

- **Emanant du public**

Mr. Mersier :

Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente révision allégée n°1. Le règlement demeure inchangé sur ce point.

Mmes. Michot et Bourdais :

OAP n°2 (quartier de Sigou)

L'OAP n°2 ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente révision allégée n°1, de même que le tracé de l'ER n°22. Pour plus de précisions concernant tracé de cet ER, il convient de se référer aux OAP n°2 qui disposent que la création de cette voie de 6 mètres est justifiée par le fait que la largeur existante est insuffisante pour autoriser de nouvelles habitations et qu'il convient de compléter le niveau d'équipement sur la zone, notamment en matière de développement du réseau d'assainissement collectif des eaux usées et de dispositifs de défense incendie.

Mr. Berardengo :

ER n°56

L'ER n°56 est destiné à la réalisation future d'un groupe scolaire au Pas de la Garenne. L'aménagement du foncier concerné (13 076 m²) sera effectué sur la base d'études ultérieures qui devront prendre en compte les besoins de ce futur établissement, notamment en matière de capacité d'accueil et des fonctionnalités qui leur sont liées (administration, espaces extérieurs, aires de stationnements, etc).

Mme. Puxeddu et Mr. Perigne :
Parcelles en zone inondable

La présente révision alléguée n°1 n'a pas pour objet de réduire le risque d'inondation sur la commune. La prise en compte de ce risque demeure une compétence de l'Etat, notamment à travers le PPRI qui délimite les secteurs soumis à des aléas d'inondations. La commune ne peut donc donner suite à leur demande de rendre constructibles les parcelles concernées (OE 1883, 2218 et 2594).

Réseau de Transport d'Electricité (RTE) :
EBC et servitudes

La suppression d'EBC sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la servitude I4 (ligne 63 kv n°1 de Carnoules à Hyères) sera vérifiée par la commune.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la demande de RTE, un troisième alinéa sera ajouté à l'article 11 des dispositions générales du règlement (Chapitre 1 – Titre 1) qui mentionnera que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* ». A ce titre, les ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

En complément, des précisions seront rajoutées dans les articles 2 du règlement des zones 2AU, 3AU, A et N, qui disposeront que « *les constructions nécessaires et installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et 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* ».

Mme. et Mr. Revest :
Château Bauvais

Après vérification, il s'avère que les éléments du patrimoine bâti (dont le paterne du hameau de Bauvais) et paysager à protéger ne sont plus indiqués sur les documents graphiques. Cet oubli constitue une erreur matérielle qu'il convient de rectifier. Ces éléments seront donc rajoutés sur les documents graphiques.

Courrier anonyme :
Observations diverses.

Sans objet. La commune considère qu'elle n'a pas à prendre en compte des observations émanant d'un courrier anonyme.

- **Emanant du commissaire enquêteur**

1.1.10 Rajouter des règles limitatives relatives aux boxes à chenils en zone A et N :

La règle a pour but de limiter à 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, la construction de boxe à chenils en zone A ou N. En effet, dans leur rédaction initiale, le règlement (article 2 des zones A et N) ne limitait pas ces constructions, alors qu'elles ont déjà fait l'objet de demande d'autorisation sur la commune (cf. note de présentation / page 11). En complément, la commune tient à rappeler que conformément à l'avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, une précision sera rajoutée dans le règlement disposant que ces boxes à chenils (et à chevaux) ne peuvent être autorisés qu'à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.

1.1.11 Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines :

La notion « *de haie vive d'espèces indigènes* » utilisée dans les articles 6.1 afin de valoriser l'interface entre les espaces urbanisés et les zones A, n'étant pas assez compréhensible, la commune propose de remplacer cette rédaction par la notion « *de haie vive d'espèces persistantes* ». Les limites parcellaires concernées seront ainsi traitées de manière soignée, avec des haies constituées par des haies dont la persistance du feuillage permettra de limiter la dérive dès les premières applications printanières de traitements phyto agricoles.

