. Pour assurer la préservation de cette coupe d'urbanisation, en discontinuité de l'urbanisation, et en espace proche du rivage, le règlement de la Zone Nc doit être corrigé afin de ne pas autoriser que l'extension mesurée des bâtiments existants. De surcroît, deux grandes parcelles vides d'occupation sont situées à l'Est et à l'Ouest de la coupe d'urbanisation en zone UD. Afin de garantir la préservation de cette coupe d'urbanisation, il convient d'étudier la possibilité de les intégrer à la zone Nc. 	<p>Ces secteurs ne font pas partie de la limite des espaces proches du rivage définis dans le PLU de 2017, repris dans la révision (carte du PADD) et dans le SCoT révisé non exécutoire. Le rapport de présentation du PLU démontrera que ces espaces ne sont pas espaces proches du rivage.</p> <p>Les PLU littoraux n'affichent pas systématiquement cette limite des espaces proches sur les planches graphiques. A noter que le report de cette limite sur les planches graphiques sera une information et ne sera pas en prendre en considération au moment de l'instruction des permis de construire qui mettra en application les règles du zonage qui intègrent pleinement la notion d'extension limitée de l'urbanisation. Le rapport de présentation sera précisé dans ce sens.</p> <p>La rédaction finale du PLU tiendra compte des dernières jurisprudences sur le sujet concernant les aménagements et constructions admis au sein d'une coupe d'urbanisation. A noter que les constructions existantes comportent déjà des annexes.</p> <p>La délimitation de la coupe d'urbanisation n'a pas évolué depuis le PLU approuvé en 2017. Elle résulte d'une position politique continue. La Loi Littoral ne précise pas les modalités de délimitation précises d'une coupe d'urbanisation. Il n'est pas obligatoire d'accéder à cette demande.</p>
	Domaine public maritime	<p>Le PLU arrête identifie le patrimoine bâti à protéger, conserver et mettre en valeur, en indiquant que "les travaux portant sur les constructions identifiées doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble". Or, pour les bâtiments situés pour partie sur le domaine public maritime (DPM), tel que le Saint-Hilaire, les Oursons, la Tramontane, la Villa l'Aubert, le principe est la libération du DPM et la démolition des parties de bâtiments concernées. Le règlement doit être revu en ce sens et rappeler ce principe.</p> <p>Par ailleurs, le règlement de la zone N et son articulation avec les sous-secteurs NL (12.3) nécessitent d'être clarifiées et précisées. En effet, le règlement de la zone N permet de manière générale les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes, les piscines, les aires de jeux et de stationnement. Les sous-secteurs NL situés en espaces non urbanisés de la commune sont concernés par les articles L.121-16 et L.121-17 du CU, c'est-à-dire l'interdiction de construction sur une bande 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage. Il est essentiel que le PLU identifie clairement ces secteurs avec un règlement rappelant strictement les dispositions des articles visés supra.</p> <p>Enfin, en ce qui concerne les établissements de plage, la démontabilité hors période d'exploitation est également un impératif qu'il convient de préciser dans le règlement.</p>	<p>Proposition de retirer les bâtiments concernés de la liste du patrimoine bâti à protéger. L'article N2 sera complété pour préciser que les parties de bâtiments inscrites sur le domaine public maritime ne pourront pas faire l'objet d'une reconstruction.</p> <p>A noter que les dispositions réglementaires de la zone NL n'ont pas fait l'objet de modification au-delà des destinations admises en matière de constructibilité.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU sera complété pour intégrer la justification de la bande des 100m et en proposera une localisation, sur la base des éléments transmis dans l'avis du préfet. Seuls deux secteurs sont concernés par un littoral naturel, la pointe des Sardinaux, et les espaces inscrits dans la coupe d'urbanisation du Saut du Loup.</p> <p>Ce principe pourra être rappelé dans le règlement</p>
DDTM	Logement / Démographie	<p>Évolution démographique, besoin en logements et capacité d'accueil Dans sa projection démographique, le PLU arrêté prévoit d'accueillir 657 habitants supplémentaires, à horizon 2030, en retenant une variation annuelle moyenne (VAM) de 0,3 %. Ce taux correspond au taux de croissance annuel moyen du reste du golfe de Saint-Tropez. Cependant, il semble sous-estimer pour Sainte-Maxime, au regard du caractère attractif de la commune, qui se confirme par un taux de croissance démographique moyen, entre 2013 et 2018, de 0,58 %. La justification du choix retenu en matière de scénario démographique doit être davantage argumentée.</p> <p>Il est également fixé un coefficient de cohabitation de 2 engendrant un besoin en logement de 390 résidences principales à horizon 2030. Le rapport de présentation ne contient pas</p>	<p>Le choix retenu en matière de scénario démographique s'inscrit en compatibilité avec le PLH. C'est un choix politique face à la volonté de mieux maîtriser l'accroissement démographique au vu des contraintes du territoire, des capacités d'accueil, du délai de mise en œuvre du renouvellement urbain et de la fermeture des zones d'ouvertures à l'urbanisation.</p> <p>A noter que ce choix est en cohérence avec le SCoT en cours de révision.</p> <p>Le rapport de présentation sera précisé sur le scénario de croissance démographique retenu et l'estimation du volume total de logements à produire.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
		d'analyse concernant le besoin en résidences secondaires, ainsi que l'estimation en logements vacants à horizon 2030. Les données concernant la répartition des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants doivent donc être exploitées au regard de l'évolution démographique afin d'en déduire les besoins en logements de la commune.	Le projet de PLU tient compte d'une diminution de la taille moyenne des ménages à 1,90 personnes par ménage. Cette hypothèse aboutit à un besoin en résidences principales de 52 RP/ an (en cohérence avec le PLH). En tenant compte des caractéristiques du marché des résidences secondaires, le PLU calibre un besoin en production de logements total à 70 logements / an (chiffre repris dans le rapport A sur l'évaluation du potentiel de renouvellement urbain).
	Habitat	Le rapport de présentation fait état d'une capacité de densification des espaces urbains de 1 313 logements, dont 623 logements en potentiel de renouvellement urbain et 690 logements en dents creuses collinaires. Au regard des besoins exprimés de 390 résidences principales d'ici 2030, il est possible d'estimer (en l'absence d'analyse dans le rapport de présentation) un besoin global en logements d'environ 950 logements. Ainsi, après analyse des éléments caractérisant le besoin en logements, il apparaît que les zones urbaines proposées par le PLU arrêté suffisent à répondre à ce besoin. L'ouverture à l'urbanisation de zones identifiées dans le PLU n'est donc pas nécessaire et engendre une consommation excessive d'espace.	Il est nécessaire de tenir compte du phénomène de rétention foncière et du délai de mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain. Par ailleurs, la densification des dents creuses collinaires présente une capacité maximale purement théorique dans la mesure où une maîtrise foncière sur ce type de secteur n'est pas envisageable. Les zones d'ouverture à l'urbanisation projetées dans le cadre de la révision permettent de répondre à des besoins à courts et moyens termes tout en permettant de mettre en œuvre une politique active de renouvellement urbain sur la commune. Des études en ce sens sont en cours en entrée de ville autour de la route du Plan de la Tour.
	Habitat		La volonté de la Ville est de conserver le seuil des 6 logements.
DDTM	Logement / Démographie	La commune n'est pas assujettie à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). Toutefois, le PLU prévoit un nombre de logements locatif sociaux plus ambitieux que le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, soit 153 logements locatifs sociaux (LLS), d'ici 2025. A ce titre, le règlement impose aux opérations supérieures ou égales à 6 logements, une part de 25 % de LLS. Il convient plutôt de fixer un seuil de 12 logements à partir duquel les projets devront respecter la part minimale à réaliser sous forme de logements sociaux. En deçà de ce seuil, il est en effet difficile pour des bailleurs sociaux d'intervenir, sauf dans le cas de projets avec 100 % de logements sociaux.	L'intégration d'une ventilation pourra être proposée dans le cadre des OAP sur le secteur des Moulins. Ce choix dépendra également de la capacité constructive résiduelle sur ce secteur en tenant compte de l'ensemble des avis des PPA et de l'enquête publique.
DDTM	Risques	Enfin, au regard de l'évolution démographique de la commune et de la communauté de communes du Golfe de Saint Tropez, il convient d'anticiper l'application de l'obligation de produire des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Aussi, la mise en œuvre de toutes les dispositions qui peut permettre un PLU pour développer la mixité sociale est fortement recommandée (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation...).	L'application de ce principe à chacune des opérations n'est pas envisageable sur le reste de la commune.
DDTM	Orientations d'aménagement et de programmation	Conformément à l'article L. 153-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de développement durable (PADD), des dispositifs portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Le PLU arrêté crée trois OAP (les Moulins, la Beaumette et les Bosquettes), qui ne prennent pas en compte le risque incendie de forêt. En effet, les secteurs relevant d'un zonage AU ne sont pas urbanisables du fait de la réglementation du plan de prévention du risque incendie de forêts (PPIF) anticipé en vigueur. Il convient donc de classer ces zones en N.	A noter que ces zones étaient déjà inscrites en zones AU au PLU de 2017. Il n'y a aucun secteur d'urbanisation nouvelle sur une ancienne zone N au PLU de 2017. Les OAP comme le règlement des zones AU précisent bien que l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation des travaux prévus au PPIF, à leur réception par les autorités compétentes, ainsi qu'au déclassement des zones dans le PPIF définitif. Cette écriture est en conformité avec le PPIF. Par ailleurs les OAP développent des orientations spécifiques pour tenir compte du risque incendie.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP les Mouline : <p>L'OAP des Mouline fixe un objectif minima de production de logements sociaux sur un îlot. A l'échelle de l'OAP, ce dispositif de développement de mixité sociale doit être majoré afin de répondre aux objectifs du PLH et d'être compatible avec ce dernier.</p>	<p>Une dérogation à l'article L. 111-6 du CU a été demandée pour réduire la zone d'inconstructibilité de la route départementale 25 (RD25) de 75 mètres à 25 mètres. Le rapport de présentation de la modification du plan d'occupation des sols (page 73) indiquait qu'au regard des enjeux écologiques forts à modérés du site, plus de la moitié de la zone était préserve grâce à la bande inconstructible de 75 mètres de la RD25 qui avait, ainsi, une vocation de compensation. De plus, au regard de l'impact d'une telle dérogation sur le bruit engendré et la qualité de l'air du quartier, cette dérogation ne peut pas être accordée.</p>	Il revient au PLU dans sa globalité d'être compatible avec le PLH et non pas spécifiquement à chaque secteur d'OAP.
DDTM	Risque	<p>Sur ce secteur, une emprise au sol moyenne de 20 % est définie, pour la création de 120 logements, soit une densité moyenne de 16 logements à l'hectare. Cette programmation doit être cohérente avec la densité de l'urbanisation du secteur, et notamment celle de l'urbanisation du secteur situé au sud. Cette cohérence doit être démontrée dans le rapport de présentation et reprise dans l'OAP.</p>	Proposition de rétablir une bande inconstructible de 75m. Les OAP sur les secteurs des Mouline devront être revues en conséquence.
DDTM	Risques	<p>La zone est aussi concernée par le risque inondation. Les préconisations et aménagements envisagés sur ce secteur au regard de l'existence du risque inondation doivent être indiqués dans l'OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> L'OAP de la Beaumette : <p>L'OAP de la Beaumette est située dans le secteur dit du Vallon du Pilon qui a été remblayé, diminuant fortement la capacité d'écoulement des eaux. Les travaux envisagés doivent être compatibles avec la réglementation (notamment environnementale, loi sur l'eau) et les risques d'inondation induits par ce remblaiement. Cette démonstration doit être intégrée dans le PLU arrêté.</p>	<p>Le code de l'urbanisme ne mentionne pas de points spécifiques sur cette nécessité de cohérence. Le parti pris d'aménagement est développé dans les OAP et le rapport de présentation.</p> <p>Les zones de ruissellement sont intégrées autour des vallons et sont identifiées en espace vert : « Les axes des vallons identifiés sont préservés des constructions et constituent des espaces de respiration végétalisées dans le continuum urbain. Ils sont laissés libres de constructions et de clôtures et peuvent servir de support à des cheminements piétons » La trémie aux zones de risques pourra y être ajoutée.</p> <p>Le vallon du Pilon est bien un espace identifié comme à restaurer de manière à contenir les effets du ruissellement.</p> <p>La compatibilité avec la réglementation sera analysée au moment du dépôt des projets.</p>
DDTM	Le littoral	<p>La programmation de ce secteur prévoit la création de 20 logements, avec une densité moyenne de 12,5 logements à l'hectare. Cette cohérence doit être démontre dans le rapport de présentation et reprise dans l'OAP.</p> <p>Aucune référence à la production de logements sociaux n'est mentionnée alors que celle-ci était de 30 % dans le PLU précédent. La création de ces nouvelles résidences principales risque de contribuer à la diminution du taux de logements sociaux de la commune. Il convient de prévoir une part de logements sociaux dans cette opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> L'OAP les Bosquettes : <p>Le PLU arrête prévoit le développement de la zone des Bosquettes à destination d'équipements publics, en extension du pôle d'équipements sportifs classé en zone Uep. Or, cette extension d'urbanisation est contraire à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme puisque ce secteur se situe en discontinuité de l'urbanisation existante. Il en est de même pour la zone Uep des Bosquettes qui doit être considérée comme en discontinuité car elle ne participe pas à l'agglomération urbaine.</p> <p>De plus, aucun projet n'est spécifiquement identifié dans le cadre de l'OAP. Des précisions doivent être apportées sur le type de projet prévu.</p>	<p>Le code de l'urbanisme ne mentionne pas de points spécifiques sur cette nécessité de cohérence. Le parti pris d'aménagement est développé dans les OAP et le rapport de présentation.</p> <p>Les OAP dans le PLU de 2017 concernaient l'intégralité de la zone 2AU des Saquèdes. Les formes urbaines projetées sur le secteur de la Beaumette ne permettent pas d'envisager la production de logements locatifs sociaux surtout si on tient également compte des remarques précédentes de l'Etat sur les règles relatives au LLs.</p> <p>La zone 1 Aue est en continuité de la zone Uep qui participe pleinement à l'agglomération de Sainte Maxime. Cette zone est constituée de grands équipements publics qui, par leurs aménagements paysagers, leurs équipements associés et leurs espaces de stationnement, engendrent des espaces non bâties.</p> <p>Il est prévu d'y accueillir un équipement public. Les OAP posent le principe général d'aménagement du secteur.</p>
	Risques	<p>Secteur de Souleyas</p> <p>Le secteur de Souleyas est proposé en zonage UD. Or, il est classé en zone EN1 du PPRIF anticipé, interdisant toute nouvelle construction. Il n'est donc pas cohérent de classer en zone urbaine un secteur sur lequel aucune habitation n'est aujourd'hui implantée et sur lequel il existe un risque incendie avéré.</p> <p>Ce secteur doit donc être classé en zone 2AU, dans l'attente de l'adoption du PPRIF.</p>	Ce secteur sera classé en zone 2AU dans le PLU qui sera présenté au conseil municipal pour approbation.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
Autre	Compatibilité avec les plans et programmes de normes supérieures Conformément à l'article L. 131-4 du CU, les PLU sont compatibles avec :	<ul style="list-style-type: none"> • les schémas de cohérence territoriale, prévus à l'article L. 141-1 du CU; • les schémas de mise en valeur de la mer, prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ; • les plans de mobilité, prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ; • les programmes locaux de l'habitat, prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. <p>La compatibilité avec l'ensemble de ces documents doit être démontrée dans le rapport de présentation.</p> <p>De plus, le SCOT doit être directement compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGF), le schéma d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), etc.</p> <p>En l'absence de la prise en compte de l'intégralité de ces documents dans le SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, le PLU doit directement être compatible avec ces documents de planification et sa compatibilité démontrée dans le rapport de présentation.</p>	<p>L'exercice est déjà réalisé pour le SDAGE</p> <p>Il n'y a pas de SAGE sur le territoire.</p> <p>L'analyse de compatibilité devra être réalisée en fonction du PCAET</p> <p>Selon les dispositions du CGCT : le SCOT doit être rendu compatible avec le SRADDET. Cette mise en compatibilité intervient lors de l'élaboration ou de la première révision qui suit l'approbation du schéma régional.</p> <p>Les PLU doivent décliner le SRADDET s'ils ne sont pas couverts par un SCOT. Hors, le PLU de Sainte Maxime est couvert par le SCOT des cantons de Grimaud et Saint Tropez.</p> <p>A ce titre, la compatibilité directe entre le PLU et le SRADDET ne semble pas requise.</p>
	Loi littoral	Espaces boisés classés	Le travail d'identification d'EBC significatifs a été réalisé postérieurement à l'arrêt avec la CDNPS.
Autre	Servitudes d'utilité publique et annexes	<p>Le PLU maintient les espaces boisés classés (EBC) de 2017 et les complète par le classement de 6 nouveaux EBC ordinaires. Les remarques faites par la commission départementale de la nature, du paysage et des sites (CDNPS) le 27 janvier 2016 n'ont pas été suivies lors de l'approbation du PLU précédent, notamment concernant les secteurs de Souleyas, des Saquées et le parc des Myrtes.</p> <p>Dans le PLU arrêté, aucune distinction n'est faite entre les différents types d'EBC. Il convient donc de distinguer les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 (les « EBC les plus significatifs » au sens de la loi littoral) des espaces boisés « ordinaires ».</p>	Le document qui reprend la liste des SUP provient des services de l'Etat. C'était le document le plus actualisé à disposition. Le PPRI est par ailleurs annexé au PLU comme le demande le code de l'urbanisme.
DDTM	Risques	Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) lié à la présence du Préconil et du bouillonnet, approuvé le 9 février 2001 a été mis en révision le 22 juillet 2011. Il doit donc être annexé au PLU en tant qu'il vaut servitude d'utilité publique, en application de l'article L. 126-1 du CU.	Le PPRI sera intégré dans les annexes.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Nuisances	<p>Enjeux environnementaux et transition énergétique</p> <p>Le classement sonore des voies bruyantes (CSVB) sur la commune de Sainte-Maxime concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CSVB des routes départementales (RD) approuvé par arrêté préfectoral (AP) du 1er août 2014, pour les D8, D25, D74, D555 et déviation. - CSVB des voies communales approuvé (VC) approuvé par AP du 8 décembre 2015, pour les tronçons des voies dénommées : <ul style="list-style-type: none"> • Route du Plan de la Tour • Route Jean Corona • Avenue du Débarquement • Boulevard des Mimosas • Rue Léon Gaumont <p>Les CSVB (AP, annexes et cartes) doivent figurer en annexe du PLU (article R. 151-53 du CU – 5^e : les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement).</p> <p>Les CSVB sont reportés incomplets dans les pièces écrites. Ils doivent figurer dans les annexes du PLU ; arrêtés préfectoraux, rapports et cartes doivent y être ajoutés. La révision du CSVB est en cours, son approbation à la fin du 1er semestre 2022 devra être intégrée au PLU.</p>	<p>Les annexes seront complétées sur la base des éléments d'information mis à disposition.</p>
