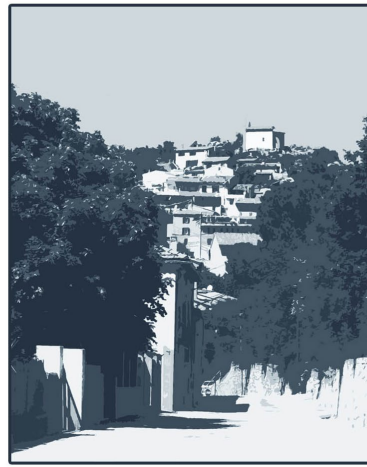
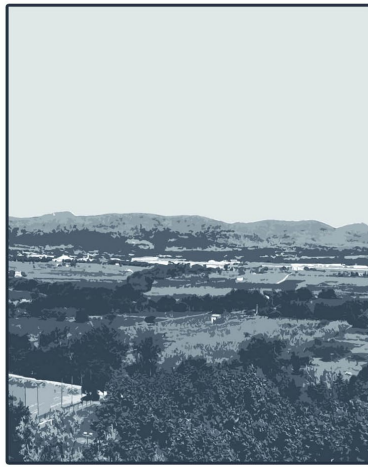


DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°1 NOTE DE PRESENTATION

REVISION ALLEGEE N°1

Prescrite par DCM du 08. 03. 2022

Projet arrêté par DCM du

Approuvée par DCM du



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON

Tel. : 04 94 89 06 48

secretariat@map-architecture.fr

Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le



ID : 083-218300911-20230629-DEL_104_06_2023-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
Cadrage préalable	4
Contenu de la révision allégée n°1	4
Evaluation environnementale :	
Une procédure soumise à une évaluation environnementale	5
CHAPITRE 1	
MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT	6
1.1 – Modifications apportées au règlement écrit	6
1.1.1 – Apporter une précision en matière de prise en compte du risque d'inondation	6
1.1.2 – Définir la notion de « cabanon » dans le lexique	6
1.1.3 – Préciser la notion d'égout du toit dans le lexique	7
1.1.4 – Prendre en compte les piscines dans le calcul de l'emprise au sol des constructions	7
1.1.5 – Améliorer l'intégration des climatiseurs dans le centre du village et les hameaux	8
1.1.6 – Adapter les règles relatives aux volets dans le centre du village et les hameaux	8
1.1.7 – Préciser l'implantation des constructions en limite séparative pour les lotissements	9
1.1.8 – Préciser les règles limitatives relatives aux constructions liées aux jardins familiaux en zone A et N	9
1.1.9 – Rajouter des règles limitatives relatives aux boxes à chevaux en zone A et N	10
1.1.10 – Rajouter des règles limitatives relatives aux boxes à chenils en zone A et N	11
1.1.11 – Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines	11
1.1.12 – Prendre en compte la perméabilité des clôtures en zone A et N	11
1.1.13 – Préciser certaines dispositions applicables au camping des Deffens (zone UT)	12
1.1.14 – Optimiser l'extension limitée des constructions existantes au Pourret (secteur Nd)	13
1.1.15 – Mieux réglementer la hauteur maximale des clôtures à Roumagayrol (zone UR)	15
1.2 – Modifications apportées aux documents graphiques (hors EBC et ER)	16
1.2.1 – Intégrer une loupe sur la ZAC des Cèdres	16
1.2.2 – Permettre le changement de destination de la Maison de Maître du Château La Gordonne	17
1.2.3 – Supprimer le Pavillon Le Belletrude de la liste du patrimoine bâti à protéger	21
1.2.4 – Relocaliser la Chapelle Saint François de Paule	23
1.2.5 – Faire évoluer la délimitation du secteur Nb (Ball Trap)	25
1.2.6 – Rectifier une erreur matérielle en zone UC	30
1.3 – Modifications apportées aux EBC (sans incidence sur le zonage)	33
1.3.1 – Suppression d'EBC pour création d'un cheminement « doux » inter-quartiers	33
1.3.2 – Suppression d'EBC sur l'emprise d'un futur réservoir d'eau potable	36
1.3.3 – Suppression d'EBC permettant un désenclavement	39
1.3.4 – Suppression d'EBC à Roumagayrol	41
1.3.5 – Suppression d'EBC au Pas de la Garenne	43
1.3.6 – Suppression d'EBC sur le parking du Dixmude	46
1.4 – Modifications apportées aux ER	48
1.4.1 – Suppression partielle de l'ER n°15	48
1.4.2 – Reprofilage du tracé de l'ER n°33	50
1.4.3 – Prolongement de l'ER n°39 et suppression de l'ER n°40	51
1.4.4 – Suppression de l'ER n°48	55

CHAPITRE 2	
MODIFICATIONS APORTEES AUX OAP	59
2.1 – Application du cadre légal issu de la loi « Climat »	59
2.2 – Rappel de la prise en compte des continuités écologiques dans les OAP sectorielles existantes	59
2.3 – Intégration des OAP n°5 : Trame Verte et Bleue	64
2.3.1 – Rappel de la définition de la TVB communale	64
2.2.2 – Volet opérationnel des OAP TVB	66

PREAMBULE

Cadrage préalable

Par délibération du Conseil Municipal en date du 04 janvier 2020, la commune de Pierrefeu-du-Var a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du Conseil Municipal en date du 08 mars 2022, la commune de Pierrefeu-du-Var a prescrit la présente révision « allégée » n°1 du PLU, afin de prendre en compte un certain nombre de points nécessitant de faire évoluer le document.

Contenu de la révision allégée n°1

Il est nécessaire de procéder à la révision allégée n°1 du PLU pour les motifs suivants :

- Faire évoluer le règlement écrit, les documents graphiques et la liste des emplacements réservés (ER), notamment afin de :
 - Clarifier ou rajouter certaines dispositions du règlement, ponctuelles ou plus générales, dont la rédaction actuelle ou manquante nécessite d'être améliorée ou précisée ;
 - Supprimer des Espaces boisés classés (EBC), afin qu'ils permettent d'intégrer des évolutions nécessaires au fonctionnement de certaines activités spécifiques (CET de Roumagayrol, Ball Trap, Hôpital Henri Guérin) ou au sein des quartiers. Ces suppressions d'EBC pouvant donner lieu, le cas échéant, à des évolutions ponctuelles de zonages ;
 - Procéder à une actualisation ponctuelle des ER, afin de supprimer ou de mieux prendre en compte des besoins d'équipements publics, ainsi que de procéder à la rectification d'erreurs matérielles ;
 - Intégrer dans les documents graphiques une « loupe » sur la ZAC des Cèdres, que le PLU approuvé a oublié d'intégrer ;
 - Procéder à des évolutions concernant deux éléments du patrimoine bâti à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (suppression ou rectification d'une erreur matérielle) ;
 - Intégrer un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Maison de Maître du Château La Gordonne).
- Intégrer dans le dossier d'annexes :
 - Une mise à jour de la cartographie des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
 - Une actualisation du plan d'alimentation en Adduction d'Eau Potable (AEP), tel que fourni par le concessionnaire concerné.

Dans ce cadre, il apparaît que la portée de la présente révision allégée n°1 du PLU ne remet nullement en cause l'économie générale du PLU, mais vise au contraire à la conforter ; les modifications étant toujours justifiées au regard de leur cohérence et de leur compatibilité avec les orientations générales du PADD. De plus, le choix de cette procédure s'est imposé dans la mesure où certaines modifications apportées ont pour effet supprimer des EBC, conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-34 du code de l'urbanisme.

Une procédure soumise à une évaluation environnementale

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a complété les dispositions existantes pour viser désormais toutes les procédures d'évolution de ces documents, en précisant, pour chacun s'il est soumis à une évaluation environnementale systématique ou si la procédure d'examen au cas par cas est applicable. A ce titre, l'article R. 104-11 du code de l'urbanisme dispose que :

« I. - Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

(...) »

Au regard de ces dispositions réglementaires, la présente révision allégée n°1 est donc soumise à une évaluation environnementale, notamment au titre des modifications liées aux réductions d'EBC, « susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 », en l'occurrence le Site d'Intérêt Communautaire « Plaine et massif des Maures » (Directive Habitat).

CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

1.1 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

1.1.1 Apporter une précision en matière de prise en compte du risque d'inondation

L'article 5 des dispositions générales du règlement (Chapitre 1 / Titre 1), relatif aux risques prévoit qu'en matière de risque d'inondation un ensemble de « *Règles applicables sur l'ensemble du territoire* ». A ce titre, des marges de recul « *à proximité des berges ou des axes d'écoulement à défaut de berges* » sont fixées pour toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée. Ces marges de recul varient de 30, 10 à 5 mètres comptés à partir de l'axe d'écoulement des cours d'eau, vallats, vallons secs et talwegs concernés. Dans ces marges de recul, toute construction, installation nouvelle et mouvements de terre significatifs (déblais, remblais) sont interdites.

A ce titre, ces dispositions générales du règlement précisent que ces marges de recul fixées à 30 mètres du Réal Martin et du Réal Collobrier, et à 10 mètres des autres cours d'eau : « *peuvent être ramenées à 10 mètres pour le Réal Martin et le Réal Collobrier et à 5 mètres pour les autres cours d'eau* », en respectant un certain nombre de réserves. Ces limitations ne sont pas remises en cause, mais il convient de les adapter à la marge en prenant en compte la nature du talweg. Cette adaptation s'inscrit dans le prolongement de la 3^{ème} orientation du PADD qui entend « *Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances* », notamment afin de « *Prendre en compte le risque d'inondation* ».

Cet article 5 des dispositions générales du règlement (Chapitre 1 / Titre 1) est ainsi modifié (aditif en **rouge**) :

(...)

« **Toutefois**, ces marges de recul peuvent être ramenées à 10 mètres pour le Réal Martin et le Réal Collobrier et à 5 mètres pour les autres cours d'eau pour les exceptions citées ci-après et sous réserves :

- Que le terrain concerné ne soit pas situé dans un secteur d'aléa fort ;
- D'une justification de la stabilité des berges (produire une étude géotechnique ou un dossier loi sur l'eau en fonction des obligations réglementaires ;
- **Cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la nature du talweg. »**

1.1.2 Définir la notion de « cabanon » dans le lexique

L'article 10 des dispositions générales du règlement (Chapitre 1 / Titre 1) définit un lexique pour un certain nombre de terme employés dans le règlement. A ce titre, la définition d'un « cabanon » a été omise. Il convient donc de la rajouter, sous la rédaction suivante (aditif en **rouge**) :

« Cabanon :

Petite construction dont l'emprise au sol est comprise entre 5 et 20 m², généralement implantée en zone agricole ou naturelle. »

1.1.3 Préciser la notion d'égout du toit dans le lexique

L'article 10 précité (« *Lexique* ») des dispositions générales du règlement (Chapitre 1 / Titre 1) définit dans l'égout du toit, et précise qu'en cas de toiture terrasse il correspond au pied de l'acrotère non compris l'étanchéité. Il convient de modifier cette définition en prenant en compte cette étanchéité et non en l'excluant.

La définition de l'égout du toit telle que rédigée dans l'article 10 des dispositions générales du règlement (Chapitre 1 / Titre 1) est rectifiée comme suit (aditif en *rouge*) :

« Egot du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère (niveau haut de la dalle de couverture y compris l'étanchéité). »

1.1.4 Prendre en compte les piscines dans le calcul de l'emprise au sol des constructions

L'article 4.1 des modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones (Chapitre 2 / Titre 1), relatif à l'emprise au sol des constructions apporte un certain nombre de précisions quant aux éléments qui doivent être pris en compte dans le calcul de cette emprise au sol (épaisseurs des murs, constructions non totalement closes, etc. Toutefois, parmi ces éléments, il n'est pas fait référence aux piscines, alors qu'elles constituent des constructions qui doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale, quelque soit leur hauteur par rapport au terrain naturel.

L'article 4.1 précité est modifié comme suit (aditif en *rouge*) :

(...)

« -A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- *L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).*
- *Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages).*
- *Les constructions non totalement closes (auvents et abris de voiture couverts par des toitures imperméabilisées ; ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux ; ...).*
- *Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons ; oriels ; coursives ; ...).*
- *Les terrasses, rampes d'accès aux constructions, ..., dans la mesure où leur hauteur au-dessus du sol naturel avant travaux est supérieure à 60 cm.*
- *Les piscines, toute hauteur confondue. »*

1.1.5 Améliorer l'intégration des climatiseurs dans le centre du village et les hameaux

En application de la seconde orientation du PADD qui entend « *Protéger et valoriser le patrimoine pierrefeucain* », les articles 5. 2. du règlement des zones UA du « *coeur du village* » et UH des « *hameaux* » prévoient un certain nombre de règles spécifiques destinées à préserver leur ordonnancement et leur aspect architectural. A ce titre, des prescriptions particulières sont édictées pour les façades (5.2.1.), dont les revêtements (5.2.1. a). Pour ces derniers, le règlement prévoit que lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils soient « *encastrés et masqués par des dispositifs architecturaux de même teinte que la façade* ». Afin d'améliorer cet objectif d'intégration architecturale, il convient de rajouter que ces dispositifs devront être réalisés de préférence par des ouvrages de ferronnerie, limitant ainsi l'emploi d'autres matériaux inadaptés et dévalorisants.

Ces règles doivent également être retenues pour assurer la préservation du patrimoine architectural des hameaux pierrefeucains. En effet, le règlement de la zone UH ne prévoit pas ces dispositions spécifiques pour ces climatiseurs.

Les articles UA-5.2.1 et UH-5.2.1 sont désormais rédigés comme suit (additif en *rouge*) :

« a) Revêtements :

(...)

Les climatiseurs, dès qu'ils sont visibles à partir des rues, voies et impasses publiques, devront être encastrés et masqués par des dispositifs architecturaux de préférence réalisés par des ouvrages de ferronnerie de même teinte que la façade. »

1.1.6 Adapter les règles relatives aux volets dans le centre du village et les hameaux

De même que pour les climatiseurs, les articles 5.2. 1. c) fixent des dispositions particulières pour les menuiseries dans le centre du village (UA) et les hameaux (UH). A ce titre, « *Les volets doivent être restitués et persiennés* ». Cette obligation ne convient pas à tous les types de volets que l'on peut rencontrer dans le vieux village et les hameaux pierrefeucains. Cette règle doit donc être conservée dans l'esprit mais adoucie dans la forme. Cette évolution correspond à une adaptation mineure qui ne remet nullement en cause les objectifs affichés dans la seconde orientation du PADD, notamment « *Protéger la mémoire de Pierrefeu, en conservant l'esprit et l'ambiance du cœur du village* », et « *Préserver les hameaux pierrefeucains (Bouvais, Les Platanes, Les Vidaux, La Portanière, La Bastide Neuve, Les Rouves, Les David, Saint-Jean, La Tuilière)* ».

Les articles UA-5.2.1 et UH-5.2.1 sont désormais rédigés comme suit (additif en *rouge*) :

« c) Menuiseries :

(...)

Les volets pourront être restitués et persiennés. (...) »

1.1.7 Préciser l'implantation des constructions en limite séparative pour les lotissements

Les articles 4.2. fixent des règles pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété. A ce titre, dans les zones qui ont été largement urbanisées sous la forme de lotissements, des dérogations leurs sont octroyées en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies (4.2.1) et aux limites séparatives (4.2.3), en autorisant des implantations différentes que celles fixées de manière générale. Ces dérogations s'appliquent pour les zones UC, UE, UF, UHa et UP. A ce titre, le règlement précise que des implantations différentes sont admises pour les « *lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU.* »

Ces règles méritent d'être précisées, en n'autorisant ces dérogations que pour les cas des lotissements dont les règlements, les cahiers des charges ou les clauses de nature réglementaires du cahier des charges demeurent opposables, en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

Les articles 4.2.1 et 4.2.3 des zones UC, UE, UF, UHa et UP sont modifiés de la manière suivante (additif en **rouge**) :

c) *Toutefois, des implantations différentes sont admises :*

(...)

- *A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, dès lors que les règles d'urbanisme qu'ils contiennent sont toujours opposables.* »

1.1.8 Préciser les règles limitatives relatives aux constructions liées à des jardins familiaux en zone A et N

Réglementer une emprise au sol maximale

Les articles 2 des zones A et N fixent des règles relatives aux destinations, sous-destination des constructions et des natures d'activités soumises à des conditions particulières. A ce titre, les jardins familiaux font l'objet de règles spécifiques en autorisant les constructions et installations leur étant liées : « *A condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher cumulée totale de 20 m² sur une même unité foncière.* » Cette règle doit être précisée et son caractère limitatif doit être mieux encadré, notamment en ajoutant une nouvelle règle d'emprise au sol maximale de 30 m². Ce qui permettra de faire face à des demandes d'autorisation de nature trop importantes. Cette évolution s'inscrit dans la droite ligne de la 3^{ème} orientation du PADD qui entend « *Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances* », notamment afin de « *Prendre en compte le risque d'inondation* » « *en encadant l'emprise des nouvelles constructions.* »

Les articles A -2 et N-2 sont modifiés en précisant que sont autorisés (additif en **rouge**) :

« *A condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher cumulée totale de 20m² et une emprise au sol cumulée totale de 30 m², sur une même unité foncière, les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier.* »

Implantation dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance

Les articles 2 des zones A et N fixent également des règles relatives aux constructions et natures d'activités en zone inondable. A ce titre, pour ce qui concerne les secteurs d'aléa de moindre importance, les constructions et installations liées aux jardins familiaux ne font l'objet d'aucune règle particulière, ce qui constitue un oubli auquel il convient de remédier. Pour ce faire, le règlement doit prévoir le même caractère limitatif qu'autorisé pour d'autres types de construction (habitations, bâtiments agricoles et annexes, ...), à savoir que leur plancher soit situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence. Cette précision s'inscrit en totale cohérence avec la 3^{ème} orientation précitée du PADD, au titre de la prise en compte du risque d'inondation.

Les articles A -2 et N-2 sont modifiés en rajoutant un nouveau paragraphe qui précise que sont autorisés (additif en *rouge*) :

« Les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier, à condition que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence. »

1.1.9 Rajouter des règles limitatives relatives aux boxes à chevaux en zone A et N

Les articles 2 des zones A et N ne fixent aucune règle pour les constructions de boxes à chevaux, alors qu'elles ont déjà fait l'objet de demande d'autorisation sur la commune. Il convient donc d'ajouter les mêmes règles que celles définies ci-avant pour les jardins familiaux ou ouvriers. Ce rajout s'inscrit en totale cohérence avec la 3^{ème} orientation précitée du PADD, au titre de la prise en compte du risque d'inondation.

Réglementer une emprise au sol maximale

Les articles A -2 et N-2 sont modifiés en rajoutant un nouveau paragraphe qui précise que sont autorisés (additif en *rouge*) :

« A condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher cumulée totale de 20m² et une emprise au sol cumulée totale de 30 m², sur une même unité foncière, les boxes à chevaux. »

Implantation dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance

Les articles A -2 et N-2 sont modifiés en rajoutant un nouveau paragraphe qui précise que sont autorisés (additif en *rouge*) :

« Les boxes à chevaux, à condition que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence. »

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

Les articles 2 des zones A et N ne fixent aucune règle pour les constructions de boxes à chenils, alors qu'elles ont déjà fait l'objet de demande d'autorisation sur la commune. Il convient donc d'ajouter des règles équivalentes à celles définies ci-avant pour les jardins familiaux ou ouvriers et les boxes à chevaux, en les adaptant à leur spécificité (boxes plus importants, car regroupant plusieurs chiens au sein d'un même local). Ces additifs s'inscrivent en totale cohérence avec la 3^{ème} orientation précitée du PADD, au titre de la prise en compte du risque d'inondation.

Réglementer une emprise au sol maximale

Les articles A -2 et N-2 sont modifiés en rajoutant un nouveau paragraphe qui précise que sont autorisés (additif en *rouge*) :

« A condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher et une emprise au sol cumulée totale de 50 m², sur une même unité foncière, les boxes à chenils. »

Implantation dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance

Les articles A -2 et N-2 sont modifiés en rajoutant un nouveau paragraphe qui précise que sont autorisés (additif en *rouge*) :

« Les boxes à chenils, à condition que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence. »

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

En application de la 4^{ème} orientation du PADD qui entend « *Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques* » et directement issu de la prise en compte des OAP liées à la thématique TVB et désormais intégrées dans le cadre de la présente révision allégée, le règlement des zones UC (y compris UCa et UCb), UE, UF, UH (y compris UHa), UJ, UP, UT, 1AU, 2AU et 3AU est modifié, de manière à ce que l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles soit traitée de manière soignée.

