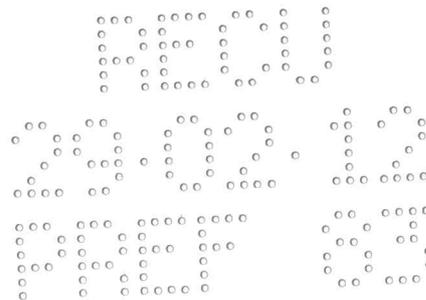




La force d'un terroir



Commune de La Crau

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

PV d'examen conjoint

Zonage, Règlement, Emplacements réservés

vendredi 3 février 2012

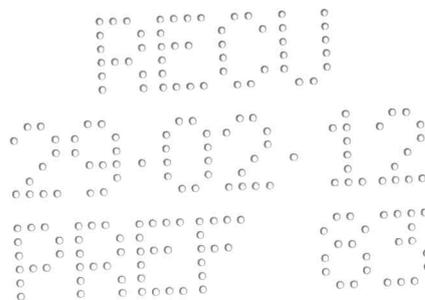
Étaient présents ou représentés à la réunion :

- **Mairie de La Crau :**
 - o M. SIMON Christian, Maire de La Crau ;
 - o M. EMERIC Jean-Pierre, Adjoint à l'Urbanisme, à l'Agriculture, aux Affaires foncières et au Règlement de publicité ;
 - o M. PAPET Loris, Directeur des services Techniques ;
 - o M. FERRER Nicolas, Responsable du service Urbanisme ;
 - o M. LEROY Olivier, Responsable adjoint chargé des affaires foncières ;
- **Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (CATPM) :**
 - o M. JAUBERT Patrick (représentait également le SCOT PM)
 - o Mme SIFFRE Cécile ;
- **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) :**
 - o Mme MEYER Aurélie (Chef de pôle aménagement/urbanisme/habitat);
 - o M. LERUDE François (Espace rural)
- **Conseil Général du Var (CG 83) :**
 - o Mme THORÉ Patricia; (Délégation des Routes, Transports, Forêts et Affaires Maritimes - Pôle technique Provence Méditerranée Est).
 - o M. GUYON Baudouin ; (Délégation des Routes, Transports, Forêts et Affaires Maritimes - Pôle technique Provence Méditerranée Est)
 - o M. LAVOCAT Benjamin (Direction de l'environnement) ;
- **Chambre de Commerce et de l'Industrie du Var (CCIV) :**
 - o M. MAILHAN Joanin ;
- **Chambre d'Agriculture du Var:**
 - o Mme AUDRA Anne-Cécile.

Signature de M. le Maire, Christian Simon
Vice-président TPM



- **Défense – Station Marine :**
 - o C. MEYER Francis (Chef de la Station Marine) ;
 - o Mme CAPDEVIELLE Martine ;
 - o Mme FAUSSADIER Isabelle.
- **Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)**
 - o M. DARD Michel
- **Agence d'Urbanisme De l'Aire Toulonnaise (AU[dat])**
 - o M. DROZ-VINCENT Daniel
- **Société du Canal de Provence**
 - o M. TROTIN Yanick
- **Citadia Conseil (bureau d'étude de la Commune) :**
 - o Mme PREGET, Directrice d'études ;



Absents ou excusés :

- Conseil Régional - Chambre des Métiers – INAO
- SNCF - SDIS – DRAC – ERDF – DDASS/ARS
- CCVG - Mairie de Solliès-ville – Mairie de Pierrefeu – Mairie de Cuers – Mairie de Solliès-Pont – Mairie La Garde – Mairie Carqueiranne – Mairie Hyères – Mairie de La Farlède

Les services de l'Etat étaient représentés par la DDTM (notamment Préfecture, DIREN/DREAL)

Rectificatif au PV d'examen conjoint de la réunion précédente du 9/11/2011 :

Etaient également présents comme indiqué sur la feuille de présence : Mme Capdevielle Martine (Défense ESID Toulon) ; Mme FAUSSADIER Isabelle (Défense – Commandant de la base de Défense)

Sont annexés au présent compte-rendu :

- copie du diaporama projeté ;
- avis écrits du DDSIS du 27/01/2012 ; du CRPF PACA du 30/01/2012
- avis du Conseil Général du 30/01/2012 ;
- décision municipale du 2/01/2012 concernant la fermeture du Puits des Arquets

M. Emeric, adjoint à l'urbanisme, introduit la réunion par le discours suivant :

Madame, Monsieur,

Nous vous souhaitons la bienvenue à cette seconde réunion des personnes publiques associées du 3 février 2012 dans le cadre de l'élaboration du PLU de La Crau.

Cette réunion fait suite à la réunion précédente du 9 décembre dernier.

Nous vous remercions de votre présence.

Pour rappel, le PLU de La Crau, approuvé le 26/09/2007 par la municipalité précédente a été annulé le 7 mai 2010 par le tribunal administratif de TOULON, suite au recours formé par huit associations. Le zonage proposé sur la zone humide de l'Estagnol, l'omission d'une ZNIEFF dans le rapport de présentation et l'absence d'évaluation environnementale ont été les arguments retenus contre la commune à l'occasion de cette annulation.

Dès lors, par délibération du 3 juin 2010, le conseil municipal a pris acte de cette décision en annulant les procédures de modifications en cours et en prescrivant l'élaboration d'un nouveau PLU.

Signature de M. le Maire, Christian Simon
Vice-président TPM



Les cabinets CITADIA – ici présent et EVEN Conseils ont été sélectionnés pour nous aider dans cette mission. La Commune de La Crau entend répondre aux reproches du juge administratif, comme nous vous l'avons présenté au cours de la réunion précédente : le nouveau classement de la zone humide de l'Estagnol, en zone naturelle stricte est à l'ordre du jour de cette élaboration, de même qu'une évaluation environnementale, doublée d'une étude d'incidence qui complèteront le diagnostic.

Par ailleurs, l'approbation du SCOT, le 16 octobre 2009 implique la prise en considération des sites d'extensions prioritaires évoqués par le document d'orientation générale du schéma ; c'est ainsi que le SCOT affirme un potentiel de 31 hectares d'espace d'habitat et de 64 hectares de zone d'activité pour notre commune. Il convient également d'évoquer l'intégration de La Crau dans le programme local de d'habitat de TPM.

Au-delà de ces éléments que la commune doit nécessairement intégrer et confronter, le conseil municipal a débattu lors de la séance du 15 novembre dernier des enjeux du PADD qui vous ont également été présentés. Les différents enjeux sont encadrés au sein de trois orientations : la préservation des espaces naturels, l'amélioration de la vie quotidienne et la diversification des activités.

Depuis la réunion précédente, nous avons poursuivi nos groupes de travail notamment en liaison avec les services de la DDTM, la chambre d'agriculture, la chambre des métiers, la chambre de commerce, le Conseil Général, la communauté d'agglomération afin d'affiner le zonage que nous vous avons présenté la dernière fois. Le document graphique que vous avez reçu retrace cette réflexion.

Nous nous sommes attachés à présenter un découpage cohérent, en fonction de la diversité de notre territoire et des différentes observations qui nous ont été formulées.

Nous avons également poursuivi notre étude sur les emplacements réservés notamment aux fins d'élargissements, d'aménagement des voies existantes ou de création de voies nouvelles selon la liste qui vous a été envoyée.

Pour terminer, nous étudierons le projet de règlement des différents secteurs. J'attire votre attention sur le caractère provisoire de ces documents, en cours d'évolution. Dans tous les cas, nous demeurons attentifs à vos observations tout en vous précisant qu'une nouvelle réunion des personnes publiques associées sera organisée avant l'arrêt du plan.

Enfin, après un tour de table, il donne la parole au bureau d'études Citadia pour la présentation des principaux éléments du PADD et de la traduction réglementaire.

Sommaire de la présentation :

- Les zones urbaines ;
- Les zones à urbaniser ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles.

Le diaporama projeté est annexé au présent compte-rendu.

A l'issue de la présentation, le cabinet CITADIA précise que les documents présentés ne sont pas définitifs, notamment en ce qui concerne les servitudes de mixité sociale, la traduction réglementaire du PPRI annulé ainsi que le zonage des secteurs Np et Nf. Ces points seront abordés au cours de la réunion suivante.

En préalable, M Emeric rappelle les points suivants :

- La commune souhaite rencontrer la DDTM et la chambre d'agriculture pour la mise en place des dispositions de l'article L111-5-2 du code de l'urbanisme (soumission de toutes divisions de terrains à un régime déclaratif, sur des zones agricoles identifiées).

Réponse de la DDTM : il s'agit d'une délibération distincte du PLU qu'il est possible d'annexer à titre d'information.



- En ce qui concerne le secteur de l'Estagnol, les propriétaires dont les terrains seront classés Ns envisagent d'attaquer le PLU.

Réponse de la DDTM : les services de l'état insistent sur ce classement en zone naturelle stricte en raison de la zone humide de l'Estagnol et de la décision du tribunal administratif du 7 mai 2010 relative à l'annulation du PLU.

Observations :

- 1) M. LERUDE (DDTM / service rural) s'interroge sur la finalité des secteurs Ap dont la sensibilité paysagère n'est pas prise en compte. Une zone agricole préservée doit faire l'objet d'un encadrement réglementaire plus strict, notamment en termes de hauteur.

La commune va étudier la demande et modifier le règlement en conséquence.

- 2) M. LERUDE précise que le code autorise l'aménagement de bâtiments agricoles dans certains cas :
 - o Dans les cas prévus par les articles R123-12(2) : les bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole, dès lors qu'ils justifient d'un intérêt architectural ou patrimonial.
 - o Des constructions peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et de préciser les conditions d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (disposition relative au Grenelle II).
 - o Le code rural autorise la création de gîtes ruraux au sein des exploitations agricoles.

La commune a recensé 45 bâtiments potentiellement éligibles aux dispositions du R123-12(2) et en a retenu une trentaine après relecture. Il s'agit notamment de maisons de maître et de domaines dont les locaux techniques (salle d'emballage) ne sont plus aux normes.

- 3) M. LERUDE s'interroge sur la cohérence de la zone UCe du Patrimoine jouxtant sur la commune de La Farlède une zone agricole au sein de laquelle toute construction est interdite.

Il s'agit de la retranscription de la zone UPa du POS révisée le 23 août 2011. Par ailleurs, le SCOT ne prévoit pas sur la commune de La Farlède de site d'extension sur le secteur considéré.

- 4) M. LERUDE évoque le secteur 2AUm des Longues et rappelle que la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) a décidé à l'unanimité que toute commune du SCOT devra présenter son projet de PLU arrêté en CDCEA, à la demande de la commission, si ce dernier prévoit une consommation d'espace agricole.
A ce titre, il rappelle que la commission tient compte non pas du classement du document d'urbanisme mais de la vocation agricole ou non du terrain.

Le secteur des Longues était classé NA au POS et correspond au SCOT à un site d'extension prioritaire.

La position de la CDCEA est dangereuse car les agriculteurs qui cultivent sur des terrains classés urbains U ou à urbaniser AU ou NA risquent de mettre leurs terrains en friche dans l'avenir ; ce qui représente potentiellement 70 hectares sur la commune de La Crau.

Précision de la chambre d'agriculture : Mme AUDRA précise que le Président de la Chambre d'Agriculture, est membre de la CDCEA et n'a pas voté ces dispositions ; il n'y a pas eu unanimité sur le sujet.

Précision de la DDTM : l'avis de la commission est un avis simple annexé à l'enquête publique, les membres de la commission apprécient les mesures accompagnant la consommation d'espaces agricoles.

- 5) Mme MEYER (DDTM / chef du pôle aménagement) indique qu'elle est présente en tant que représentante de la Préfecture et des services de la DREAL.

Elle souhaiterait que certaines précisions soient apportées au règlement : rajouter la définition de la surface de plancher, reprendre la définition de la reconstruction à l'identique selon les dispositions du L111-3 du code de l'urbanisme, et signale quelques erreurs de rédaction sur le règlement (notamment article 2AU2, préciser constructions « régulièrement édifiées »).

Elle souhaiterait également savoir si une étude entrée de ville est envisagée pour le secteur UZa.

Ces observations seront prises en compte. Une étude d'entrée de ville est en cours de réalisation et sera présentée lors de la prochaine réunion.

- 6) Les représentants du Conseil Général (Pôle technique Provence Méditerranée Est) font part des observations suivantes :

- La section de l'emplacement réservé apparaissant sur la RD554 (centre ville aux Arquets) est à supprimer, les travaux d'aménagement de la voie à ce niveau ayant été réalisés.
- Au regard des enjeux de sécurité il convient d'éviter la multiplication des accès individuels sur les voies départementales ; de ce fait est demandé que soit prévu à l'article 3 du règlement des zones limitrophes des routes départementales, hors agglomération, un principe d'interdiction de création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales, en assortissant cette mesure d'une exception lorsqu'il s'agit de regrouper ou remplacer des accès existants plus dangereux, permettant d'améliorer les conditions d'accès ou de sortie, ou de créer un accès nouveau dans le cadre d'une opération d'ensemble (Zones AU, U..).
- En zone N le recul d'implantation des constructions, fixé par le règlement à 5 m de l'alignement des voies départementales paraît insuffisant par rapport à l'environnement naturel ; un recul de 10m est ainsi préconisé voire supérieur, à étudier en cohérence avec les reculs prévus en zone A.

Par ailleurs, les représentants du CG souhaitent que l'emplacement réservé sur la RD58 mentionne une plate forme de 9m au lieu des 15m d'emprise indiqués. En effet, **en l'absence d'études suffisamment avancées** qui permettraient de définir l'emprise nécessaire avec précision (plate-forme + fossés + talus+ murs etc...) le CG ne peut s'engager que sur le principe d'une plate forme de 9m (chaussée de 6m + 2 accotements de 1.50m) .

Toutefois, après réunion et compte tenu des arguments développés par la mairie, le CG ne maintient pas d'objection sur les 15m proposés et suggère même de prévoir une emprise plus importante à titre de précaution.

Autre point non évoqué en réunion, mais rajouté au compte rendu, concernant l'ER17a relatif à l'élargissement de la RD29 : comme suite à la réunion de travail avec la mairie du 10 janvier

2012, est réitérée la demande de porter à 17m l'emprise prévue à 15m afin de permettre l'implantation d'un terre-plein central interdisant les tourne à gauche entre les deux futurs giratoires (voie nouvelle/RD29 et RD29/Ruytèle).

Ces observations seront prises en compte. La commune souhaite également interdire la multiplication des accès nouveaux lorsque cela est possible en privilégiant le maillage des voies existantes. En ce qui concerne la RD58, la notion de plateforme risque d'être un peu trop vague pour l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Sur la RD29 en direction de Pierrefeu, M. le Maire précise qu'il envisage un nouvel emplacement réservé côté Sud pour la création d'une piste cyclable et la sécurisation des « tourner à gauche ».

- 7) Le Conseil Général communique une note (annexée) du service de l'eau et de l'assainissement concernant le réseau d'eau potable et le Puits des Arquets.

Ce dernier est fermé depuis le 1^{er} janvier 2012 selon décision municipale du 2/01/2012 et l'exploitation du Puits est interrompue depuis octobre 2011.

- 8) M.MAILHAN (chambre de commerce) note que les logements de fonction sont désormais autorisés dans les zones d'activités.

Il souhaiterait qu'il y ait une bonification du COS lorsque les projets prévoient des stationnements souterrains ou sur toiture.

M. le Maire précise que le PLU impose beaucoup de stationnement ce qui incite la réalisation de sous sol ; toutefois juridiquement une telle bonification n'est pas possible. Il souligne par ailleurs les difficultés liées au stationnement pour les salles de sport.

Précision de la DDTM et de l'AU[dat] : *il n'est pas possible de prévoir un régime de stationnement propre aux salles de sports car ce n'est pas une destination à par entière, dans le cadre d'une ZAC par exemple, il est possible d'y réfléchir en amont.*

- 9) M. MAILHAN souhaiterait savoir si la commune maintient l'élargissement de ER n°36 et la raison pour laquelle la hauteur est limitée à 7 mètre en zone 2AU.

La commune ne souhaite pas élargir de manière excessive les voies existantes en zone agricole sauf si elles constituent de futures voies de désenclavement. Pour ce qui concerne le secteur 2AU, il s'agit à ce jour d'une zone non constructible dans laquelle seules les extensions des constructions d'habitation sont autorisées.