DDTM	Nuisances	<p>Les cartes de bruit stratégiques (CBS) permettent l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement et d'établir des prévisions générales de son évolution. Elles permettent une représentation des niveaux de bruit, mais également de dénombrer la population exposée, de quantifier les nuisances, puis d'élaborer des plans d'action appelés plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPE).</p> <p>Les CBS de compétence état ont été élaborées pour les grandes ITT (nationales, départementales, communales et fédérées), suivant les échéances 1, 2 et 3.</p> <p>La commune de Sainte-Maxime est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> → CBS RD échéance 1 – AP du 23 décembre 2008, pour les D25 et D559, → CBS RD échéance 2 – AP du 16 décembre 2014, pour les D25 et D559 ; → CBS RD échéance 3 – AP du 13 juillet 2018, pour les RD25 et D559 ; → CBS VC échéance 2 – AP du 15 octobre 2015, pour les VC23 et VC24 ; → CBS3 VC échéance 3 – AP du 13 juillet 2018, pour la D559 et la déviation. <p>Ces documents sont consultables et téléchargeables à l'adresse électronique : www.artenou.fr/cartes-de-bruit-strategiques-cbs-r1215.html</p> <p>Ils sont à prendre en compte par la commune à plusieurs titres :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) information à relayer en annexe du PLU, 2) intégration dans les projets d'aménagement : tenir compte des zones de bruit, s'en éloigner, ou à défaut s'en protéger. 	<p>Les cartes seront reportées en annexe et mentionnées dans les dispositions générales du règlement.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Nuisances	<p>Les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) donnent des informations sur les zones "calmes", les points noirs bruit (PNB), les zones sur lesquelles des dispositions doivent être prises et les mesures à mettre en place.</p> <p>Un PPBE recense les actions déjà prises ou en cours ainsi que les zones dont les "valeurs limites" sont dépassées ou risquent de l'être. Il évalue le nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifie les sources de bruits dont les niveaux devraient être réduits. Enfin, il définit les actions projetées.</p> <p>Dans la mesure où les actions prévues par le plan sont validées par les autorités chargées de les mettre en œuvre, la traduction éventuelle de prescriptions dans les documents d'urbanisme devrait être engagée naturellement par les collectivités (préservation des zones calmes, urbanisation en retrait des voies et axes forts de circulation...),</p> <p>La commune de Sainte-Maxime doit tenir compte des :</p> <ul style="list-style-type: none"> • PPBElet2 RD – DCD du 04 mars 2019 téléchargeable sur le site du CDB83 ; • PPBE3 RD – DCD du 02 mars 2020 téléchargeable sur le site du CDB83 ; • PPBE 2et3 RD – DCM du 27 juin 2019, téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse : www.ville-sainte-maxime.fr/plan_de_prevention_du_bruit_dans_l_environnement_ppbe.html <p>Les PPBE sont à prendre en compte par la commune à plusieurs titres :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ces informations sont à relayer en annexe du PLU. 2) les projets d'aménagement doivent tenir compte des zones de bruit, s'en éloigner, ou à défaut les protéger, notamment pour les implantations de bâtiments sensibles (habitations, bâtiments d'enseignement et bâtiments de santé). 3) Les « zones calmes » identifiées sont à maintenir, à développer ; d'autres sont à créer. <p>4) Ils constituent une base de réflexion à prendre en compte dans le PLU pour l'éaboration d'actions locales adaptées en faveur de la gestion des nuisances sonores et de la qualité du cadre de vie afin de garantir un développement durable et harmonieux des territoires.</p> <p>Il convient de rappeler les articles L. 111-6 et L. 111-8 du code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbaines des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.</p> <p>Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.</p> <p>Les voies bruyantes ne sont pas suffisamment identifiées dans les documents du PLU, ainsi que les distances à respecter.</p> <p>Les autres types de nuisances sonores pouvant impacter la commune ne sont pas analysées : activités de loisirs, activités commerciales ou industrielles, etc.</p>	<p>Les éléments mentionnés seront réintégres dans le rapport de présentation du PLU et les éléments d'informations utiles inscrits sur les planches graphiques.</p> <p>Le rapport de présentation contient les éléments de justification relatifs aux constructions aux abords des routes en dehors des zones urbaines.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
Energie	Concernant la transition énergétique (TE)	<p>Plusieurs dispositions générales ont été introduites dans le règlement du PLU de Sainte-Maxime pour le développement des énergies renouvelables sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les nouvelles constructions de + de 1000 m² de surface de plancher doivent couvrir 50 % de leurs besoins en eau chaude à partir d'une source renouvelable. Obligation d'installer des panneaux photovoltaïques pour les toitures terrasses de plus de 500 m² dans le cas de travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme. Assouplissement des règles pour le développement des énergies renouvelables en toitures : suppression de la limite de surfaces cumulées de panneaux photovoltaïques. Création d'une règle qualitative sur l'intégration paysagère des dispositifs photovoltaïques en toiture. <p>Il est à noter que depuis la loi climat et résilience du 24 août 2021, les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² doivent soit intégrer un système de végétalisation renouvelable, soit un système de végétalisation.</p> <p>Les installations doivent porter sur 30 % de la surface de leur toiture, de 50 % de leurs aires de stationnement ou de 100 % des ombrières de parking.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent donc pas seulement aux besoins en eau chaude de bâtiments de plus de 1000 m² comme indiqué dans le PLU de Sainte-Maxime, mais également à la production d'électricité par des installations photovoltaïques pour des bâtiments dès 500 m².</p>	Les dispositions réglementaires pourront être complétées pour intégrer les nouvelles dispositions législatives.
DDTM	Energie	<p>La commune souffre du potentiel en géothermie hors nappe pour les logements individuels et le développement de solutions individuelles ou collectives (sous forme de réseau de chaleur urbain) valorisant la thalassothermie ou le bois énergie (potentiel très favorable sur environ 80 % du périmètre de la commune). Afin d'envisager et concrétiser un ou plusieurs projets, il semble intéressant de se rapprocher de la plateforme bois-énergie de la Môle située également sur le périmètre de la communauté de communes Golfe de Saint-Tropez. L'élaboration d'un schéma directeur énergie semble opportun pour la commune.</p>	Ce point ne relève pas directement du PLU.
DDTM	Transport	<p>Concernant la mobilité</p> <p>L'objectif 13 du PADD vise la construction d'un plan de déplacement en modes doux avec comme axe structurant Nord/Sud le Préconil, permettant l'amélioration des liaisons en transports en commun entre les différents quartiers et le centre-ville.</p> <p>Il serait opportun de développer en parallèle une offre de transports en commun (TC) et un maillage mobilité douce (TC, mobilité active) dans les quartiers périphériques.</p> <p>Le schéma de l'orientation 4 localise les éléments de la mise en œuvre de la politique de transports publics et notamment les pôles d'échanges multimodaux à réaliser, dont l'aménagement et la structuration doivent faciliter l'accès au centre-ville autrement qu'en voiture.</p> <p>Le schéma de synthèse de l'orientation 4 localise la route du Plan de la Tour parmi les axes structurants d'offre de service intercommunal de transports publics, et prévoit l'accès des futures infrastructures de transports collectifs entre le rond-point Neuenburg et le carrefour.</p> <p>Un Transport en Commun en Site propre est évoqué (TSCP), il serait pertinent de développer le projet (tracé, arrêts terminus...).</p>	Toutes les préconisations ne relèvent pas directement du PLU. Le PLU n'est pas l'outil pour identifier un réseau de transport en commun avec son tracé précis et ses points d'arrêt. Un plan de mobilité est en cours de réalisation à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez, porté par la communauté de communes.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Transport	<p>Le réseau routier est saturé, accentué par le déficit de maillage inter-quartiers. 28% des flux domicile-travail sont effectués en voiture.</p> <p>La cible prioritaire est l'amélioration des déplacements du quotidien en mobilisant les alternatives à la voiture individuelle et en développant le partage modal de la voirie.</p> <p>Le partage de voirie et l'intermodalité énoncées dans la PLU gagneraient à être renforcés ou du moins plus détaillés (navettes et transport en communne en site propre).</p> <p>La capacité de stationnement est dimensionnée pour la saison estivale. L'enjeu serait de mettre en place des solutions d'accès au littoral et au centre-ville au départ des zones de stationnement en entrée de ville.</p>	Ces sujets relèvent des politiques publiques. L'organisation du stationnement est déjà prévue à partir des parcs de stationnement existants.
DDTM	Transport	<p>Concernant l'aménagement</p> <p>Le PLU de Sainte-Maxime comprend 3 OAP qui portent sur l'aménagement de 3 secteurs correspondants aux zones d'urbanisation future réglementées, à vocation essentiellement résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°1 Les Moulins : n'identifie pas d'accessibilité en transports en commun, - OAP n°2 de la Beaumette : le PLU identifie le secteur comme desservable en TC, mais ne les cite pas. - OAP n°3 les Bosquettes : le PLU l'identifie comme une urbanisation future à vocation d'accueil d'équipements publics et sportifs. Le PLU n'identifie pas d'accessibilité en transports en commun. <p>Il serait pertinent de développer en parallèle l'offre de TC et le maillage mobilité active dans les quartiers périphériques.</p>	Cf. point précédent sur les transports en commun. Des précisions pourront être apportées sur l'accessibilité en transports en commun. Par ailleurs, les OAP mentionnent bien les continuités piétonnes à réaliser et l'organisation de la voirie afin de faciliter l'usage des modes actifs.
DDTM	Habitat / Démo	<p>La forte attractivité de la commune (équipements, commerces, services, activités économiques) est freinée par son profil touristique (qui rend difficile l'accès au marché immobilier pour la population permanente).</p> <p>L'enjeu des opérations de programmation est d'apporter une réponse à cette problématique résidentielle.</p> <p>Le lancement d'une démarche EcoQuartier peut constituer une opportunité pour combiner des objectifs de qualité urbaine, de lien social et économique et de développement durable.</p>	Le PLU développe des règles en matière de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins en logements.
DDTM	Autres	<p>Concernant la publicité</p> <p>Textes de référence</p> <p>Le décret en Conseil d'état n° 2012-118 du 30 janvier 2012 a fixé les conditions de mise en œuvre des dispositions pour la publicité de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Les dispositions de ce décret sont entrées en vigueur le 1er juillet 2012. C'est le code de l'environnement qui régit ce domaine, ses articles L. 581-1 à 45 et R. 581-1 à 88.</p> <p>Il convient de rappeler que la visibilité des différentes zones 1AUE, 2AUE et UE à vocations commerciales et d'équipement, vont avoir un impact sur le paysage visuel. Ainsi, les dispositifs de panneaux, enseignes et publicité devront respecter strictement la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une vigilance particulière.</p> <p>Le RLP en vigueur, dans un souci de simplification et d'intégration de la publicité, devra être annexé au PLU, même si l'unique référence réglementaire pour les dispositifs publicitaires demeure le code de l'environnement.</p>	Le RLP est déjà annexé au PLU.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Risques	Risque incendie et feux de forêt De manière générale, la commune a connaissance du risque incendie de forêt sur son territoire. Il convient d'apporter les précisions suivantes : <ul style="list-style-type: none">• Rappeler dans le rapport de présentation que l'urbanisation doit être proscrite dans les zones à fort risque incendie (identifiées dans le PPRIF anticipé) afin de ne pas exposer davantage les personnes et les biens.• La carte d'aléa feu de forêt de 2006 n'est pas présente dans le rapport de présentation. Il est possible de l'ajouter ainsi que le zonage global du PPRIF anticipé.• Dans le chapitre 9 du rapport de présentation « Articulation du PLU avec les documents de planification urbaine, plans et programmes des normes supérieures », il faut citer le PPRIF (articles L. 562-4 du code de l'environnement et L. 123-12 et L. 123-14 du code de l'urbanisme). Le PLU doit être compatible avec le PPRIF.	Le rapport de présentation rapport B mentionne ces éléments. Le PPRIF est annexé au PLU et inscrit dans une planche graphique. La carte d'aléas n'est pas présente dans le dossier de PLU car les cartes de risques y ont été insérées.
DDTM	Risques	Risque mouvements de terrain, retrait/gonflement des argiles et aléas sismiques Le projet de PLU présente 3 OAP inadaptées, actuellement, au risque incendie de forêt. En effet, comme énoncé précédemment, les sites choisis pour l'emplacement des zones AU ne sont pas urbanisables du fait de la réglementation du PPRIF anticipé en vigueur. C'est pourquoi ces zones doivent être classées en N ou en ZAU afin de bloquer efficacement toute urbanisation et les ouvrir à l'urbanisation une fois le PPRIF définitif approuvé.	Voir les éléments de réponse apportés sur les points précédents.
DDTM	Risques	Risque mouvements de terrain, retrait/gonflement des argiles et aléas sismiques La prise en compte des risques mouvements de terrain dans le PLU doit être renforcée en apportant les modifications suivantes : <ul style="list-style-type: none">• compléter le rapport de présentation en mentionnant les secteurs géographiques impactés par les risques mouvements de terrain et assimilés (zonage PPRMvt, zonage sismique et carte d'exposition au retrait gonflement des argiles) ;• compléter le rapport de présentation d'une information préventive sur les risques mouvements de terrains et assimilés (retrait/gonflement des argiles et sismique), en adoptant le principe d'un renvoi vers les annexes traitant spécifiquement de ces risques ;• compléter les annexes d'une information sur les risques mouvements de terrains et assimilés présents sur le territoire communal (retrait/gonflement des argiles et sismique) ;• compléter les dispositions générales du règlement pour les risques mouvements de terrain et assimilés en tant qu'ils peuvent imposer d'éventuelles mesures de protection collective ou de prévention. Le principe d'un renvoi vers les annexes traitant spécifiquement de chacun d'entre eux est à adopter.	Les principaux secteurs concernés par l'aléa mouvement de terrain sont identifiés p 143 du rapport de présentation partie B Les mentions au risque sismiques sont également présentes. Dès lors qu'il n'y a pas de différence entre différents secteurs de la commune, il n'y a pas lieu d'y adjointre systématiquement une cartographie. Les dispositions générales du règlement seront complétées sur le risque mouvement de terrains.
DDTM	Risques	Pour compléter le projet de PLU, la commune doit s'appuyer principalement sur le dossier communal synthétique, le PAC « sismique » et les dispositions réglementaires issues de l'article 66 de la loi ELAN. Les données nécessaires sont consultables à partir des liens suivants : <ul style="list-style-type: none">• http://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/sainte-maxime_dcs_19980612_mouvement-terrain.pdf• https://www.georisques.gouv.fr/• http://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/var_pac_sismique_20110728.pdf	Ces éléments seront précisés dans les dispositions générales.
DDTM	Risques	indiquer pour les 3 OAP se situant en zone d'exposition moyenne (retrait/gonflement des argiles) ou qui concerneraient des bâtiments de type III ou IV (risque sismique), les techniques particulières de construction à respecter.	Les secteurs d'OAP sont soumis au règlement de la zone 1AU et aux dispositions générales du règlement. Ces dernières notamment font mention des risques naturels concernant la commune.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Risques	Risques inondation La prise en compte des risques inondation dans le PLU doit être renforcée en apportant les modifications suivantes : <ul style="list-style-type: none">Il est indiqué dans le rapport de présentation que le PAPI d'intention du bassin versant complet du Préconil a été labellisé en 2013. Il convient ici de préciser que, par ailleurs, le PAPI de la baie de Saint-Tropez, porté par la communauté de communes, intégrant la commune de Sainte-Maxime, pour les bassins versants du Préconil et de la Garonnette, a été labellisé en 2020.	Le rapport de présentation sera actualisé.
DDTM	Risques	Concernant la caractérisation du risque sur la Garonnette (p. 130 du RP), il est nécessaire de rappeler que le préfet du Var a communiqué à la commune le 18 février 2020 un PAC de l'aléa inondation lié à la présence de la Garonnette. C'est ce PAC qui constitue aujourd'hui la meilleure connaissance du risque et c'est donc celui-ci qui doit être mentionné. De plus, ce sont les cartes qui y sont annexées, différentes de celles produites dans le rapport de présentation, qui font référence.	Le rapport de présentation sera actualisé.
DDTM	Risques	Les éléments relatifs aux aléas débordement et ruissellement ont été présentés et communiqués par la DDTM à la commune au printemps 2021 (réunion de présentation du 26 mai 2021). Ces éléments doivent être intégrés au présent projet de PLU.	Ces éléments sont bien intégrés en annexe du règlement.
DDTM	Risques	Paragraphe « Enjeux de gestion des risques inondation » (p 133 du RP) : La commune est identifiée dans la stratégie locale de gestion des risques inondation (SIGRI) Est-Var. Cette SIGRI contient des dispositions principales (DP) et complémentaires (PC) qui auraient pu, pour certaines, être intégrées au titre des enjeux de gestion du risque inondation.	Il est proposé à ce stade de s'en tenir aux dispositions réglementaires du PPRI, seul document réglementaire opposable. Les éléments relatifs à l'évolution du risque seront mis à disposition du service instructeur. Le PLU intégrera les évolutions futures du PPRI en cours de révision.
DDTM	Risques	Ce thème consacré au risque inondation est clôturé par la production d'une carte récapitulative en page 134. Cette carte, qui réunit les cartographies de l'aléa inondation par débordement, par ruissellement et par submersion marine, semble ne pas intégrer parfaitement les éléments relatifs au PPRI en cours, présentés par la DDTM le 26 mai 2021 et dont les couches numériques (fichiers SIG) ont été transmises le 27 mai 2021. En effet, cette carte, (au regard de la lisibilité du document), semble ne reprendre qu'une partie des aléas, qui est qualifiée de "ruissellement et coulée de bouée", sans prendre en compte de la graduation de l'aléa telle qu'elle ressort du projet de PPRI en cours (Faible, modéré, fort, très fort et aléa exceptionnel). Ce dernier apparaît sous le nom aléa ruissellement bassin versant du Préconil. Par ailleurs, les cartographies présentées en mai 2021 ne distinguent pas l'aléa débordement de l'aléa ruissellement, il n'y a pas lieu d'effectuer cette distinction, la proposition de règlement du projet de PPRI en cours permettant de s'en affranchir.	La carte sera reprise.
DDTM	Risques	Dans la continuité de la remarque précédente, la carte « analyse des incidences des potentiels de constructibilité face au risque inondation », en page 136, s'appuie uniquement sur le zonage réglementaire du PPRI approuvé en 2001 et ne tient pas compte du projet de PPRI communiqué par les services de l'état. En effet, (au regard de la lisibilité du document) de nombreuses zones Al ne sont pas inscrites dans le champ d'inondation du PPRI de 2001 mais sont impactées par l'aléa issu du projet de PPRI révisé, non présent sur la cartographie. C'est notamment le cas pour les zones JAU, JAU1, 2AU, 2AU1, Ubna, et Ubh.	L'analyse ne prend pas en compte uniquement le PPRI. Elle identifie bien les autres aléas ruissellement. Elle sera actualisée au regard également de la remarque précédante sur la prise en compte des aléas.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Risques	Section 1.2.2 du règlement, en page 15 : il convient de rappeler que le PPRI est en cours de révision et que les cartes d'aleas mentionnées sont celles qui ont été communiquées à la commune en mai 2021, accompagnées d'un projet de règlement, tant pour observations que pour intégration au projet de PLU. Il aurait été utile d'expliciter les règles de construction dans ces secteurs en s'appuyant sur le projet de règlement proposé par les services de l'Etat par intégration au règlement du projet de PLU.	Les éléments de précisions seront apportés dans le rapport de présentation. Des éléments réglementaires ont déjà été intégrés, notamment les bandes de recul depuis le Préconil et les talwegs. Le PPRI révisé, une fois approuvé, sera annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.
DDTM	Risques	Concernant la prise en compte de l'alea submersion marine, la commune se réfère au 13 décembre 2019 et précise que les parcelles concernées par cet alea font l'objet de dispositions réglementaires particulières résultant de l'application du PAC. Le PAC inclus dans ce PLU n'est pas la version du 13 décembre 2019 mais une version antérieure datant du 15 mars 2019. Il convient donc d'intégrer les dispositions du dernier PAC en vigueur, celui du 13 décembre 2019, pour lequel il est rappelé qu'une modification rectifiant une erreur matérielle a été effectuée le 23 mars 2021. Ce PAC est consultable à l'adresse : http://www.vargouv.fr/sainte-maxime-49276.html#submersion .	Le document sera actualisé.
DDTM	Risques	En page 19 du règlement, hauteur maximale : Ce paragraphe pourrait contenir la mention d'une dérogation à la hauteur maximale pour les constructions existantes situées dans les secteurs inondables identifiés au projet de PPRI. En effet, le projet de PPRI prévoit de prescrire la création d'une zone refuge pour les constructions existantes en zone inondable. La rédaction actuelle du règlement risque de ne pas laisser cette possibilité.	Une dérogation à la règle de hauteur ne paraît pas utile car toutes les zones du PLU permettent au moins la réalisation d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée. La zone refuge peut donc être aménagée au sein de ce niveau.
DDTM	Risques	Hormis l'identification de marges de recul de part et d'autre de certains cours d'eau, les planches du zonage ne font apparaître aucun report, même indicatif, de la connaissance actuelle du risque inondation. Seule l'annexe 2 du règlement appore ce type d'information, toutefois, son échelle et sa qualité graphique sont perfectibles.	La commune a déjà montré une bonne intégration du risque inondation dans son document. Les cartes d'aleas pourraient figurer en plus sur la planche des risques mais au risque de complexifier la carte. Cf remarque précédente.
DDTM	Risques	La planche n°24. Plan de zonage – Planche risque au 1/15000, reprend le zonage du PPRI approuvé mais n'indique pas les zones soumises à l'alea inondation issues du PAC sur le cours d'eau de la Garonne et l'ensemble des zones soumises à l'alea inondation issues des documents présentés à la commune dans le cadre de l'élaboration du projet de PPRI révisé. En l'absence de document graphique de qualité rassemblant l'ensemble des connaissances de la commune en matière d'aleas et de risques inondation (PPRI approuvé + projet de PPRI en cours de révision + PAC Garonne + PAC submersion marine), les informations graphiques nécessaires à la prise en compte du phénomène d'inondation sont insuffisantes.	Cf responses précédentes sur les OAP
DDTM	Risques	Concernant le risque inondation dans les OAP, on notera que les trois OAP sont partiellement impactées par le risque inondation tel qu'il ressort du projet de PPRI présenté à la commune en mai 2021. Pour les OAP la Baumette et les Bosquettes, les éléments présentes dans le document « pièce n°3 – OAP » semblent indiquer que les secteurs destinés à accueillir des logements ou des équipements publics ne seraient pas concernés par ce risque. Pour l'OAP des Moulins, les secteurs d'habitat sont partiellement impactés par le risque. Par ailleurs, il convient de rappeler que l'OAP de la Baumette est située dans le secteur dit du Vallon du Pjion, qui a été remblayé, diminuant fortement la capacité d'écoulement de ce dernier. Il convient de s'assurer que les travaux envisagés soient compatibles avec la réglementation (notamment environnementale, loi sur l'eau) et les risques d'inondation induits par ce remblaiement.	Cf responses précédentes sur les OAP