Les articles 6.1 des zones précitées sont modifiés en rajoutant un nouveau paragraphe qui dispose que (additif en *rouge*) :

« Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces indigènes. »

1.1.12 Prendre en compte la perméabilité des clôtures en zones A et N

Les articles 5.4 du règlement des zones A et N qui traite des caractéristiques architecturales des clôtures autorisent des dispositifs tels que les murs pleins et les murs bahut surmontés de grilles et de grillages (sur des hauteurs ne pouvant excéder 1,80 mètres). Ces dispositions ne

permettent pas de répondre aux enjeux liés à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) sur la commune, notamment afin d'agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels.

En effet, le travail effectué dans le cadre des OAP TVB (cf. ci-après) intégrées dans le cadre de la présente révision allégée, a mis en exergue le fait qu'à l'échelle de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens, ...), la principale fragmentation des continuités écologiques s'opère au niveau des clôtures qui constituent souvent un obstacle au déplacement de ces espèces. Suivant leur nature, leurs caractéristiques et leur implantation, les clôtures peuvent s'avérer infranchissables ou devenir un piège dangereux pour les animaux.

Directement issu de la prise en compte des OAP TVB, les articles 5.4 du règlement des zones A et N doivent être mieux rédigés, notamment afin que les installations de clôture permettent le passage de la petite faune, en leur préférant des dispositifs végétaux plutôt que minéraux et, pour les clôtures fermées des ouvertures à prévoir au niveau du sol. Cette évolution réglementaire s'inscrit en totale cohérence avec la 4^{ème} orientation du PADD qui entend « *Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques* »

Ces exigences nécessitent une réécriture des articles A-5.4 et N-5.4 qui sont désormais rédigés comme suit (additifs en *rouge*) :

« 4 – Caractéristiques architecturales des clôtures

(...)

« Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

1) *De manière préférentielle par :*

- *Des alignements végétaux, formés par des haies vives d'essences locales.*
- *Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué, et de permettre le passage de la petite faune.*

2) *Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillage éventuellement doublés de haies vives, le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètres). Dans ces cas, des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 20 cm x 20 cm, sur l'ensemble du linéaire. Exception sera faite pour les clôtures liées à l'activité agricole.*

3) *Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays. »*

1.1.13 – Préciser certaines dispositions applicables au camping des Deffens (zone UT)

Autoriser les PRL

La zone UT correspond au camping situé dans le quartier des Deffens de Bécasson. A ce titre, le caractère de la zone UT précise que cette zone « *est destinée à recevoir des activités liées et nécessaires à l'activité du camping* ».

En application des articles R 111-38 et R 111-42 du code de l'urbanisme, les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL) sont autorisés en zone UT. En effet, un PRL présente quelques similitudes

avec un terrain de camping. Son objectif principal est d'offrir une alternative d'hébergement et ainsi alléger les terrains de camping dont les parcelles mises en location sont très sollicitées. Ces parcelles sont disponibles tout au long de l'année. Les vacanciers pourront alors installer leur tente, caravane ou camping-car sur les emplacements libres dans les terrains de camping. Dans un PRL, ne peuvent se trouver que des Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML). C'est à ce titre que l'article UT-2 autorise les HLL et les RML en disposant que :

« *L'exploitation du terrain de camping, les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs sont autorisés, à condition de respecter les dispositions concernées du code de l'urbanisme, notamment les articles R. 111-38 et R. 111-42.* »

Afin de mettre en cohérence ce cadre réglementaire, il convient de préciser nommément dans le caractère de la zone que les PRL sont autorisés (additif en rouge) :

« *Elle est destinée à recevoir des activités liées et nécessaires à l'activité du camping (salle de réception, salle de séminaire, restaurant, piscine, espace aquatique...) et des logements liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité de camping (logements de fonctions, logement de l'exploitant...). Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) y sont également autorisés.* »

Cette précision apportée au caractère de la zone UT s'inscrit en parfaite cohérence avec la 9^{ème} orientation du PADD qui entend « *Pérenniser, promouvoir et diversifier l'offre commerciale, de services, artisanale, industrielle et touristique* », en confortant « *les équipements existants, notamment le camping.* »

Mieux réglementer la hauteur maximale des murs de soutènement

La zone UT est implantée sur un site présentant une déclivité importante, notamment dans sa partie supérieure où sont implantés les HLL et les mobil home. L'article UT-4.1.2 relatif à la hauteur maximale des constructions dispose que :

« *Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.* »

Cette hauteur maximale se révèle inadaptée vis-à-vis du contexte topographique du site, le terrain étant par endroits trop pentu. Elle n'est pas assez importante et les travaux permettant de réaliser les plateformes correspondantes et les voies de desserte intérieure du camping nécessitent qu'elle soit portée à 3 mètres. Fort de ce constat, l'article UT-4.1.2 est désormais rédigé comme suit (additif en rouge) :

« *Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 3 mètres.* »

1.1.14 – Optimiser l'extension limitée des constructions existantes au Pourret (secteur Nd)

Situé au Sud de l'agglomération pierrefeucaïne, à proximité immédiate de la RD12, le domaine du Pourret fait l'objet d'un secteur spécifique (Nd) dans le règlement. Au sein de ce secteur, on note la présence de constructions à vocations multiples, associant des activités agricoles, commerciales et de services (salles de séminaire, expositions, fabrication, promotion et vente

de produits et d'artisanat local, restauration, ...), de l'hébergement hôtelier et touristique (y compris des équipements (sportifs, loisirs, ...) liés à leur fonctionnement.



Un espace extérieur du Domaine



Vue du village depuis le Domaine

Les constructions édifiées sur le domaine sont de grande qualité. Elles sont correctement intégrées dans leur environnement immédiat et leur architecture est de bonne facture. Les activités existantes précitées couvrent une surface de plancher (SdP) totale avoisinant 1160 m². Les exploitants souhaitent encore dynamiser leurs activités, tout en continuant à préserver leur environnement naturel, ce double objectif participant à valoriser l'image de la commune.



Le Pourret, un Domaine dont la dynamisation doit être poursuivie

L'article N-2 15 dispose que « *dans le secteur Nd, les constructions sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher totale de 1000 m²* ». Cette règle limitative a été fixée dans le PLU sur la base d'une estimation non exhaustive de l'existant. Elle ne permet donc pas au Domaine de pouvoir assurer un développement maîtrisé de ces activités. Il convient donc de modifier ce plafond, en le portant à 1500 m² de SdP, soit une extension correspondant à environ 30% de la SdP initiale.

Fort de ce constat, l'article N-2 est désormais rédigé comme suit (additif en rouge) :

« 15 - Dans le secteur Nd, dans le quartier du Pourret, les constructions, installations, ouvrages et aménagements sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité des établissements à vocation agricole, de commerce et activités de service, d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements qui leur sont liés (sportifs et de plein air).

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. »

Cette évolution apportée au règlement s'inscrit dans une double cohérence avec le PADD, d'une part au titre de sa 9^{ème} orientation qui affiche l'ambition de « Renforcer l'économie touristique » et d'autre part sa 10^{ème} orientation qui entend « Conforter et pérenniser l'agriculture pierrefeucaïne », notamment en soutenant « le développement de l'agritourisme ».

1.1.15 – Mieux réglementer la hauteur maximale des clôtures à Roumagayrol (zone UR)

La zone UR correspond à l'Eco pôle de traitement et valorisation de déchets non dangereux, située au lieu-dit Roumagayrol. Elle comprend, notamment, l'emprise des alvéoles en cours d'exploitation de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND), les activités de mâchefers et de mise en balles des Ordures Ménagères Résiduelles (OMR), ainsi que des bassins (pluviaux, lixiviats, mâchefer).

Ces activités ont des impacts potentiels et avérés sur l'environnement qui justifient que les limites du site fassent l'objet d'un traitement particulier, notamment en matière de clôture. A ce titre, l'article UR-5.1 dispose que les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres. Cette hauteur maximale se révèle trop réduite et ne permet pas d'optimiser correctement la dispersion de particules issues de l'exploitation. Une hauteur supplémentaire de 3 mètres réduirait ainsi les impacts sur l'environnement. Cette évolution s'inscrit en parfaite cohérence avec la 3^{ème} orientation du PADD qui entend, notamment, « limiter l'exposition aux nuisances ».

Fort de ce constat, la disposition relative aux clôtures dans l'article UR-5.1 est désormais rédigée comme suit (additif en rouge) :

« Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées par des grilles ou des grillages éventuellement doublées de haies vives. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 3 mètres. »

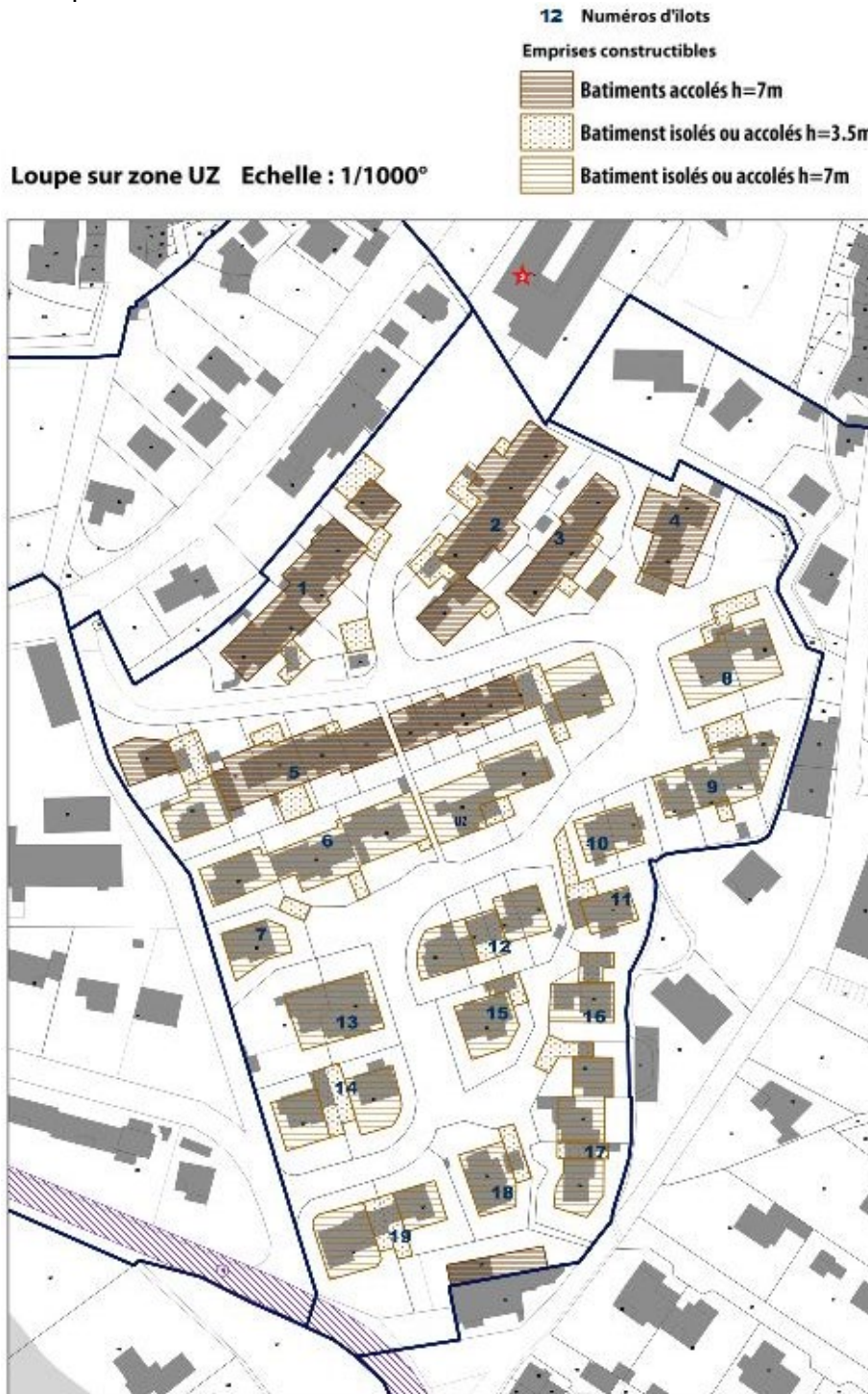


Vue de la partie sommitale du site de Roumagayrol

1.2 MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES (y compris suppressions d'EBC ayant des incidences sur le zonage)

1.2.1 Intégrer une loupe sur la ZAC des Cèdres

Le PLU initial, approuvé le 4 octobre 2007, comprenait, dans les documents graphiques du règlement, (plan de zonage Sud-Ouest / n°4-b), une loupe relative à la zone UZ (échelle : 1/1000è), correspondant à la ZAC des Cèdres.



Loupe sur la ZAC des Cèdres (extrait du PLU 2007 : Plan n°4.2e)

Les différentes procédures d'évolutions du PLU initial, qu'il s'agisse de modifications, de révisions simplifiées ou de déclarations de projet n'ont jamais porté sur cette zone et, à ce titre, cette loupe a toujours été conservée, sans modification aucune, dans les documents graphiques du règlement. Dans le cadre de la révision générale du PLU, approuvée le 4 février 2020, la zone UZ n'a une nouvelle fois fait l'objet d'aucune modification. Ainsi, cette loupe aurait dû être réintégrée dans les documents graphiques du règlement du PLU révisé. Par oubli, cette loupe n'a pas été réintégrée dans ces documents graphiques. Cette omission constitue une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

La présente procédure procède donc à la rectification de cette erreur matérielle, en réintégrant cette loupe dans les documents graphiques du règlement (planche n° 4-e).

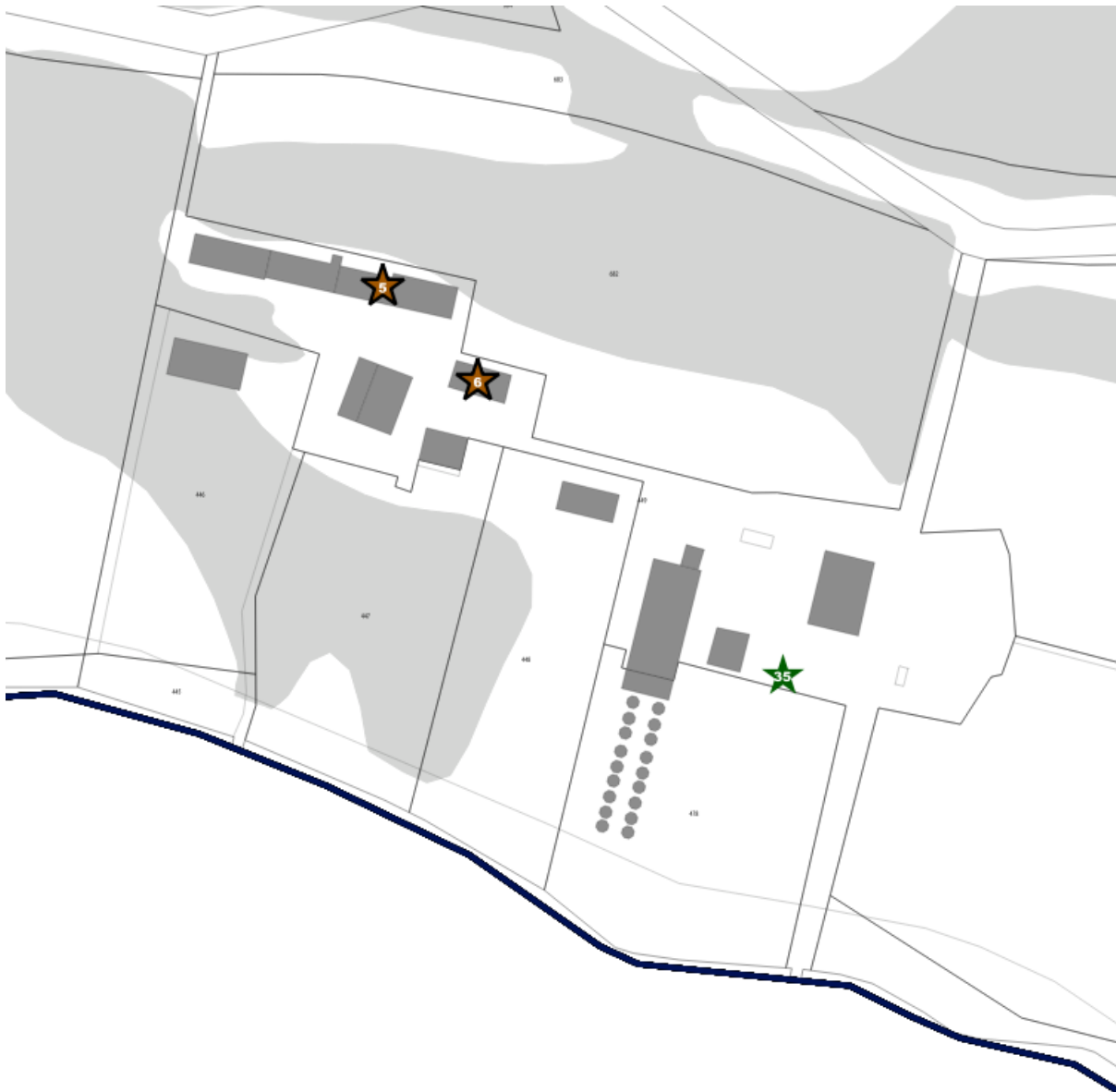
1.2.2 Permettre le changement de destination de la Maison de Maître du Château La Gordonne

Le PLU approuvé en 2020 a identifié 10 bâtiments pouvant faire, en zone agricole (A), l'objet d'un changement de destination et sont, à ce titre, reportés sur les documents graphiques. Parmi ces bâtiments, 2 concernent le Château La Gordonne. Un 3^{ème} bâtiment appartenant au domaine fait l'objet d'une nouvelle demande. Il s'agit de la Maison de Maître dont le changement de destination va permettre d'encore mieux diversifier les activités concernées du domaine agricole. Cette demande s'inscrit en parfaite cohérence avec la 10^{ème} orientation du PADD qui entend « *Soutenir le développement de l'agritourisme. En effet, avec une histoire agricole présente et active, l'objectif est d'offrir aux agriculteurs la possibilité de compléter et pérenniser leur activité par l'accueil de nouveaux visiteurs.* »



La Maison de Maître du Château la Gordonne

Ce bâtiment est implanté au centre d'un remarquable ensemble paysager protégé par le PLMU (cf. L. 151-19 du code de l'urbanisme). Il est actuellement destiné à un usage d'habitation. Les nouvelles destinations qui seront autorisées concernent, comme pour les 2 autres bâtiments, outre l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces et services. La diversification de ce bâtiment va s'opérer en totale harmonie avec l'objectif de valorisation du Domaine, permettant ainsi de « *mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager* » de la commune.



Extrait du PLU approuvé (2020)

Ce nouveau bâtiment est désormais identifié sur les documents graphiques (n° 4.b / Plan de zonage Sud-Ouest – Echelle : 1/5000è). Il porte le n°11.



Extrait du PLU révisé (2023)

Il est également intégré dans la liste correspondante (additif en *rouge*), à l'article 5.6 du règlement (Chapitre 2 / Titre 1).