1.2. 1 Intégrer une loupe sur la ZAC des Cèdres

La ZAC des Cèdres n'a pas été modifiée depuis sa création. A titre indicatif, la commune tient à rappeler que cette création est antérieure à 2007. Le PLU initialement approuvé en 2007 comprenait une loupe relative à cette ZAC dans les documents graphiques. Par omission, cette loupe a été supprimée dans le PLU révisé en 2020. La présente révision allégée rectifie cette erreur en réintégrant cette loupe dans le document graphique concerné (planche 4-e).

1.2. 2 Permettre le changement de destination de la Maison de Maître du Château La Gordonne

La localisation du Château La Gordonne qui constitue un nouvel élément du patrimoine bâti à protéger (n°11) sera rectifiée sur les documents graphiques, de manière à ce qu'elle coïncide parfaitement avec le bâtiment concerné.

1.2. 5 Faire évoluer la délimitation du secteur Nb (Ball Trap)

Comme précisé dans la note de présentation (cf. pages 25 à 29), la réalisation d'une butte va permettre de récupérer les débris liés à l'activité de Ball-Trap (secteur Nb du PLU). Cette butte nécessite d'agrandir de 60 mètres environ le secteur Nb et de supprimer les EBC sur cette profondeur. Cette évolution sectorielle et cette suppression d'EBC sont ainsi prises en compte dans le cadre de la présente révision allégée n°1.

1.3. 3 Suppression d'EBC permettant un désenclavement

Le tracé de la voie d'accès permettant le désenclavement de la parcelle concernée est justifié par la topographie du terrain. A ce titre, la création de cette voie d'accès en ligne droite se révèle totalement inadaptée par rapport à la déclivité du terrain.

1.3. 5 Suppression d'EBC au Pas de la Garenne

En l'état actuel du projet, il n'est pas prévu de réaliser une OAP dans ce secteur. En effet, l'ER n°26 constitue une réserve foncière pour la réalisation d'un futur groupe scolaire dont les besoins seront précisés et affinés ultérieurement. A ce titre, l'ensemble du secteur pourra faire l'objet d'une OAP, à intégrer à l'avenir dans une future procédure de modification du PLU, si la commune estime que cet outil puisse être bénéfique pour la cohérence de son aménagement d'ensemble. Il se peut également très bien que cet aménagement futur puisse ne faire l'objet d'aucune OAP.

1.4. 4 Suppression de l'ER n°48

Comme mentionné dans la note de présentation (cf. pages 55 à 58), la suppression de l'ER n°48 permet de rendre constructible la partie Nord du site qui n'est pas soumise à un risque d'inondation. Cette suppression a déjà été réalisée par délibération du conseil municipal. Il s'agit uniquement d'opérer la modification déjà actée sur le document graphique qui n'avait pas été mis à jour.

Autres suppressions d'EBC

Les 9 autres zones qui font l'objet de suppressions d'EBC, dont la superficie totale est éminemment limitée (3,56 hectares), n'ont pas à faire l'objet de mesures de compensation. A ce titre, la commune tient à rappeler que l'avis de la MRAe, intervenant en tant qu'autorité environnementale, n'a fait l'objet d'aucune observation en matière de mesures de compensation.

- **Emanant des avis des PPA et de la MRAe**

DDTM 83

Secteur Nd

Le second alinéa de l'article N-2 15 du règlement sera ainsi modifié:

« En outre, dans le secteur Nd, les constructions sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher totale de 1500 m2. »

Clôtures en zones N

L'article N-5 4 du règlement sera modifié afin d'intégrer les dispositions de l'article L. 372-1 du code de l'environnement. A ce titre, les règles qui sont non-conformes à cet article du code de l'environnement seront supprimées et celles qui sont conformes seront conservées. En complément, les additifs suivants seront rajoutés à l'article N-5 4 :

« Prise en compte de l'article L. 372-1 du code de l'environnement :

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;*
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;*
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;*
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;*
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;*
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;*
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;*
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.*

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

CDPENAF

Définition du « Cabanon »

La définition du « Cabanon » sera supprimée du lexique (cf. Article 10 – Chapitre 1 / Titre 1).

