



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service Aménagement Durable  
Bureau Agglomération Toulonnaise

Affaire suivie par :  
Joël DANIAU  
Téléphone 04 94 46 80 51  
Courriel : joel.daniau@var.gouv.fr

Toulon, le – 3 OCT. 2019

Le Préfet

à

Monsieur le maire  
Hôtel de Ville  
Place Urbain Sénès  
83 390 PIERREFEU

**OBJET :** Commune de Pierrefeu.

Arrêt du projet de révision du PLU - Avis de l'État.

**RÉFÉRENCE :** délibération du conseil municipal du 2 juillet 2019.  
reçue en préfecture le 5 juillet 2019.

Par délibération citée en référence, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, prescrit le 10 décembre 2015.

Son examen appelle les observations suivantes :

**Sur le contenu et la sécurité juridique du rapport de présentation (RP)**

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme stipule, dans son premier alinéa, que le RP doit expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Même si on peut le deviner en filigrane, le sujet n'est pas formellement traité dans le RP, ce qui constitue un motif d'annulation du PLU (TA Nantes 21 avril 2009, CAA de Nantes 7 décembre 2012). Il convient donc de faire cette démonstration dans les justifications du RP.

**Sur la prise en compte du risque incendie**

La commune est particulièrement exposée au risque d'incendie de forêt et à cet égard, la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) à Pierrefeu est insuffisante en quantité et en qualité. Le schéma communal de DECI (article R. 2225-5 et 6 du CGCT), certes facultatif, n'a pas été réalisé. Le PLU devra donc se conformer, dans le RP, le règlement et les documents graphiques, aux prescriptions émises par le SDIS du Var dans son avis du 10 septembre 2019 dans les zones U, A et N (prescriptions générales, accès et voirie, défense extérieure contre l'incendie espaces naturels, espaces libres et plantations, caractéristiques des terrains, distances aux constructions voisines, densité).

Les documents suivants devront figurer dans les annexes du PLU :

- l'arrêté municipal de DECI prévu à l'article R 2225-4 du CGCT;
- la cartographie des points d'eau incendie (PEI) existants et opérationnels à ce jour;
- la cartographie des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'avis du SDIS du Var du 10 septembre 2019 est joint en annexe au présent avis de l'État.

### **Sur l'évolution démographique, les besoins en logements et la consommation d'espace**

Vous envisagez un taux de croissance annuel de 1 % de la population à l'horizon 2030, soit environ 1 000 habitants supplémentaires et estimez pour cela devoir réaliser 535 nouveaux logements, dont 455 résidences principales. Ce choix est plus ambitieux que les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures, en vigueur, et il conviendra de le justifier.

Il apparaît que le foncier disponible résiduel de votre commune n'est que de 25 ha, et que vous escomptez consommer environ 24 ha pour réaliser votre programme de logements. Dans un souci de gestion économe de l'espace, il ne semble pas forcément opportun d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU et 3AU sans avoir au préalable utilisé tout le potentiel de renouvellement urbain et de densification du centre-ville qui doit faire l'objet d'une étude à joindre.

### **Sur le volet agricole**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) faisant double emploi avec le régime forestier dont le niveau de protection est supérieur, il serait souhaitable de déclasser les EBC à chaque fois qu'il y a superposition avec le régime forestier géré par l'ONF.

En zone A, quand un changement de destination d'un bâtiment sera sollicité, celui-ci pourra éventuellement être accepté sous réserve d'être limité à une seule destination.

La partie sud du Hameau de la Portanière, située en zone UHa du PLU, est classée en AOC Côtes de Provence (en zone A au PLU 2007). Il convient de restituer le classement de cette parcelle en zone agricole (environ 5 000 m<sup>2</sup>).

### **En conclusion**

Votre document d'urbanisme s'inscrit dans la continuité du PLU de 2007 et je salue votre volonté de limiter strictement la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de préserver les paysages qui représentent un réel atout pour votre commune. J'insiste sur la nécessité d'approfondir la réflexion sur les zones AU pour préserver le peu de foncier résiduel dont vous disposez.

J'émet donc un avis favorable à votre projet de PLU révisé, sous réserve de la prise en compte des points précités et de ceux figurant en annexe. À l'issue de l'enquête publique, je vous invite à prendre l'attache des services de la DDTM pour modifier et compléter votre PLU afin d'intégrer les remarques formulées dans le présent courrier.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

Serge JACOB

**ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT**  
sur le projet de PLU révisé de Pierrefeu arrêté par DCM du 2 juillet 2019

Le projet de PLU révisé devra prendre en compte les remarques figurant dans cette annexe.

**Les nuisances sonores (aérodrome et infrastructures routières)**

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu impacte les hameaux de Bauvais et des Platanes classés en zone C du PEB. La carte figurant page 131 du RP date de 2015 et devra être remplacée par la carte du PEB approuvée par arrêté préfectoral du 11 août 2017. S'agissant des possibilités de constructions autorisées dans le RP, il est nécessaire de rappeler les prescriptions de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme.

Le plan de servitudes aéronautiques (PSA), qui définit les servitudes destinées à assurer la sécurité des approches et des décollages des aéronefs aux abords des aérodromes et à faciliter la maintenance des équipements de ceux-ci, devra être cité dans le PLU. Le PSA impose notamment des règles de hauteur des bâtiments érigés à proximité.