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE		
n°	identification	localisation
1	Bâtiment agricole & garage	Les Moulières
2	Bâtiment agricole & habitation	Les Moulières
3	Bâtiment agricole	Les Moulières
4	Bâtiment agricole	Les Moulières
5	Habitation	La Gordonne
6	Habitation	La Gordonne
7	Habitation & salle de réunion (bureaux)	L'Aumerade
8	Habitation	Château Montaud
9	Habitation & bâtiment agricole (garage)	La Guiranne
10	Habitation & bâtiment agricole (garage)	La Guiranne
11	Maison de Maître	La Gordonne

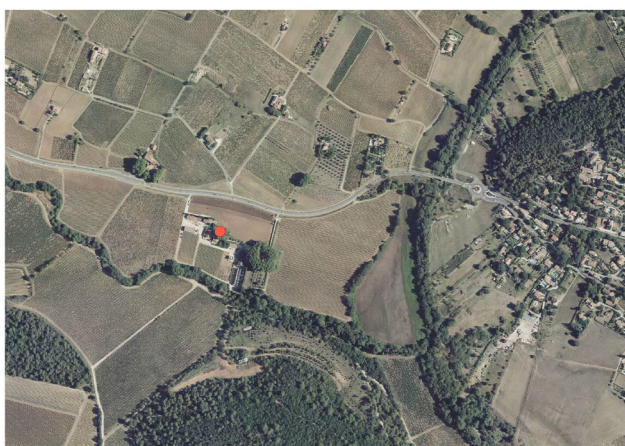
La fiche n°11 correspondante est enfin rajoutée dans l'annexe 2 du règlement « *Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination* », par application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme (additif en *rouge*).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°11

Dénomination	Château la Gordonne
Lieu-dit	La Gordonne
Référence cadastrale	Section A - Parcelle 449
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°11
Destination et usage actuel	Habitation
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du château la Gordonne. Il correspond à une construction implantée sur deux niveaux. Son emprise au sol totale avoisine 278 m². Ce bâtiment fait partie intégrante des constructions principales du Château. Il en constitue la Maison de Maître.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
 (Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



En premier plan, le bâtiment concerné

Fiche n°11 de l'annexe 2 du règlement

1.2.3 Supprimer le Pavillon le Belletrude de la liste du patrimoine bâti à protéger

Le Pavillon le Belletrude est un des bâtiments appartenant au Centre hospitalier Henri Guérin. Il est identifié en tant qu'élément du patrimoine bâti à protéger ou mettre en valeur « *pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. A ce titre, ce bâtiment (n°5) est intégré au règlement dans la liste correspondante à l'article 5.4 (Chapitre 2 / Titre 1). Il est également reporté sur les documents graphiques (n° 4.b / Plan de zonage Sud-Ouest – Echelle : 1/5000è).



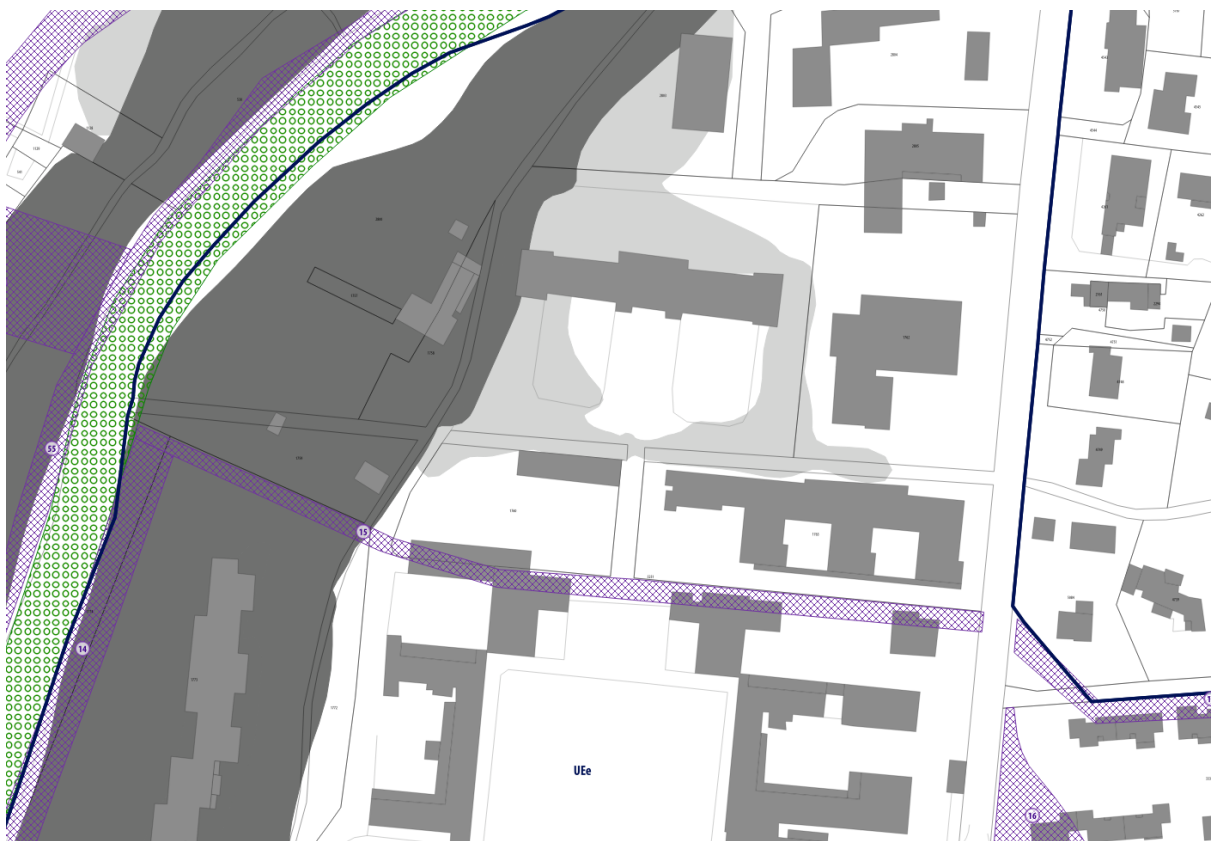
Le Pavillon la Belletrude

La qualité architecturale très moyenne du bâtiment, son mauvais état d'ensemble notamment en matière structurelle, sa situation et ses dimensions qui nuisent à la capacité de renouvellement urbain du Centre, justifient que la protection patrimoniale dont il bénéficie soit supprimée.

Cette suppression ne remet nullement en cause la 2^{ème} orientation du PADD qui entend « *Protéger et valoriser le patrimoine pierrefeucaïn* », « *notamment les quelques bâtiments du XX^{ème} siècle* ». Cette 2^{ème} orientation précisant, en outre, que « *Cet objectif de protection ne doit pas empêcher que des démolitions (partielles ou totales) puissent être effectuées, si l'état de la construction et les risques qu'il fait porter le justifient.* » L'état général du bâtiment étant assez dégradé, sa démolition, sa rénovation ou sa réhabilitation lourde pourraient ainsi être plus aisément envisagées.



Extrait du PLU approuvé (2020)



Extrait du PLU révisé (2023)

1.2.4 Relocaliser la Chapelle Saint François de Paule

Comme le Pavillon le Belletrude, la chapelle Saint François de Paule est un des bâtiments appartenant au Centre hospitalier Henri Guérin. Il est également identifié comme bâtiment patrimonial à protéger ou mettre en valeur « *pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

A ce titre, ce bâtiment (n°12) est reporté sur les documents graphiques (n° 4.b / Plan de zonage Sud-Ouest – Echelle : 1/5000è).



La Chapelle Saint François de Paule

Néanmoins, sa localisation sur le plan précité est erronée, ce qui constitue, de fait, une erreur matérielle. La présente révision allégée^{°1} rectifie cette erreur matérielle en localisant correctement ce bâtiment sur les documents graphiques. Cette rectification est, bien évidemment, totalement cohérente avec la 2^{ème} orientation du PADD, qui affiche la volonté de « *Protéger et valoriser le patrimoine pierrefeucain* ».



Extrait du PLU approuvé (2020)



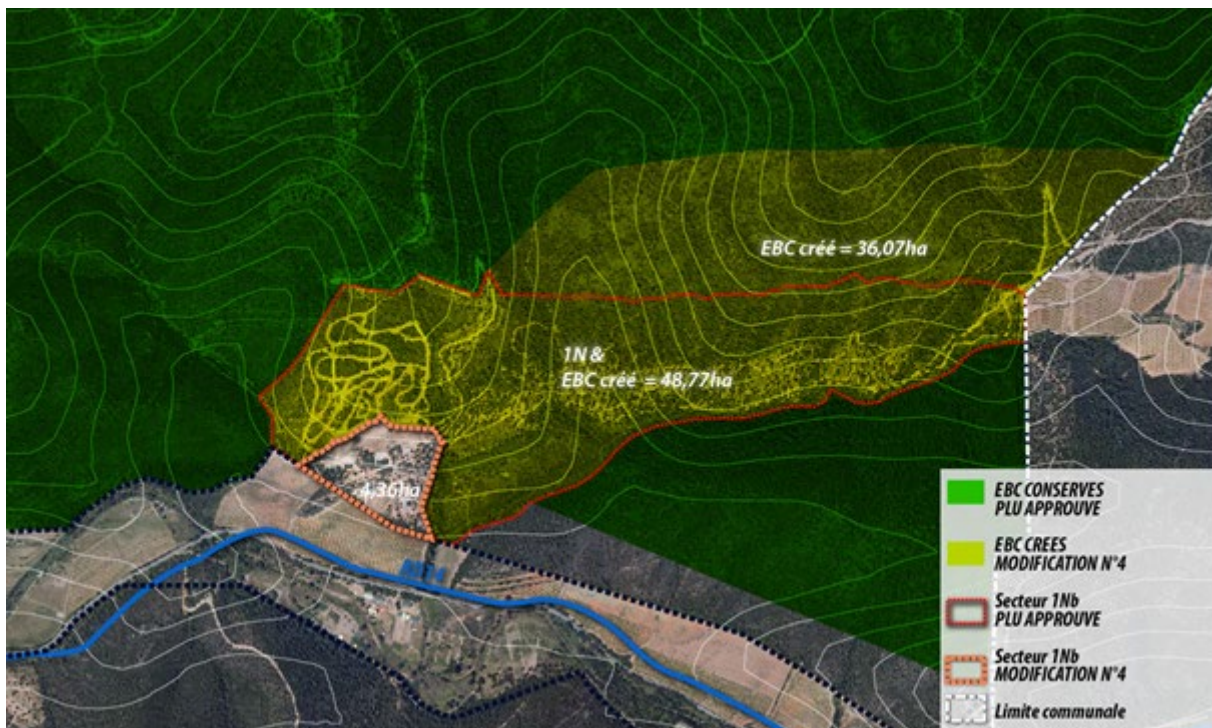
Extrait du PLU révisé (2023)

1.2.5 Faire évoluer la délimitation du secteur Nb (Ball Trap)

Le site du Peyrol, à l'extrémité Est de la commune, en limite avec Collobrières, reçoit 2 activités sportives et de plein air, avec une activité d'auto-modélisme et un Ball-Trap. Ces natures d'activités ont un fort retentissement qui dépasse largement le simple cadre communal. Cette spécificité a justifié que le site fasse l'objet d'un classement spécifique (secteur Nb) au contact du bois de Peyrol, classé en zone N, en application de la 9^{ème} orientation du PADD qui prévoit de « *Pérenniser, promouvoir et diversifier l'offre commerciale, de services, artisanale, industrielle et touristique* », notamment en « *confortant les équipements existants.* »

Ces activités ont fait l'objet d'une modification n°4 du PLU initial (2007), qui a porté sur une délimitation précise du secteur Nb qui se développait initialement sur une superficie beaucoup plus importante. Cette délimitation a permis de réintégrer en zone N protégée 48,77 hectares, les EBC ayant quant à eux augmenté de 84,84 hectares. Cette procédure de modification n°4 a été approuvée par DCM du 22 juin 2017. Cette procédure a fait l'objet d'une analyse des incidences Natura 2000, le secteur concerné appartenant au site « *Plaine et Massif des Maures* ». Cette analyse des incidences a conclu qu'en réduisant le secteur Nb à une superficie de 4,36 hectares (initialement 53,13 hectares), le projet de recentrage des activités existantes de Ball-Trap et d'auto-modélisme au Sud du site sur un plateau bas n'avait pas d'impact néfaste sur l'environnement.

Concernant la faune, aucune espèce n'a été contactée lors des expertises terrains qui ont été faites au titre de cette procédure de modification n°4, ce qui est corroboré par le fait que le plateau bas constitue une enclave ne faisant pas partie de la ZNIEFF des Maures ; cette dernière étant « à l'origine » de la désignation du site Natura 2000. Le plateau bas n'est donc pas considéré comme un réservoir de biodiversité. Enfin, il convient de préciser que le secteur Nb de 4,36 hectares ne représente que 0,013 % du site Natura 2000 « *Plaine et Massif des Maures* ». La modification n°4 avait donc conclu que le projet n'avait aucune incidence négative significative sur les espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000.



Extrait de la note de présentation de la modification n°4 du PLU initial (2007)

En limite Nord de l'activité de Ball-Trap, les boisements concernés sont de nature beaucoup plus éparse que dans le bois de Peyrol à proprement parler. En effet, sur ce secteur des pistes de cross avaient été anciennement aménagées, correspondant à des pratiques sportives désormais révolues depuis de nombreuses années.

L'activité de Ball-Trap a une incidence sur ce secteur Nord, avec des cibles en matériau biodégradable qui, une fois touchées par les impacts des tirs, s'éparpillent en l'air et retombent sur le sol. Pour y remédier, il convient de réaliser une butte, ce qui permettra de récupérer les débris concernés en pied de talus. Pour être efficace, cette butte doit être éloignée d'environ 60 mètres par rapport à la limite actuelle du secteur Nb. Cette butte nécessite donc une extension Nord du secteur Nb, sur la profondeur précitée, ce qui permettra d'éviter que les éclats en terre cuite n'atteignent la zone boisée limitrophe.



Cartouches et éclats de cibles usagées sur le site

Le projet prévoit donc d'agrandir le secteur Nb tout en procédant à la suppression des EBC couvrant cette profondeur d'environ 60 mètres, qui, comme précédemment noté, correspond à la partie la plus faiblement boisée du site. Cet agrandissement et cette suppression d'EBC couvre une superficie totale de 1,77 hectares. Cette évolution sectorielle est pleinement cohérente avec la 9^{ème} orientation du PADD qui prévoit de pérenniser et promouvoir l'offre économique pierrefeucaine en « confortant les équipements existants. »

Incidences du déclassement d'EBC sur Natura 2000

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 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. Ce projet respecte donc le Document d'Objectif, qui visait notamment la « conservation du paysage écologique des Maures structuré par les habitats forestiers d'intérêt communautaire (suberaies, châtaigneraies provençales, yeuseraies) et ainsi la pérennisation des espèces qui leur sont inféodées ».

Cet agrandissement limité du secteur Nb et la suppression d'EBC qui l'accompagne n'auront donc aucune incidence négative significative vis-à-vis de la conservation d'un des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 « *La Plaine et le Massif des Maures* ».



Vue vers le Sud du secteur Nb à agrandir avec, en premier plan, sa surface faiblement boisée

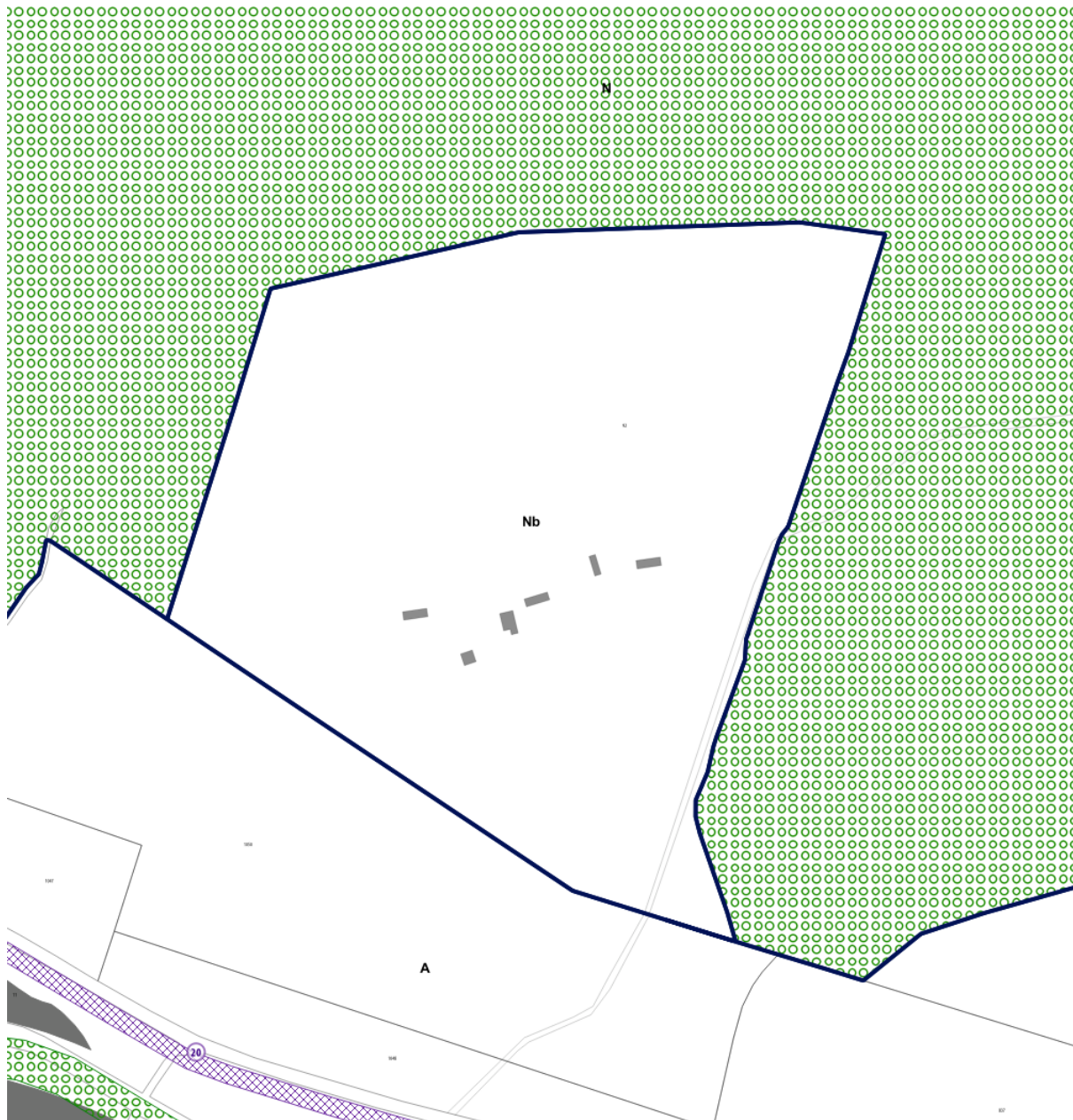
En outre, comme précédemment précisé, les cibles utilisées sont constituées d'un matériel biodégradable, ce qui n'est donc pas susceptible d'apporter une quelconque pollution au niveau du site et donc n'a aucun impact sur les habitats présents.



Vue vers le Nord du secteur Nb à agrandir avec, en premier plan, sa surface faiblement boisée



Extrait du PLU approuvé (2020)



Extrait du PLU révisé (2023)

Evaluation environnementale du projet

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 1 « *Etat initial de l'environnement* », 3 « *Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet* », 4 « *Analyse des incidences sur le site Natura 2000* », 5 « *Les mesures envisagées* » et 7 « *Résumé non technique* ».