- 10) Mme AUDRA souhaiterait que l'article A1 interdise l'extraction de la terre végétale, elle précise qu'un projet de règlement agricole type est en cours d'élaboration par la chambre et sera communiqué à la commune. Par ailleurs elle note que 2 secteurs agricoles sont déclassés (St Augustin et La Bastidette) déclassement qui devront être justifiés dans le rapport de présentation, sans compter les déclassements secondaires réalisés pour des projets d'intérêts généraux ou des bassins de rétention (Emplacements Réservés en zone agricole).

Elle souligne également que certains élargissements de voies en zones agricoles lui apparaissent importants. Enfin, elle souligne que le déclassement des espaces boisés classés est possible lorsque la commune justifie d'un projet sylvicole. Un débat est lancé concernant les espaces boisés classés, M. le Maire s'interroge sur les difficultés éventuelles que peuvent poser un EBC pour la gestion des forêts.

11) Un débat est lancé sur la question des espaces boisés classés (EBC).

M. LERUDE prend la parole et souhaite apporter des précisions sur les EBC: il y a 25 ans les communes étaient pastichées d'EBC pour 3 raisons : par volonté de l'OMF, pour apporter une protection complémentaire sur les terrains non constructibles et afin d'encadrer les projets linéaires de certains concessionnaires (gaz, électricité) obligeant ces derniers à réaliser des études en amont.

A ce jour, l'EBC conserve une notion de protection. Les massifs forestiers en dessous de 4 hectares peuvent faire l'objet de défrichement sans autorisation dès lors qu'ils ne sont pas classés EBC. En outre pour les communes soumises à la loi littoral les espaces boisés significatifs sont automatiquement classés EBC.

Un espace boisé classé offre donc une protection qui n'est pas rédhibitoire à la gestion d'une forêt sous réserve des autorisations nécessaires. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés de même que le changement d'essence forestière, les pistes DFCI... tant que la destination forestière est conservée.

Intervention de M. DARD (Centre Régional de la Propriété Forestière) : l'EBC peut être pénalisant pour les exploitants forestiers qui font parfois l'objet de procès verbaux par des employés de la DDTM. Il précise qu'au-delà de 25 hectares les massifs sont protégés par un plan simple de gestion. Il souhaite déclasser systématiquement tous les EBC qui n'ont pas de raison d'être.

Réponse de la DDTM : la DDTM n'est pas forcément opposée à la suppression des EBC mais uniquement lorsque cela se justifie (par exemple, présence d'un AOC). En EBC, il est possible de demander une autorisation de coupe et d'abattage d'arbre, un débroussaillage... Seul le défrichement (suppression de l'état boisé d'un terrain) est interdit.

Précision de la Chambre d'Agriculture : il n'existe pas à la connaissance de la chambre de projet sylvicole nécessitant le déclassement.

M. le Maire souhaite rencontrer rapidement les propriétaires concernés afin d'étudier la question.

12) M. LAVOCAT (Conseil Général) explique que le CG serait intéressé par l'acquisition de la zone humide de l'Estagnol au titre des espaces naturels sensibles, à la valeur déterminée par France Domaine.

La commune y est favorable.

13) M. MAYER Francis (chef de la station Marine), Mme CAPDEVIELLE Martine, Mme FAUSSADIER Isabelle (défense) évoquent la station marine. Une nouvelle antenne ayant été installée, ils indiquent qu'il ne devrait pas être possible de faire un bassin de rétention sur le terrain. Par ailleurs, ils souhaitent que l'article UM13 ne soit pas réglementé. Enfin, ils souhaiteraient obtenir un projet précis sur l'élargissement du chemin de la Ruytèle.

Cet élargissement est important pour la commune depuis que le désenclavement Est de la commune a été abandonné. Le contournement Ouest a été initié par le projet du Patrimoine. Le

chemin de la Ruytèle permettrait un raccordement sur la RD98. Un piquetage va être réalisé en liaison avec les services de la défense et le Conseil Général permettant de définir un projet plus précis.

- 14) M. JAUBERT (TPM et SCOT) souhaiterait un groupe de travail avec la commune afin de mettre en corrélation le SCOT avec le rapport de présentation du PLU.

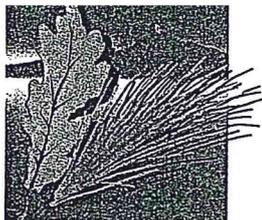
Une telle réunion va être organisée prochainement.

Le Maire

Christian SIMON

Vice-président TPM





CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
de PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Mairie de LA CRAU

6 FEV. 2012

ARRIVÉE
Monsieur le Maire de LA CRAU
Boulevard de la République
Hôtel de Ville
83260 LA CRAU

Foret
Privée
Française

1256
NF

Le Luc, lundi 30 janvier 2012

Objet : réunion Personnes Publiques Associées de votre commune
Dossier suivi par Jean-Marc CORTI tél : 04.94.50.11.51 mail : jean-marc.corti@crpf.fr

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre invitation du 20 janvier dernier pour assister à la réunion des personnes publiques associées concernant l'élaboration du PLU.

Malheureusement nous ne pourrions pas assister à cette réunion par manque de personnel.

Une rapide lecture des documents nous permet de faire la remarque suivante sur l'EBC :

Nous insistons sur le fait que le classement en EBC doit correspondre à une véritable analyse de leurs intérêts et ils n'ont pas vocation à découvrir les massifs entiers qui sont déjà protégé de façon réglementé par le code forestier.

Je me permets de vous joindre les notes de doctrine établis par le CRPF qui précisent les points de vue de l'établissement (CRPF) sur la prise en compte de la forêt dans les documents d'urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

L'Ingénieur Territorial
Bernard CABANNES

PJ : doctrines PLU et EBC

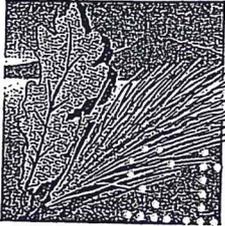
Antenne du Var : La maison de la forêt, ZI les Lauves, 83340 LE LUC

7 impasse Ricard Digne
13004 MARSEILLE
Tél : +33 (0)4 95 04 59 04
Fax : +33(0)4 91 08 86 56
Courriel : paca@crpf.fr
<http://www.ofme.org/crpf/>

DÉLÉGATION RÉGIONALE DU
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE

Établissement public national régi par l'article L221-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00379 - APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

*"Une forêt privée gérée et préservée
par un réseau d'hommes compétents
au service des générations futures"*



Provence
Alpes
Côte d'Azur



Eléments de doctrine sur les EBC

Préambule

La région PACA est soumise depuis des décennies à une forte pression urbanistique, notamment sur ses départements littoraux.

Pour se protéger d'une artificialisation excessive des sols et sauvegarder leurs espaces « dits naturels », dès 1970 avec l'apparition des premiers POS, de nombreuses communes ont utilisé largement les possibilités de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui précise : « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* ».

Dans l'esprit de la loi, ce classement ne devait concerner que des cas particuliers, présentant un intérêt pour l'urbanisme, sachant que les massifs forestiers sont déjà protégés par le code forestier.

La frange littorale se faisant toujours grignoter par les constructions, la loi dite littoral du 3 janvier 1986, avec l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, a précisée : « *le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de commune, après consultation de la commission départementale des sites* ». Les termes *les plus significatifs* restent à interpréter au cas par cas !

Si ces textes ont permis de sauvegarder certains espaces boisés littoraux de la destruction, il en a résulté un classement excessif en EBC de la plupart des massifs forestiers, et cela peut devenir une entrave à la gestion forestière, notamment en zone méditerranéenne où la forêt est typiquement multifonctionnelle ; par ailleurs, toute reconquête d'espaces anciennement agricole devient alors impossible, alors que la remise en culture de restanques ou anciennes friches permettrait de contribuer à la valorisation et à la sauvegarde de massifs forestiers sensibles à l'incendie.

La loi SRU du 13 décembre 2000 qui est venue changer l'esprit des documents d'urbanisme donne une vocation d'aménagement et de gestion de l'espace aux POS ou PLU, notamment par l'instauration des Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Malgré cela, on constate encore souvent dans les révisions de documents d'urbanisme, une augmentation des surfaces classées en EBC, pour « préserver et conserver » les milieux forestiers « dits naturels », au mépris de leur gestion et en ignorant les possibilités offertes par le code forestier.

La mise en place des EBC et ses contraintes

Le classement en EBC, qui relève du pouvoir de l'autorité en charge de la rédaction du PLU, vient se superposer aux affectations de sol effectuées dans le document d'urbanisme ; ils peuvent donc se trouver en zone naturelle et forestière, mais aussi en zone agricole, urbaine ou à urbaniser.

Le classement interdit tout changement d'affectation du sol, et donc entraîne de fait le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement (1). Il n'est donc pas question de revenir à un usage agricole, même s'il s'agit d'espaces boisés gagnés sur d'anciennes friches (anciennes restanques, oliveraie). De même, pas de coupures pourtant si utiles à la Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI), pas d'ouverture de pistes selon une interprétation restrictive souvent faite, pas de places de dépôts nécessaires à l'exploitation forestière, pas d'aménagements pour valoriser la gestion cynégétique ou touristique.

Les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable à la Mairie, sauf cas particuliers (arbres dangereux, etc.) ou selon les arrêtés préfectoraux (2) qui peuvent dispenser de cette déclaration certains types de coupes, ou bien encore s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion.

Il est donc possible d'avoir une activité d'exploitation, notamment dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé qui a programmé les équipements indispensables à la mise en valeur et à sa protection, qui peuvent éventuellement être considérés comme des annexes de la forêt définies par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 (article 27 de la loi, article L 315-1 du code forestier) ; mais pas de diversification !

La suppression des EBC

Les massifs forestiers sont déjà protégés par le code forestier qui réglemente les coupes (article L 10), et en particulier par la réglementation sur le défrichement qui s'applique généralement aux massifs supérieurs à 4 ha et parfois 1 ha.

On peut donc en conclure que le classement en EBC peut pallier une absence de protection pour les arbres isolés, les haies et les boqueteaux, voire les petits bois inférieurs à 4 ha et répondre ainsi au souci d'une commune de conserver un patrimoine boisé qu'elle juge intéressant, mais il n'y a aucun intérêt à classer des massifs de 200 ou 300 ha de bois.

Le déclassement d'un EBC demande une révision du PLU (éventuellement simplifiée pour un projet d'intérêt général), procédure lourde et chère, qui ne se fait donc que pour un projet important, rarement pour une demande individuelle d'un propriétaire forestier. En zone littorale, tout déclassement doit en plus recevoir l'avis favorable de la commission des sites.

De nombreuses communes, qui ont classé de façon excessive tous leurs espaces naturels, se trouvent aujourd'hui confronté à ce problème, et leur volonté de préservation de ces espaces se retourne contre elles quand elles prévoient une amélioration de l'aménagement de leur territoire.

En dehors des opérations dites d'intérêt général, le déclassement doit être argumenté (notamment auprès de la commission des sites), alors qu'à l'inverse c'est le classement qui devrait être clairement justifié au regard des préoccupations d'urbanisme et d'aménagement de l'espace.

Pour décrocher un avis favorable, certaines communes compensent un déclassement par le classement d'une surface équivalente ou même supérieure : c'est une aberration, un classement doit se justifier en lui-même et non pour permettre un déclassement par ailleurs.

En conséquence, le CRPF émet les vœux suivants :

Le classement en EBC devrait concerner principalement en zone urbanisée et pour des motifs à urbanisme, motivés dans le rapport de présentation du PLU, les arbres remarquables, alignements, parcs, haies, bosquet, ripisylves, bois de moins de 4 ha dont le code forestier n'assure pas de fait la préservation.

- *Les communes qui ont classé de façon abusive des surfaces importantes en EBC sans justification précise devraient prévoir leur suppression au cours des révisions de leur document d'urbanisme*
- *Lors d'une demande de déclassement au cours d'une révision de POS ou PLU,, il est fréquent de voir un argumentaire montrant que l'EBC n'avait pas de justification ; dans ce cas, il est illogique de déclasser précisément l'emprise du projet (cas fréquent pour l'implantation d'une ferme photovoltaïque) et non le massif en totalité.*

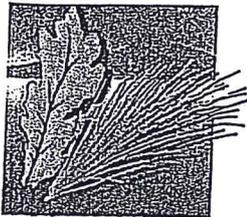
Il est nécessaire aujourd'hui de réviser les appréciations qui ont conduit a des classements excessif en EBC des espaces boisés, les dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant une protection efficace de la plupart des massif, et les PLU, en tant qu'outils de l'aménagement du territoire tels que l'a impulsé la loi SRU, doivent prendre en compte la nécessité d'une gestion dynamique et durable de ces espaces, qui est le meilleur garant de leur conservation.

B.C. 26/11/2010

(1) Bien distinguer défrichage et coupe :

- un défrichage a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière pour un nouvel usage (urbanisation, agriculture, infrastructure)
- une coupe bien conduite est une opération sylvicole visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier, le maintien de l'état boisé restant assuré.

(2) A titre d'exemple, le Var et les Bouches du Rhône ont pris un arrêté en 1978 permettant les coupes rases de taillis inférieures à 10 ha, les coupes d'amélioration et de régénération des peuplements résineux inférieures à 10 ha, etc. (se référer à ces arrêtés pour plus de précisions).



Note de doctrine du CRPF PACA sur les PLU (ou POS)

Le Centre Régional de la Propriété Forestière Provence Alpes Côte d'Azur est confronté à une demande croissante d'avis sur l'élaboration des PLU ou POS, qui pour la plupart méconnaissent la gestion forestière et son importance dans l'aménagement du territoire.

Le personnel du CRPF ne disposant pas toujours du temps nécessaire pour examiner en détail chaque dossier, il est nécessaire de porter à connaissance quelques données générales.

Le but de la présente note est donc de rappeler quelques éléments fondamentaux sur la forêt privée, sa gestion, ses propriétaires, et de rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers en tenant compte du code forestier.

Une forêt vivante, gérée et valorisée dans le respect du code forestier et qui contribue à l'économie et l'aménagement du territoire.

La forêt, qui couvre plus de 45% du territoire régional, appartient pour les trois quarts de sa surface à des propriétaires particuliers.

La politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts, et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

La protection des massifs forestiers est apportée d'abord par une gestion durable, elle-même définie et réglementée par le code forestier.

Cette gestion durable doit garantir leur diversité biologique, leur productivité et leur capacité de renouvellement et s'appuie sur différents documents encadrés par le code forestier qui apportent cette garantie.

Il s'agit en particulier, pour les forêts privées, des documents de gestion durable suivants : le code des bonnes pratiques sylvicoles, le règlement technique de gestion et le Plan Simple de Gestion ; celui-ci comporte une analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, ainsi qu'un programme des coupes et travaux sur les 10 à 20 ans à venir.

Ces plans sont agréés par le Centre Régional de la Propriété Forestière, conformément au schéma régional de gestion sylvicole, lui-même approuvé par l'Etat. Le diagnostic initial de la commune servant à établir le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) doit donc tenir compte de ces éléments, ainsi que des actions plus générales de développement telles que les chartes forestières de territoire, les plans de développement de massif, etc.

En plus des documents de gestion, plusieurs dispositions du code forestier réglementent le défrichement et certaines coupes d'arbres pour contrôler l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements.

Le PLU, qui offre différents outils de protection des espaces boisés au titre de l'urbanisme, ne doit pas ignorer les garanties de gestion durables et les mesures de protection apportées par le code forestier. Il doit comporter une réflexion quant au développement des massifs forestiers en cohérence avec les autres enjeux territoriaux, en particulier avec l'agriculture et l'urbanisation.

La protection des boisements dans le PLU

Les espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue par la collectivité doivent être classés en zone N, mais le code de l'urbanisme prévoit en outre deux outils de protection : les espaces boisés à conserver ou à créer et les éléments de paysage à préserver.

Il s'agit d'une possibilité supplémentaire de protection des boisements offerte aux collectivités. Les éléments de paysage à protéger doivent se limiter à des enjeux bien identifiés. Le classement en EBC (Espace Boisé Classé) peut concerner tout bois, forêt ou parc, enclos ou non, ainsi que des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement, etc.. Il s'agit d'une mesure de protection forte et contraignante qui interdit tout changement d'affectation du sol ; ce classement doit être motivé par des raisons d'urbanisme exposées dans le rapport de présentation du PLU.

