



Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification

(Articles L.123-19 et L.123-13 du Code de l'Urbanisme)

Zone II NA du Moulin

Rapport de Présentation

comprenant une évaluation environnementale au titre de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme et une étude d'incidence Natura 2000 au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement

Zonage

Règlement

Emplacements Réservés

Sommaire

1. Préambule	4
1.1. Sainte-Maxime	4
1.2. Le POS	5
1.3. La zone IINA du Moulin	5
1.4. Procédures	7
1.4.1. Modification du POS	7
1.4.2. Evaluation environnementale et Incidences Natura 2000	8
2. Etat initial de l'environnement.....	10
2.1. Milieu physique	10
2.1.1. Contexte climatique	10
2.1.2. Topographie.....	10
2.1.3. Hydrographie	11
2.2. Biodiversité et milieux naturels.....	12
2.2.1. Protections environnementales.....	13
2.2.2. Habitats naturels	15
2.2.3. Espèces	17
2.2.4. Synthèse des enjeux	21
2.3. Cadre de vie et paysage	22
2.4. Réseaux	24
2.4.1. Réseau viaire	24
2.4.2. Réseaux sanitaires et autres	24
2.5. Risques	26
2.5.1. Risque Feux de forêt	27
2.5.2. Risque Inondation.....	29
3. Un projet d'intérêt général	31
3.1. Une nécessité d'offrir un parcours résidentiel complet à une population en forte augmentation	31
3.2. ... alors que le parc de logement est essentiellement secondaire	31
3.3. ... et que Le SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez a justement identifié le site du Moulin comme un site de développement (« espace de projet d'habitat »)	32
3.4. Parti d'aménagement.....	33
3.4.1. Un découpage établi au regard des risques	33
3.4.2. ... en continuité d'urbanisation	35
3.4.3. ... selon un mode d'urbanisation cohérent, économe et rationnel.....	41
3.4.4.... qui n'est pas soumis aux autres principes de la Loi Littoral	42
3.5. Les impacts du projet sur le zonage du POS.....	44
3.5.1. Secteurs.....	44
3.5.2. Secteurs protégés.....	45
3.5.3. Entrée de ville (Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).....	46
3.5.4. Reculs par rapport aux voies	48
3.5.5. Synthèse	48
3.6. Les impacts du projet sur le Règlement du POS.....	49
3.7. Les impacts du projet sur les Emplacements Réservés du POS	50
4. Zonage (après modification du POS)	51
5. Règlement (après modification du POS)	52
6. Liste des Emplacements Réservés	57
7. Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre de la modification du POS	58
7.1. Justification de la procédure retenue de modification du POS	58
7.2. Justification du choix opéré au regard de solutions de substitution raisonnables	59
7.3. Justification des choix au regard des documents d'urbanisme.....	60
7.3.1. Au regard du POS	60
7.3.2. Au regard du PLU en cours.....	62
7.4. Justification des choix au regard de l'environnement.....	68
7.4.1. Espaces Boisés Classés (E.B.C).....	68
7.4.2. Servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	68
7.5. Articulation avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement.....	69

7.5.1. Le SDAGE	70
7.5.2. Le SMVM	70
7.5.3. Le Plan National d'action en faveur de la tortue d'Hermann	71
7.5.4. La ZNIEFF n° 83-200-100 « Massif des Maures »	71
7.5.5. Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés	71
7.5.6. Les Zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement	72
7.6. Incidences générales sur l'environnement.....	73
7.7. Evaluation des incidences de la modification de POS sur le site Natura 2000	76
8. Evaluation et dispositif de suivi des résultats	77
8.1. Mesures de réduction et de suppression liées à la modification du POS.....	77
8.1.1. Evitement des zones de sensibilité écologique	77
8.1.2. Mesures calendaires	78
8.1.3. Mesures en phase chantier.....	78
8.2. Mesures de réduction et de suppression liées au maintien des continuités écologiques ¹⁴	78
8.3. Mesures de réduction et de suppression liées aux OLD ¹⁴	78
8.4. Mesures de compensation ¹⁴	78
8.5. Suivi écologique	79
9. Résumé non technique	80
10. Annexes.....	83
10.1. Annexe Faune / Flore	83
10.2. Notice d'incidences Natura 2000	83

NB : Les illustrations contenues dans le présent document sont extraites :

- du POS en vigueur (mars 1993) ;
- du projet de PLU en cours d'élaboration et notamment des documents de présentation du Diagnostic et du PADD présentés en réunions publiques et réunions des Personnes Publiques Associées depuis 2009 ;
- du « Diagnostic environnemental du secteur du Moulin » (EGIS Aménagement / mai 2012),
- des inventaires Faune et Flore réalisés par ALTARECO PACA en 2011 et 2012 (cf. 10.1 Annexe Faune Flore).

NB : Dans un souci de cohérence avec le document soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'Enquête Publique, l'énumération des références aux articles des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement qui ont évolué au 1^{er} janvier 2013, est celle des textes en vigueur jusqu'au 31 décembre 2012. A l'occasion de la prochaine révision générale du POS mettant en œuvre les dispositions de la loi Grenelle II, l'ensemble de ces articles seront actualisés.

1. Préambule

1.1. Sainte-Maxime

La commune de Sainte-Maxime est localisée au Sud-Est du département du Var.

Elle est administrativement rattachée au canton de Grimaud et à l'arrondissement de Draguignan, sous-préfecture du Var.

La commune de Sainte-Maxime fait partie du Syndicat Intercommunal du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez. Elle fait partie de la Communauté de Commune du Golfe de Saint-Tropez, créée le 1er janvier 2013, qui compte les 12 communes du SCoT auxquelles s'ajoute la commune de Collobrières.

Commune littorale, située au-delà du Massif des Maures, au Nord du Golfe de Saint-Tropez, elle est accessible en longeant le littoral par la RD559 ou en traversant le massif par la RD25 qui relie le Golfe à l'autoroute A8 (échangeur du Muy).

Cette desserte routière positionne la commune à moins de 2h des grandes agglomérations de la région : Nice (1h30), Marseille/Aix-en-Provence (1h30) et Toulon (1h).

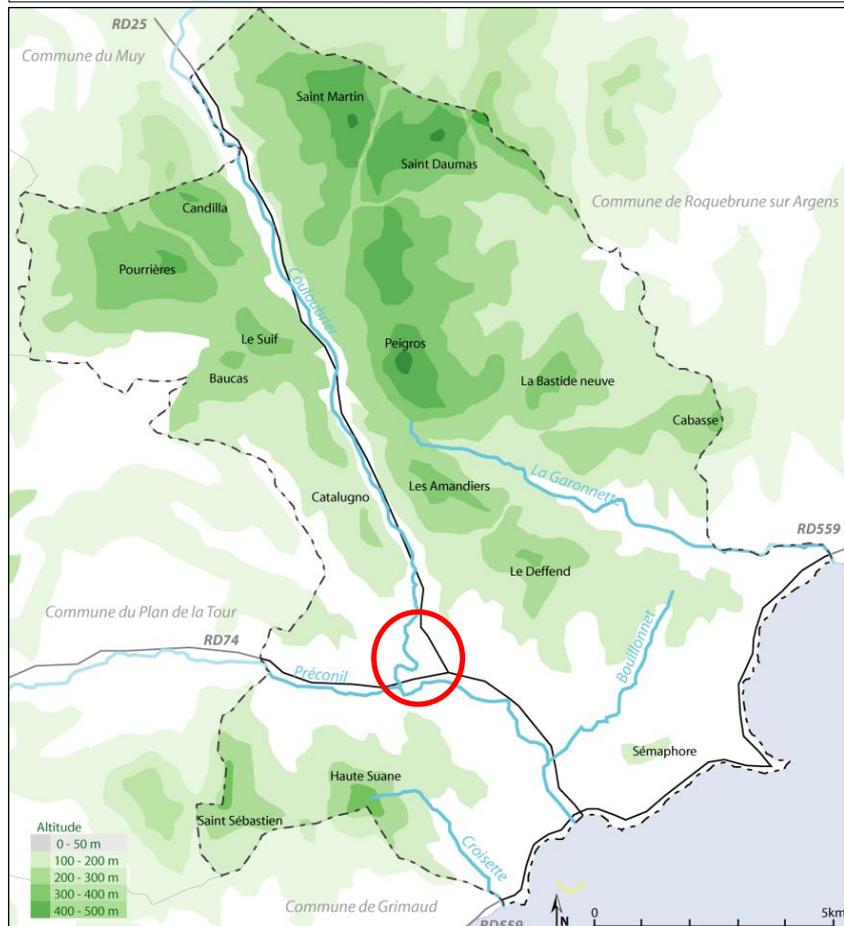
Le territoire communal, d'une superficie de 8.161 hectares, s'étend sur environ 12 km du Nord au Sud (de la commune du Muy à la mer) et sur 7 km d'Est en Ouest (de la commune de Roquebrune-sur-Argens à celle de Grimaud).

Le relief se caractérise par une succession de collines et de crêtes dont l'altitude diminue progressivement au fur et à mesure que l'on s'approche du littoral.

Les points culminants s'étagent de 100 à 350 mètres et se situent à environ 2 kilomètres de la mer donnant un caractère vallonné à la façade maritime de la commune.

Sur les 8.161 hectares de superficie que compte la commune, 5.500 hectares sont occupés par des forêts, soit 67 % du territoire.

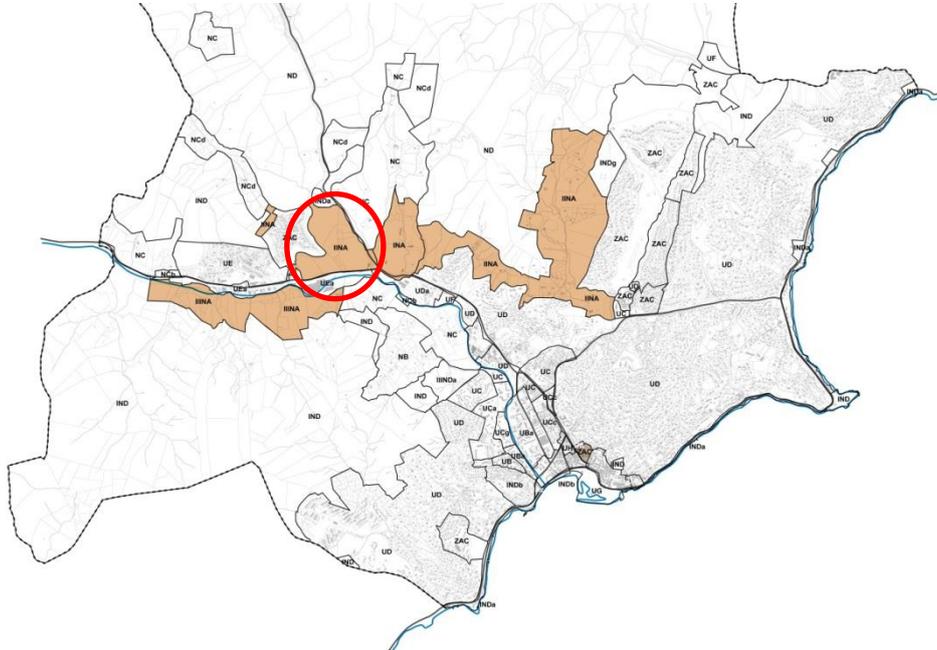
Le massif imposant structure fortement le paysage avec un arrière-plan omniprésent.



Département du Var
Commune de Sainte-Maxime

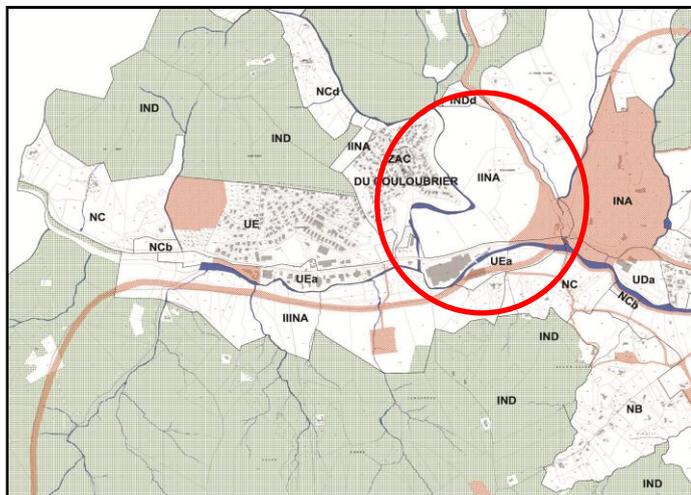
Au POS, les zones d'urbanisation future (NA) représentent 269,40 ha, soit 3,29% du territoire communal, réparties de la manière suivante :

- 31,80 ha (soit 11,80%) en zone INA¹ correspondant au pôle d'équipements existant (collège, ...) ;
- 175,95 ha (soit 65,31%) en zone IINA ;
- 61,64 ha (soit 22,88%) en zone IIINA².



