

Ville de CAVALAIRE SUR MER (83)

109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150,
83240 CAVALAIRE SUR MER
Tel : 04 94 00 48 00 – Email : courrier@cavalaire.fr



REVISION DES PLAN LOCAUX D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



C. LES AVIS EMIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE LE 28/03/2024

Dates :

PLU approuvé par DCM du 10/07/2013 et annulé partiellement (3 zones) le 16/06/2016
PLU approuvé le 16/12/2005 (dernière modification le 09/07/2010) en vigueur sur 3 zones
Révision générale des PLU prescrite par DCM du 21/09/2017
Débat sur les orientations générales du PADD le 16/12/2020
PLU arrêté par DCM du 28/03/2024
PLU approuvé par DCM du ...

DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE - PLU ARRETE LE 28/03/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com



**Sapeurs-Pompiers
du Var**

Direction départementale



DIFFUSION COURRIER ARRIVE	
ORIGINAL POUR REPONSE <i>C. Am</i>	
Copie pour éléments de réponse	
Copie pour information	
Observations	<input type="checkbox"/> Urgent

Le Muy, le 21 MAI 2024

GROUPEMENT DE LA RESILIENCE DES TERRITOIRES

Service : Aménagement du Territoire

NUMERO : 2483

Affaire suivie par : SF/VP/NP

Téléphone : 04 94 60 37 93

Le Directeur Départemental

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
109, avenue Gabriel Péri
CS 50150
83240 CAVALAIRE-SUR-MER

Objet : arrêt n°2 révision PLU de la commune de CAVALAIRE-SUR-MER

Ref : Délibération du conseil municipal du 28 mars 2024

J'accuse réception de votre courrier du 29 mars 2024 relatif à l'arrêt du PLU de la commune de Cavalaire-sur-Mer. Après analyse des éléments transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations faites au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes.

Evaluation de l'aléa feu de forêt :

La commune est exposée au risque feu de forêt tel que le rappelle le code forestier dans son article L 133-1 : « *Sont réputés particulièrement exposés au risque d'incendie les bois et forêts situés dans les régions Aquitaine, Corse, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur [...]* ».

Une majeure partie de la commune est soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

En l'absence de PPRIF, une cartographie de l'aléa incendie de forêt datant de mai 2021, est disponible sur le site de la Préfecture (carte présente dans le rapport de présentation). Le centre-ville de la commune de Cavalaire se situe sur un secteur où l'aléa est moyen à très faible, néanmoins de nombreux quartiers en périphérie et quelques bâtis isolés se trouvent dans une zone d'aléa fort à très fort.

La révision du PLU, doit permettre une prise en compte de cet aléa dans le zonage futur et d'en limiter les conséquences par la mise en place de mesures spécifiques adaptées notamment

dans les zones d'habitat diffus et dans les zones d'interfaces habitat-forêt (comme évoqué dans le PADD orientation 1, action n°2 poursuivre les actions de lutte contre les incendies de forêt et p.518 du rapport de présentation, paragraphe 4.3.3.2. le risque feu de forêt).

Evaluation de l'aléa inondation :

La commune de Cavalaire est soumise au risque d'inondation par le ruissellement torrentiel de petits cours d'eau côtiers.

Des solutions d'aménagement prenant en compte les zones de ruissellement pluvial et des actions sont proposés pour limiter cet aléa (p.177 du rapport de présentation). Les préconisations du SDIS en matière de prévention et mitigation du risque inondation devraient être mises en place dans les zones qui y sont sujettes (annexe 2).

Défendabilité en zone A et N

La notion de défendabilité d'une zone, s'apprécie au regard des critères suivants :

- desserte (accessibilité) sécurisée ;
- existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie (hydrants, réserve incendie de réapprovisionnement, etc.) ;
- obligations légales de débroussaillage ;
- application de mesures constructives le cas échéant.

La défendabilité peut notamment être évoquée dans le PADD dans les orientations générales en mentionnant que les zones à urbaniser pourront être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la réalisation de travaux améliorant la défendabilité.

Le règlement des zones A et N ne permettant pas l'urbanisation ne doit en aucun cas bloquer les travaux aboutissant à une meilleure défendabilité.

Les autorisations et utilisations du sol admises dans les zones A et N par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte des risques d'incendie de forêt et/ou d'inondation dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de la desserte des moyens de secours.

En zone d'aléa feu de forêt moyen à très fort :

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

Pour la zone UD à l'est (sud Collières), afin de ne pas augmenter le linéaire habitat-forêt il conviendra de réduire le contour de la zone à l'ouest et ainsi ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour la zone UZFc, afin de ne pas augmenter le linéaire habitat-forêt il conviendra de réduire le contour de la zone à l'est et ainsi ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions. Pour cette même zone dont la vocation est d'accueillir des logements de loisirs et équipements associés, il conviendra de prévoir des emplacements réservés afin de conserver les largeurs des voiries à 6 mètres (pour plus de 50 logements desservis conformément aux préconisations de l'annexe 1).

La zone UF du camping « Cros de Mouton » est également située dans une zone soumise à un aléa incendie de forêt fort à très fort. La réglementation qui s'applique est celle de l'arrêté

préfectoral relatif à la sécurité des campings du 16/07/2021. Le SDIS est défavorable à toute forme d'agrandissement du camping entraînant l'exposition au risque de nouveaux enjeux.

Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage ovin ou caprin (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement pastoral), peuvent être autorisés à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection.

Concernant les annexes et extensions prévues en zone N pour les habitations existantes, le SDIS n'est pas favorable à une extension supérieure à 20 m² (une fois seulement).

Ci-joint, en annexe 6, vous trouverez la carte réalisée par le service cartographie du SDIS sur la défendabilité de la commune au regard de la DECI et du dimensionnement des voies connues de nos services.

Ouverture à l'urbanisation- zones AU

2 AUE de Malatra

L'avis du SDIS reste inchangé par rapport à ceux donnés précédemment sur le devenir de cette zone située en aléa feu de forêt très fort (cf notamment à l'avis n° 007828 du 13 décembre 2022). Le développement de nouveaux projets augmenterait le linéaire habitat-forêt et les enjeux à défendre, c'est pourquoi l'avis du SDIS est défavorable.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La commune de Cavalaire-sur-Mer a pris son arrêté communal de DECI le 22 juillet 2019. La commune ne dispose pas de schéma communal de DECI. Elle est par ailleurs signataire de la convention Remocra depuis octobre 2018.

La DECI est évoquée dans les documents du PLU et le RDDECI fait partie des annexes du PLU.

Néanmoins, il y a des confusions dans l'écriture : il convient de distinguer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du risque de feu de forêt et du débroussaillage (p.5 du PADD p.24 du règlement et p.184 et p.518 du rapport de présentation).

La DECI sert à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers.

Par ailleurs, le SDIS préconise les réserves incendies privées en dernier recours et souhaite en priorité que des Points d'Eau Incendie sur réseau d'eau soient installés dans les zones les plus densément peuplées.

En ce sens, on distingue quatre catégories d'urbanisation :

- Urbanisation dense : 10 ou plus constructions distantes entre elles de moins de 15m (9 à 15 constructions / hectare) ;
- Urbanisation groupée : groupe de 1 à 9 constructions distant de plus de 15m des autres constructions. Les distances entre chacune des constructions sont inférieures à 50m (5 à 8 constructions / hectare) ;
- Urbanisation diffuse :
 - groupe de 3 constructions, distant de plus de 100m des autres. Pour chaque construction, la somme des distances aux 2 autres est inférieure ou égale à 100m.

- groupe de 1 à 5 constructions, distant de plus de 50m des autres constructions. Les distances entre chacune des constructions sont inférieures à 100m.
- Urbanisation isolée :
 - groupe de 1 à 2 constructions, distant de plus de 100m des autres constructions.
 - groupe de 3 constructions, distant de plus de 100m des autres constructions. Pour au moins une des constructions, la somme des distances aux 2 autres est supérieure à 100m.

Selon ces définitions, dans les zones d'urbanisation dense et groupée, des PEI sur réseau d'eau sont préconisés.

Les zones U, destinées à une future urbanisation, qui ne répondraient pas aux principes de défendabilité définis ci-avant, devraient alors être reclassées en zones AU dans l'attente de la mise aux normes de la voirie et des réseaux d'eau incendie (cf annexe 6 carte de défendabilité).

Ci-joint, en annexe 4, vous trouverez la carte réalisée par le service cartographie du SDIS qui montre que dans certains secteurs de la commune des bâtiments ne sont pas couverts par un Point d'Eau Incendie réglementaire, conformément au RDDECI. Toute nouvelle construction dans ces zones ne saurait donc être acceptée sans une mise à niveau de la DECI publique ou la création d'une DECI privée.

Desserte et accès

La distinction n'est pas clairement faite dans le règlement entre la desserte et l'accès aux constructions. A ce titre, le document fourni en annexe 1 donne les préconisations du SDIS en matière de desserte et accessibilité. Ces dernières pourraient figurer dans les dispositions communes du règlement du PLU.

Prise en compte des ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)

Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.

Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaître dans les annexes générales.

Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.

Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leurs conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dont les gabarits seraient trop petits, des emplacements réservés pourraient être créés.

Ainsi, les pistes inscrites au PIDAF sont les suivantes : Crêtes Pradels A66, Peynier Sud A42, Pradels Sud A336, Montjean Sud A337, St Ferréol A333, Fenouillet Étoile A49.

La desserte de ces pistes devrait être assurée par des voies d'une largeur à minima équivalente à la largeur des pistes DFCI, soit entre 4 et 6 mètres afin d'assurer une continuité d'usage.

Ci-joint en annexe 5 une carte des objectifs du PIDAF.

Dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt

Afin d'assurer la sauvegarde des populations dans les constructions soumises aux aléas feu de forêt et/ou inondation, des mesures constructives sont préconisées.

Il conviendra de préciser que l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux OLD.

L'annexe 2 et 3 du présent courrier propose les préconisations du SDIS en la matière, aussi bien pour les constructions privées que pour les aménagements publics.

Accès aux espaces publics et collectifs

Afin de garantir l'accès des secours aux espaces publics et collectifs, les mesures prévues à l'annexe 3 devraient être incorporées au règlement du PLU.

Remarques complémentaires formulées lors de l'avis précédent (en date du 13 décembre 2022) relatives à l'information préventive et l'organisation des secours

Dans le rapport de présentation, les risques recensés sur le territoire sont présentés au chapitre 1.4.3. Il y est fait référence aux unités de sapeurs-pompiers départementaux et communaux (page 184) ; or, dans le var, l'organisation des secours au travers de corps communaux est devenue caduque suite aux dispositions qui ont découlé de la loi n°96-369 du 3 mai 1996 relative aux services d'incendie et de secours. Ainsi, les centres de secours font maintenant partie intégrante du corps départemental de sapeurs-pompiers et dépendent du service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Les feux de forêt sont donc essentiellement combattus par les unités opérationnelles du SDIS du Var, éventuellement soutenues par des renforts extérieurs.

En ce qui concerne l'information préventive sur les risques majeurs, l'article L123-2 du code de l'environnement dispose que celle-ci relève de l'État et des communes exposées. Les sapeurs-pompiers n'interviennent pas dans la distribution de documents dans les boîtes aux lettres (cf page 185).

Par ailleurs, en cas de situation de crise, comme l'a confirmé le service cartographie et risques de la commune de Cavalaire-sur-Mer au groupement résilience des territoires du SDIS, la commune informe ses administrés par l'intermédiaire d'un service de téléalerte, éventuellement doublé par une diffusion sonore réalisée par les policiers municipaux, et non par les sapeurs-pompiers, grâce à des haut-parleurs utilisés sur les véhicules municipaux (cf page 184).

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

**Le sous-directeur prospective
et préparation opérationnelle**

Colonel Stéphane FARGY

Pièces jointes :

Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité

Annexe 2 - Préconisations du SDIS en matière de mesures constructives des bâtiments soumis à un aléa feu de forêt ou inondation

Annexe 3 - Préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics ou privés

Annexe 4 - Carte de couverture hydraulique de la commune de Cavalaire-sur-Mer

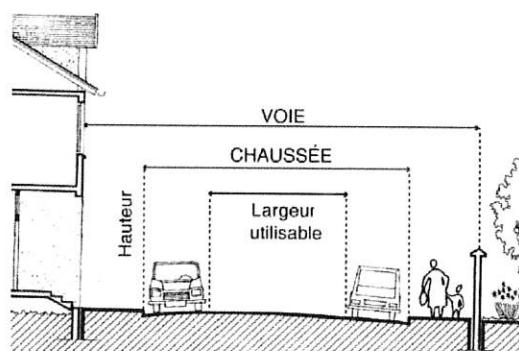
Annexe 5 - Carte des objectifs du PIDAF

Annexe 6 - Carte de la défendabilité de la commune

DEFINITIONS

Dans la suite du texte la notion de « voie » comprend les espaces aménagés ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et /ou les limites de propriétés. Elle comprend notamment :

- les trottoirs
- la chaussée, elle-même composée de la bande roulante (largeur utilisable) et d'un espace réservé au stationnement :



Desserte :

Afin de se rendre à l'adresse postale d'un bâtiment, les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain d'assiette du projet.

Les voies de circulation doivent avoir les spécifications minimales suivantes :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 mètres en sens unique et 3,5 mètres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 24 % (Pour les zones d'urbanisation dense et groupée, une pente de 30,5 % pourra ponctuellement être possible après accord du SDIS)

Suivant la destination du bâtiment desservi, la largeur utilisable des voies de desserte peut être portée jusqu'à 6 mètres (établissements industriels, OAP avec nombreuses unités d'habitations prévues, ERP importants...).

Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt, des rétrécissements de 1 mètre peuvent être autorisés sur les voies de desserte dans la mesure où :

- Pour les voies à sens unique ils sont d'une longueur de moins de 100 mètres par portions d'1 kilomètre ;
- Pour les voies à double sens ils sont d'une longueur de moins de 20 mètres par portion de 100 mètres sous réserve de covisibilité aux deux extrémités.

Pour les voies à double sens pour lesquelles il existe un ou plusieurs rétrécissements d'une longueur comprise entre 20 et 50 mètres par portion de 100 mètres sans possibilité d'élargissement, une des solutions suivantes est à envisager :

- la mise en place de feux tricolores ;
- la création de surlargeurs de 2 mètres d'une longueur équivalente aux longueurs de rétrécissements. Cette surlargeur aura pour effet de porter la largeur de la voie à 5.00 mètres, bandes de stationnement exclues de chaque côté du rétrécissement.

Les pistes DFCI inscrites dans le PIDAF, ou le PDAF, ne peuvent être considérées comme des voies de desserte sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Accessibilité des bâtiments :

L'accessibilité des bâtiments est définie par l'ensemble des cheminements permettant aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les pistes DFCI inscrites dans un PIDAF ou PDAF ne peuvent être considérées comme des voies d'accès sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Voie engin

Voie circulaire et utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie présentant les caractéristiques de portance et de géométrie qui permettent la circulation d'un véhicule de secours. Les caractéristiques minimales d'une voie engin sont les suivantes :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 mètres minimum En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie engin « ERP »

Pour les ERP, la définition de la voie engin, dite « ERP » est la suivante :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 à 6 mètres suivant l'établissement desservis
Force portante	Calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)
Résistance au poinçonnement	80 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie échelle

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes. Les caractéristiques minimales d'une voie échelle sont les suivantes :

Longueur minimale	10 mètres
Largeur de chaussée	4 mètres minimum portée à 7 mètres pour les voies en impasse
Résistance au poinçonnement	100 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Pente	10% maximum

Cheminement dévidoir

Cheminement présentant les caractéristiques permettant le passage d'un dévidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caractéristiques minimales d'un cheminement dévidoir sont les suivantes :

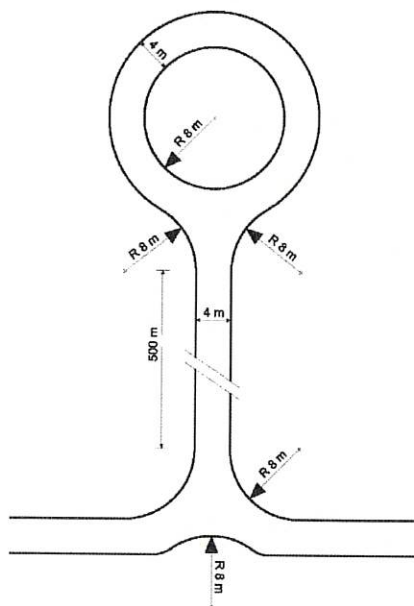
Largeur libre	1,8 mètres minimum
Longueur	50 mètres maximum
Force portante	Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux de 200 kilogrammes
Hauteur libre	2,5 mètres
Pente	Inférieure à 10%

Aire de retournement :

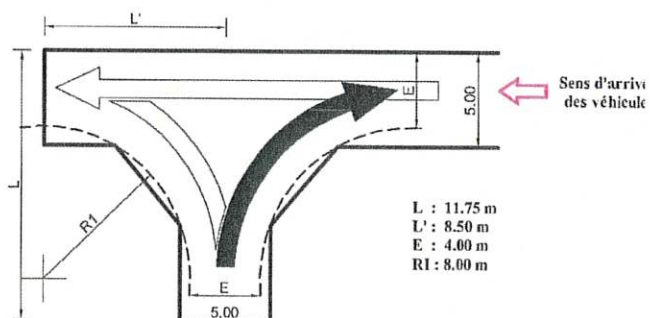
Les aires de retournement sont des emplacements spécifiquement dédiés afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres. Compte tenu des véhicules dont est doté le SDIS, les dimensions des aires de retournement sont différenciées suivant le type de véhicules qui est amené à y circuler.

Aire de retournement pour engins de secours

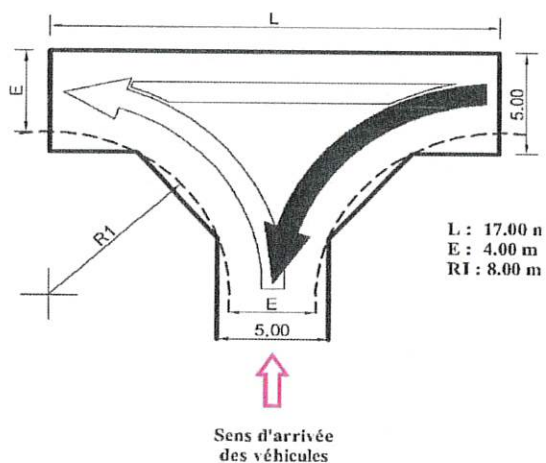
VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN BOUT



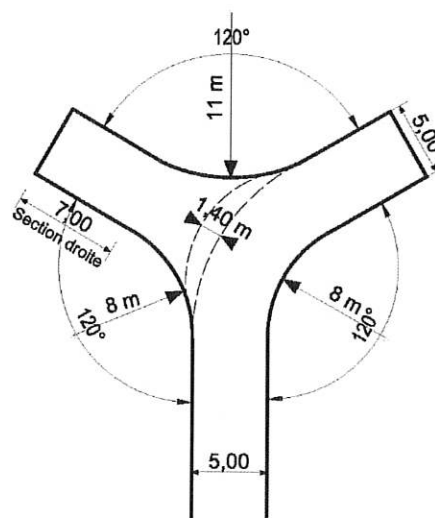
AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGINS DE SECOURS



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGINS DE SECOURS



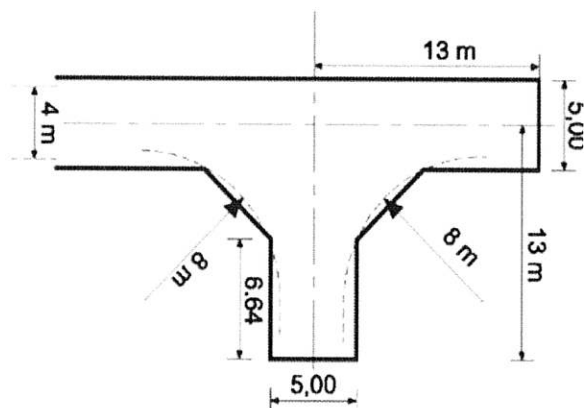
AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGINS DE SECOURS



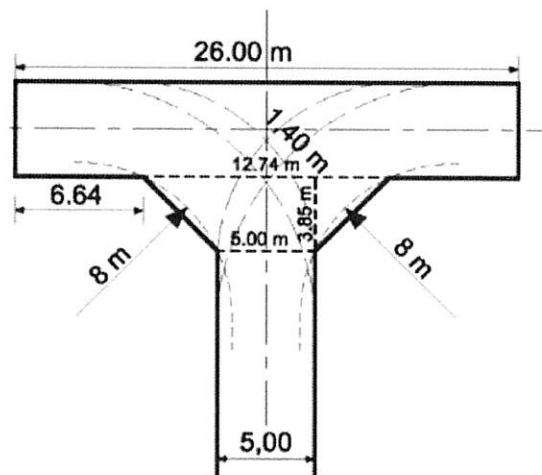
Aire de retournement pour échelle aérienne :

Pour les manœuvres des échelles aériennes les aires de retournement en L et T sont adaptées comme suit :

AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE



Aire de mise en œuvre des engins :

Surface permettant le stationnement des engins de secours et la mise en œuvre des équipements incendie (prise de matériels dans les coffres latéraux, passage du dévidoir roulant ...). Ces dimensions sont de minimum 4 X 8 mètres.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS DE DESSERTE

Afin d'être défendable, les parcelles sièges des bâtiments existants et futurs doivent être desservis par des voies dont les spécifications sont en rapport avec l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Poursuite de l'urbanisation

Dans le cadre de la mise à jour des documents de planification urbaine, la poursuite de l'urbanisation, par densification ou ouverture de nouvelles zones à la construction, doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voies de dessertes en tenant compte du nombre d'unités de logement desservies :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs-de-sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement, engin ou échelle suivant les bâtiments desservis en amont, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres ;
- De la prise en compte des ouvrages de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) existants et prévus par le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) par la création d'emplacements réservés sur leurs tracés. Outre les pistes, les aires de retournement, de croisement et les points d'eau DFCI devront figurer en tant qu'emplacements réservés.
- Les voies de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI prévues au PIDAF. Elles devront avoir la même largeur utilisable que la piste DFCI avec laquelle elle doit faire jonction. Pour les voies existantes des emplacements réservés sont à prévoir, autant que possible, afin de les porter à une largeur utilisable égale à celle de la piste qu'elles desservent.

Desserte des terrains sièges des nouveaux projets

L'article R 111-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet « peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie [...] ».

Les règlements des zones où les constructions sont possibles doivent donc prévoir les spécifications de dessertes, sur l'ensemble de leurs parcours depuis le réseau de routes départementales jusqu'à l'adresse postale des bâtiments projetés, en adéquation avec le risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

Suivant le nombre d'habitations desservis par la voie menant à l'adresse postale du bâtiment projeté, les conditions de desserte doivent répondre aux spécifications suivantes :

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Pour les es ERP :

- les ERP recevant un effectif de public autorisé inférieur à 20 :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de moins de 200 personnes ;
 - Voie à double sens :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 4 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de plus de 200 personnes ;
 - Voie à double sens :
 - ✓ 6 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DANS LES REGLEMENTS DE ZONE

Les règlements des zones autorisant les constructions nouvelles doivent prévoir des conditions d'accès aux bâtiments depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ces dernières sont définies au regard des risques à défendre.

Condition d'accessibilité dans les lotissements

Dans les règlements de zone, les conditions d'accessibilité aux différents lots à partir de la voie de desserte devront être déterminées au regard du nombre d'unités de logement prévues.

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Lors de la création des lotissements, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs-de-sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, des aires de retournement devront être prévues tous les 200 mètres à partir de l'origine de la voie d'accès en zone U, tous les 500 mètres en zones A et N, lorsqu'il n'existe pas d'espace autorisant le demi-tour d'un poids lourd sans manœuvre.

Pour les nouveaux lotissements autorisés uniquement en zone U, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs de sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, ils ne doivent pas dépasser plus de 150 mètres et des aires de retournement devront être prévues à leurs extrémités.

Condition d'accessibilité des nouveaux projets

Dans les règlements, pour les zones où les constructions sont autorisées, les conditions d'accessibilité aux bâtiments depuis la voie ouverte à la circulation publique doivent être prévues au regard du risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

- Bâtiments d'habitation des 1^{ère}, 2^{ème} famille

La réglementation ne prévoyant pas le positionnement de voie échelle aux abords des habitations des 1^{ère} et 2^{ème}, les nouveaux projets doivent être accessibles, à l'adresse postale du projet, par une voie engin permettant d'accéder à moins de 50 m de l'entrée principale du

bâtiment. Un cheminement dévidoir reliera la voie engin à l'entrée principale. Pour les immeubles collectifs l'entrée prise en compte est celle la plus distante.

Pour les projets situés en zone soumise à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul de sac devront comporter une aire mise en œuvre des engins qui sera positionnée sur sa longueur.

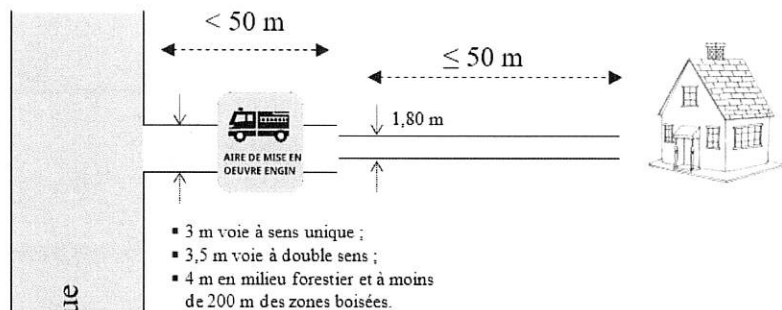
Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maxima tous les 200 m. En zone N les aires de retournement seront positionnées tous les 500 m.

Pour les terrains desservis par une voie de desserte de largeur utilisable comprise entre 3 et 4 mètres, le règlement devra prévoir un recul des portails de clôture des nouvelles constructions de 5,00 mètres minimum afin de réaliser une aire de retournement en T.

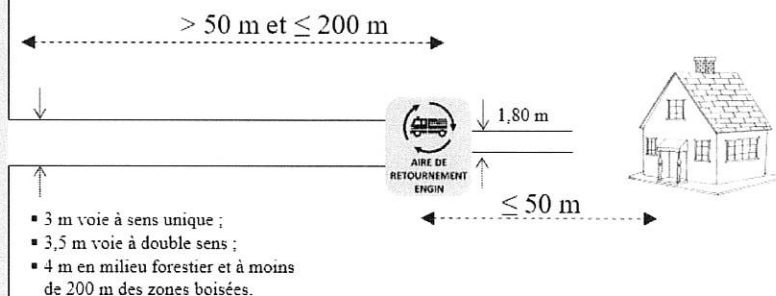
Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 1^{ère} et 2^{ème} famille**

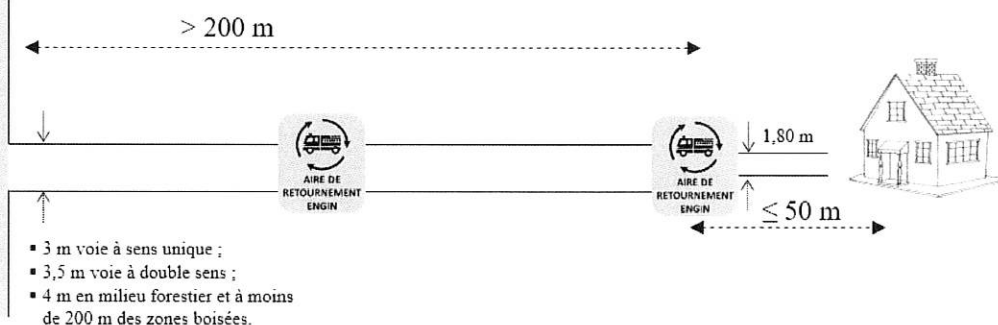
Cheminement dévidoir



Voie engin avec aire de retournement



Voie engin avec aire(s) de croisement et de retournement



Zone U : Aire de retournement tous les 200 m minimum

Zone N : Aire de retournement tous les 500 m minimum

- Bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille A

Les bâtiments de la 3^{ème} famille A doivent être implantés de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie échelle. Une voie engin reliera la voie de desserte ouverte à la circulation publique à la, ou les, voies échelle.

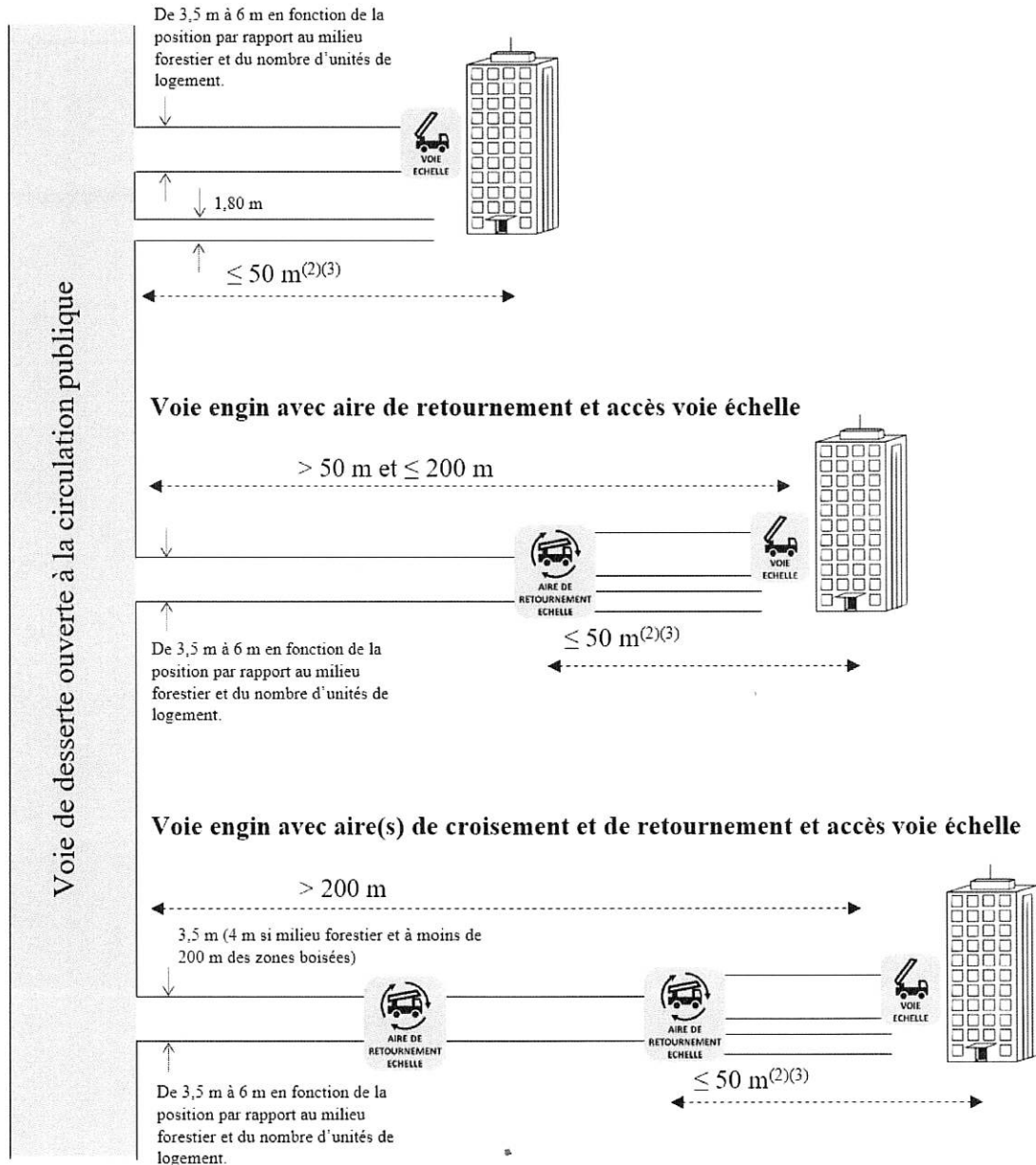
Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement échelles seront positionnées à maxima tous les 200 m.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille A**

Voie de cheminement des secours et accès voie échelle



(2) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

(3) La voie de cheminement des moyens de secours peut se confondre avec la voie engin

- Bâtiments d'habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille doivent être implantés de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie engin. Pour les bâtiments de 4^{ème} famille, les escaliers protégés sont pris en référence.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac disposeront d'une aire de mise en œuvre des engins positionnée sur sa longueur.