Le classement intégral d'un bois en EBC peut rendre sa gestion dans le temps problématique suite à la difficulté de créer ultérieurement et sans l'avoir prévu avant le classement certains équipements indispensables à sa mise en valeur et à sa protection (piste par exemple, ou création d'espaces ouverts) ; ces massifs sont déjà soumis à des mesures réglementaires fortes dont l'application relève de la compétence des services forestiers de l'Etat. La loi forestière de juillet 2001 a défini la multifonctionnalité de la forêt qui doit pouvoir fournir toutes les aménités qu'en attend la collectivité, ce que freine et interdit souvent le classement en EBC ou en élément de paysage à protéger.

Lors des études préalables au PLU, il est donc recommandé d'établir un diagnostic précis des espaces boisés pour identifier les plus sensibles et limiter le classement à ceux dont la conservation est essentielle.

Dans le cas particulier des communes soumises à la loi littoral, le classement des « boisements les plus significatifs » est obligatoire, après avis de la commission des sites, mais ne justifie pas le classement systématique de tous les massifs forestiers.

PLU, urbanisation et forêt

Tout d'abord, la forêt ne doit pas être la réserve foncière de l'urbanisation sans nécessité. Mais cela ne veut pas dire que toute construction ou équipement doit être interdit en forêt. Pour être efficace et ne pas gêner le développement de la gestion forestière, le PLU, tout en assurant la prévention du mitage des massifs, doit laisser la possibilité de construire les bâtiments, réaliser les équipements et activités nécessaires à la gestion forestière et à la multifonctionnalité.

L'urbanisation ne doit pas être une gêne pour l'exploitation forestière. Trop souvent, l'implantation de lotissements au pied des massifs ne prévoit pas les accès nécessaires aux engins forestiers et aux grumiers pour permettre leur exploitation rationnelle. Cette accessibilité est également indispensable pour les engins de lutte contre les incendies.

Tenir compte des interfaces forêt-habitat. L'urbanisation au contact des forêts ne devrait pas générer de nuisances. Pour éviter cela, on peut imaginer la création d'interfaces à la charge des aménageurs, ou la création d'ASA pour les gérer.

Forêt et risques

Si la forêt est elle-même soumise à des risques, principalement sanitaires, météorologiques et d'incendie, elle a également un rôle de protection contre des risques divers, en particulier érosion des sols et inondations, mais aussi chutes de blocs, avalanches, etc. Pour qu'elle puisse jouer son rôle, il est nécessaire de pouvoir la gérer de façon durable.

Le PLU doit éviter toute prescription ou recommandation limitant la gestion ou l'exploitation des zones forestières, ces activités étant déjà encadrées par le code forestier.

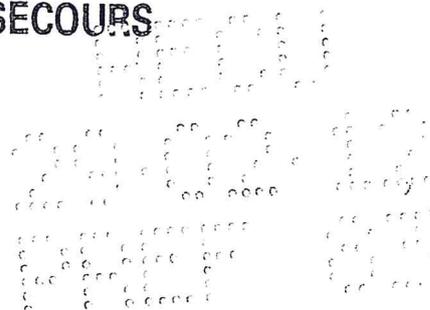
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES SERVICES

D'INCENDIE ET



DE SECOURS

CENTRE JACQUES VION



GROUPEMENT PREVENTION / PREVISION

Service : Prévision

NUMERO : 000985

Affaire suivie par : Capitaine BRASSEUR/BG

Téléphone : 04 94 60 37 93

Fax : 04.94.60.37.50

Draguignan, le **27 JAN. 2012**

Le Directeur Départemental

à

Monsieur le Maire
DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
URBANISME – CADASTRE - AGRICULTURE
Bd de la République
83260 LA CRAU

Objet : Elaboration d'un PLU – Commune de la CRAU.

Référence : Votre courrier en date du 25 novembre 2011.

J'accuse réception de votre courrier cité en référence par lequel vous me transmettez le compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées concernant l'élaboration du PLU de LA CRAU.

La commune de LA CRAU étant soumise au risque feu de forêt, la problématique posée par l'urbanisation face aux espaces boisés doit être prise en compte dans le P.L.U. de la commune et ce, même si la plupart des zones ouvertes à la construction sont situées dans des secteurs où ce risque est peu élevé.

A ce titre, nous formulons les observations suivantes quant aux dispositions qui pourraient être prises au regard du risque feu de forêt auquel certaines zones demeurent soumises mais également de manière générale en matière de défense et de lutte contre l'incendie.

.../...

I – Zones AU

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

Accès et voirie

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Espaces naturels, espaces libres et plantations

Débroussaillage et maintien en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur de la totalité des unités foncières.

Défense en eau

Toutes les zones, seront équipées de poteaux d'incendie répondant aux normes NFS 61-213, installés conformément à la norme NFS 62-200 et possédant un débit nominal de 60 m³/h sous une pression de 1 Bar.

Toute construction devra s'en trouver éloignée de 200 mètres au plus.

Caractéristiques des terrains - distance aux constructions voisines - densité

Une densité minimale de cinq bâtiments à l'hectare devrait être obtenue sur le territoire concerné par ces zones.

II - Zones U

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :

- De la mise en place de poteaux d'incendie normalisés ;
- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
 - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
 - 5 mètres de 10 à 50 habitations ;
 - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;
- Du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

III - Zones A

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n° 465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.

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

IV - Zones N

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n° 465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.

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

V E M P L A C E M E N T S R E S E R V E S

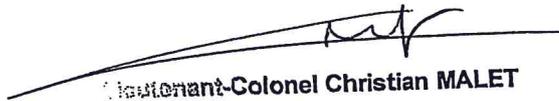
L'élargissement des voies et des chemins sur la commune doit pouvoir tenir compte des conditions d'accès des véhicules d'incendie et de secours. Aussi, il y a lieu de proscrire la présence de voie inférieure à 4 mètres, hormis les chemins réputés comme piétonniers.

Le désenclavement et le maillage de secteurs devront être systématiquement recherchés.

L'absence d'impasse supérieure à 80 mètres devra également être favorisée avec systématiquement la réalisation d'aire de retournement ou d'un espace d'au moins 200 m² en bout de voie.

La prise en compte des pistes DFCI en tant qu'espace réservé permettrait de fixer les caractéristiques et l'usage spécifiques de ce type d'ouvrage dans un PLU.

Pour le Directeur Départemental
Chef de Groupement Prévention - Prévision



Lieutenant-Colonel Christian MALET

Tr : LA CRAU : Elaboration du PLU - RPPA le 03/02/2012 à 8 h 30 sur le zonage,
règlement et ER

Christelle
BILLET

Lundi, 30 Janvier 2012 10:55AM

A : PLU

Ci-joint les remarques du service de l'Eau et de l'Assainissement sur le projet de PLU de la Crau :

Le règlement autorise la construction de nouvelles habitations non reliées au réseau public de distribution d'eau potable.

Afin de se prémunir contre des demandes futures de raccordement au réseau, il est vivement recommandé à la commune d'intégrer dans le PLU la carte des réseaux de desserte en eau **actuels et futurs** prévus par la commune, afin que les zones de dessertes en eau soit soumises à enquête publique en même temps que le PLU et aient une valeur réglementaire.

Par ailleurs, le secteur des Arquets dans lequel se situe une des ressources en eau potable de la commune est ouvert à la construction.

Cette urbanisation est contraire à la préservation de la ressource en eau déjà très vulnérable aux pollutions et impliquera l'abandon définitif du puits des Arquets pour un usage eau potable.

Christelle BILLET

Conseil Général du Var
Direction de l'Environnement
Service Eau et Assainissement
Bureau : 11 rue Mirabeau à Toulon
Courrier : 390 avenue des Lices - BP 1303
83076 TOULON Cedex

Attention, nouveaux numéros !

Tél : 04 83 95 51 76

Fax : 04 83 95 52 18

Email : cbillet@cg83.fr

Département du Var	COMMUNE DE LA CRAU
Arrondissement de Toulon	
DECISION N° 2012-00011	
NATURE DE LA DÉCISION : Autres domaines de compétences des communes	
SERVICE EMETTEUR : Direction Générale des Services	
OBJET : Alimentation en eau potable - Puits des Arquets - Fermeture	
RECEPTION EN PREFECTURE : - 6 JAN. 2012	
AFFICHAGE : - 7 JAN. 2012	
PUBLICATION :	
NOTIFICATION :	

DECISION

Nous, Maire de la Commune de LA CRAU (Var),

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2122-22,

Vu la délibération n°08/3/1 du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil Municipal a chargé Monsieur Le Maire de prendre les décisions prévues à l'article L2122-22, et notamment d'arrêter et modifier l'affectation des propriétés communales utilisées par les services publics municipaux,

Vu l'avis hydrogéologique d'octobre 2010 relatif au Puits des Arquets, qui préconise la fermeture de celui-ci,

Vu les diverses correspondances échangées avec l'Agence Régionale de Santé Provence Alpes Côte d'Azur (ARS) : (courriers des 18 janvier, 4 avril et 5 décembre 2011 de l'ARS et courriers des 7 janvier, 26 avril et 2 décembre 2011 de la commune) par lesquelles l'ARS demande l'échéance de fermeture du Puits des Arquets, en tant que ressource en eau, afin de respecter les préconisations de l'hydrogéologue et demandant de ne plus utiliser cette ressource comme eau potable de la commune,

Vu les résultats des nombreuses analyses de cette eau brute et la teneur récurrente et importante en nitrates dont notamment les analyses du 2 mars 2009 rattachées au rapport de l'hydrogéologue,

Considérant d'autre part que l'exploitation de ce puits est, d'ores et déjà, interrompue depuis octobre 2011, pour des raisons de turbidité,

DECIDONS

ARTICLE 1 – Le Puits des Arquets est fermé en tant que ressource en eau destinée à la consommation humaine à compter du 1^{er} janvier 2012,

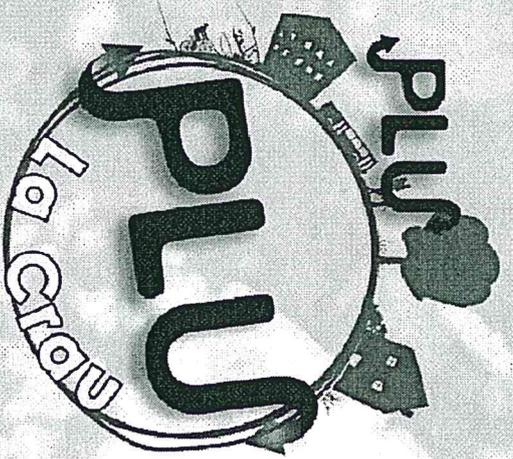
ARTICLE 2 – l'exploitation de ce puits peut être poursuivie pour d'autres usages et destination que la consommation humaine,

ARTICLE 3 – l'abandon de cette ressource en eau potable sera compensée par la souscription d'un débit supérieur auprès du Syndicat d'Alimentation en Eau des communes de la Région Est de Toulon,

ARTICLE 4 - La présente décision est soumise aux mêmes règles que celles applicables aux délibérations du Conseil Municipal.

La Crau, le - 2 JAN. 2012
Christian SIMON
Le Maire
Vice Président de Toulon Provence Méditerranée





Plan Local d'Urbanisme

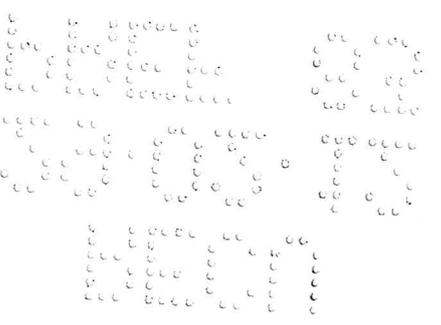
RÉUNION

Projet de traduction ré

Vendredi 3 février 2012

DEPARTEMENT DU VAR
Commune de la Crau





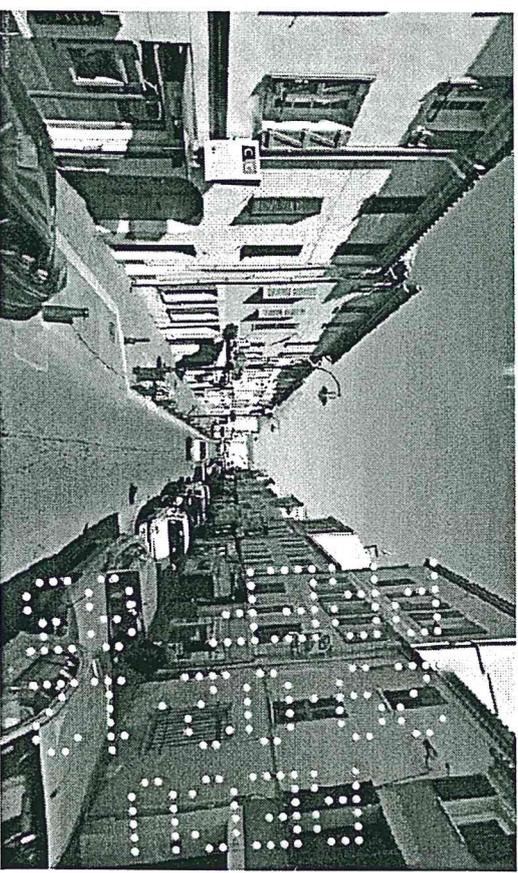
Les Zones Urbaines

Zone UA – centre-ville, centre de la Moutonne

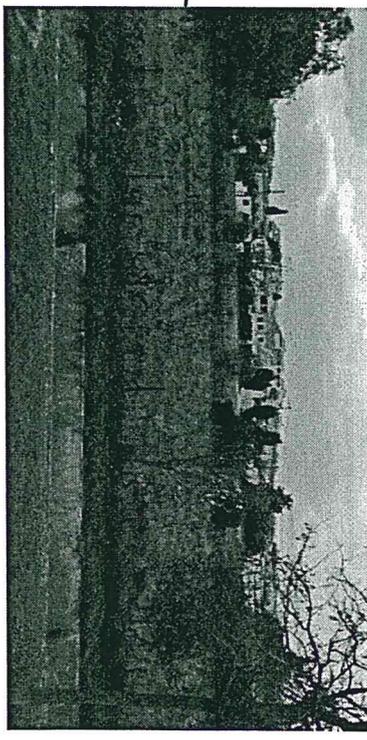
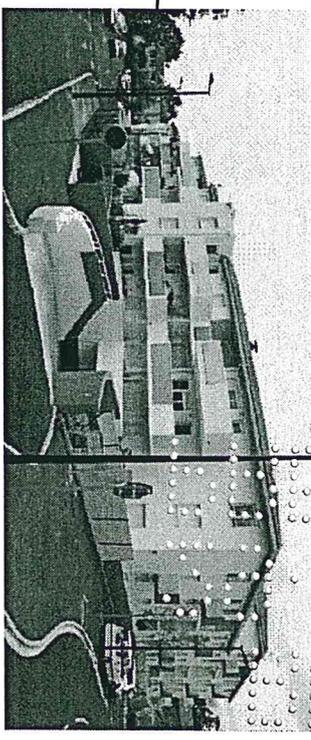
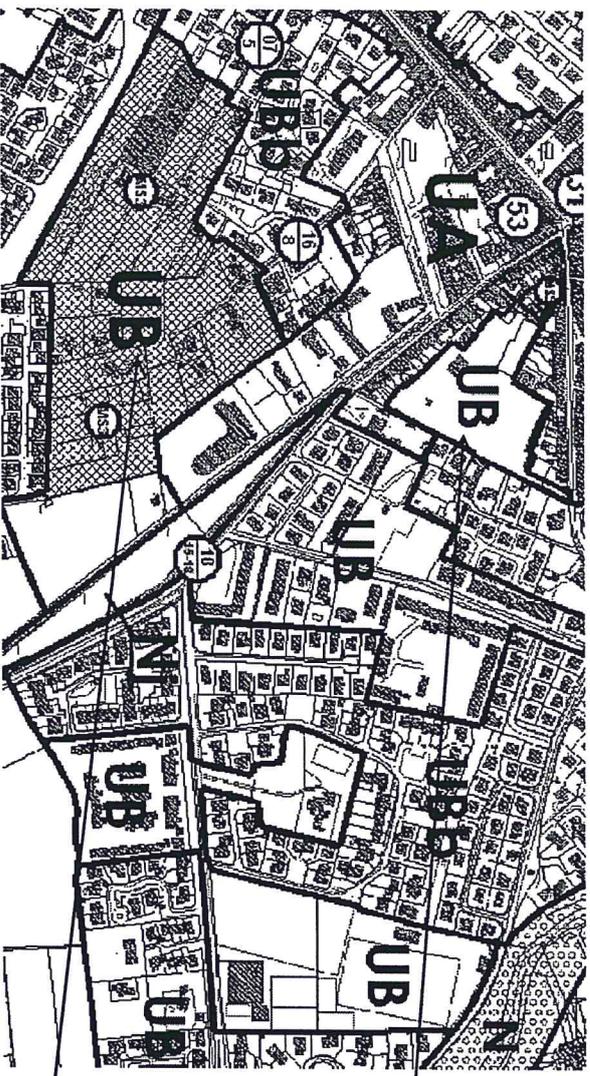
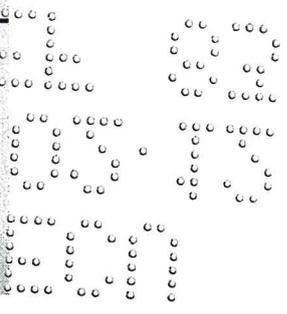