La zone IINA du Moulin représente 38,6 hectares soit 14,32% des zones d'urbanisation future (I, II et III NA) et 21,93% des zones IINA.

Elle se situe en entrée de ville de Sainte-Maxime à l'Ouest de la RD25 (Le Muy - Sainte-Maxime) et au Nord de la RD74 (Sainte-Maxime - Le Plan de la Tour).



¹ « Il s'agit d'une zone d'équipements publics (...) destinée à être aménagée soit sous forme de ZAC, soit dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone (...) » (POS de Sainte-Maxime, mars 1993).

² « Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée, mais dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat (...) Cette zone réservée aux activités technico-commerciales et artisanales est destinée à être aménagée à l'occasion, soit d'une modification du POS, soit de la création d'une ZAC » (POS de Sainte-Maxime, mars 1993).

1.4. Procédures

1.4.1. Modification du POS

Par délibération du Conseil Municipal en date du 24 avril 2008, la commune a prescrit la révision générale de son POS et l'élaboration d'un PLU. Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a débattu le 18 mars 2010, des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des objectifs associés à ces orientations.

Dans le même temps, le Préfet du Var a prescrit :

- par Arrêté Préfectoral du 22 juillet 2011, la révision du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) approuvé le 9 février 2001 ;
- par Arrêté Préfectoral du 13 octobre 2003, l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRif) qu'il a rendu opposable par anticipation, par Arrêté du 13 juillet 2012.

Dans ces conditions, la finalisation du PLU (établissement de plans de zonage, rédaction d'un règlement, liste d'emplacements réservés, écriture d'un rapport de présentation, évaluation environnementale et étude des incidences du PLU sur le site Natura 2000, production d'annexes techniques, ...) n'interviendra pas avant 2014 ; et ce, d'autant que depuis le lancement du PLU en 2008, le cadre d'élaboration des PLU a sensiblement évolué, avec notamment :

- les lois portant « Engagement National pour l'Environnement », dites Grenelle I et II, en aout 2009 et juillet 2010,
- la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche en juillet 2010,
- l'ordonnance réformant la surface de plancher en novembre 2011,
- le décret portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement de décembre 2011,
- l'ordonnance portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme en janvier 2012,
- etc ...

Au regard des enjeux économiques et démographiques identifiés dans le PADD débattu en mars 2010, la commune souhaite favoriser quelques projets d'aménagement et de constructions visant à produire des logements diversifiés pour actifs, afin de répondre aux besoins de la population maximoise. A ce titre, il apparaît prioritaire de mettre en œuvre des opérations d'aménagement dans des secteurs appropriés, notamment la zone IINA du Moulin.

Cette modification du POS de Sainte-Maxime a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2012 conformément aux articles L.123-19 et 13 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-19 du Code de l'Urbanisme

« Les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les PLU. (...) Ils peuvent faire l'objet : a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L.123-13 ; (...) »

Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1-3 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

(...)

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

1.4.2. Evaluation environnementale et Incidences Natura 2000

L'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme précise que «*Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section : (...) les PLU (...) qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés*».

L'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme précise aussi que «*sont dispensées de l'évaluation environnementale, à condition qu'elles n'aient pas pour objet d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4³ du code de l'environnement (...) les modifications et révisions des documents d'urbanisme mentionnés aux 1° à 4° de l'article R.121-14 qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document (...)*».

Cette évaluation environnementale est réalisée selon les termes des articles R.414-22 et 23 du Code de l'Environnement :

Article R.414-22 du Code de l'Environnement

«*L'évaluation environnementale, l'étude d'impact ou la notice d'impact ainsi que le document d'incidences mentionnés respectivement au 1°, 3° et 4° du I de l'article R.414-19 tiennent lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 s'ils satisfont aux prescriptions de l'article R.414-23.* »

Article R.414-23 du Code de l'Environnement

«*Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est établi, s'il s'agit d'un document de planification, par la personne publique responsable de son élaboration, s'il s'agit d'un programme, d'un projet ou d'une intervention, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire, enfin, s'il s'agit d'une manifestation, par l'organisateur.*

Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

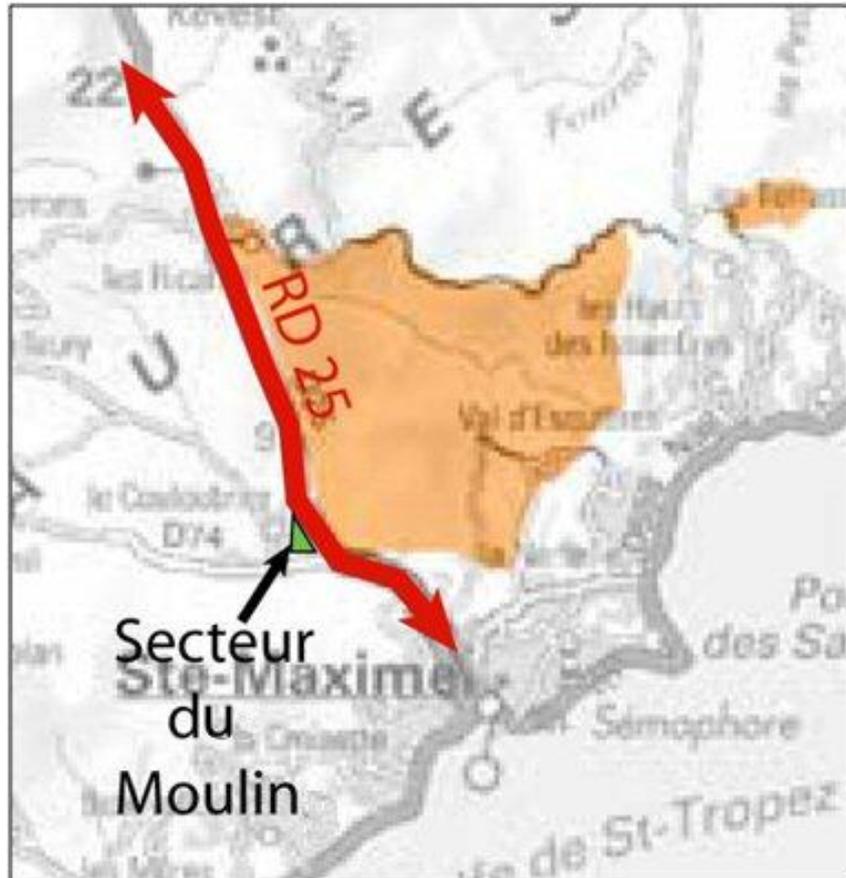
I.- Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation. (...) »

³ «*Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " : 1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; 2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ; 3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage (...)* » (Article L414-4 du Code de l'Environnement).

Une partie de la zone IINA du Moulin (0,26 ha, soit 0,7% de la zone IINA) étant située dans le périmètre du Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR 9301622 « Plaine et le massif des Maures » (soit 0,0008% du site Natura 2000), une évaluation environnementale de la présente modification du POS a été conduite.



Dans ces conditions, le présent Rapport de Présentation de la modification du POS est établi conformément à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3. Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R.414-3 à R.414-7 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;
4. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;
5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L.123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace ;
6. Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

2. Etat initial de l'environnement

2.1. Milieu physique

2.1.1. Contexte climatique

La commune de Sainte-Maxime présente un climat de type méditerranéen avec des étés chauds et secs, des hivers doux et des précipitations irrégulières et souvent orageuses en automne.

Précipitations Les chroniques de Sainte-Maxime regroupent les données sur les précipitations entre 1971 et 1995. La lame d'eau moyenne annuelle précipitée est de 928 mm. La pluviométrie importante avec une sécheresse estivale très marquée est typique du massif des Maures et de la côte méditerranéenne adjacente contrairement aux côtes varoises orientale (Fréjus) et occidentale (Hyères - Toulon) caractérisées aussi par une sécheresse estivale mais présentant des précipitations plus faibles. La région se situe en zone de climat méditerranéen, avec une période de sécheresse caractéristique de plusieurs mois au cours de l'été. L'automne est la période propice aux épisodes orageux parfois violents (épisodes méditerranéens) avec des précipitations extrêmement localisées et intenses, pouvant provoquer des inondations par débordement du Préconil (au Sud de l'aire d'étude) et du Bouillonnet.

Températures Les températures sont influencées par la mer Méditerranée, douces en hiver et élevées en été. La température moyenne annuelle est de 15°C, la moyenne du mois le plus chaud (juillet) est de 24,5°C et celle du mois le plus froid (janvier) est de 7°C. L'amplitude maximale constatée entre 1986 et 1995 avec, la moyenne des maxima du mois le plus chaud moins la moyenne des minima du mois le plus froid, est de 30,7°C.

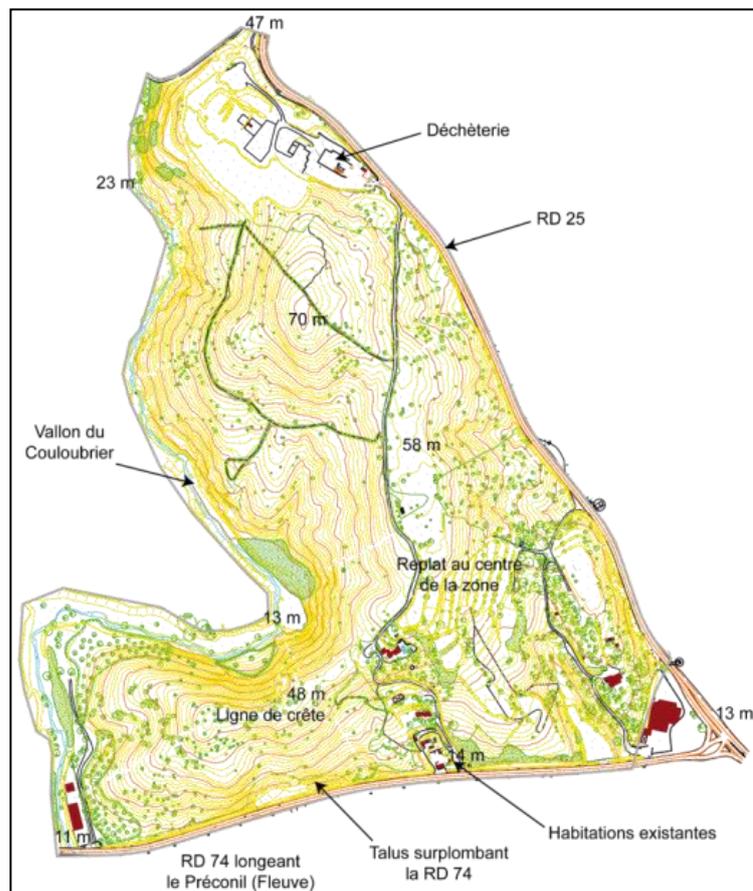
Ensoleillement La commune de Sainte-Maxime bénéficie d'un ensoleillement de près du double de celui de la moyenne française. Les zones en ubac et les fonds de vallon, orientés au Nord sont caractérisés par une atmosphère humide et des nappes d'air froid en hiver. Ils sont donc moins propices pour l'habitat. Le reste du site situé sur un versant ensoleillé orienté au Sud, à l'Est et à l'Ouest, plus sec tout au long de l'année, est moins favorable à la végétation et plus propice à l'habitat.

2.1.2. Topographie

Le site du Moulin présente une topographie accentuée avec des pentes moyennes de 20 à 30% et son altitude varie de 16 à 70 mètres.

Les pentes les plus fortes (30 à 60%) se trouvent au Sud du site face à la RD74.