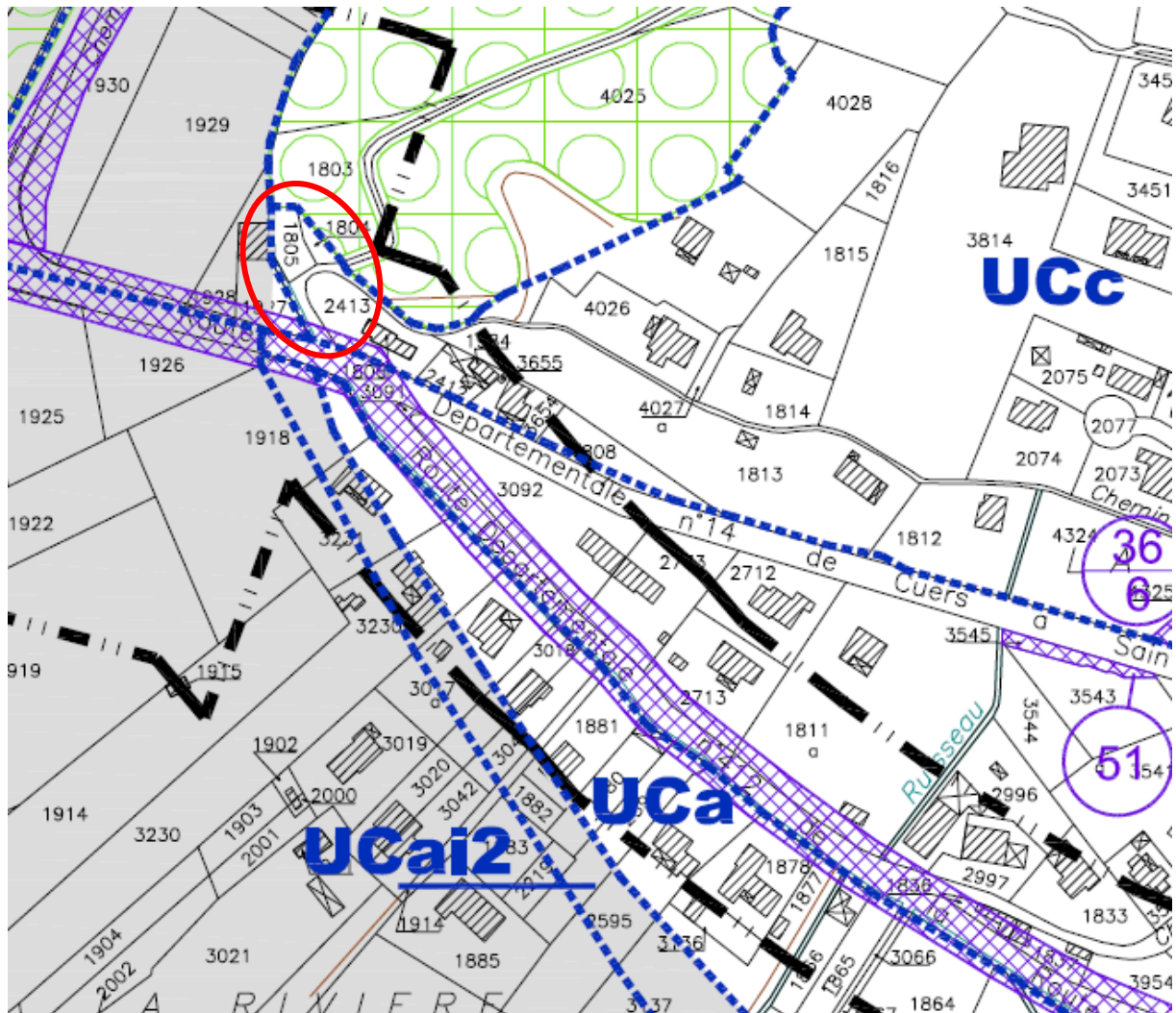
Cette évaluation environnementale permet de conclure que le présent projet présente des incidences très faibles sur le site Natura 2000 « *Plaine et massif des Maures* ».



Report de la photo aérienne sur l'extrait du PLU révisé

1.2.6 Rectifier une erreur matérielle en zone UC

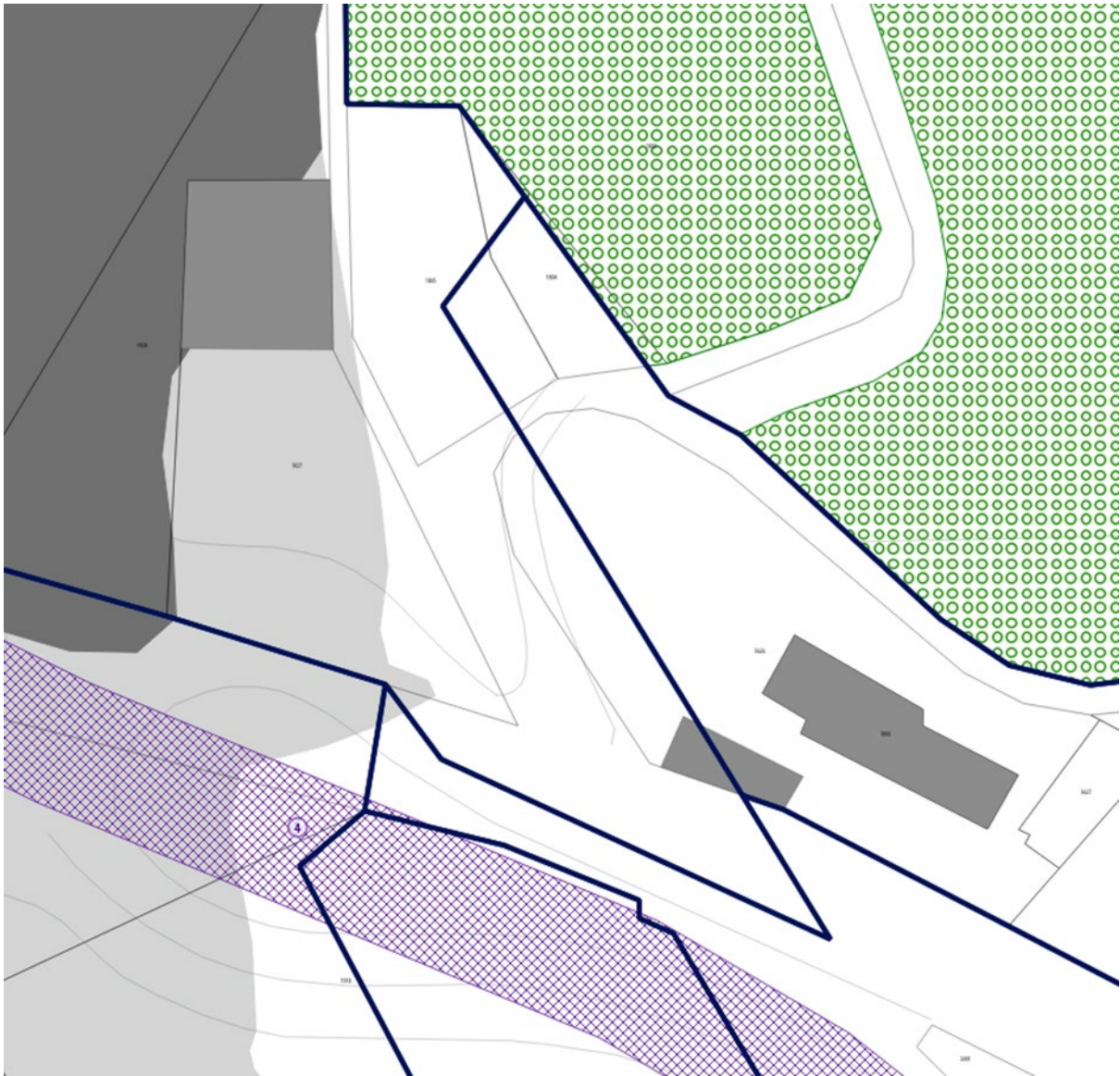
Le PLU initial, approuvé en 2007, classait en zone UCc un terrain situé avenue des Poilus, en entrée Ouest de l'agglomération. Ce terrain, constitué par 3 parcelles, représente une surface totale de 1600 m².



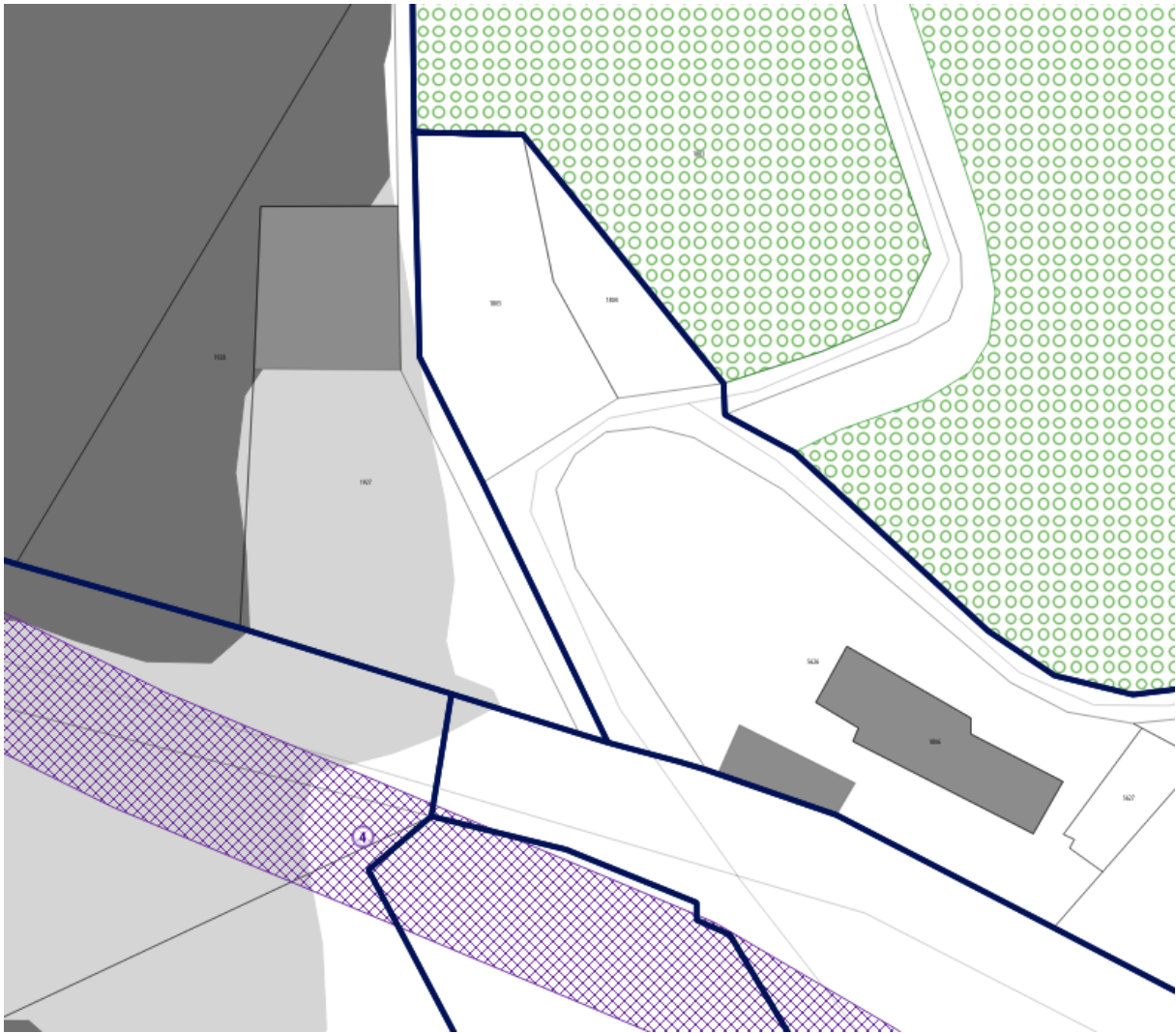
La délimitation de la zone UC dans le PLU initial (2007)

La révision du PLU, approuvée en 2020, a modifié ce zonage UCc, en renvoyant en zone naturelle (Na) une partie du terrain, sans qu'aucune raison particulière ne soit évoquée, ni ne fasse l'objet d'une quelconque justification.

Cette modification du zonage UCc original constitue une erreur matérielle qu'il convient de rectifier. Elle réduit, de fait, les droits à construire des parcelles concernées et lèse les propriétaires. La réintégration des limites du zonage UCc va permettre que le terrain bénéficie de la constructibilité qui lui est due.



La délimitation de la zone UC dans le PLU approuvé (2020)



La délimitation de la zone UC dans le PLU révisé (2023)

Evaluation environnementale

La rectification de cette erreur matérielle de zonage n'a aucune incidence environnementale.

1.3 MODIFICATIONS APPORTEES AUX EBC (sans incidence sur le zonage)

1.3.1 Suppression d'EBC pour création d'un cheminement « doux » inter-quartiers

Soucieuse de développer le maillage des modes « doux » au sein des tissus urbanisés, notamment en matière de liaisons inter-quartiers, la commune prévoit de réaliser une nouvelle voie piétonne et cyclable entre le centre du village (place du Dixmude) et les quartiers Nord de l'agglomération, assurant ainsi la connexion avec l'hôpital, le Centre réal Martin et son projet majeur de renouvellement urbain, puis, par extension, les autres quartiers périphériques bordant la RD14. Ce futur aménagement est totalement cohérent avec la 14^{ème} orientation du PADD qui entend « Répondre aux besoins en matière de mobilité », notamment en développant « les liaisons inter-quartiers en favorisant (...) la réalisation de liaisons douces, notamment entre certains quartiers, les grands équipements (...) et le centre-ville ». Par ailleurs, la commune n'étant pas propriétaire du foncier, cette nouvelle voie douce fait l'objet d'un nouvel emplacement réservé (ER) n°65, reporté sur les documents graphiques et intégré dans la liste des ER.

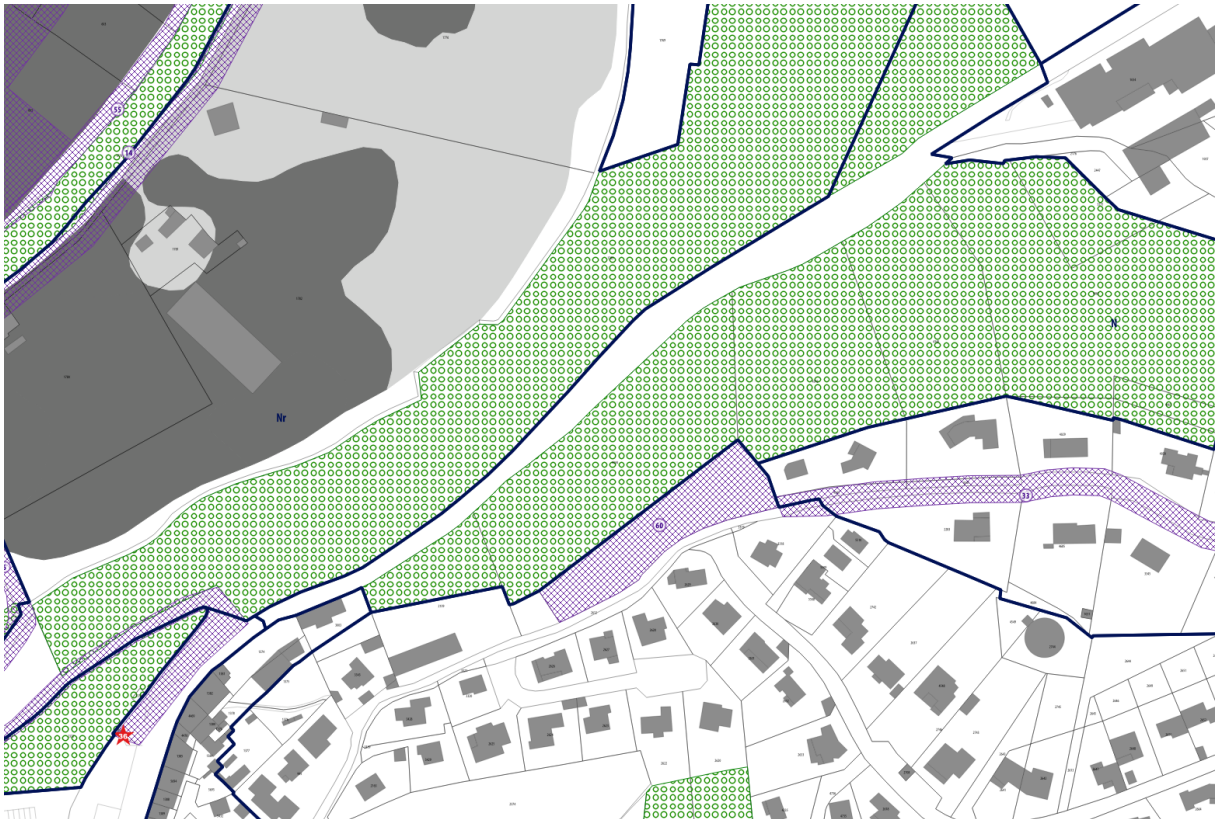
La réalisation de cette future voie douce a pour impact de supprimer des EBC sur une surface totale de 0,6 hectare (6161 m²). Son tracé, en bordure de la RD14, totalement sécurisé (en contre-bas de cette voie), son ampleur (10 mètres de largeur moyenne), son implantation correspondant à l'élargissement et au prolongement d'un sentier existant, dénommé « Piétonnier des Héros du Dixmude », vont permettre de créer un nouvel espace qui, en certains endroits mettra en relation les usagers avec la richesse du grand paysage pierrefeucain (effet de belvédère sur la plaine agricole et les contreforts du massif des Maures).



Une future voie « douce » en contrebas de la RD14 ...



... correspondant à la valorisation et au maillage de sentiers existants



Extrait du PLU approuvé (2020)

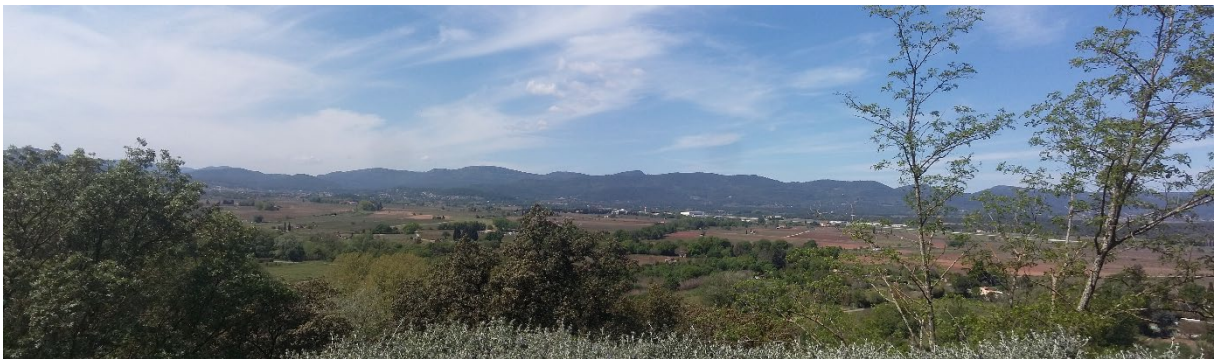


Extrait du PLU révisé (2023)

Evaluation environnementale

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 1 « Etat initial de l'environnement » (y compris inventaire de terrain), 3 « *Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet* », 5 « *Les mesures envisagées* » et 7 « *Résumé non technique* ».

Cette évaluation environnementale permet de conclure que le présent projet de déclassement d'EBC, qui concerne une superficie réduite (6161 m²), présente des incidences négatives très faibles en matière environnementale. Par contre, la perception accrue du grand paysage de la plaine agricole et des contreforts du massif des Maures au contact du futur cheminement piétonnier ER n°65, représente un apport certain en matière de valorisation de la perception visuelle du grand paysage pierrefeucain.

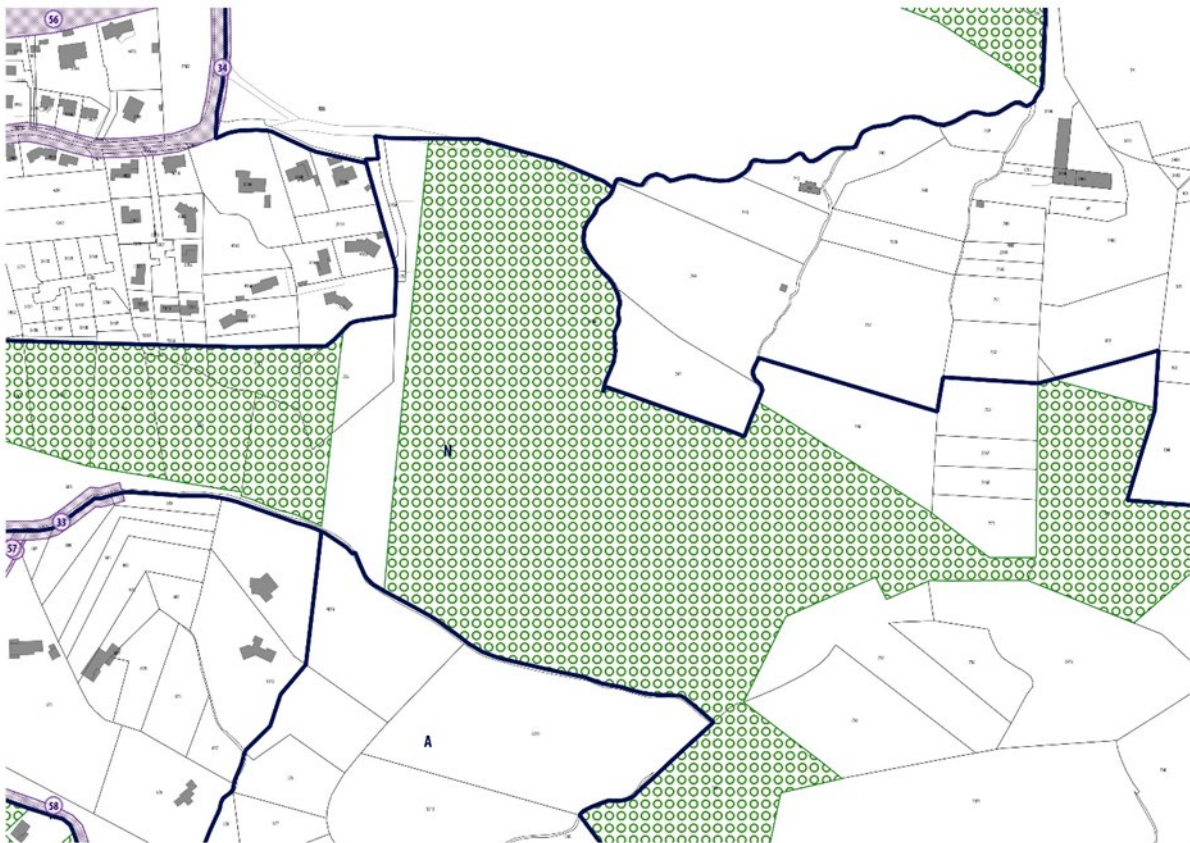


1.3.2 Suppression d'EBC sur l'emprise d'un futur réservoir d'eau potable

La commune projette de réaliser un nouveau réservoir d'eau à implanter dans le prolongement du chemin de Belle-Lame. Cette réalisation doit s'implanter au sein d'une zone naturelle boisée, couverte d'EBC.