centre-ville

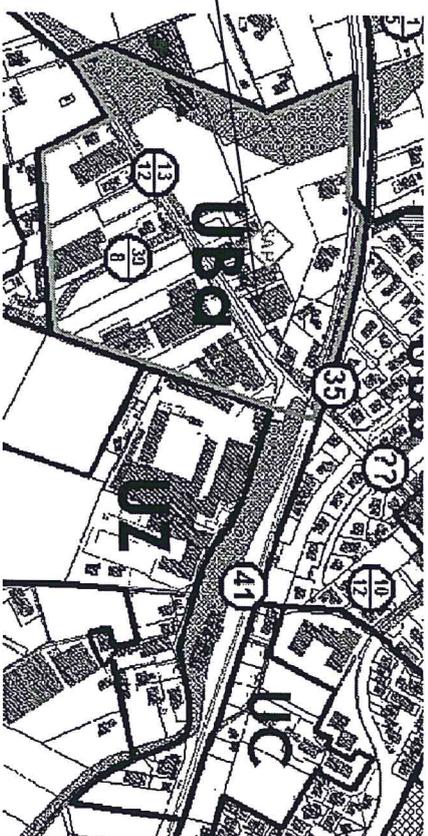
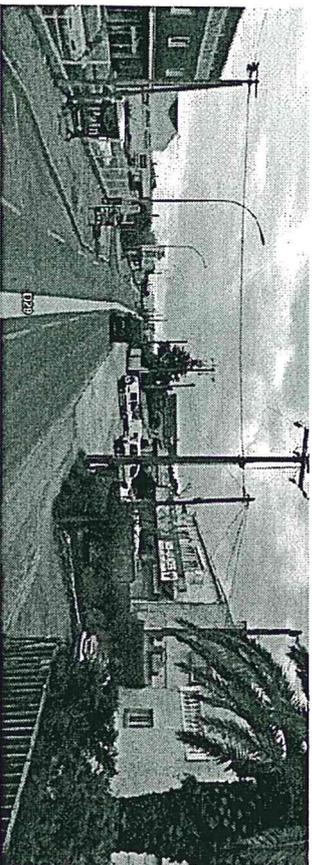
h 12 m et 15 m en recul



Zone UB – centre-ville
Habitat et équipements collectifs
COS 0,7 – h 12 m



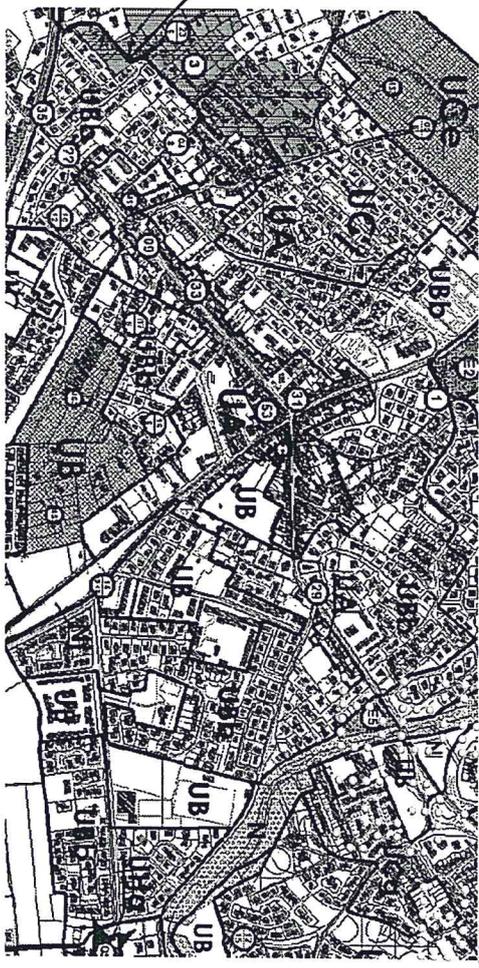
Zone UBa – extension du centre ville Habitat et équipements collectifs



COS 0,60 – h 9 m

Zone UBb – centre-ville

Habitat et équipements collectifs



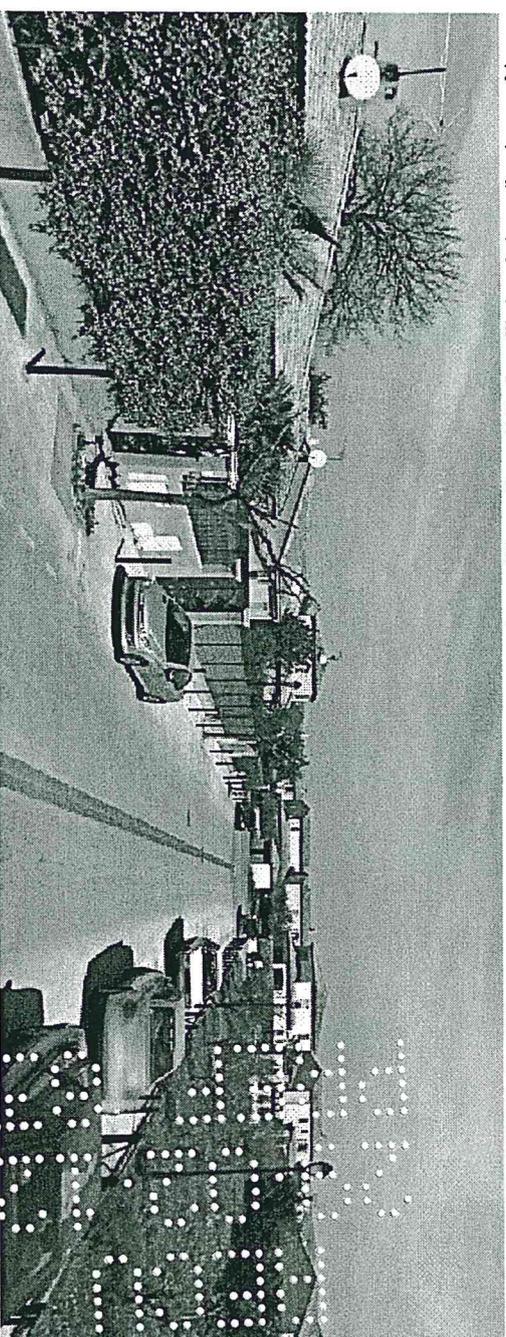
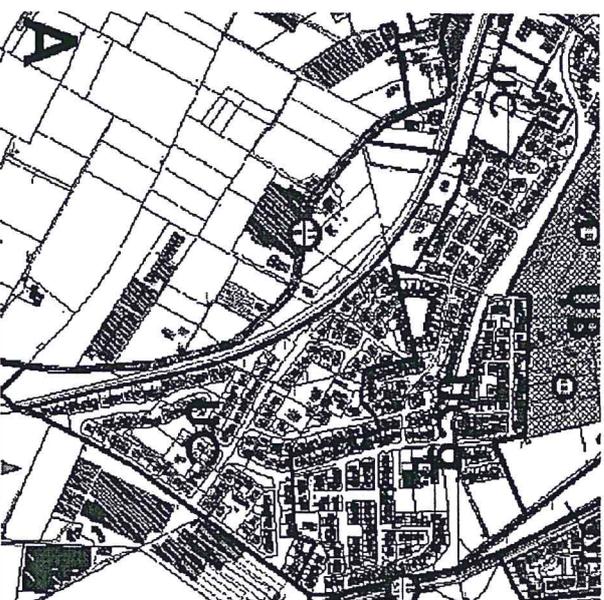
COS 0,50 – h 7 m



Zone UC – extensions du centre ville

**COS 0,30 – h 7 m
EV 40 %**

**Centre-ville –
Les Arquets**

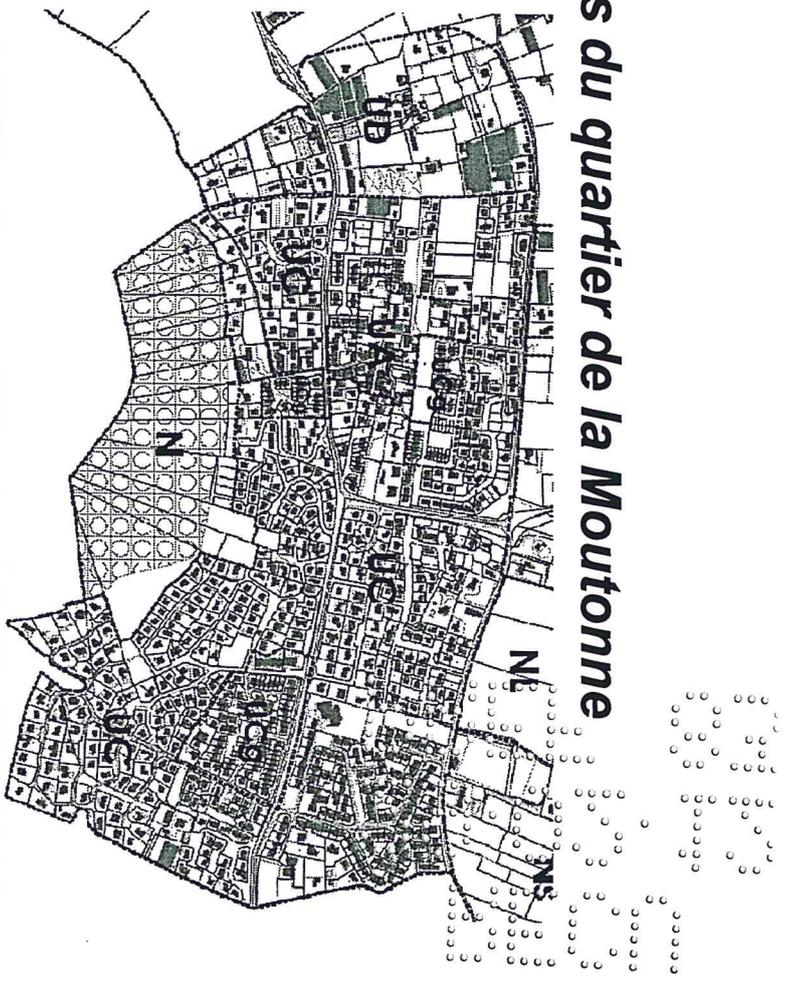


Rue du Semillon

Zone UC – extensions du quartier de la Moutonne

COS 0,30 – h 7 m

La Moutonne

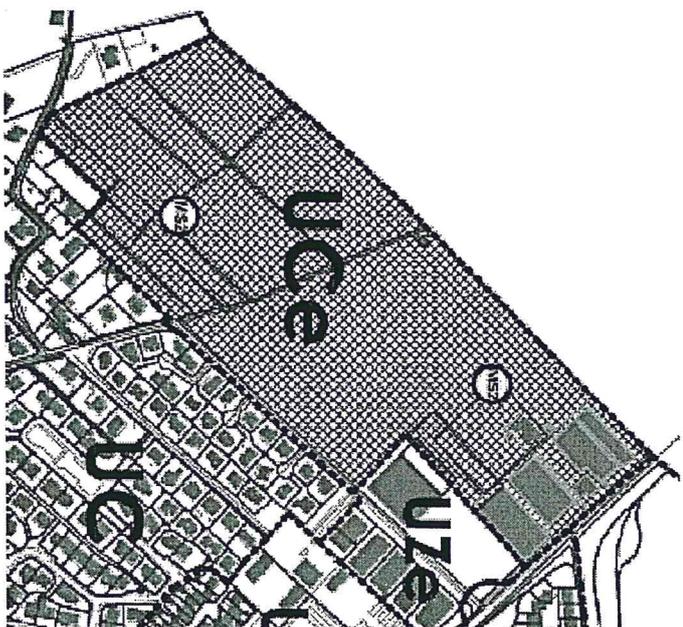
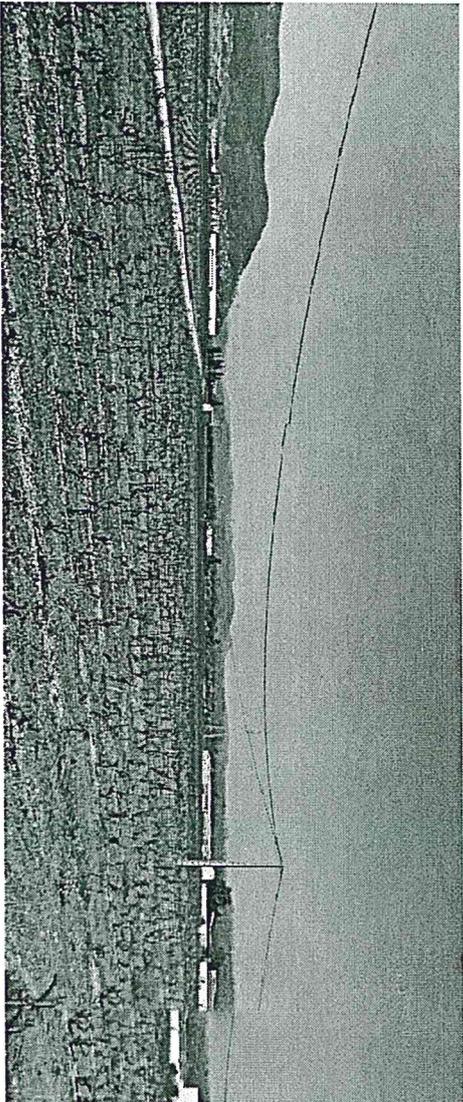


Rue du Thym

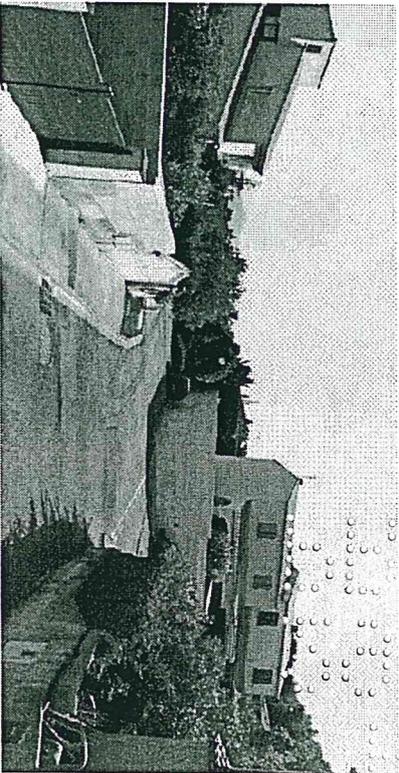
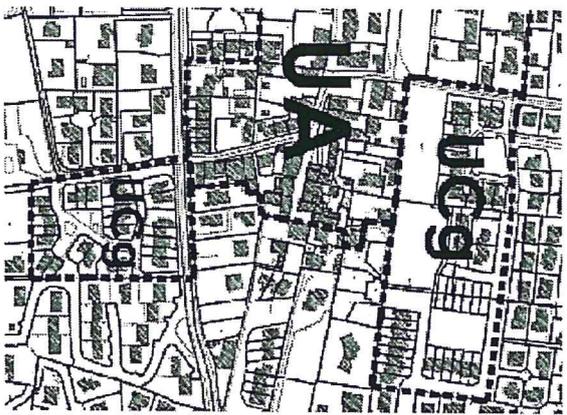
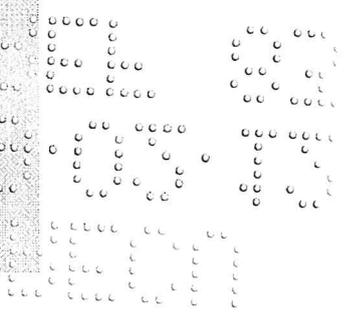