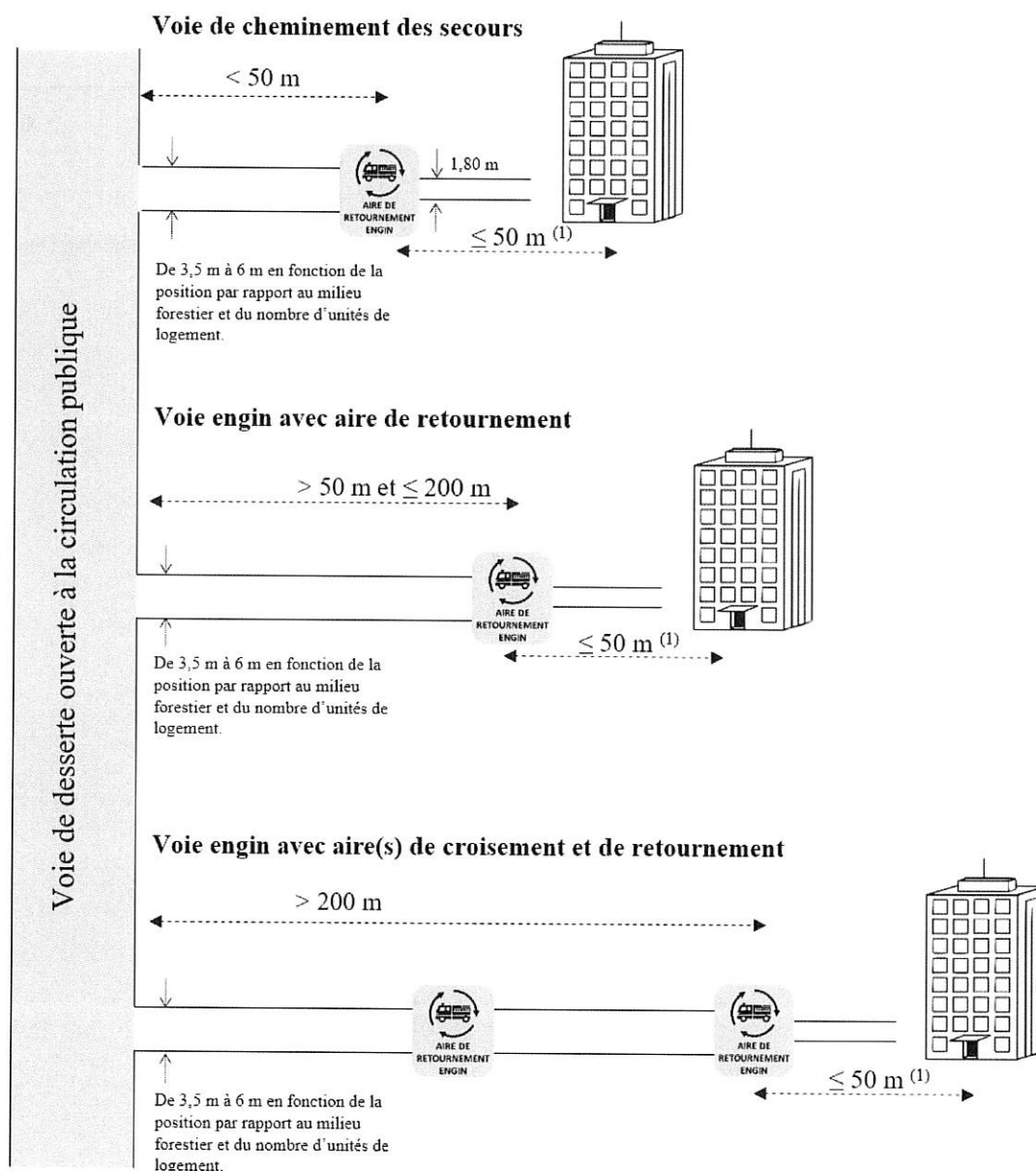
Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maximum tous les 200 m.

La réglementation prévoit que dans les communes dont le CIS de rattachement est doté d'une échelle aérienne de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en 3^{ème} famille B soient soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en 3^{ème} famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr.

Les moyens aériens dont dispose le SDIS n'étant pas en nombre suffisant pour garantir une permanence opérationnelle dans l'ensemble des CIS du département, le SDIS n'est pas favorable à cette dérogation.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille B sans voie échelle et 4^{ème} famille**



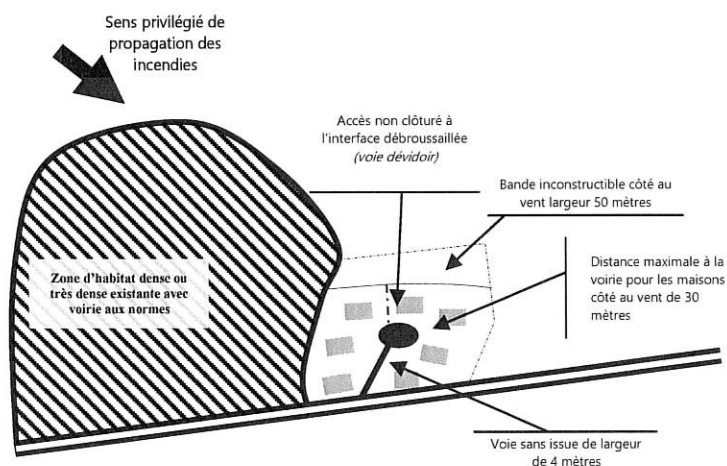
(1) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

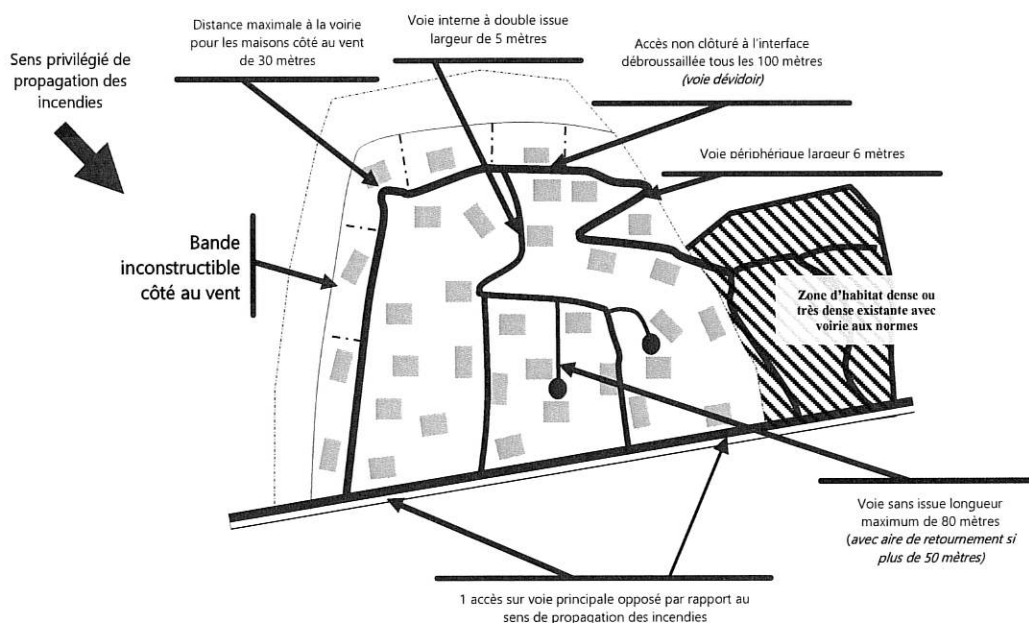
Dans les zones soumises à un aléa feu de forêt et/ou d'inondation/submersion marine, l'organisation spatiale décrite dans le règlement devra s'assurer des OAP permettant de les rendre résilientes en cas d'événement majeur.

Un exemple de schémas de principe est donné en suivant :

- Lotissement de moins de 10 unités de logement



- Lotissement de plus de 10 unités de logement



LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DANS LES ZONES SOUMISES AU RISQUE D'INCENDIE DE FORET

La doctrine nationale de sécurisation des populations menacées par un feu de forêt étant le confinement dans un habitat en dur, les bâtiments doivent être conçus pour servir de refuge. L'évacuation des populations est une mesure exceptionnelle, anticipée, ordonnée par le directeur des opérations de secours.

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Dispositions constructives concernant les bâtiments

Façades

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

Ouvertures

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Couvertures

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens - y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 - ou équivalents européens - peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau

incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs. Les toitures végétalisées sont proscrites.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Cheminées à feu ouvert

Les conduits extérieurs :

- seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe-feu 1 /2 heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Conduites et canalisations diverses

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située à proximité.

Réserves de combustible

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

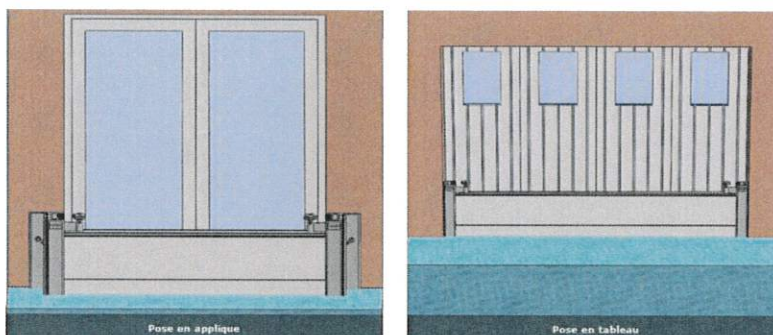
Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

MESURES DE MITIGATION POUVANT ETRE MISES EN PLACE POUR REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX INONDATIONS

1. Mesures obligatoires issues du PPRI (différent en fonction des zones)

Pour toute nouvelle construction :

- Respecter une marge de recul de 30 m par rapport au haut de berge du cours d'eau, ou pour les vallats, respecter une marge de recul de 10 m calculée à partir de l'axe d'écoulement ;
- Les piscines devront être balisées jusqu'au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence pour pouvoir être identifiées en cas de crue ;
- La création d'espace refuge est recommandée ;
- Les stockages de carburants devront être lestés et scellés de façon adéquate. Les émergences devront être situées au-dessus de la cote de référence + 0,40 m afin d'éviter toute pollution du milieu lors de la crue ;
- Des diagnostics de vulnérabilité dans les établissements sensibles devront être réalisés ;
- Mesures de mitigation mises en place sur/dans la construction : batardeaux en fonction de la zone du PPRI et de la hauteur d'eau, clapets anti-retour, disposition de l'armoire électrique et des prises électriques à 40 cm au-dessus de la cote de référence, adaptation du matériel utilisé dans la construction ou rénovation, etc.



Exemple de pose de batardeaux

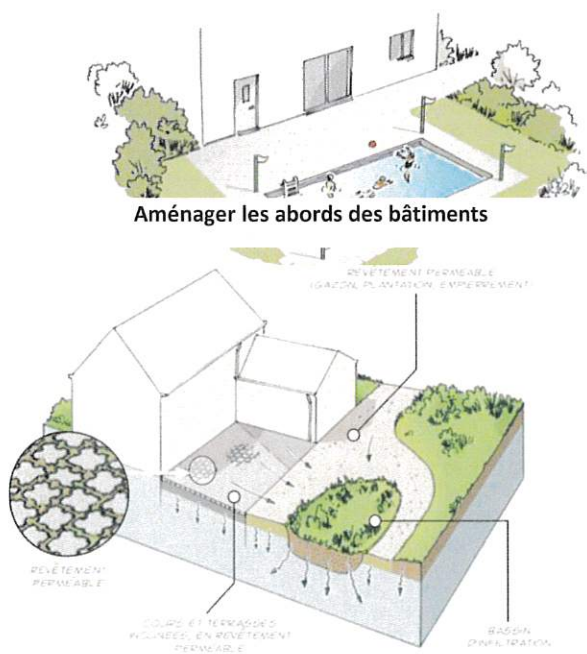
2. Autres mesures possibles et préconisées par le SDIS pour optimiser l'intervention des moyens de secours dans des zones soumises au risque inondation :

- Lors de la création d'ouvrages routiers (type pont), les voies créées devront conserver les caractéristiques des voies existantes auxquelles elles se rattachent ;
- La réalisation d'un « barriérage » automatique dans les zones fréquemment inondées afin de limiter leur fréquentation en période sensible ;
- La mise en place de pignes au bord des routes inondables pour mieux visualiser les chemins d'accès inondés ;
- La matérialisation des clôtures dans les zones fréquemment inondées ;
- Verrouiller les regards et installer des bouches d'égout qui soient résistantes aux surpressions afin d'éviter que les intervenants se fassent aspirer ;

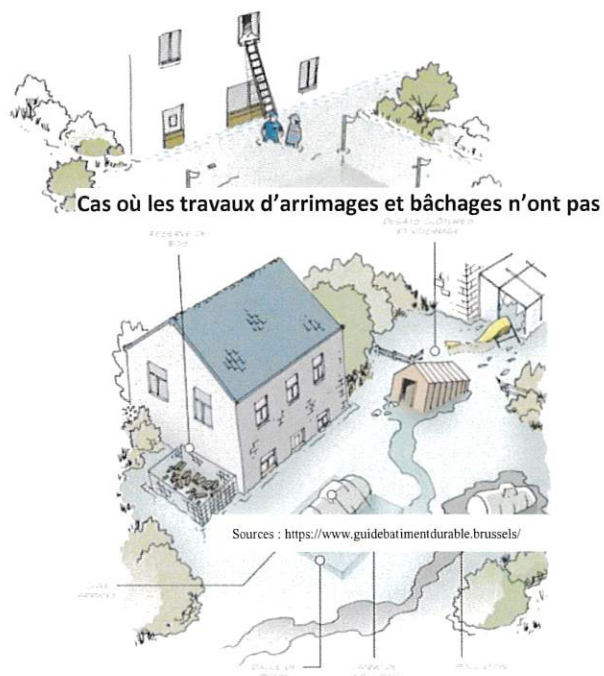
- Installer un anneau d'amarrage pour les embarcations des secours au-dessus du niveau des PHEC pour les bâtiments susceptibles d'être évacués (population vulnérable) ;
- Créer un ouvrant sur la toiture ;
- Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ; déplacement hors de la zone inondable ou mise hors d'eau des tableaux et transformateurs électriques, équipements de génie climatique, de production de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de ventilation (dont événements), et cuves d'hydrocarbures ;
- Acquisition et mise hors d'eau d'un dispositif de coupure des réseaux de gaz et de courant électrique faible ;
- Mise hors d'eau des cabines et des mécanismes de fonctionnement des ascenseurs et des monte-escaliers ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ouverture manuels des ouvrants ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ancrage, de limitation des déplacements par flottaison ou destinés à empêcher la flottaison, pour les habitations légères de loisirs ;
- Installation d'une pompe submersible dans les sous-sols pour un retour à la normale plus rapide.

Pour les établissements sensibles, un diagnostic de vulnérabilité pourrait être demandé afin de s'assurer de la sauvegarde des personnes et des biens qu'ils abritent et de l'absence de conséquence pour l'environnement en cas de crue (pollution).

Avant la crue



Pendant la crue



AMENAGEMENT DANS L'ESPACE PUBLIC ET PRIVE (FERME OU NON)

Afin de pouvoir mettre en œuvre les moyens d'intervention lors d'opération de sauvetage ou d'extinction, les sapeurs-pompiers doivent pouvoir accéder au plus près des risques à défendre. Les aménagements dans les espaces publics ou privés ne doivent donc pas bloquer leurs actions.

Pour les immeubles d'habitation, l'article L 272-1 du code de sécurité intérieur précise que, pour les immeubles d'habitation, les propriétaires, les exploitants ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

Bornes escamotables et barrières divers

Les projets d'installation de bornes rétractables, d'un portail automatique, d'une barrière ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation des services de secours doivent répondre aux prescriptions techniques du SDIS :

Ces divers dispositifs devront pouvoir s'ouvrir directement de l'extérieur au moyen des polycoises dont sont équipés les sapeurs-pompiers (NF S61-580).

Les dispositifs électriques doivent être déverrouillés automatiquement en cas de coupure d'électricité et permettre ainsi leur ouverture manuellement.

Les installations disposant d'un interphone en service 24h/24h permettant une ouverture à distance sont aussi acceptées.

Les installations permettant l'accès aux moyens de secours devront être signalées de manière visible (200 mm x 300 mm minimum) :



Plantations et mobiliers urbains

Les maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours ainsi que l'accès aux points d'eau incendie. L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ;
- L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à main ;
- La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.

Ceci impose le contrôle de la croissance des arbres et leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

Les essences végétales devront être choisies afin d'être le moins vulnérables possible au risque de feu de forêt (cf Guide DFCI - Sensibilité des haies face aux incendies de forêt sous climat méditerranéen, téléchargeable sur le site internet de l'Office Nationale des Forêts).

De plus, une attention particulière devra être portée concernant la plantation et l'entretien des haies qui devront être taillées et arrosées régulièrement en période sèche (sous réserve des restrictions d'eau). Les haies séparatives devront, conformément à l'Arrêté préfectoral cité ci-dessus, être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.

Stationnement des véhicules

Lorsqu'elle est nécessaire, l'interdiction de stationnement doit être réglementairement signalisée.

Le stationnement est strictement interdit au droit des PEI, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de chaussée non prévues à cet effet et de nature à retarder voire empêcher l'accès des moyens de secours publics aux hydrants ou aux constructions.

Recalibrage des voies et travaux de DECI

Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tels que le réaménagement de voie et la modification du réseau de DECI, ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis technique du SDIS.

Dispositions constructives concernant les équipements publics situés dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt

Poteaux électriques et téléphoniques

Les poteaux supportant les lignes électriques et téléphoniques devront être conçus dans un matériau non combustible.

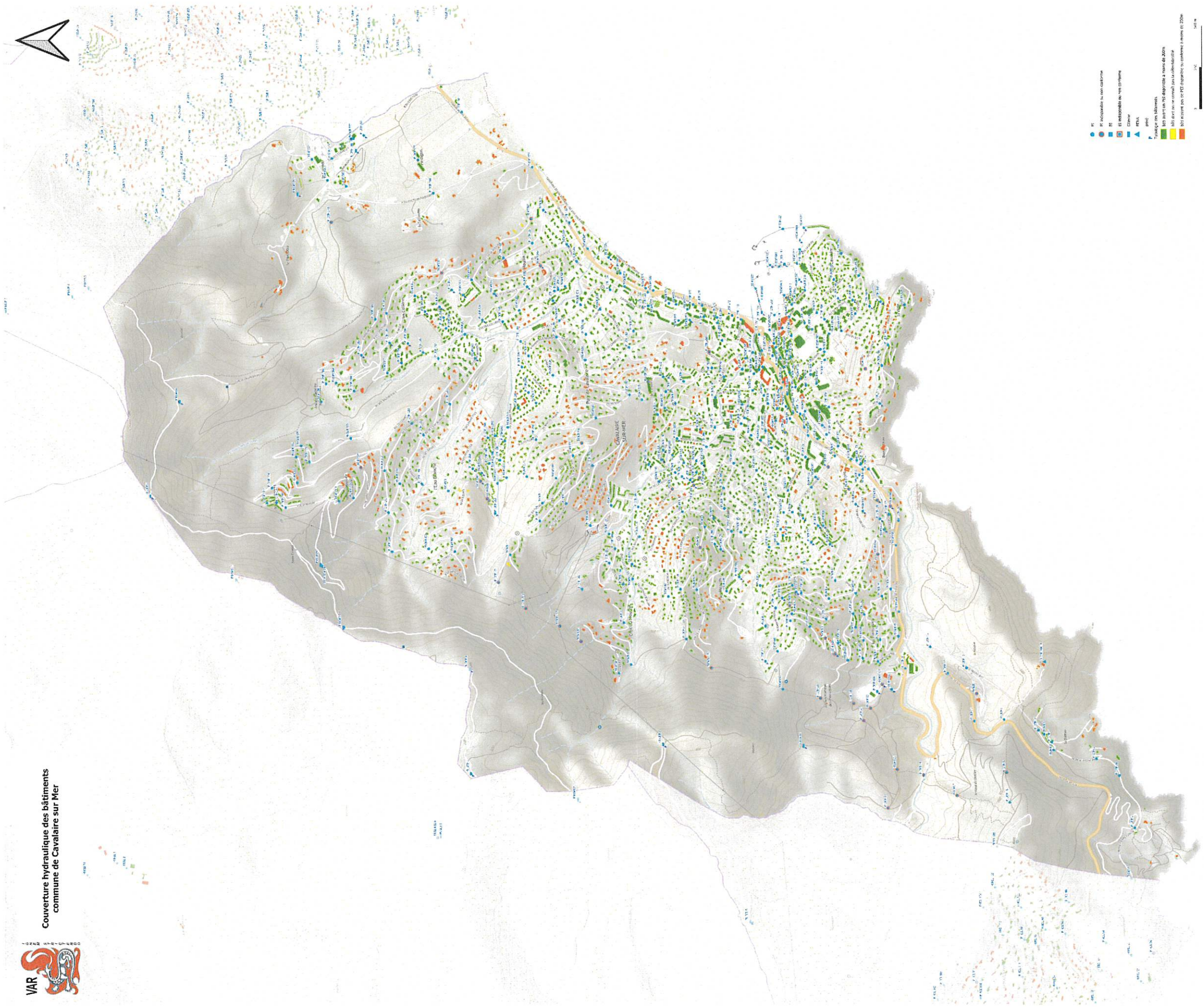
Les ponts et les buses

Les ponts et les buses devront être bien signalés et entretenus afin d'éviter la propagation du feu. Les buses devront être conçues dans un matériau non combustible.

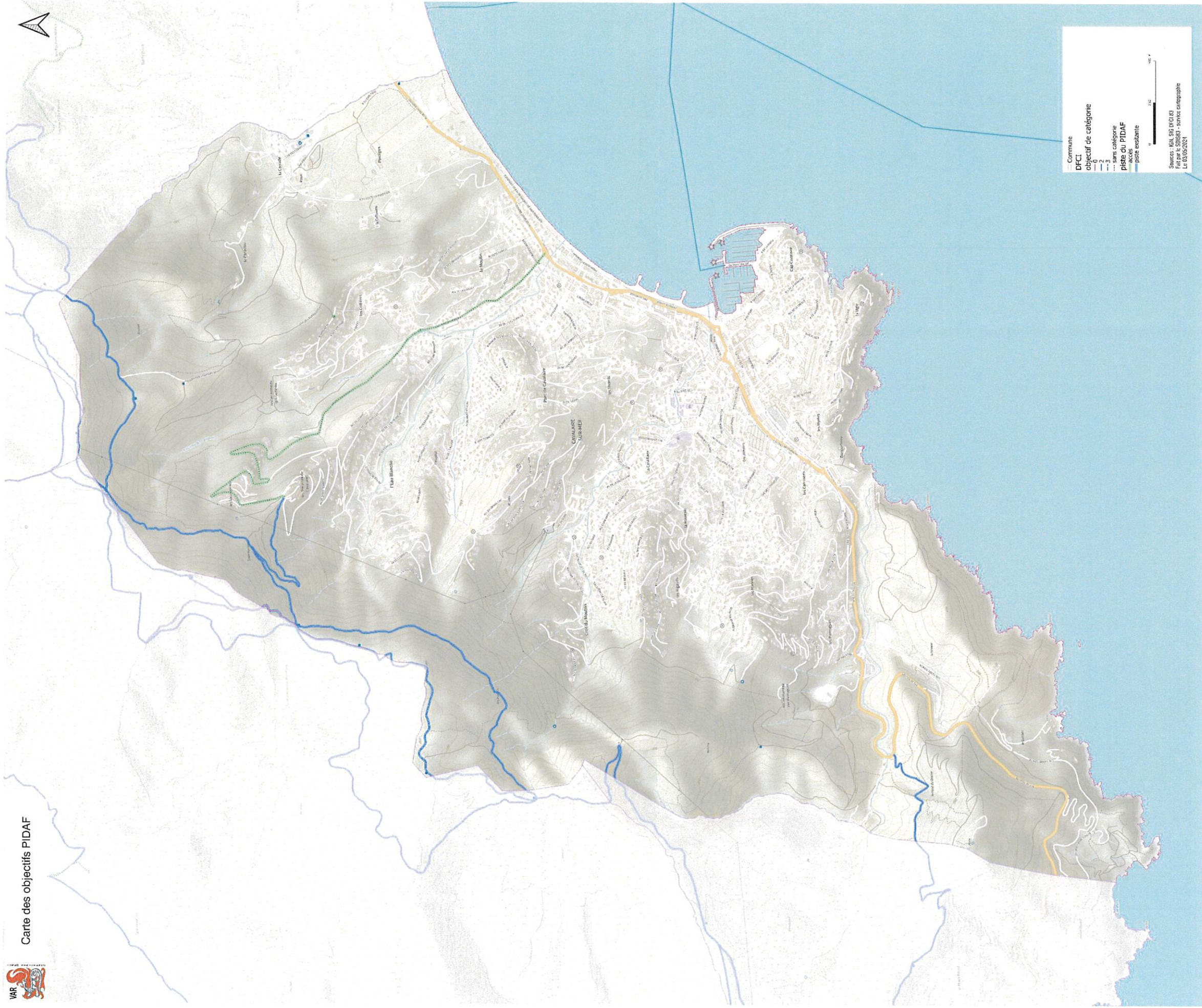
Les transformateurs électriques

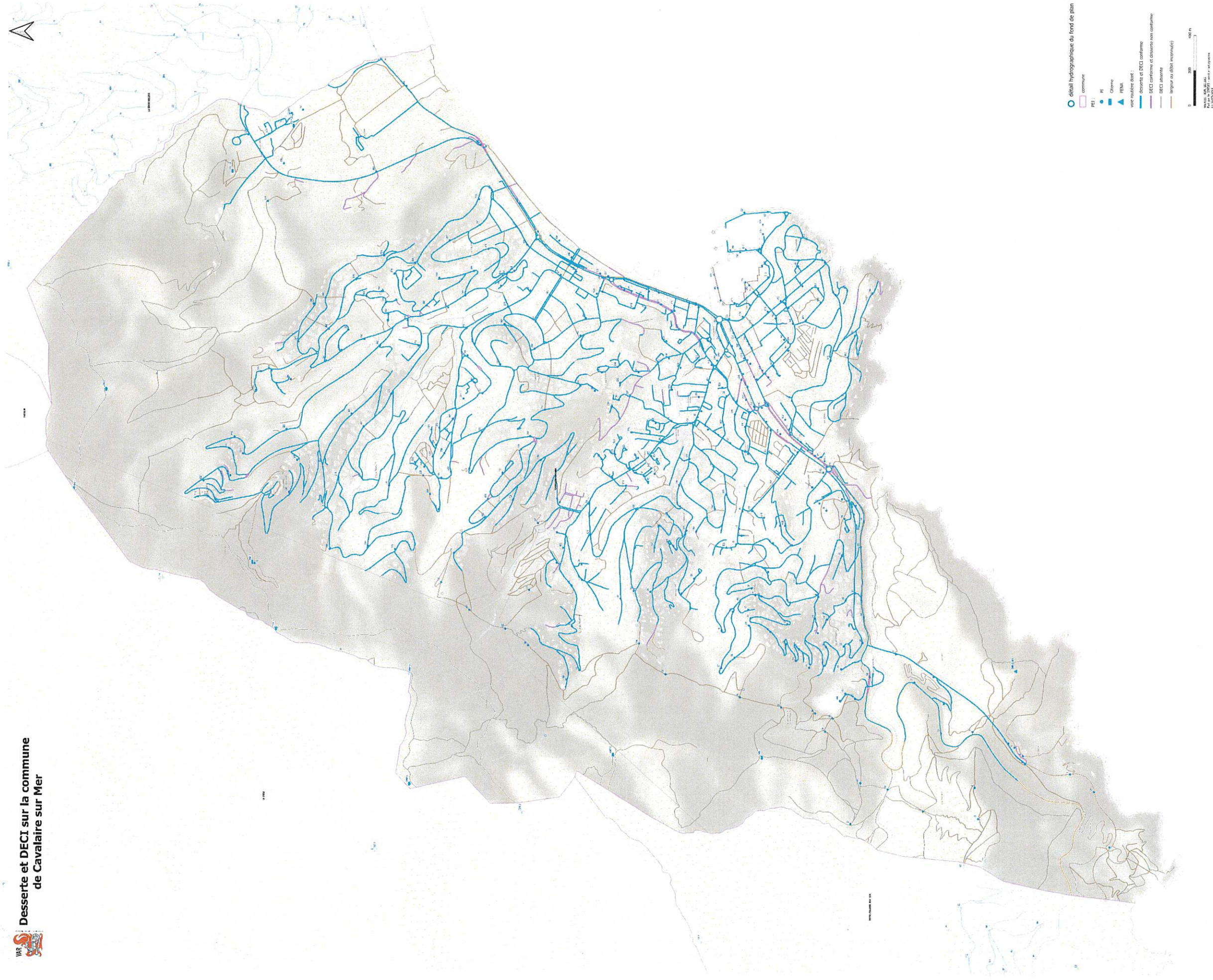
Les transformateurs devront être visibles. Leur environnement devra être débroussaillé (cf Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var) et ils devront comporter une signalisation adéquate.