Le projet de déclassement d'EBC destiné à la réalisation du réservoir couvre une surface réduite de 4100 m². Ce déclassement correspond à l'emprise du futur réservoir ainsi qu'à l'élargissement d'un sentier existant qui va permettre son accessibilité et aux canalisations qui vont assurer son raccordement aux réseaux existants, implantés au Sud (chemin de Belle Lame) et au Nord (piste de l'Issemble). Cette réalisation est nécessaire pour les besoins de la commune, notamment afin d'améliorer la desserte incendie d'un secteur boisé demeurant encore actuellement mal protégé. Ce projet de nouveau réservoir s'inscrit en totale cohérence avec la 5^{ème} orientation du PADD qui entend « *Gérer durablement les ressources et le traitement des eaux* », notamment en recherchant « *de nouvelles solutions pour sécuriser la ressource en eau potable, afin de la pérenniser durablement. Cela passe, notamment, par l'optimisation des capacités de stockage sur la commune.* »

Le site choisi est stratégiquement situé en limite, et à l'extérieur, de la ZNIEFF des Maures (de type 2).



Extrait du PLU approuvé (2020)

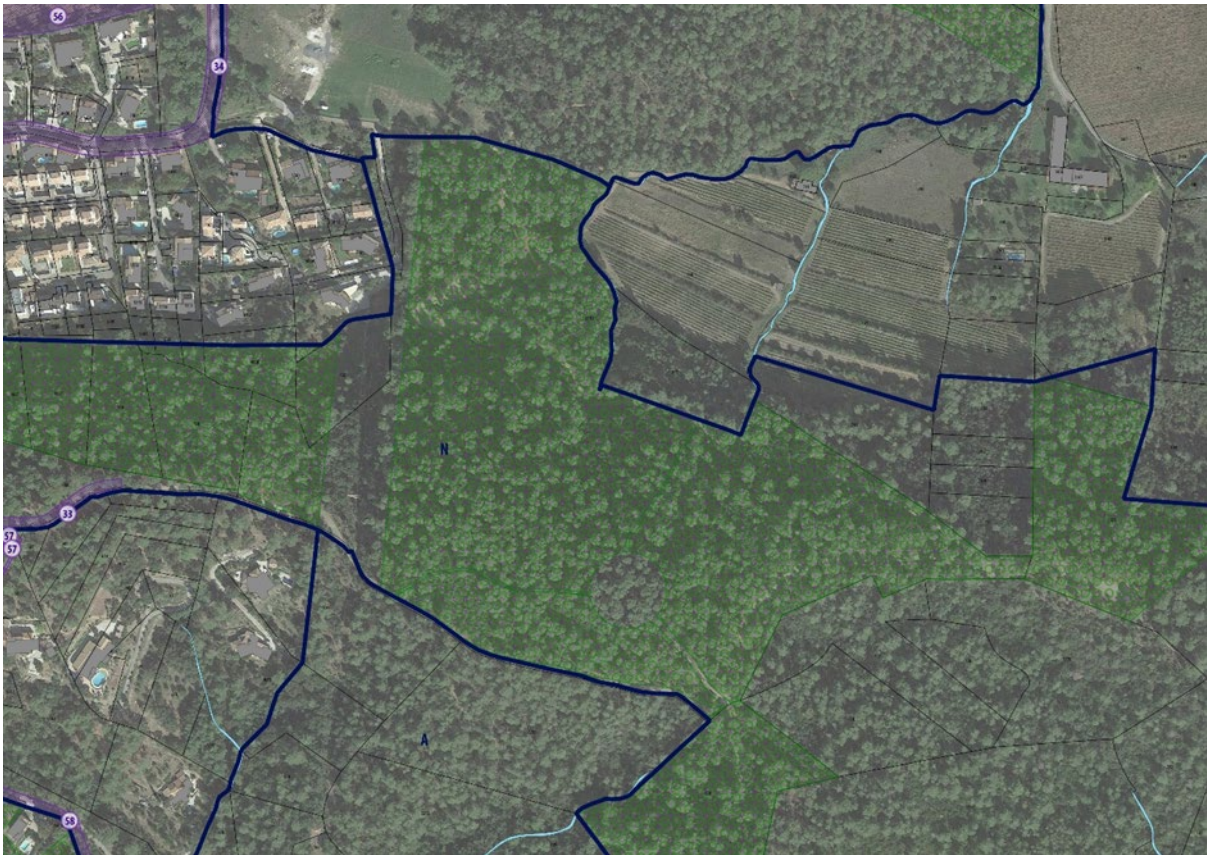


Extrait du PLU révisé (2023)

Evaluation environnementale

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 1 « Etat initial de l'environnement » (y compris inventaire de terrain), 3 « Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet », 5 « Les mesures envisagées » et 7 « Résumé non technique ».

Cette évaluation environnementale permet de conclure que le présent projet de déclassement d'EBC qui concerne une superficie réduite (4100 m²) et correspond, notamment, à une garigue occidentale sous une pinède de pins d'Alep et à l'élargissement d'un sentier existant, ne porte pas atteinte au patrimoine écologique de la commune.



Report de la photo aérienne sur l'extrait du PLU révisé (2023)

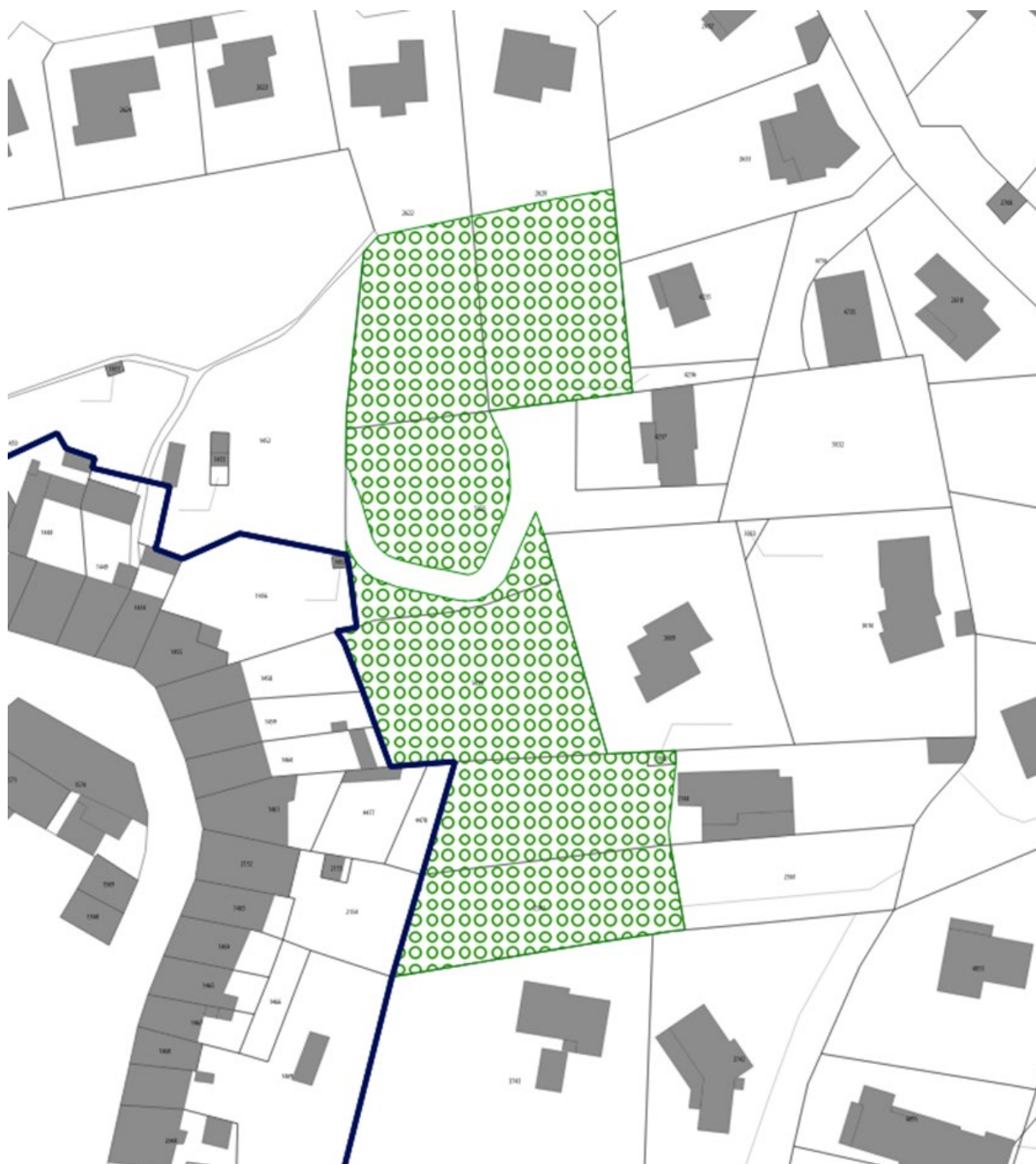
1.3.3 Suppression d'EBC permettant un désenclavement

Dans le quartier de Sigou, on note la présence d'une servitude d'EBC qui coupe en deux parties une même unité foncière, bloquant, de ce fait, toute possibilité d'accessibilité ni même de construction future.

Le déclassement minimisé de l'EBC sur une fenêtre représentant une surface limitée de 270 m² va permettre de désenclaver cette unité foncière, de manière à aménager une voie d'accès d'une largeur d'environ 5 mètres.



Extrait du PLU approuvé (2020)



Extrait du PLU révisé (2023)

Evaluation environnementale

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 1 « Etat initial de l'environnement », 3 « *Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet* », 5 « *Les mesures envisagées* » et 7 « *Résumé non technique* ». Cette évaluation permet de conclure que le projet préserve le patrimoine écologique de la commune, notamment au titre de sa superficie éminemment limitée (270 m²) au sein d'un secteur déjà largement urbanisé.

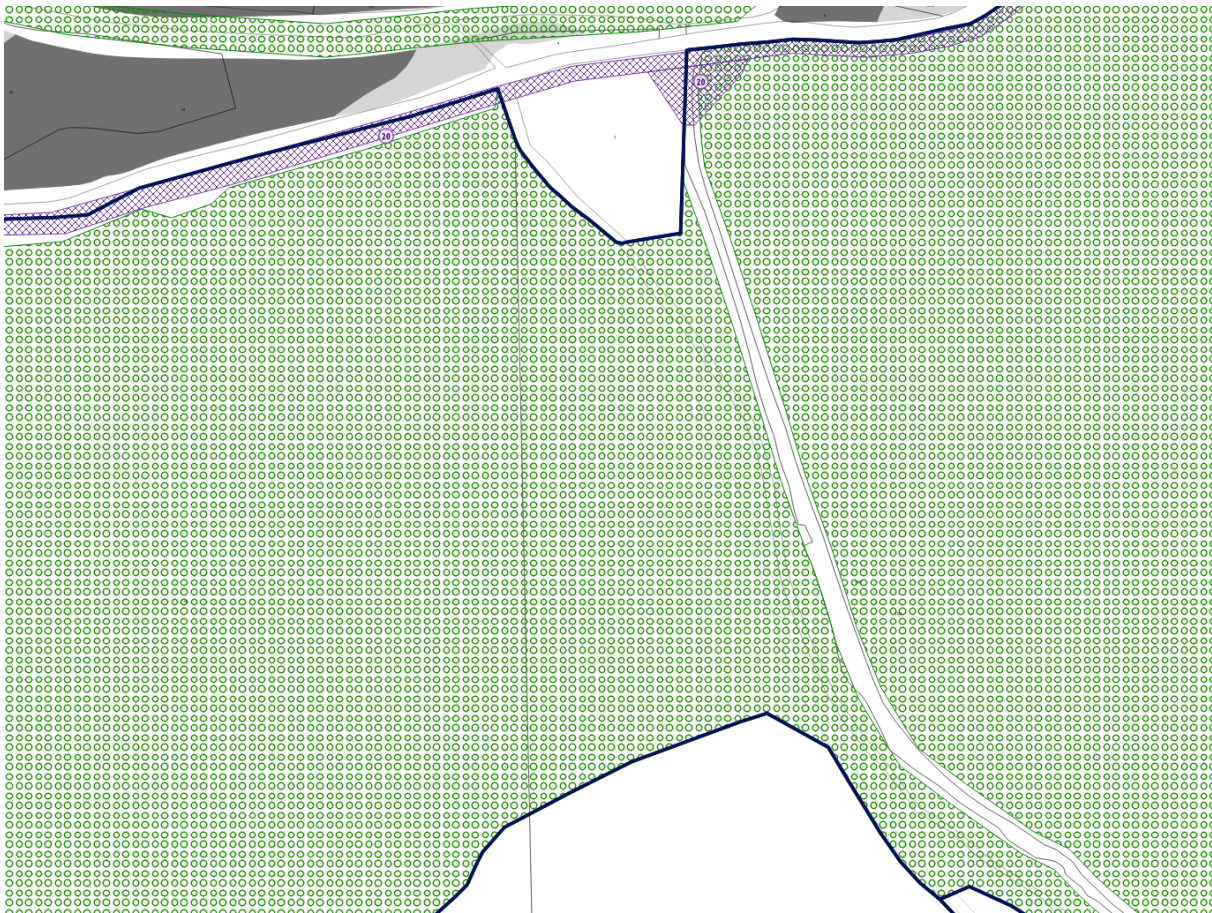
1.3.4 Suppression d'EBC à Roumagayrol

Voie d'accès au site de Roumagayrol

La voie d'accès au site de Roumagayrol (Eco pôle de traitement et valorisation de déchets non dangereux et ISDND), connectée à la RD14, a une largeur de 6 mètres. Elle existe depuis l'ouverture de l'exploitation du site, mais elle est couverte par de l'EBC sur les documents graphiques, alors que, à titre d'exemple, sur l'emprise d'une voie limitrophe (Ouest / RD88, connexion avec La Londe – Le pas du Cerf), l'EBC a été détourné.



L'accès au CET de Roumagayrol, à partir de la RD14

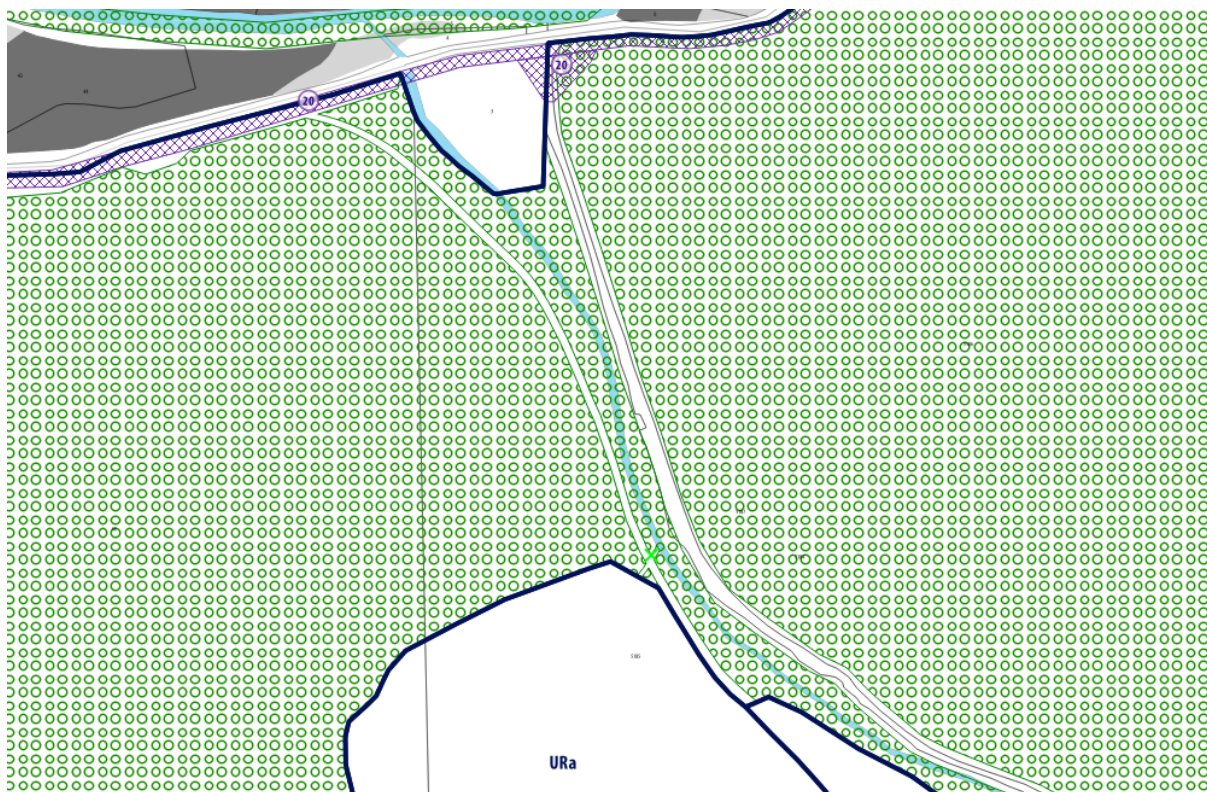


Extrait du PLU approuvé (2020)

Le classement en EBC sur l'emprise de cette voie d'accès constitue une erreur matérielle qu'il convient de rectifier. La modification consiste donc à supprimer cet EBC sur une surface éminemment limitée de 0,38 hectare.

Exutoire EP

En complément, le projet de valorisation du site prévoit un certain nombre d'aménagements, dont un est lié à la réalisation d'un exutoire EP en béton qui nécessite de franchir un boisement jusqu'au ruisseau limitrophe. La réalisation de cet ouvrage nécessite la suppression d'ordre infinitésimale de 67 m² d'EBC.



Extrait du PLU révisé (2023)

Evaluation environnementale

Le déclassement d'EBC sur l'emprise de la voie d'accès au site de Roumagayrol et de l'exutoire EP n'a aucune incidence en terme environnemental.

Cette précision est apportée dans le cadre de l'évaluation environnementale (cf. Pièce n°1bis), notamment dans les chapitres 3 « *Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet* » et 7 « *Résumé non technique* ».

1.3.5 Suppression d'EBC au Pas de la Garenne

Le quartier du Pas de la Garenne est stratégiquement situé le long de la RD14. Il est caractérisé par un tissu urbain majoritairement constitué par des lotissements abritant des villas individuelles et complété par des équipements publics et privés de première importance (crèche, gymnase, camping, notamment).