Zone UCe
(RS approuvé en aout 2011)
Habitat, activités tertiaires
et commerciales
COS 0,3 – h 7 m

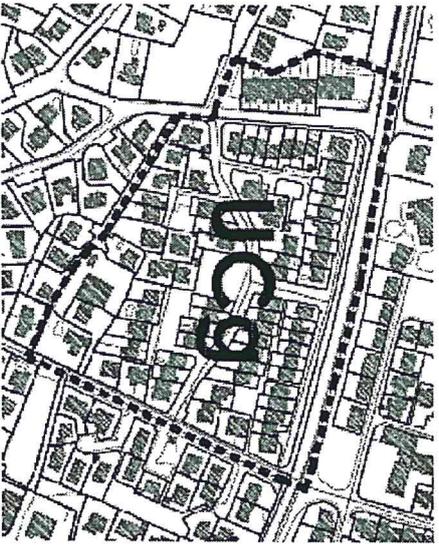
Rue du 22^{ème} BMNA



Zone UCg – Habitat groupé COS 0,5 – h 7 m



Rue Charcot



Zone UD (reconversion des zones NB)

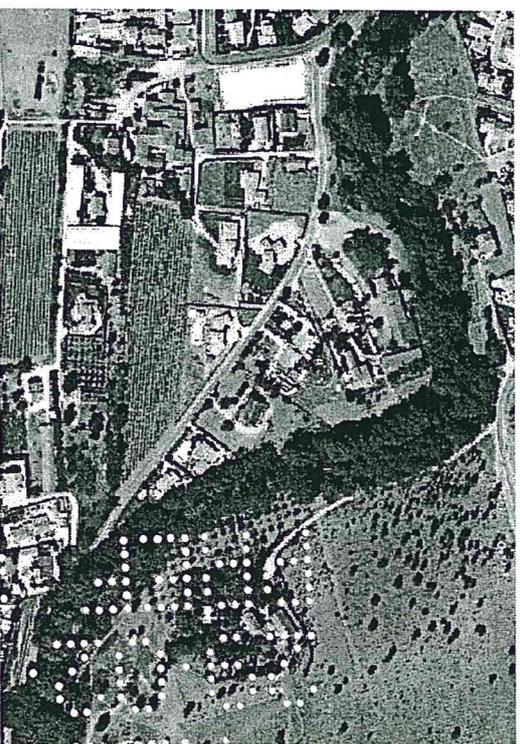
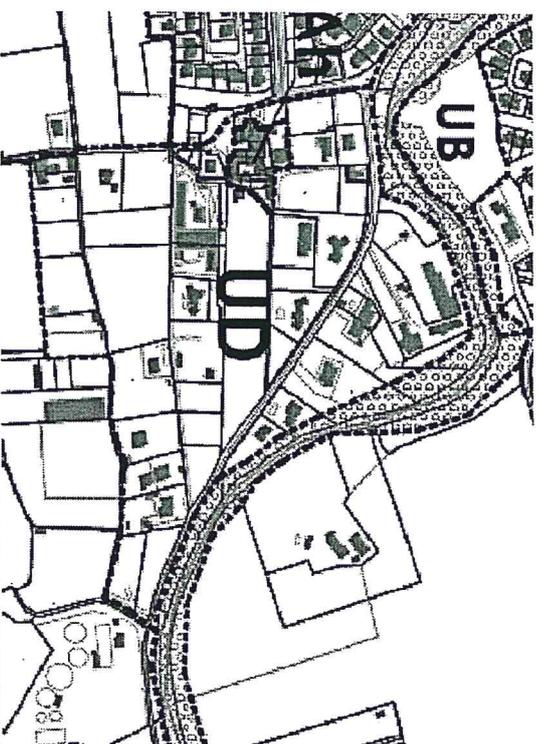
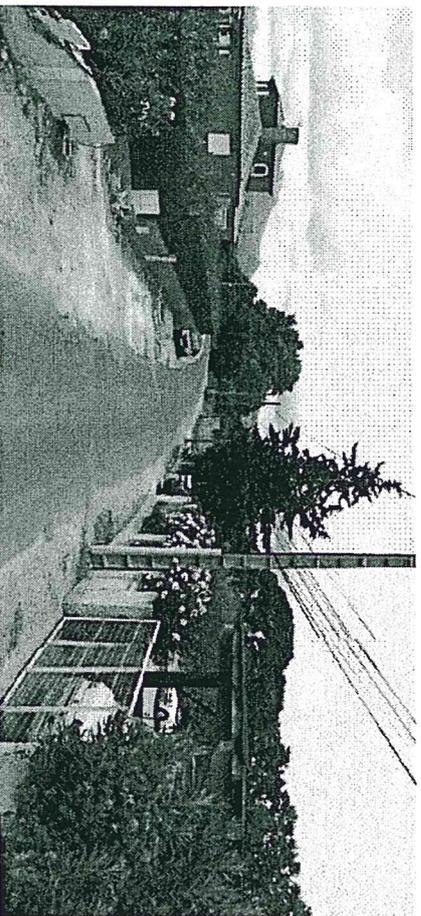
**Confortement du centre ville,
du quartier de la Moutonne
ou des hameaux**

COS 0,15

H 7 m

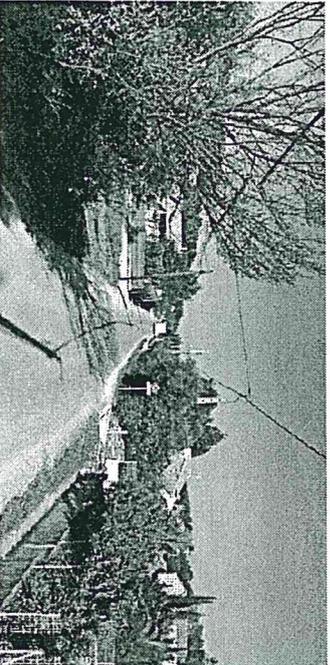
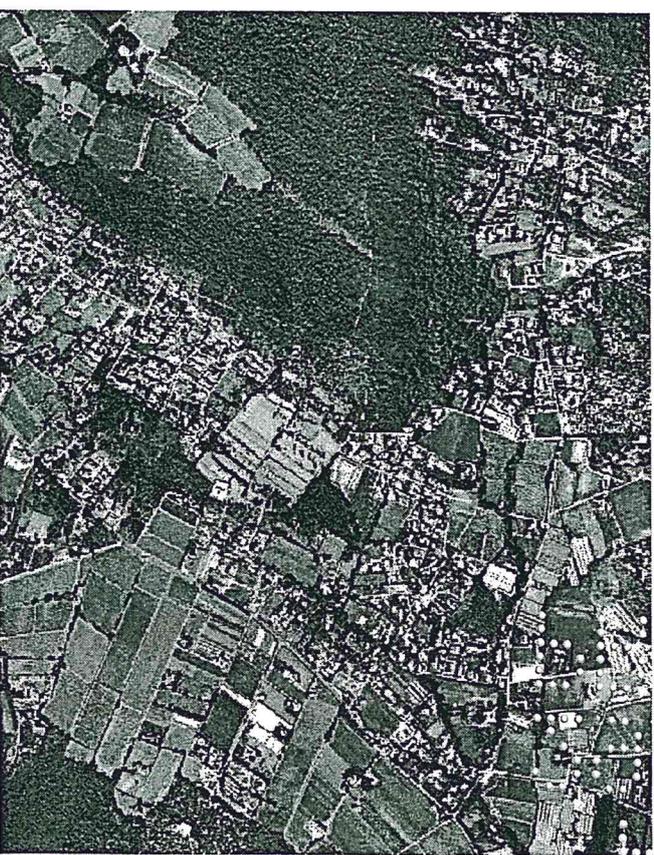
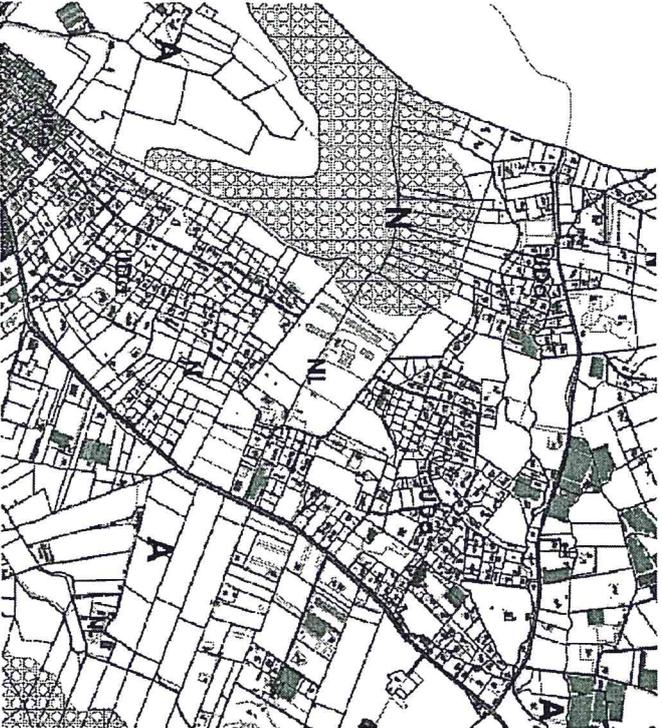
EV 60 % (à confirmer)

Chemin de l'Ubac



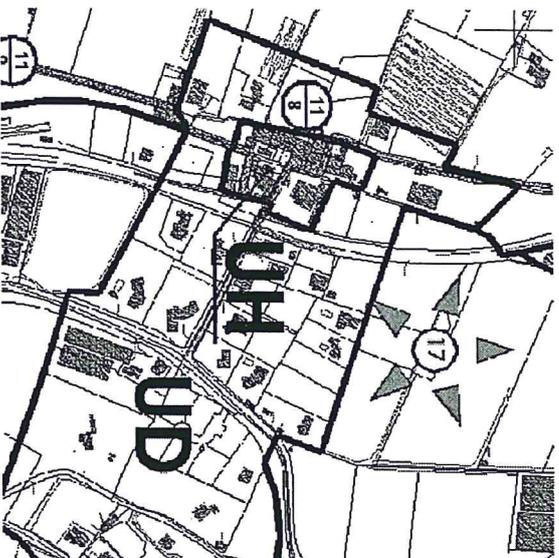
Zone UDa (reconversion de zone NB)

Habitat – COS 0,15 – h 7 m – EV 70 ou 80 % - sup min 1200 m²



Chemin du Collet Long

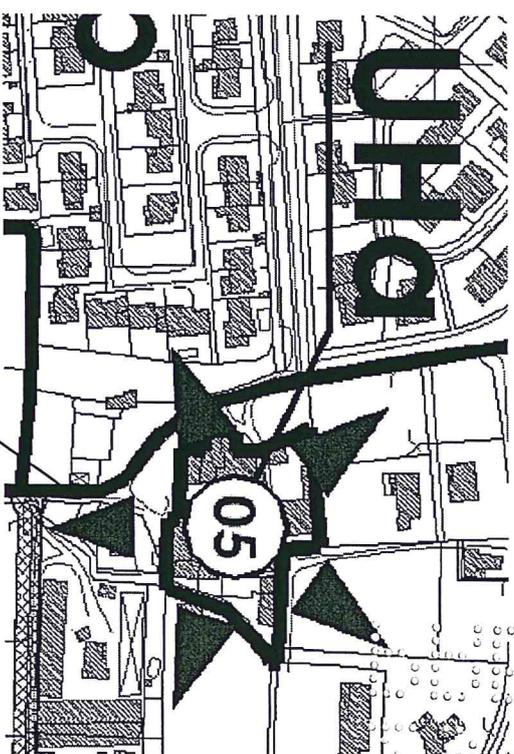
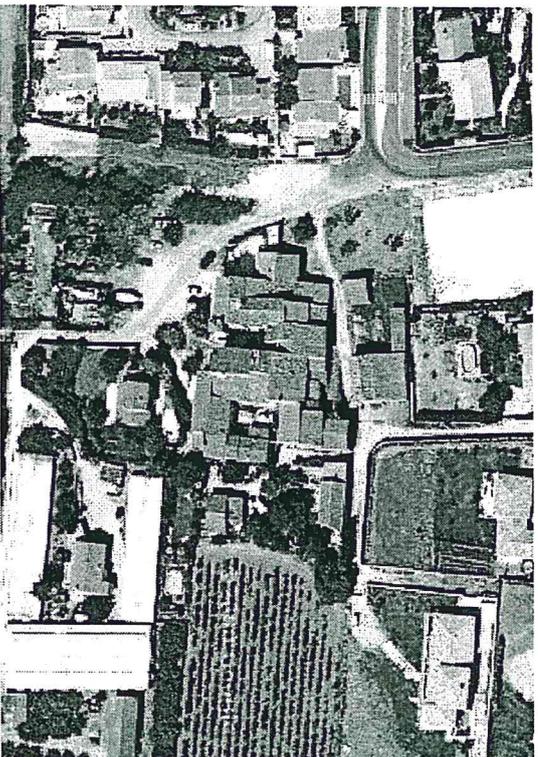
Zone UH – Hameaux historiques



Les Goys Fourniers ***Aménagement des*** ***volumes existants***

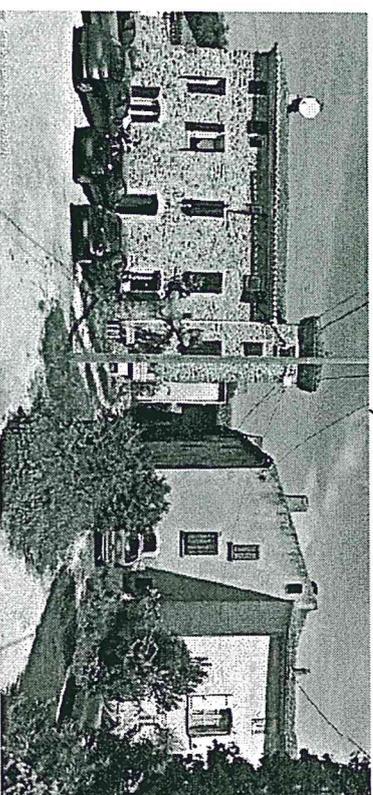


Zone UHa – Hameau historique de Notre Dame

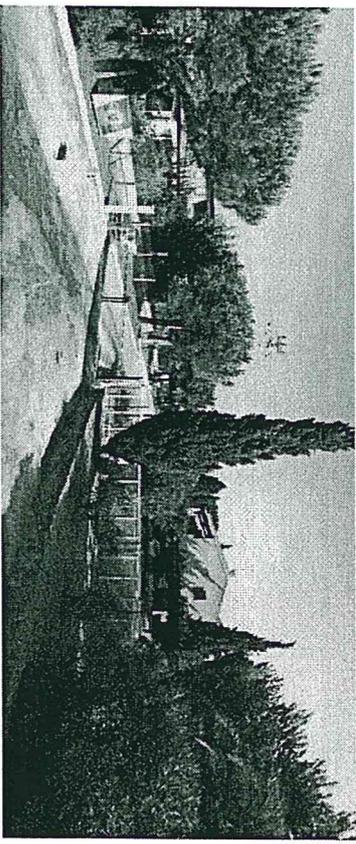
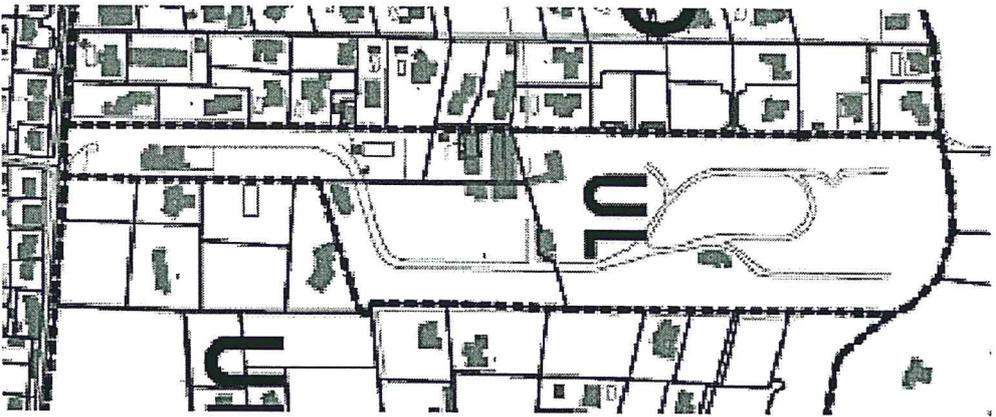


