

ANNEXE A LA DELIBERATION / Synthèse des observations et réponses apportées

Pièces concernées	PPA ou CE	Observations formulées	Réponses apportées
Divers	Parc National de Port Cros	Le PLU doit être compatible avec le SCOT et intégrer favorablement les orientations et objectifs fondamentaux de la Charte du PNPC	Le PLU en vigueur est compatible avec ces deux documents. La compatibilité sera néanmoins démontrée dans le détail dans le cadre de la révision générale du PLU.
	CD	Le Département a joint des observations sur le PLU révisé et arrêté.	Ces demandes sont liées aux propositions effectuées dans le cadre de la révision générale sauf celles concernant l'OAP de Maudroume.
Notice	CE	Rajouter dans le préambule tous les éléments de procédure en cours et toutes informations nécessaires pour rendre plus aisée la compréhension du dossier (révision du PLU depuis son lancement par délibération, devenir du PPRif et application du PPRi).	Le préambule a été complété. Aucune mention au PPRi n'a été intégré car celui-ci demeure opposable.
	CE	Viser la parcelle AE 210 classée en zone UCa quartier du Pin à la place de la parcelle AE 2910	La référence cadastrale a été corrigée dans la Notice.
OAP Maudroume	UDAP	La hauteur autorisée à 8 M est de nature à porter atteinte à la perception de la qualité paysagère coté Batailler (maintenir les vues sur la ripisylve). Renforcer l'article UE 11 pour une meilleure qualité architecturale du bâti.	Une hauteur réduite à 7 m ne permettrait pas plus de transparence dans la zone. Enfin, pour tenir compte de la nécessité de surélever les planchers pour le risque inondation, le maintien d'une marge de 1 m supplémentaire par rapport à la hauteur de 7 m habituelle semble nécessaire. Toutefois, des dispositions relatives à la qualité architecturale sont introduites à l'article 11 pour le secteur UEm.
	CE	Renforcer l'article UEm 11 du règlement sur la qualité architecturale du bâti	
	Préfet du Var	L'OAP de Maudroume doit définir les conditions d'aménagement du secteur, matérialiser les enveloppes d'implantation des futurs bâtiments et définir les dispositions constructives à adopter sur les parcelles hors PPRi afin de tenir compte de l'intégralité du risque d'inondation et notamment les inondations des 18 et 19 janvier 2014.	Compte tenu des règles de reculs applicables par rapport à la voirie, au Batailler et à la prise en compte du PPRi, les possibilités de constructibilité sont déjà très réduites. Il convient de laisser la possibilité aux porteurs de projets d'étudier finement les conditions d'aménagements au regard de ces capacités réduites, ce qui n'est pas envisageable à l'échelle de l'OAP. Toutefois, afin de tenir compte de la connaissance de l'évènement pluvieux identifié en 2014, les espaces inondés sont représentés sur le schéma de l'OAP. Au sein de ces espaces, il est précisé que les études adéquates permettant de veiller à la sécurité des personnes devront être mises en œuvre au préalable à toute construction.
	CE	Matérialiser sur le plan les données relatives aux inondations de 2014 et en précisant dans le document que toute construction devra se situer en dehors de ce périmètre	