CDPENAF et Chambre d'Agriculture du Var

Règles relatives aux « Boxes à chevaux » et « Boxes à chenils »

Comme précisé ci-avant, les règles concernant les « Boxes à chevaux » et les « Boxes à chenils » seront modifiées. A ce titre, des précisions seront rajoutées dans les articles N-2 6 & N-6 7 qui disposeront que « ces boxes à chenils et à chevaux ne peuvent être autorisés qu'à condition d'être nécessaires à l'activité agricole ».

Chambre d'Agriculture du Var

Changement de destination du Château La Gordonne

Le nombre d'hébergement et le type de commerces susceptibles d'être admis dans le cadre du changement de destination de la Maison de maître du Château La Gordonne dépendent du projet qui, le cas échéant, fera l'objet d'une demande d'autorisation. Afin de laisser un peu de souplesse dans la définition du projet futur, la commune considère que ces critères n'ont donc pas à être fixés par le règlement du PLU.

Agence régionale de Santé (ARS)

Remarques d'ordre général

Comme précisé dans la note technique portée sur les avis émis par les PPA, les observations relevées par l'ARS concernant des points d'ordre général qui ne rentrent pas dans le champ de la présente révision allégée n°1. Ces observations concernent des modifications mineures à apporter au règlement sur des thématiques telles que l'exposition à la pollution à l'air, le raccordement à l'eau potable, le gaz radon, les allergies et pollens, les maladies vectorielles (liées aux moustiques). Dans ce cadre, la commune a choisi de ne pas intégrer ces modifications mineures dans le règlement, de manière à pouvoir, le cas échéant, les étudier plus précisément dans une future procédure d'évolution du PLU, notamment pour ce qui concerne le raccordement à l'eau potable en zone A et N, ou la prise en compte du gaz Radon. A titre de rappel, ces modifications mineures n'ont fait l'objet d'aucune observation des autres PPA, notamment de la DDTM, de la MRAe, de la CDPENAF, ou de la Chambre d'Agriculture du Var.

Direction Départementale des Sapeurs-Pompiers du VAR

La prise en compte de l'exposition des personnes et des biens face au risque d'incendie fait l'objet de dispositions particulières, notamment en matière de défendabilité. A ce titre, les annexes du PLU intègrent les documents suivants (qui sont rappelés dans les dispositions générales du règlement : cf. article 5 - Chapitre 1 / Titre 1) :

- Le RDDECI (cf. Plèce n°5.9) : « *Arrêté préfectoral portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var* », y compris son règlement et son mémento.
- L'arrêté préfectoral (cf. Plèce n°5.10) « *Portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC* ».
- L'arrêté préfectoral (cf. Plèce n°5.111) « *Portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé pour le département du Var* ».

- Le DECI (cf. Plèce n°5.12) : « Arrêté du maire portant défense extérieure contre l'incendie sur la commune de Pierrefeu-du-Var », et le tableau de recensement des points d'eau incendie.

Dans ce cadre, les ouvertures à l'urbanisation (pour ce qui concerne la zone US, déjà engagée, et les zones 1AU, 2AU et 3AU), ne pourront s'opérer qu'à condition de respecter l'ensemble des dispositions édictées, notamment dans les règlements précités. Il en va de même pour ce qui concerne les nouvelles habitations en zone A ou le changement de destination de la Maison de maître du Château de La Gordonne.

Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau

Comme pour le cas de l'ARS, le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau a fait un certain nombre d'observations qui concernent des points d'ordre général qui ne rentrent pas dans le champ de la présente révision allégée n°1. Ces observations concernent des éléments liés à la ressource en eau, les milieux aquatiques et le risque d'inondation. Dans ce cadre, la commune a choisi de ne pas intégrer ces observations mineures dans le règlement, de manière à pouvoir, le cas échéant, les étudier plus précisément dans une future procédure d'évolution du PLU, notamment celles qui concernent l'hydrogéologie et la ressource en eau : impact des prélèvements sur l'hydrogéologie des cours d'eau ; projet permettant le suivi et la quantification des réservoirs FR169 et FR170 (ce projet ne portera ses conclusions qu'à moyen terme, soit entre 2026 / 2027). A titre de rappel, les observations du Syndicat n'ont fait l'objet d'aucune remarque des autres PPA, notamment de la DDTM, de la MRAe, de la CDPENAF, ou de la Chambre d'Agriculture du Var.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