**Aménagement des
volumes existants**

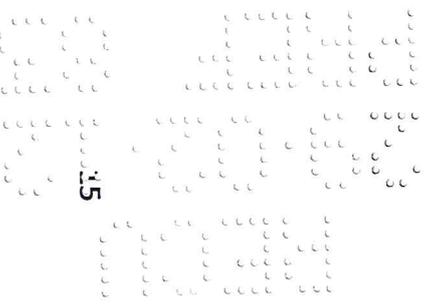
Article 11 strict



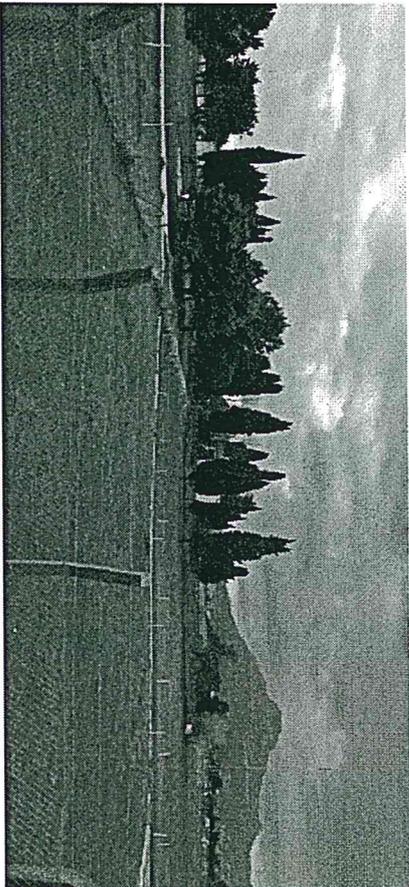
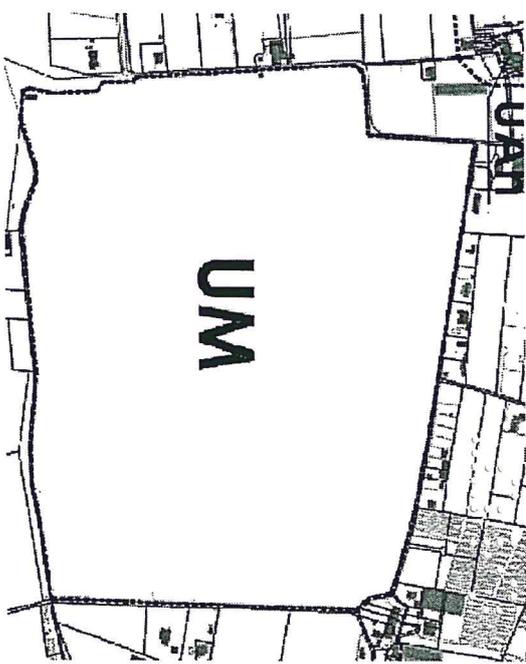
Zone UL – camping de la Moutonne
COS 0,10 – H 6 m



Chemin de Terrimas

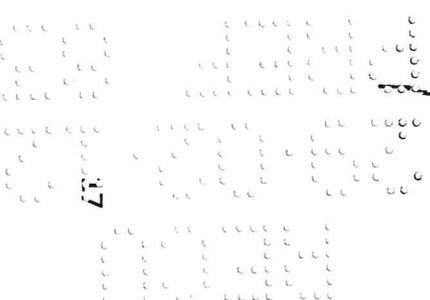
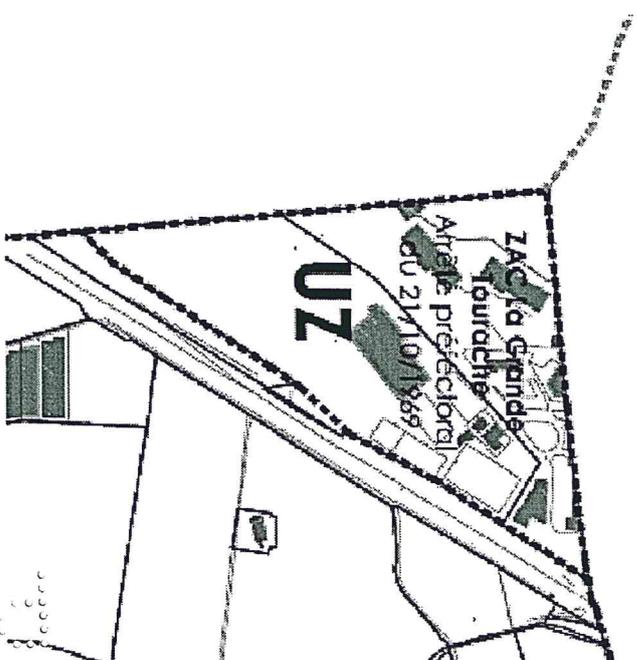
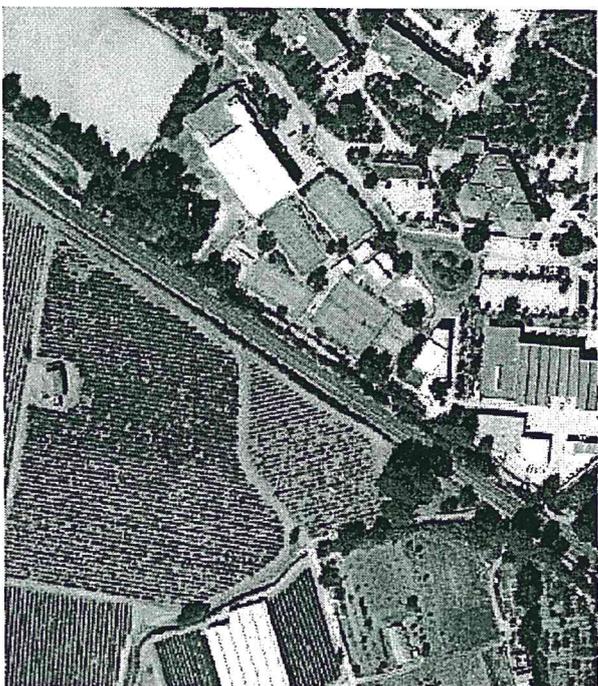


Zone UM – domaine de la Marine



Les zones d'activités

Zone UZ – ZAC de la Grande Tourrache COS 0,5 – H 9 m



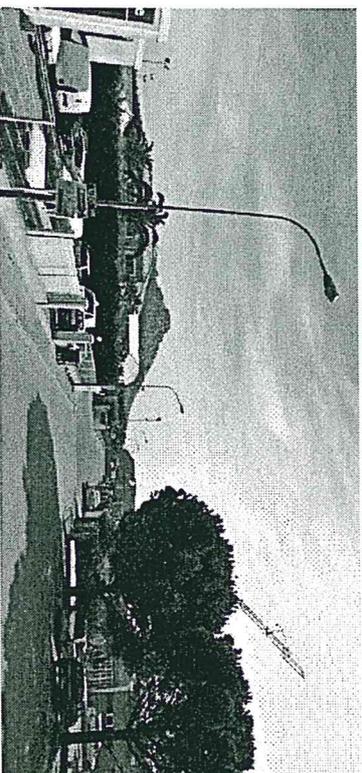
Les zones d'activités

Zone UZ – ZAC Gavary

COS 0,5 – H 9 m



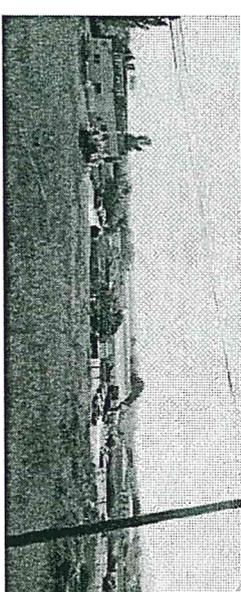
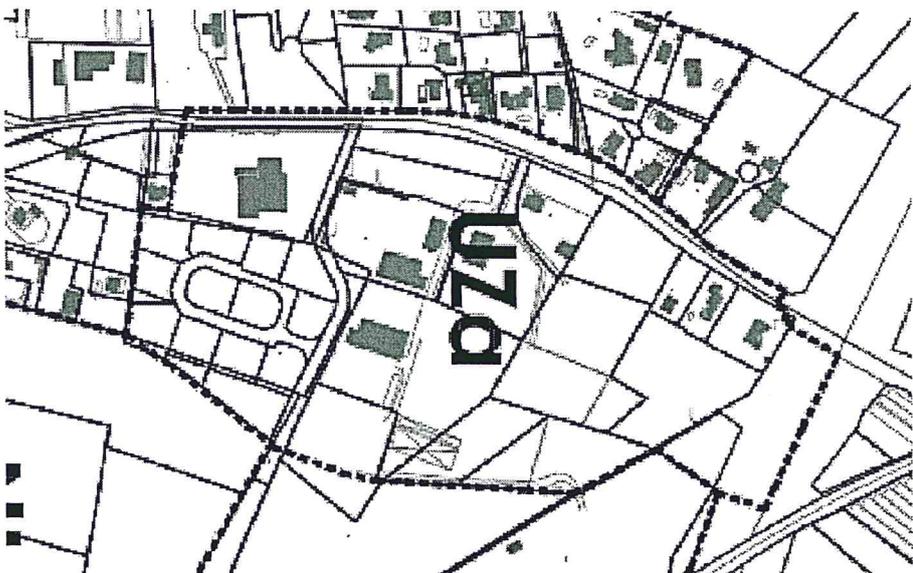
Av. L. Breget



Les zones d'activités

Zone Uza – La Giavis (La Moutonne)

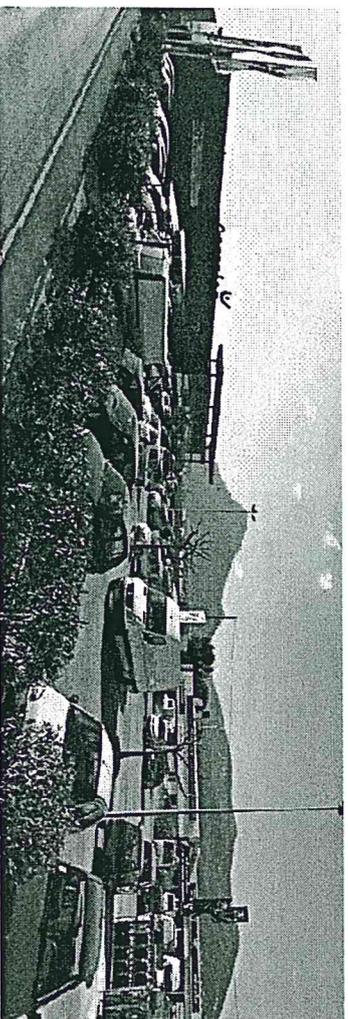
Dominante artisanale – COS 0,5 – h 9 m



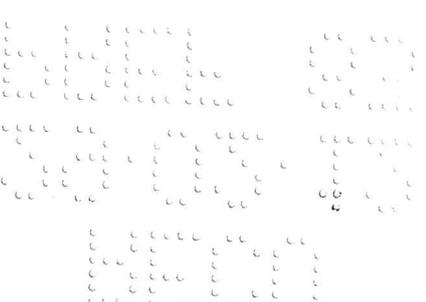
Chemin de l'Estagnol

Les zones d'activités

Zone UZe – dominante tertiaire COS 0,9 – H 9m



Rue du 22è BMNA



Les Zones à Urbaniser

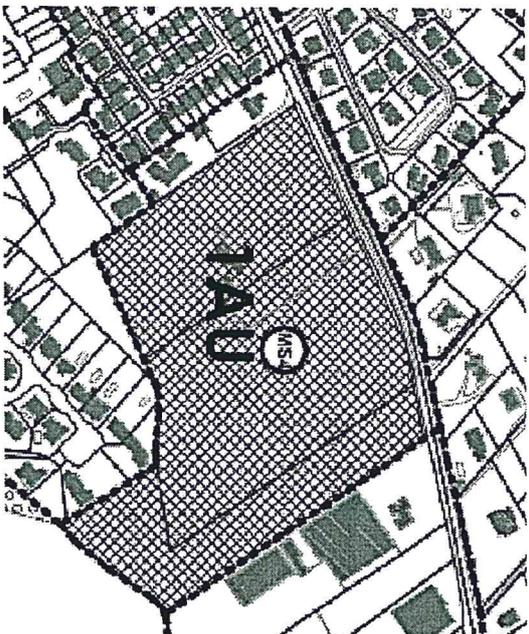
Zone alternative

- **Zone 1AU**

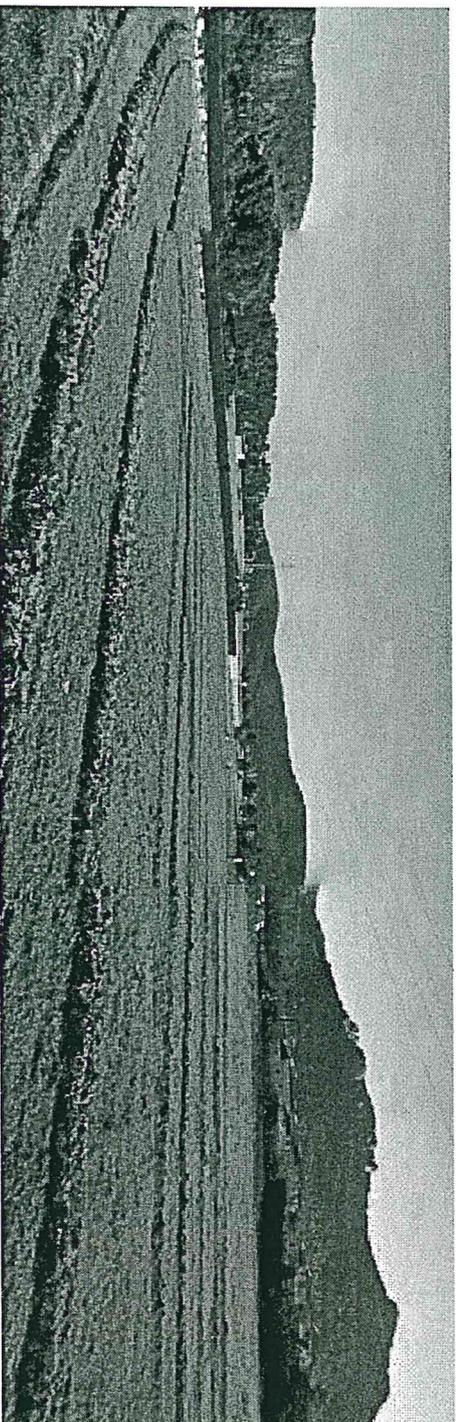
Zones strictes

- **Zone 2AUa (Chemin Long – Gavary)**
- **Zone 2AUe (la Bastidette)**
- **Zone 2AUh (les Cougourdons)**
- **Zone 2AUm (les Maunières- Notre Dame)**