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 19 DEC 2019

Le Maire,



François ARIZZI

OAP Maudroume	CD	Le Département souhaite être associé à la conception du carrefour de Maudroume.	
		Un seul carrefour d'accès sur la départementale avec tourne à gauche pour les entrées et tourne à droite pour les sorties, Carrefour desservant le quartier Maudroume : tourne à droite avec mise en sens unique montant et accessible par les usagers venant de l'est, Les nouvelles constructions ne seront autorisées qu'après l'aménagement du carrefour central sur la RD 559 et raccordement des accès à ce carrefour,	Il a été précisé dans l'OAP que les services du Conseil Départemental devront être consultés pour la réalisation des accès et des axes de croisement préalablement à toute construction.
	CE	Préciser sur le plan les préconisations en termes de circulation définies par le Département	Les préconisations en termes de circulation ont été reprises dans l'OAP.
	CE	Rajouter un paragraphe sur le foncier	Il a été précisé que ce secteur est concerné par plusieurs propriétaires fonciers ayant le souhait de permettre un développement économique du secteur.
Règlement	UDAP / CE	Dispositions générales : compléter l'article 9 en limitant la hauteur des acrotères à 60 cm et exclure la possibilité d'installer des volets roulants dans le Village des Fourches labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » par le ministère de la Culture	L'article 9 des Dispositions Générales constitue un simple rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme.. Ces demandes sont prises en compte dans d'autres articles. Il a été rappelé à l'article 11 de la zone UD que dans le village des Fourches en particulier, les volets roulants sont interdits. Il est précisé dans l'annexe 10 qu'un acrotère ne peut mesurer plus de 60 cm.
	UDAP / CE	Dispositions générales : Article 16 , réintroduire l'implantation des locaux poubelles dans le corps des bâtiments afin de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère	La dérogation proposée est supprimée du projet de modification.
	CD / CE	Dispositions générales pour les Equipements publics Rajouter à la fin de l'article 16 « et que cela ne crée pas de danger sur les voies et notamment les routes départementales »	L'article 16 a été complété pour tenir compte de cette remarque.
	CE	Rappeler que l'arrêté préfectoral du 30/03/2015 sur le débroussaillage s'applique dans les EVP	La définition des EVP a été complétée pour intégrer cette observation.
	UDAP	Zone UD article 9 : éclaircir le point sur les règles de densité et les emprises au sol proposés pour les petits terrains afin d'être cohérent avec la justification annoncée dans la notice (favorable aux petits terrains).	Cette disposition est supprimée pour tenir compte des observations formulées
	CE	Supprimer la règle sur l'emprise au sol par tranches	
	UDAP	Zones UDb et UDC (hôtellerie) : la levée des règles limitatives des articles 9, 10 et 13 est de nature à porter atteinte à la préservation des sites protégés (limiter à un secteur identifié)	Après échanges avec les ABF, cette disposition est maintenue mais uniquement pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie.
	CE	Limiter en zone UDb et UDC la levée des règles limitatives des articles 9, 10 et 13 aux seules activités hôtelières existantes	