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Risques	<p>La zone 2AUE (à l'ouest immédiat de l'OAP la Baumette) ainsi que les deux zones 2AUE (Quartier Figuières Féfé) sont partiellement touchées par la cartographie du risque inondation présentée à la commune au printemps 2021.</p> <p>En conclusion, le risque inondation est très présent sur le territoire communal, mais le projet de PLU ne le prend en compte que partiellement. Il convient d'intégrer l'ensemble des éléments mis à la disposition de la commune en la matière et d'en proposer une traduction réglementaire. Par ailleurs, le PPRI de 2001, valant SUP, doit être annexé au PLU.</p>	<p>Les zones 2 AUE ne peuvent pas faire l'objet d'ouverture à l'urbanisation. Les éléments sur la prise en compte des risques seront précisés au moment de l'élaboration d'OAP sur ces secteurs.</p> <p>Cf remarques précédentes pour le dernier point.</p>
DDTM	Biodiversité	<p>L'analyse écologique sur la commune est complète, les données de la base de données SILENE sont également indiquées. Des compléments sont à apporter sur les points suivants :</p> <p>Concernant les secteurs 2AUE (3,08 ha) et 1AUE (2,67 ha) Bosquettes :</p> <p>La totalité de ces deux secteurs est couverte par le site Natura 2000 « Plaine et massif des Maures ». Le rapport indique qu'une demande de retrait du périmètre Natura 2000 est en cours (demande de modification de décembre 2017). Le périmètre n'étant pas modifié, le périmètre du site Natura 2000 à prendre en compte est donc le périmètre initial.</p> <p>Concernant le secteur 1AUE, le rapport de présentation indique partie B page 179 que « les habitats de ce secteur sont assez dégradés du fait des incendies répétés, de l'urbanisation et de la colonisation d'espèces invasives comme le minosa. Ainsi, plusieurs habitats d'intérêts communautaires cartographiés en 2009 n'ont pas été observés sur le site lors d'une nouvelle campagne d'observation en 2010 ». Les observations effectuées en 2010 sont obsolètes et ne peuvent fournir un état des lieux exhaustif des habitats actuellement présent en 2022. Par ailleurs, des espèces communautaires peuvent également être présentes. Le rapport de présentation indique par ailleurs partie B page 175 des enjeux forts concernant la biodiversité sur ce site.</p> <p>Un évitemennt en termes de planification doit être recherché par la commune pour minimiser l'impact de son projet de PLU sur la biodiversité au niveau local et éviter de nouveaux aménagements au sein d'un site Natura 2000.</p>	<p>Les zones 2 AUE sont des zones d'urbanisation future. Les éléments de connaissance pourront être apportés au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.</p> <p>La zone 1 AUE est de maîtrise publique. Les éléments de compléments d'information pourront être réalisés au moment du projet et de l'urbanisation effective de ce secteur.</p> <p>A ce stade il n'y a pas eu de nouvel inventaire N200</p>
DDTM	Biodiversité	<p>Tracés CESMA et COSMA.</p> <p>Les tracés auront un impact sur le site FR9301622 « La Plaine et le Massif des Maures ». Il est indispensable de réaliser en amont du projet un évitemennt du site Natura 2000 afin de limiter les impacts significatifs que ces aménagements vont engendrer sur les espèces et habitats communautaires. La destruction d'espèces et d'habitat protégés est également fortement potentielle sur l'emprise des tracés ainsi que les aménagements annexes et OLD qu'ils vont engendrer.</p>	<p>A noter que le conseil départemental a demandé la suppression de l'ER pour le COSMA.</p> <p>L'évitement du site N2000 ne peut être réalisé compte tenu du caractère urbanisé du secteur en aval et de l'objectif poursuivi par l'infrastructure.</p> <p>Les impacts seront évalués, précisés et réduits au moment de l'établissement des tracés définitifs des axes.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DDTM	Biodiversité	<p>QAP</p> <p>Les nouveaux secteurs d'aménagements sont situés à l'interface entre des secteurs urbains et des milieux naturels. Afin d'intégrer au mieux ces aménagements avec les enjeux écologiques locaux il est nécessaire de compléter les QAP actuelles avec l'ajout d'un chapitre intégrant davantage pour chacune d'entre elles la biodiversité dans ces nouveaux secteurs d'urbanisation. Par exemple, la commune peut intégrer en concertation avec son bureau d'étude diverses prescriptions permettant d'éviter ou de réduire l'impact de ces aménagements sur la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ réaliser les travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces (débroussaillage et abattage des arbres en hiver de préférence entre le 15 octobre et le 15 mars); ▪ privilégier un éclairage vers le sol afin de limiter l'impact sur les chiroptères; ▪ préserver les murets en pierre sèche afin de limiter l'impact sur les reptiles; ▪ privilégier le stockage des matériaux/remblais/déblais/engins de chantier/base de vie en dehors des milieux naturels sensibles, vallons et zones humides; ▪ contrôler et nettoyer les engins de chantier pour limiter l'apport et la dissémination de plantes exotiques envahissantes; ▪ privilégier la plantation d'espèces locales. 	<p>Certaines préconisations pourront être intégrées dans les performances environnementales des opérations.</p> <p>La plantation des espèces locales est d'ores et déjà préconisée.</p> <p>Toutefois le suivi des chantiers ne relève pas directement du PLU.</p>