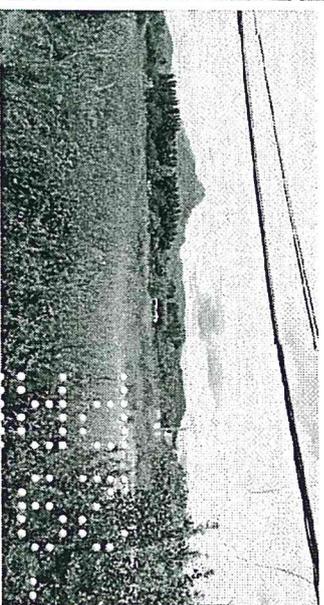
Zone 1AU Habitat



Route de
Pierrefeu



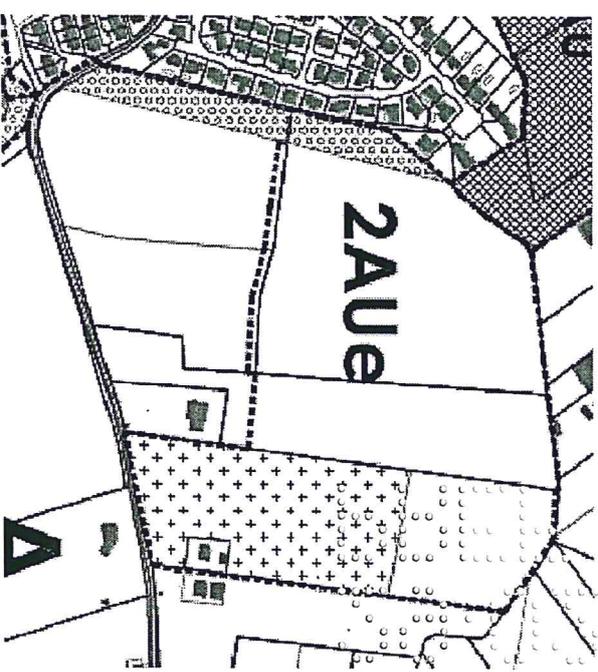
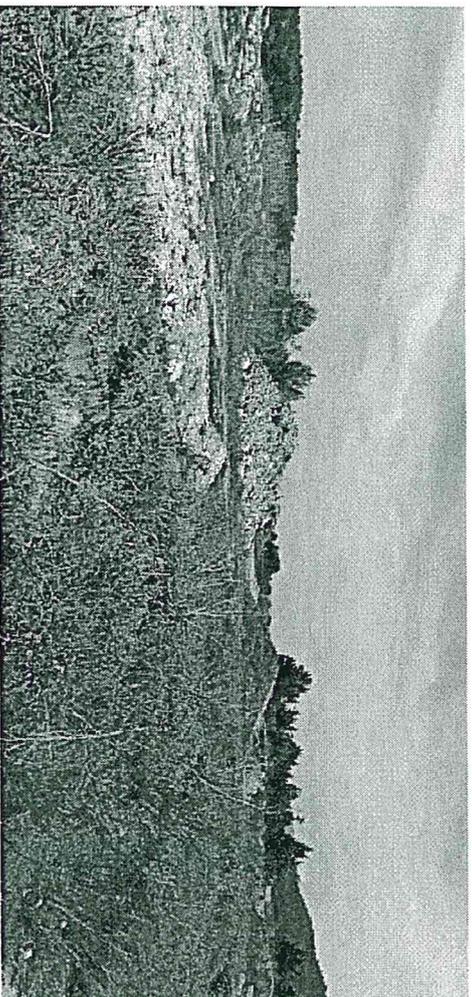
Zone 2AUa – activités artisanales



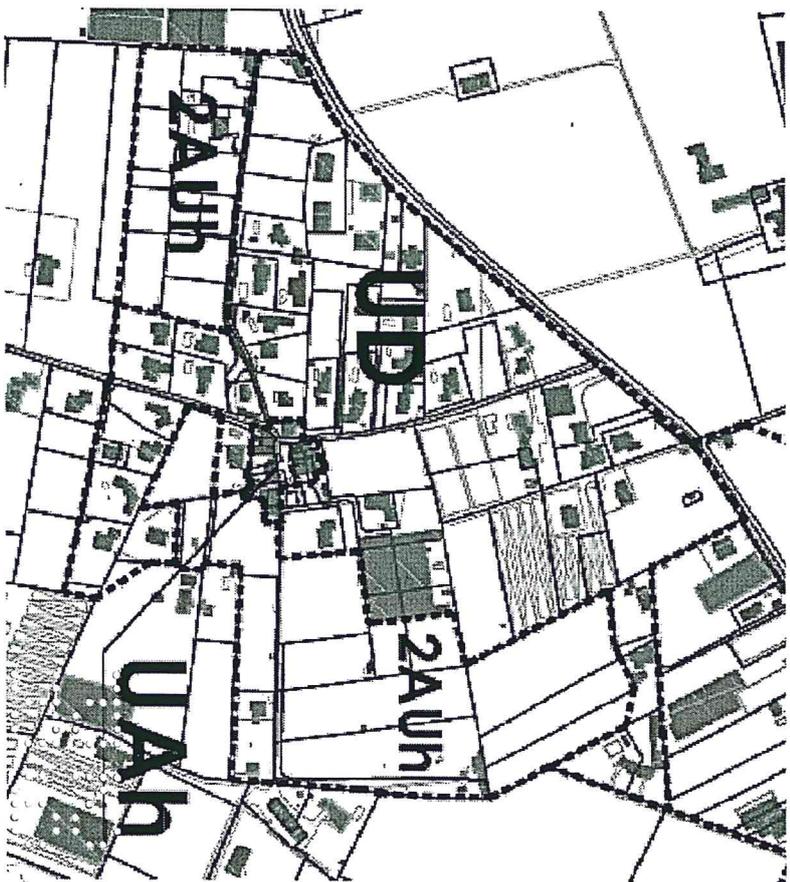
D 98

Zone 2AUse Zone d'activités économiques

Chemin du Moulin Premier



Zone 2AUh – les Cougourdons



Zone 2AUm



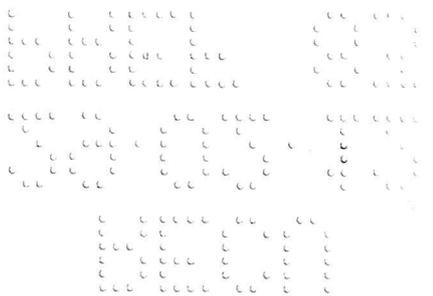
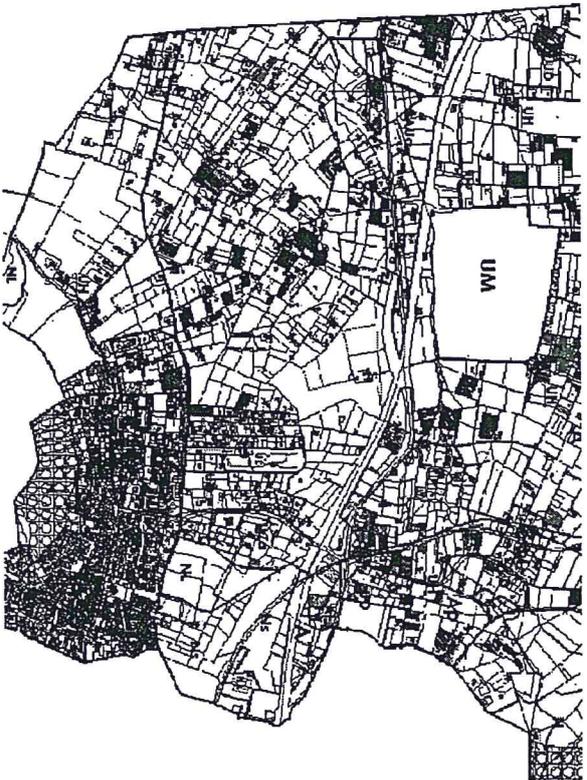
Les Zones Agricoles