Ce quartier dispose encore de parcelles non bâties qui doivent être aménagées à court ou moyen terme. A ce titre, la réalisation d'un nouveau groupe scolaire est prévue sous la forme d'un ER n°56 qui viendra encore plus affirmer une offre d'équipement déjà particulièrement significative et structurée. Cet ER couvre une surface importante et les parcelles limitrophes non bâties destinées à une vocation résidentielle sont très rares. Parmi celles-ci, la plus importante est couverte par une petite pinède assez clairsemée.

Cette pinède est couverte par de l'EBC sur les documents graphiques. Elle couvre une superficie réduite de 2581 m². Cette servitude grève fortement le potentiel de densification du quartier.

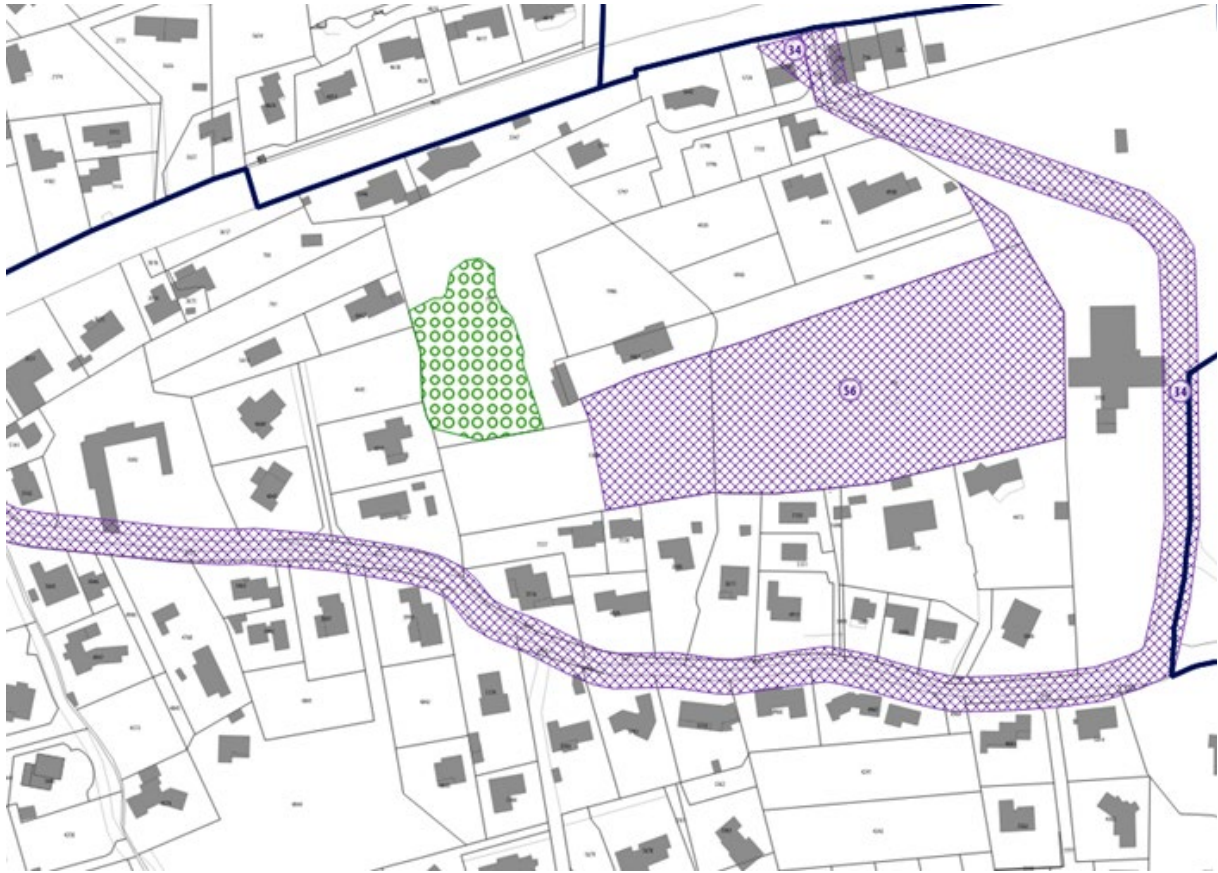


Une pinède réduite au sein d'un quartier en devenir

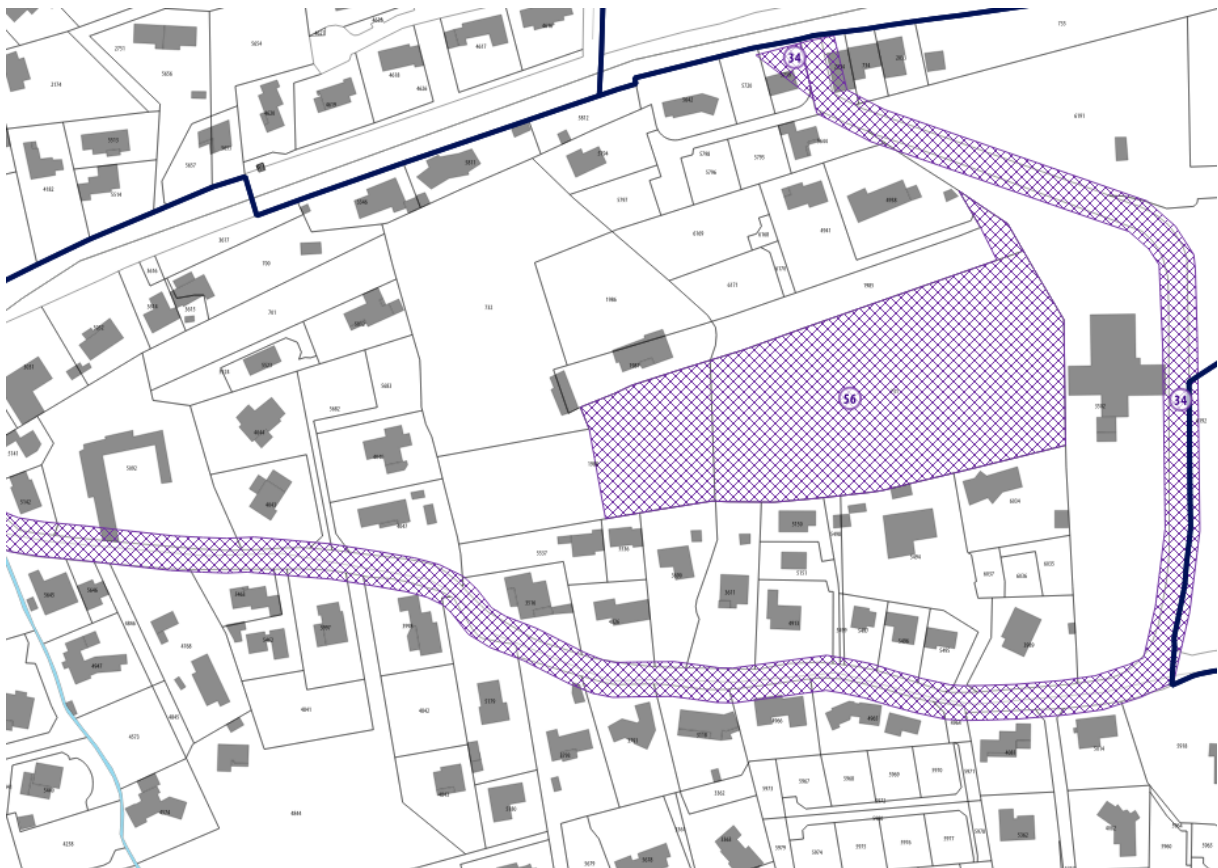


La présence d'habitations en limite de l'EBC

La suppression de l'EBC, sur une parcelle stratégiquement située à proximité directe de la RD14, va permettre de se conformer avec la 7^{ème} orientation du PADD, et ce, à plusieurs titres : d'une part, en favorisant « *un développement urbain équilibré* », permettant ainsi « *la densification maîtrisée des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau de desserte et leur capacité d'équipements* », d'autre part en prévoyant « *une constructibilité préférentielle le long des principaux axes de circulation* », et enfin en préservant « *les quartiers d'habitat pavillonnaire, tout en permettant qu'ils puissent faire l'objet d'une évolution mesurée, notamment par la densification des "dents creuses"* ».



Extrait du PLU approuvé (2020)



Extrait du PLU révisé (2023)

Evaluation environnementale

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 1 « Etat initial de l'environnement » (y compris inventaire de terrain), 3 « *Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet* », 5 « *Les mesures envisagées* » et 7 « *Résumé non technique* ».

Cette évaluation environnementale permet de conclure que le présent projet de déclassement d'EBC qui concerne une superficie réduite (2581 m²), n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.



Report de la photo aérienne sur l'extrait du PLU révisé (2023)

1.3.6 Suppression d'EBC sur le parking du Dixmude

Le parking du Dixmude est le plus grand parc de stationnement de la commune. Il fait partie intégrante du cœur du village, et domine en surplomb les installations du stade communal, le Réal Martin et la vaste plaine agricole pierrefeucaine. Il fait actuellement l'objet d'importants travaux de requalification viaire et de mise aux normes des réseaux publics.



Le parking du Dixmude

Depuis son implantation en belvédère, la colline boisée qui sépare le parking du stade en contre-bas est entièrement classée en zone Naturelle et couverte d'EBC. En continuité Ouest du parking, au contact du chemin du Collet du Bon Puits, on note la présence d'une petite plate-forme non boisée (entièrement revêtue en stabilisé) à l'arrière d'un carrefour, sur laquelle ont déjà été réalisées quelques places de stationnement, permettant ainsi d'augmenter la capacité du parking, qui demeure le plus attractif de la commune.

Ce petit espace est couvert d'EBC sur les documents graphiques. Il représente une surface éminemment réduite de 862 m². Cet espace étant déjà anthropisé et aménagé en parking, il convient de supprimer cet EBC. Cette suppression se justifie doublement par rapport au PADD, d'une part, au titre de sa 7^{ème} orientation qui entend « *Conforter la fonction de centralité du vieux village* », et, d'autre part, en application de sa 14^{ème} orientation qui affiche la volonté de « *Répondre aux besoins en matière de mobilité* ».



Au centre de la photo, en continuité du carrefour, la petite plate-forme de stationnement

Evaluation environnementale

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 3 « *Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet* » et 7 « *Résumé non technique* ».

Cette suppression d'EBC n'a aucun impact sur le patrimoine environnemental de la commune, notamment au titre de sa superficie particulièrement réduite et au fait que l'espace concerné, totalement revêtu en stabilisé, n'est couvert par aucun boisement.



Extrait du PLU approuvé (2020)



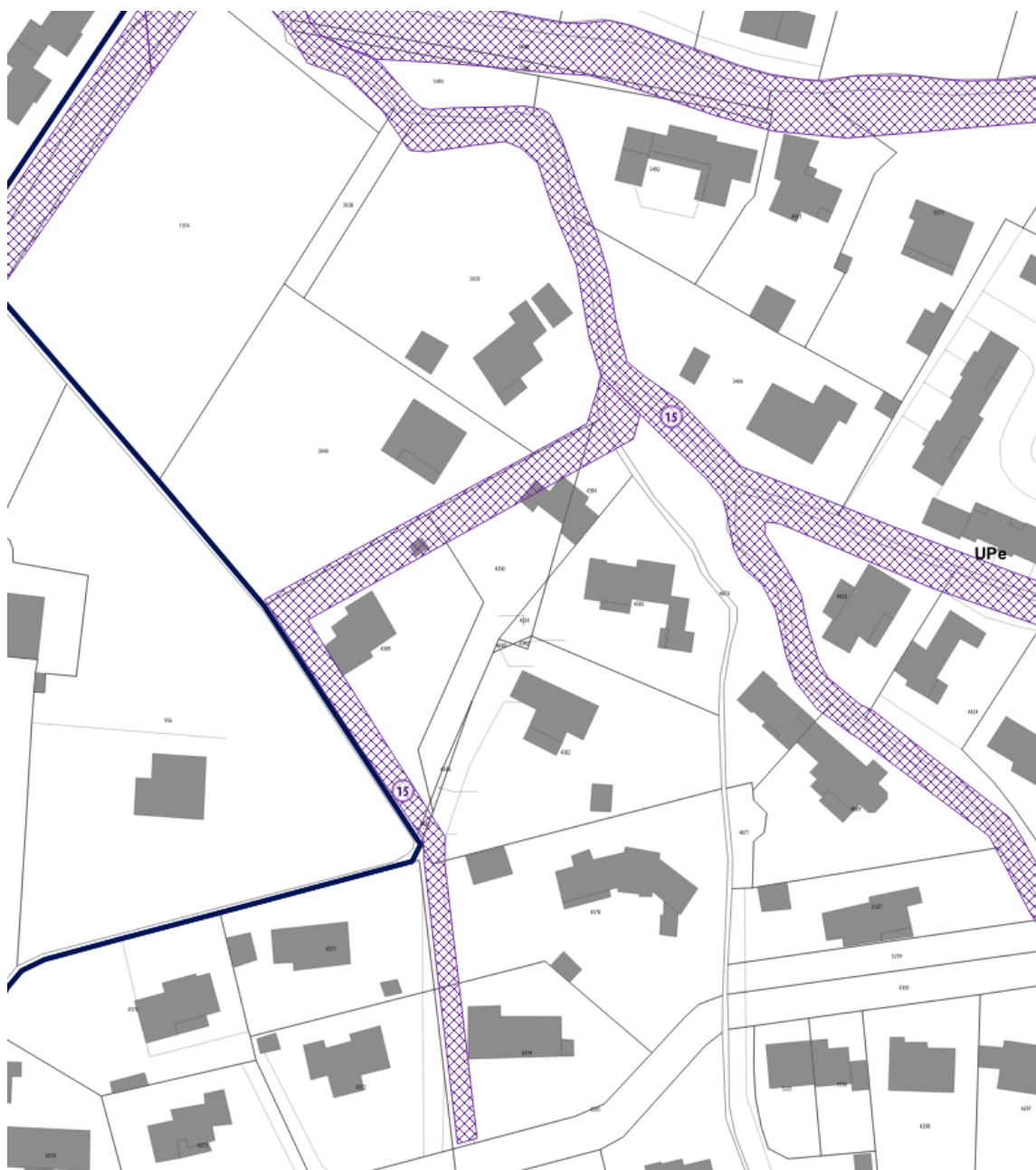
Extrait du PLU révisé (2023)

1.4 MODIFICATIONS APPORTEES AUX ER

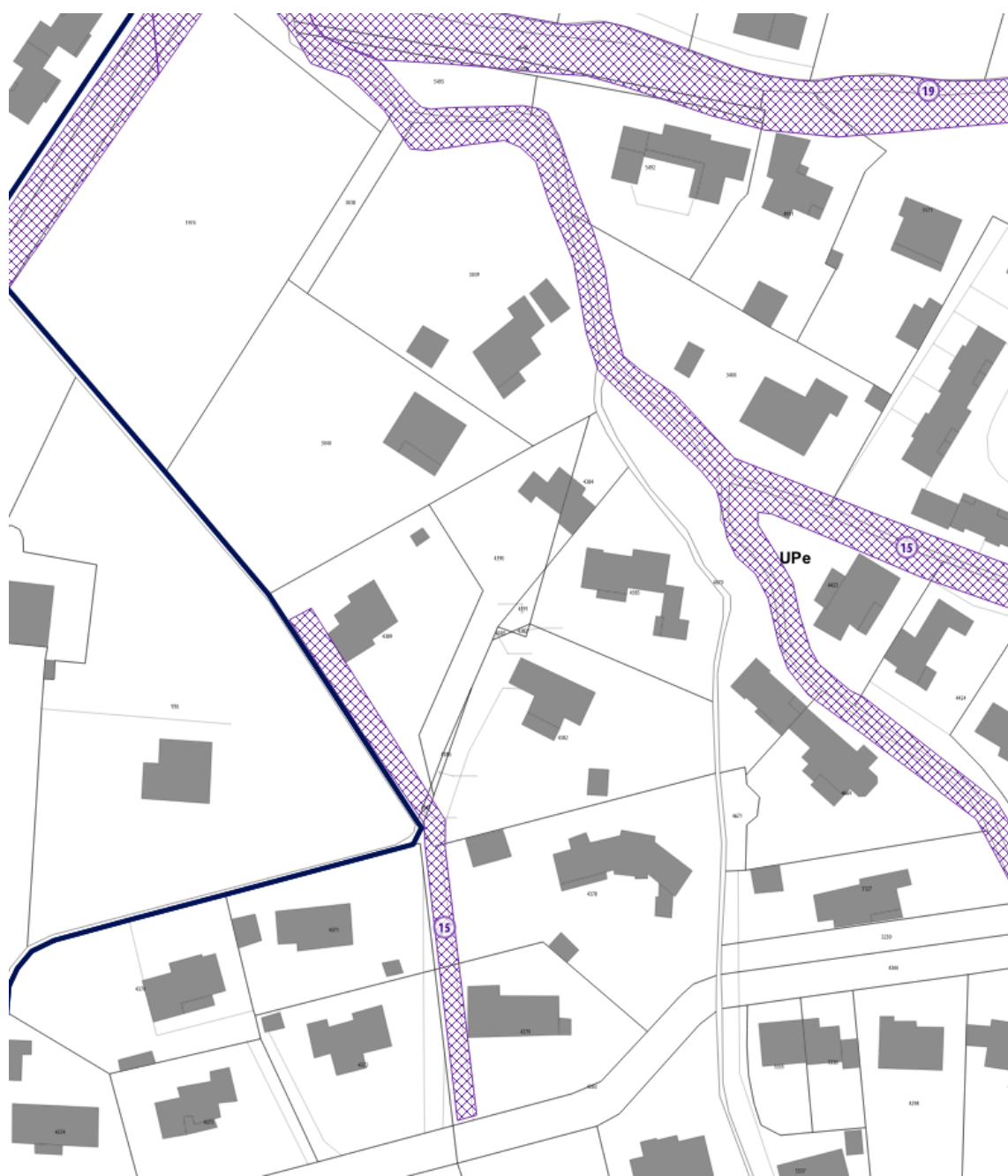
1.4.1 Suppression partielle de l'ER n° 15

L'ER n°15, au bénéfice de la commune, est destiné à la pose de réseaux enterrés. Après analyse par les services techniques, une partie des réseaux concernés (AEP et EU) a été réalisée par le passé sur d'autres emprises foncières. Cette partie de l'ER doit donc être supprimée.

La suppression partielle de cet ER n°15 a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 24/09/2020, actant cette suppression et qu'à ce titre, les planches graphiques n° 4b et 4e de même que la liste des ER (pièce n°4bis) du PLU étaient modifiées. Cette suppression partielle de l'ER n°15 est donc réintégrée dans le cadre de la présente révision allégée n°1 du PLU.



Extrait du PLU approuvé (2020)



Extrait du PLU révisé (2023)

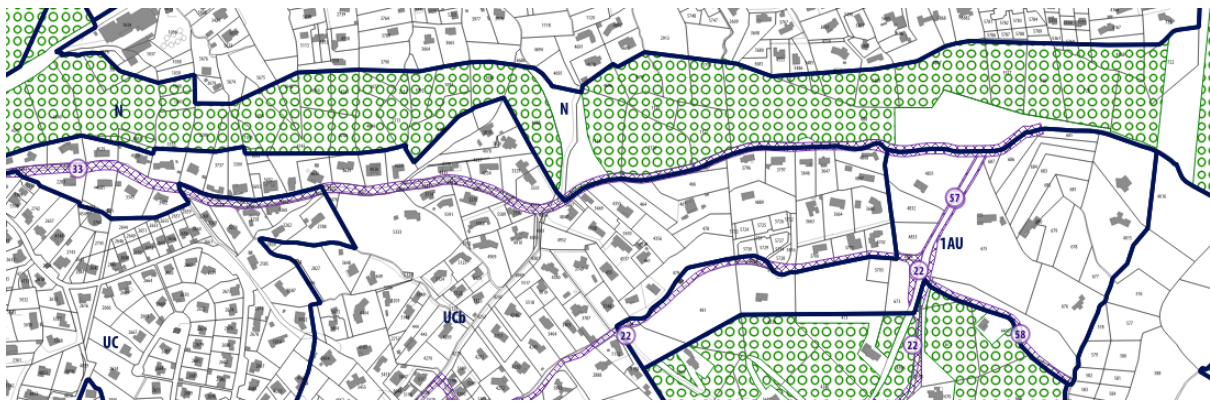
Evaluation environnementale

La suppression partielle de l'ER n°15 n'a aucune incidence en terme environnemental, les parcelles concernées n'étant plus grevées par aucune servitude. Cet état de fait justifie que le projet ne fasse l'objet d'aucune précision particulière dans le cadre de l'évaluation environnementale (Pièce n°1bis).