Annexe 4 – Carte de couverture hydraulique de la commune



Avis SDIS – PLU Cavalaire-sur-Mer 2024
Annexe 5 – Carte des objectifs du PIDAF







FNE 83

(Affiliée à F.N.E. - PACA)

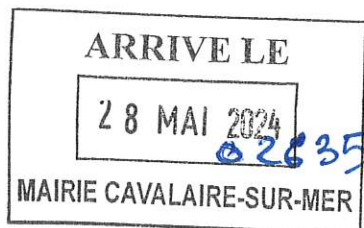
FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT
VAR



Siège Social : 1571, Chemin de Terrimas
83260 LA CRAU

Adresse mail : info@fne83.fr

Site web : <https://www.fne83.fr>



Le 28 mai 2024

Mairie de CAVALAIRE sur MER

Monsieur le Maire

Place Benjamin GAILLARD

83240 CAVALAIRE sur MER

DIFFUSION COURRIER ARRIVE	
ORIGINAL POUR REPONSE URBA	
Copie pour éléments de réponse	
Copie pour information DGS/Seb/Drech Aménag	
Observations	<input type="checkbox"/> Urgent

Copie Préfecture : pref-secretariat-prefet@var.gouv.fr ; sp-secretariat-dranguignan@var.gouv.fr.

Objet : Consultation de FNE 83, lors de l'élaboration de la révision générale du PLU de Cavalaire-sur-Mer

Monsieur le Maire,

FN83, association agréée protection de l'environnement, membre à part entière du réseau France Nature Environnement, est concernée par tous les thèmes qui traitent de l'aménagement du territoire, des atteintes à l'environnement, de la qualité de vie, et en règle générale du respect des lois qui régissent tous les domaines qui s'y rattachent. Soutenue par l'expérience et les compétences juridiques de FNE-PACA, FNE83, assume sa responsabilité, et entend participer comme le lui confère la loi, aux travaux d'élaboration des documents d'urbanisme dans le territoire qu'elle couvre, et à ce titre entend apporter son avis lors de la préparation du PLU de Cavalaire, et son soutien au Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire.

Par notre courrier du 2 avril 2024, nous vous sollicitons, comme le prévoit l'article L.132-13 du Code de l'Urbanisme, afin d'obtenir la communication de toutes les pièces qui composent le projet de révision générale du PLU de la commune de Cavalaire-sur-Mer, pour nous permettre de vous faire part de l'avis de FNE 83.

En accompagnement à votre courrier du 29 mars 2024, Ref : URBANISME/SQ/CS N°2024, vous nous avez transmis les fichiers numériques qui composent le dossier du PLU en projet. Nous vous en remercions.

Sur la base de ces documents numériques, nous avons procédé à un examen du nouveau projet de révision générale du PLU de la commune de Cavalaire-sur-Mer, ce qui nous permet de vous adresser ci-après nos observations.

Elles n'ont aucun caractère exhaustif, elles se bornent à évoquer prioritairement les thèmes en divergence, voire en infraction avec le droit, ou en divergence avec les recommandations des

scientifiques, des autorités gouvernementales, voire des directives de l'Union Européenne en matière environnementale.

Ces observations intègrent les remarques que nous ont communiquées les Cavalairois lors de nos réunions publiques ou par courriers.

Nous les compléterons en tant que de besoin, dans le cadre de l'enquête publique, avec d'autres sujets qui affectent aussi les Cavalairois et qui mériteront également toute votre attention.

Évolution des documents composant la révision du PLU en cette année 2024.

Au cours de l'année 2023, et principalement lors de l'enquête publique qui s'est déroulé en septembre, les documents du PLU mis à la disposition des Cavalairois étaient ceux appartenant au dossier **arrêté en Conseil Municipal le 20 octobre 2022**, complétés par un « **Courrier à l'attention de M. le Commissaire enquêteur** » signé Philippe Léonelli, lequel avait créé une certaine confusion, ce que nous avons dénoncé, car inapproprié et imprécis quant aux décisions prises ou à prendre par la commune.

Cette année 2024, le Conseil Municipal, le 28 avril, s'est prononcé à l'unanimité en faveur d'une nouvelle version de la révision du PLU. Révision qu'il avait prescrite **le 21 septembre 2017**. Le Conseil Municipal a ainsi **arrêté** un nouveau dossier sur la base d'une « **concertation** ».

Pour mémoire : votre Lettre du Maire N° 3 de novembre 2023 nous disait :

« Cet arrêt se fera en janvier 2024 et portera essentiellement sur les points évoqués par les personnes publiques dans leurs avis et sur les points retenus lors de l'enquête publique. »

C'est pourquoi nous avons décidé de relancer une nouvelle phase de concertation. Les habitants qui veulent s'exprimer sur le projet pourront le faire par email et par courrier jusqu'à l'arrêt du PLU. Une nouvelle enquête publique aura lieu durant **le premier semestre 2024.** »

Concertation anormalement discrète, et sur la base de documents introuvables. S'agissait-il d'une seconde enquête publique informelle en prenant en référence le PLU déjà débattu ? S'agissait-il d'une concertation en référence avec la nouvelle version du PLU amendée ? Encore une fois les Cavalairois attentifs au devenir de leur ville se sont retrouvés dans une situation confuse.

Nous nous souvenons que la version 2022 avait fait l'objet d'importantes critiques :

- les services de la Préfecture avaient émis des réserves significatives,
- les associations, FNE83 et CSBC avaient mis en évidence des anomalies, voire des illégalités, dont certaines étaient proches ou identiques de celles du Préfet,
- les Cavalairois lors de l'enquête publique avaient aussi manifesté leur désapprobation envers un grand nombre de dispositions proposées par ce projet de révision du PLU,
- quant à l'Enquêteur public, il avait fidèlement rapporté les remarques des déposants à l'enquête publique, et s'était contenté d'émettre avec élégance, une seule réserve, que nous avons interprétée : « **copie à revoir !** ».

Dans ces circonstances, Monsieur le Maire n'avait que deux possibilités : passer en force, ou revoir sa copie.

Il a préféré éviter la confrontation avec le Préfet, les associations et une partie de la population cavalairoise. Ce qui s'est traduit par une nouvelle version de cette révision du PLU.

Nous nous proposons de regarder ce qui a évolué dans ces nouveaux documents, qui ont été proposés pour avis dès la fin avril, aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et assimilées (les associations). Délais de réponse : 3 mois ou le 28 juin.

Cette version du PLU sera ensuite soumise à une nouvelle enquête publique, après ajustement si nécessaire, afin d'intégrer les nouveaux avis des PPA et associations.

Une réflexion liminaire nous permet de mettre en évidence que cette nouvelle proposition de PLU intègre les recommandations des services de l'État, mais ignore souvent les remarques formulées à l'enquête publique par les Cavalairois et les associations.

Nous allons tenter de clarifier ceci, dans cet avis qui reprendra des remarques déjà formulées dans nos documents précédents.

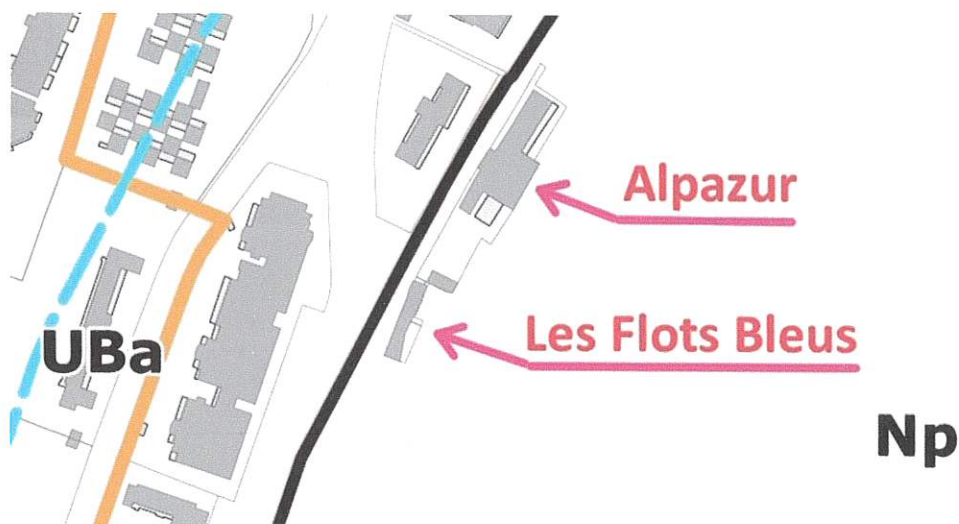
1 - Zonage UBa des parcelles en bord de littoral, occupées par les bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur.

Cette tentative de sauver ces 2 bâtiments par un changement de zonage a échoué.

Les services de la Préfecture ont bien compris que transférer de zone Np (naturelle plage), non constructible, en zone UBa constructible, était une opération illégale.

Les Flots Bleus et de Alpazur, resteront en conséquence avec un statut qui ne les autorise pas à la construction.

Extrait de la carte du projet de révision du PLU



Néanmoins nous relevons dans le règlement écrit, au chapitre NT1 en pages 63 et 64 :

« Sont autorisés en secteur Np :

- *La réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, sans augmentation de capacité et sans changement de destination. »*

Cette disposition vise directement les 2 bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur, puisque ce sont les seuls édifices situés en zone Np.

On relève une nouvelle tentative de la part de Monsieur le Maire, de sauvetage des Flots Bleus et de Alpazur, en pariant sur le fait que les juges accepteront de croire qu'ils se situent hors du Domaine Public Maritime.

Nous avons déjà fait la démonstration du contraire, et un premier juge du TA, dans une ordonnance de référé du 6 octobre 2023, qui a prononcé la suspension du permis de construire d'Alpazur, a confirmé que ce bâtiment se situait sur le Domaine Public Maritime. Suspension confirmée par le Conseil d'État le 21 mai 2024.

En conséquence cette notion de réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, n'a aucune valeur et doit être supprimée.



Il sera difficile de soutenir que ces 2 bâtiments ne sont pas sur le DPM

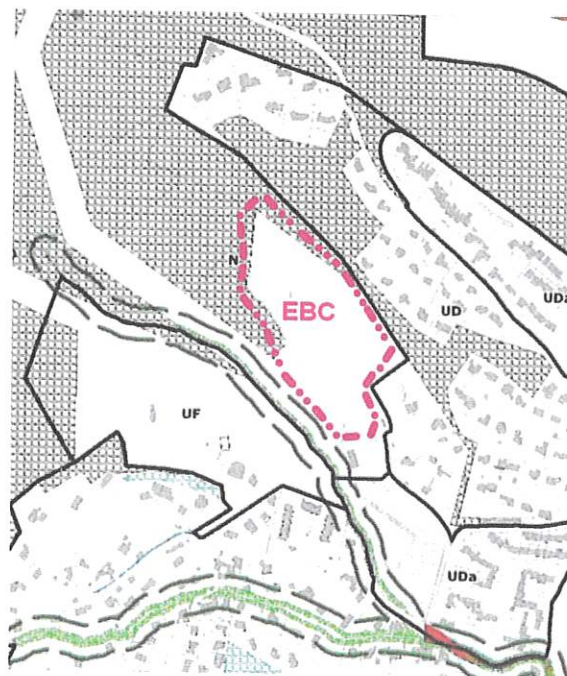
2 – Zone AUD du Jas

Ce secteur de Cavalaire, désigné comme constructible sous condition, au PLU actuellement encore en vigueur, en limite d'urbanisation, faisait l'objet de contestations de notre part depuis de nombreuses années. Ni les services de la Préfecture, ni les juges du Tribunal Administratif, ne nous avaient suivis lors des modifications précédentes du PLU.

Le contexte environnemental ayant évolué, les services de la Préfecture ont entendu nos arguments, et là encore, Monsieur le Maire a dû se soumettre aux exigences du Préfet, en classant en **zone naturelle** ce secteur.

Néanmoins nous considérons qu'il s'agit là d'une demi-mesure à caractère réversible, et nous demandons un **classement E.B.C. (Espace Boisé Classé)**. Tous les arguments sont réunis pour cette option.

La carte ci-dessous montre une enclave blanche, en partie entourée d'E.B.C. et en limite d'urbanisation, en continuité avec la zone collinaire boisée qui domine Cavalaire.



On note sur la photo ci-dessous le caractère naturel, arboré du secteur concerné, qui plaide en faveur d'un classement E.B.C.



Le classement souhaitable et logique en EBC permettrait de rappeler que les EBC n'ont pas vocation à être inexorablement réduits au fil des documents d'urbanisme, et que leur accroissement, avec sans doute l'accord de la commission compétente, est envisageable, notamment dans une logique de recul de l'artificialisation des sols, voire de reconquête par la nature de ses droits.

En conclusion il apparaît que tous les critères requis à un classement EBC sont bien réunis. C'est là notre requête auprès de Monsieur le Maire.

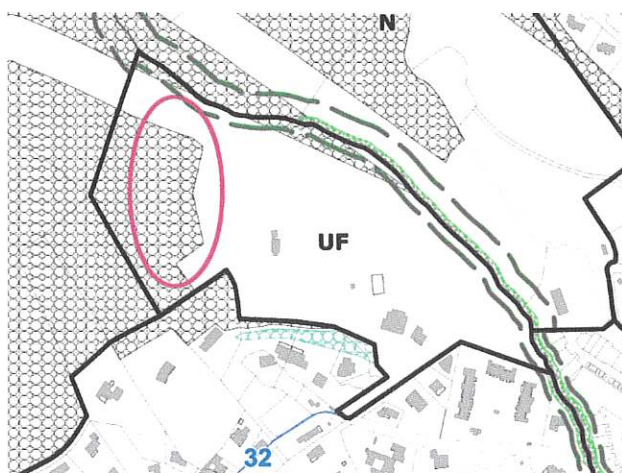
3 – Réduction d'E.B.C (Espace Boisé Classé) au camping du Cros de Mouton.

Là encore, l'avis des services de la Préfecture était défavorable à une réduction d'E.B.C. Pour mémoire en commission préfectorale, nous ne nous étions pas prononcés sur cette réduction.

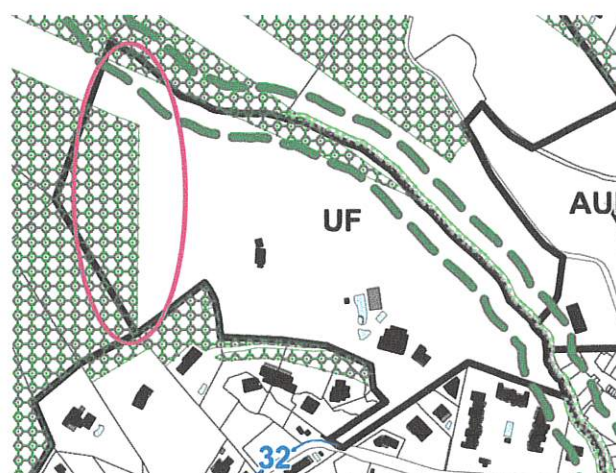
Monsieur le Maire dans sa nouvelle version du PLU a supprimé ce déclassement de 4 400 m² d'E.B.C, sans toutefois s'interdire de revenir sur cette question : « *une révision allégée du PLU pourrait être étudiée à l'avenir sur cette question.* » Cf : courrier à Monsieur le Commissaire enquêteur du 26 octobre 2023, intégré au rapport d'enquête publique.

Comme évoqué ci-dessus, si cette question redevenait d'actualité, nous ne nous prononcerions pas, mais nous pouvons quand même demander à Monsieur le Maire de vérifier si une modification simplifiée du PLU, serait la bonne procédure, afin de disposer d'une chance de succès.

Sans déclassement d'E.B.C.



Avec déclassement d'E.B.C.



4 - L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du quartier des écoles ou orientation sectorielle n° 3 (OAP abandonnée, mais en partie seulement).

Ce projet très spécifique, de développement d'un quartier déjà totalement urbanisé, proche du cœur de ville, par le biais d'un processus de Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) nous avait étonnés.

En règle générale, une Z.A.C. est réalisée dans le cadre de la création d'un quartier, d'une zone d'activités économiques, ou de la rénovation d'une zone urbaine. Dans notre cas, l'insuffisance de maîtrise du foncier par la commune rendait incertain ce projet. Par ailleurs il est difficile d'évoquer une rénovation d'une zone urbaine, qui de par sa configuration ne nécessite aucune rénovation, mais des aménagements en vue de proposer plus d'emplacements de stationnement.

Nous notons que cette O.A.P. a disparu du projet de révision du PLU, sans toutefois que certaines dispositions importantes n'aient été écartées.

Pour mémoire, ce que nous disait Monsieur le Maire dans son courrier au Commissaire enquêteur daté du 26 octobre 2023 :

« Depuis l'arrêt du PLU cependant, les études et réflexions ont quelque peu avancé. Aussi, il est possible de quelque peu retravailler l'OAP 3 en réduisant son périmètre et en limitant la densification globale des parcelles qui ne présenteront pas un intérêt stratégique. Plusieurs propriétaires ne seront donc plus concernés par l'OAP mais verront le potentiel constructible de leur parcelle se réduire pour maintenir un quartier en équilibre. »

Nous aurions apprécié des explications qui auraient permis de justifier ces différentes évolutions : *un projet de qualité, indispensable au développement de Cavalaire, ensuite un projet d'envergure réduite, in fine, plus d'O.A.P., plus de Z.A.C., mais on déplace quand même l'école sans réelle raison, et on exproprie.*

Le projet de transfert de l'école élémentaire demeure, puisqu'il est prévu rue Pierre Rameil, **l'emplacement réservé n° 40** (voir carte ci-dessous), d'une surface de 10 150 m², dont l'objet est : *Équipements publics de loisir, scolaire et/ou culturel*. La réalisation de cet emplacement réservé nécessiterait la démolition de 5 maisons individuelles dont une de très bonne qualité. Ces maisons sont bien évidemment occupées par des locataires ou leurs propriétaires, on devra demander à ces Cavalois de se loger ailleurs !

Nous avons démontré que la reconstruction in situ de l'école, était une solution qui préservait le quartier d'une densification non souhaitée par la population de Cavalaire. La réalisation d'un projet immobilier de plus à Cavalaire à l'emplacement de l'école, ne pouvait qu'accroître la densification du quartier, la circulation et les difficultés de stationnement.

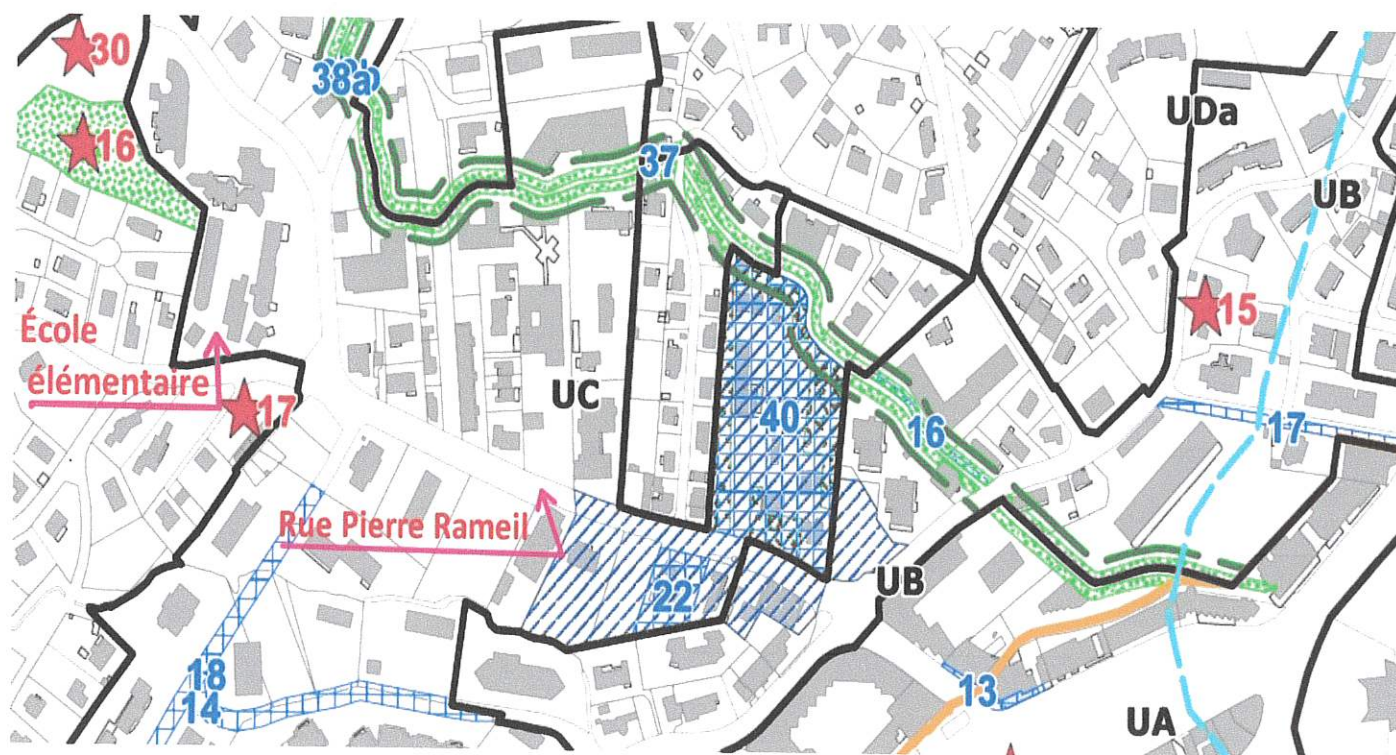
Nous relevons aussi que **l'emplacement réservé N° 22**, demeure au projet de révision du PLU. Parcelle de 1 298 m² dont l'objet est : *Équipements publics de loisir, scolaire et/ou culturel*. La réalisation de cet emplacement réservé, nécessiterait une expropriation d'un particulier qui n'a nullement pour projet de quitter sa maison. Ce type d'affichage paraît peu sérieux, en effet il faudrait démontrer **l'utilité publique du projet sans autre possibilité de réalisation**.

Entre l'église et l'emplacement réservé N° 22 les 2 parcelles hachurées en bleu, font l'objet d'une servitude selon l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une forme d'emplacement réservé dont la destination n'est pas définie et pourrait l'être d'ici 5 ans.

Dans ce projet, la création de places de stationnement, pourtant très souvent réclamées par les habitants du quartier, comme par les parents qui déposent ou viennent chercher leurs enfants à l'école élémentaire et à l'école maternelle a été totalement oubliée.

En conclusion, cette partie du PLU doit être reconsidérée avec pour objectif, préserver la qualité de vie en excluant toute notion de densification, et en améliorant sensiblement les conditions de stationnement. Les 2 parcelles disponibles adjacentes à l'église pourraient répondre à ce besoin.

L'extrait de la carte du projet de révision du PLU nous montre ce quartier



5- L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) DU CENTRE-VILLE N° 3

Nous ne pouvons que redire ce que nous avons écrit précédemment : nous ne nous attarderons pas sur le projet grandiose d'aménagement du Centre-Ville auquel nous ne croyons pas.

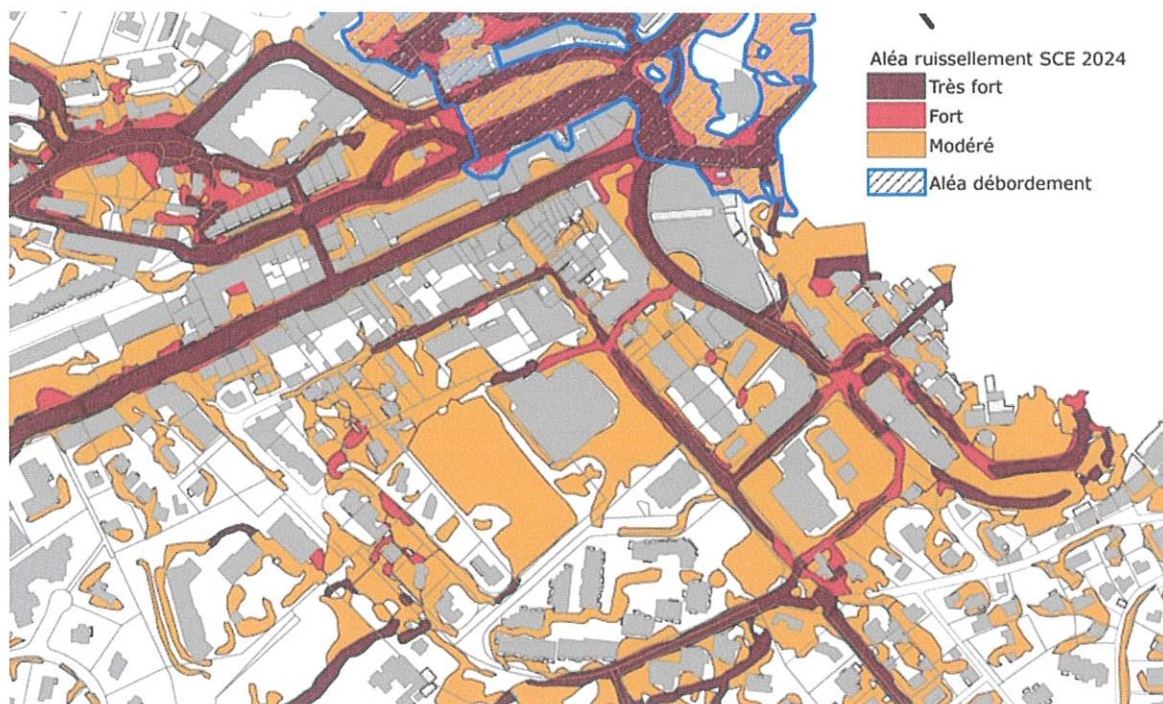
Il s'agit d'un chantier d'une telle envergure, pour une commune de la dimension de la nôtre, que l'on est en droit de se demander s'il appartient au domaine du rêve ou de la réalité. L'avenir nous le dira.

En juin 2018 les propos de Monsieur le Maire, tenus en réunion publique à la salle des fêtes : **« 2018 sera l'année des consultations, 2019 des concrétisations sur papier et 2020 des réalisations. Si tout se passe comme prévu »**

La conclusion que nous pouvons tirer en **2024** : le projet Cœur de Ville est en panne. Nous constatons que des études coûteuses, payées par les contribuables cavallairois se succèdent, selon un cahier des charges de la commune, qui ne tient aucunement compte de ses possibilités effectives de financement. Ce contexte nous montre et nous autorise à dire que nous sommes éloignés de la réalité.

Il apparaît aujourd'hui que les contraintes liées aux risques de ruissellement, d'inondation, seront un frein complémentaire à la réalisation de ce projet. De nouvelles études seront en conséquence nécessaires, une augmentation de la prévision de dépense sera incontournable.

La carte des aléas ruissellement, extraite des documents qui composent le projet de révision du PLU, montre que le cœur ville est vraiment soumis à de forts aléas.



Une des nombreuses vues du projet proposées par la commune



Ce qu'il faut retenir de cette OAP N° 3 incluse dans cette révision du PLU :

Nous recevons cette proposition présentée, comme une opération de communication qui ne s'intègre pas dans une révision de PLU, tout est vague, non quantifié, ni dans les objectifs, ni dans l'espace, ni dans le temps, ni dans les moyens.

Sous l'aspect environnemental, il faut mentionner que par son emprise construite, imperméabilisée, on ignore toutes les recommandations produites par les experts du climat, et

relayées par les autorités gouvernementales. C'est probablement ce que les services de la Préfecture ont rappelé à la commune.

Deux espaces majeurs méritent toute notre attention :

Le parking du centre-ville est condamné dans ce projet de révision du PLU, à devenir un espace construit, imperméabilisé, alors qu'il pourrait évoluer vers un magnifique jardin arboré, un poumon vert, un espace de détente pour les Cavalairois du cœur de ville, privés de lieu de repos. Le stationnement des voitures étant reporté en sous-sol semi-enterré.

Aujourd'hui en intégrant l'évolution climatique, il convient de se questionner sur la nécessité de créer des espaces verts dans les centres-villes. Ils ont des fonctions et des rôles influents dans l'amélioration de la santé et du cadre de vie des humains, le maintien de l'équilibre écologique et climatique, la garantie de fonctions esthétiques et la réduction des nuisances sonores et auditives.

Nous pourrions dans cette réflexion, au-delà des recommandations des dirigeants européens et français, simplement nous référer aux bonnes intentions exprimées dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), de ce projet de révision du PLU.

Au Chapitre du PADD :

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN

On lit :

Ainsi, l'analyse du territoire a mis en évidence l'importance de la nature en ville. Les jardins, espaces verts, arbres isolés, alignements boisés et autres éléments naturels concourent à la qualité du cadre de vie. L'agglomération en est valorisée.....

C'est bien cela que nous pourrions qualifier de mauvaise communication, puisque c'est exactement le contraire que nous propose ce projet de révision du PLU.

On évoque un espace de plus de 7 000 m² au cœur de la ville



Le Camping de la Baie.

Dans cette OAP DU CENTRE-VILLE, est inclus le camping de la baie.

Ce thème est l'un des plus importants sur le plan environnemental, traité dans ce projet de révision du PLU. Il s'agit comme nous l'avons souvent dit, d'une réserve de verdure exceptionnelle. On

qualifie ce type d'espace, de poumon vert de cœur de ville. À un moment où tout nous invite à préserver notre végétation en ville, il est de la plus haute importance de se préoccuper du devenir du Camping de la Baie. Il a jusqu'alors, fait l'objet de discussions et décisions jamais satisfaisantes, traduites dans nos documents d'urbanisme antérieurs.

Dans ce courrier de Monsieur le Maire au Commissaire enquêteur, en page 4, on trouve encore une fois une déclaration surprenante, au regard des règles de construction dictées par le PLU.

À la question du devenir du **Camping de La Baie**, inclus dans le périmètre de **l'OAP 4** (maintenant N° 3) du **Centre-Ville**, classé en zone **UC**, laquelle autorise une emprise au sol des bâtiments de **60 %** de la surface de la parcelle, **une hauteur des bâtiments de 13,5 m**, Monsieur le Maire nous dit :

« Le site du camping de la Baie est intégré dans un espace de parc /hôtel/services dédiés (restauration, etc.). L'accompagnement paysager du site est fondamental. Il importe de maintenir un espace vert en cœur de ville. Le PLU devra faire l'objet d'une évolution spécifique à ce sujet lorsque le projet sera finalisé (servitude au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme). Une concertation spécifique à ce projet sera organisée pour présenter les impacts du projet et les mesures mises en œuvre. »

Voilà une présentation dans les documents du PLU proposés à l'enquête publique, qui manque probablement de clarté. Cette servitude au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, bien évidemment est connue de tous. Évidemment une emprise au sol de 60 % des bâtiments permet : *« de maintenir un espace vert... »*

Pourquoi cette concertation spécifique n'a-t-elle pas eu lieu auparavant, afin que tout doute sur l'avenir de cet espace naturel très arboré, ce poumon de cœur de ville soit levé ? S'agit-il d'une concertation entre le propriétaire du camping et la commune ? Nous avons tous l'expérience des concertations au cours desquelles l'expression des Cavalairois n'est jamais prise en compte. Nous pouvons faire référence aux différentes réunions de travail concernant le port, et ensuite le cœur de ville, dont le résultat illustre cette non considération.