Au Nord de la zone, un oppidum se dégage avec des pentes plus faibles (7 à 13%).



Sa topographie est marquée par :

- la présence du vallon du Couloubrier en limite Ouest, avec des pentes pouvant atteindre localement 50% (photo 1),
- une ligne de crête relativement plane, orientée Nord-Sud,
- un secteur plat au centre,
- des pentes plus douces au Sud-Est et à l'Est (photo 2),
- un talus en limite Sud au Nord de la RD74, en partie artificiel.



Photo 1



Photo 2

2.1.3. Hydrographie

Réseau hydrographique communal

Le réseau hydrographique est majoritairement constitué par le bassin versant du Préconil et de ses affluents :

- Le Préconil est un fleuve côtier, prenant sa source sur la commune voisine de Plan de la Tour, qui a un réseau hydrographique d'une longueur d'environ 12 km et constitue le principal cours d'eau du territoire. Il est orienté d'Ouest en Est à l'amont, le long de la RD74, puis plonge vers le Sud dans sa deuxième partie. Malgré son bassin versant réduit (58,8 km²), le Préconil est alimenté par de nombreuses vallées sèches en amont (ruisseau du Gourier et celui de basse Suane, d'Empoise ...) ainsi que par deux affluents principaux : le Couloubrier et le Bouillonnet.
- Le Couloubrier vient du Nord de la commune et longe la RD25 sur un linéaire de 4,4 km. Ce cours d'eau d'origine collinaire reçoit les eaux du ruisseau du Pey et du Vallon des Prés. Les ruisseaux qui le forment au niveau du col de Gratteloup naissent autour de 300 m d'altitude, puis le Couloubrier s'encaisse dans une vallée étroite, concentrant et accélérant les eaux en cas de forts épisodes pluviaux.
- Le Bouillonnet, affluent à l'Est du Préconil, prend sa source au niveau du golf de Sainte-Maxime et vient se jeter dans le Préconil au niveau du quartier du Plan. Ce cours d'eau a un caractère très urbain.

Il est à noter que la commune de Sainte-Maxime présente également deux autres cours d'eau structurants :

- La Garonnette est un cours d'eau d'une longueur de 7 km drainant un bassin versant de 13 km² ;
- La Croisette a un linéaire de 2,3 km, drainant un bassin versant de petite taille.

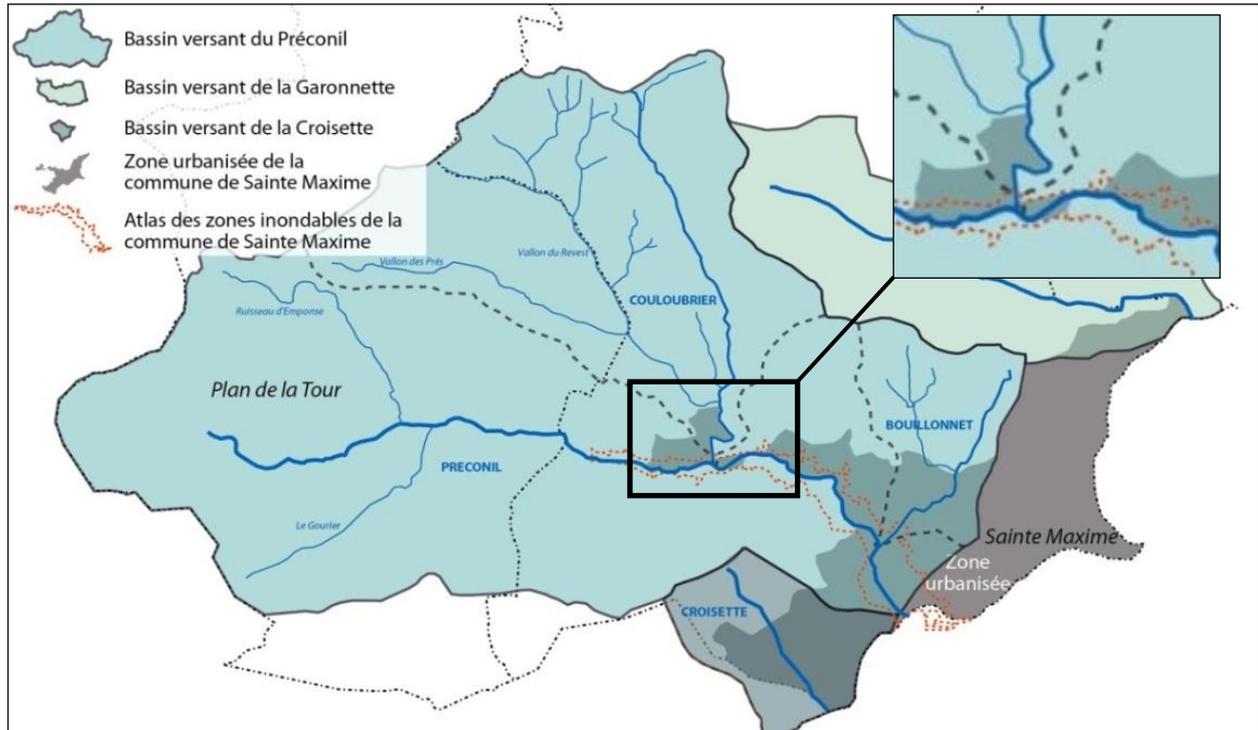
Comme le montre le schéma ci-dessous, le secteur du Moulin est couvert par le bassin versant du Préconil.

Précisément, le site du projet ne présente pas de cours d'eaux permanents sur son emprise même, tout au plus quelques talwegs ne présentant pas de traces d'écoulements.

Par contre, il se situe à la confluence de plusieurs cours d'eau permanents d'après la carte IGN. Ils marquent ses limites, et s'écoulent globalement du Nord-Ouest au Sud-Est :

- au Nord et à l'Ouest, le Couloubrier,
- au Sud, le Préconil.

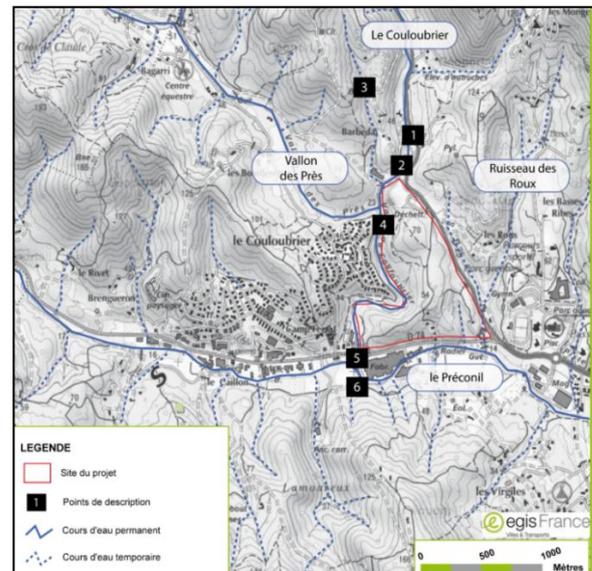
On peut noter, par ailleurs, la présence en amont du site du Vallon des Prés (affluent du Couloubrier), puis à l'aval, du Ruisseau des Roux (affluent du Préconil). Il s'agit de vallons secs en période sèche. Néanmoins ils sont occasionnellement le siège de forts écoulements lors d'évènements pluvio-orageux importants. A noter cependant que le Vallon des Prés est indiqué en cours d'eau permanent d'après la carte IGN.



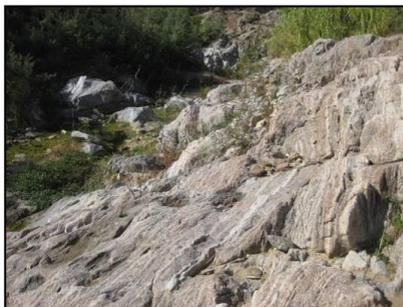
Couloubrier

Le Couloubrier prend sa source dans le massif des Maures, à proximité de Sainte Maxime. Il s'agit, comme le Préconil, d'un cours d'eau permanent mais avec des périodes d'étiages sévères allant jusqu'à l'assec. Les variations de débit inter-saisonnnières sont donc très importantes.

En amont du secteur d'étude, le Couloubrier sert d'exutoire aux bassins d'écroulement de la Route Départementale N°25. Puis il reçoit pour affluent en rive droite, au niveau du pont de la déchetterie, un thalweg dont le bassin versant a une surface d'environ 12 km². A l'Ouest du lieu-dit Barbedaï, une petite retenue d'eau [3] a été aménagée dans ce talweg. Le Couloubrier reçoit un autre affluent 150 m plus à l'aval, le Vallon des Prés. Le lit devient alors assez large, et est taillé dans le substratum rocheux (gneiss). A ce niveau on note des laisses de crues à plusieurs mètres au-dessus du fond du lit. Par la suite le Couloubrier se jette dans le Préconil au droit du pont [5] sur la Route Départementale n°74.



Cette confluence au niveau de l'usine Brisach est un point sensible où il a été préconisé de reconquérir une zone d'expansion de crue avec rectification du tracé des lits mineurs des deux cours d'eau [6] (Source : Etude Sogreah).



Lit du Couloubrier



Le Couloubrier au niveau de la RD 74, à sec (fin septembre)



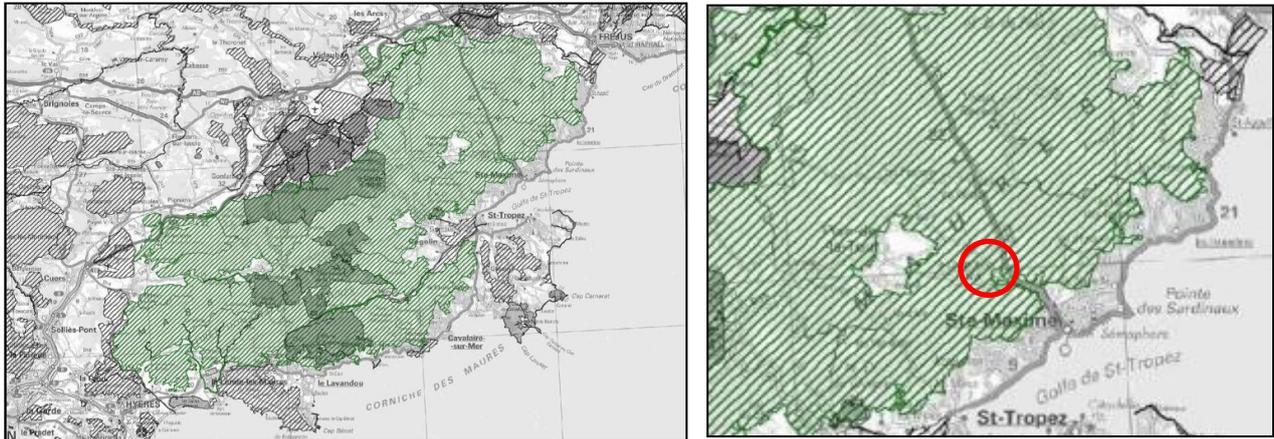
2.2. Biodiversité et milieux naturels

2.2.1. Protections environnementales

La commune de Sainte-Maxime est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et un Site Natura 2000.

La ZNIEFF terrestre de type II n° 83-200-100 « Maures » (75 425,57 ha).

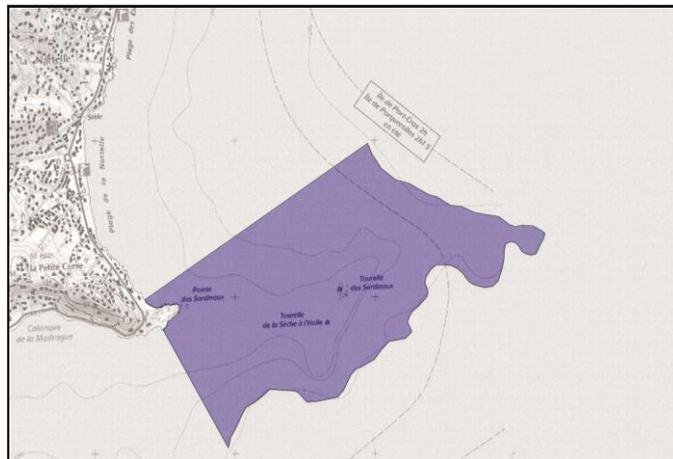
« Ensemble forestier exceptionnel tant du point de vue biologique qu'esthétique. Zone cristalline très diversifiée en biotopes encore bien préservés : paysages rupestres, ripisylves, taillis, maquis, pelouses et de très belles formations forestières. Relief accentué traversé par de nombreux ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires » (Source : DREAL PACA).