Les nouvelles opérations d'aménagement devront tenir compte du retrait par rapport aux voies bruyantes et détailler les mesures de précautions à mettre en œuvre, notamment pour la voie de contournement nord de Pierrefeu. À ce titre, les prescriptions des articles L. 111-6 et L. 141-19 du code de l'urbanisme devront être rappelées dans le RP.

**La gestion des déchets**

Concernant l'extension du site du Roumagayrol, la procédure de régularisation en cours, dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale unique, devra être rappelée. Cela vaut aussi pour la mise en service de l'usine de tri et de valorisation (UTV) qui est subordonnée à la réalisation de la voie de contournement nord de Pierrefeu, non réalisée à ce jour, car le trafic poids lourd (PL) représenterait de 33 à 56 % du trafic PL total, contre 17 à 30 % aujourd'hui. De plus, la zone de compensation 1NBIODiv devrait être davantage mise en valeur dans le RP.

Le RP doit faire état du Plan régional des déchets en cours et des problématiques afférentes.

S'agissant du tri et du recyclage, il conviendrait de prévoir, dans le RP et le règlement du PLU, des espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères et de faciliter le tri sélectif à plusieurs endroits. Ces aménagements sont désormais obligatoires pour toutes nouvelles constructions d'immeubles collectifs, groupes d'habitations, lotissements ou hébergements touristiques.

**Prise en compte des énergies renouvelables**

La réduction de la consommation d'énergie et le développement d'un mix-énergétique adapté aux besoins locaux (autoconsommation) ne figurent pas parmi les orientations fixées par la commune.

La politique énergétique de la commune est très centrée sur la production d'énergie photovoltaïque solaire et oublie le thermique. Parmi les solutions novatrices pouvant être utilisées figurent les panneaux photovoltaïques de type ombrières sur les parkings, l'utilisation de mobiliers ou éclairage à basse consommation, la biomasse, le développement des filières bois sous réserve de ne pas dégrader les paysages, et le biogaz par fermentation des moûts de raisin.

Les nouveaux bâtiments publics devront être exemplaires sur le plan énergétique et environnemental, et si possible à énergie positive ou à haute performance environnementale. Les collectivités ont désormais la possibilité d'imposer aux nouvelles constructions un standard plus exigeant que la réglementation, pour intégrer notamment des énergies renouvelables. Aucune règle ne doit entraver l'installation d'énergie solaire et photovoltaïque en toiture dans le règlement du PLU (hormis en zone UD pour des raisons de sécurité dans les activités aéronautiques).

Dans les nouveaux quartiers, les constructions bioclimatiques économes en énergies doivent être privilégiées. Pour lever les freins à la rénovation énergétique des bâtiments, des dérogations aux règles d'urbanisme peuvent être accordées pour favoriser les travaux d'isolation des bâtiments.

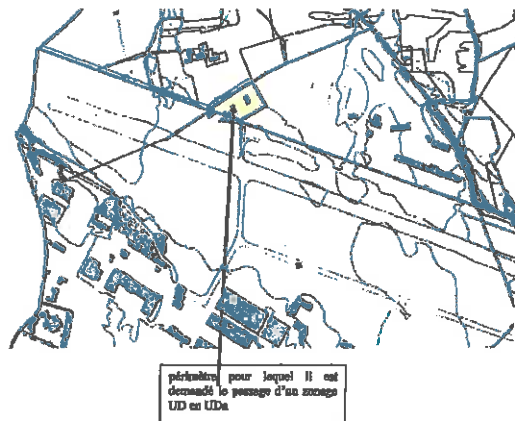
### La sécurité relative à la circulation aérienne

Des prescriptions relatives à la sécurité des activités aéronautiques doivent être ajoutées dans le RP :

- les projets d'installations voltaïques doivent être soumis à avis de l'aviation civile s'ils sont situés à moins de 3 km d'une piste d'aérodrome ou d'une tour de contrôle.
- les projets concernant l'éolien doivent être soumis à autorisation de l'aviation civile.
- les installations produisant des émissions de poussière, (carrières), gazeuses, lumineuses (laser, feux d'artifice) ou électromagnétiques doivent être soumis à avis de l'aviation civile.
- la commune est soumise à la servitude aéronautique T7 gérée par le ministère des armées et qui s'applique à l'ensemble de la commune.

### La défense nationale

Le MINARM demande de rectifier le zonage UDa sur l'aérodrome classé en zone UD comme indiqué dans le schéma ci-dessous.



Le RP autorise l'installation de panneaux solaires en toiture en toute zone, sauf sur la zone UD. Le MINARM souhaite que cette interdiction soit mentionnée expressément dans le règlement de la zone UD qui ne la mentionne pas afin de mettre en cohérence ces deux documents.

### **Les déplacements**

Il est évoqué la réalisation éventuelle d'aires de covoiturage. Il convient d'être plus volontariste en recherchant dès maintenant des emplacements dans le PLU. Il conviendra d'étudier des solutions permettant de fluidifier le trafic et de limiter au mieux les nuisances dues au bruit et à la pollution. Les voies de circulation des nouveaux quartiers doivent permettre de faire le tour (bordure de propriété) pour faciliter les accès et assurer la sécurité des personnes.

### **Les enjeux environnementaux**

Le RP présente les risques naturels, la protection des masses d'eau souterraines, la capacité en eau par rapport à la démographie, la préservation des paysages et du patrimoine et la biodiversité comme des enjeux modérés alors qu'ils sont essentiels. La maîtrise de l'étalement urbain devrait s'articuler avec le développement d'une stratégie plus affirmée en termes de déplacements.