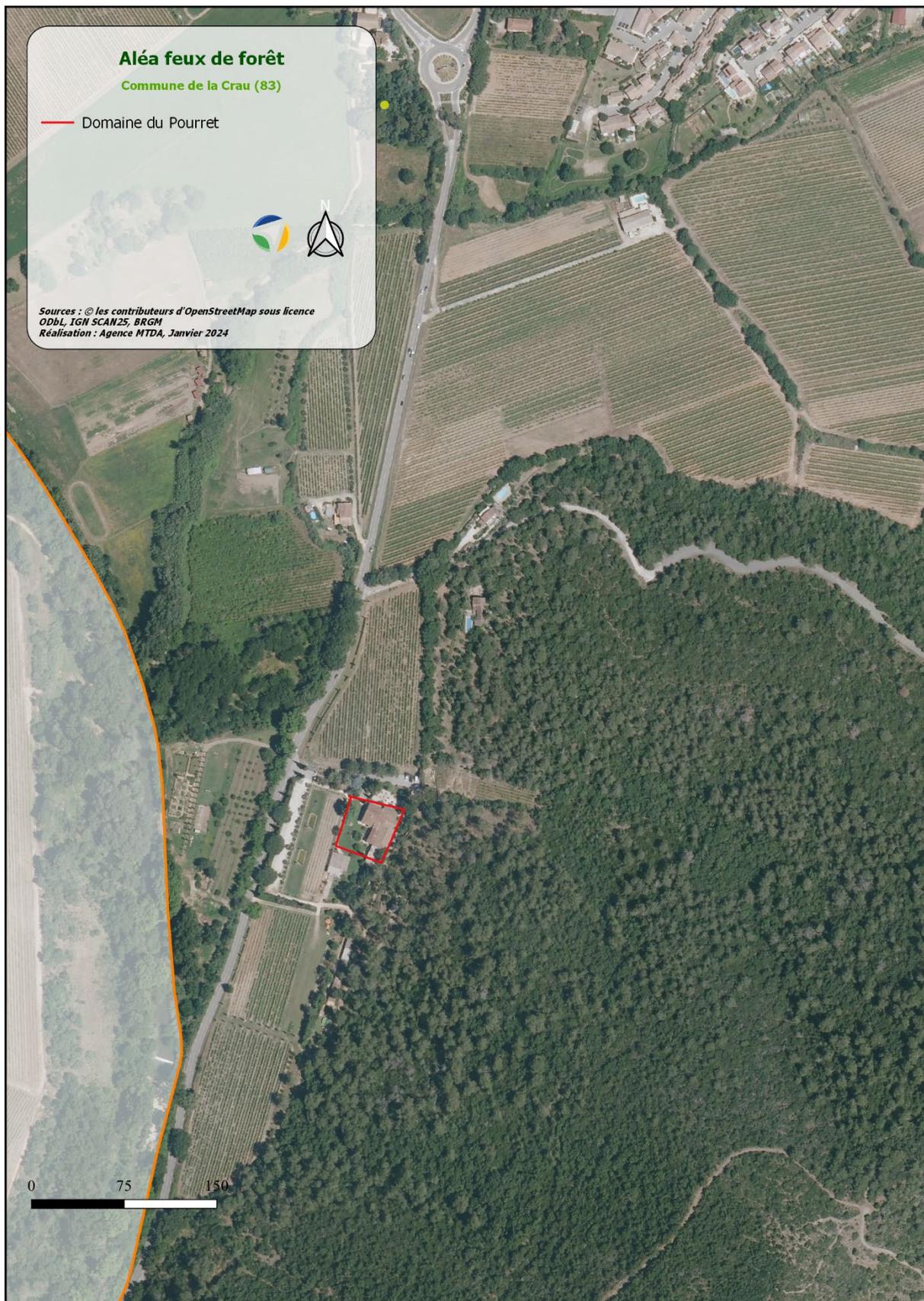
Domaine du Pourret

Le chapitre 3 de l'évaluation environnementale sera complété (additif en rouge) en précisant que l'augmentation des droits à construire sur le domaine du Pourret n'a pas d'incidences sur l'environnement, et qu'à ce titre : « *En matière de risque d'inondation, le projet sera limité à une extension en continuité des bâtiments existants, situés en contre-haut du Réal Martin et du Traversier. De même, en matière de risque de feu de forêt, le site est bien équipé (largeur de la voie d'accès, présence de poteaux incendie ; ...). Enfin, en matière d'assainissement, le site est situé en zone d'assainissement autonome et que le dispositif qui l'équipe est et demeurera conforme à la réglementation en vigueur.* »