De fait, la zone IINA du Moulin est comprise pour partie dans la ZNIEFF des Maures (avec 27,8 hectares, elle en représente 0,04%).

La ZNIEFF marine de type I n° 83-000-018 « Pointe des Sardaïnaux et sèche à huile » (237,97 ha).

« Paysages sous-marins de qualité exceptionnelle, sites archéologiques sous-marins. Formations géologiques monumentales : falaises, tombants, grottes. Diversité spécifique importante. Site exceptionnel pour la plongée sous-marine » (Source : DREAL PACA).



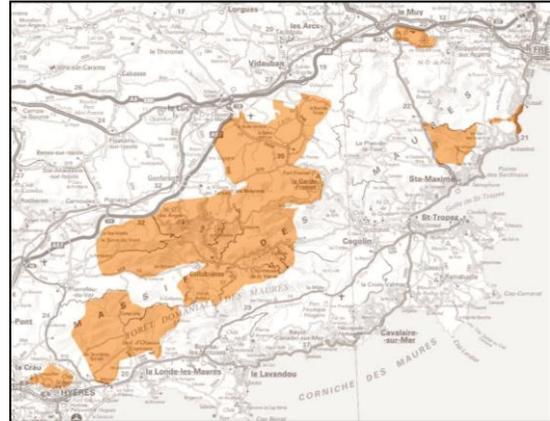
En revanche, la zone IINA du Moulin n'impacte pas la ZNIEFF marine des Sardaïnaux.

Le Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR 9301622 « La plaine et le massif des Maures » (33 950 ha)

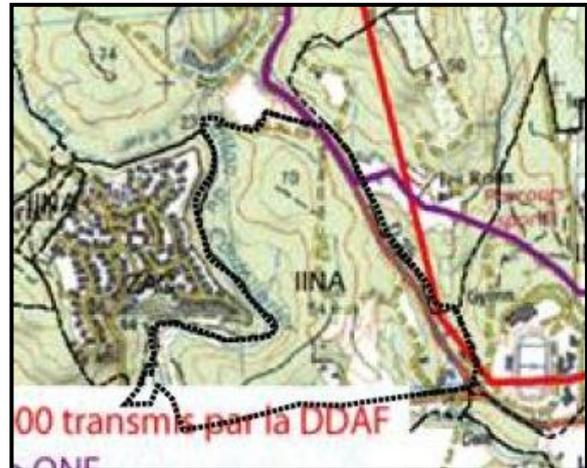
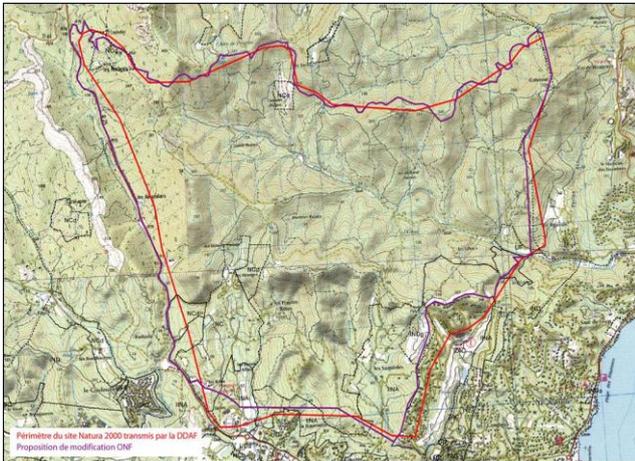
« Zone cristalline très diversifiée en biotopes bien préservés. Paysages rupestres, cultures et friches, ripisylves, taillis, maquis, pelouses, mares temporaires méditerranéennes, ruisseaux et rivières, sources.

Le site accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

Le site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe » (Source : DREAL PACA).



La zone IINA du Moulin est pour une faible partie concernée par le Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR 9301622 « La plaine et le massif des Maures » qui compte 33 950 hectares, dont moins de 1 600 hectares sur la commune de Sainte-Maxime. Quelques 0,26 ha (soit 0,7% de la zone IINA du Moulin) sont compris dans le périmètre du Site d'Importance Communautaire (soit 0,0008% du site Natura 2000).



A noter que le littoral maximois ne fait pas partie du périmètre du Site d'Importance Communautaire FR 9301624 « Corniche Varoise ».

Le site du Moulin en entrée de ville Nord de Sainte-Maxime en est éloigné de plusieurs kilomètres.



2.2.2. Habitats naturels

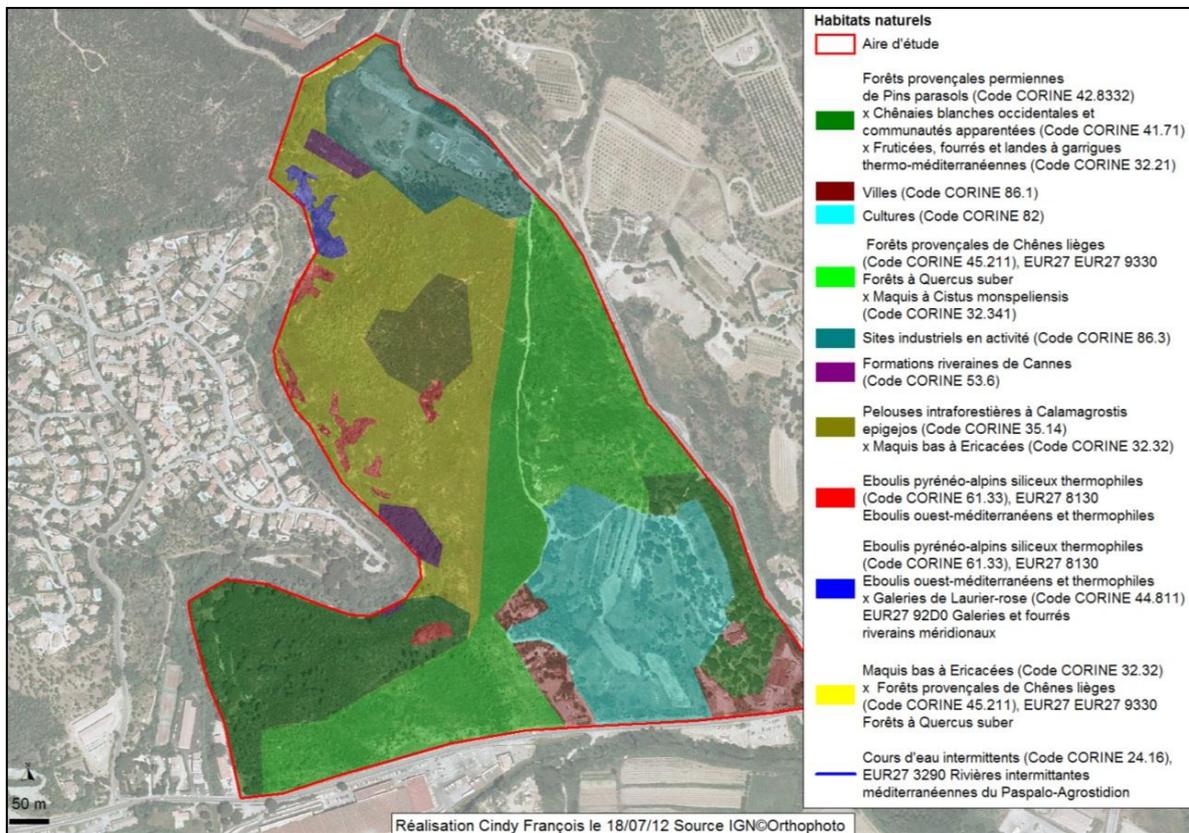
Etat initial

La zone du Moulin présente un faciès écologique et paysager typique de la Provence cristalline (Maures) après passage d'une perturbation. La dynamique végétale se situe en effet au sein d'une phase de colonisation post-incendie (2003 notamment) ayant induit :

- la disparition d'un milieu naturel fermé : la subéraie (*Quercus suber*),
- l'ouverture du milieu et sa colonisation par des espèces pionnières des milieux perturbés (*Erica arborea*, *Cistus monspeliensis*, *Pinus pinea*, etc.).

Le Sud de la zone est essentiellement représenté par le lit du Couloubrier, ruisseau à écoulement temporaire (au niveau de la zone d'étude) surplombé par un ensemble de roches cristallines affleurantes. Les fonds de vallons du Sud-Est de la zone, épargnés par les incendies, présentent quant à eux un couvert arboré dense dominé par le Pin Pignon (*Pinus pinea*), le Chêne liège (*Quercus suber*), le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) et le Mimosa (*Acacia dealbata* ; espèce introduite et envahissante).

Il s'agit d'un ensemble d'habitats anthropiques ne présentant aucun enjeu écologique majeur et exerçant un ensemble de perturbations sur le milieu naturel environnant (fragmentation de l'habitat naturel, pollutions diverses, risques d'incendies, etc.).



Maquis bas à Ciste de Montpellier sur la rive Est du Couloubrier



Chênes lièges et Bruyère arborescente



Pelouse mésophile au sein d'un vallon en pente douce dominant le Couloubrier



Affleurement rocheux en surplomb du Couloubrier



Fond de vallon boisé dominé par le Mimosa et le Pin pignon



Lit asséché du Couloubrier en automne



Lit du Couloubrier et ses rives méso-hygrophiles



Population de Canne de Provence en bordure Ouest du Couloubrier

Enjeux locaux de conservation

Les enjeux locaux de conservation peuvent être définis en fonction des types de milieux.

Pour les milieux ouverts à semi-ouverts :

Ce type de milieu est le résultat des incendies de 2003 au cœur d'une subéraie où seuls quelques individus de Chêne liège (*Quercus suber*) subsistent sur pied ponctuellement. On y distingue des faciès dominants répartis sur plus de la moitié de l'aire d'étude :

Forêts provençales de Chênes lièges, DH1 : EUR27 9330 Forêts à <i>Quercus suber</i> x Maquis à <i>Cistus monspeliensis</i>	<u>Enjeu patrimonial modéré à faible</u> Cet habitat naturel constitue un enjeu local de conservation plutôt faible vis-à-vis du projet à l'exception des individus de Chêne-liège encore sur pied qui constituent un enjeu local de conservation fort.
Maquis bas à Ericacées x Forêts provençales de Chênes lièges, DH1 : EUR27 9330 Forêts à <i>Quercus suber</i>	<u>Enjeu patrimonial modéré à faible</u> Cet habitat naturel constitue un enjeu local de conservation plutôt faible vis-à-vis du projet à l'exception des individus de Chêne-liège encore sur pied qui constituent un enjeu local de conservation fort.
Pelouses intraforestières à <i>Calamagrostis epigejos</i> x Maquis bas à Ericacées	<u>Enjeu patrimonial modéré</u> Cet habitat naturel, compte tenu de sa rareté à l'échelle de la zone d'étude présente des enjeux locaux de conservation jugés modérés vis-à-vis du projet.
Eboulis pyrénéo-alpins siliceux thermophiles, DH1 : EUR27 8130 Eboulis Ouest-méditerranéens et thermophiles	<u>Enjeu patrimonial modéré</u> Les enjeux locaux de conservation de cet habitat naturel d'intérêt communautaire sont jugés forts en raison de son rôle d'habitat d'espèces (chiroptères, reptiles, etc.).

Pour les milieux fermés :

Ce type de milieu se caractérise par un couvert arboré dense, épargné par les incendies de 2003 et majoritairement représenté au Sud de l'aire d'étude (fond de vallon). Cette formation naturelle tend actuellement à se banaliser en raison de la colonisation importante du Mimosa (*Acacia dealbata* - espèce invasive).