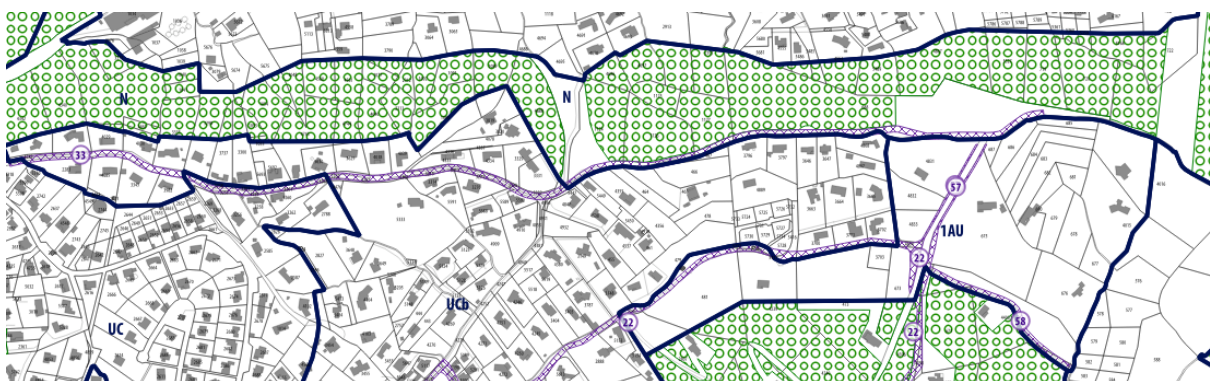
1.4.2 Reprofilage du tracé de l'ER n° 33

L'ER n°33, au bénéfice de la commune, est destiné à l'élargissement du chemin de Belle Lame. Après avoir effectué un repérage terrain plus précis, notamment en matière topographique et foncière, l'analyse technique a montré qu'il convenait de procéder à un recalibrage de l'ensemble de cet ER qui impactait initialement trop fortement certaines parcelles limitrophes. A noter que ce reprofilage permet de conserver une largeur minimale de 8 mètres sur l'ensemble du linéaire de cet ER, permettant de conserver une sécurisation totale de la desserte du quartier de Belle Lame. A titre indicatif, la largeur reportée sur les documents graphiques du PLU approuvé variait de 12 à 14 mètres, alors que dans la liste des ER (pièce n°4bis), cette largeur était annoncée à 8 mètres. On peut donc considérer que ce reprofilage correspond à la rectification d'une erreur matérielle.

La modification de l'emprise du tracé de l'ER n°33 étant notablement limitée, pour bien appréhender son impact sur les unités foncières limitrophes, il convient de se référer directement aux documents graphiques du PLU, établis à l'échelle du 1/5000è. Les cartographies présentées ci-dessous, à une échelle bien inférieure, ne permettent donc pas de visualiser clairement les incidences de la modification du tracé.



Extrait du PLU approuvé (2020)



Extrait du PLU révisé (2023)

Evaluation environnementale

Le reprofilage de l'ER n°30, qui correspond à la rectification d'une erreur matérielle (tracé erroné, car surdimensionné), n'a aucune incidence en terme environnemental. Cet état de fait justifie que le projet ne fasse l'objet d'aucune précision particulière dans le cadre de l'évaluation environnementale (Pièce n°1bis).

1.4.3 Prolongement de l'ER n° 39 et suppression de l'ER n°40

Prolongement de l'ER n°39

L'ER n°39, au bénéfice de la commune, est destiné à la pose de réseaux enterrés pour le hameau des Vidaux. Le tracé de cet ER est incomplet car il ne permet pas de se raccorder au réseau collectif d'EU. Il doit donc être prolongé en continuité Sud du hameau, sur l'emprise de l'impasse Aramon (d'une largeur variant de 4 à 6 mètres), jusqu'au chemin des Vidaux. Cette modification du tracé va permettre de se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU réalisé par la commune en 2020. Cette conformité est plus amplement développée ci-après (cf. « suppression de l'ER n°40). Ce projet permet de répondre à la 5^{ème} orientation du PADD qui entend « *Poursuivre les actions visant à améliorer les performances du réseau collectif d'assainissement des eaux usées et compléter, le cas échéant, le raccordement de secteurs non encore couverts.* »

Cette prolongation a pour effet de supprimer l'EBC bordant la ripisylve du Réal Martin, sur la largeur précitée de 4 à 6 mètres. Cette suppression d'EBC couvre une surface éminemment limitée de 0,01 hectare.

Evaluation environnementale

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 1 « Etat initial de l'environnement », 3 « *Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet* » et 7 « *Résumé non technique* ». Cette évaluation permet de conclure que le projet n'engendre aucun impact sur le patrimoine naturel de la commune.

Suppression de l'ER n° 40

L'ER n°40, au bénéfice de la commune, est destiné à la réalisation d'une station d'épuration au hameau des Vidaux. Après analyse et au vu des conclusions du SDAEU, notamment son action n°15 « *Amélioration de la qualité des eaux du Réal Martin* », il apparaît que cet ER n'a plus lieu d'être dans la mesure où le scénario retenu par la commune diffère de celui initialement choisi pour raccorder le hameau au réseau public d'assainissement des EU. A ce titre, le scénario initial (2013) prévoyait la réalisation d'une microstation pour le hameau, suite à des dysfonctionnements épuratoires qui avaient été constatés sur une partie des hameaux pierrefeucains, dont celui des Vidaux. La nouvelle solution du SDAEU préconise désormais de raccorder l'ensemble des habitations concernées au réseau collectif de Pierrefeu-village afin d'éliminer les ouvrages hydrauliques en zone inondable, ce qui est le cas du hameau des Vidaux, une large partie de l'ER n°40 étant située dans une zone soumise à l'aléa inondation. De même, ce nouveau scénario a décidé de supprimer les rejets directs d'eaux usées non traités dans le Réal Martin, permettant ainsi d'améliorer sa qualité des eaux et de mieux protéger la biodiversité.

Précisons, en outre, que la suppression de cet ER n°40 a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 24/09/2015, actant cette suppression. A ce titre, lors de la révision approuvée en 2020, cet ER aurait dû être supprimé sur la planche graphique concernée (n°4^e) de même que la liste des ER (pièce n°4bis). Ce qui n'a pas été le cas. Il convient donc désormais d'intégrer la suppression de cet ER n°40 dans le cadre de la présente révision allégée n°1 du PLU.

Evaluation environnementale

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 1 « Etat initial de l'environnement », 3 « *Analyse des incidences*

notables prévisibles de la mise en œuvre du projet » et 7 « Résumé non technique ». A ce titre, cette évaluation précise que la suppression de l'ER n°40 n'a aucune incidence négative sur l'environnement, les parcelles concernées n'étant, notamment, plus couverte par aucune servitude et conservant leur classement en zone A. Au contraire, le nouveau scénario de raccordement du hameau au système d'assainissement collectif pierrefeucaïn, va permettre de se conformer aux objectifs finalisés de l'action n°15 du SDAEU « Amélioration de la qualité des eaux du Réal Martin », qui sont :

- *« La mise en conformité du système de desserte,*
- *La réduction des rejets d'eaux usées vers le milieu naturel,*
- *La protection de la biodiversité,*
- *La desserte de zones futures de raccordement au réseau d'assainissement où l'assainissement autonome serait très compliqué à mettre en place. »*



Extrait du PLU approuvé (2020)



A droite, l'emprise de l'ER n°40 supprimé, à gauche, l'impasse Aramon (ER n°39 prolongé)



Extrait du PLU révisé (2023)



Report de la photo aérienne sur l'extrait du PLU révisé (2023)

1.4.4 Suppression de l'ER n° 48

L'ER n°48, au bénéfice de la commune, est destiné à la réalisation d'un « *parc urbain* » et d'une « *voie de désenclavement* », au Sud de l'agglomération. La voie de désenclavement est destinée à permettre d'accéder à la Gendarmerie Nationale. Les terrains concernés sont stratégiquement situés en frange Est de la RD12.



A gauche, la RD12 et à droite, le début de l'ER n°48

L'accès à cet équipement se faisant correctement à partir de la voie publique communale existante dénommée « Avenue Frédéric Mistral », il n'y a pas lieu de conserver cet ER sur les parcelles concernées (E287-2156-2166), dont la surface totale couvre 9274 m² (0,93 hectare).

En outre, il convient de préciser qu'un second ER (n°47), situé en limite Ouest de l'ER n°48, et destiné à la réalisation d'un parc urbain paysager est conservé. Cet ER n°47 bénéficie de la meilleure implantation possible, au contact immédiat du carrefour des « 3 Pins », de la RD412 et de la RD12. Sa superficie, importante, couvre 7631 m².



L'ER n°47 conservé, destiné à un futur parc paysager (à gauche, la RD412)

La suppression de l'ER n°48 a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 10/12/2020, actant cette suppression et qu'à ce titre, les planches graphiques n° 4b et 4^e, de même que la liste des ER (pièce n°4bis) du PLU, devaient être modifiées. Cette suppression va permettre de mettre en application vis-à-vis de la 7^{ème} orientation du PADD qui entend « Favoriser un développement urbain équilibré », notamment en prévoyant « une constructibilité préférentielle le long des principaux axes de circulation », en l'occurrence en frange Est de la RD12 et à proximité directe de la RD412, une partie importante du foncier concerné (au Nord) étant, en outre, non soumis à un aléa d'inondation.



L'ER n°48 supprimé, bénéficiant d'une implantation moins valorisante



Extrait du PLU approuvé (2020)



Extrait du PLU révisé (2023)

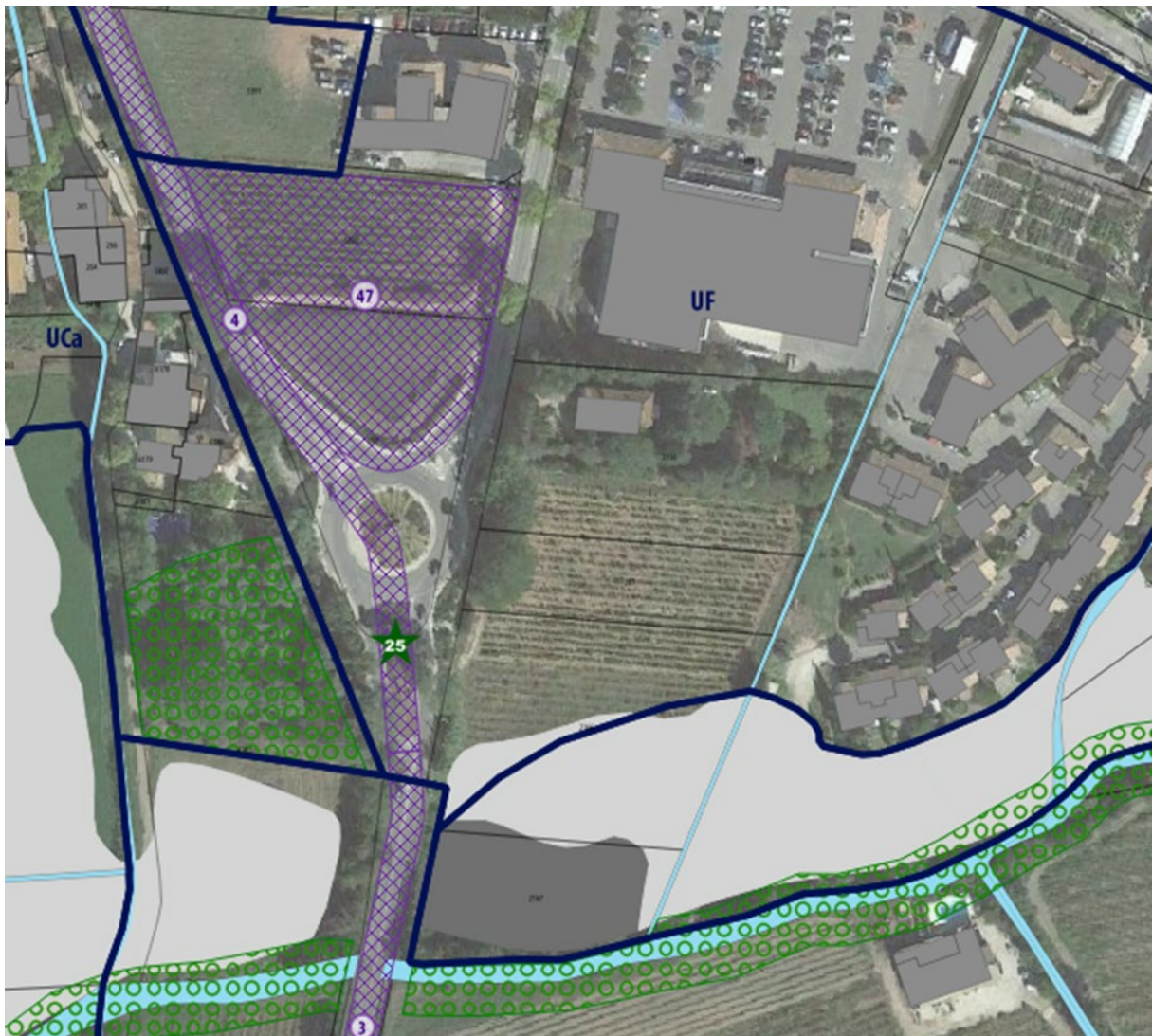
Evaluation environnementale

Le projet de déclassement d'EBC fait l'objet de précisions dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à la présente révision allégée n°1 (cf. Pièce n°1bis), notamment dans le cadre des chapitres 3 « *Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet* » et 7 « *Résumé non technique* ».

La suppression de l'ER réintègre en zone UF des parcelles actuellement exploitées à des fins viticoles. Le foncier concerné est dépourvu de tout boisement. La partie Sud du site étant soumise à l'aléa inondation, le projet n'augmentera donc pas l'exposition de la population au risque concerné, toute urbanisation future sur le secteur soumis à cet aléa ne pouvant être autorisée.

Par ailleurs, le foncier concerné n'étant pas situé dans un corridor écologique de la trame verte, le projet n'a aucun effet en matière d'impact sur le patrimoine écologique de la commune.

Enfin, le foncier concerné est situé au sein d'un secteur de sensibilité très faible pour la tortue d'Hermann, l'exploitation viticole actuelle n'étant pas favorable à leur présence.



Report de la photo aérienne sur l'extrait du PLU révisé

CHAPITRE 2 :

MODIFICATIONS APPORTEES AUX OAP

2.1 Application du cadre légal issu de la loi « Climat »

La loi Climat a modifié le contenu des OAP, en prévoyant qu'elles « *définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* », soit les Trames Vertes et Bleues de la commune (TVB).

Avec cette loi, ces OAP TVB, qui jusqu'au 22/08/2021 n'étaient que facultatives, deviennent obligatoires et sont d'application immédiate. En effet, elles s'imposent à toute procédure d'élaboration ou de révision de PLU, pour ce second cas, qu'il s'agisse d'une révision générale ou allégée. Seules les procédures de modification peuvent faire l'objet d'adaptations, en fonction des cas de figures :

- Soit le projet de modification porte les dispositions des OAP existantes ou la création de nouvelles OAP, et dans ces cas il conviendra d'intégrer dans ces procédures les actions prévus pour mettre en valeur les continuités écologiques.
- Soit, si le projet de modification n'a pas pour objet de modifier les OAP, mais seulement par exemple, le règlement, les OAP délimitées sous l'empire de des dispositions antérieures à la promulgation de la loi Climat ne pourront être déclarées illégales, dans l'attente de la prochaine révision du PLU.

Par ailleurs, le PLU approuvé le 04/02/2020 n'avait pas prévu d'élaborer ces OAP thématiques TVB. Avec la présente révision allégée n°1, c'est désormais chose faite. Ces OAP thématiques (n°5) s'insèrent ainsi à la suite des OAP sectorielles du Centre Réal Martin (OAP n°1), du quartier de Sigou le Haut et Jean Court le Haut (OAP n°2), du quartier du Pas de la Garenne (OAP n°3) et du quartier du Defens de Bécasson (OAP n°4).

2.2 Rappel de la prise en compte des continuités écologiques dans les OAP sectorielles existantes

Dans le cadre de la révision du PLU approuvée en 2020, les OAP sectorielles précitées ont été élaborées en prenant en compte des mesures pour mettre en valeur les continuités écologiques sur les zones concernées. Pour plus de justifications concernant cette prise en compte, il convient de se reporter au contenu de ces OAP et aux justifications correspondantes telles que développées dans le rapport de présentation, notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale des secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLU.

A ce titre, l'analyse thématique des incidences du PLU sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, ainsi que les mesures qui leur sont associées a porté sur chaque secteur faisant l'objet d'OAP sectorielle.

Pour rappel, à titre d'exemples indicatifs :

- **Les OAP n°1 du Centre Réal Martin**

Les OAP n1 du Centre Réal Martin (classé en zone US) prévoient que le projet de renouvellement urbain du site soit assuré, notamment en « *respectant le cadre paysager* » du site en créant un certain nombre d'aménagements « *d'espaces verts* » au sein des différents îlots qui composeront le futur quartier, ces éléments correspondront à la création de nouveaux espaces « *de nature en ville* ».

En outre, la reconfiguration du site permettra de créer un nouveau parc urbain (sur le flanc Est du secteur) qui permettra « *de valoriser les atouts paysagers existants ainsi que l'intégration paysagère du site* », tel que précisé dans l'OAP.

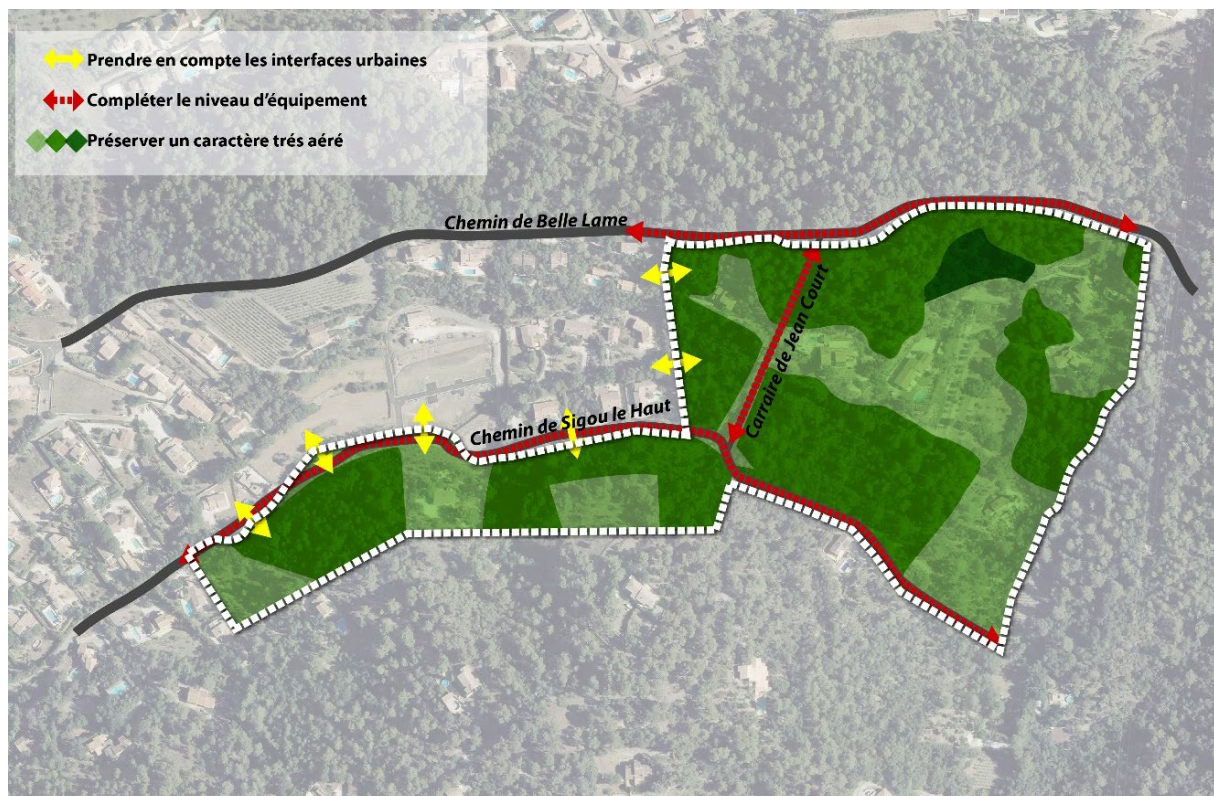


Cartographie des OAP n°1 (extrait du PLU approuvé)

Actuellement en phase initiale de réalisation, le projet de renouvellement urbain de la zone US ne permet pas encore de visualiser les aménagements paysagers précités (parc urbain Est, espaces verts en cœur d'îlots, etc). En effet, seuls les travaux de terrassements et de nivellements des plateformes ont à ce jour débuté.