Voilà un thème très ancien qui aurait dû être traité depuis bien longtemps.

Monsieur le Maire dans ces circonstances plutôt floues n'hésite pas à écrire dans son Courrier au Commissaire enquêteur en page 4 :

Une douzaine d'interventions concerne le camping de la Baie. Tous s'inquiètent du devenir du site. Des contre-vérités sont malheureusement communiquées auprès des habitants.

Encore des contre-vérités, lesquelles, par qui ?

Il importe donc de rétablir les faits : Dans le PLU en vigueur, les propriétaires peuvent d'ores et déjà densifier la parcelle et y construire hôtel et logements. Dans le PLU en projet, la servitude définie au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme interdit pour une durée au plus de cinq ans tout projet. Cela laisse le temps à la Commune de définir un projet prenant en compte l'intérêt paysager et écologique du site. S'opposer au PLU en révision revient donc à souhaiter l'urbanisation du camping de la Baie en maintenant le PLU en vigueur !

À noter qu'un classement en zone naturelle n'apparaît pas opportun au regard de l'occupation actuelle du site et de sa localisation.

Comment peut-on analyser les propos suivants :

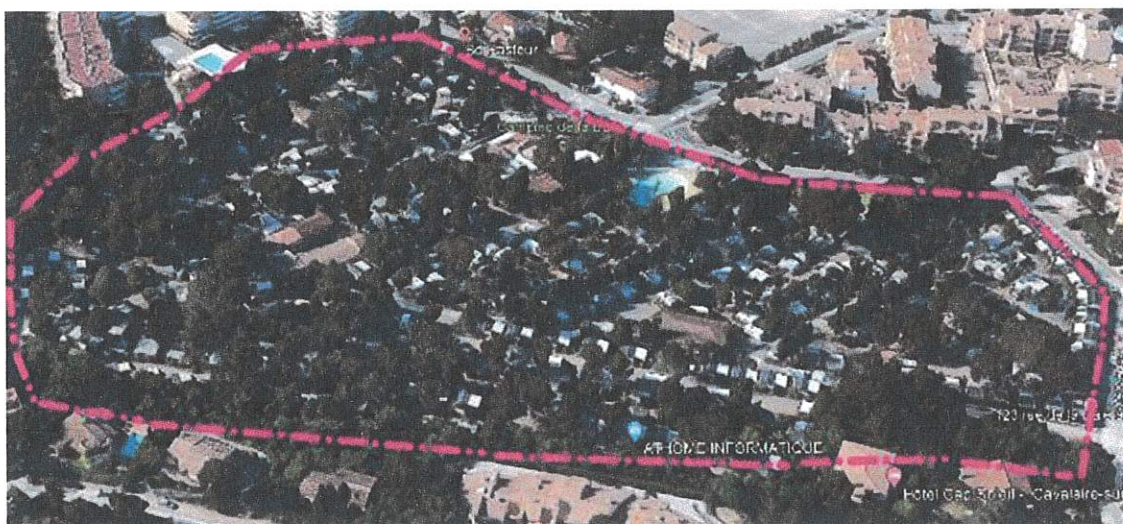
« Dans le PLU en vigueur, les propriétaires peuvent d'ores et déjà densifier la parcelle et y construire hôtel et logements. »

Mais qui doit assumer la responsabilité du PLU actuellement en vigueur, celui qui a été validé le 14 décembre 2016 par le Conseil municipal ? **Monsieur le Maire, Philippe LEONELLI !**

Qui a défendu ce zonage qui permettait l'urbanisation de cette magnifique parcelle de plus de 5 hectares devant les juges du Tribunal administratif, alors que nous demandions un vrai

classement de la parcelle du camping en UJ qui empêchait l'urbanisation ? **Monsieur le Maire, Philippe LEONELLI !**

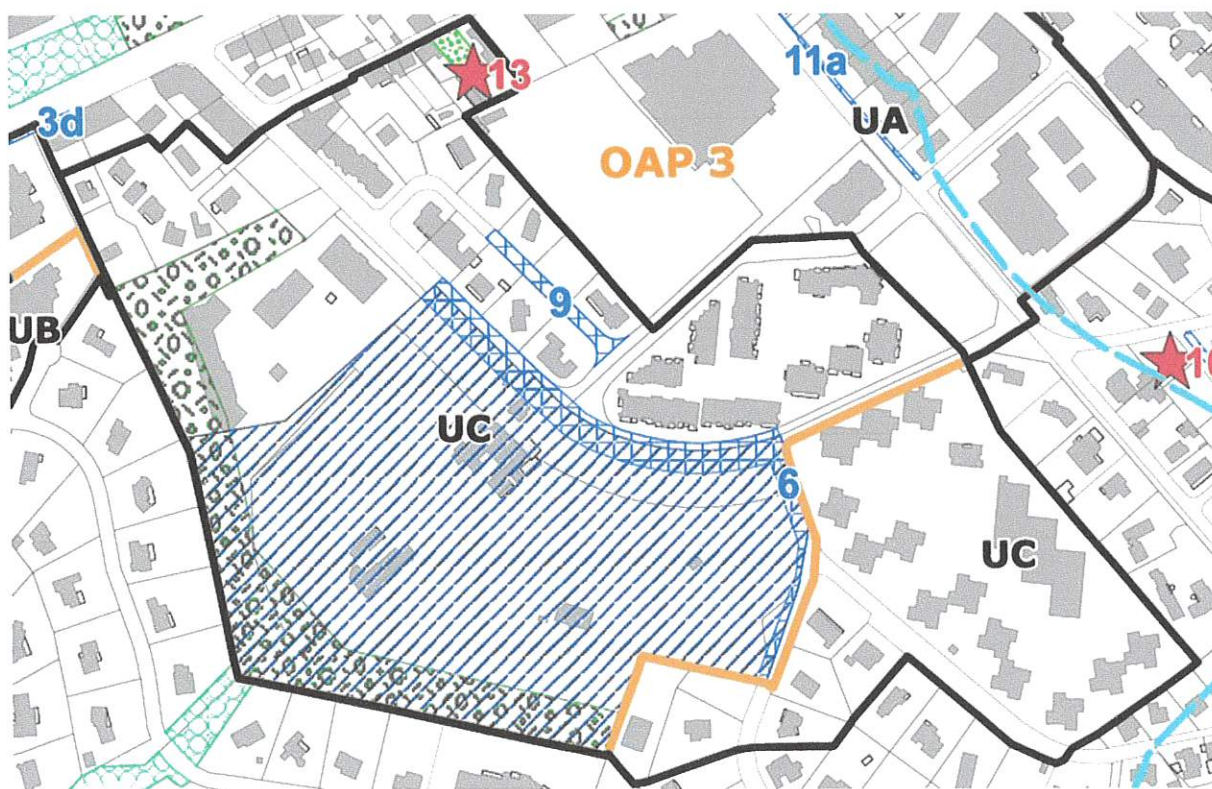
Vue aérienne du Camping de la Baie, ci-dessous, qui met en évidence un territoire d'exception très arboré, réel poumon de cœur de ville, promis à un avenir de *parc / hôtel / services dédiés restauration*, après l'abattage d'un grand nombre d'arbres précieux.



Que nous dit le règlement de ce projet de révision du PLU ?

La cartographie ci-dessous, situe le Camping de la Baie en zone UC

Hauteur maximum des bâtiments 13,5 m. Emprise au sol maximum des bâtiments 60 % de la surface de la parcelle avec 40 % minimum de surface végétalisée.



Voilà un thème, qui nous montre que la municipalité a décidé d'ignorer **la loi climat et résilience**.
J.O. du 24/08/2021.

Elle définit ainsi l'artificialisation en prenant en compte les fonctions écologiques réalisées par les sols (essentielle au maintien de la biodiversité), et fixe l'**objectif ZAN** à l'horizon 2050. **ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE** des sols.

La réalité est que notre poumon vert en cœur de ville, que nous pourrions qualifier de coupure d'urbanisation, risque bien d'être sacrifié. Encore des pins qui seront abattus ! Nous avons vécu la disparition des arbres de la première tranche du camping de la Baie il y a quelques années.

Notre requête : afin de protéger cet espace d'exception de cœur de ville, nous demandons une affectation de zonage UF, qui signifie « à vocation de camping », assortie d'un classement E.B.C. (Espace Boisé Classé), afin de protéger définitivement les arbres de ce territoire.

6 - Emplacement réservé (ER) N° 39 en zone N à PARDIGON

Les services de la Préfecture ne se sont pas prononcés sur ce point particulier qui concerne le site remarquable de Pardigon.

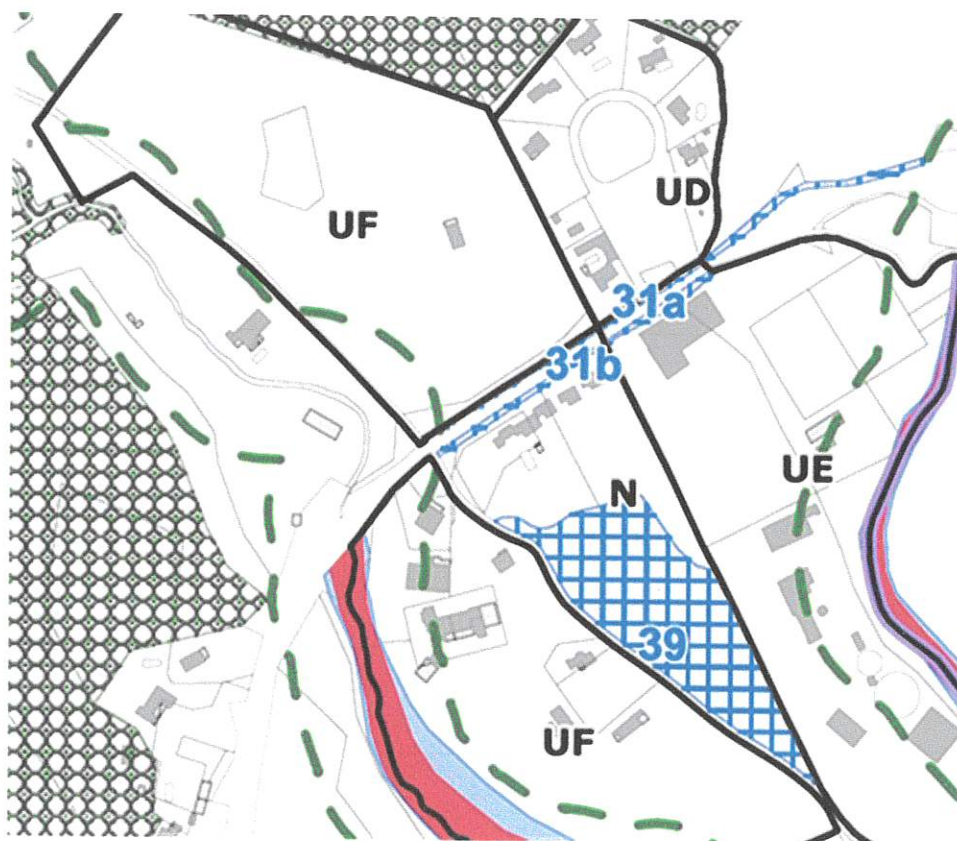
Nous ne pouvons que reconduire ce que nous avons écrit précédemment :

Le projet de cette révision du PLU nous indique :

Extension de la station d'épuration du Pardigon. Parcelle AI 725

Superficie 8 863 m²

Secteur N, **ER N° 39** de cette révision du PLU



Nous sommes dans un secteur « *qui s'inscrit dans le grand amphithéâtre très boisé* » de Pardigon. C'est ainsi que les juges du Tribunal Administratif avaient qualifié ce territoire dans leur jugement du **9 décembre 2010**.

Il s'agissait du PLU de Cavalaire, validé par une délibération du 16 décembre 2005.

La commune avait souhaité créer en 2005, une zone artisanale en secteur UI, située à quelques dizaines de mètres de la parcelle qui supporterait l'ER N° 39 du PLU discuté aujourd'hui, laquelle est destinée à recevoir une extension de la station d'épuration installée plus à l'Est, de l'autre côté d'une voie d'accès aux installations techniques communales et au cimetière.

Le tribunal Administratif de Nice, le **9 décembre 2010** avait conclu Ns 06023013 :

..... que ce zonage UI, qui autorise des constructions ne présentant pas le caractère d'aménagements légers, est donc entaché d'illégalité et doit être annulé ; »

Au fil du temps nous notons :

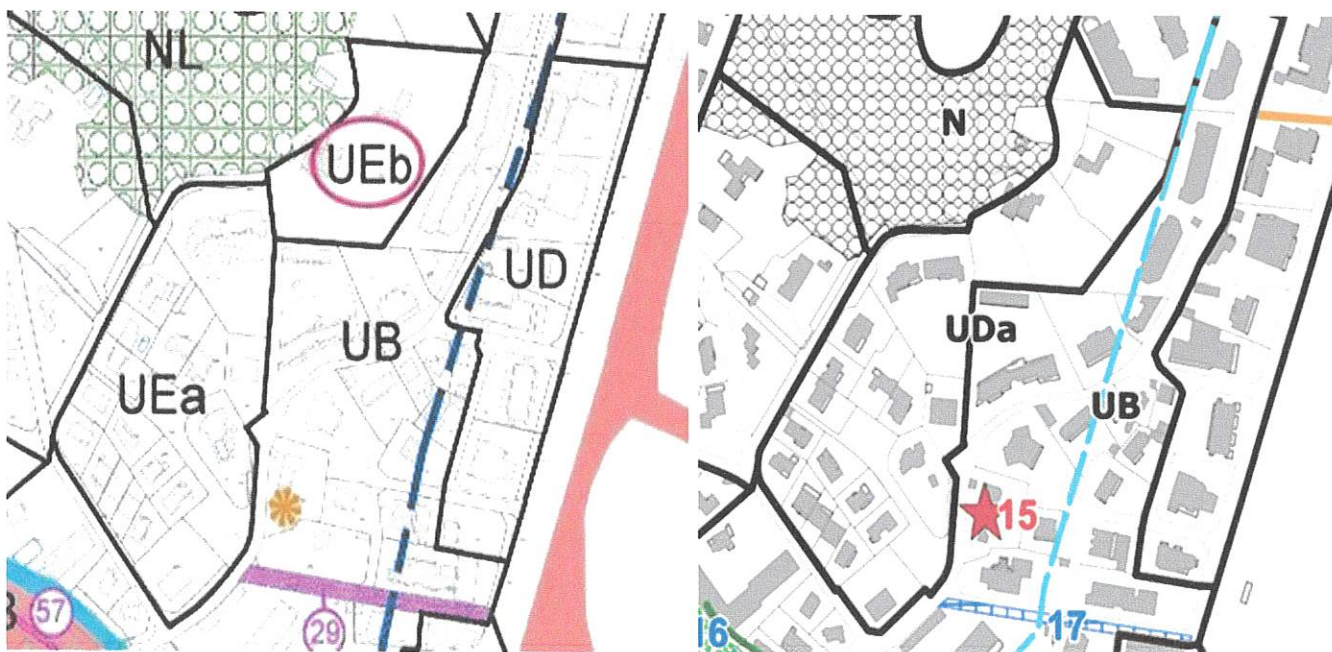
- Le **25 juillet 2014** les juges d'Appel confirment qu'on ne peut pas construire à Pardigon !
- Dans le même contexte le **16 juin 2016** les juges du TA redisent que l'on ne peut pas construire à Pardigon ! La commune convaincue n'avait pas fait appel.
- **En 2023, puis 2024**, la commune à l'occasion de sa révision du PLU, retente l'idée d'occuper ce territoire par des installations à caractère industriel, qui d'ailleurs techniquement n'ont pas leur place sur cette parcelle destinée au camping. Une extension de la station d'épuration de Pardigon séparée par une route, de l'équipement principal existant est une anomalie industrielle diront les techniciens compétents et expérimentés.

Ces jurisprudences ne font que confirmer la "sanctuarisation" de tels espaces, qui peut être regardée comme l'apport le plus incontestable de la loi littoral.

En conclusion cette idée doit être abandonnée, puisque la probabilité qu'elle puisse être validée par les juges administratifs est à peu près inexistante. Pour s'en convaincre il suffit de consulter la teneur des jugements évoqués supra.

7 – Augmentation de la constructibilité par un changement de zonage

La Zone **UEB** du PLU en vigueur, carte à gauche, se transforme en **UDa** dans cette révision du PLU, carte à droite. Ces parcelles se situent à l'Ouest de l'Avenue Frédéric Mistral.



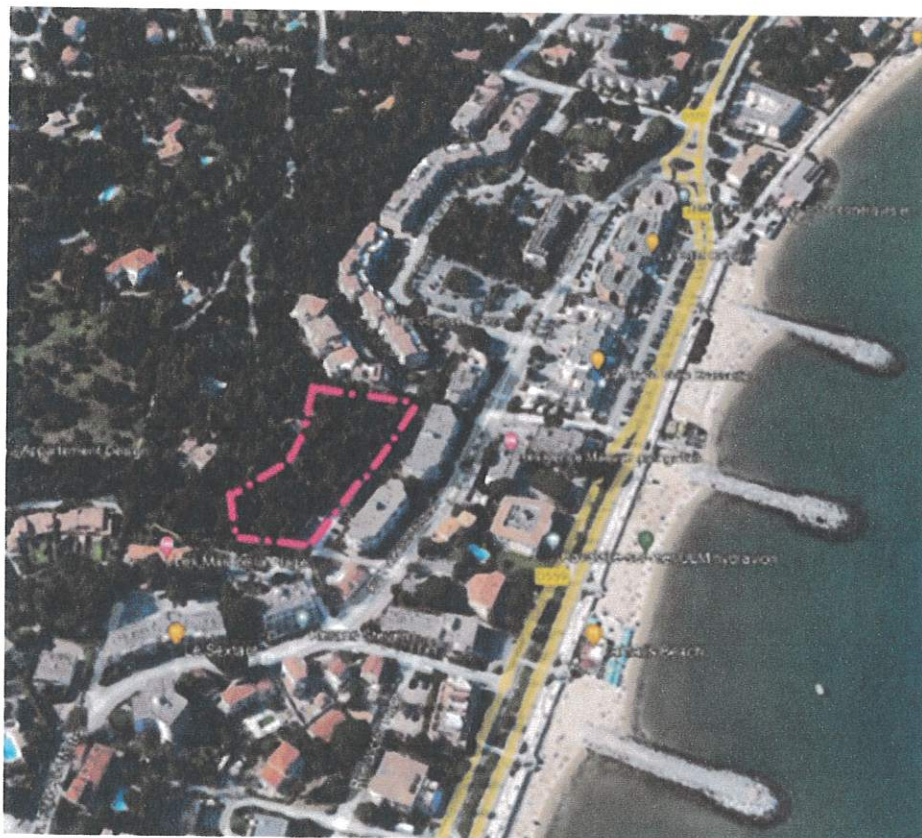
Cette métamorphose permet de **multiplier par 2 les droits à construire** sur quelques parcelles très peu urbanisées et très arborées.

En UEb **l'emprise au sol maximum est de 20 %**, la hauteur est de 7,5 m ou R +1 étage.

En UDa **l'emprise au sol maximum sera de 40 %**, la hauteur est de 7,5 m ou R +1 étage.

Voilà une opération qui pourrait être appréciée par quelques promoteurs, mais qui représentera un dommage de plus pour ce qu'il peut rester d'espaces de verdure à Cavalaire.

La vue aérienne ci-dessous, atteste qu'il s'agit bien un îlot de verdure qui devrait être préservé.



Était-ce vraiment adapté de se livrer à ce type de modification, alors que ce nouveau PLU revendique « *Un retour de la nature en ville* » ?

Probablement pas. En conclusion, nous demandons que le zonage de ces parcelles conserve les caractéristiques qui sont les leurs au PLU actuellement en vigueur.

8 - Déclassement de EBC avenue des Galapagos

Une parcelle de terrain EBC (Espace Boisé Classé), située au nord de l'avenue des Galapagos a été déclassée sans que la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) ait été consultée.

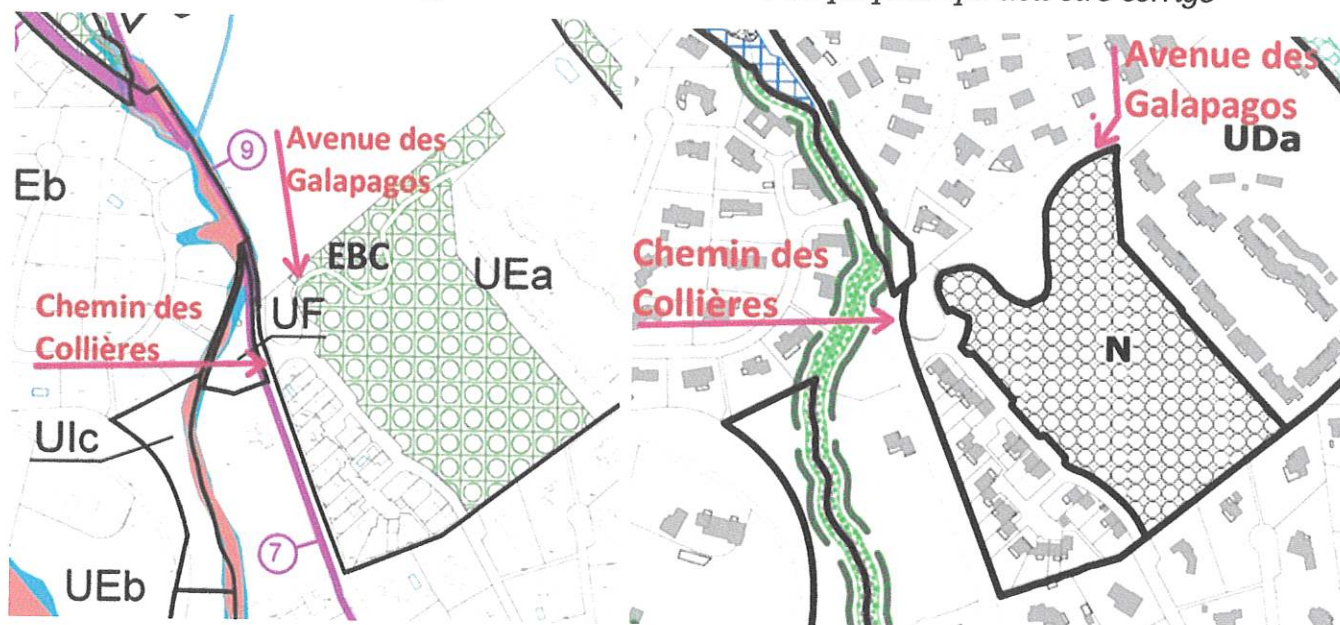
Nous ne sommes pas dans un contexte d'intérêt public, mais bien d'intérêt privé, puisque cette parcelle privée devient constructible : zone UDa avec une emprise au sol de 40 % de la surface du terrain et une hauteur de 7,5 m ou rez-de-chaussée + 1 étage.

Un déclassement d'EBC dans ces circonstances représente une irrégularité qui doit être corrigée.

Les extraits ci-dessous des cartes des PLU, montrent l'évolution illégale

PLU actuellement en vigueur

PLU proposé qui doit être corrigé



9 - Hôtel Villa Provençale rue des Maures

Il s'agit du projet d'un immeuble de 54 logements et 4 étages, dont Monsieur le Maire ne voulait pas.

Encore un sujet déjà évoqué, mais qui par les nouvelles dispositions prises via ce projet de PLU, mérite que l'on y revienne.

En effet, cette nouvelle version du PLU classe cet hôtel « Élément patrimonial », c'est-à-dire qu'il devrait le protéger d'une éventuelle démolition, ou de modifications significatives de forme et d'esthétique.

Voilà une initiative que l'on ne peut que valider, c'est une bonne idée de vouloir sanctuariser cet hôtel, mais idée peut être tardive.

L'Hôtel Villa Provençale aujourd'hui



Un certain temps, c'est combien ? La validité d'un permis de construire est normalement de 3 ans avec une possibilité d'être prolongée 2 fois pour une durée d'un an sous certaines conditions, mais *en cas de recours* (ce qui est le cas) *devant la juridiction administrative contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable* ».

Nous constatons que le classement « Élément patrimonial », peut être intéressant, ou n'avoir aucune utilité.

- Un PLU très en faveur de l'urbanisation. Voir la carte du PLU ci-dessous. On note que le trait limite du zonage contourne tout juste l'hôtel, et ainsi le place dans une zone UC, laquelle ici autorise 4 étages, 54 logements, 110 places de stationnement en sous-sol.



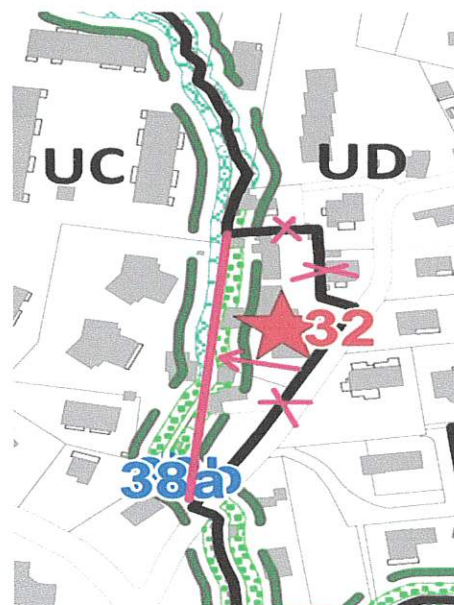
- Un manque d'anticipation, un traitement administratif et juridique de ce dossier en amateur de la part de la commune. D'importants arguments ont été totalement ignorés :
 - L'accès difficile dans cette rue étroite à double sens de circulation mais où on ne peut pas se croiser.
 - Une rue presque exclusivement pavillonnaire, des petits jardins, un milieu calme.
 - Une irrégularité du permis de construire par rapport au PLU, dans la définition du nombre de places de stationnement.
 - Une procédure juridique qui n'a pas été conduite à son terme : Monsieur le Maire après avoir échoué au Tribunal Administratif s'est abstenu de faire appel.
 - Le classement « Élément patrimonial », aurait été pertinent s'il avait été mis en avant plus tôt, ce qui aurait permis à Monsieur le Maire d'user de son droit au sursis à statuer. Ceci signifie que la demande de permis de construire est examinée à une date ultérieure, lorsque la révision du PLU est validée. Voilà un excellent moyen de ne pas accepter un permis de construire, sans s'exposer juridiquement. C'est exactement le processus qui a été mis en œuvre par Monsieur le Maire, afin de ne pas avoir à délivrer un permis de construire destiné à un immeuble collectif, au 66 rue des Maures, c'est-à-dire à une centaine de mètres de l'Hôtel Villa Provençale.
 - La modification du zonage dans la révision proposée assez tôt aurait permis aussi de la mise en œuvre du sursis à statuer.

Aujourd'hui, ce sont les voisins, qui seraient affectés par cette construction, soutenus par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire, qui se substituent à la Commune pour tenter de convaincre la justice administrative de l'illégalité de ce permis de construire, délivré sur injonction de cette même justice, à laquelle il n'a pas été communiqué les arguments pertinents.

Dans ce projet de révision du PLU, nous demandons en plus du classement « Élément patrimonial » de l'Hôtel Villa de Provence, la modification du zonage telle que montrée dans l'extrait modifié du PLU, ci-dessous, afin qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques de constructibilité qui couvre la rue des Maures.

Le zonage existant au PLU en vigueur et reconduit dans le PLU contesté, concernant l'enclave de l'Hôtel Villa de Provence est UC. Il autorise 60 % d'emprise au sol et 13,5 m de hauteur.

Le zonage général de la rue des Maures, à l'exception de l'enclave de l'Hôtel Villa de Provence, existant au PLU en vigueur et reconduit dans le PLU contesté est UD. Il autorise 20 % d'emprise au sol, 7,5 m de hauteur.



10 - L'urbanisation de Cavalaire proposée par ce projet de révision du PLU.

Nous considérons que cette révision du PLU est extrêmement pernicieuse, et va favoriser encore un plus la dégradation de la ville de Cavalaire, déjà entreprise, par une densification démesurée et incohérente de notre belle commune.

Dans les documents qui le composent, il est très fréquemment évoqué la préservation du patrimoine paysager naturel et l'intégrité des espaces naturels, souligné l'importance de la nature en ville, jardins, espaces verts, arbres isolés.....

Or, la réalité qui nous est proposée dans le règlement, le seul document de référence, ou opposable en droit, est en parfaite contradiction avec les qualificatifs évoqués ci-dessus.

La préservation de notre environnement ne se réalise pas avec des déclarations d'intentions mais avec des dispositions applicables en droit et efficaces.

Bien dire sans s'appliquer à mettre en pratique ses paroles, n'est qu'un leurre.

Et que dire du non-respect de textes de loi ?

En préalable il convient de faire un examen de la croissance excessive constatée des constructions.

Nous observons que la révision proposée du PLU, confirme la croissance, voire amplifie le développement de l'urbanisme à Cavalaire.

Nous avons mis en évidence que la modification N° 1 du PLU, validé le 14 décembre 2016, par cette même municipalité, proposait une possibilité d'urbanisation, qui allait au-delà du 1 % autorisé par le SCoT. Les juges du Tribunal Administratif ne nous ont pas entendus, invoquant que la démonstration de cet accroissement n'était pas faite. Elle l'est aujourd'hui.

Bilan des permis de construire concernant des immeubles collectifs entre 2020 – 2023

Nous vous proposons un inventaire mis à jour en septembre 2023.

Nous n'avons pas intégré les constructions individuelles, ni les extensions, ces réalisations sont pourtant nombreuses.

À ce jour, le bilan des permis de construire délivrés, ou qui ont vocation à l'être à court terme, montre que durant une période d'un peu plus de 2 ans, pour **20 projets, 680 logements** pourraient à court terme être édifiés. C'est ce que nous avons déjà mis en lumière dans le compte rendu de notre assemblée du 29 juillet 2022, voir : [CR AG 2022](#).

Le tableau ci-dessous nous rappelle les permis de construire acquis ou pouvant l'être

En rouge nous mettons en évidence des cas particuliers.