Forêts provençales permienues de Pins parasols x Chênaies blanches occidentales et communautés apparentées x Fruticées, fourrés et landes à garrigues thermo-méditerranéennes	<u>Enjeu patrimonial modéré à faible</u> Les enjeux locaux de conservation de cet habitat naturel sont jugés faibles en raison de son état de conservation et de la colonisation importante du milieu par le Mimosa.
---	---

Pour les milieux aquatiques :

Les cours d'eau intermittents, DH1 : EUR27 3290 Rivières intermittentes méditerranéennes du <i>Paspalo-Agrostidion</i>	<u>Enjeu patrimonial fort</u> Les enjeux locaux de conservation en présence d'aménagement sur cet habitat seraient jugés forts ; toutefois cet habitat naturel se situe en dehors de la zone d'aménagement projetée, les enjeux locaux de conservation de cet habitat naturel sont par conséquent jugés faibles.
Eboulis pyrénéo-alpins siliceux thermophiles, EUR27 8130 Eboulis Ouest-méditerranéens et thermophiles x Galeries de Laurier-rose, DH1 : EUR27 92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux	<u>Enjeu patrimonial modéré</u> Les enjeux locaux de conservation en présence d'aménagement sur cet habitat seraient jugés forts ; toutefois cet habitat naturel se situe en dehors de la zone d'aménagement projetée, les enjeux locaux de conservation de cet habitat naturel sont par conséquent jugés faibles.
Formations riveraines de Cannes	<u>Enjeu patrimonial très faible</u> Les enjeux locaux de conservation de cet habitat naturel sont jugés faibles vis-à-vis du projet.

Pour les milieux anthropisés :

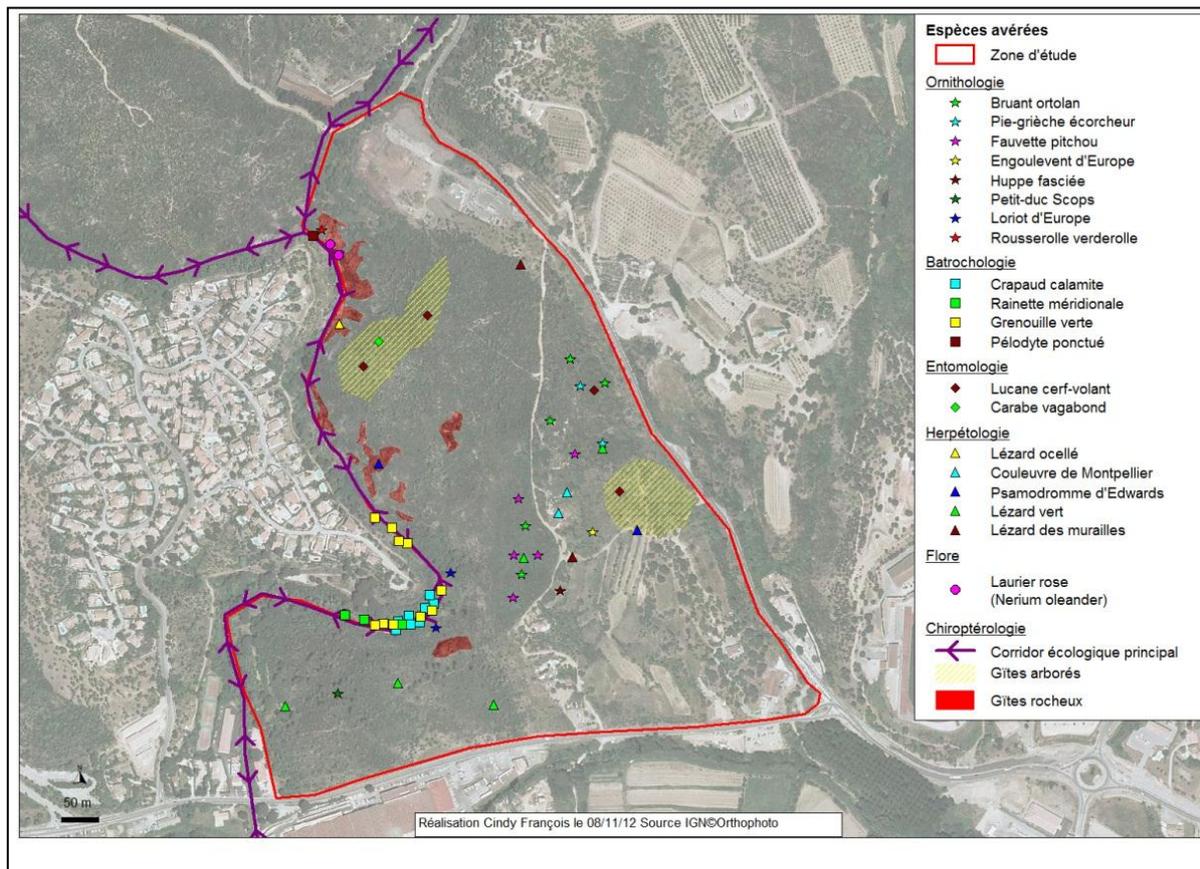
Il s'agit d'un ensemble d'habitats anthropiques ne présentant aucun enjeu écologique majeur et exerçant un ensemble de perturbations sur le milieu naturel environnant (fragmentation de l'habitat naturel, pollutions diverses, risques d'incendies, etc.).

2.2.3. Espèces

La période d'inventaire (du début du printemps au début de l'été) de l'ensemble des compartiments floristiques et faunistiques ainsi que la pression de prospection satisfaisante permettent (hors insectes) la réalisation d'un inventaire écologique exhaustif de la zone d'étude. Ces prospections de terrain ont en outre permis de déterminer un pool d'espèces potentielles déterminé par la nature et l'état de conservation des habitats naturels, associée à une réflexion en termes de fonctionnalités écologiques et d'habitats potentiels pour les espèces.

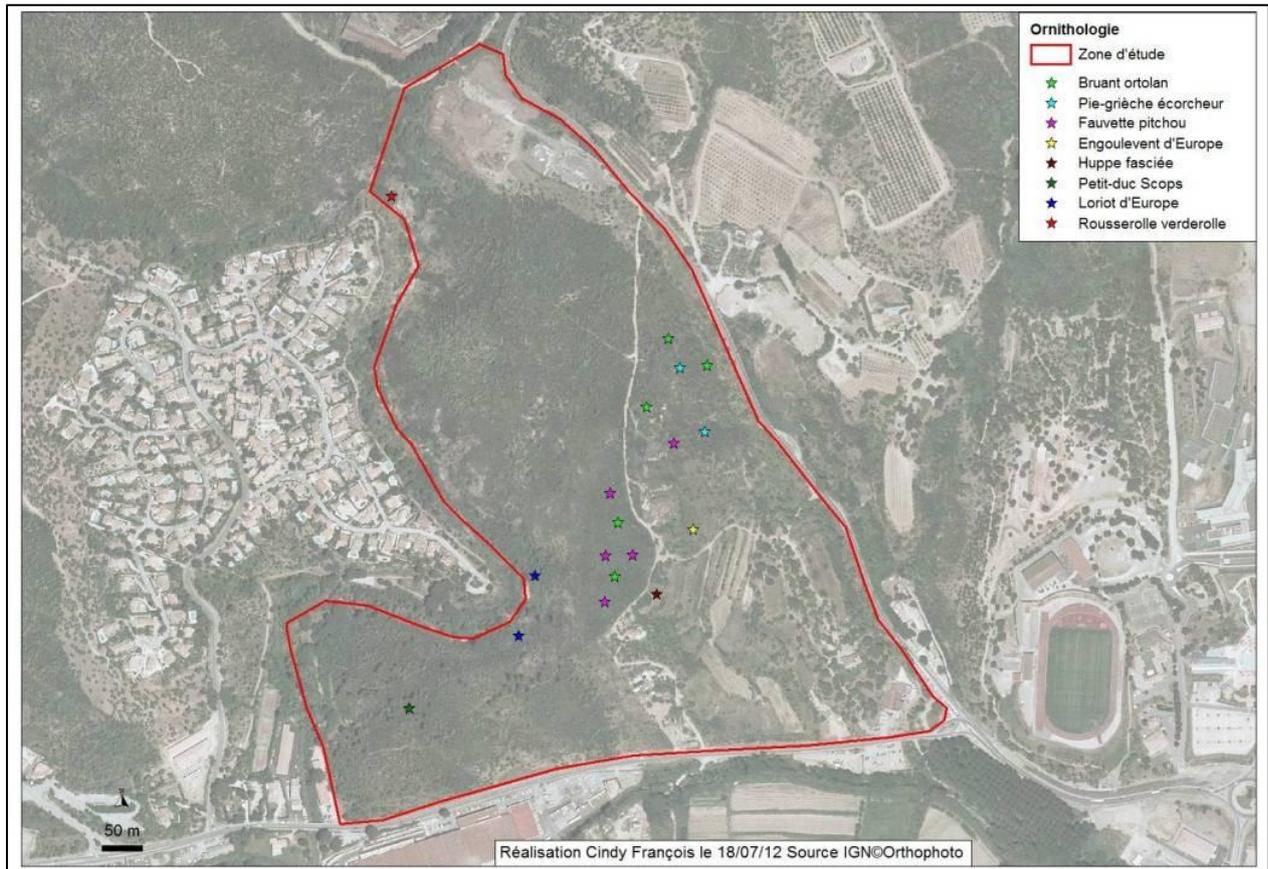
Groupes inventoriés et experts	Calendrier des prospections écologiques effectuées
Botanique et habitats (C. François ; S.Voiriot)	13 octobre 2011 02 mai et 25 juin 2012
Entomologie (S.Voiriot)	23 mai et 01 juin 2012
Herpétologie (S.Voiriot)	02 mai et 24 juin 2012
	Compléments d'inventaires sur la Tortue d'Hermann : 03 mai, 15 mai et 05 juin 2012
Batrachologie (S.Voiriot)	30 avril et 24 juin 2012
Ornithologie (S.Voiriot)	14 juin et 03 juillet 2012
Chiroptérologie (S.Voiriot)	15 juin 2012

Un protocole spécifique à l'étude de la Tortue d'Hermann sera mis en place. Afin de mieux appréhender le statut de présence de l'espèce sur la zone d'étude (répartition, exploitation de l'espace et qualité de la population), le bureau d'étude technique a appliqué le protocole d'étude standardisé mis en place par la DREAL PACA (http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pnathh_projets_04012010_cle02194f.pdf) pour l'étude des populations des Maures.



Compartment écologique	Dénomination	Statut réglementaire ⁴	Enjeu patrimonial	Enjeu local de conservation
Flore	Laurier rose (<i>Nerium oleander</i>)	PN	LR Tome 1	Modéré
Insectes	Carabe vagabond (<i>Carabus vagans</i>)	-	Fort	Modéré
	Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)	DH2	Faible	Modéré à faible
Amphibiens	Crapaud calamite (<i>Bufo calamita</i>)	DH4 PN	Modéré à faible	Faible
	Rainette méridionale (<i>Hyla meridionalis</i>),	DH4 PN	Modéré à faible	Faible
	Grenouille verte (<i>Pelophylax esculentus</i>),	DH5 PN	Faible	Faible
	Pélodyte ponctué (<i>Pelodytes punctatus</i>)	PN	Fort	Faible
Reptiles	Lézard ocellé (<i>Timon lepidus</i>)	PN	Fort	Fort
	Psammodrome d'Edwards (<i>Psammodromus hispanicus edwardsianus</i>)	PN	Modéré	Modéré
	Lézard des murailles (<i>Podarcis muralis</i>),	PN DH4	Faible	Faible
	Lézard vert occidental (<i>Lacerta bilineata bilineata</i>)	PN	Faible	Faible
	Couleuvre de Montpellier (<i>Malpolon monspessulanus</i>)	PN	Faible	Faible
Chiroptères	Barbastelle d'Europe (<i>Barbastella barbastellus</i>)	PN DH2 DH4	Fort	Fort
	Murin de Bechstein (<i>Myotis bechsteini</i>)	PN DH2 DH4	Fort à modéré	Fort à modéré
	Noctule de Leisler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	PN DH4	Modéré	Fort à modéré
	Cortège chiroptérologique faiblement patrimonial	PN DH4	Modéré à faible	Modéré à faible

⁴ PN : Protection nationale ; DH2/DH4 : Annexe 2 et/ou 4 de la Directive « Habitats-Faune-Flore » ; DO1 : Annexe 1 de la Directive « Oiseaux »