Chambre d'agriculture du Var

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CDA 83		A la lecture du rapport de présentation, nous constatons cependant, avec satisfaction, que l'agriculture fait l'objet d'un diagnostic très étayé. Nous apprécions les cartes et graphiques synthétisant l'évolution de l'agriculture entre le précédent PLU et le projet de PLU arrêté, ainsi que la carte d'occupation agricole du sol issue du MOS 2014 réalisé par la CCGST. Il aurait été, cependant, intéressant de faire mention des labels de qualité agricoles présents sur la commune.	Ces mentions pourront être apportées
CDA 83	PADD	<p>L'agriculture n'apparaît pas clairement, hormis dans l'objectif 18 « Diminuer la vulnérabilité des habitants et des activités » où il est indiqué que le réinvestissement du massif des Maures doit être réalisé, notamment par l'agriculture et le pastoralisme pour ouvrir le milieu et diminuer la masse combustible.</p> <p>Nous trouvons regrettable qu'aucune mention au rôle économique de l'agriculture ne soit mise en avant et que la promotion de l'agriculture de proximité ne soit pas mentionnée.</p>	<p>Le rôle économique de l'agriculture pourra être précisée dans le PADD sous réserve de faisabilité juridique entre l'arrêt et l'approbation.</p>
CDA 83		<p>Seule l'OAP des Bosquettes en zone 1AUe, qui projette d'accueillir des équipements publics sur 2,34 ha, appelle, de notre part, des observations. Bien que ce secteur ait été classé en zone AU et Nv au PLU de 2017 et qu'aucune exploitation ne soit présente sur le site, elle est située sur un espace actuellement classé en AOP Côtes de Provence.</p> <p>La consommation de cet espace à potentiel de production (AOP Côtes de Provence) est en inadéquation avec la Charte Agricole ainsi que les ambitions du plan de Reconquête Agricole varois et la recherche de foncier cultivable par la filière viticole. Eu égard aux potentialités agricoles du site et à la superficie conséquente du projet, nous souhaitons que ce dernier soit relocalisé sur un secteur n'impactant pas un espace agricole à potentiel.</p>	<p>La commune ne dispose pas d'autre potentiel foncier pour accueillir ce type d'équipement, dans la continuité et en cohérence avec le pôle d'équipement existant.</p>
CDA 83		<p>2 zones sont identifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone A, dite zone agricole « classique », étendue sur 41,49 ha ; - Zone Af, visant à renforcer le dispositif de protection du massif contre l'incendie, dispose de la plus grande superficie : 960,16 ha. <p>D'une part, vous ne faites aucune mention aux activités de camping à la ferme, exercée dans le prolongement de l'acte de production. Cette absence de mention peut limiter des activités futures de diversification. Nous demandons que cette activité de diversification puisse être autorisée dans le règlement de la zone A du PLU.</p>	<p>Les secteurs en zones agricoles sont soumis au risque inondation et au risque incendie et majoritairement en zone rouge ou orange du PPRI. L'accueil d'hébergement touristique ne pourrait être accepté qu'à condition de respecter les prescriptions du PPRI et du PPRIF pris par anticipation.</p> <p>Par ailleurs le développement d'accueil touristique au sein des zones agricoles et naturelles n'est pas une volonté politique.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CDA 83	D'autre part, nous souhaitons que les superficies totales des annexes à l'habitation, en zone A comme Af, soient limitées à 50 m ² (hors piscine). L'objectif est de préserver la vocation agricole des espaces, limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre la pression foncière.		La Ville souhaite conserver en l'état les règles relatives à la surface des annexes en zone A et Af.
CDA 83	Nous souhaitons également que soit rajoutée une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension ou une annexe avec les parcelles agricoles avoisinantes. Ainsi, il est préconisé que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou annexe.		Cette proposition pourra être intégrée en fonction de sa faisabilité.
CDA 83	Enfin, nous notons l'absence, dans votre projet de règlement, de l'annexe de « critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité ». Nous vous rappelons que cette dernière est accessible dans la suggestion de règlement de la zone A, éditée dans le cadre de la Charte Agricole et nous souhaitons qu'elle soit reprise dans votre projet de règlement.		Proposition d'intégrer la définition dans le lexique
CDA 83	Nous travaillons actuellement, en partenariat avec vous et avec l'intercommunalité, sur ce Plan de Reconquête Agricole, dans la définition de secteurs potentiels de reconquête. Deux secteurs ont été proposés par l'intercommunalité et validé par vos services. Or, il apparaît que ces secteurs n'ont pas été pris en compte lors de la réalisation du zonage puisqu'ils font l'objet d'un classement en EBC dans votre projet de PLU arrêté. Il s'agit des secteurs suivants :		Les secteurs identifiés par l'avis ont été validés postérieurement à l'arrêt du PLU. Il n'est pas possible à ce stade la procédure de présenter des propositions de déclassement d'EBC en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Ces secteurs pourront être pris en considération dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU.
	- Les David : secteur classé en zone Nr et EBC dans votre projet de PLU arrêté. Ce secteur présente des potentialités pour de la reconquête agricole pour les filières viticoles (AOP Côtes de Provence et IGP), oléicoles, plantes à parfum aromatique et médicinales... - Le secteur autour du lieu-dit Barbedai : secteur classé en N et EBC dans votre projet de PLU arrêté. Ce secteur fait partie du périmètre irrigable sous pression par la Société du Canal de Provence et dispose de nombreuses potentialités agricoles : oléiculture, viticulture IGP, castanéiculture, trufficulture, plantes à parfum aromatique et médicinales...		Le maintien de ces secteurs en EBC complexifie les projets de reconquête agricole. Nous souhaitons que les EBC soient levés sur ces secteurs afin de favoriser les reconquêtes agricoles futures et que votre projet de PLU soit en adéquation avec le Plan de Reconquête Agricole.
CDA 83	L'ER9, d'une superficie de 1,76 ha pour la création d'équipements publics, est localisé, en partie, sur une parcelle en vigne actuellement cultivée. Nous souhaitons que la parcelle cultivée ne soit pas impactée par cet emplacement réservé, étant donné les faibles superficies agricoles présentes sur la commune de Sainte Maxime et les répercussions économiques et surfaciques qui seront induites sur l'exploitation concernée.		Ce point à fait également l'objet de remarques en CDPENAF. L'ER9 sera réduit dans une perspective de moindre impact sur la vigne.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CDA 83		<p>Plusieurs ER impactent plus ou moins fortement les espaces agricoles, c'est le cas notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ER 1.2, dédié au contournement Est de Sainte-Maxime, de la RD25 à la limite de commune avec Roquebrune sur Argens, qui chemine au travers de parcelles agricoles et coupe ces dernières. - L'ER 9, dédié à la création d'équipements publics secteur du Rivet (notamment un funérarium), couplé à un bassin de rétention en zone Af. - Dans une moindre mesure, les ER 30, 31 et 1.1 impactent eux aussi à la marge des espaces agricoles. <p>Si l'étape « Eviter » suscitée n'est pas applicable, nous souhaitons qu'une information de ces projets soit faite aux exploitants en place, préalablement à leur mise en place. Il est demandé que soit mis en œuvre, pour les exploitations impactées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le principe de maintien du potentiel de production ; - les mesures compensatoires à la perte de surface ou de revenus. 	<p>L'information des exploitants ne relève pas du PLU.</p>
ARS		<p>En matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, les articles 6 des zones U et AU stipulent une obligation d'espèces locales ou adaptées au climat méditerranéen</p> <p>Le risque d'allergies aux pollens devient de plus en plus prégnant, il est important de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. C'est donc l'occasion de rajouter que le potentiel allergisant des essences doit être pris en compte dans le choix.</p> <p>Le PLU peut s'appuyer sur les recommandations de l'ANSES de 2014 ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aerobiologique (voir les guides en ligne www.vegetation-en-ville.org), qui préconise notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De diversifier les plantations, ○ Dévier l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. <p>Dans les conditions prévues par l'article R 151-43 du code de l'urbanisme, le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir, et interdire certaines essences en zone U et AU. Mes services recommandent donc de compléter les articles du règlement concernés afin de prendre en compte ce risque.</p>	<p>Proposition d'intégrer ces recommandations dans les dispositions générales du règlement. Toutefois, les espèces ciblées dans l'avis font partie des espèces locales recommandée dans l'annexe. Une mise en cohérence serait alors nécessaire.</p>
		<p>Alimentation en eau potable</p> <p>Le rapport de présentation décrit les volumes consommés entre 2016 et 2017, montrant une consommation multipliée par 4 ou 5 en période estivale. Il calcule également les besoins futurs : 3910 m³/j à l'horizon 2030 sur la base de la croissance réduite à 0,3% pour une capacité de production de 6800 m³/j. L'adéquation entre ressources et besoins à l'horizon du PLU paraît donc satisfaisante en moyenne. En période de pointe estivale, on peut estimer que des magasins pourraient se faire sentir si des mesures en sont pas prises. Par conséquent, le développement de la capacité d'accueil touristique doit se faire en fonction de la capacité à délivrer de l'eau potable en période estivale.</p> <p>A noter : En général, les données actualisées démontrent l'adéquation entre ressources et besoins doivent figurer dans l'annexe sanitaire qui ici se limite pour l'AEP à un schéma du réseau.</p>	<p>Ce point sera précisé dans la note sur la capacité d'accueil en lien avec les remarques de la DDTM sur l'application de la loi Littoral.</p>