	ARS (Agence Régionale de santé)	<p>1- Eau potable : compléter les articles A4 et N4 (en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public) soit par la mention « conforme à la réglementation sanitaire en vigueur ». soit en détaillant les obligations des pétitionnaires (notamment autorisation préfectorale pour un usage autre qu'unifamilial)</p> <p>2- Ressource en eau potable : s'assurer de l'adéquation entre les ressources disponibles en eau potable et les besoins relatifs au développement de l'urbanisation même si elle reste modérée,</p> <p>3- Lutte contre les moustiques : possibilité de prévoir :dans le règlement, des prescriptions techniques afin d'éviter ou d'encadrer la prolifération des moustiques et mettre en place des mesures d'entretien des bassins de rétention (selon fiche technique).</p>	<p>1 – Les dispositions règlementaires demandées sont intégrées.</p> <p>2 – La consommation moyenne par abonnement est de : 223L/jour/habitant (Selon le rapport annuel sur l'eau potable de 2015, le volume consommé est de 3 193 m3/jour pour l'ensemble des habitants, soit 1 168 403 m3/an). Les eaux de la commune sont, notamment, importées des réserves en eau du barrage de Carcès. Cette alimentation est capable de répondre à un scénario de croissance démographique équivalent à 1,8% par an, ce que ne permet pas les évolutions apportées par la modification n°2. Le réseau actuel de distribution d'eau potable est donc suffisant en débit et en pression.</p> <p>3 – Ces dispositions n'entrent pas dans le champs de compétence du PLU.</p>
	CD	<p>Article 3 UE-3 : La création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite, les accès devant se raccorder au nouveau carrefour central. Les nouvelles constructions ne seront possibles qu'après réalisation du carrefour central, (Zone UEm)</p>	<p>Les dispositions règlementaires proposées sont intégrées à l'article 3 de la zone UE.</p>
	UDAP	<p>Protection contre les risques incendie : La création EVP dans les lotissements peut jouer un rôle défavorable dans la propagation des flammes. Ainsi il convient de rajouter dans le PLU que les prescriptions s'appliquant aux EVP ne font pas obstacle à l'application prioritaire de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 sur le débroussaillage.</p>	<p>Il a été rappelé dans la définition des EVP que leurs prescriptions ne font pas obstacle à l'application de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 sur le débroussaillage.</p>
	UDAP	<p>Annexes au règlement : compléter ou modifier les numéros des annexes (la modification de traite que des annexes 1, 6, 10, 17 et 18)</p>	<p>Il s'agit des numéros d'annexes existants dans le règlement du PLU depuis 2011 et issus du POS. Ces numéros d'annexes seront repris dans le cadre de la révision générale.</p>
Zonage	CE	<p>Délimite la zone NI quartier Gouron et la limite entre les zones UDa et UBb2 quartier de la Favière</p>	<p>Ces limites de zones étaient masquées par d'autres traits sur le plan de zonage. Il s'agit d'une erreur matérielle qui est corrigée.</p>
	CE	<p>Supprimer la création d'Espaces Verts Protégés dans les lotissements "Haut Para", "Pas de Courtin" et "Mont des Roses"</p>	<p>La création d'EVP est nécessaire afin de permettre de préserver la qualité paysagère des côteaux et de ne pas favoriser un morcellement trop important des parcelles. Toutefois, afin de tenir compte de cette observation, les EVP ont été réduits. Dans le Pas de Courtin, les EVP ont été uniquement maintenu dans les espaces verts du lotissement. Dans le Haut Para, seules les franges paysagères les plus marquées ont été conservées, notamment au Nord du lotissement. Dans le Mont des Roses, où la demande de protection émanant de l'ASL était forte, les accès indûment classés EVP ont été retirés ainsi que les autorisations délivrées.</p>
ER	CE	<p>Supprimer l'ER 121 au droit du lotissement "Les jardins du Content"</p>	<p>Cet ER a été supprimé pour tenir compte de l'application du droit de délaissement.</p>

ER	CE	Supprimer les ER 106, 115 et 208 au droit de la parcelle AO 327 quartier de La Plaine	Ces ER étaient déjà supprimés. Seule la tâche bleue matérialisant l'ancien projet de bassin de rétention figurait sur un plan. Celui-ci a été supprimé car n'ayant plus lieu d'être.
	CE	Supprimer l'ER 2 sur la parcelle AN 275 quartier le Pont	Les limites de cet ER ont été redéfinies pour tenir compte du droit de délaissement appliquée à la parcelle AN 275.
	CE	Redessiner l'ER 198 sur la parcelle AN 225 quartier du Pont afin que son tracé soit conforme à la cession faite à la commune	Les Limites de cet ER ont été redéfinies pour tenir compte de la cession foncière et du redécoupage parcellaire effectués.
	CE	Déplacer la voie (principe de desserte secondaire) vers le sud/est afin de l'éloigner des constructions existantes.	La voie de desserte a été légèrement décalée, ne remettant pas en cause les conditions de desserte par le nord du site.
Corrections d'erreurs matérielles et divers	Une version actualisée du cadastre officiel a été intégrée au plan de zonage		
	La mention au POS partiel opposable a été retirée du plan de zonage et remplacée par un rappel de l'application du Règlement National d'Urbanisme. Le délai d'application du POS partiel ayant en effet expiré.		
	L'expression "Plantations à réaliser" est parfois utilisée pour désigner les "Espaces Verts Protégés (EVP)". Pour éviter toute confusion, une uniformisation des documents est réalisée au profit "d'Espaces Verts Protégés (EVP)" dans la légende du zonage et dans le Titre 1 du règlement".		
	Le nom de l'ER 32b et sa localisation sont ajustées dans la liste des ER pour tenir compte de ses emprises réelles sur le plan de zonage		