Compartiment écologique	Dénomination	Statut biologique <i>in situ</i>	Statut réglementaire ⁵	Enjeu patrimonial	Enjeu local de conservation
Oiseaux	Huppe fasciée (<i>Upupa epops</i>)	Nicheur potentiel	PN	Fort à modéré	Fort à modéré
	Bruant ortolan (<i>Emberiza hortulana</i>)	En migration active	PN / DO1	Fort	Modéré
	Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)	En migration active	PN / DO1	Modéré	Modéré
	Fauvette pitchou (<i>Sylvia undata</i>)	Nicheur certain	PN / DH4	Modéré	Modéré
	Engoulevent d'Europe (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	Nicheur probable	PN	Modéré	Modéré
	Petit-duc scops (<i>Otus scops</i>)	Nicheur potentiel	PN	Modéré à faible	Modéré
	Circaète Jean-le-blanc (<i>Circaetus gallicus</i>)	De passage	PN / DO1	Modéré	Faible
	Lorient d'Europe (<i>Oriolus oriolus</i>)	Nicheur certain	PN	Modéré à faible	Faible
	Rousserolle verderolle (<i>Acrocephalus palustris</i>)	Nicheur probable	PN	Modéré à faible	Faible

⁵ **PN** : Protection nationale ; **DH2/DH4** : Annexe 2 et/ou 4 de la Directive « Habitats-Faune-Flore » ; **DO1** : Annexe 1 de la Directive « Oiseaux »

Zones de sensibilité de la Tortue d'Hermann⁶

La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) est une tortue terrestre de taille moyenne (20 centimètres de longueur maximale de carapace pour les femelles dans le Var, 25 centimètres en Corse), caractérisée par une carapace ovale assez fortement bombée, de couleur jaune-verdâtre à jaune-orangé, ornée de motifs noirs aux contours assez réguliers.

Le noyau provençal occupe essentiellement le massif des Maures, la plaine des Maures, le massif de la Colle du Rouet et le plateau de Gonfaron- Flassans sur Issole, à l'Ouest de la plaine des Maures.

Le long du littoral, la Tortue d'Hermann présente une sensibilité très faible (bleue) et une sensibilité moyenne à faible (vert).

Dans la forêt des Maures, la tortue a une sensibilité moyenne à faible (vert)

« Ces territoires constituent une matrice intercalaire entre les noyaux, appelée également répartition diffuse. Il s'agit de territoires où l'espèce est présente mais généralement en faible densité ou de densité non évaluée. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer des efforts de prospections », notamment dans le secteur du Moulin tangenté par la zone bleue.

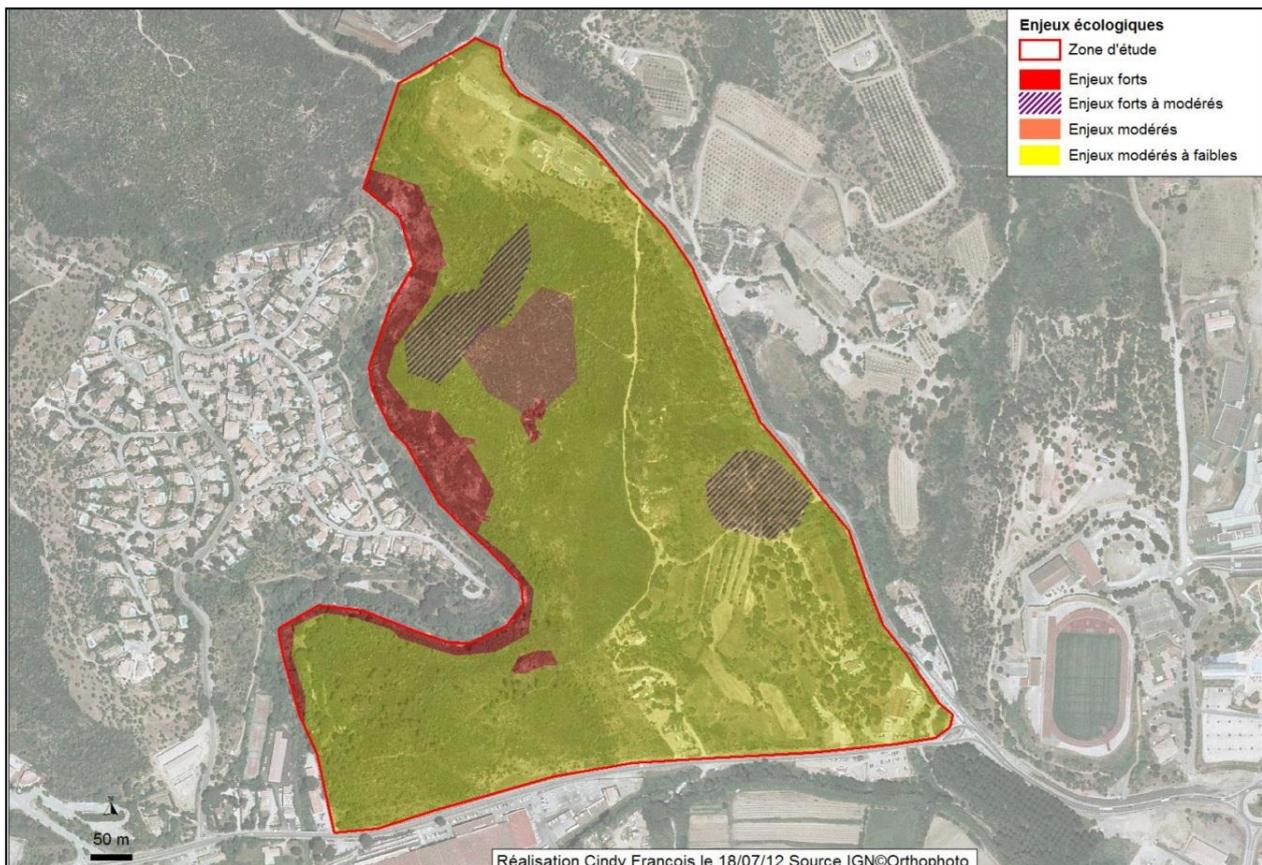


⁶ Source : Plan national d'action en faveur de la Tortue d'Hermann, DREAL PACA

2.2.4. Synthèse des enjeux

Les prospections de terrain ont permis de mettre en évidence la présence d'enjeux écologiques et réglementaires au sein de la zone d'étude *stricto sensu*, qui se concentrent majoritairement sur le lit du Couloubrier et ses abords immédiats :

- Enjeux habitats et flore liés à la présence de Chêne-lièges remarquables encore sur pied après passage des incendies, d'une pelouse mésophile rare à l'échelle de la zone d'étude, d'affleurements rocheux et du lit du Couloubrier avec la présence du Laurier rose ;
- Enjeux entomologiques liés à la présence d'espèces patrimoniales (Lucane Cerf-volant, Carabe vagabond) et d'arbres gîtes de coléoptères sapro-xylophage ;
- Enjeux batrachologiques au sein du lit du Couloubrier et ses zones connexes (Crapaud calamite, Pélodyte ponctué, rainette méridionale) ;
- Enjeux herpétologiques liés à la présence du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards ;
- Enjeux ornithologiques liés à la présence de la Huppe fasciée, de l'Engoulevent d'Europe, de la Pie-grièche écorcheur, du Bruant ortolan, du Petit-duc scops ;
- Enjeux chiroptérologiques liés à la présence de zones de chasse et de gîtes favorables.

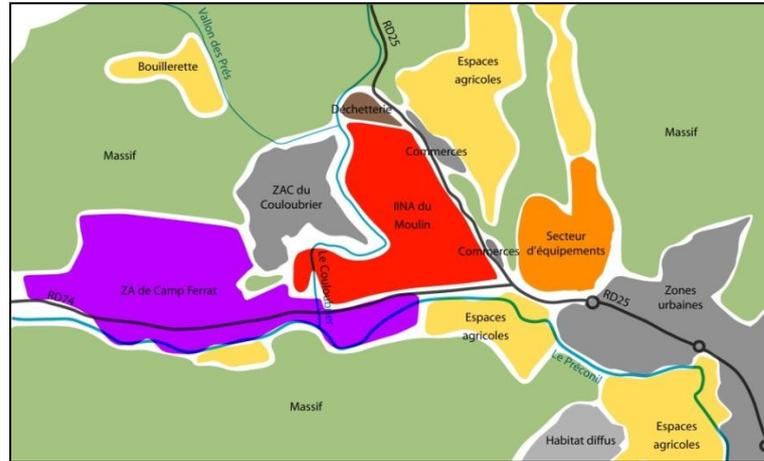


Enjeux forts (rouge)	Corridor écologique, habitat naturel d'intérêt communautaire, habitats d'espèces protégées
Enjeux forts à modérés (rayé violet)	Habitats de certaines espèces de coléoptères saproxylophages, de certaines espèces d'oiseaux et gîtes potentiels de chiroptères, habitat d'intérêt communautaire
Enjeux modérés (orange)	Habitat relictuel méso-hygrophile rare à l'échelle de la zone d'étude (enjeu patrimonial fort)
Enjeux modérés à faibles (jaune)	Habitat d'espèces (Oiseaux, Chiroptères, insectes), partie de la ZNIEFF, continuité écologique

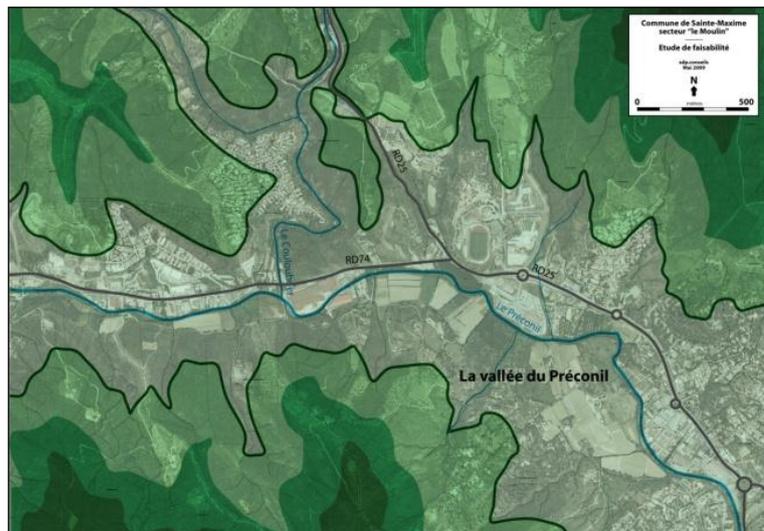
2.3. Cadre de vie et paysage

Situé en entrée de ville, le site du Moulin est caractérisé par la présence :

- de deux voiries départementales, la RD25 à l'Est et la RD74 au Sud,
- de deux cours d'eau, le Préconil au Sud et ses affluents le Vallon des Prés au Nord et le Couloubrier à l'Ouest,
- de la déchetterie au Nord (Installation Classée Pour l'Environnement),
- d'espaces agricoles, de commerces et du secteur d'équipements des Bosquette à l'Est de la RD25,
- de la zone d'activités, d'espaces agricoles de l'autre côté de la RD74 et du Préconil,
- du lotissement du Couloubrier et de la zone d'activité du Camp Ferrat à l'Ouest en rive gauche.



Le site du Moulin se trouve en balcon sur la vallée du Préconil, délimité à l'Est par la RD25 et à l'Ouest par le Couloubrier.