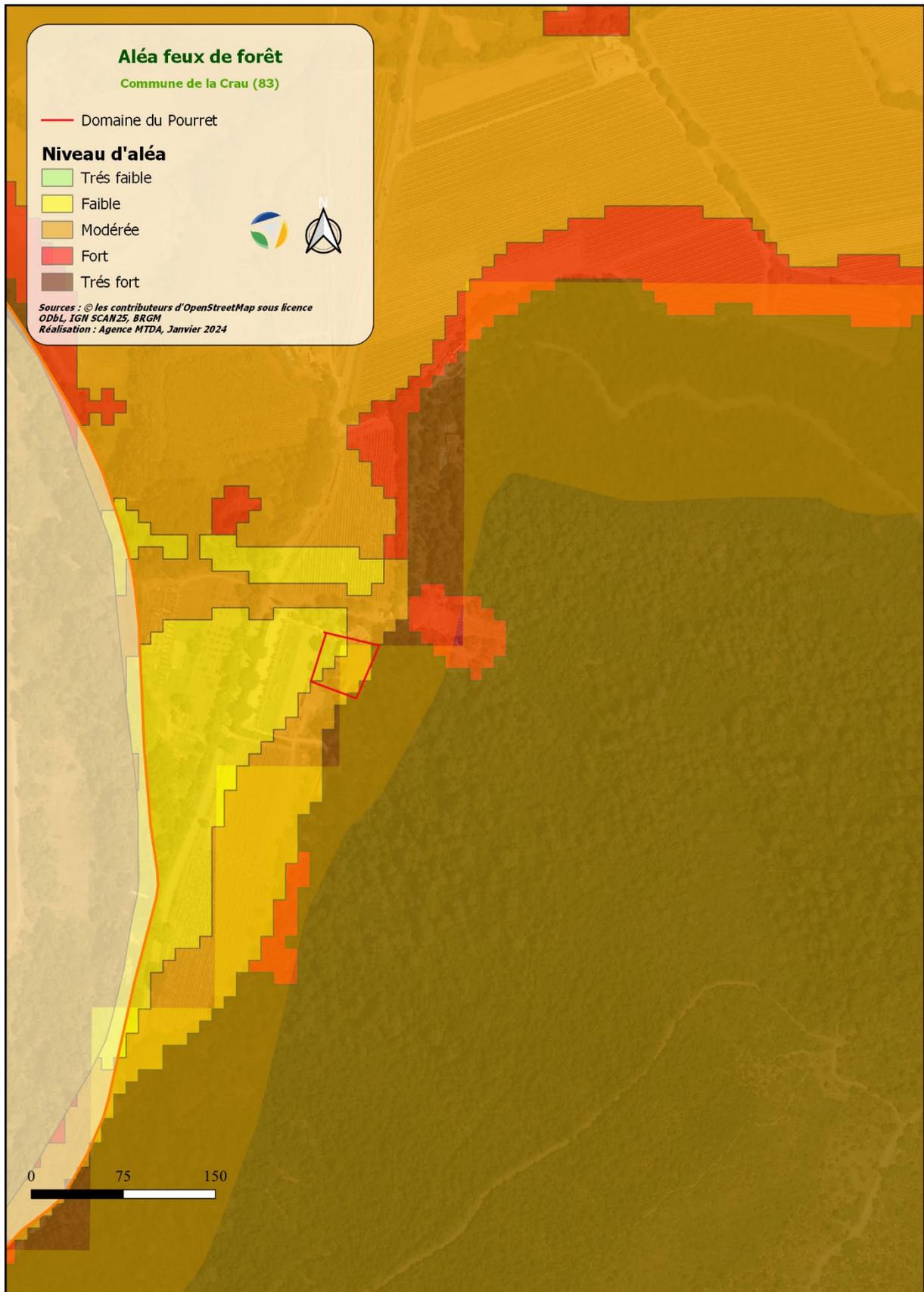


Le bâtiment principal du Domaine du Pourret

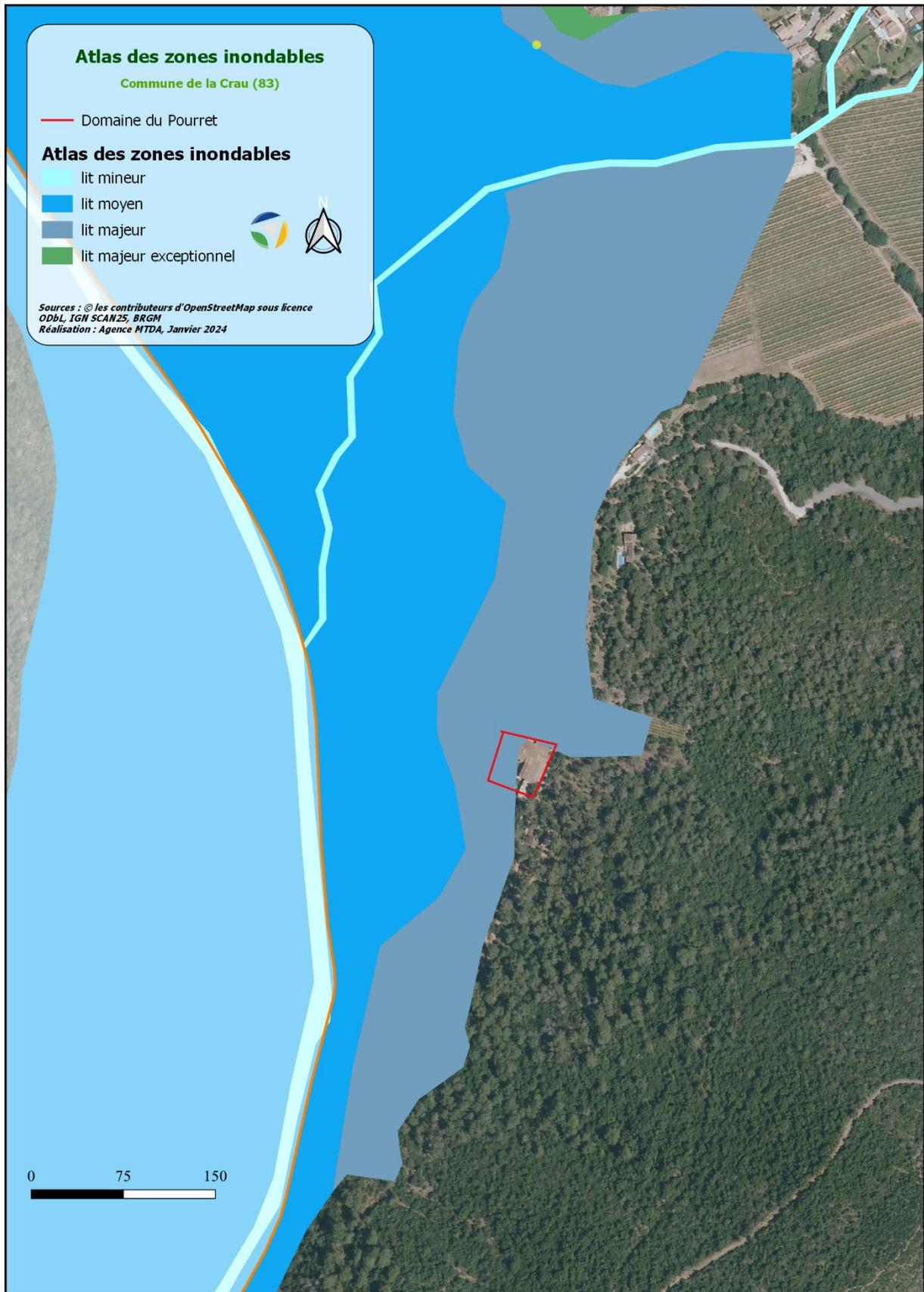
Les cartes à intégrer dans l'EIE, croisant les enjeux (site/aléa) liés aux risques de feux de forêts d'inondation sont présentées ci-après. Elles sont précédées par une carte de localisation du domaine dans son environnement.