Adresses	Nombre de logements	Avis Municipalité	Date de l'avis N° PC
94 allée des Flots Bleus	21	Construit	7/01/2020 08303619 O 0006 T01
Rue des Maures Hôtel	54	Contentieux	21/06/2023 08303620 O 0001

Rue des Maures 66	25	Sursis à statuer après changement de zonage au PLU	24/04/2023- 083036210065
Canissons- Debussy	72	Construit	11/3/2020 08303618 O 0025 M03
151 Rue de la Baie	20	Construit	5/05/2022 08303619 O 0014 M01
178 Rue de la Baie	31	En construction	29/09/2021 083036 21 O 0038
214 Ave Castillane	57	En construction	21/08/2020 08303620 O 0011
Ave Léon. Gambetta	136	En construction	28/06/2021 08303619 O 0011 M02
845 chemin des Mannes	70	En construction	27/10/2020 08303620 O 0022
256 Rue P. Rameil	4	Favorable Contentieux	27/04/2021 08303621 O 0006
256 Rue P. Rameil	4	Favorable Contentieux	6/07/2021 08303621 O 0018
Rue de la Baie MYRTE	10	Favorable	8/03/2021 08303619 O 0068
Le JAS Route de la carrière	61	Défavorable Accès sécurité incendie.	11/05/2020 08303620 O 0002

		Probablement caduc dans le futur PLU	
3 Ave Frédéric Mistral	4 3	Favorable	3/05/2021 08303620 O 0045
Chemin des Mannes	3	Construit	8/03/2021 08303620 O 0052
Av Gabriel PERI Commerces bureau	11 logt. 1 comm. 4 bur.	En construction	13/12/2021 08303621 O 0043
Chemin des Canissons	30	En construction	16/09/2021 08303621 O 0026
Parc de Cavalaire « Le Petit Parc »	14 villas	En construction	21/01/2022 083 036 21 O 0056
90 Allée des Flots Bleus	26	En construction	16/07/2022 083 036 22 00018
150 Ave des Alliés et M Lyautey	22	Modification N° 5 PLU	En projet Commune avec EPF

Au-delà de ce qui évoqué ci-dessus, la révision du PLU que la Commune nous propose, continue à promouvoir l'édification d'autres immeubles permettant d'accueillir **300 logements de plus**.

Bien que l'OAP (Organisation d'Aménagement et de Programmation) des écoles ne soit plus cité dans la nouvelle version du PLU qui nous est proposée, le transfert de l'école élémentaire reste d'actualité, c'est l'objet de l'emplacement réservé n° 40 avenue Pierre Rameil. L'emplacement actuel de l'école élémentaire, soit 11 500 m² ainsi libérés, permettrait la réalisation d'un complexe immobilier qui sans difficulté atteindrait les 300 logements évoqués ci-dessus.

Dans cette réflexion sur l'accroissement de l'urbanisation, **1 000 logements construits** en quelques années, il convient d'intégrer les autres opportunités, pour beaucoup plus difficilement identifiables, offertes par la révision du PLU.

Notre conclusion : la modification n° 1 du PLU, validé le **14 décembre 2016**, faisant suite à la suppression du COS imposé par la loi ALUR, avait permis une **multiplication des droits à construire par 2, jusqu'à 6**. Or, il n'est plus à démontrer, que cette loi ALUR accusée souvent à tort de tous les maux, n'imposait pas cette augmentation des droits à construire. Les outils qui permettent de contrôler l'urbanisation dans une commune existent. De nombreuses Maires ont

su les mettre en œuvre. Le coefficient d'emprise au sol, la hauteur et la surface non imperméabilisées, sont des outils suffisant pour ce contrôle des droits à construire.

La révision du PLU qui nous est proposée aujourd'hui conserve les mêmes caractéristiques que le précédent, ce qui aura pour conséquence une poursuite sans limite des constructions collectives destinées en très grande majorité à des résidences secondaires qui font de Cavalaire une cité devenue difficile à vivre, car paralysée dès l'approche de la haute saison.

En conséquence, il convient que cette révision générale du PLU, soit l'opportunité de reconsidérer, tel que le souhaitent les Cavalairois, les droits à construire. Une priorité doit être offerte aux actifs primo-accédants qui feront la richesse de notre commune.

11 – La protection des grands arbres

L'expérience récente nous a montré que la protection de nos grands arbres était importante mais négligée, et qu'il était essentiel d'inscrire dans le PLU des règles contraignantes.

Pour mémoire :

Projet « Le Petit Parc » avenue de Myrtes. Un permis de construire délivré le 21 janvier 2022 permet la construction de 14 villas sur un terrain de 11 692 m² très arboré.

La presque totalité des arbres a été abattue

Secteur jusqu'alors très arboré, vue avant travaux



Allée des Mendoles, afin de permettre la création d'un immeuble d'hôtellerie de 8 logements, en proximité de plage, le défrichage d'une parcelle de terrain a eu pour conséquence la destruction de tous les magnifiques pins parasols.



Dans la version précédente du projet de révision du PLU, nous avons critiqué une disposition totalement inefficace :

*Les espèces suivantes sont jugées remarquables sur le territoire : Pin parasol, Chêne liège, chêne vert et Palmier Phoenix. **À partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus doivent être préservés autant que possible.***

Il est évident que ce « autant que possible » n'avait aucune utilité.

Dans cette dernière version, nous constatons que notre avis a été partiellement entendu, néanmoins les nouvelles dispositions proposées ne sont pas suffisantes pour protéger efficacement nos grands arbres.

Dans le règlement écrit au chapitre **U.T2.10. Les aménagements extérieurs**, il est écrit en page 42 :

*Les arbres existants sur le site doivent être **préservés au maximum** lors de l'aménagement du site pour réduire l'impact des constructions à venir, indépendamment de la taille de l'arbre.*

L'expression : « *préservés au maximum* » est l'équivalent de : « *autant que possible* ». Dans le règlement d'un PLU, ce type de recommandation n'a aucune valeur et n'empêchera pas la destruction des arbres que l'on souhaite protéger, car dépourvue de caractère contraignant.

En revanche il est écrit en page 43 :

Arbres protégés et essences floristiques recommandées et proscrites

*Les espèces suivantes sont jugées remarquables sur le territoire : **Pin parasol, Chêne liège, chêne vert et Palmier Phoenix**. A partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus **doivent être préservés** (ils seront remplacés en cas de maladie ou risque pour la sécurité publique). En sus, en zones et secteurs UB, UC, UD et UDa, un espace de 5 m de rayon autour du tronc est inconstructible pour préserver le système racinaire de l'arbre.*

Les textes proposés par cette version du PLU doivent être cohérents d'un paragraphe à un autre : « *préservés au maximum* » doit devenir : « **doivent être préservés »**

Le diamètre de 60 cm à partir duquel un arbre doit être protégé doit être ramené à 40 cm.

La hauteur de 6 m à partir de laquelle un arbre doit être protégé doit être ramenée à 5 m.

Le nombre des espèces protégées doit être étendu. Il suffit de se référer à l'annexe n° 4 du règlement de ce projet de révision du PLU, en page 104, où nous sont recommandées les

espèces végétales qui sont adaptées à notre région. Nous pourrions citer les plus communes : pins d'Alep, sylvestre, maritime, chênes de toutes espèces, cyprès de Provence, de Florence, aulnes, érables, peupliers, etc.

12 – Le camping de Bonporteau bénéficie d'une modification de son périmètre d'exercice.

Nous avons été alertés par des riverains situés à la pointe nord du camping de Bonporteau, d'un important exhaussement de terre qui s'était réalisé sans autorisation administrative. Le but de ces travaux était d'accroître la surface utilisable du camping. Bien évidemment il s'agit d'une infraction grave au code de l'urbanisme. Les conséquences pour les habitants proches ne sont pas négligeables : présence de mobile-homes ou caravanes à quelques mètres de leurs fenêtres, mais aussi **accroissement important du phénomène de ruissellement, d'inondation**, sur les terrains proches déjà exposés.

Dans cette révision discutée du PLU, arrêté le 28 mars 2024, le règlement, en **P.G.5. Gestion des écoulements pluviaux**, intègre pourtant la nécessité d'interdire tout obstacle dans l'axe naturel des ruisseaux et de préserver la fonctionnalité du relief sans accentuer la mise en danger des personnes et des biens.

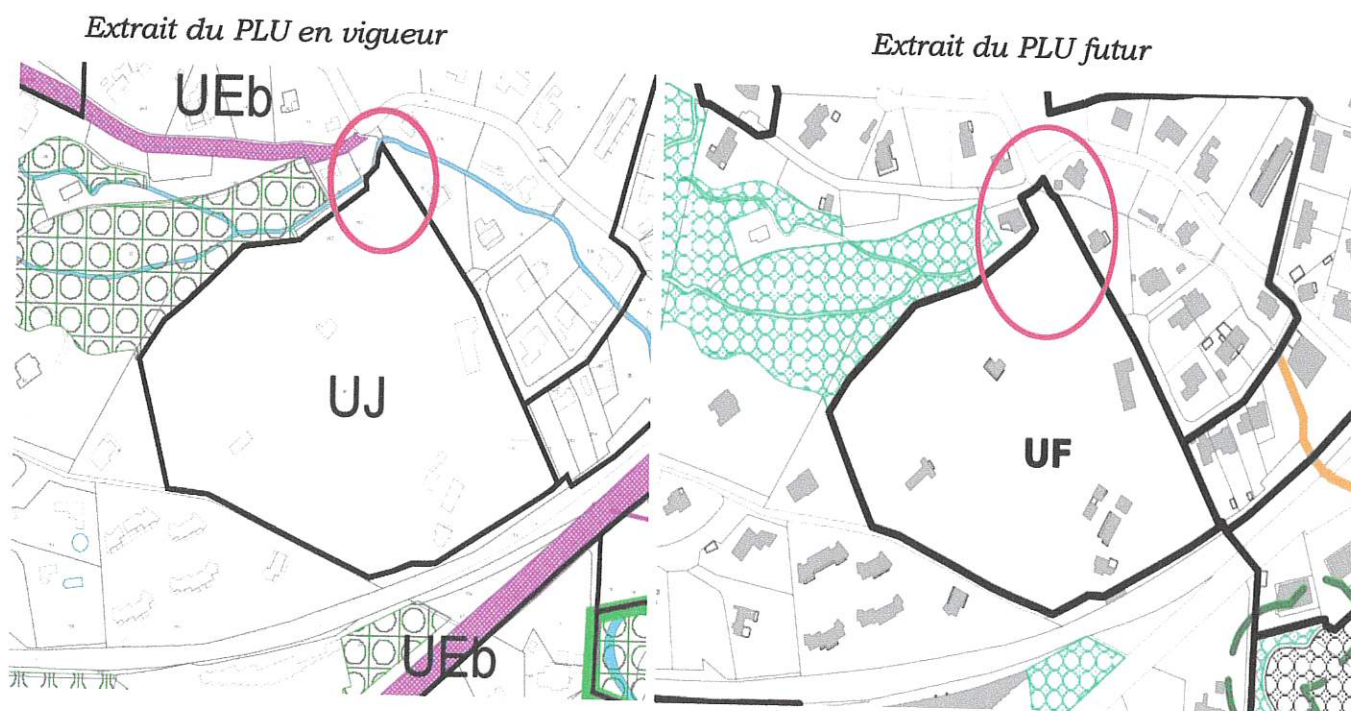
L'extrait de la carte du PLU ci-dessous, confirme que le secteur est bien exposé à un haut niveau de risque.

Monsieur le Maire a été averti de cette irrégularité, et cette information portée à sa connaissance n'a pas été suivie d'effet.

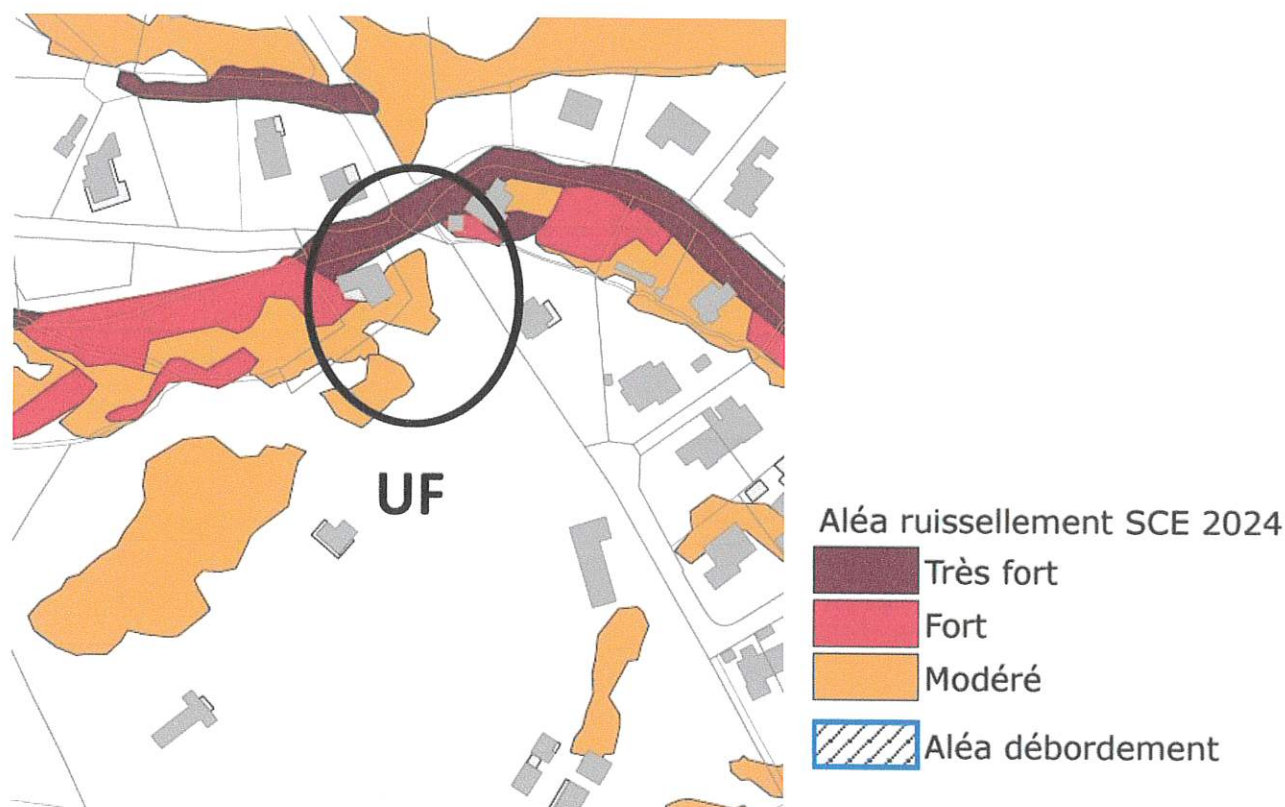
Des plaintes ont été déposées par les propriétaires concernées, mais on connaît l'encombrement des tribunaux, et il faudra probablement être patient avant de voir ce dossier traité.

Nous relevons dans cette nouvelle version du PLU, **une tentative de régularisation de cette infraction, très simplement par une modification et une extension de l'emprise de la zone camping UF**, contrairement aux orientations proposées dans cette révision du PLU, et sans que l'intérêt public puisse être évoqué, mais avec de sérieuses conséquences sur le voisinage.

Les 2 extraits ci-dessous mettent en évidence la modification proposée par cette révision du PLU.



Cette carte issue de ce projet de révision du PLU, et élaborée par AquaGéoSphère (carte 5D6 b), souligne les risques d'inondations et de ruissellements de la partie du nord du camping traversée par un ruisseau.



Nous considérons que les dispositions prises par la commune, dans le but de satisfaire des intérêts privés, sont inadaptées à l'intérêt public, et dans l'intérêt des riverains, nous demandons que le périmètre de ce camping soit préservé, tel qu'il est défini dans le PLU actuellement en vigueur.

13 – L'évolution des droits à construire en zones naturelles N

Un important territoire en zone naturelle, majoritairement classé en EBC, voit son statut évolué.

De très importantes zones classées **NL** au PLU actuellement en vigueur, subissent une modification en devenant **N** au projet de révision du PLU. Par ce biais des droits à construire sont créés.

Le zonage **NL** du **PLU actuellement en vigueur** n'autorisait pas d'augmentation des surfaces et des volumes construits.

Le règlement du PLU discuté dispose :

Sont autorisés en secteur Nd et en zone N :

L'extension d'habitation légalement édifée* d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :

- Elle ne permette pas la création de logement
- Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- L'extension ne dépasse **pas 30 % de la surface de plancher initiale** sans pouvoir dépasser un total de 200 m² (existant + extension).

Les piscines condition cumulative que :

- Ci-dessous nous mettons en évidence un des secteurs concernés par cette évolution.

14 - La protection des nappes phréatiques

Page 25 sur 28

protection n'est prise pour les protéger lors d'excavations profondes en cas de constructions d'immeubles collectifs.

Cette eau si précieuse, ne devrait-elle pas être au centre de toute notre attention ?

Bien évidemment oui, la préservation des nappes phréatiques en ville revêt une importance capitale pour plusieurs raisons cruciales :

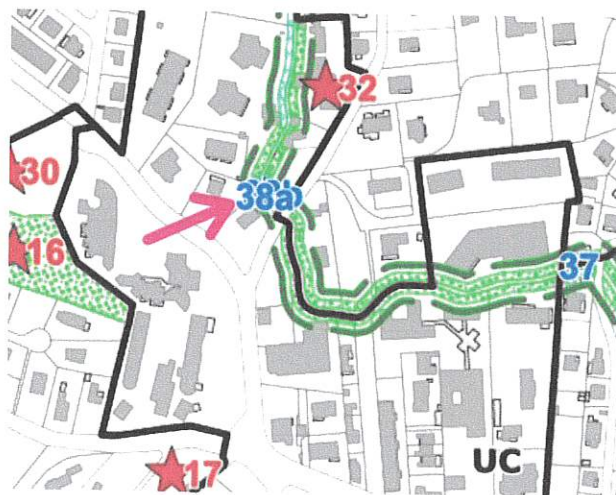
- Pour les générations futures, dans un avenir de moyen terme, l'approvisionnement en eau potable pourrait être une question critique.
- L'équilibre des écosystèmes urbains : les nappes phréatiques jouent un rôle essentiel dans le maintien de l'équilibre des écosystèmes urbains. Elles alimentent les cours d'eau, les zones humides et les espaces verts, ce qui contribue à la biodiversité urbaine.
- La prévention des inondations : les nappes phréatiques agissent comme des réservoirs naturels capables d'absorber l'excès d'eau lors de fortes pluies. En les préservant, on peut aider à prévenir les inondations urbaines en régulant les niveaux d'eau souterraine.
- La qualité de l'eau : les nappes phréatiques agissent comme des filtres naturels pour l'eau de pluie qui s'infiltre dans le sol. Préserver leur intégrité contribue à maintenir une meilleure qualité de l'eau, réduisant ainsi la nécessité de traitements coûteux pour l'eau potable.
- Les nappes phréatiques sont très vulnérables au contact du biseau salé, ce qui peut avoir des conséquences significatives définitives sur leur qualité et leur disponibilité. Le biseau salé est une intrusion d'eau salée dans une nappe d'eau douce souterraine. Cette intrusion se produit généralement lorsque la surexploitation de la nappe d'eau douce entraîne une diminution du niveau d'eau souterraine, créant ainsi un gradient hydraulique qui permet à l'eau salée de migrer vers la nappe d'eau douce. L'intrusion revêt un caractère irréversible.

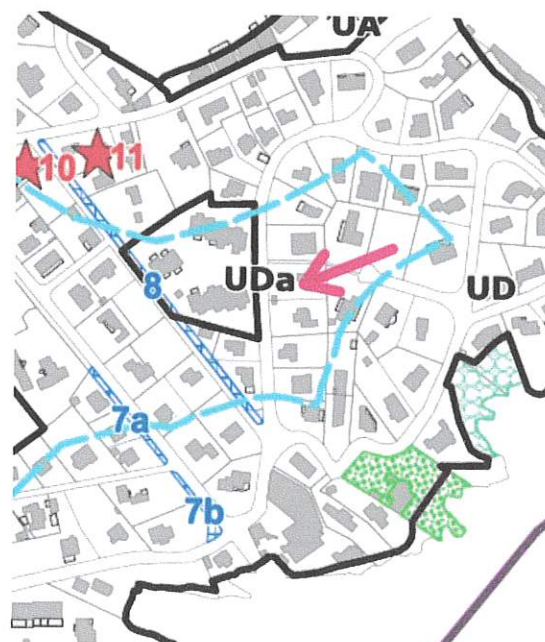
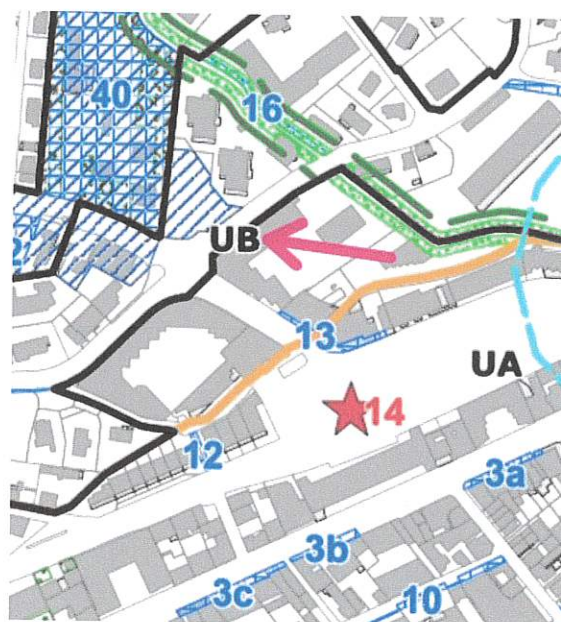
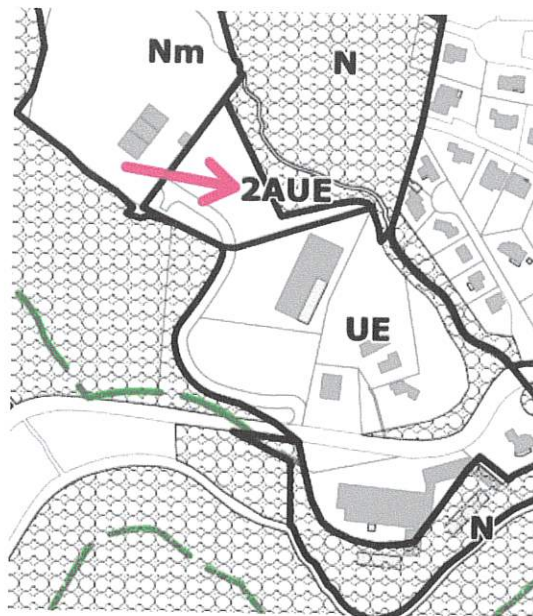
Nous avons montré là, que tous les dispositifs nécessaires devaient être mis en place dans le règlement de ce projet de révision du PLU. afin que les fondations profondes des immeubles soient interdites en présence de nappes phréatiques.

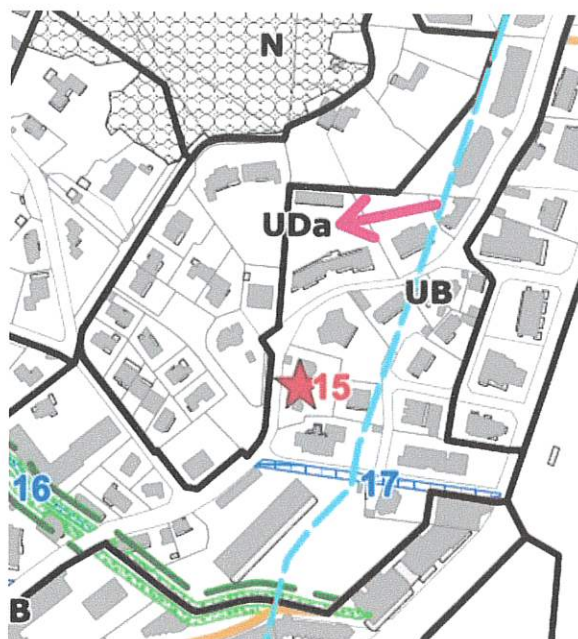
15 - Anomalies de forme relevées sur la cartographie du projet de révision du PLU.

Bien que d'importance secondaire, nous souhaitons signaler quelques anomalies de forme qui peuvent être facilement rectifiées, afin d'écarter toute confusion.

Sans être exhaustifs, nous proposons ci-dessous 5 extraits de la cartographie du projet de révision du PLU discuté, qui montrent des indications difficilement lisibles ou qui se situent à cheval entre 2 zones différentes.







Notre analyse ci-dessus, a mis en évidence plusieurs points majeurs du projet de révision générale du PLU de Cavalaire-sur-Mer, qui sera prochainement soumis à l'enquête publique, lesquels sont empreints d'illégalités et en conséquence nécessitent des corrections tels que nous les avons stipulées.

Nous vous demandons que ce courrier, comme le prévoit l'article R123-8 du code de l'environnement, soit intégré au dossier qui sera soumis à l'enquête publique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de notre considération distinguée.

Henri BONHOMME
Président de FNE83



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale des territoires
et de la mer du Var**

Toulon, le **06 JUIN 2024**

Service Agriculture et Forêt
Bureau du Développement Rural
Courriel : ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr

Le Préfet du Var
à
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place Benjamin Gaillard
83240 CAVALAIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DU VAR	
ORIGINAL POUR REPONSE	ARRIVÉ
Copie pour éléments de réponse	
Copie pour information	
Observations	<input type="checkbox"/> Urgence

Objet : avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) électronique du Var du 06 juin 2024 – Révision du PLU de Cavalaire

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers électronique du Var du 06 juin 2024 a examiné le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Cavalaire .

Au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme sur les extensions et annexes en zone agricole et naturelle, la CDPENAF émet un **avis favorable simple** à l'unanimité des membres, **sous réserve** :

– de remplacer le terme « bâtiment » par « habitation » dans la phrase « en continuité d'un bâtiment existant » pour les extensions autorisées en zone N.

Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme sur la délimitation des STECAL, la CDPENAF émet un **avis favorable simple** à la majorité des membres.

Au titre de l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime concernant une consommation substantielle d'espaces en AOP / AOC, la consommation des terres AOC/AOP étant non substantielle, la CDPENAF émet un **avis favorable simple** à l'unanimité des membres.

Pour le Préfet et par délégation
le directeur départemental
des territoires et de la mer

Le directeur départemental adjoint
des Territoires et de la Mer
Xavier PRUD'HON



Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
109 Avenue Gabriel Péri
83 240 CAVALAIRE

DIFFUSION COURRIER ARRIVE	
ORIGINAL POUR REPONSE Un BA	
Copie pour éléments de réponse <i>Des / Des Aven</i>	
Copie pour information	
Observations	<input type="checkbox"/> Urgent

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Stéphanie VINÇON
Nos Réf : SA/FD/EL/SV/MA
Visa Direction :

Draguignan, le 31 mai 2024

**Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté - Avis de la Chambre
Départementale d'Agriculture du Var.**

Lettre R+AR

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 28 mars 2024.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 4 avril 2024, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires au titre de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.

Nous tenons également à porter à votre connaissance que la suggestion de règlement de la zone A issue de cette même charte a été révisée dernièrement. Ce document vous sera envoyé prochainement afin que vous puissiez en tenir compte après la phase d'enquête publique.

Siège
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

Antenne de Vidauban
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

Antenne de Hyères
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr



La traduction réglementaire du projet de PLU (le Règlement de la zone A) appelle de notre part des observations.

Comme mentionné en préambule, la suggestion de règlement de la zone A vient d'être modifiée. La zone A existante dans votre projet de PLU répond au projet agricole porté par le Conservatoire du Littoral sur le site de Pardigon.

Dans votre règlement de zone agricole, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole et les constructions liées au conditionnement, à la transformation et la vente de produits agricoles ou les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Ce règlement est plus strict que celui que nous proposons, version modifiée annexée à la Charte Agricole. Néanmoins nous comprenons votre argumentaire sur ces restrictions étant donné le contexte de la zone A, située uniquement en espace proche du rivage.

Nous apprécions également que le règlement de la **zone N** prévoit le possible développement d'activités agricole ou pastorale.

Sur le sujet des plans de zonages et de l'affectation des sols, surfaciquement, la zone agricole représente 17,05 ha au PLU. Cette superficie demeure inchangée par rapport au PLU en vigueur.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture du Var émet un **avis favorable** sur le PLU arrêté.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

Sylvain AUDEMARD,
Président
de la Chambre d'Agriculture du Var



Hôtel communautaire
2, rue Blaise-Pascal
83310 Cogolin

Tél.: 04 94 55 70 30
Fax : 04 94 54 56 39
Email : contact@golfe-sainttropez.fr

www.golfe-sainttropez.fr

Pôle Aménagement du territoire

Chargé de missions Aménagement du Territoire
Julien BENMAMAR - Tél : 04.94.55.78.32
jbenmamar@golfe-sainttropez.fr



Monsieur Philippe LEONELLI
Maire de Cavalaire
Hôtel de Ville
Place Benjamin GAILLARD
83240 CAVALAIRE SUR MER

DIFFUSION COURRIER ARRIVE	
ORIGINAL POUR REPONSE	
Copie pour éléments de réponse	
Copie pour information	
Observations	<input type="checkbox"/> Urgent

Nos réf. : VM/JP/DB/PR/JB 2024-853

Cogolin, le 18 juin 2024

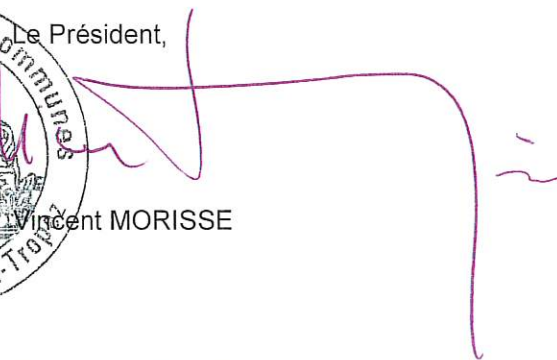
Objet : Avis sur le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cavalaire-sur-Mer


Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 29 mars 2024, vous avez saisi la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez pour avis sur le projet arrêté de révision du PLU de Cavalaire-sur-Mer au regard de la compatibilité de celui-ci avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Après examen du dossier que vous m'avez transmis, il apparaît que le projet de PLU est compatible avec le SCoT et son chapitre individualisé valant Schéma de mise en valeur de la mer, ainsi qu'avec le PLH du Golfe de Saint-Tropez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Vincent MORISSE



Le Président

Monsieur Philippe LEONELLI
Maire de Cavalaire-sur-Mer
Hôtel de ville
109 avenue Gabriel Péri
CS 50150
83240 CAVALAIRE-SUR-MER

Affaire suivie par : Christophe LEMOINE
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Fayence Estérel
☎ : 04 83 95 66 30
Nos réf : D24-02506
Vos réf : URBANISME SQ/CS N° 2024

Toulon, le 2/07/2024

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 5 avril 2024, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal.

Ce projet s'inscrit dans la concertation qui s'est tenue tout au long de la révision du plan local d'urbanisme, à laquelle mes services ont été associés.

Je relève en particulier les objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable relatifs à la RD 559, qui constitue à la fois l'épine dorsale de la circulation et l'unique accès à Cavalaire :

- améliorer l'entrée de la zone d'activités au droit de Malatra,
- poursuivre les actions de requalification de la RD 559,
- aménager les abords de la RD 559 avec création d'un carrefour à la hauteur de l'avenue du Docteur Pardigon,
- élargir au besoin la RD 559 en sortie ouest de l'agglomération,
- travailler de manière cohérente entre les collectivités pour valoriser l'entrée est.