Commission Départemental de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CDPENAF	<p>La commission émet un avis favorable au projet tel que présenté, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de supprimer l'emplacement réservé n° 9 (équipements publics secteur du Rivet) ou le relocaliser de façon moins impactante - de compléter et modifier le règlement des zones A et N : <ul style="list-style-type: none"> • en précisant que pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie anti-déveine devra être implantée, • en indiquant la hauteur maximale autorisée des annexes ; • en autorisant le camping à la ferme dans le respect de la réglementation en vigueur ; • en annexant la définition de l'exploitation agricole en zone A et N, telle que figurant dans la suggestion de règlement de la charte agricole du Var. 	<p>L'ERG sera réduit dans une perspective de moindre impact sur la vigne.</p> <p>Hauteur maximale des constructions en annexe : Proposition de limiter la hauteur des constructions à 3.5m.</p> <p>Camping à la ferme : cf. réponse précédente sur les contributions de la chambre d'agriculture</p> <p>Définition de l'exploitation agricole : à intégrer dans le lexique</p>	

Réseau de Transport d'Électricité

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
RTE	<p>1.2 La liste des servitudes</p>	<p>Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opponabilite), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des services 14, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p style="text-align: center;">RTE - Groupe Maintenance Réseaux Côte-d'Azur Chemin de la Gare de Lingostière Saint-Isidore - CS 23 247 06205 NICE</p> <p>A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.</p>	<p>Les modifications seront être apportées.</p> <p>Ces éléments seront intégrés dans les dispositions générales du règlement.</p>

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentées au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

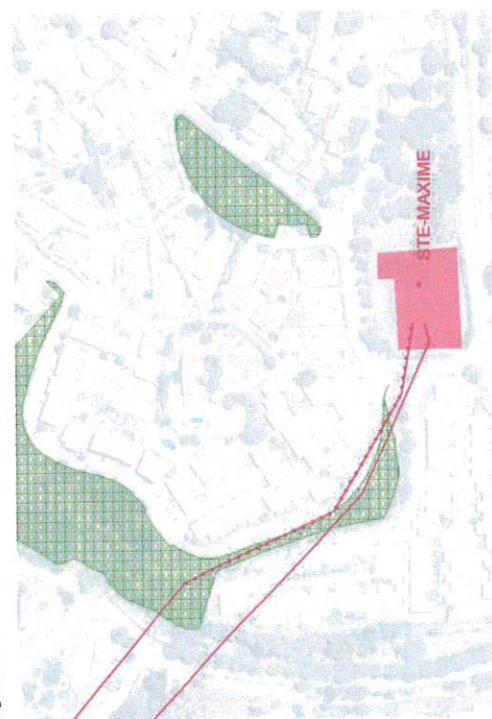
Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A, N, NE, NG, Nr, Ny, UBh, UDq et USp du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4^e de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4^e de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
RTE	2.2 Dispositions particulières A) Pour les lignes électriques HTB	<p>S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</p> <p>S'agissant des règles de hauteur des constructions</p> <p>Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :</p> <p>« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</p> <p>S'agissant des règles de prospect et d'implantation</p> <p>Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</p>	Ces éléments seront précisés dans les dispositions générales du règlement
RTE	S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol	<p>Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». </p> <p>B) Pour les postes de transformation</p> <p>S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui constituent nos ouvrages ». </p>	Les postes de transformation électrique devront toutefois faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Il s'agit d'une volonté de la Ville en termes de cohérence et d'intégration paysagère.
RTE			L'EBC non significatif sera modifié. Ce point a été présenté pour information à la CDNPS qui a émis un avis favorable sur ce point.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
	3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés	<p>Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC.</p> <p>Ligne aérienne 63 000 Volts GRIMAUD-STE-MAXIME Ligne aéro-souterraine 63 000 Volts PUGET-STE-MAXIME</p> 	<p>Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes 14 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatible avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs, par nature, à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Rourmare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).</p> <p>Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênant leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.</p> <p>Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlinage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ; - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts <p>Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes ci-dessus.</p>