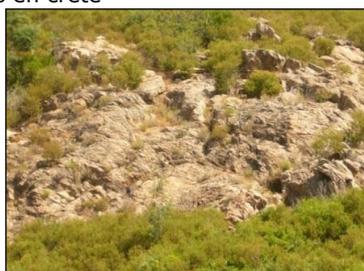
La coulée verte
du Couloubrier



Vues sur le site depuis les hauts du Couloubrier



Pins parasols en crête



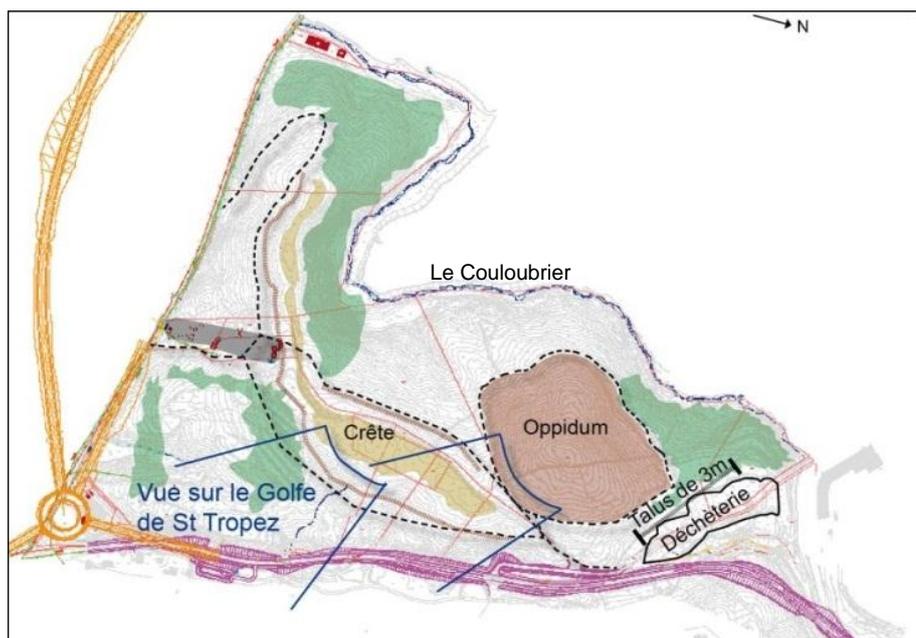
Rochers affleurants



Essences remarquables

En synthèse, les principales caractéristiques physiques du site du Moulin sont les suivantes :

- une topographie accentuée,
- une végétation prépondérante,
- un cours d'eau : le Couloubrier,
- des points de vue intéressants depuis le site en direction du Golfe de Saint-Tropez.



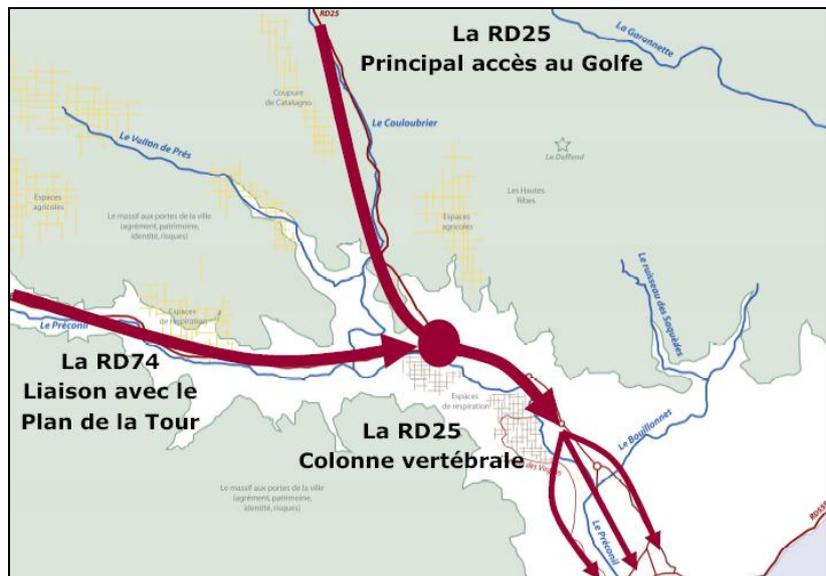
2.4. Réseaux

2.4.1. Réseau viaire

L'accessibilité du site est facilitée par les deux routes départementales qui le contournent :

- à l'Est la RD25, voie à grande circulation qui relie la commune du Muy à la commune de Sainte-Maxime (23 kms), permet l'accès à la commune depuis le Nord et l'autoroute,
- au Sud la RD74, qui part de la RD25, fait la liaison entre les communes de Sainte-Maxime et du Plan de la Tour.

Ces deux départementales sont fortement empruntées notamment pendant la période estivale pour l'une (RD25) et en raison de la présence de la zone artisanale du Camp Ferrat pour l'autre (RD74).



RD74 et RD25

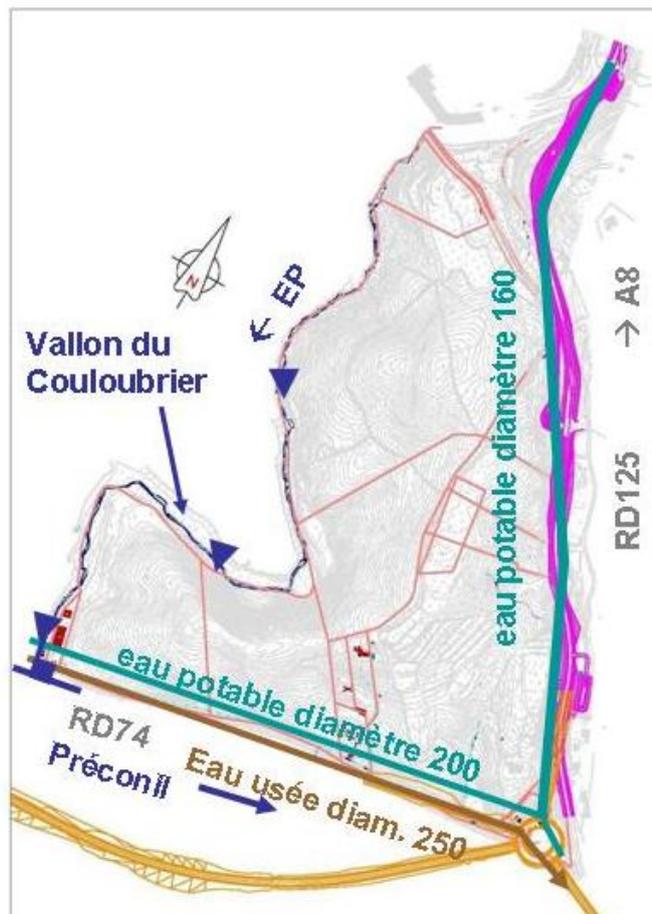
2.4.2. Réseaux sanitaires et autres

Réseaux sanitaires

De manière générale, les réseaux humides sont présents sur le pourtour de la zone du Moulin : RD74 et RD125.

Sont présents des réseaux :

- D'eau potable : canalisations Ø 200 & 160,
- D'eaux usées : collecteur unique sur la RD74,
- D'eaux pluviales : fossés sur la RD74 et RD125 + vallon du Couloubrier et le Préconil.



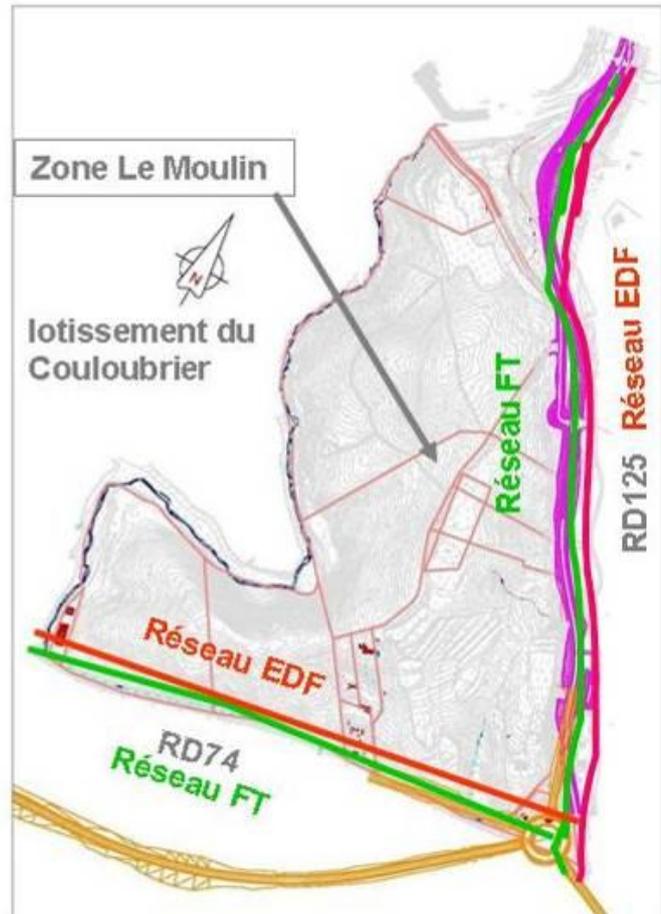
Réseaux secs

De manière générale, les réseaux secs sont présents sur le pourtour de la zone du Moulin : RD74 et RD125.

Sont présents des réseaux :

- Electrique (moyenne & basse tensions),
- Télécom (réseau existant sur RD74 & RD125).

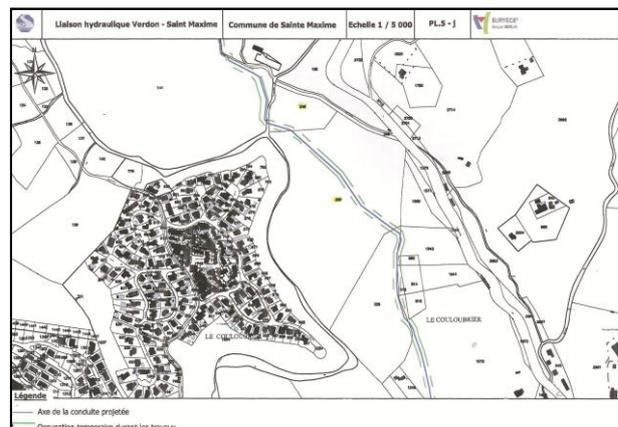
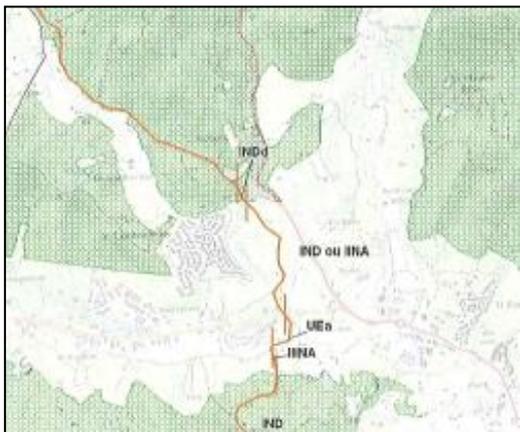
Il n'y a pas de réseaux de distribution Gaz ni de réseaux de transports (Haute tension ou gaz). Il n'y a donc pas de servitudes existantes dans le secteur avec les concessionnaires correspondants.



Liaison hydraulique Verdon – Saint-Cassien/Sainte-Maxime

Le projet de liaison Verdon – Saint-Cassien/Sainte-Maxime traverse la zone du Moulin du Nord au Sud. Lors de sa séance du 4 octobre 2012, le Conseil Municipal de Sainte-Maxime a donné un avis favorable à cette DUP emportant Mise en Comptabilité du POS. De fait, le projet d'aménagement du secteur du Moulin devra respecter cette nouvelle servitude.

Lors de sa séance du 15 novembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé le projet de convention de servitudes d'aqueduc souterrain et de passage relative aux parcelles communales cadastrées section E 37 lieu-dit Catalugno, E348 et E350 lieu-dit Le Couloubrier, traversées par la liaison hydraulique Vidauban Sainte-Maxime.

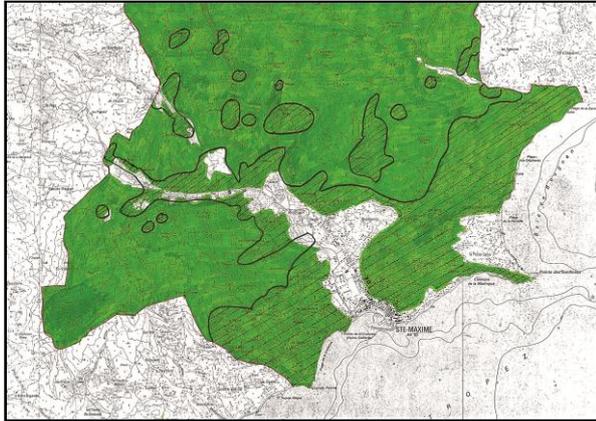


2.5. Risques

La commune de Sainte-Maxime est soumise aux 4 risques naturels suivants :

- « Feux de forêt » ;
- « Inondation » ;
- « Mouvement de terrain » et « Séisme » (zone de sismicité 2).