Je partage globalement ces enjeux, et confirme tout l'intérêt de bien travailler conjointement entre nos deux collectivités sur les aménagements envisagés pour cette route départementale.

J'attire notamment votre attention sur la nécessité de poursuivre une réflexion commune sur les emplacements réservés, qui seront certainement à ajuster à l'occasion d'une prochaine modification de votre plan local d'urbanisme.



Je vous communique en pièce jointe les observations du Département relatives à ses compétences, notamment en matière de voirie, d'espaces naturels sensibles, de lutte anti-vectorielle, d'aménagement numérique et de patrimoine archéologique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

R. L.

Jean-Louis MASSON



**Observations du Département
sur le projet de PLU de Cavalaire-sur-Mer**

Voirie départementale

- Rapport de présentation :

→ Le document rappelle p. 74, à juste titre, que la RD 559 est à la fois l'épine dorsale de la circulation et l'unique accès à Cavalaire.

Il est fait mention des données de trafic de 2017. Votre analyse pourra être complétée par les dernières données disponibles, celles de 2022, qui s'élèvent à 5 121 véhicules/jour, confirmant la stabilité du trafic au fil des ans. La pointe estivale reste marquée.

→ Le document indique p. 79 : « la signalétique pourrait être améliorée (multiplication de panneaux). »

Il est rappelé que la signalisation directionnelle routière relève d'un schéma directeur établi par le Département, et que la signalisation de police doit être conforme à la réglementation. Cela n'empêche pas évidemment de mener une réflexion entre votre commune et les services du Département pour mettre à niveau la signalisation d'information locale dès lors qu'elle intéresse le domaine public routier départemental.

→ Le document indique p. 85 : « une voie cyclable longe le littoral et la RD 559 entre le chemin Pierre Foncin et la rue du Docteur Pardigon. »

Formellement, il s'agit du parcours cyclable du littoral (PCL), tronçon varois de la V65 qui reliera à terme Les Saintes-Maries-de-la-Mer à Nice. Le PCL est aménagé par le Département dans le cadre de sa politique relative au développement des infrastructures cyclables.

Par ailleurs, Il est indiqué p. 139 qu'« à l'ouest, il semble plus intéressant de profiter du tracé de l'ancienne voie ferrée vers le Dattier, plutôt que de longer la RD 559 comme cela apparaît dans le PADD approuvé en 2013 ». C'est effectivement le tracé que le Département a retenu depuis 2015, l'aménagement du PCL devant utiliser l'ancien tracé de la voie des chemins de fer de Provence par le Dattier.

- PADD :

→ Le document indique p. 17 : « Poursuivre le balisage de la piste cyclable vers la partie ouest du territoire, au-delà de la sortie d'agglomération et créer une piste cyclable vers le Dattier. »

Comme indiqué précédemment, le PCL est actuellement aménagé le long de la RD 559 entre la sortie d'agglomération et le carrefour du chemin Pierre Foncin. Plus à l'ouest, les études sont en cours sur la partie empruntant l'ancien tracé de la voie des chemins de fer de Provence.

→ Le document p. 17 comporte une erreur matérielle concernant le développement des transports en commun : la compétence relève du conseil régional, et non du conseil départemental du Var.

- Emplacements réservés :

→ Le projet de PLU supprime l'emplacement réservé n°4, prévu dans le PLU actuellement opposable et destiné à l'élargissement de la RD 559 sur l'entrée ouest de la commune. Le Département ne s'oppose pas à cette suppression, car un tel aménagement n'est pas d'actualité. Il convient néanmoins de veiller à la cohérence entre cette suppression et l'action « Élargir au besoin la RD 559 en sortie ouest de l'agglomération » prévue au futur PADD.

→ Le projet de PLU prévoit les emplacements réservés n°44a et 44b le long de la RD 559 aux abords du carrefour Pardigon, destinés à l'« élargissement de l'emprise publique le long de la RD 559 (piste cyclable...) ». L'aménagement cyclable pourrait être envisagé plus conséquemment et pas seulement aux abords du carrefour. À ce titre, la poursuite des études que vous menez sur l'entrée est de la commune conduira peut-être à modifier/prolonger ces emplacements réservés.

→ Le projet de PLU prévoit les emplacements réservés n°1a, 1b et 1c destinés à l'« aménagement d'une piste cyclable depuis le secteur du Dattier jusqu'à la limite communale avec le Rayol-Canadel », au bénéfice du Département pour le premier et de la Commune pour les autres.

Le Département mène actuellement les études du projet cyclable sur l'ensemble du linéaire entre le carrefour RD 559 / chemin Pierre Foncin et la limite communale. Les résultats de ces études conduiront vraisemblablement à revisiter ces emplacements réservés : regroupements, modification des largeurs, prolongements, changements de bénéficiaire, etc.

- Règlement écrit :

Il serait utile de rappeler, à titre informatif, l'existence et l'opposabilité du règlement départemental de voirie, disponible sur le site www.var.fr. Cette mention pourrait être faite, par exemple, dans l'article 2 des prescriptions générales « Champ d'application ».

Espaces naturels sensibles

- Rapport de présentation :

Le document indique p. 223 : « La plage de Bonporteau du Conseil Général est gérée par le Conservatoire du littoral. »

En réalité, cet espace naturel sensible est confié en gestion par convention à la commune de Cavalaire, et non pas au Conservatoire du littoral. Par ailleurs, il convient de remplacer « Conseil général » par « Conseil départemental ».

- OAP :

Le document indique p. 10 : « Ce parking paysager se situe au sein de l'Espace Naturel Sensible du Pardigon. »

Il est rappelé que la propriété de Pardigon appartient au Conservatoire du littoral, et n'est pas un espace naturel sensible.

Ces mêmes corrections sont à apporter au rapport de présentation p. 395.

Lutte anti-vectorielle

Le règlement définit, pages 18 et suivantes, des prescriptions permettant de limiter la prolifération des moustiques tigres.

Le règlement fait référence à l'arrêté préfectoral du 3 avril 2018. Or, d'autres arrêtés préfectoraux ont été publiés par la suite et appliquent une évolution du dispositif de surveillance et de lutte contre le moustique tigre, à compter de 2020 notamment.

Je vous recommande de contacter l'Agence régionale de santé pour connaître les dernières dispositions applicables :

christelle.bonnans@ars.sante.fr - 04 13 55 89 83 - Responsable du Département Santé Environnementale et Veille et Sécurité Sanitaire

alexandra.muriel@ars.sante.fr - 04 13 55 89 28 - Responsable de l'Unité Milieux Extérieurs Service Santé Environnement Délégation départementale du Var

Il peut également être fait référence au règlement sanitaire départemental, qui prévoit des dispositions relatives à la lutte contre les insectes (articles 36, 37 et 121).

(document disponible à l'adresse <https://www.paca.ars.sante.fr/media/4330/download?inline>).

La liste des préconisations pourrait utilement être complétée par les points suivants :

- les amoncellements d'objets divers en extérieur sont susceptibles de recueillir de l'eau à l'occasion des pluies et ne sont pas conçus pour l'évacuer. En effet, tous les éléments stockés en extérieur (jardin ou autre) et laissés à l'air libre, dans des circonstances où ils sont susceptibles de recueillir l'eau de pluie ou d'arrosage, sont des gîtes potentiels : seaux, arrosoirs, jouets, bateaux sur remorques, etc. La liste se décline à l'infini. Il convient de les ranger sous abri, de les jeter ou de les couvrir.
- l'entretien des gouttières : garder une pente suffisante pour laisser l'eau s'écouler et enlever tout objet, de type feuille, qui pourrait obstruer l'écoulement.
- l'entretien des rigoles : sur le même principe que les gouttières, conserver une pente suffisante et les désencombrer de tout débris faisant obstacle à l'écoulement.

Aménagement numérique du territoire

Le rapport de présentation décrit p. 72 les débits internet fixe et la couverture téléphonique mobile.

Il convient de mettre à jour cette description avec les dernières données publiées par l'Arcep. Au 30/09/2022, la totalité de la commune dispose d'un débit internet fixe supérieur à 8 Mbit/s, et 100% de la population a une couverture 4G quel que soit l'opérateur.

Il est important que le rapport de présentation mentionne la date des données utilisées, car ces chiffres évoluent régulièrement dans le sens d'une amélioration de la couverture.

Patrimoine archéologique

- Rapport de présentation :

Le document décrit p. 294 l'oppidum de Montjean, protégé au titre des monuments historiques. Il convient de préciser que c'est avant tout un site archéologique, dont la mise en valeur ne peut se faire sans l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

- Règlement :

Le document indique p. 10 et 11 : « il est imposé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées. »

Cette formulation est inappropriée, car il s'agit en fait d'une possibilité offerte. Aussi, la phrase pourrait être formulée ainsi : « les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de soumettre leurs projets, s'ils sont désireux d'accélérer la procédure ou de connaître les enjeux archéologiques pour modifier leur projet en conséquence. »

Corrections d'erreurs matérielles

- Transports des élèves

Le rapport de présentation indique p. 17 : « Les élèves du secondaire sont dirigés vers la commune de Gassin, au collège Victor Hugo et au lycée polyvalent du Golfe de St Tropez, pour lesquels le Conseil Départemental a organisé un service de ramassage scolaire. »

En application de la loi NOTRe, ce service de transport scolaire est désormais une compétence de la Région.

- Itinéraires de randonnée

Le rapport de présentation indique p. 85 : « un seul chemin de randonnée est figuré sur les cartes IGN. Il s'agit du GR 51 qui suit la route des crêtes. »

Ce chemin de randonnée a été déclassé, et ne relève plus du réseau des sentiers GR.

- Gestion des déchets

Le rapport de présentation évoque p. 143 le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Ce plan n'est plus en vigueur, remplacé par le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) inclus dans le SRADDET, et adopté le 26/06/2019.

- Lutte contre les feux de forêt

Le rapport de présentation indique p. 189 : « Les feux de forêts sont essentiellement combattus par les unités de sapeurs-pompiers départementaux et communaux. »

En vertu de la loi n° 96-369 du 3 mai 1996, les sapeurs-pompiers relèvent désormais d'un unique corps départemental.

- Plan de Reconquête agricole

Le PADD indique p. 15 : « Prendre en compte le Plan de Reconquête agricole du Département »

Ce plan de reconquête n'est pas porté par le Département, mais par la chambre d'agriculture du Var et l'État.



C.S.+
Toulon

DIFFUSION COURRIER ARRIVE	
ORIGINAL POUR REPONSE	U2m
Copie pour éléments de réponse	Dec A / ans
Copie pour information	Cal
Observations	<input type="checkbox"/> Urgent

Le Président

Monsieur Philippe LEONELLI
Maire de Cavalaire-sur-Mer
Hôtel de Ville
109 avenue Gabriel Péri
CS 50150

83240 CAVALAIRE-SUR-MER

Toulon, le 27 JUIN 2024

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le nouveau projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var reste attentive au projet proposé sur l'évolution de votre commune à travers votre document d'urbanisme. Le PLU met en évidence des orientations de développement économique, ce qui est pour nous un enjeu important pour l'avenir de nos ressortissants.

Nous notons donc avec satisfaction votre volonté de conforter la vitalité économique du centre-ville et du port, afin d'y maintenir les commerces et services de proximité. L'enjeu est essentiel pour garantir la fréquentation du centre-ville et sa dynamique tout au long de l'année.

Cet objectif trouve toute sa pertinence à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3) sur le secteur du centre-ville : cela va permettre de conforter cette centralité nouvelle connectée avec le port et sa façade commerciale, qui représente le véritable poumon économique de la commune. Ainsi, au-delà de sa vocation touristique et de la saisonnalité, une grande place à la diversité des commerces et des services sera assurée dans le cœur de ville.

Concernant cette OAP dédiée au centre-ville, nous soulignons avec intérêt les différentes prescriptions réglementaires en faveur du maintien des activités économiques avec notamment :

- l'interdiction du changement de destination en rez-de-chaussée sur certains espaces, qui doit permettre d'éviter la transformation des locaux commerciaux en logements. Cela correspond à l'identification d'un « linéaire commercial » sur le plan de zonage, sur certaines rues du centre-ville en zone UA ;
- l'activité hôtelière qui est imposée sur plusieurs secteurs, avec le changement de destination d'un bâtiment existant interdit pour une autre destination.

Comme vous l'envisagez dans votre document, à travers notamment l'OAP thématique sur les transports et les déplacements, il est essentiel de mettre en place des aménagements qui facilitent les alternatives à la voiture, et qui sécurisent les connexions et les mobilités entre les différents quartiers de la commune : cheminements piétons et cyclables, parcs de stationnement proches des espaces publics... La mise en place de ces équipements structurants devrait également améliorer la qualité urbaine et paysagère du centre-ville, et par là-même renforcer l'attractivité des activités économiques qui y sont implantées.

Votre commune bénéficie d'une grande attractivité en saison estivale, grâce à la qualité de son cadre de vie sur le littoral, aux activités liées au nautisme et aux loisirs balnéaires. L'activité touristique est donc un enjeu majeur et il s'agit de préserver et de valoriser les nombreux atouts présents sur votre territoire. Dans cette perspective, nous adhérons à votre stratégie de développement d'un tourisme lié à la richesse du patrimoine environnemental (randonnées, sites d'observations...), qui permettra de diversifier les activités et d'assurer durablement des retombées économiques tout au long de l'année.

Concernant l'hébergement touristique, nous avons bien noté votre volonté de mettre en place des outils réglementaires adaptés pour répondre aux besoins des structures hôtelières et des campings, avec notamment le maintien d'un zonage dédié pour ce type d'activités (zone UF). Cela permettra d'éviter que ces structures d'hébergement touristique ne se transforment en logements, car il s'agit d'une tendance constatée sur nos territoires, et en particulier sur les communes littorales. Nous vous soutenons donc dans cette démarche dans la mesure où ce phénomène tend à diminuer la capacité d'hébergement touristique sur la commune et par là-même son attractivité.

D'une manière générale, il nous paraît essentiel d'accompagner les établissements d'accueil touristique implantés sur la commune afin qu'ils puissent se développer et répondre aux nouvelles attentes de la clientèle en termes de confort et d'équipements.

En matière de foncier économique, nous saluons le maintien de deux espaces dans votre PLU avec un zonage spécifique (zones UE le long de la RD559 en entrée ouest, et au nord du Pardigon en limite est de la commune). Nous avons également bien noté que la zone d'activités de Malatra, à proximité de l'ancienne carrière, est désormais intégrée au zonage UE, permettant ainsi aux entreprises artisanales et commerciales existantes de conforter leur activité avec un règlement adapté. Cet espace peut permettre le développement de certaines activités de production qui sont sous-représentées, proportionnellement à l'ensemble du tissu économique de la commune.

Afin de conforter le dynamisme de ces espaces, nous vous encourageons à travailler sur leur requalification et sur leur densité, avec des aménagements de qualité en matière d'intégration paysagère et d'accessibilité. Les améliorations que vous pourrez y apporter contribueront à renforcer leur attractivité et à donner une meilleure visibilité aux entreprises qui y sont implantées.

La production de logements constitue un objectif majeur de votre PLU, et nous avons bien noté les différentes opérations programmées en matière d'habitat sur la commune, qui visent à favoriser une mixité et qui permettront de renforcer la diversité de l'offre en matière de logement. Si le foncier disponible sur votre territoire est rare, et que le poids des résidences secondaires est important, nous soulignons votre volonté d'offrir du logement pour les résidents permanents et en particulier les jeunes actifs.

A ce sujet, sur les communes littorales du Golfe de Saint-Tropez, la question du logement des actifs est un enjeu économique fondamental. Il s'agit en effet d'une réelle préoccupation, car les entreprises sont aujourd'hui directement pénalisées dans leur fonctionnement par la difficulté que rencontrent leurs salariés pour se loger.

Votre commune, par sa vocation touristique, doit notamment faire face à la question spécifique du logement des saisonniers, qui représente un véritable enjeu au cours de la période estivale. A ce titre, nous vous félicitons de la prise en compte de cette problématique dans les orientations de votre PADD, et dans certaines



opérations programmées de logements, car cela permettra de répondre en partie aux besoins des acteurs économiques du territoire.

Enfin, nous considérons que les orientations liées à la transition énergétique ont toute leur importance dans votre PLU. Aussi, pour renforcer la prise en compte de mesures fortes dans ce domaine, il nous semble pertinent de mettre en avant des propositions réglementaires incitatives et concrètes qui auraient notamment un impact sur les activités économiques, avec par exemple :

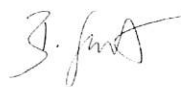
- la possibilité de bénéficier d'une bonification du droit à construire en cas d'utilisation de matériaux biosourcés lors de la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment ;
- la possibilité d'exclure du pourcentage d'emprise au sol des constructions certains éléments architecturaux de conception bioclimatique qui favorisent la protection solaire des bâtiments (protection des façades exposées au sud dans notre région) ;
- l'utilisation des panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités quand cela est pertinent ;
- l'usage régulier de couverts végétaux (arbres et ombrages) pour améliorer l'occultation et la protection solaire des bâtiments (vitres notamment) ;

Globalement, dans la perspective d'un développement économique vertueux, la recherche de performance énergétique est une réelle exigence pour les entreprises dans l'optique d'optimiser leurs dépenses, dans un contexte où la prise en compte des enjeux environnementaux est aujourd'hui une nécessité.

Nos services se tiennent à votre disposition pour tout développement complémentaire sur l'ensemble de ces thématiques.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Basil GERTIS

Affaire suivie par :
Pôle Experts Métiers
Joanin MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13





**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
Service planifications et prospective
Pôle animation urbanisme

Sous-préfecture de Draguignan
Bureau de l'ingénierie territoriale

Draguignan, le **03 JUL. 2024**

La sous-préfète de Draguignan

à

LRAR n° : **1A 20862009843**

Monsieur le maire de Cavalaire-sur-Mer
Hôtel de Ville
Place Benjamin Gaillard
83240 CAVALAIRE-SUR-MER

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer

Référence : Délibération du conseil municipal du 28 mars 2024

Pièces jointes : Avis UDAP, SDIS, ENEDIS et RTE

Par délibération susvisée, reçue en préfecture le 4 avril 2024, le conseil municipal de Cavalaire-sur-Mer a procédé au deuxième arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, qui, en application des articles L. 153-15, L. 153-17, R. 153-4 et R. 153-5 du code de l'urbanisme (CU), est soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Je tiens à souligner la qualité du travail réalisé dans la révision du PLU ainsi que les évolutions et réponses apportées suite au premier arrêt du 20 octobre 2022. Il subsiste quelques observations que vous trouverez ci-dessous présentées par thématiques. Celles-ci appellent, selon les cas, un nouvel examen ou des précisions. Des remarques moins formelles sont également développées en annexe.

Application de la loi littoral

La commune de Cavalaire est soumise à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », codifiée aux articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants du CU.

Le secteur de La Carrade

Le secteur de La Carrade est situé en discontinuité de l'urbanisation ne constituant ni une agglomération, ni un village, ni un autre secteur déjà urbanisé (ASDU) conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Cependant, le règlement de la zone UE couvrant la déchetterie et un cimetière autorise la construction d'hôtels, ce qui est contraire aux dispositions de la loi littoral. Il convient de supprimer la possibilité de ce type de constructions par la mise en place d'un indice spécifique à ce secteur avec un règlement dédié limitant les constructions aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions admises en zone naturelle

Le règlement du PLU a évolué en autorisant, au sein de la zone naturelle (N) et du secteur Nd (hameau du Dattier), la construction d'annexes en continuité d'un bâtiment existant. Il convient de revoir le schéma d'implantation qui n'a pas évolué depuis le premier arrêt du PLU et doit être mis en cohérence avec les dispositions réglementaires. Il est également demandé de préciser que les annexes et piscines seront implantées en continuité d'une construction à usage d'habitation justifiant d'une existence légale.

En outre, dans le secteur Nf, lié à l'accueil du public au domaine Foncin (propriété du Conservatoire du Littoral) et à la Maison de la Nature (sur un terrain communal), le règlement autorise les bâtiments, les ouvrages techniques, les aménagements, à condition d'être liés et nécessaires à l'opération Ecosite et/ou à la mise en valeur du domaine Foncin. Le site est en discontinuité manifeste par sa situation au cœur du site classé, en espace proche du rivage, isolé de toute habitation, en flanc de falaise. Le règlement du secteur Nf méconnaît ainsi les dispositions de l'article L. 121-8 du CU qui précise que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

De plus, sur le site du centre équestre sis en secteur Nq, le règlement prévoit « les ouvrages techniques, aménagements divers liés au centre équestre, les constructions et bâtiments nouveaux en continuité de bâtiments existants... ». Il conviendra de supprimer la mention constructions nouvelles du règlement et de préciser que seuls les bâtiments dont l'existence légale est prouvée pourront faire l'objet d'une extension mesurée et limitée à hauteur de 30 % de surface de plancher (SP).

Enfin, le règlement de la zone Ne, secteur à vocation d'équipement collectif, de loisir et touristique sis lieu-dit Pardigon, autorise « les travaux de rénovation du bâtiment existant et l'extension du bâtiment et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et culturelles ». Or, ce secteur se situe en discontinuité de l'urbanisation. De plus, ce secteur Ne, situé dans une zone d'aléa très fort au regard du risque feu de forêt, est un

site sensible et est dans l'emprise d'une zone humide à préserver (arrière plage de Pardigon 83DPTVAR0177 type plaines alluviales). L'objectif 1.2 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) précise dans son action n° 2 que les zones humides constitutives de la trame bleue doivent être préservées. Il convient de modifier le règlement et d'indiquer que seules peuvent être autorisées les extensions mesurées du bâti existant à hauteur de 30 % de SP.

Projets d'aménagements : la prise en compte du risque incendie de forêt dans les orientations d'aménagement et de programmation et site de Malatra

Conformément à l'article L. 151-6 du CU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent contenir, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Le projet de PLU présente cinq OAP sectorielles pour lesquelles la prise en compte du risque incendie de forêt apparaît insuffisante.

En effet, il convient de rappeler que la commune, qui a connu un important incendie de forêt en 2021, est particulièrement concernée par ce risque. Bien qu'elle ne dispose pas de plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF), certaines zones sont concernées par un aléa fort à très fort. Des dispositions particulières doivent être prises sur ces zones pour garantir la sécurité des usagers au regard de l'article L. 101-2 du CU.

OAP 1 Pardigon

L'OAP indique que toute construction est interdite dans l'espace à cultiver au regard de la loi littoral. Seules les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole sont autorisées si elles se trouvent au sein d'un bâtiment existant ou en continuité de celle-ci. La zone est concernée par un aléa incendie de forêt majoritairement très fort. Une attention particulière doit être portée à ce secteur, de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. Il est donc demandé de reformuler les destinations projetées en précisant que seule sera autorisée l'extension mesurée et limitée du bâtiment existant à hauteur de 30 % de SP.

OAP 2 le long du littoral

Le secteur est concerné par un aléa incendie de forêt majoritairement fort. L'orientation mentionne des projets d'établissements recevant du public (hôtels) et des équipements collectifs. Il n'est pas recommandé d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens dans ce secteur.

Le schéma d'aménagement doit également être complété : la partie bâtie de Alpazur / les Flots Bleus est en marron, mais sans référence dans la légende. Il faut que la signification de cette couleur apparaisse en légende.

Site de Malatra

Le projet d'aménagement de la zone d'activité de Malatra est situé dans une zone historiquement touchée par les incendies de forêt, exposée aux vents dominants, et en zone d'aléa feu de forêt très fort. L'ouverture de la zone 2 AUE projetée est subordonnée d'une part à une modification ou à une révision du PLU et à la création d'une OAP définissant les modalités de lutte contre l'incendie. Il est demandé une modification du règlement écrit précisant que seule une révision du PLU permettra d'ouvrir la zone 2 AUE à l'urbanisation.

Prise en compte des autres risques naturels

Risque mouvement de terrain – retrait/gonflement des argiles – sismique

De manière générale, le projet de PLU révisé ne prend pas suffisamment en compte le risque visé.

Une information basée sur le document communal synthétique, qui identifie les secteurs sensibles, est à prévoir. La cartographie associée doit aussi figurer dans le rapport de présentation.

Pour la partie mouvements de terrain relative aux OAP « Pardigon », « Littoral Est » et « centre-ville », il convient de rappeler la sensibilité aux risques tels que décrits dans le document communal synthétique (DCS). Il faut également mentionner que les emplacements réservés (ER) se situent dans des secteurs jugés sensibles au titre du DCS dans la mesure où ils sont destinés à accueillir des équipements publics potentiellement vulnérables aux mouvements de terrain (ER 5, 21, 22, 28, 30, 39, 40 et 41)¹.

En ce qui concerne les argiles, il convient d'énoncer les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN afin de garantir une bonne prise en compte du phénomène.

Pour éviter toute confusion, il est nécessaire de supprimer l'ancienne carte d'aléa et de la remplacer par la carte d'exposition. Cette cartographie requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène et identifie les secteurs (exposition moyenne et forte) où s'appliqueront les dispositions réglementaires de l'article 68 de la loi ELAN.

Il faut ainsi rappeler l'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles pour l'ensemble des OAP (hors OAP thématiques) dans la mesure où des techniques constructives adaptées peuvent être imposées ou bien recommandées. Il est utile également de rappeler l'exposition des ER les plus sensibles, à savoir les ER n° 5, 21, 22, 28, 30, 39 et 40².

¹https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/12425/106586/file/cavalaire-sur-mer_dcs_20000510_mouvement-terrain

²<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/retrait-gonflement-des-argiles/le-phenomene-de-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

Enfin, la prise en compte du risque sismique est insuffisante. Le document est à compléter d'une information basée sur le PAC « sismique » adressé aux communes en 2011³.

Risque submersion marine

Le projet de règlement du PLU a fait l'objet d'un complément relatif au porter à connaissance (PAC) de l'aléa submersion marine. Les principes de constructibilité, en fonction des aléas identifiés, sont rappelés dans le règlement avec une référence à l'annexe 5d3 du PLU, dans lequel figure le PAC aléa submersion marine.

Cependant, il est indiqué que la commune fait uniquement l'objet d'un aléa faible, ce qui n'est pas le cas à la lecture de la cartographie. Aussi, il convient de rectifier cette inexactitude et en conséquence de corriger le ou les documents, notamment le règlement écrit et graphique.

Risque inondation

Le règlement fait état de deux études hydrauliques : la première menée par SCE en 2011, la seconde étude, menée en 2024 par AquaGeosphere, uniquement sur la partie Ouest du territoire communal. Or, il semble que l'étude menée en 2024 et présentée aux services de l'État a aussi été réalisée par le bureau d'étude SCE. Il conviendra donc de vérifier qu'il n'y ait pas de confusion entre les études citées (AquaGeosphère) dans le règlement et leurs auteurs (SCE).

Pour le règlement du PLU, il ressort que la partie Est du territoire de la commune dépend de l'étude SCE de 2011, et que la partie Ouest de l'étude AquaGeosphere/SCE de 2024. Deux régimes distincts de prescriptions sont ainsi proposés.

Précisément, le règlement relatif au territoire concerné par l'étude AquaGeosphere/SCE 2024 reprend en grande partie les principes de prévention du risque inondation tels que retenus par le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et traduits dans les PPRI du département. Toutefois, le règlement mériterait d'être plus restrictif sur certaines activités (notamment sur le stockage de bateaux et d'hydravions autorisé en aléa fort et très fort). De même, il mériterait d'être complété concernant les berges : il est recommandé d'interdire toute nouvelle construction dans une marge de recul de 10 mètres à compter du haut de la berge pour les cours d'eau principaux et pour les autres (vallats, vallons secs, talwegs).

A l'inverse, le maintien des prescriptions pour le secteur Est relevant de l'étude SCE 2011 telles qu'initialement proposées dans le premier arrêt du PLU appelle les mêmes remarques que celles émises dans l'avis de l'Etat du 23 janvier 2023 (cf extrait en annexe).

³https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/11680/102861/file/var_pac_sismique_20110728.pdf

Aussi, il convient de valoriser le travail important mené entre les deux arrêts du PLU soit en établissant une seule et même annexe relative aux prescriptions en matière de prévention des inondations (commune aux deux secteurs d'études) soit de mettre en cohérence les différentes annexes en termes de prescriptions édictées par les différentes études hydrauliques pour une meilleure lisibilité.

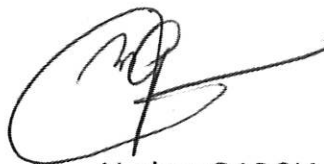
Enfin, concernant les emplacements réservés, il faut vérifier leur implantation pour respecter les principes édictés précédemment. Par exemple, l'ER n° 42, situé dans une zone rouge où la vitesse d'écoulement des eaux est supérieure à 50 cm/s selon l'étude SCE, nécessite de réfléchir à un emplacement moins exposé.

Les remarques des services consultés sont jointes au présent avis. Elles doivent être examinées et prises en considération.

Je souligne l'importance du travail réalisé dans le cadre de la révision de ce PLU. Je vous invite à poursuivre et à reprendre ce projet de révision en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis et son annexe.

Les services de la Direction départementale des territoires et de la mer et de la sous-préfecture de Draguignan se tiennent à votre disposition.

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète de Draguignan



Myriam GARCIA

Annexes

Remarques sur le risque inondation dans l'avis de l'Etat du 23 janvier 2023

La commune a fait réaliser une étude hydraulique sur une partie de son territoire. Cette étude détermine le risque inondation en crue centennale et identifie les zones soumises à des risques fort, modéré et faible. Sauf erreur de lecture, seule la cartographie du risque inondation a été communiquée parmi les pièces du projet de PLU. Cette carte fait apparaître des zones de risques fort, modéré et faible. De même, les cotes de crue n'ont pas été trouvées.

Le règlement contient, dans ses prescriptions générales, un certain nombre de prescriptions et de recommandations liées au risque inondation, que l'on retrouve de la page 21 à 32. D'une manière générale, surtout pour les prescriptions relatives aux projets situés en zone de risque fort, le règlement ne prend pas suffisamment en compte le risque. Ainsi, il autorise par exemple la création de stationnements collectifs en sous-sol dans les zones de risque fort, ce qui n'est pas compatible avec les principes de gestion des risques inondation. De plus, les dispositions conditionnant les autorisations de réalisation de ce type de stationnements ne sont pas suffisamment précises pour assurer correctement la sécurité des personnes et des biens.

D'autres dispositions, dont la liste ci-après n'est pas exhaustive, ne prennent pas en compte le risque de manière suffisante :

- Les constructions nouvelles en zone de risque fort sont autorisées sous réserve que celles-ci réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes. Cette disposition n'est pas compatible avec la disposition D.1.3. du PGRI 2022-2027, sauf en cas de renouvellement urbain
- La surélévation des établissements recevant du public est autorisée, ce qui est contraire à la doctrine de prévention en matière de gestion du risque inondation
- Les pourcentages d'emprise au sol supplémentaire autorisés peuvent conduire à une augmentation de la vulnérabilité
- Le changement de destination des locaux existants au-dessus de la cote de référence peut conduire à une augmentation du nombre de personnes exposées. Il doit donc être précisé que le changement de destination ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité ou de la population exposée
- Le règlement autorise aussi, sous condition, en zone de risque fort, la rénovation, la démolition, l'édification de bâtiments, constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif. Si cette mesure peut être acceptable pour des équipements ou installations d'infrastructure, elle ne peut être autorisée pour tout bâtiment, même si ce dernier remplit un rôle de service public (exemples :

écoles, crèches, police municipale, pompiers...).