Service Départemental d'Incendie et de Secours

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
SDIS		<p>En outre, la commune a fait l'objet de la prescription par arrêté préfectoral en date du 13/10/2003 d'un Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt (PPIF), et d'un PPIF pris par anticipation par arrêté préfectoral du 18 décembre 2013, <u>non inscrit dans la liste des servitudes d'utilité publique annexée au dossier étudié.</u></p>	<p>Le PPIF pris par anticipation est bien intégré dans les annexes du PLU. Par ailleurs, les planches « risque » du PLU intègrent le zonage du PPIF pour une clarté d'information auprès des pétitionnaires</p>
SDIS		<p>Dispositions générales</p> <p>La suite du document reprendra les prescriptions générales émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours pour l'ensemble du territoire de la commune.</p> <p>Cependant ces prescriptions sont complétées par des prescriptions propres aux zones soumises à un aléa feu de forêt modéré à très fort selon les trois items constitutifs de la notion de défendabilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Défense Extérieure Contre l'Incendie, - Obligations Légales de Débroussaillage, - Accessibilité des zones urbanisées et urbanisables aux engins de secours. <p>En ce qui concerne les dispositions constructives applicables aux bâtiments et aux modifications ou transformations de bâtiments, dans les zones exposées à un aléa feu de forêt, il convient de considérer que la construction est un refuge pour ses occupants vis-à-vis de l'effet d'un feu de forêt.</p> <p>Vous trouverez en § 1.4. les dispositions constructives applicables dans les zones soumises à un aléa feu de forêt.</p>	<p>D'une manière générale, il peut être proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De rajouter dans les dispositions générales une référence à la Défense Extérieure Contre les Risques Incendie dans le titre 2 relatif aux destinations, sous destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, - De faire référence dans le titre 5.1 à la nécessité de prendre toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque incendie. <p>Le PLU n'a que peu de marges de manœuvre sur les voies existantes. Des emplacements réservés ont été définis sur les voies qui nécessitent une action pour la défense incendie. Les dispositions générales mentionnent déjà sur les caractéristiques des voies la nécessité de leur accessibilité aux engins de secours. Toutes les informations utiles seront disponibles pour le service instructeur.</p>
SDIS		<p>Sur l'OAP des Moulin</p> <p>Même si le PPIF en vigueur prévoit une zone débroussaillée D5 (Zone entre l'OAP les Moulin et le talweg) le dessin de la zone En 1 a été fait en tenant compte de l'article L131-1-8 du Nouveau Code Forestier (inclusion dans le périmètre de l'opération d'une bande débroussaillée d'au moins 100 mètres, isolant les constructions en intérieur des bois et forêts) en référence à la Partie 2, Titre 4 article 4.4 Débroussaillage. De même, la Partie 2, Titre 3 article 4.2, du Règlement du PPIF prévoit une voie périphérique sur tout le pourtour de l'opération.</p> <p>Dans un relief marqué par des pentes, des contraintes de retrait lié au RD 25, le dessin définitif des voiries des OAP devra être soumis pour avis aux services en charge de l'élaboration du PPIF.</p> <p>Ces voiries devront être conformes aux caractéristiques des voies définies par le PPIF plus particulièrement les voies assurant le maillage de cette zone avec la zone limitrophe au Sud et la piste V7 prescrite par le Règlement PPIF au nord.</p> <p>Les cheminement piétons, notamment orientés est ouest, associés aux voies accessibles aux engins d'incendie devront assurer le passage et la manœuvre d'un engin d'incendie.</p> <p>Il est rappelé que les dispositions constructives, notamment en termes de résistance et de réaction au feu, définies par le PPIF, sont applicables à l'ensemble des lots. De fait, il ne peut être accepté de végétal en façade, en toiture et en pergola.</p> <p>Le PPIF étend à 100 m la distance à laquelle est portée l'obligation légale de débroussaillage. La cotation OLD du schéma en page 7 du document « Orientations d'aménagements » doit être corrrigé.</p> <p>La Défense Extérieure Contre les Incendies, préconisée conformément au Règlement PPIF devra être complétée au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone.</p>	<p>De manière générale compte tenu du risque connu sur la zone, toute opération d'aménagement sera étudiée plus finement avec le SDIS pour tout ce qui concerne les éléments cités dans l'avis.</p> <p>L'urbanisation de l'ilot C ne pourra être accordé qu'en cas d'assurance de défendabilité, l'avis semble à ce stade plutôt constituer un alerte forte qu'une opposition à l'ilot C.</p> <p>Les schémas des OAP seront ajustée pour toute correction matérielle.</p> <p>L'articulation entre les OAP et le règlement avec proposition de modification permettra de tenir compte des caractéristiques techniques des constructions pour la résistance au feu.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
SDIS	2.1.2. OAP2 LA BALMETTE (Zone IAU)	<p>Cette OAP s'étend sur une surface de 2,2 ha, en zone IAU. La classification de cette zone au titre du PPRIF est en En'1i. La partie ouest de la zone est concernée par l'alea ruissellement, et sera traitée de manière paysagère, sans accès de constructions.</p> <p>Cette OAP est destinée à accueillir 20 logements (type pavillonnaire).</p> <p>La Partie 2 Titre 3 article 4.2. du Règlement du PPRIF prévoit une voie périphérique sur tout le pourtour de l'opération, cette voie au nord doit être raccordée à la voie V8 prévue par la Note de Présentation du PPRIF, au sud à l'avenue Gaston REBUFFAT et à la desserte de la Résidence des Olivades. Le dessin définitif des voiries des OAP devra être soumis pour avis aux services en charge de l'éaboration du PPRIF.</p> <p>Ces voiries devront être conformes aux caractéristiques des voies définies par le PPRIF.</p> <p>Il est rappelé que les dispositions constructives, notamment en terme de résistance et de réaction au feu, définies par le PPRIF, sont applicables à l'ensemble des îlots. De fait, il ne peut être accepté de végétal en façade, en toiture et en pergola.</p> <p>Le PPRIF étend à 100 m la distance à laquelle est portée l'obligation légale de débroussaillage. La cotation OLD du schéma en page 13 du document « Orientations d'aménagements » doit être corrigé.</p> <p>La Défense Extérieure Contre les Incendies, préconisée conformément au Règlement PPRIF devra être complétée au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone.</p>	<p>Les éléments de DFCI pourront être réintégres dans les schémas des OAP s'ils sont présents dans le cadrage cartographique.</p> <p>L'articulation entre les OAP et le règlement avec proposition de modification permettra de tenir compte des caractéristiques techniques des constructions pour la résistance au feu.</p>
SDIS	2.1.3. OAP3 : LES BOSQUETTES (Zone 1Au)e	<p>Ce secteur s'étend sur une surface de 2,34 Ha, en secteur EN'1i. La note de présentation du PPRIF l'associe à l'espace débroussaillé D6 sur le côté Est. L'aménagement de l'OAP prévoit un espace tampon côté Ouest vis-à-vis des constructions en périphérie du site.</p> <p>Cette OAP vise à accueillir des équipements publics et des espaces de stationnement associés pour une surface utile de 13 000 m².</p> <p>La Partie 2 Titre 3 article 4.2. du Règlement du PPRIF prévoit une voie périphérique sur tout le feu, défini par le PPRIF, soit applicables à l'ensemble des îlots. De fait, il ne peut être accepté de végétal en façade, en toiture et en pergola.</p> <p>Le PPRIF étend à 100 m la distance à laquelle est portée l'obligation légale de débroussaillage. La cotation OLD du schéma en page 19 du document « Orientations d'aménagements » doit être corrigé.</p> <p>Ces voiries devront être conformes aux caractéristiques des voies définies par le PPRIF.</p>	<p>Les éléments de DFCI pourront être réintégres dans les schémas des OAP s'ils sont présents dans le cadrage cartographique.</p> <p>L'articulation entre les OAP et le règlement avec proposition de modification permettra de tenir compte des caractéristiques techniques des constructions pour la résistance au feu.</p>
SDIS	2.2. Dispositions générales	<p>Le § 4.1. Empreinte au sol des constructions ne reprend pas les dispositions introduites dans la partie I du rapport de présentation (page 3) relative au décompte des surfaces construites (en souterrain) pour les dispositifs de défense extérieure contre l'incendie. Ces dispositions se retrouvent en § 6.1. Espaces libres. Un renvoi du § 4.1. vers le § 6.1. est nécessaire pour éviter toute interprétation.</p>	<p>Les dispositifs de défense incendie en souterrain ne font pas partie de l'emprise au sol des constructions.</p> <p>L'exclusion en fonction des caractéristiques (présence ou non d'une couche de terre de 60 cm) fait référence au décompte soit en espaces verts plantés ou à planter de pleine terre soit aux espaces perméables ou non.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
SDIS		Il serait souhaitable de compléter la liste type des infrastructures et réseaux autorisés, compris dans le § 4.5.2. Implantation par rapport aux emprises publiques par les équipements de Défense des forêts contre l'incendie (pistes, aires de retournement, de croisement, débroussaillage, points d'eau à usage DFCI) et les équipements de Défense Externe Contre l'Incendie, notamment dans les abords des tracés du COSMA/CESMA (ER n° 1 et 1 bis).	Ce complément sera intégré.
SDIS		Le § 5.2. Toitures terrasses doit être amendé. En effet, la mise en place de toitures végétalisées (accessibles ou non accessibles) n'est pas compatible dans les zones concernées par le risque feu de forêt définies au PPRIF, avec les dispositions du Règlement du PPRIF (cf. Règlement Partie 2 Titre I, pages 23 à 25).	La mention « sous couvert de possibilité dans le cadre du règlement du PPRIF » sera rajoutée.
SDIS		Le § 5.9. Clôtures devra être amendé en fonction de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var, notamment dans la mise en place de discontourail réduisant la propagation d'un incendie sur des linéaires végétalisés en bordure de parcelles, et aussi en terme de distance aux constructions.	L'ensemble des zonages urbains sont concernés par des risques incendies.
SDIS		Le Guide Sensibilité des Haies face aux incendies sous climat méditerranéen peut constituer un document de référence, en cohérence avec l'annexe 1, liste des espèces locales recommandées pour répondre aux obligations de plantation induites par le règlement du PLU. (cf. http://www1.onfrif.fr/nr_voir_ecouter/+oid+17ch/@@display_media.html)	Cette préconisation pourra être étudiée sur les secteurs en frange des zones naturelles.
SDIS		Au § 7.2. Principales caractéristiques des places de stationnement des véhicules motorisés, il est nécessaire que les dispositifs d'ombrage tels que ombrières, pergolas, et dispositifs ayant les mêmes finalités ne peuvent être végétalisées dans les zones concernées par le risque feu de forêt définies au PPRIF.	Proposition de rajouter une mention « sous couvert de possibilité dans le cadre du règlement du PPRIF ».
SDIS		Au § 8 Desserter par les voies publiques ou privées, les dimensions des aires de retournement seront conformes aux schémas joints en annexe.	Ces éléments seront mis à disposition du service instructeur.
SDIS		Sur les remarques relatives aux dispositions spécifiques aux différentes zones (pages 12 à 16 de l'avis)	Le PLU contient une planche risque qui permet de localiser les parcelles en fonction du risque incendie et renvoie aux dispositions réglementaires du PPRIF pris par anticipation en annexe du PLU. Il ne peut être fait de sous zonages spécifiques dans le cadre du PLU sans complexifier outre mesure le règlement. Pour rappel, la référence à la DECI pourra être intégrée dans les dispositions générales. Le PLU n'est pas le document adéquat pour réglementer l'usage des voies. Les évolutions ultérieures du PLU pourront définir des emplacements réservés utiles à la circulation et à la reconnexion des lotissements en lien avec le PPRIF et la DECI en concertation avec les services du SDIS.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
SDIS	2.5. Emplacements réservés	<p>L'élargissement des voies et des chemins sur la commune doit pouvoir tenir compte des conditions d'accès des véhicules d'incendie et de secours. Aussi, il y a lieu de proscrire la présence de bandes de roulement intérieure à 6 mètres.</p> <p>Le désenclavement et le maillage de secteurs devront être systématiquement recherchés.</p> <p>L'absence d'impassée supérieure à 80 mètres devra également être favorisée avec systématiquement la réalisation d'une aire de retourment ou d'un espace d'au moins 200 m² en bout de voie, ou à moins de 60 mètres de l'extrémité de la voie.</p> <p>Dans les zones indiquées, les dispositions relatives aux voiries du Réglement PPRIF constituent la référence.</p> <p>L'inscription des accès aux pistes DFCI retenues au PIDAF, permettrait de fixer sur le long terme les caractéristiques et l'usage spécifiques de ce type d'ouvrage dans le PLU.</p> <p>Il convient de placer en emplacement réservé l'ensemble des voiries publiques ou privées ouvertes ou non ouvertes à la circulation publique permettant d'accéder aux pistes DFCI, ainsi que les accès et voiries prescrits ou rendus nécessaires pour l'application du PPRIF.</p> <p>L'étude préalable aux contournements Est et Ouest de Site Maxime devra être menée en concertation avec la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, portuse du Plan Intercommunal et d'Aménagement Forestier (PIDAF) et du Plan d'Orientation Pastoral Intercommunal (POPI).</p> <p>Le maintien des itinéraires de DFCI existant devra être systématiquement recherché, en conformité avec le Guide des Équipements DFCI. Selon les zones, l'extension de la largeur de débroussaillage autour de ces ouvrages au plan de débroussaillage des infrastructures linéaires du gestionnaire de voirie sera recherchée.</p>	<p>L'avoir ne mentionne pas d'insuffisances particulières par rapport aux emplacements réservés identifiés dans le PLU.</p> <p>L'ensemble des préconisations sera vu au moment de la réalisation des projets en concertation* avec le SDIS.</p>
SDIS	2.6. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)	<p>Dans le respect de l'article L 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) :</p> <p>le Maire assure la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I).</p> <p>La DECI est précisée aux articles R2225-1 à R2225-4 du CGCT.</p> <p>La création et l'aménagement des points d'eau d'incendie sont poursuivis en fonction de l'urbanisation existante, de son évolution et des risques de toutes natures à la charge des collectivités territoriales, en conformité avec l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var. Cette DECI est obligatoire et est mise en œuvre à l'échelle communale dans le cadre de l'arrêté municipal de DECI et du schéma communal de DECI dont la réalisation est fortement recommandée (prévu à l'article R2225-5 et du CGCT).</p> <p>Il conviendra, si nécessaire, d'inscrire des emplacements réservés au titre de la DECI pour les zones où les réseaux sont insuffisants (création de réserves incendies par exemple).</p> <p>Dans le Règlement, il conviendra de créer un titre sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie introduisant l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var. Ce paragraphe ne doit pas faire partie du paragraphe traitant du risque feu de forêt. La DECI sert à protéger prioritairement tout type de construction et non les massifs forestiers.</p>	<p>Cf proposition ci-dessus sur intégration d'une référence à la DECI dans les dispositions générales.</p>
SDIS		<p>Seront joints en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'Arrêté municipal de DECI à venir, prévu à l'article R2225-4 du CGCT ; • Le schéma communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie, à venir, prévu à l'article R 2225-5 du CGCT • la cartographie des PEI existants et opérationnels à ce jour, et le renvoi à la consultation de cette cartographie vers l'outil REMOCRA. 	<p>Ces éléments seront mis à disposition des pétitionnaires au service instructeur.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CCI 83	Le développement des infrastructures numériques et l'accès au très haut débit sont également des enjeux d'attractivité importants pour les entreprises, et il s'agit d'un facteur d'implantation déterminant selon le type d'activité. Cependant, ce volet n'apparaît pas dans vos orientations stratégiques sur le développement économique. Nous vous encourageons donc à prendre en compte des objectifs favorisant l'essor des infrastructures numériques, notamment dans les espaces où se concentrent les activités.		Les modalités de renforcement des infrastructures numériques seront étudiées avant l'approbation du PLU.
CCI 83	Nous constatons par ailleurs qu'il y a peu d'objectifs ciblés autour de la problématique du logement des saisonniers dans votre PLU. Or, du fait de la vocation touristique de votre commune, il s'agit d'un enjeu fort et il nous semble essentiel l'y faire référence dans votre document avec des mesures en faveur de ce type de logements, en conformité avec les orientations du SCoT du Golfe de St-Tropez.		Il s'agit d'une réflexion globale qui dépasse le strict cadre du PLU. En fonction des réflexions qui seront conduites, des éléments pourront être intégrés dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CMA83		Avis favorable	