Situation du Domaine du Pourret dans son environnement



Le Domaine du Pourret et l'aléa feux de forêt



Le Domaine du Pourret et l'aléa inondation

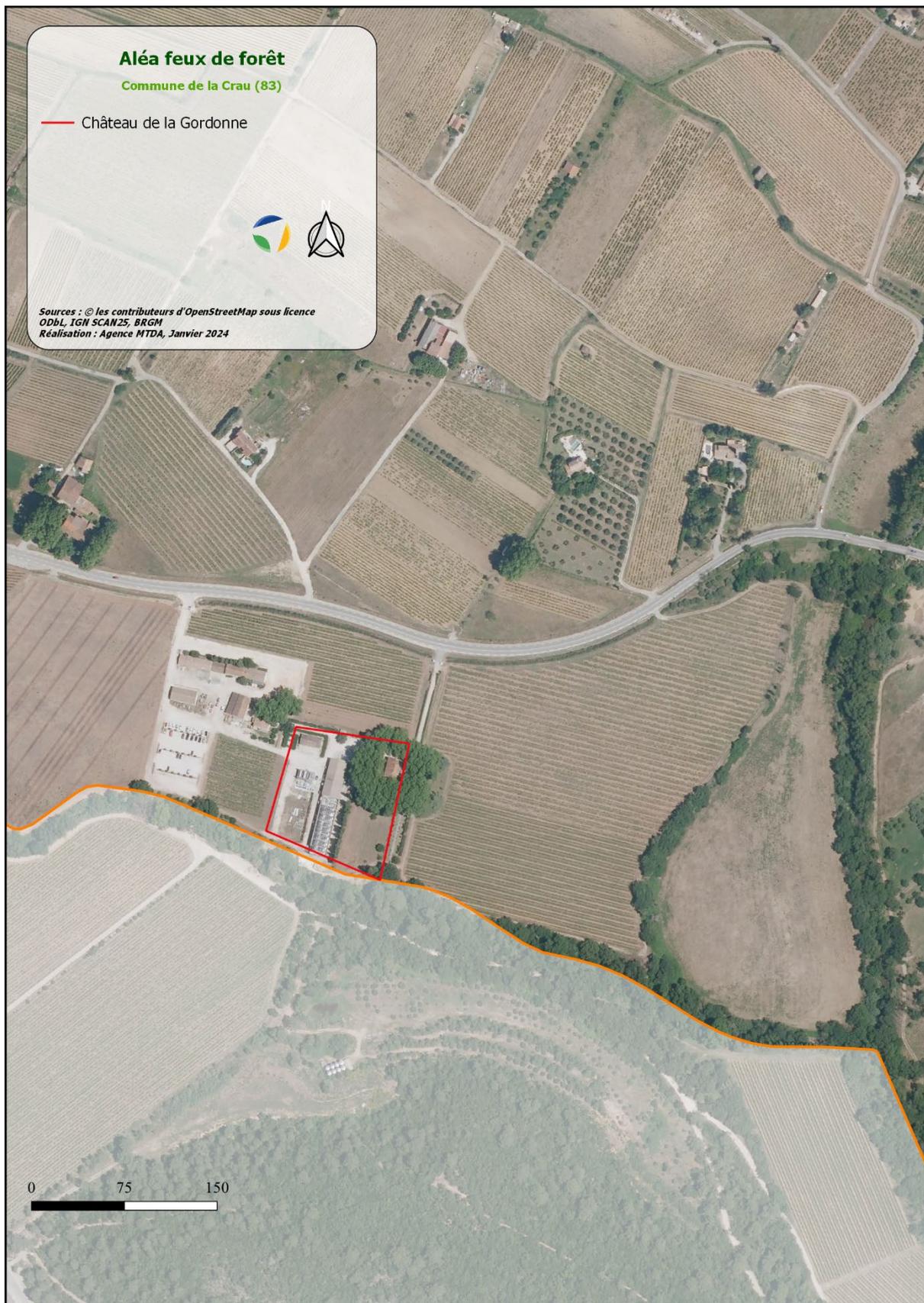
Château de la Gordonne

Le chapitre 3 de l'évaluation environnementale sera complété en précisant que le changement de destination de la Maison de Maître du Château de La Gordonne n'a pas d'incidences sur l'environnement, et qu'à ce titre : « *En matière de risque de feu de forêt, le site est bien équipé (largeur de la voie d'accès, présence de poteaux incendie ; ...). De même, en matière d'assainissement, le site est situé en zone d'assainissement autonome et que le dispositif qui l'équipe est et demeurera conforme à la réglementation en vigueur.* »



La Maison de Maître du Château La Gordonne

La carte à intégrer dans l'EIE, croisant les enjeux (site/aléa) liés aux risques de feux de forêts d'inondation est présentée ci-après. Elle est précédée par une carte de localisation des bâtiments du Château dans son environnement.



Situation du Château La Gordonne dans son environnement



Le Château La Gordonne et l'aléa feux de forêt

Ball-Trap (secteur Nb)

Le chapitre 3 de l'évaluation environnementale sera complété en précisant que : « *le projet d'agrandissement du secteur Nb avec suppression d'EBC n'a aucune incidence sur le seul habitat d'intérêt communautaire identifié lors des relevés terrains qui y ont été effectués, soit la « Forêt à Quercus suber – Suberaies mésophiles provençales à Cytise de Montpellier ». En effet, aucun de cet habitat d'intérêt communautaire n'est présent sur le secteur du Ball-Trap. L'intégralité de cet habitat se développant au sein de la zone N limitrophe, conservée en EBC. »*

Trame Verte et Bleue (TVB)

L'OAP TVB sera complétée en intégrant dans la partie traitant de « *L'explication des choix* » et liée au confortement de la « *nature en ville* », des précisions sur les espaces concernés. A ce titre, une description typologique succincte de ces différents espaces sera rajoutée, qui détaillera les parcs, squares, jardins, cours d'eau qui les composent. Cette description est la suivante :