- **Les OAP n°2 du quartier de Sigou**

Les OAP n°2 du quartier de Sigou (classé en zone 1AU) prévoient de « *préserv*er un caractère très aéré » respectant l'identité de « *nature en ville* » du site. Cette préservation permet de faire le lien avec les zones naturelles limitrophes identifiées comme réservoirs biologiques de la commune.



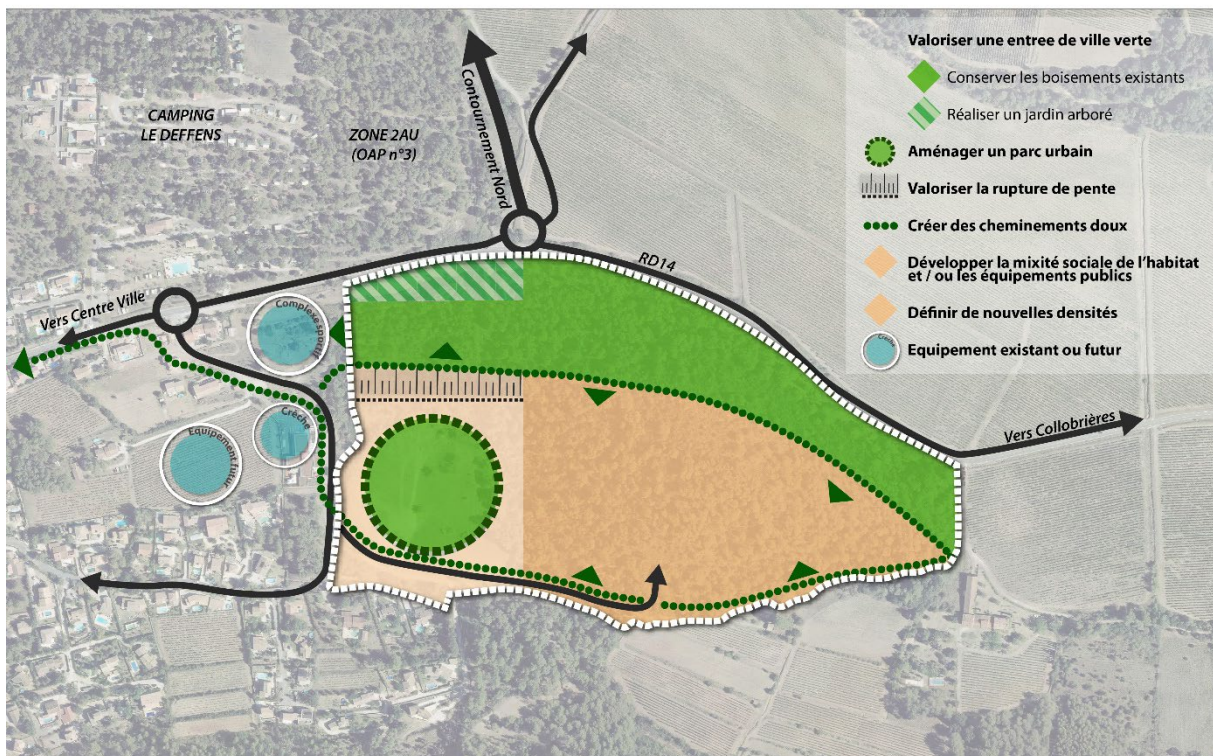
Cartographie des OAP n°2 (extrait du PLU approuvé)

- **Les OAP n°3 du quartier du Pas de la Garenne**

Les OAP n°3 du quartier du Pas de la Garenne (classé en zone 2AU) prévoient un certain nombre d'aménagements dans l'organisation future du quartier qui vont permettre d'assurer des continuités écologiques avec son environnement, tel que la préservation d'une entrée de ville « verte », en conservant les boisements existants longeant la RD14 et en réalisant un jardin public arboré sur ce 1^{er} plan d'entrée de ville partie Nord du site), ainsi qu'en aménageant un nouveau parc urbain en cœur d'opération, créant ainsi un nouvel espace de « nature en ville » en interface avec le quartier limitrophe, fort de sa diversité fonctionnelle (résidences et équipements publics structurants).



Préservation d'une entrée de ville « verte » le long de la RD14

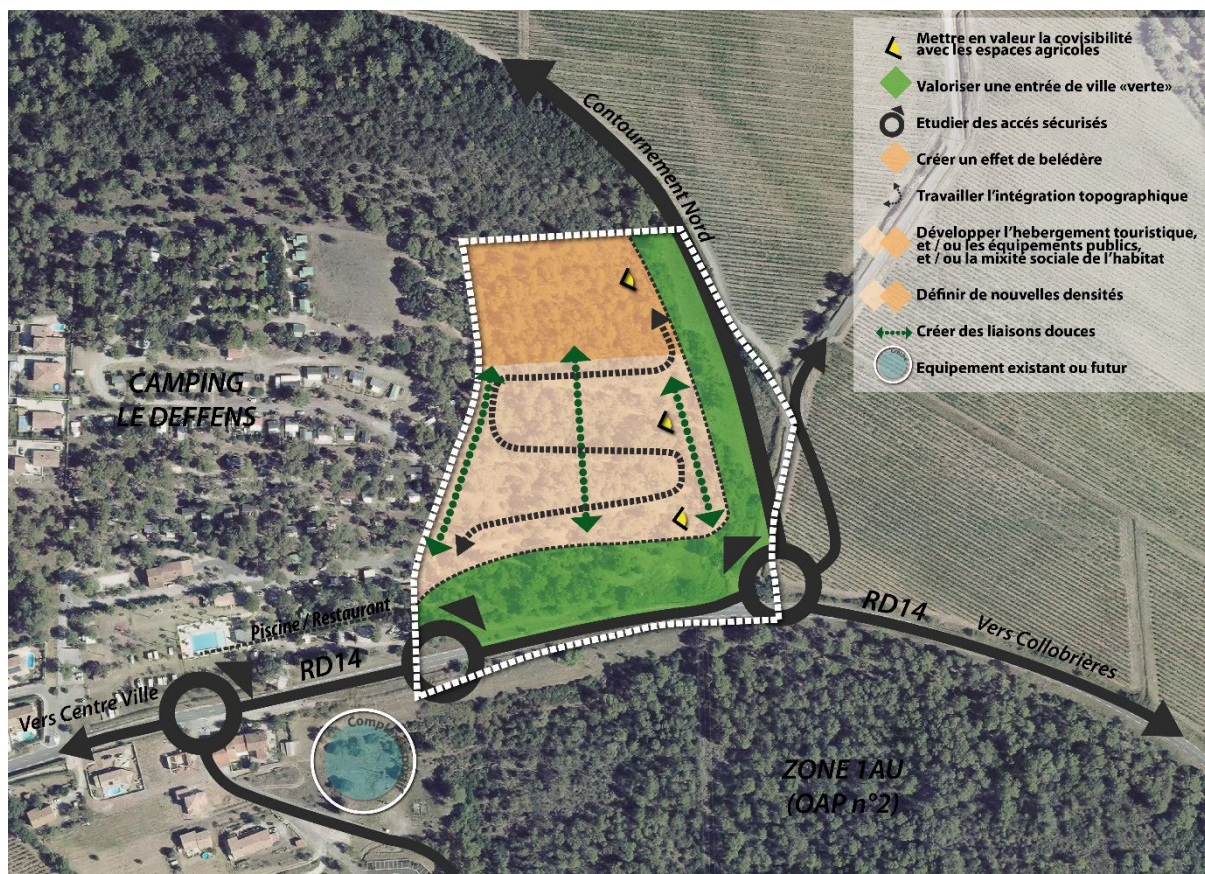


Cartographie des OAP n°3 (extrait du PLU approuvé)

• **Les OAP n°4 du quartier du Defens de Becasson**

Les OAP n°4 du quartier du Defens de Becasson (classé en zone 3AU) prévoient un certain nombre d'aménagements dans l'organisation future du site qui vont permettre de prendre en compte et mettre en valeur les continuités écologiques unissant le projet avec son environnement urbain et naturel, tel que la préservation d'une entrée de ville verte, en conservant les boisements existants longeant la RD14 au Sud et ceux couvrant sa limite Est, en contre-point :

- De la zone 2AU qui lui fait face au Sud ;
- De la zone naturelle N située en limite Nord ;
- De la zone agricole qui se développe à l'Est.



Cartographie des OAP n°4 (extrait du PLU approuvé)

- **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation**

A noter enfin, à titre indicatif, que dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée en 2020, les OAP sectorielles ont fait l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Cet échéancier n'est nullement remis en cause par la présente révision allégée n°1.

2.3 INTEGRATION DES OAP N°5 : TRAME VERTE ET BLEUE

2.3.1 Rappel de la définition de la TVB communale

Les nouvelles OAP n°5 s'appuient sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du rapport de présentation du PLU approuvé, qui, après avoir identifié les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, a permis de définir la TVB du territoire pierrefeucain.

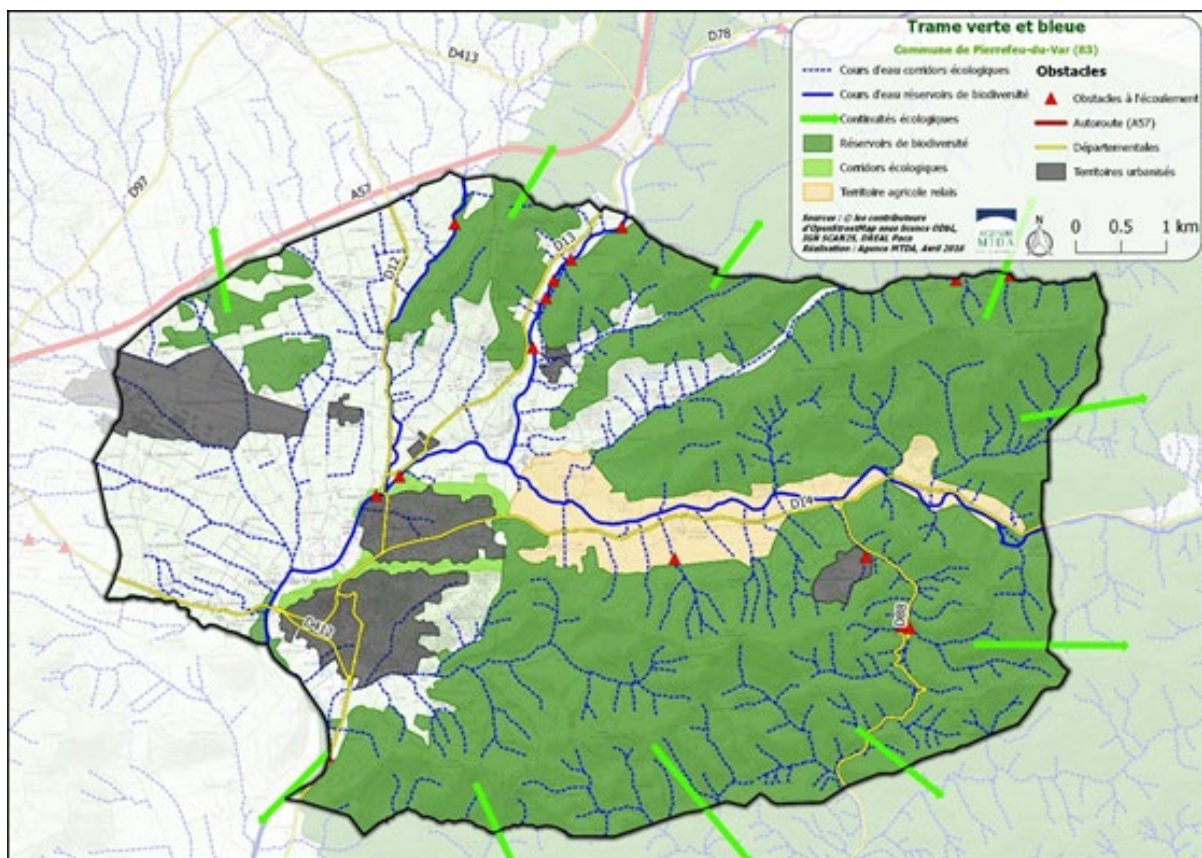
Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été délimités sur le territoire :

- Le massif des Maures et la Plaine des Maures représentent les deux principaux réservoirs. Ils constituent les milieux les plus intéressants d'un point de vue écologique et forment un ensemble de collines boisées, à l'Ouest du territoire communal. En lien avec le continuum des milieux thermophiles, les espaces liés à l'aérodrome présentent un intérêt faunistique et floristique certain, en faisant ainsi un réservoir de biodiversité secondaire ;
- Les cours d'eau du Réal Martin et du Réal Collobrier sont à la fois considérés comme réservoirs de biodiversité et comme corridors écologiques. Ces cours d'eau et les milieux annexes (ripisylves, zones humides, prairies) sont à préserver pour maintenir ces continuités écologiques.

Les principaux corridors de la trame verte sont constitués par :

- Deux crêtes boisées traversant le village de Pierrefeu, reliant les Maures et le Réal Martin ;
- Un territoire agricole de part et d'autre du Réal Collobrier, servant d'espaces relais entre les deux massifs des Maures.

Ces nouvelles OAP n°5 s'inscrivent ainsi dans le prolongement direct de la 4^{ème} orientation du PADD qui entend « *Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques.* »



La TVB communale (extrait du rapport de présentation du PLU 2020)

2.3.2 Volet opérationnel des OAP TVB

Dans ce cadre, ces OAP n°5 TVB prévoient les actions et opérations suivantes pour mettre en valeur les continuités écologiques :

- Préserver les réservoirs supports de biodiversité ;
- Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;
- Reconnecter les réservoirs de biodiversité à travers la plaine agricole ;
- Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville » ;
- Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne ;
- Agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels.

Préserver les réservoirs supports de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité de la commune, principalement composés du massif des Maures et de la Plaine des maures, devront être conservés en espaces naturels ou agricoles. Une attention particulière sera portée sur les interfaces entre les espaces urbanisés et les réservoirs de biodiversité. Aucune urbanisation nouvelle ne sera dirigée au sein d'un réservoir même en continuité de l'urbanisation existante.

Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Les cours d'eau réservoirs de biodiversité, le Réal Collobrier et le Réal Martin, seront préservés de toute artificialisation/construction à raison d'une bande tampon de 10m. Les cours d'eau corridors écologiques (en pointillés sur la carte TVB) seront préservés de toutes artificialisation/construction à raison d'une bande tampon de 5m. La ripisylve existante sera aussi préservée de toute atteinte.

Reconnecter les réservoirs de biodiversité à travers la plaine agricole

Dans les espaces agricoles, les supports des continuités écologiques devront être préservés (haies, arbres isolés ou alignement d'arbres, bosquets...). Ils constituent des milieux refuge pour la faune lors de ses déplacements d'un réservoir à l'autre et permettent le tracé de corridors écologiques théoriques.

Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville »

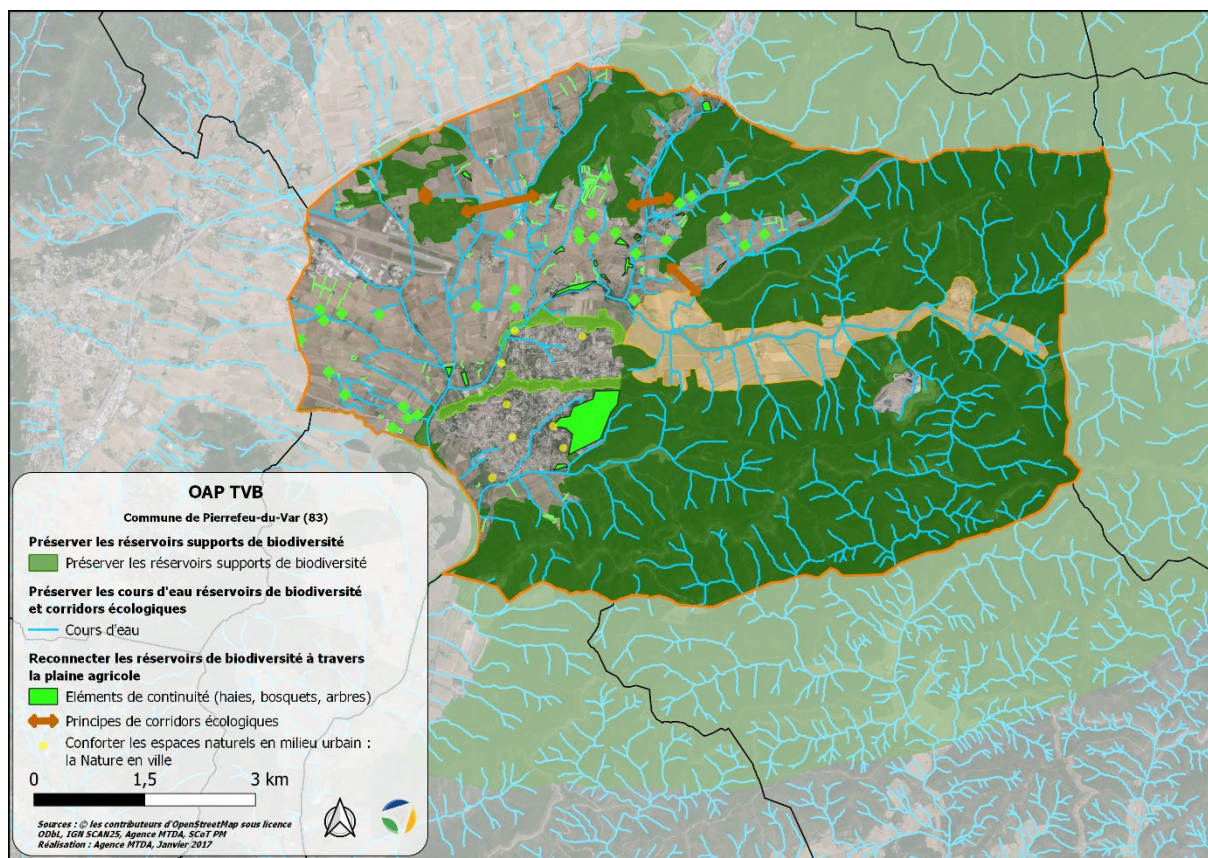
Plusieurs secteurs au sein du tissu urbain de Pierrefeu-du-Var (espaces verts, parcs, jardins, etc.) répondent à la définition de nature en ville. Localisés en jaune sur la carte de synthèse de l'OAP, ces secteurs doivent être conservés vis-à-vis de leur rôle dans la reconnexion des réservoirs de biodiversité fragmentés par le tissu urbain.

Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne

Pour lutter contre la pollution lumineuse et ses impacts néfastes sur la biodiversité, des actions sont proposées afin d'adapter l'éclairage communal à cet enjeu : minuteur ou système de déclenchement automatique, orientation des réflecteurs vers le sol, etc.

Agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels

A l'échelle de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...), la principale fragmentation des continuités écologiques s'opère au niveau des clôtures qui constituent un obstacle au déplacement de ces espèces. Des actions sont proposées afin de faciliter la perméabilité des clôtures au sein de ces espaces : diamètre de l'ouverture, etc.



L'OAP TVB communale

A titre de rappel, cette mise en valeur de la TVB fait l'objet de dispositions particulières telles que précédemment présentées dans les modifications apportées au règlement écrit au titre de la présente révision allégée n°1 du PLU. Pour plus de précisions, il convient de se référer aux parties suivantes de la présente note :

- 1.1.11 Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines ;
- 1.1.12 Prendre en compte la perméabilité des clôtures en zones A et N.