Le Muy

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
Le Muy		Avis favorable	

Dracénie Provence Verdon Agglomération

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
DPIVA		Avis favorable	

Conseil départemental du Var

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CD83	Mise à disposition des données de trafic consolidées de 2019	<ul style="list-style-type: none"> Transport collectifs en site propre (<i>rapport de présentation partie A</i> page 24) 	Ces données pourront être réintégrees dans le rapport de présentation. Cette mention sera supprimée du rapport de présentation.
CD83		<p>Le rapport de présentation évoque des études d'opportunités « en cours » pour la création de voies en site propre sur le pourtour du Golfe. Je porte à votre attention que, suite à la restitution de ces études et aux échanges entre nos collectivités et la Région ces dernières années, le Département ne travaille plus sur ce projet qui relève désormais de la compétence des autorités organisatrices de la mobilité.</p>	Ces deux projets relèvent toutefois du même objectif à savoir améliorer les conditions de circulation sur Sainte-Maxime et apaiser le centre-ville en reportant le trafic de transit. La Ville souhaite maintenir la rédaction actuelle du PADD
CD83	Contournements de Sainte-Maxime	<ul style="list-style-type: none"> Contournements de Sainte-Maxime <p>Le rapport de présentation partie A mentionne, page 20, le projet de contournement est. Contrairement à ce qui est écrit, cette infrastructure n'aurait pas forcément vocation à améliorer la desserte des quartiers est de la commune : s'il s'agit d'une déviation raccordant la RD 25 à RD 559, il n'y aurait pas d'accès directs sur ce contournement.</p> <p>Le PADD indique page 15 : « Permettra la mise en œuvre des contournements routiers Ouest et Est de Sainte-Maxime par création de voirie nouvelle ou réaménagement d'axes existants ». Ces deux contournements sont représentés sur la carte de synthèse à la page 16. Je rappelle que ces deux projets ne suivent pas le même rythme : les réflexions sur le COSMA visent la même temporalité que le PLU (10 - 15 ans), alors que les réflexions sur le CESMA s'envisionnent sur un terme bien plus lointain. Il conviendrait donc que le PADD dissocie les deux projets, et ne laisse pas penser qu'ils forment les deux volets d'un même projet de mobilité.</p>	<p>La suppression des emplacements réservés pourrait entraîner des conséquences sur la justification des EBC. En effet l'ER motive aujourd'hui des secteurs boisés non classé en EBC. La CDNPS pourrait demander le reclassement de ces espaces en EBC.</p>
CD83		<p>Le zonage et le règlement prévoient un emplacement réservé 1.2 au bénéfice du Département pour la réalisation du contournement est de Sainte-Maxime. Le Département propose de rattacher cet emplacement réservé, dans la mesure où le tracé est loin d'être figé pour ce projet à très long terme. En outre, l'emplacement réservé ne se justifierait que si l'y avait un risque d'urbanisation pouvant affecter la réalisation du projet ; ce n'est pas le cas sur ces zones A et N.</p> <p>Fait ailleurs, sur le volet des itinéraires de contournement ou évitements, il est fait mention de l'absence de maillage, comme de connexions peu nombreuses et mal dimensionnées entre la RD 25 et les emplacements réservés et à l'est. Je vous rappelle à cet effet l'ancien emplacement réservé n°3 du POS, destiné à la création et à l'aménagement d'une voie d'évitement entre la RD 25 et la route du débarquement vers la RD 559, que l'évoquaient dans mon avis 10 octobre 2016 sur l'élaboration du PLU. Cet emplacement réservé pourrait être réintégré dans le PLU, au bénéfice de la commune s'agissant d'une desserte locale.</p>	<p>La Ville ne souhaite pas donner suite à cette demande. Par contre, le projet de PLU Révisé comprend l'emplacement réservé n°8 dont l'objet est notamment la création d'une voie modes doux le long du cours d'eau le Bouillonnet jusqu'à la route du Débarquement.</p>
CD83		<ul style="list-style-type: none"> Classement sonore des voies bruyantes (SCS) <p>Le rapport de présentation partie B mentionne, pour ce qui concerne les routes départementales, le classement sonore des voies bruyantes défini par arrêté préfectoral du 1er août 2014 ; il est utile de rappeler que la RD 8 est classée en catégorie 4.</p> <p>Par ailleurs, et pour votre information, ce classement est en cours de révision par les services préfectoraux pour un nouveau classement à échéance du 1er semestre 2022.</p>	<p>La précision sera apportée.</p>
CD83	Patrimoine bâti et paysager	<ul style="list-style-type: none"> Patrimoine bâti et paysager <p>Le rapport de présentation partie B aux pages 156 et suivantes propose un inventaire du patrimoine bâti établi par le Service départemental d'architecture et du patrimoine. À titre de correction matérielle, je vous invite à remplacer RN 98 par RD 559, nouvelle dénomination de la route littorale suite au transfert opéré par les services de l'Etat au Département.</p>	<p>La modification sera apportée.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CD83	Emplacements réservés	<p>ER n°2 - Aménagement de la RD 25 du rond point des Saquèdes au carrefour avec la voie rapide et la RD 25</p> <p>La dénomination de l'emplacement réservé n°2 au bénéfice du Département est étonnante et pourrait être remplacée par "Aménagement de la RD 25 entre le carrefour giratoire Gibbese et le carrefour giratoire de l'Europe".</p> <p>Je note également que cet ER est totalement inclus dans le domaine public routier départemental, et semble donc non nécessaire, sauf en termes d'affichage.</p> <p>ER n°5 - piste cyclable</p> <p>Au regard des derniers échanges entre nos deux collectivités concernant l'aménagement de nouvelles pistes cyclables sur la commune, en particulier le long de la RD 74 ou par transversale le long de la route littorale (RD 559 en entrée est de la commune), certains projets pourraient à terme nécessiter la mise en place d'un emplacement réservé.</p> <p>Il apparaît que l'ER n°5, au bénéfice de la commune est assez générique, mais nous ne l'avons pas retrouvé sur les planches graphiques.</p>	<p>L'emplacement réservé est en effet totalement inclus dans le domaine public routier départemental. Il sera supprimé de la liste des emplacements réservés et des planches graphiques.</p> <p>Cet emplacement réservé sera supprimé de la liste des emplacements réservés et des planches graphiques.</p>
CD83		<p>ER n°4 - Elargissement et aménagement de la RD 74 du carrefour quartier le Couloubrier à la limite de commune avec Plan de la Tour</p> <p>L'emprise de l'emplacement réservé figure bien au plan graphique - planche 1, de la limite du Plan de la Tour au carrefour Gibbese ; cependant, il manque au plan l'identification de l'ER n°4 dont l'extrémité n'est pas le carrefour quartier le Couloubrier, mais bien celui du giratoire Gibbese.</p> <p>Je rappelle aussi que la commune a pour objectif, en concertation avec le Département, de poursuivre le long de la RD 74, en direction du Plan de la Tour l'aménagement cyclable (en partie réalisé par la commune au droit de la zone des Moulins). L'option d'aménagement n'étant pas arrêtée à ce jour, le projet cyclable n'est pas de fait intégré à cet emplacement réservé.</p> <p>Je propose de modifier le libellé de l'ER n°4 par "Elargissement et aménagement de la RD 74 de la limite de commune avec Plan de la Tour au carrefour Gibbese".</p>	<p>NB : les travaux d'élargissement et d'aménagement ont été effectués entre le rond-point Gibbese et le carrefour du Couloubrier. L'emplacement réservé pourrait donc se limiter au tronçon carrefour du Couloubrier/limite communale et sa largeur portée à 15 mètres.</p>
CD83			<p>Emplacements réservés pour parcs de stationnement sur la route littorale</p> <p>J'attire votre attention sur l'interet et qui y aurait à prévoir des emplacements réservés pour parcs de stationnement sur la route littorale, dans l'optique de transférer le parcours cyclable du bord de mer.</p>
CD83			<p>L'identification précise d'ER pour report de stationnement nécessite des études plus approfondies.</p> <p>Proposition d'intégrer cette réflexion dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CD83		<p>Par ailleurs et dans la continuité de la contribution du Département du 10 octobre 2016, je rappelle les deux points suivants :</p> <p>Ancien emplacement réservé n°25 au POS</p> <p>« L'ancien emplacement réservé n°25 du POS - création et aménagement d'un carrefour entre la voie rapide (ER1), la RD 25 (ER7) et la RD 74 (ER9) - d'une surface de 5,53 ha, n'apparaît pas sur les plans de zonage, ni dans la liste des emplacements réservés. En l'état actuel de nos réflexions sur le raccordement COSMA/CESMAR/D74/RD25, nous demandons le maintien de cet emplacement réservé dans le plan local d'urbanisme, avec une superficie optimisée d'environ 1 ha conformément au plan transmis dans notre courrier du 28/10/2015 ». Cette demande reste d'actualité, conformément au plan ci-après fourni en 2015.</p>	
CD83		<p>Par ailleurs et dans la continuité de la contribution du Département du 10 octobre 2016, je rappelle les deux points suivants :</p> <p>Ancien emplacement réservé n°25 au POS</p> <p>« L'ancien emplacement réservé n°25 du POS - création et aménagement d'un carrefour entre la voie rapide (ER1), la RD 25 (ER7) et la RD 74 (ER9) - d'une surface de 5,53 ha, n'apparaît pas sur les plans de zonage, ni dans la liste des emplacements réservés. En l'état actuel de nos réflexions sur le raccordement COSMA/CESMAR/D74/RD25, nous demandons le maintien de cet emplacement réservé dans le plan local d'urbanisme, avec une superficie optimisée d'environ 1 ha conformément au plan transmis dans notre courrier du 28/10/2015 ». Cette demande reste d'actualité, conformément au plan ci-après fourni en 2015.</p>	<p>La Ville émet un avis favorable à l'intégration d'un emplacement réservé d'environ un hectare au niveau du rond-point Gibbese.</p>
CD83			<p>Emplacement réservé éventuel pour l'accès à Camp Ferrat 2.</p> <p>« Par ailleurs, et pour donner suite à votre souhait de travailler en commun sur la réalisation d'un carrefour au droit de l'accès à Camp Ferrat 2, nous soumettons à votre jugement l'intérêt de prévoir un emplacement réservé pour ce futur carrefour ». Cette proposition reste d'actualité.</p> <p>Après consultation des services techniques, il apparaît inutile de prévoir un emplacement réservé au droit de l'accès à Camp Ferrat 2.</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CD83		<p>Le code du patrimoine donne cependant aux porteurs de projet deux outils pour anticiper ces éventuelles contraintes et atténuer leurs conséquences :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la possibilité de saisir pour avis le préfet de région très en amont du projet, avant même le dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire (art. R523-12 et R523-13 du code du patrimoine) ; l'aménageur peut ainsi savoir si son projet sera susceptible de prescriptions archéologiques, et prévoir des adaptations dans la consistante ou la mise en œuvre de son projet ; 2. la possibilité de faire une demande anticipée de prescription archéologique (art. R523-14 du code du patrimoine) ; l'aménageur gagne ainsi du temps. <p>Pour que les porteurs de projet puissent se saisir de ces deux outils d'anticipation, je vous apporte les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rédiger un article dans les dispositions générales du règlement du PLU rappelant les règles relatives à la préservation du patrimoine archéologique, et les possibilités d'anticipation, - mettre en annexe du PLU la carte et la liste des sites archéologiques connus sur votre territoire, - que pourra vous fournir gratuitement la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1. 	Cette disposition pourra être intégrée dans les dispositions générales du règlement et dans les cartes en annexes du PLU.
CD83		Itinéraires de randonnée	<p>Le PADD page 16 reporte sur carte le sentier de grande randonnée GR 51.</p> <p>Le document pourra faire référence à l'ancien tracé du GR 51.</p>

Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
MRAe		En premier lieu, le dossier n'explique pas les raisons de la révision du PLU de 2017. Seul un extrait du magazine municipal « Sainte-Maxime à la une » daté de décembre 2017 et porté en annexe du bilan de la concertation permet de comprendre que la mise en révision du PLU a été prescrite le jour même de son approbation en raison de l'absence de prise en compte des remarques émises dans l'avis de l'Etat, prise en compte qui aurait bouleversé l'économie générale du PLU mis à l'enquête publique. Cet avis de l'Etat n'est pas joint au dossier et son contenu n'est pas explicité, ce qui ne facilite pas la compréhension des enjeux pour le lecteur.	Constat / Pas d'éléments de réponse à apporter Les évolutions apportées sont explicitées et justifiées dans le rapport de présentation.
MRAe		Le dossier ne comporte pas non plus un résumé des principales modifications apportées au PLU de 2017, dont la description est fournie au gré de l'analyse des incidences potentielles du PLU sur les différentes thématiques, puis de manière plus claire et exhaustive dans la justification des choix, partie abordée seulement au chapitre 8 sur 10 du rapport de présentation, après l'analyse de l'état initial et des incidences du PLU.	Les modifications du PLU sont apportées de manière exhaustive dans le rapport de présentation partie C sur la justification des choix. Un élément général de contexte pourra être apporté dans la justification des choix en s'appuyant sur la délibération.
MRAe	Rapport de présentation	<i>La MRAe recommande de préciser le contexte et les objectifs de la révision du PLU et de présenter un résumé des principales modifications projetées.</i>	L'évaluation des incidences s'inscrit dans le cadre d'un document de planification et est proportionnée en conséquence. Il ne peut présenter à ce stade une évaluation de incidences trop précise telle qu'elle pourrait être attendue au stade projet ou permis de construire. Les points les plus saillants ont été mis en exergue sur les secteurs à enjeux. Cf remarques ci-dessous. Certaines cartes présentent des zooms sur les secteurs les plus à enjeux.
MRAe	Rapport de présentation	Cartographies des enjeux sont à une échelle trop petite : difficulté à identifier les secteurs d'enjeux Zonages du PLU non superposés aux enjeux : ne permet pas d'apprécier l'incidence du PLU sur les enjeux Pas d'identification des zones susceptibles d'être touchées par le PLU	Cette sélection a été faite sur les zones ayant un impact potentiel sur les thématiques. Zones 1AU, 2 AU et UBh et UBa. Cf remarques ci-dessous. L'analyse est portée sur les zones 1AU, 2AU, les zones de renouvellement urbain (UBh et UBha) et les ER pour les projets les plus impactants (COSMA et CESMA). Les analyses ont été conduites de manière cartographique sur les thématiques pour lesquelles il y avait des enjeux territorialisés. Les tracés des COSMA et CESMA seront intégrés aux enjeux territorialisés suivants (risque incendie, ressource en eau, habitats écologiques remarquables, risque inondation et multifonctionnalité du massif des Maures. Ces projets n'ont pas d'incidences particulières sur ces thématiques.
MRAe		Focalisation de l'analyse sur les trois zones 1AU, sur les thématiques du paysage, de la biodiversité et des risques, ainsi que sur l'emplacement réservé correspondant au tracé des voies de contournement est et ouest de Sainte Maxime, uniquement pour ce qui concerne l'évaluation des incidences Natura 2000	Sont pris également en compte au-delà des zones 1AU et des ER pour les contournements les zones significatives de renouvellement urbain autour de la route du Plan de la Tour (UBa et UBah).
MRAe		Emplacements réservés et les zones 2AU sont peu abordés dans l'analyse des incidences	Les zones 2 AU n'étant pas ouvertes à l'urbanisation, l'évaluation de l'incidence de ces zones sera abordée au moment de leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU. Les autres emplacements réservés sont plutôt sur des secteurs où il n'y a pas d'enjeux. Ils n'ont effectivement pas fait l'objet d'analyse approfondie. Cf remarques ci-dessus
MRAe	Loi Littoral	<i>La MRAe recommande de localiser à une échelle fine l'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU (notamment les zones 2AU et les contournements routiers) et d'évaluer les incidences sur ces derniers.</i> Pas d'analyse spécifique de la prise en compte de la loi littoral :	Une note précise a été transmise aux services de l'Etat (courrier du 02 août 2022) pour apporter les éléments de réponses en lien avec les remarques de la DDTM. Une note précise a été transmise aux services de l'Etat (courrier du 02 août 2022) pour apporter les éléments de réponses en lien avec les remarques de la DDTM.
MRAe		Délimitation des espaces proches du rivage et des espaces remarquables non justifiée. Délimitation de ces espaces est reprises du SCoT de 2019 Du GST mais rendu non exécutoire en raison d'une mauvaise prise en compte de la loi littorale L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée	Une note précise a été transmise aux services de l'Etat (courrier du 02 août 2022) pour apporter les éléments de réponses en lien avec les remarques de la DDTM.