Parallèlement, il est indiqué que les planchers habitables devront se situer à 0,20 mètre au-dessus de la cote de crue. D'une part, il n'a pas été mentionné, dans les documents du PLU arrêté, ces cotes de crue, et, d'autre part, il est très fortement recommandé d'établir ces planchers (la face supérieure) à 0,40 mètre au-dessus de la cote de crue, en cohérence avec ce qui est prescrit dans les plans de prévention du risque inondation du département.

De plus, sur l'ensemble du territoire communal, sont autorisées la rénovation, la démolition, l'édification de bâtiments, constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif ou concourant au développement touristique de la commune. Il convient de définir cette dernière catégorie : un hôtel pourrait concourir au développement touristique de la commune alors que sa création serait contraire à la doctrine de prévention des risques.

Il est donc nécessaire d'affiner les prescriptions réglementaires applicables au sein des zones inondables identifiées dans l'étude hydraulique de la commune. De même, il convient de mettre à disposition l'ensemble des documents techniques relatifs à cette étude.

La pollution de l'air

Suite à la remarque lors du 1^{er} arrêt du PLU, une carte générale de modélisation issue des données d'Atmosud (Icair 365) a été ajoutée au rapport de présentation. La commune ne dispose pas de grands axes routiers tels que les autoroutes mais l'effet du trafic chargé en période estivale sur la RD 559 est bien visible sur la cartographie. Suite à ce constat, la commune doit proposer des adaptations sur les zones concernées dans son PLU (marges de recul, orientation des bâtiments dans les OAP...) pour éviter l'exposition de nouvelles populations à la pollution atmosphérique localisée.

Les activités liées à la mer et au littoral

Dans le règlement écrit, il convient de noter, en lieu et place de domaine public marin attenant, domaine public maritime. Le terme attenant ne peut être employé dans la mesure où il est imprécis et ne renvoie à aucune référence réglementaire ou géographique.

Préfecture du VAR
Direction Départementale des Territoires et de la
Mer du Var
Service planification et prospective
PAU CS 31209
83070 TOULON CEDEX

Vos références Affaire suivie par Nadia WEILL
Nos références C2024 - 17
Interlocuteur Domenico ROSITANO – 07 60 69 22 85
 domenico.rositano@enedis.fr

Objet PLU de la commune de CAVALAIRE

Toulon, le jeudi 2 mai 2024

Madame,

Nous avons bien reçu votre courriel en date du 23 avril 2024 au sujet de la seconde révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **CAVALAIRE**.

Enedis dispose toujours sur la commune de CAVALAIRE d'installations électriques au sein du poste de transport et distribution publique situé sur la parcelle BA0310.

Ce poste est un ouvrage du réseau public de transport et de distribution électrique qui assure la jonction entre le réseau de transport d'électricité de RTE (400 000 à 50 000 volts) et le réseau de distribution 20 000 volts géré par Enedis.

Au sens du Code de l'Urbanisme (4° de l'article R. 151-27 et 4° de l'article R.151-28), cet ouvrage appartient à la destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ».

Cet équipement, indispensable pour l'alimentation électrique du secteur, pouvant être soumis à aménagements ultérieurs, nous sollicitons que la révision du PLU de la commune de Cavalaire autorise **en toute zone** les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les affouillements /exhaussement associés.

Par ailleurs, pour tenir compte des contraintes techniques inhérentes à nos ouvrages, il est également demandé que les dispositions suivantes de chaque zone, sous-secteurs compris, ne



soient pas réglementées pour les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- hauteur des ouvrages, des bâtiments et des clôtures,
- implantation des constructions par rapport aux limites avec les voies publiques et les limites parcellaires, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- espaces libres et plantations.

Nous avons remarqué en page 130 de la présentation générale de la mise à jour du PLU, qu'il est fait mention d'un aménagement paysagé devant ledit poste et plus globalement de constructions d'immeubles collectifs en proximité immédiate. **Nous souhaitons échanger avec vous sur votre projet d'aménagement, afin de bien comprendre les impacts sur le poste électrique.**

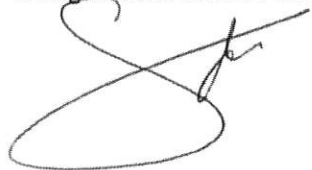
S'agissant des ouvrages de distribution publique d'énergie électrique exploités par Enedis de façon générale, je tiens à vous rappeler que la distribution publique d'énergie électrique sur le territoire de la commune de **CAVALAIRE** est assurée sous le régime de la concession. Cette délégation de service public fait l'objet d'un contrat de concession **signé le 13 mars 2020 entre Enedis, EDF et le SYMIELECVAR.**

Enedis, en tant que concessionnaire, assure la mission de développement et d'exploitation du réseau de distribution publique d'électricité, et conformément à l'article 28 dudit cahier des charges, elle a l'obligation d'assurer l'accès au réseau et de procéder au raccordement des installations des clients dans les conditions financières fixées aux articles L. 342-6 et suivants du code de l'énergie.

Enfin, pour accompagner les collectivités en charge de l'urbanisme dans leur projet d'aménagement, Enedis met à leur disposition des outils comme la cartographie des réseaux ou la réalisation d'études d'impact permettant d'évaluer les éventuels coûts liés au raccordement électrique. Pour en savoir plus, nous vous proposons de contacter l'interlocuteur privilégié Enedis en charge de ce secteur, à savoir Domenico ROSITANO.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, nos respectueuses salutations.

Alain SCATENA
Délégué Territorial du Var





**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Var**

Toulon, le 22 mai 2024

Affaire suivie par :

Sandra JOIGNEAU

sandra.joigneau@culture.gouv.fr

L'adjointe à la cheffe de l'unité départementale
de l'architecture et du patrimoine du Var
Architecte des bâtiments de France

à

Préfecture du Var
DDTM 83
SPP/PAU
CS 31209
83070 TOULON CEDEX

Objet : Commune de Cavalaire-sur-mer – 2^{ème} arrêt du projet de PLU – Avis de l'UDAP du Var

N/Réf : UDAP/SJ/ n° 58

Dans le cadre du second arrêt du projet de PLU de Cavalaire, vous avez souhaité recueillir mon avis au titre des personnes publiques associées. Je vous adresse ci-dessous mes observations au titre des servitudes d'utilité publique patrimoniales en vigueur sur la commune.

Concernant la planche des servitudes d'utilité publique, il convient de compléter le site classé en illustrant la partie maritime protégée, soit le domaine public maritime au droit des parties terrestres sur une distance de 500mètres en direction du large.

L'annexion d'une palette chromatique améliore l'accompagnement du projet par le PLU. Pour le bâti ancien et en particulier le patrimoine architectural, il convient en premier lieu de rechercher les teintes d'origine. Les typologies architecturales sont liées à des palettes chromatiques propres et la colorimétrie contribue à l'identité du bâti et du territoire. Ces points méritent d'être précisés.

Pour mémoire (précédent avis UDAP), le patrimoine local identifié est à accompagner d'un corps de règles spécifiques adaptées à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

L'introduction de ce chapitre énonce « il est interdit de détruire l'édifice ». Cette phrase est trop limitative par rapport aux enjeux.

De plus, les règles énoncées ne sont pas tout à fait adaptées aux caractéristiques du patrimoine repéré. A titre d'exemple, le traitement des toitures en tuiles canal n'est pas adapté aux typologies identifiées et pourrait altérer leur écriture.

UDAP DU VAR

449 avenue de la Mitre – 83 000 TOULON

Téléphone : 04 . 94 . 31 . 59 . 95

udap.var@culture.gouv.fr

Aussi, je vous invite à utiliser les règles ci-dessous :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, teintes, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).*
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,*
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,*
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.*
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.*
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble.*
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).*
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.*
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.*
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.*

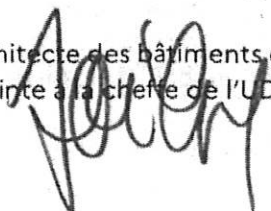
Le développement des énergies renouvelables constitue un enjeu crucial. Un travail interministériel Ministère de la Culture, de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, et de la Transition énergétique a permis d'établir le guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires :

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/Ressources/Les-guides-guides-techniques-fascicules-et-manuels/Guide-de-l-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires>

Mon service reste disponible pour toute précision.

Sandra JOIGNEAU

Architecte des bâtiments de France
Adjointe à la chef de l'UDAP du Var





VOS RÉF. Votre mail du 23/04/2024.
NOS RÉF. TER-ART-2024-83036-CAS-
195910-C3R7X4
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME
TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20
E-MAIL : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com
OBJET : PA – Révision du PLU de la
commune de **Cavalaire-sur-Mer**
– 2e ART

DDTM du VAR

244 Avenue de l'Infanterie de
Marine
83000 Toulon

A l'attention de Madame Weill
nadia.weill@var.gouv.fr
ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

Marseille, le 29/04/2024

Monsieur le Préfet du Var,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision – 2e arrêt du **PLU de la commune de Cavalaire-sur-Mer** arrêté par délibération en date du 28/03/2024 et transmis pour avis le 23/04/2024 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 CAVALAIRE-LAVANDOU (LE)
Ligne aérienne 63kV N0 1 CAVALAIRE-ST-TROPEZ

Poste de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV N0 1 CAVALAIRE

Centre Développement Ingénierie Marseille
46 avenue Elsa Triolet
CS 20022
13417 Marseille CEDEX 08
TEL : 04.88.67.43.00

www.rte-france.com



Page 1 sur 4

05-09-00-COUR



Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, **ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur
Chemin de la gare de Lingostière
06205 NICE CEDEX 3**

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

2/ Le Règlement

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



Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UF, UZC, N et NI** du territoire.

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

2.1 Dispositions générales

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

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des règles de hauteur des constructions
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Pascal HESPERT
Chef de pôle Concertation Environnement Tiers

Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie de Cavalaire-sur-Mer courrier@cavalaire.fr

TELECHARGEMENT DU RESEAU RTE AU FORMAT SIG SUR LE SITE DE L'OPEN DATA RESEAUX-ENERGIES

Prérequis : un logiciel de SIG est nécessaire pour visualiser les données cartographiques du réseau RTE téléchargeables depuis l'Open Data.

Connectez-vous sur l'Open Data Réseaux Énergies

Accueil — Open Data Réseaux Énergies (ODRÉ) (reseaux-energies.fr)



Via l'onglet de « Données », dans le menu de gauche « Mot clé », déroulez la liste en cliquant sur « Plus » puis sélectionnez « SIG » puis filtrez « RTE »

Filtres

Q

Vue

📊 Analyse

78

🗺 Carte

28

👤 Vue personnalisée

3

Modifié

2017

2

2018

41

2019

37

Producteur

RTE

49

GRTgaz

7

GRTgaz, RTE, Teréga

6

AFGNV

3

RTE, METEO-FRANCE

2

SDES, ODRÉ

2

> Plus

Mot clé

Electricité

63

Production

32

Territoire

30

Bilan annuel

29

Région

29

Consommation

26

> Plus

Mot clé

Electricité

89

Gaz

42

Production

38

Consommation

32

Région

31

Territoire

31

Bilan annuel

25

Infrastructure

20

Tableau de Bord Régional

14

Parc de production

13

EnR

11

Filière

11

SIG

11

Stock

11

IRIS

8

Producteur

RTE

6

On y retrouve la donnée du patrimoine de RTE :

Enceintes de poste RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des enceintes contenant un ou plusieurs postes électriques.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Etalab)
Télécharger : [Tableau](#) [Carte](#) [Analyse](#) [Export](#) [API](#)

Postes électriques RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des postes électriques de propriété ou copropriété RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Etalab)
Télécharger : [Tableau](#) [Carte](#) [Analyse](#) [Export](#) [API](#)

Points de passage souterrains RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des points de passages appartenant aux lignes souterraines du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Etalab)
Télécharger : [Tableau](#) [Carte](#) [Analyse](#) [Export](#) [API](#)

Lignes aériennes RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes aériennes du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Etalab)
Télécharger : [Tableau](#) [Carte](#) [Analyse](#) [Export](#) [API](#)

Lignes souterraines RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes souterraines du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Etalab)
Télécharger : [Tableau](#) [Carte](#) [Analyse](#) [Export](#) [API](#)

Pylônes RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des pylônes appartenant aux lignes aériennes du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Etalab)
Télécharger : [Tableau](#) [Carte](#) [Analyse](#) [Export](#) [API](#)

On y retrouve les couches du réseau scindé en fonction de la typologie des ouvrages :

- Lignes aériennes
- Liaisons souterraines
- Pylônes
- Localisation et Enceintes de postes électriques
- Points de passage souterrain (domaine Liaison souterraine : chambres de raccordement)

Cliquez sur le jeu de données que vous souhaitez télécharger (ici par exemple, les lignes souterraines).

Prenez connaissance des informations écrites qui s'affichent, cliquez sur l'onglet « Informations » puis descendez en bas de la page.

Lignes souterraines RTE (au 5 décembre 2020)

[Informations](#) [Tableau](#) [Carte](#) [Analyse](#) [Export](#) [API](#)

Ce fichier présente, au 5 décembre 2020 pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes sou

Dans la rubrique « *Pièces jointes* » puis cliquez sur le fichier *.zip* le plus récent pour lancer le téléchargement (de l'ensemble du jeu de données au format Shape).

Pièces jointes

[Cliquez pour réplier](#)

06 06 2020 RESEAU_ELECTRIQUE_SOUTERRAIN.zip

RESEAU_ELECTRIQUE_SOUTERRAIN 05 12 2020.zip

Attention de bien télécharger les données les plus récentes

Voir l'onglet « *Export* » pour consulter les autres formats disponibles

Lignes souterraines RTE (au 8 décembre 2018)

Informations

Tableau

Carte

Analyse

Export

API

Ce jeu de données est sous licence : Licence Ouverte (Etalab)

Formats de fichiers plats

CSV

Jeu de données entier

Le CSV utilise le point-virgule (,) comme séparateur.

JSON

Jeu de données entier

Excel

Jeu de données entier

Formats de fichiers géographiques

GeoJSON

Jeu de données entier

Shapefile

Jeu de données entier

▲ Ce format d'export est limité à 50 000 enregistrements. Vous pouvez ajouter des filtres à votre requête pour rentrer dans les limites de taille.

KML

Jeu de données entier

Déclassement des EBC

La donnée matérialisant le balancement des câbles (sur laquelle RTE se base pour déterminer la largeur optimale des bandes de déclassement autour des liaisons aériennes qui traversent des EBC) se trouve ici :

Végétation dans l'emprise des lignes RTE — Open Data Réseaux Énergies (ODRE) (reseaux-energies.fr)

Voir le fichier .zip (BDR_CGGLA...) de la page « Informations » :

Suivre les mises à jour

 Suivre les mises à jour

En vous abonnant à ce jeu de données, vo

Dernier traitement 12 octobre 2020 17:48 (métadonnées)
10 septembre 2019 20:57 (données)

Pièces jointes

Cliquez pour replier

 BDR_CGGLA_VEGEO_20190705.zip

Attention toutefois à la date de mise à jour car le réseau évolue et la diachronie des données peut entraîner des erreurs de déclassement.

Pour toute question, vous pouvez envoyer un mail à
rte-inspire-infos@rte-france.com



Rte

Le réseau
de transport
d'électricité

**Prévenir
pour mieux
construire**

INFORMEZ RTE

**des projets de construction à proximité
des lignes électriques
à haute et très haute tension**

PRÉVEENEZ RTE pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE
PAR UNE SERVITUDE I4**

ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE
COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à moins de 100 mètres d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- Les instructions (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt » (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

CONTACTEZ RTE pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

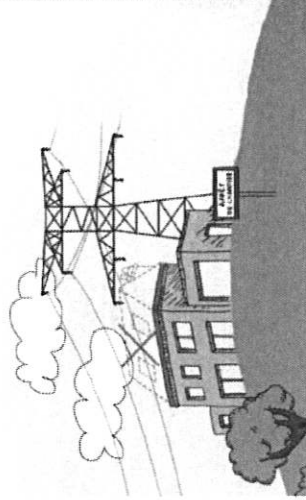
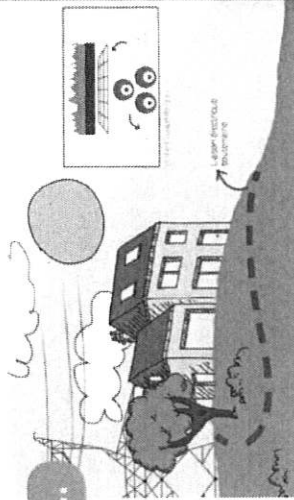
LES GARANTIES

- Projet compatible :
 - début des travaux.
- Projet à adapter au stade du permis de construire :
 - début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.

SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- L'arrêt du chantier : modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- L'accident pendant et après le chantier : construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.





Le réseau
de transport
d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE
DE PERMIS DE
CONSTRUIRE

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



UNE SERVITUDE I4
EST-ELLE
PRÉSENTE SUR
LA ZONE DU
CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER



www.rte-france.com



rte.france



@rte_france



**Sapeurs-Pompiers
du Var**

Direction départementale

GROUPEMENT DE LA RESILIENCE DES TERRITOIRES

Service : Aménagement de Territoire

NUMERO :

Affaire suivie par : SF/VP/NP

Téléphone : 04 94 60 37 93

Le Muy, le 21 MAI 2024

Le Directeur Départemental

à

A l'attention de Madame
Nadia WEILL
Préfecture du Var - DDTM
SPP - PAU
Bureau Planification
83000 TOULON

Objet : arrêt n°2 révision PLU de la commune de CAVALAIRE-SUR-MER

Ref : Délibération du conseil municipal du 28 mars 2024

J'accuse réception de votre courriel du 23 avril 2024 relatif à l'arrêt du PLU de la commune de Cavalaire-sur-Mer. Après analyse des éléments transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations faites au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes.

Evaluation de l'aléa feu de forêt :

La commune est exposée au risque feu de forêt tel que le rappelle le code forestier dans son article L 133-1 : « *Sont réputés particulièrement exposés au risque d'incendie les bois et forêts situés dans les régions Aquitaine, Corse, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur [...]* ».

Une majeure partie de la commune est soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

En l'absence de PPRIF, une cartographie de l'aléa incendie de forêt datant de mai 2021, est disponible sur le site de la Préfecture (carte présente dans le rapport de présentation). Le centre-ville de la commune de Cavalaire se situe sur un secteur où l'aléa est moyen à très faible, néanmoins de nombreux quartiers en périphérie et quelques bâtis isolés se trouvent dans une zone d'aléa fort à très fort.

La révision du PLU, doit permettre une prise en compte de cet aléa dans le zonage futur et d'en limiter les conséquences par la mise en place de mesures spécifiques adaptées notamment

dans les zones d'habitat diffus et dans les zones d'interfaces habitat-forêt (comme évoqué dans le PADD orientation 1, action n°2 poursuivre les actions de lutte contre les incendies de forêt et p.518 du rapport de présentation, paragraphe 4.3.3.2. le risque feu de forêt).

Evaluation de l'aléa inondation :

La commune de Cavalaire est soumise au risque d'inondation par le ruissellement torrentiel de petits cours d'eau côtiers.

Des solutions d'aménagement prenant en compte les zones de ruissellement pluvial et des actions sont proposés pour limiter cet aléa (p.177 du rapport de présentation). Les préconisations du SDIS en matière de prévention et mitigation du risque inondation devraient être mises en place dans les zones qui y sont sujettes (annexe 2).

Défendabilité en zone A et N

La notion de défendabilité d'une zone, s'apprécie au regard des critères suivants :

- desserte (accessibilité) sécurisée ;
- existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie (hydrants, réserve incendie de réapprovisionnement, etc.) ;
- obligations légales de débroussaillage ;
- application de mesures constructives le cas échéant.

La défendabilité peut notamment être évoquée dans le PADD dans les orientations générales en mentionnant que les zones à urbaniser pourront être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la réalisation de travaux améliorant la défendabilité.

Le règlement des zones A et N ne permettant pas l'urbanisation ne doit en aucun cas bloquer les travaux aboutissant à une meilleure défendabilité.

Les autorisations et utilisations du sol admises dans les zones A et N par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte des risques d'incendie de forêt et/ou d'inondation dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de la desserte des moyens de secours.

En zone d'aléa feu de forêt moyen à très fort :

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

Pour la zone UD à l'est (sud Collières), afin de ne pas augmenter le linéaire habitat-forêt il conviendra de réduire le contour de la zone à l'ouest et ainsi ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour la zone UZFc, afin de ne pas augmenter le linéaire habitat-forêt il conviendra de réduire le contour de la zone à l'est et ainsi ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions. Pour cette même zone dont la vocation est d'accueillir des logements de loisirs et équipements associés, il conviendra de prévoir des emplacements réservés afin de conserver les largeurs des voiries à 6 mètres (pour plus de 50 logements desservis conformément aux préconisations de l'annexe 1).

La zone UF du camping « Cros de Mouton » est également située dans une zone soumise à un aléa incendie de forêt fort à très fort. La réglementation qui s'applique est celle de l'arrêté

préfectoral relatif à la sécurité des campings du 16/07/2021. Le SDIS est défavorable à toute forme d'agrandissement du camping entraînant l'exposition au risque de nouveaux enjeux.

Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage ovin ou caprin (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement pastoral), peuvent être autorisés à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection.

Concernant les annexes et extensions prévues en zone N pour les habitations existantes, le SDIS n'est pas favorable à une extension supérieure à 20 m² (une fois seulement).

Ci-joint, en annexe 6, vous trouverez la carte réalisée par le service cartographie du SDIS sur la défendabilité de la commune au regard de la DECI et du dimensionnement des voies connues de nos services.

Ouverture à l'urbanisation- zones AU

2 AUE de Malatra

L'avis du SDIS reste inchangé par rapport à ceux donnés précédemment sur le devenir de cette zone située en aléa feu de forêt très fort (cf notamment à l'avis n° 007828 du 13 décembre 2022). Le développement de nouveaux projets augmenterait le linéaire habitat-forêt et les enjeux à défendre, c'est pourquoi l'avis du SDIS est défavorable.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La commune de Cavalaire-sur-Mer a pris son arrêté communal de DECI le 22 juillet 2019. La commune ne dispose pas de schéma communal de DECI. Elle est par ailleurs signataire de la convention Remocra depuis octobre 2018.

La DECI est évoquée dans les documents du PLU et le RDDECI fait partie des annexes du PLU.

Néanmoins, il y a des confusions dans l'écriture : il convient de distinguer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du risque de feu de forêt et du débroussaillage (p.5 du PADD p.24 du règlement et p.184 et p.518 du rapport de présentation).

La DECI sert à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers.

Par ailleurs, le SDIS préconise les réserves incendies privées en dernier recours et souhaite en priorité que des Points d'Eau Incendie sur réseau d'eau soient installés dans les zones les plus densément peuplées.

En ce sens, on distingue quatre catégories d'urbanisation :

- Urbanisation dense : 10 ou plus constructions distantes entre elles de moins de 15m (9 à 15 constructions / hectare) ;
- Urbanisation groupée : groupe de 1 à 9 constructions distant de plus de 15m des autres constructions. Les distances entre chacune des constructions sont inférieures à 50m (5 à 8 constructions / hectare) ;
- Urbanisation diffuse :
 - groupe de 3 constructions, distant de plus de 100m des autres. Pour chaque construction, la somme des distances aux 2 autres est inférieure ou égale à 100m.

- groupe de 1 à 5 constructions, distant de plus de 50m des autres constructions. Les distances entre chacune des constructions sont inférieures à 100m.
- Urbanisation isolée :
 - groupe de 1 à 2 constructions, distant de plus de 100m des autres constructions.
 - groupe de 3 constructions, distant de plus de 100m des autres constructions. Pour au moins une des constructions, la somme des distances aux 2 autres est supérieure à 100m.

Selon ces définitions, dans les zones d'urbanisation dense et groupée, des PEI sur réseau d'eau sont préconisés.

Les zones U, destinées à une future urbanisation, qui ne répondraient pas aux principes de défendabilité définis ci-avant, devraient alors être reclassées en zones AU dans l'attente de la mise aux normes de la voirie et des réseaux d'eau incendie (cf annexe 6 carte de défendabilité).

Ci-joint, en annexe 4, vous trouverez la carte réalisée par le service cartographie du SDIS qui montre que dans certains secteurs de la commune des bâtiments ne sont pas couverts par un Point d'Eau Incendie réglementaire, conformément au RDDECI. Toute nouvelle construction dans ces zones ne saurait donc être acceptée sans une mise à niveau de la DECI publique ou la création d'une DECI privée.

Desserte et accès

La distinction n'est pas clairement faite dans le règlement entre la desserte et l'accès aux constructions. A ce titre, le document fourni en annexe 1 donne les préconisations du SDIS en matière de desserte et accessibilité. Ces dernières pourraient figurer dans les dispositions communes du règlement du PLU.

Prise en compte des ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)

Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.

Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaître dans les annexes générales.

Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.

Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leurs conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dont les gabarits seraient trop petits, des emplacements réservés pourraient être créés.

Ainsi, les pistes inscrites au PIDAF sont les suivantes : Crêtes Pradels A66, Peynier Sud A42, Pradels Sud A336, Montjean Sud A337, St Ferréol A333, Fenouillet Étoile A49.

La desserte de ces pistes devrait être assurée par des voies d'une largeur à minima équivalente à la largeur des pistes DFCI, soit entre 4 et 6 mètres afin d'assurer une continuité d'usage.

Ci-joint en annexe 5 une carte des objectifs du PIDAF.

Dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt

Afin d'assurer la sauvegarde des populations dans les constructions soumises aux aléas feu de forêt et/ou inondation, des mesures constructives sont préconisées.

Il conviendra de préciser que l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux OLD.

L'annexe 2 et 3 du présent courrier propose les préconisations du SDIS en la matière, aussi bien pour les constructions privées que pour les aménagements publics.

Accès aux espaces publics et collectifs

Afin de garantir l'accès des secours aux espaces publics et collectifs, les mesures prévues à l'annexe 3 devraient être incorporées au règlement du PLU.

Remarques complémentaires formulées lors de l'avis précédent (en date du 13 décembre 2022) relatives à l'information préventive et l'organisation des secours

Dans le rapport de présentation, les risques recensés sur le territoire sont présentés au chapitre 1.4.3. Il y est fait référence aux unités de sapeurs-pompiers départementaux et communaux (page 184) ; or, dans le var, l'organisation des secours au travers de corps communaux est devenue caduque suite aux dispositions qui ont découlé de la loi n°96-369 du 3 mai 1996 relative aux services d'incendie et de secours. Ainsi, les centres de secours font maintenant partie intégrante du corps départemental de sapeurs-pompiers et dépendent du service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Les feux de forêt sont donc essentiellement combattus par les unités opérationnelles du SDIS du Var, éventuellement soutenues par des renforts extérieurs.

En ce qui concerne l'information préventive sur les risques majeurs, l'article L123-2 du code de l'environnement dispose que celle-ci relève de l'État et des communes exposées. Les sapeurs-pompiers n'interviennent pas dans la distribution de documents dans les boîtes aux lettres (cf page 185).

Par ailleurs, en cas de situation de crise, comme l'a confirmé le service cartographie et risques de la commune de Cavalaire-sur-Mer au groupement résilience des territoires du SDIS, la commune informe ses administrés par l'intermédiaire d'un service de téléalerte, éventuellement doublé par une diffusion sonore réalisée par les policiers municipaux, et non par les sapeurs-pompiers, grâce à des haut-parleurs utilisés sur les véhicules municipaux (cf page 184).

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le sous-directeur prospective
et préparation opérationnelle

Colonel Stéphane FARCY

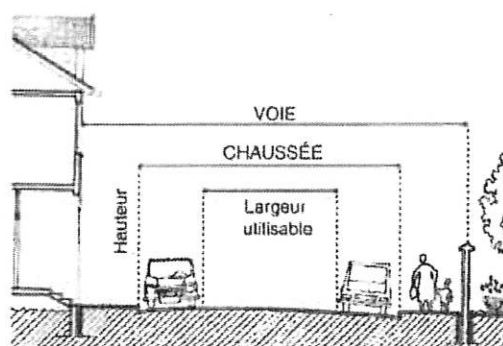
Pièces jointes :

- Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité
- Annexe 2 - Préconisations du SDIS en matière de mesures constructives des bâtiments soumis à un aléa feu de forêt ou inondation
- Annexe 3 - Préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics ou privés
- Annexe 4 - Carte de couverture hydraulique de la commune de Cavalaire-sur-Mer
- Annexe 5 - Carte des objectifs du PIDAF
- Annexe 6 - Carte de la défendabilité de la commune

DEFINITIONS

Dans la suite du texte la notion de « voie » comprend les espaces aménagés ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et /ou les limites de propriétés. Elle comprend notamment :

- les trottoirs
- la chaussée, elle-même composée de la bande roulante (largeur utilisable) et d'un espace réservé au stationnement :



Desserte :

Afin de se rendre à l'adresse postale d'un bâtiment, les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain d'assiette du projet.

Les voies de circulation doivent avoir les spécifications minimales suivantes :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 mètres en sens unique et 3,5 mètres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 24 % (Pour les zones d'urbanisation dense et groupée, une pente de 30,5 % pourra ponctuellement être possible après accord du SDIS)

Suivant la destination du bâtiment desservi, la largeur utilisable des voies de desserte peut être portée jusqu'à 6 mètres (établissements industriels, OAP avec nombreuses unités d'habitations prévues, ERP importants...).

Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt, des rétrécissements de 1 mètre peuvent être autorisés sur les voies de desserte dans la mesure où :

- Pour les voies à sens unique ils sont d'une longueur de moins de 100 mètres par portions d'1 kilomètre ;
- Pour les voies à double sens ils sont d'une longueur de moins de 20 mètres par portion de 100 mètres sous réserve de covisibilité aux deux extrémités.

Pour les voies à double sens pour lesquelles il existe un ou plusieurs rétrécissements d'une longueur comprise entre 20 et 50 mètres par portion de 100 mètres sans possibilité d'élargissement, une des solutions suivantes est à envisager :

- la mise en place de feux tricolores ;
- la création de surlargeurs de 2 mètres d'une longueur équivalente aux longueurs de rétrécissements. Cette surlargeur aura pour effet de porter la largeur de la voie à 5.00 mètres, bandes de stationnement exclues de chaque côté du rétrécissement.