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

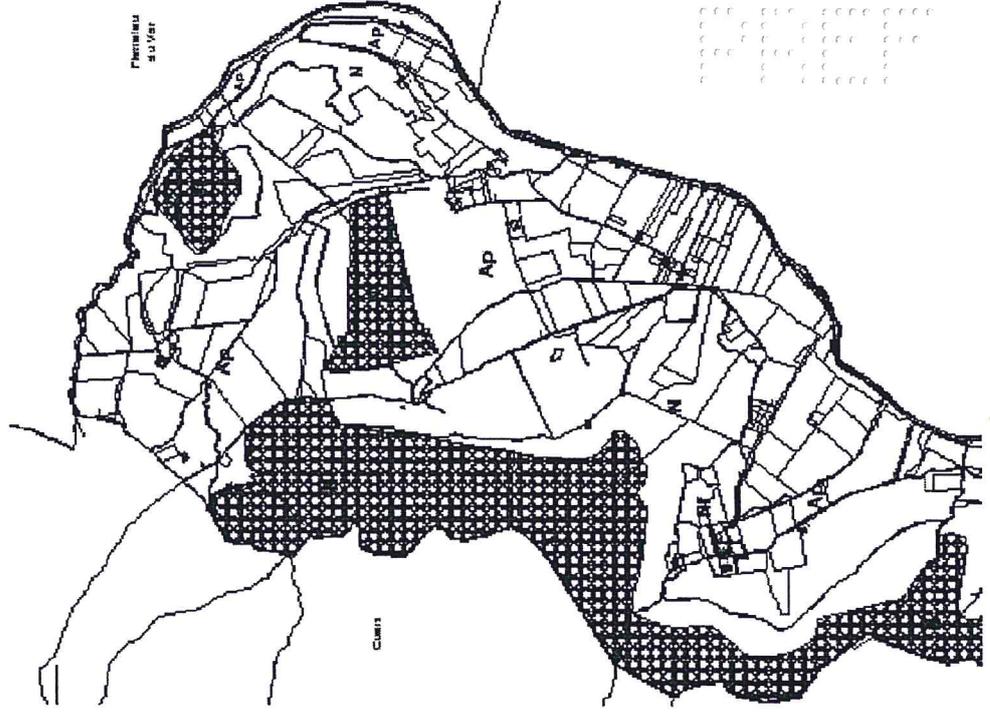
Zone A



La Grande

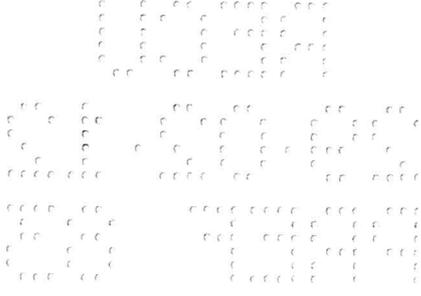


Secteur Ap

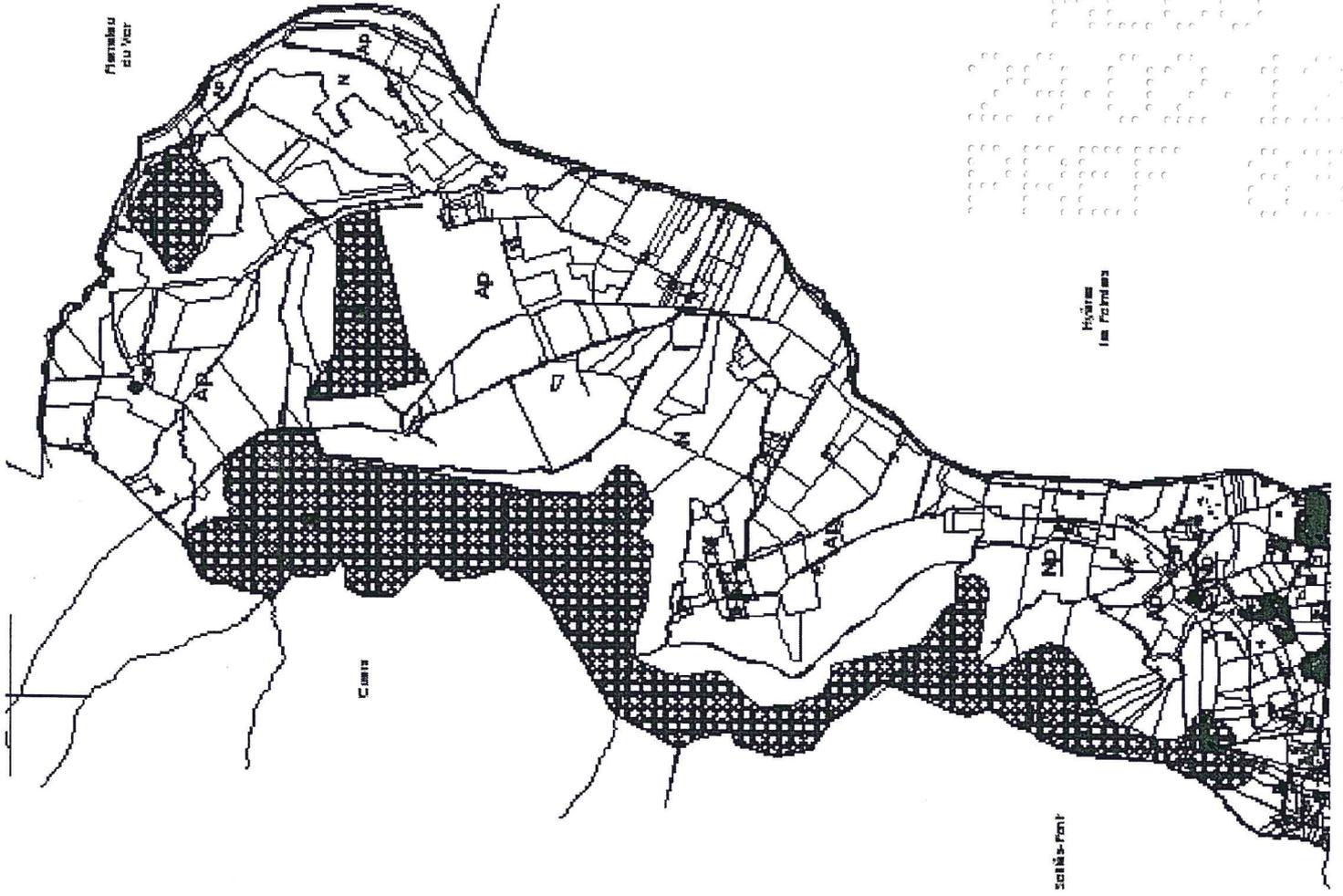


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Les Zones Naturelles



Les Zones Naturelles

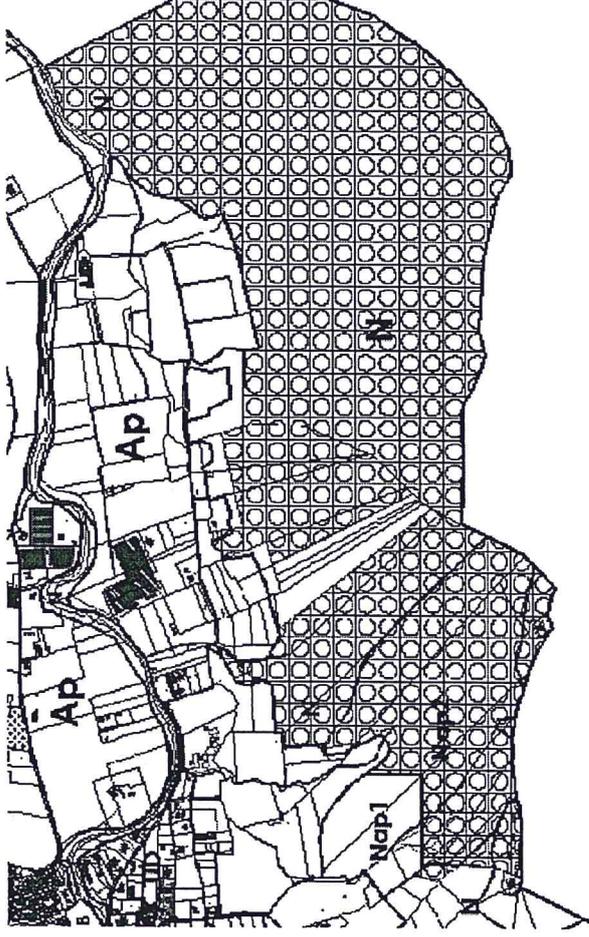


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

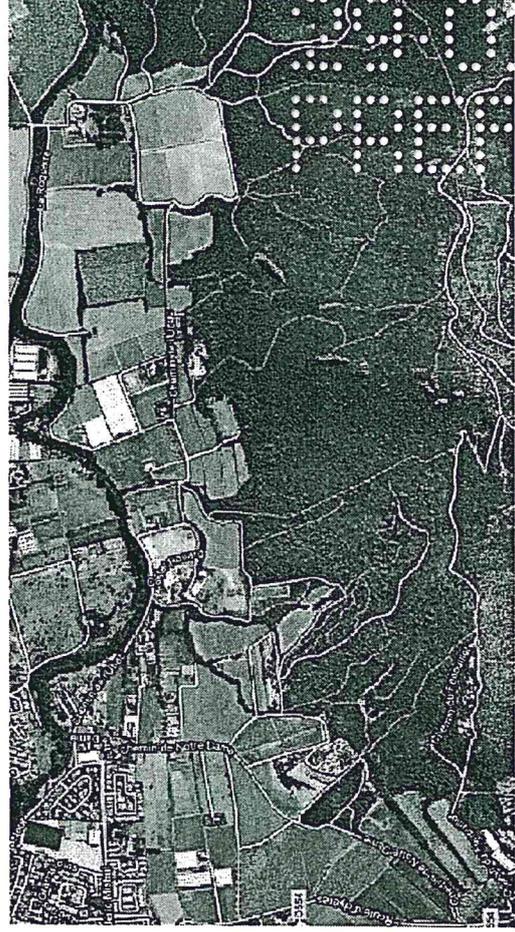
Pommiers
au Vert

Sotins-Pont

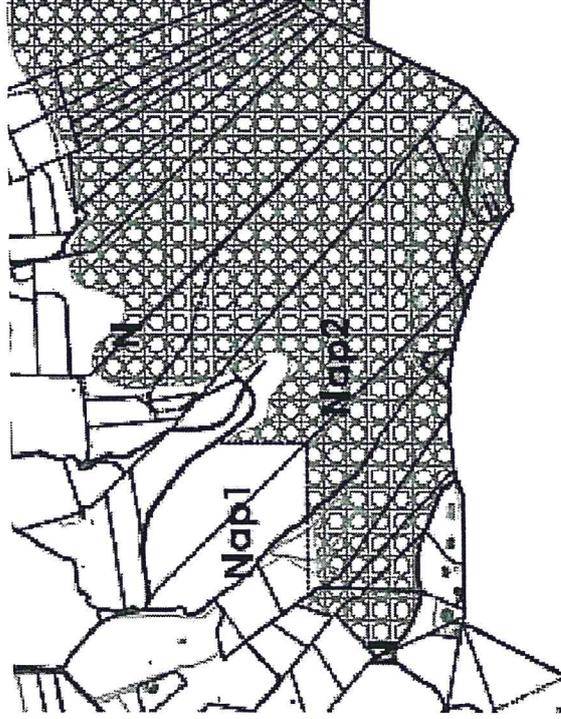
Zone N



Le Fenouillet



Zone Nap1 et Nap2 – accro-parc du Fenouillet



Zone Nj
Jardins urbains

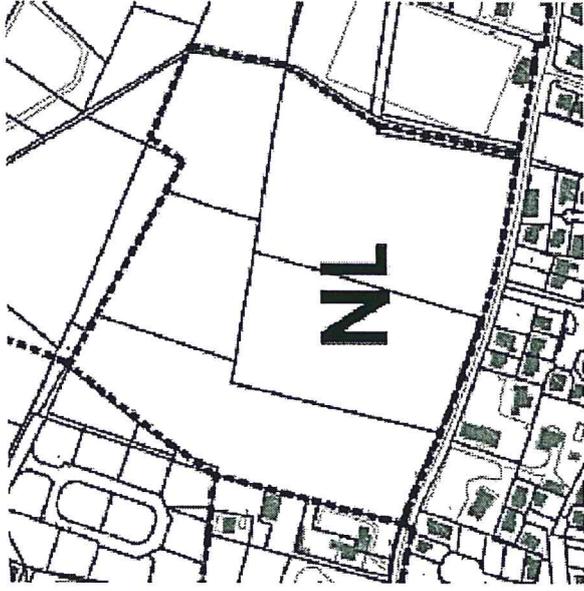


Parc du Béal

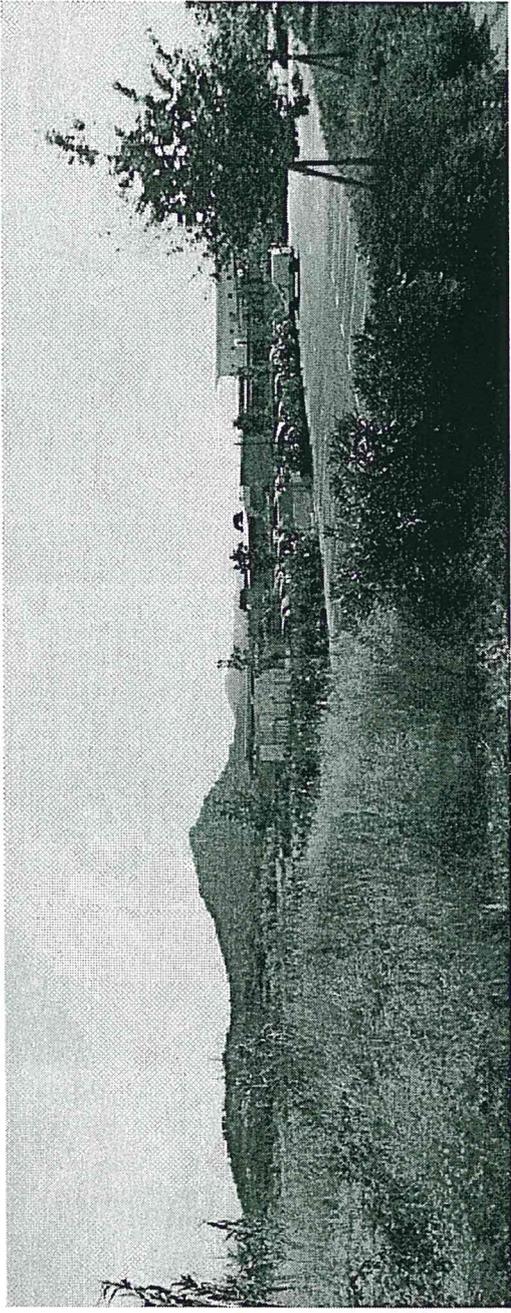


Av. général de Gaulle

Zone NL – zone de loisirs et camping existants

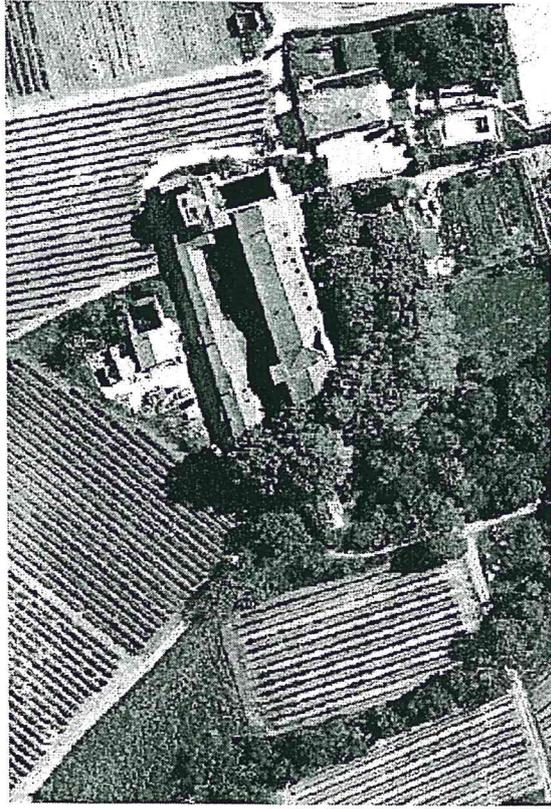


La Moutonne

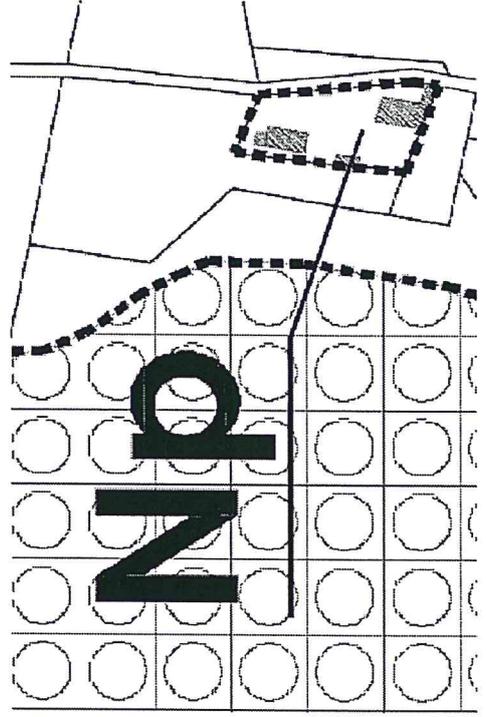
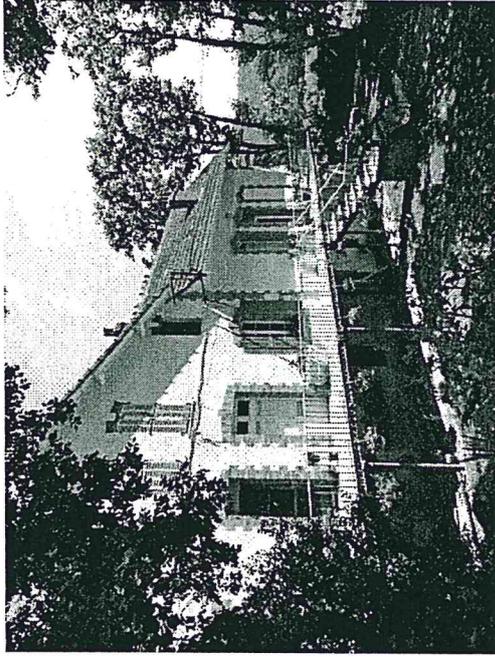
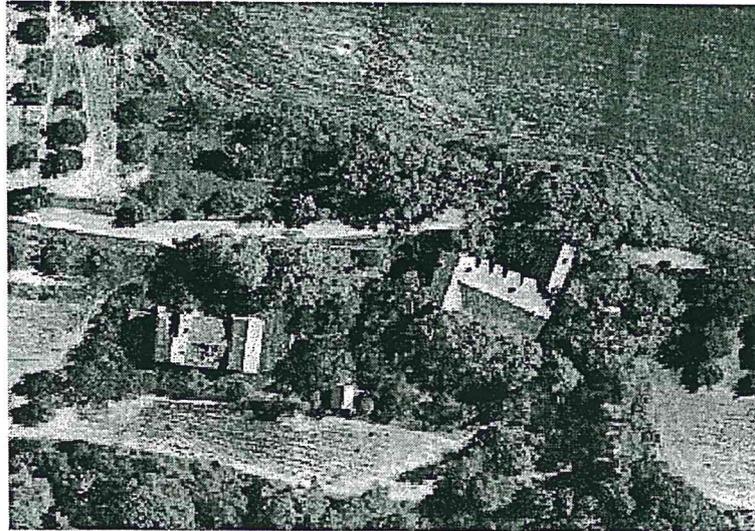


Vieux chemin d'Hyères

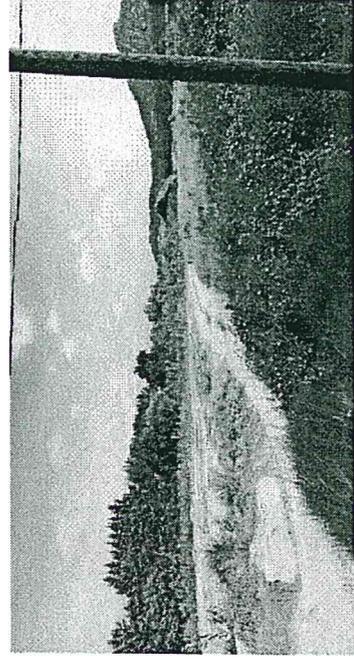
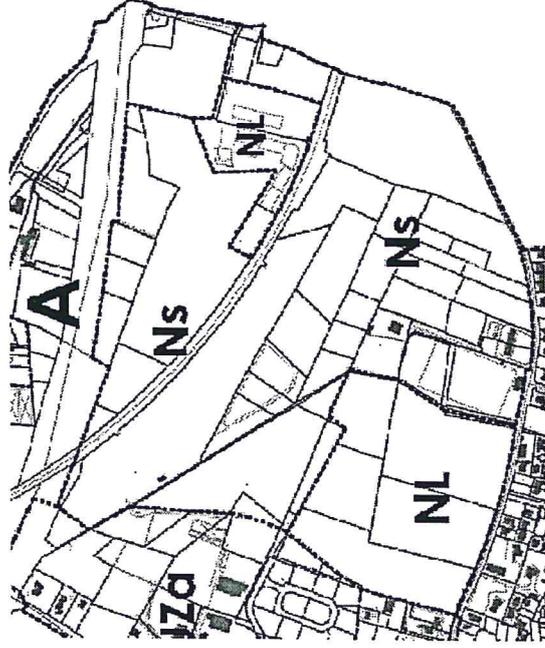
Zone Np – ancien couvent Montbel



Zone Np –le Trulet



Zone Ns zone humide de l'Estagnol – protection stricte



Vieux chemin d'Hyères

Tableau de synthèse du règlement

Zones	Destination	Superficie Minimale	Hauteur	E.Verts	COS
UA	Centralité - ordre continu	NR	12m (R+3) ou 15m en attique	NR	NR
UAh	Hameaux	NR	9m (R+2)	NR	NR
UB	Habitat et équipements collectifs	NR	12m (R+3)	NR	0,7
UBa	Habitat et équipements collectifs	NR	9m (R+2)	NR	0,6
UBb	Habitat et équipements collectifs	NR	7m (R+1)	NR	0,5
UC	Individuel	NR	7m (R+1)	40%	0,3
UCe	Individuel, activités tertiaires et commerciales	NR	7m (R+1)	NR	0,3
UCg	Individuel groupé	NR	7m (R+1)	NR	0,5
UD	Individuel	NR	7m (R+1)	60%	0,15
UDA	Individuel	1 200 m ²	7m (R+1)	80%	0,15
UZ	Activités	NR	9m	NR	0,5
UZa	Dominante artisanale	NR	9m	NR	0,5
UZe	Dominante tertiaire	NR	9m	NR	0,9
UL	Hébergement touristique	NR	6m	NR	0,1
1AU	Zone à urbaniser (habitat)	NR			
2AUa	Réserve foncière activités	NR			
2AUe	Réserve foncière activités	NR			
2AUh	Réserve foncière habitat	NR			
2AUm	Réserve foncière zone mixte	NR			
A	Agricole	NR			
Ap	Agricole	NR			
N	Naturelles	NR			
Nap	Accrobranche	NR			
Ni	Zones de loisirs et de campings existants	NR			
Nf	Fondation la Navarre	NR			
Ns	Zone humide Estagnol	NR			
Np	Couvent de Montbel - le Trulet	NR			
Nj	Jardins urbains	NR			

Tableau de comparaison des superficies POS – PLU

Zones urbaines

Superficie des zones du POS (après 3ème modification)		Superficie des zones du PLU 2011	
Zones	Caractères	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
UA	centre-ville, centre-village de la Moutonne	188 151	216 677
UB	centre-ville	448 975	39 337
UC	La Moutonne, les Sauvans, les Meissonniers	1 324 441	400 694
UCa	les Sauvans, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	25 202	615 985
UCb	Les Sauvans	5 446	1 562 162
UDa	Cave Coopérative agricole	134 944	104 142
UDb	Activités économique La Moutonne et centre-ville	123 948	410 228
UH	Hameau des Avocats, des Goys-Fourniers, de la Ruytèle, de Tamagnon, de Notre-Dame, des Cougourdons et de la Bouisse	30 200	654 186
UM	Les Maunières	77 185	1 340 377
UP	Patrimoine	180 972	50 265
ZAC		576 092	395 316
Total Zones urbaines		3 115 556	6 195 003

Tableau de comparaison des superficies POS – PLU

Zones d'urbanisation diffuse / à urbaniser

1NA	La Moutonne, centre-village	435 028	1AU b	62 204
1NAa	centre-village, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	17 652	2AU a	498 665
2NAb	les Cougourdon	136 764	2AU e	126 300
2NAc	Gavary, L'Estagnol	186 853	2AU h	58 679
2NAd	Chemin Long	141 834	2AU m	148 071
NAF	Le Pinédou	149 068		
NB	Collet Long, la Moutonne, les Tassys, Tamagnon, la Ruytèle, les Pourpres...	2 026 759		
NBa	Collet long, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	40 332		
NBb	La Moutonne	82 599		
NBc	les Tassys	75 187		
NBd	Collet Long (zone touristique)	78 697		
NBm	Station Marine	395 598		
Total Zones naturelles d'urbanisation diffuse		3 766 371	Total Zone AU	893 919

Tableau de comparaison des superficies POS – PLU Zones agricoles et naturelles

NC	Les Vannes, Clairval, Tourrache, la Bastidette, Sauvebonne, La Roquette	18 354 604	A	19 277 225
NCA	La Bastidette, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	308 379	Ax	3 337
Total zones naturelles agricoles		18 662 983	Total zones agricoles	19 280 562
ND	Mont Redon, Mont Fenouillet, les Pous selons	11 955 518	N	10 000 917
NDA	secteurs naturels lotisés par les servitudes des lignes électriques	266 956	Nap1	82 839
NX	périmètre d'isolement lié à l'entreposage d'hydrocarbures liquides par la SNC Petrograde sur la commune de la Garde	3 292	Nap2	332 552
Total zones naturelles		12 225 766	Nj	15 443
			NL	479 107
			Nn	169 791
			Np	8 780
			Ns	307 569
			Ni	6 193
Total zones naturelles		12 225 766	Total zones naturelles	11 401 191
Total Général		37 770 676	Total Général	37 770 676