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
MRAE	<p>Le règlement du PLU continue de permettre une extension de l'urbanisation sur les secteurs de collines littorales en espaces proches du rivage et en zone UD, malgré une réduction de l'emprise maximale des constructions par rapport au PLU de 2017</p> <p><i>La MRAE recommande d'évaluer les incidences du PLU sur le paysage et la biodiversité en lien avec les objectifs de protection de la loi Littoral et de reconstruire en conséquence les possibilités d'extension de l'urbanisation, notamment sur les collines littorales qui présentent une forte sensibilité paysagère.</i></p>	<p>Le PLU encadre fortement le développement des collines littorales.</p>	
MRAE	<p>Limitation de la consommation d'espaces</p> <p>Démographie / habitat</p>	<p>Rapport de présentation évoque la production de 70 logements par an et la PADD 55 logements par an</p> <p><i>La MRAE recommande de compléter le PADD avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain.</i></p> <p>Référence année 2015 pour évaluer le taux de croissance de la population parait obsolète pour un projet de PLU arrêté en novembre 2021</p> <p>Pour la MRAE, la référence à l'année 2015 paraît obsolète pour un projet de PLU arrêté en novembre 2021.</p> <p>La croissance moyenne annuelle de 0,3% s'inscrit dans la continuité des évolutions observées ces dernières décennies</p> <p>Modalités de calcul des besoins en logements non précisés mais semblent prendre en compte le desserrément des ménages</p> <p>Pas de précision de la part envisagée de mobilisation des logements vacants ou de transformation de résidences secondaires en résidences principales pour la production de logements</p>	<p>Les capacités résiduelles par renouvellement urbain ont été identifiées dans le rapport de présentation. Le PLU évalué une résultante de la consommation d'espace mais n'a effectivement pas défini d'objectif au stade PADD. La résultante pourra être reformulée sous forme d'objectif sous réserve de faisabilité juridique.</p> <p>Le rapport de présentation sera clarifié sur ce point. Il est fait mention de 55 résidences principales et une production totale de 70 logements pour tenir compte du marché des résidences secondaires.</p> <p>Le PADD pourra être complété avec les éléments issus du rapport de présentation pour un affichage politique du résultat attendu.</p> <p>Le point de référence pour l'établissement du scénario démographique tient compte des données disponibles au moment du travail. A noter que les évolutions démographiques enregistrées sur Sainte Maxime ne permettent pas de caractériser ces données comme obsolètes.</p> <p>A noter que ces remarques sont contradictoires avec celles de la DDTM.</p>
MRAE			<p>Le besoin en logement résulte de la perspective de croissance démographique et d'une projection de la diminution de la taille moyenne des ménages. Cela pourra être précisé dans le rapport de présentation.</p> <p>Le taux de logements vacants (3%) sur la commune ne permet pas de considérer ce stock comme mobilisable pour répondre aux besoins en logements comme dans le reste du golfe de Saint-Tropez selon le diagnostic du PLH. La transformation des résidences secondaires en résidences principales n'est pas un levier d'action maîtrisable par la collectivité.</p> <p>De manière générale l'enveloppe urbaine de Sainte Maxime correspond à la limite précise la zone U. Le cas soulevé par la MRAE représente une capacité de développement très faible et ne remet pas en cause l'intégralité de la méthodologie employée. Ce sont par ailleurs des secteurs qui ont déjà fait l'objet d'un début d'aménagement (divisions parcellaires...).</p> <p>Le besoin en logement résulte de la perspective de croissance démographique et d'une projection de la diminution de la taille moyenne des ménages. Cela pourra être précisé dans le rapport de présentation.</p> <p>L'analyse des capacités de densification dans le rapport de présentation précise qu'il s'agit de capacités théoriques. Il est prévu pour chaque segment d'analyse du potentiel de renouvellement urbain les limites à leur mise en application à court ou moyen terme. Ces limites impliquent de pouvoir disposer à court terme de capacité d'extension pour répondre aux besoins de la population et mettre en œuvre sur un temps plus long les conditions d'accueil par renouvellement urbain.</p> <p>Un zoom existe sur la P80 sur les secteurs à enjeux biodiversité. Il n'est pas nécessaire de refaire des zooms à partir des cartes faunes flores du diagnostic.</p> <p>Sur ces secteurs, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Sur la zone des Moulins d'ensemble comme à enjeux faible de biodiversité, les études d'inventaires seront réalisées à l'occasion de ces opérations selon la procédure au cas par cas (cf annexe du décret R122-2 du CE). Sur les autres secteurs en deçà des seuils fixés par le décret (N°2022-422 du 25 mars 2022), l'autorité compétente a la possibilité de soumettre à l'examen au cas par cas les projets. Ce point pourra être précisé dans les OAP sur la partie performance environnementale des opérations.</p>
MRAE	Espèces protégées de faunes et de flores		<p>La cartographie des espèces protégées avec la superposition des secteurs d'urbanisation et des traces des contournements est peu lisible à cette échelle</p> <p>Pas d'inventaires naturalistes spécifiques réalisés sur les secteurs d'urbanisation futures</p>

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
MRAe	Analyses des incidences	<p><i>La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial écologique par des inventaires ciblés sur les secteurs susceptibles d'être affectés par le PLU et de présenter une analyse de ces enjeux, secteur par secteur, au moyen notamment de cartes réalisées à une échelle adaptée.</i></p> <p><i>La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet de PLU sur la biodiversité de chacun des secteurs susceptibles d'être affectés et de proposer des mesures d'évitement et de réduction, sans reporter cette évaluation à la réalisation des projets.</i></p>	Cf remarques ci-dessus
TvB		<p>Analyse trop succincte de la TVB, pas de précision sur comment le PLU s'est approprié les éléments du la carte du SRADDET</p> <p>La TVB du PLU de Sainte Maxime reprend celle du SCoT du GST mais la représentation graphique de la TVB du territoire présente par le SCoT est moins précise que celle du SRCE</p> <p><i>La MRAe recommande de reprendre en la détaillant la carte de la trame verte et bleue afin d'atteindre un niveau de précision au moins équivalent à la carte de préservation du volet localisations des extensions d'urbanisation et emplacements réservés projetés sont compatibles avec les orientations de la trame verte et bleue.</i></p> <p>Pas de prise en compte de la trame noire</p> <p><i>La MRAe recommande, sur la base d'un diagnostic écologique renforcé, d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des communautés écologiques communales et de définir en conséquence des mesures de lutte contre la pollution lumineuse.</i></p>	Cf remarques ci-dessus
MRAe	Incidences Natura 2000	<p>L'analyse des incidences Natura 2000 n'est pas conclusive sur l'atteinte significative ou non au Site Natura 2000 « La Plaine et la massif des Maures » pour le tracé du CESMA et du COSMA</p> <p>Le PLU doit comprendre une évaluation des incidences Natura 2000 conforme aux articles R414-23 du CE et R151-3 de CU. Les mesures d'évitement ou de réduction doivent être transcris dans le PLU (zonage, OAP ou règlement), la maître d'ouvrage des documents d'urbanisme doit envisager la conception des mesures compensatoires</p> <p><i>La MRAe recommande d'évaluer, dès le stade du PLU et sans remettre aux projets, les incidences sur le site Natura 2000 « La Plaine et le massif des Maures » de l'inscription dans le PLU du tracé des contournements routiers est et ouest de Sainte-Maxime.</i></p>	Cf remarques ci-dessus
MRAe	Secteurs d'urbanisation n'future	<p>Pass d'évaluation d'incidences sur les secteurs 1AU et 2AU des Bosquettes car une demande de retrait du périmètre Natura2000 est en cours. Aujourd'hui le périmètre n'est pas modifié donc l'argument n'est pas retenu</p> <p>Observations menées en 2010 sur ce site sont obsolètes, le rapport de présentation indique que des enjeux forts sont présents</p> <p><i>La MRAe recommande de revoir l'évaluation des incidences Natura 2000 sur les secteurs à urbaniser des Bosquettes et de présenter les mesures d'évitement et de réduction adaptées.</i></p> <p>Manque une analyse de la co-visibilité, notamment éloignée</p> <p><i>La MRAe recommande de développer l'analyse des visibilités des zones d'urbanisation future et de démontrer l'efficacité des principes d'insertion paysagère dans les OAP au moyen de documents graphiques adaptés.</i></p>	Cf remarques ci-dessus

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
MRAe	EBC	La suppression et la réduction de certaines zones d'urbanisation future aurait pu être l'occasion de protéger la toile de fond collinaire et littoriale par un classement EBC, surtout ceux classés au POS en 2017. <i>La MRAe recommande de prendre des mesures pour protéger la toile de fond collinaire et littoriale de l'agglomération maxi-moise, en particulier dans les zones classées en EBC au POS antérieur à 2017.</i>	Ce point pourra être abordé au cours de la prochaine évolution du document d'urbanisme. La CDNPS n'a formulé aucune remarque à ce sujet.
MRAe	Risques incendies de forêt	Aucun des zones à urbaniser n'est urbanisable au vu du PPRIF anticipé regard du PPRIF approuvé le 18 décembre 2013.	Réponses identiques aux contributions de la DDTM.
MRAe	Risque inondation et ruissellement	Traduction des cartes d'aléas dans le PLU insuffisante, notamment dans le règlement graphique. Les planches du zonage réglementaire ne font apparaître aucun report de la connaissance actuelle du risque <i>La MRAe recommande de compléter le règlement par un document cartographique à une échelle adaptée rassemblant les connaissances en matière de risques d'inondation et de ruissellement et de revoir le cas échéant les prescriptions du PLU.</i>	La carte d'aléas a été intégrée en annexe du règlement. Elle pourra être intégrée dans la planche graphique sur les risques pour une meilleure lisibilité.
MRAe	Adaptation changement climatiques	Pas d'évaluation de l'incidence sur l'aggravation des phénomènes induite par la poursuite de l'urbanisation <i>La MRAe recommande d'évaluer l'augmentation du risque d'inondation et de ruissellement en aval des secteurs d'urbanisation future et des secteurs en densification.</i>	L'ensemble des mesures réglementaires et des OAP est établi dans la perspective de ne pas avoir d'impact sur l'augmentation du ruissellement.
MRAe		Amélioration par rapport à 2017, mais la consommation des espaces naturels permise par le projet de révision du PLU ne peut conduire à une préservation de l'effet puits de carbone des sols	L'effet positif intervient du fait de la comparaison entre le PLU de 2017 et le projet de révision, et non à une situation dans l'absolu.
MRAe		Pas de précision sur la prise en compte du PCAET <i>La MRAe recommande de justifier la compatibilité du projet de révision du PLU avec le PCAET et de préciser comment les études mentionnées dans le PCAET ont été prises en compte concernant l'adaptation au changement climatique.</i>	Le PCAET sera intégré dans les documents analysés.

Commission Départemental de la Nature, des Paysages et des Sites

Contributeur	Thématique	Contribution	Premiers éléments de réponses/ sous réserve du contenu des apports complémentaires de l'enquête publique
CDNPS		* un avis défavorable pour le maintien en EBC ordinaire du secteur E3 Tapoulin (42,3 hectares) en EBC ordinaire, dont l'absence de covisibilité avec la zone maritime et la RD 25 n'est pas un argument pour le dissocier des EBC significatifs mitoyens. Le secteur E3 Tapoulin fait donc partie des EBC significatifs de la commune.	Le secteur sera reclassé parmi les EBC significatifs.