Les pistes DFCI inscrites dans le PIDAF, ou le PDAF, ne peuvent être considérées comme des voies de desserte sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Accessibilité des bâtiments :

L'accessibilité des bâtiments est définie par l'ensemble des cheminements permettant aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les pistes DFCI inscrites dans un PIDAF ou PDAF ne peuvent être considérées comme des voies d'accès sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Voie engin

Voie circulaire et utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie présentant les caractéristiques de portance et de géométrie qui permettent la circulation d'un véhicule de secours. Les caractéristiques minimales d'une voie engin sont les suivantes :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 mètres minimum En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie engin « ERP »

Pour les ERP, la définition de la voie engin, dite « ERP » est la suivante :

Largeur minimum (bande de stationnement exclue)	3 à 6 mètres suivant l'établissement desservi
Force portante	Calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)
Résistance au poinçonnement	80 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie échelle

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes. Les caractéristiques minimales d'une voie échelle sont les suivantes :

Longueur minimale	10 mètres
Largeur de chaussée	4 mètres minimum portée à 7 mètres pour les voies en impasse
Résistance au poinçonnement	100 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Pente	10% maximum

Cheminement dévidoir

Cheminement présentant les caractéristiques permettant le passage d'un dévidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caractéristiques minimales d'un cheminement dévidoir sont les suivantes :

Largeur libre	1,8 mètres minimum
Longueur	50 mètres maximum
Force portante	Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux de 200 kilogrammes
Hauteur libre	2,5 mètres
Pente	Inférieure à 10%

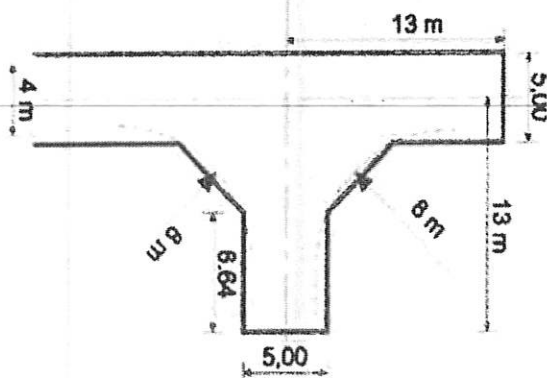
Aire de retournement :

Les aires de retournement sont des emplacements spécifiquement dédiés afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres. Compte tenu des véhicules dont est doté le SDIS, les dimensions des aires de retournement sont différenciées suivant le type de véhicules qui est amené à y circuler.

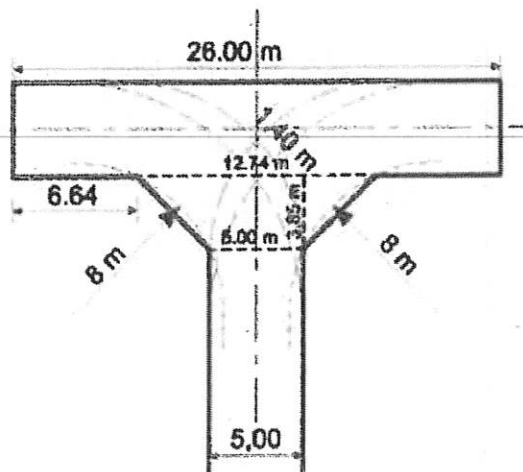
Aire de retournement pour échelle aérienne :

Pour les manœuvres des échelles aériennes les aires de retournement en L et T sont adaptées comme suit :

AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE



Aire de mise en œuvre des engins :

Surface permettant le stationnement des engins de secours et la mise en œuvre des équipements incendie (prise de matériels dans les coffres latéraux, passage du dévidoir roulant ...). Ces dimensions sont de minimum 4 X 8 mètres.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS DE DESSERTE

Afin d'être défendable, les parcelles sièges des bâtiments existants et futurs doivent être desservis par des voies dont les spécifications sont en rapport avec l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Poursuite de l'urbanisation

Dans le cadre de la mise à jour des documents de planification urbaine, la poursuite de l'urbanisation, par densification ou ouverture de nouvelles zones à la construction, doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voies de dessertes en tenant compte du nombre d'unités de logement desservies :
 - o Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - o Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs-de-sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement, engin ou échelle suivant les bâtiments desservis en amont, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres ;
- De la prise en compte des ouvrages de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) existants et prévus par le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) par la création d'emplacements réservés sur leurs tracés. Outre les pistes, les aires de retournement, de croisement et les points d'eau DFCI devront figurer en tant qu'emplacements réservés.
- Les voies de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI prévues au PIDAF. Elles devront avoir la même largeur utilisable que la piste DFCI avec laquelle elle doit faire jonction. Pour les voies existantes des emplacements réservés sont à prévoir, autant que possible, afin de les porter à une largeur utilisable égale à celle de la piste qu'elles desservent.

Desserte des terrains sièges des nouveaux projets

L'article R 111-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet « peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie [...] ».

Les règlements des zones où les constructions sont possibles doivent donc prévoir les spécifications de dessertes, sur l'ensemble de leurs parcours depuis le réseau de routes départementales jusqu'à l'adresse postale des bâtiments projetés, en adéquation avec le risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

Suivant le nombre d'habitations desservis par la voie menant à l'adresse postale du bâtiment projeté, les conditions de desserte doivent répondre aux spécifications suivantes :

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Pour les es ERP :

- les ERP recevant un effectif de public autorisé inférieur à 20 :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de moins de 200 personnes ;
 - Voie à double sens :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 4 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de plus de 200 personnes ;
 - Voie à double sens :
 - ✓ 6 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DANS LES REGLEMENTS DE ZONE

Les règlements des zones autorisant les constructions nouvelles doivent prévoir des conditions d'accès aux bâtiments depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ces dernières sont définies au regard des risques à défendre.

Condition d'accessibilité dans les lotissements

Dans les règlements de zone, les conditions d'accessibilité aux différents lots à partir de la voie de desserte devront être déterminées au regard du nombre d'unités de logement prévues.

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Lors de la création des lotissements, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs-de-sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, des aires de retournement devront être prévues tous les 200 mètres à partir de l'origine de la voie d'accès en zone U, tous les 500 mètres en zones A et N, lorsqu'il n'existe pas d'espace autorisant le demi-tour d'un poids lourd sans manœuvre.

Pour les nouveaux lotissements autorisés uniquement en zone U, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs de sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, ils ne doivent pas dépasser plus de 150 mètres et des aires de retournement devront être prévues à leurs extrémités.

Condition d'accessibilité des nouveaux projets

Dans les règlements, pour les zones où les constructions sont autorisées, les conditions d'accessibilité aux bâtiments depuis la voie ouverte à la circulation publique doivent être prévues au regard du risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

- Bâtiments d'habitation des 1^{ère}, 2^{ème} famille

La réglementation ne prévoyant pas le positionnement de voie échelle aux abords des habitations des 1^{ère} et 2^{ème}, les nouveaux projets doivent être accessibles, à l'adresse postale du projet, par une voie engin permettant d'accéder à moins de 50 m de l'entrée principale du

bâtiment. Un cheminement dévidoir reliera la voie engin à l'entrée principale. Pour les immeubles collectifs l'entrée prise en compte est celle la plus distante.

Pour les projets situés en zone soumise à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

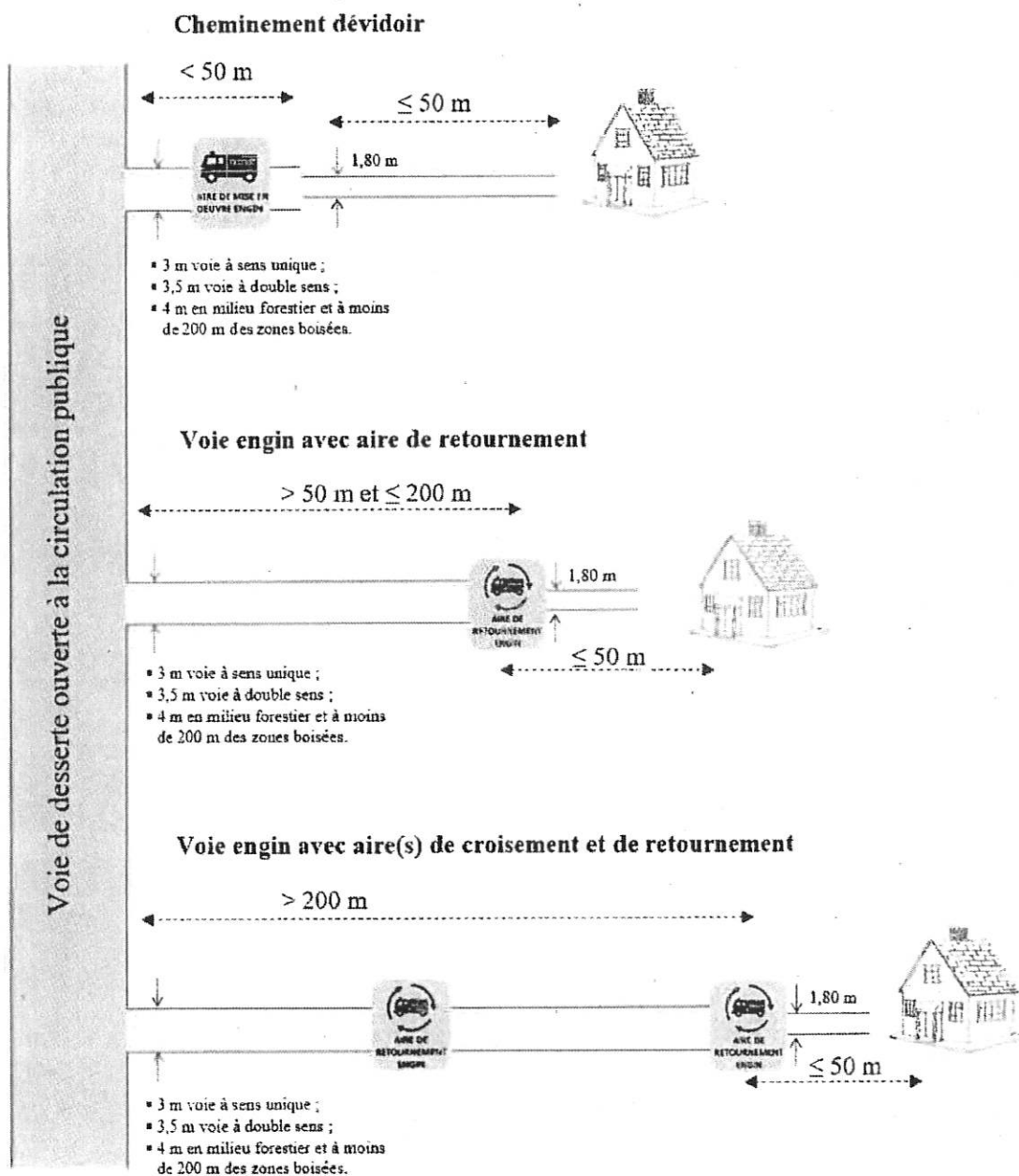
Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul de sac devront comporter une aire mise en œuvre des engins qui sera positionnée sur sa longueur.

Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maxima tous les 200 m. En zone N les aires de retournement seront positionnées tous les 500 m.

Pour les terrains desservis par une voie de desserte de largeur utilisable comprise entre 3 et 4 mètres, le règlement devra prévoir un recul des portails de clôture des nouvelles constructions de 5,00 mètres minimum afin de réaliser une aire de retournement en T.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 1^{ère} et 2^{ème} famille**



Zone U : Aire de retournement tous les 200 m minimum

Zone N : Aire de retournement tous les 500 m minimum

- Bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille A

Les bâtiments de la 3^{ème} famille A doivent être implantés de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie échelle. Une voie engin reliera la voie de desserte ouverte à la circulation publique à la, ou les, voies échelle.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

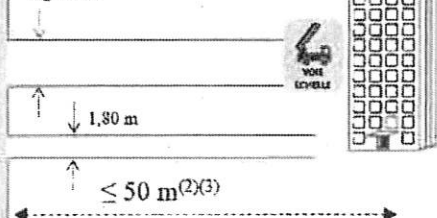
Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement échelles seront positionnées à maxima tous les 200 m.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

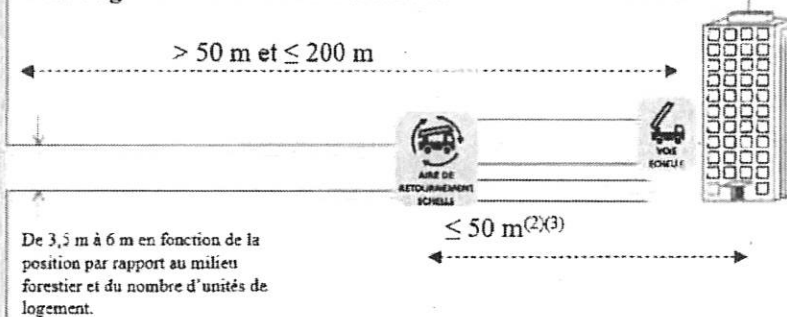
**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille A**

Voie de cheminement des secours et accès voie échelle

De 3,5 m à 6 m en fonction de la position par rapport au milieu forestier et du nombre d'unités de logement.

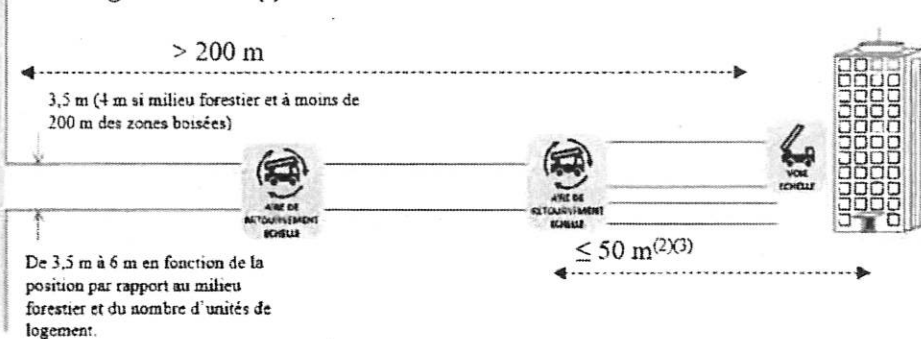


Voie engin avec aire de retournement et accès voie échelle



De 3,5 m à 6 m en fonction de la position par rapport au milieu forestier et du nombre d'unités de logement.

Voie engin avec aire(s) de croisement et de retournement et accès voie échelle



(2) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

(3) La voie de cheminement des moyens de secours peut se confondre avec la voie engin

- Bâtiments d'habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille doivent être implantés de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie engin. Pour les bâtiments de 4^{ème} famille, les escaliers protégés sont pris en référence.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac disposeront d'une aire de mise en œuvre des engins positionnée sur sa longueur.

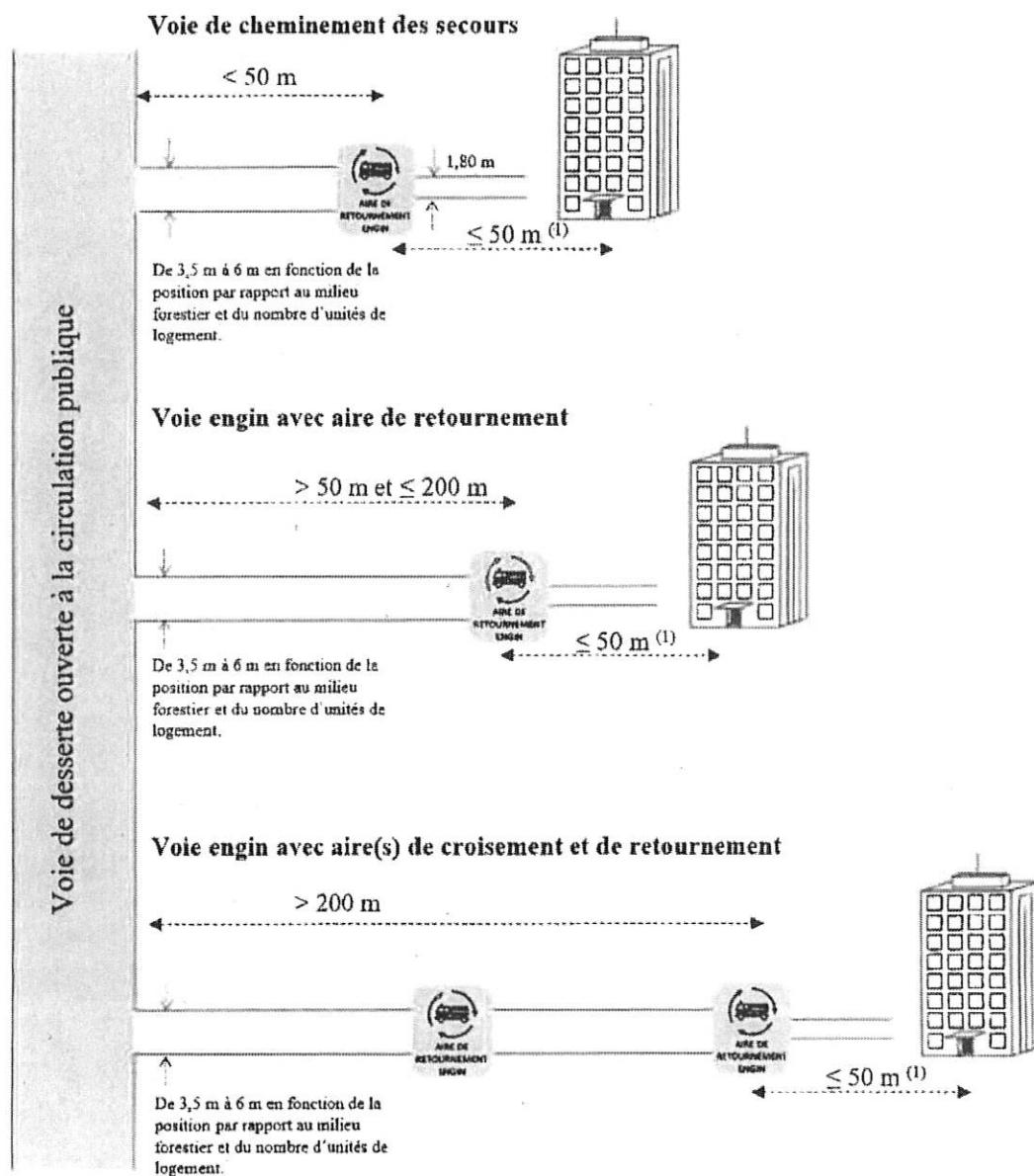
Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maxima tous les 200 m.

La réglementation prévoit que dans les communes dont le CIS de rattachement est doté d'une échelle aérienne de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en 3^{ème} famille B soient soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en 3^{ème} famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr.

Les moyens aériens dont dispose le SDIS n'étant pas en nombre suffisant pour garantir une permanence opérationnelle dans l'ensemble des CIS du département, le SDIS n'est pas favorable à cette dérogation.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille B sans voie échelle et 4^{ème} famille**



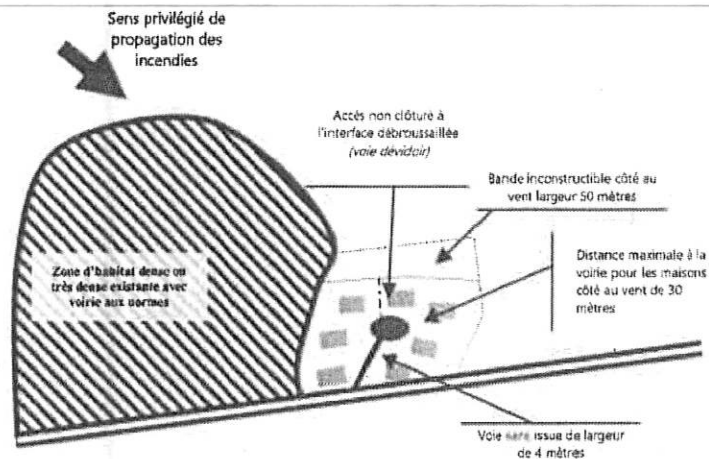
(1) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

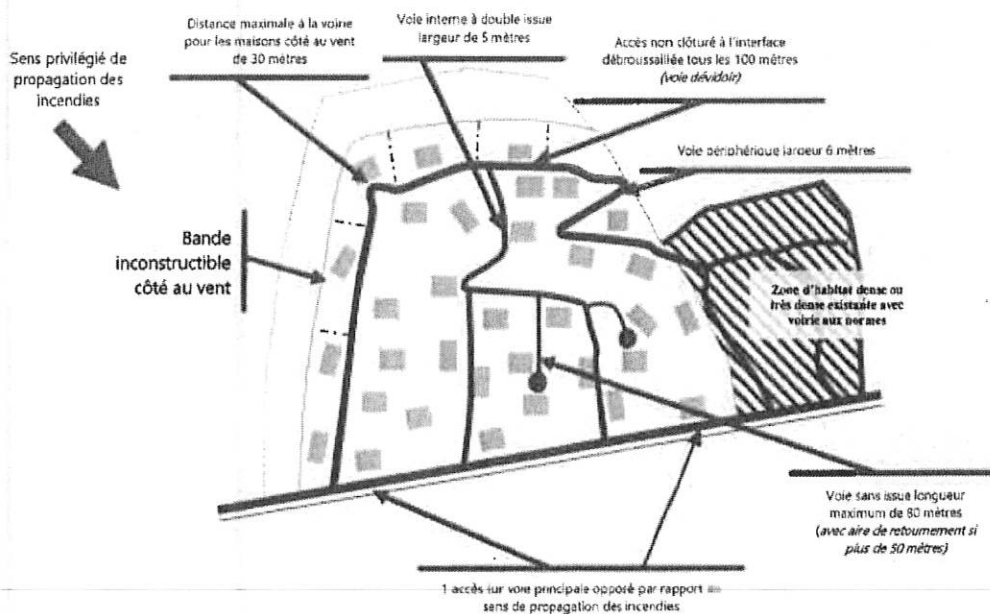
Dans les zones soumises à un aléa feu de forêt et/ou d'inondation/submersion marine, l'organisation spatiale décrite dans le règlement devra s'assurer des OAP permettant de les rendre résilientes en cas d'événement majeur.

Un exemple de schémas de principe est donné en suivant :

- Lotissement de moins de 10 unités de logement



- Lotissement de plus de 10 unités de logement



LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DANS LES ZONES SOUMISES AU RISQUE D'INCENDIE DE FORET

La doctrine nationale de sécurisation des populations menacées par un feu de forêt étant le confinement dans un habitat en dur, les bâtiments doivent être conçus pour servir de refuge. L'évacuation des populations est une mesure exceptionnelle, anticipée, ordonnée par le directeur des opérations de secours.

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Dispositions constructives concernant les bâtiments

Façades

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

Ouvertures

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Couvertures

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens - y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 - ou équivalents européens - peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau

incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs. Les toitures végétalisées sont proscrites.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Cheminées à feu ouvert

Les conduits extérieurs :

- seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe-feu 1./2 heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Conduites et canalisations diverses

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située à proximité.

Réserves de combustible

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

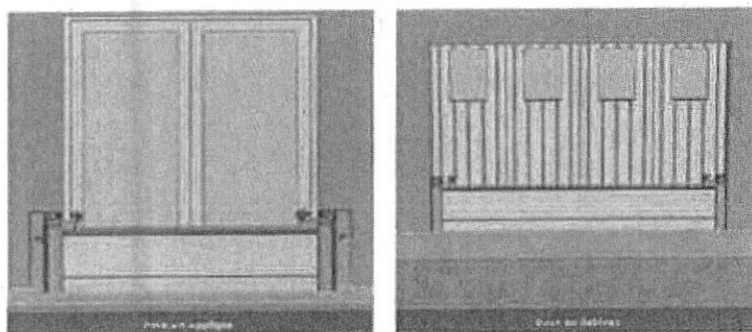
Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

MESURES DE MITIGATION POUVANT ETRE MISES EN PLACE POUR REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX INONDATIONS

1. Mesures obligatoires issues du PPRI (différent en fonction des zones)

Pour toute nouvelle construction :

- Respecter une marge de recul de 30 m par rapport au haut de berge du cours d'eau, ou pour les vallats, respecter une marge de recul de 10 m calculée à partir de l'axe d'écoulement ;
- Les piscines devront être balisées jusqu'au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence pour pouvoir être identifiées en cas de crue ;
- La création d'espace refuge est recommandée ;
- Les stockages de carburants devront être lestés et scellés de façon adéquate. Les émergences devront être situées au-dessus de la cote de référence + 0,40 m afin d'éviter toute pollution du milieu lors de la crue ;
- Des diagnostics de vulnérabilité dans les établissements sensibles devront être réalisés ;
- Mesures de mitigation mises en place sur/dans la construction : batardeaux en fonction de la zone du PPRI et de la hauteur d'eau, clapets anti-retour, disposition de l'armoire électrique et des prises électriques à 40 cm au-dessus de la cote de référence, adaptation du matériel utilisé dans la construction ou rénovation, etc.



Exemple de pose de batardeaux

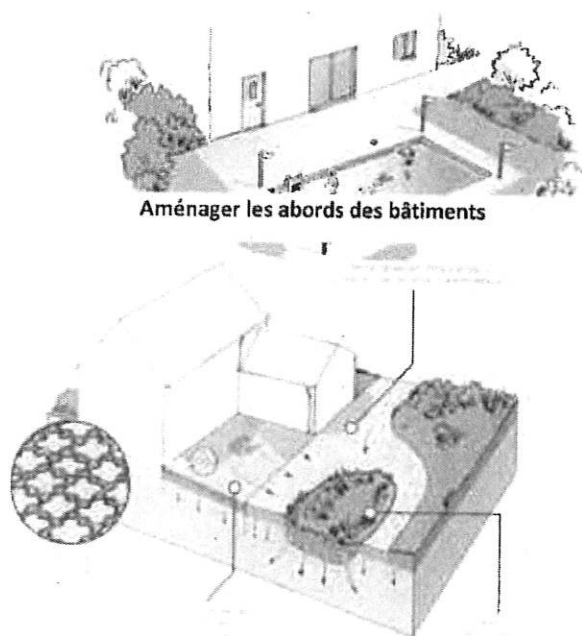
2. Autres mesures possibles et préconisées par le SDIS pour optimiser l'intervention des moyens de secours dans des zones soumises au risque inondation :

- Lors de la création d'ouvrages routiers (type pont), les voies créées devront conserver les caractéristiques des voies existantes auxquelles elles se rattachent ;
- La réalisation d'un « barriérage » automatique dans les zones fréquemment inondées afin de limiter leur fréquentation en période sensible ;
- La mise en place de pignes au bord des routes inondables pour mieux visualiser les chemins d'accès inondés ;
- La matérialisation des clôtures dans les zones fréquemment inondées ;
- Verrouiller les regards et installer des bouches d'égout qui soient résistantes aux surpressions afin d'éviter que les intervenants se fassent aspirer ;

- Installer un anneau d'amarrage pour les embarcations des secours au-dessus du niveau des PHEC pour les bâtiments susceptibles d'être évacués (population vulnérable) ;
- Créer un ouvrant sur la toiture ;
- Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ; déplacement hors de la zone inondable ou mise hors d'eau des tableaux et transformateurs électriques, équipements de génie climatique, de production de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de ventilation (dont évents), et cuves d'hydrocarbures ;
- Acquisition et mise hors d'eau d'un dispositif de coupure des réseaux de gaz et de courant électrique faible ;
- Mise hors d'eau des cabines et des mécanismes de fonctionnement des ascenseurs et des monte-escaliers ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ouverture manuels des ouvrants ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ancrage, de limitation des déplacements par flottaison ou destinés à empêcher la flottaison, pour les habitations légères de loisirs ;
- Installation d'une pompe submersible dans les sous-sols pour un retour à la normale plus rapide.

Pour les établissements sensibles, un diagnostic de vulnérabilité pourrait être demandé afin de s'assurer de la sauvegarde des personnes et des biens qu'ils abritent et de l'absence de conséquence pour l'environnement en cas de crue (pollution).

Avant la crue



Pendant la crue



AMENAGEMENT DANS L'ESPACE PUBLIC ET PRIVE (FERME OU NON)

Afin de pouvoir mettre en œuvre les moyens d'intervention lors d'opération de sauvetage ou d'extinction, les sapeurs-pompiers doivent pouvoir accéder au plus près des risques à défendre. Les aménagements dans les espaces publics ou privés ne doivent donc pas bloquer leurs actions.

Pour les immeubles d'habitation, l'article L 272-1 du code de sécurité intérieur précise que, pour les immeubles d'habitation, les propriétaires, les exploitants ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

Bornes escamotables et barrières divers

Les projets d'installation de bornes rétractables, d'un portail automatique, d'une barrière ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation des services de secours doivent répondre aux prescriptions techniques du SDIS :

Ces divers dispositifs devront pouvoir s'ouvrir directement de l'extérieur au moyen des polycoises dont sont équipés les sapeurs-pompiers (NF S61-580).

Les dispositifs électriques doivent être déverrouillés automatiquement en cas de coupure d'électricité et permettre ainsi leur ouverture manuellement.

Les installations disposant d'un interphone en service 24h/24h permettant une ouverture à distance sont aussi acceptées.

Les installations permettant l'accès aux moyens de secours devront être signalées de manière visible (200 mm x 300 mm minimum) :



Plantations et mobiliers urbains

Les maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours ainsi que l'accès aux points d'eau incendie. L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ;
- L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à main ;
- La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.

Ceci impose le contrôle de la croissance des arbres et leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

Les essences végétales devront être choisies afin d'être le moins vulnérables possible au risque de feu de forêt (cf Guide DFCI - Sensibilité des haies face aux incendies de forêt sous climat méditerranéen, téléchargeable sur le site internet de l'Office Nationale des Forêts).

De plus, une attention particulière devra être portée concernant la plantation et l'entretien des haies qui devront être taillées et arrosées régulièrement en période sèche (sous réserve des restrictions d'eau). Les haies séparatives devront, conformément à l'Arrêté préfectoral cité ci-dessus, être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.

Stationnement des véhicules

Lorsqu'elle est nécessaire, l'interdiction de stationnement doit être réglementairement signalisée.

Le stationnement est strictement interdit au droit des PEI, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de chaussée non prévues à cet effet et de nature à retarder voire empêcher l'accès des moyens de secours publics aux hydrants ou aux constructions.

Recalibrage des voies et travaux de DECI

Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tels que le réaménagement de voie et la modification du réseau de DECI, ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis technique du SDIS.

Dispositions constructives concernant les équipements publics situés dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt

Poteaux électriques et téléphoniques

Les poteaux supportant les lignes électriques et téléphoniques devront être conçus dans un matériau non combustible.

Les ponts et les buses

Les ponts et les buses devront être bien signalés et entretenus afin d'éviter la propagation du feu. Les buses devront être conçues dans un matériau non combustible.

Les transformateurs électriques

Les transformateurs devront être visibles. Leur environnement devra être débroussaillé (cf Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var) et ils devront comporter une signalisation adéquate.