« *Les espaces de nature en ville identifiés sur le territoire correspondent principalement à :*

- *Des bosquets, répartis sur la commune et situés en zone urbaine ou à l'interface d'une zone urbaine et d'une zone agricole. Par ailleurs, certains des bosquets identifiés sont à proximité d'un réservoir de biodiversité et permettent donc de conforter sa fonctionnalité écologique. Ils constituent des espaces de respiration urbains et permettent d'inclure une certaine biodiversité en ville*
- *Des alignements d'arbres, favorisant le déplacement de la faune (principe de micro-corridors écologiques) ;*
- *La ripisylve du Réal Martin. En effet, les cours d'eau constituent des linéaires préférentiels pour le déplacement de la faune. Cependant, les cours d'eau sont souvent très anthropisés et leur ripisylve est quasi inexistante en milieu urbain. »*

Trame noire liée à l'éclairage nocturne

Comme précisé dans la note technique sur les avis émis par les PPA, l'OAP TVB demeurera inchangée concernant la partie traitant de « *L'explication des choix* » et liée à la prise en compte de « *la trame noire liée à l'éclairage nocturne* ». En effet, les actions à mettre en place, telles que mentionnées dans l'OAP TVB (cf. page 27) permettent de prendre en compte la préservation de la biodiversité et de limiter le gaspillage énergétique. Pour rappel, ces actions à mettre en place sont les suivantes :

- Minuteur ou système de déclenchement automatique (système non seulement plus écologique mais aussi plus économe) ;
- Eclairage au sodium à basse pression ;
- Orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- L'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant (des exemples de matériels adaptés sont cités dans les documentations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel Nocturne (ANPCN)) ;
- Moins de 5% de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale (voir schémas ci-après) ;
- Minimiser les éclairages inutiles, notamment en bordure d'espaces agricoles ou naturels afin de limiter l'impact sur les populations limitrophes à la zone.