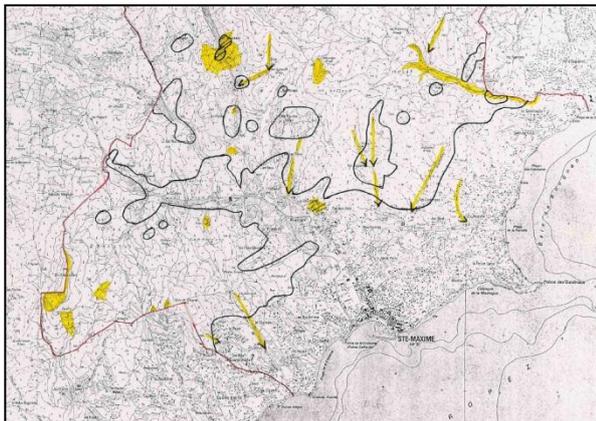
Elle est également soumise au risque Transport de Matières Dangereuses (TMD).



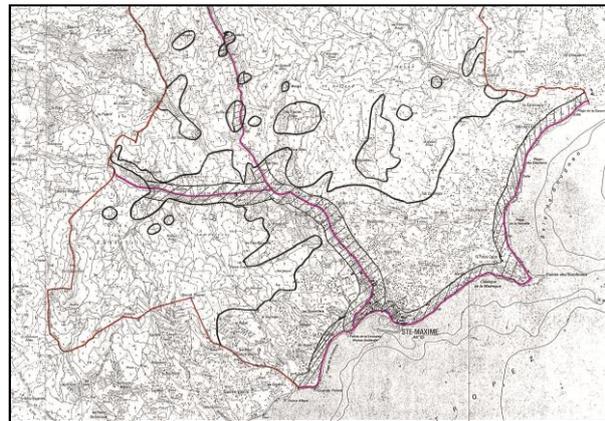
Aléa Feux de forêt



Aléa Inondation



Aléa Mouvement de terrain



Aléa TMD

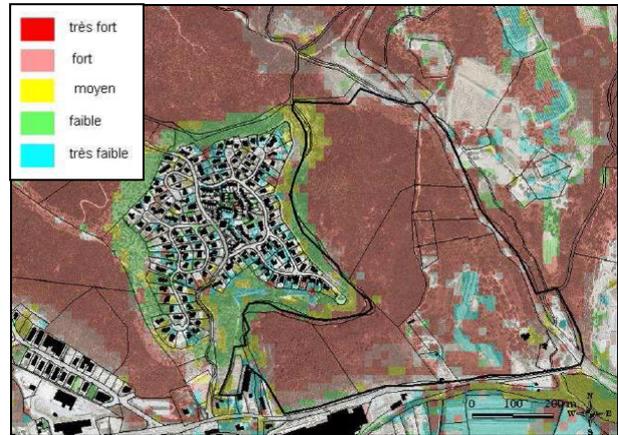
Source : www.siqvar.org

Les risques feux de forêt et inondation ont généré des Plans de Prévention des Risques, détaillés ci-après.

2.5.1. Risque Feux de forêt

Suite aux incendies que la région a connus en 2003, le Préfet du Var a prescrit, par Arrêté Préfectoral en date du 13 octobre 2003, l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRif). Ce PPRif a été rendu opposable par anticipation par Arrêté Préfectoral du 13 juillet 2012.

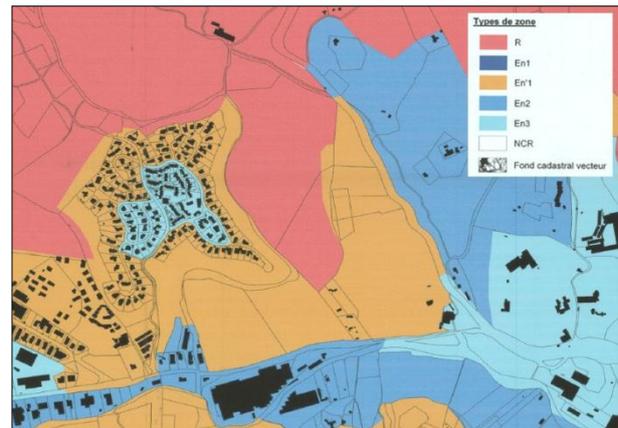
Une carte d'aléas a été élaborée, faisant apparaître le Site du Moulin majoritairement en Zone « rouge » d'aléa très fort.



Carte d'aléas

A partir de cette carte d'aléas, une carte de zonage a été produite, classant le secteur du Moulin en fonction des enjeux liés à la défendabilité, pour partie en **zone R** et pour une majeure partie en **zone EN'1**.

Les zones R (« rouge ») sont des « zones correspondant à un niveau d'aléa moyen à très élevé ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais aussi des zones non directement exposées au risque où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. En règle générale, ces zones sont inconstructibles. »



Carte de zonage

Les zones ENx (« à enjeux ») « font l'objet d'une différenciation en fonction de l'intensité de l'aléa et de l'amélioration de la défendabilité envisageable ou non pour ces zones. Cette différenciation se fait sous réserve du respect des prescriptions d'urbanisme, de construction et de gestion définies dans le règlement du PPRif. Le nombre de constructions peut demeurer limité à l'existant dans les zones où le risque reste élevé malgré les protections envisagées. »

Plus particulièrement pour le site du Moulin, le **zonage EN'1** correspond à un « risque fort à très fort (...) est appliqué à des zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et d'une défendabilité actuelle insuffisante mais a priori améliorable. Il est affiché la présence des constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre. »

Niveau d'aléa	Espaces sans enjeu ou constructions isolées	Espaces présentant un enjeu		
		Non défendables quels que soient les travaux réalisés ou envisagés ou travaux non faisables techniquement	Défendabilité insuffisante mais améliorable	Défendable car travaux de défense incendie réalisés sur la totalité de la zone
Nul ou très faible	NCR	NCR	NCR	NCR
Faible	NCR	EN3	EN3	EN3
Modéré	R	EN1	EN'1	EN3
Elevé	R	EN1	EN'1	EN2
Très élevé	R	EN1	EN'1	EN2

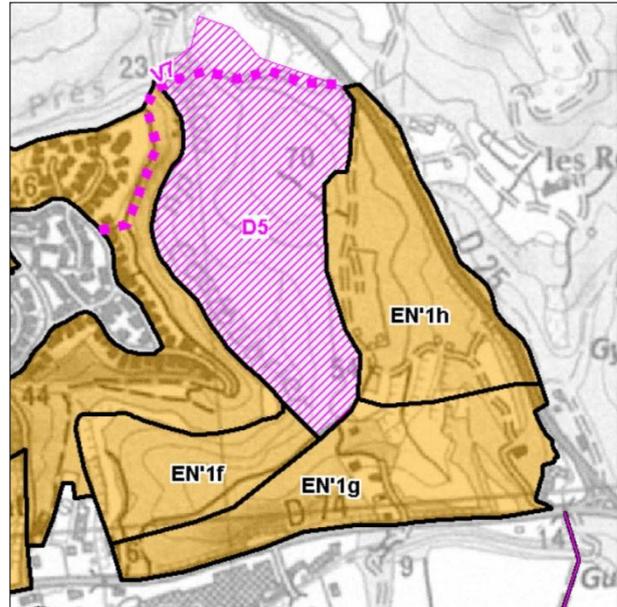
NCR : Zone Non Concernée par le Risque
R : Zone Rouge

Le secteur du Moulin a été classé en :

- **D5** correspondant à une « zone de débroussaillage spécifique à créer et à entretenir »
- **EN'1** comprenant des secteurs **EN'1f**, **EN'1g** et **EN'1h**, le PPRif détaillant pour chaque secteur « les travaux qu'il serait nécessaire de réaliser par la commune ou les propriétaires privés pour envisager son déclassement dans le PPRif définitif ».

La réalisation de la zone de débroussaillage D5 permettrait la mutation des secteurs EN'1f et g pour un reclassement respectivement en **zones EN2** et **EN3**. La réalisation de la zone de débroussaillage doit toutefois être associée à la création d'une voirie de 4 m de large (V7) pour permettre la mutation du secteur EN'1h en **zone EN2**.

« La zone EN'1 peut comprendre des sous-zones à l'intérieur desquelles un zonage différent sera retenu (EN2 ou EN3) dès lors que des travaux d'amélioration de la défendabilité seront suffisamment avancés. »



Zones EN'1 et travaux associés

Zone EN'1	Voies (création à 4 m)	Zone de débroussaillage spécifique à créer et à entretenir	Classement avec travaux	Classement sans travaux
f	-	D5	EN2	R
g	-	D5	EN3	EN1/R *
h	V7	D5	EN2	R

* EN1/R : la zone sera redécoupée entre EN1 pour les parties bâties ou R pour les parties non bâties

En zone R et EN'1, ne sont admis sous conditions que :

- Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage ovin ou caprin, les châssis et serres à usage agricole
- Les bâtiments annexes, tels que garages, abris de jardin, locaux techniques pour les piscines
- Le mobilier urbain, locaux techniques et équipements publics sans occupation permanente
- Les éoliennes, installations photovoltaïques, antennes et relais de télécommunications, installations de transport ou de distribution d'électricité
- Les routes publiques, voies ferrées, lignes électriques et téléphoniques, canalisations, lignes ou câbles souterrains
- Les piscines et bassins

En zone EN'1 uniquement, sont également admis sous conditions :

- Les changements de destination, la démolition, l'extension et la réparation ou reconstruction de l'existant
- Divers travaux et aménagements (végétation, plans d'eau, extractions de matériaux, DFCI, équipements sportifs, aires de stationnement)

En zone EN2, sont interdits :

- Certaines installations classées
- Les Etablissements Recevant du Public de type :
 - Hôtels et pensions de famille
 - Etablissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs
 - Etablissements sanitaires
 - Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées
- Chapiteaux, tentes et structures
- Structures gonflables
- Les Habitations Légères de Loisirs
- Les changements de destination conduisant à l'une des occupations et utilisations du sol interdites
- Les campings, Parcs Résidentiels de Loisirs, villages de vacances
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

En zone EN3, sont interdits :

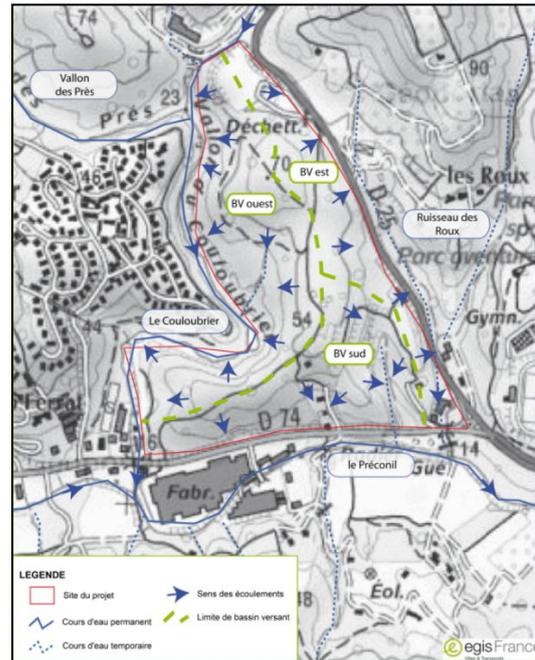
- Certaines installations classées
- Les changements de destination conduisant à l'une des occupations et utilisations du sol interdites

2.5.2. Risque Inondation

Le territoire communal de Sainte Maxime est soumis aux crues de plaines et torrentielles ainsi qu'aux ruissellements urbains. De fait, la municipalité s'est engagée dans l'élaboration d'un PAPI, (Plan d'Aménagement et de Prévention des inondations) avec l'aide des services de l'état.

Implanté au sommet d'une colline, de part et d'autre d'une ligne de crête, le site peut être subdivisé en trois sous bassins versants. Ces bassins versants se déploient essentiellement sur des reliefs marqués aux pentes importantes. Ils sont drainés par quelques talwegs assez peu marqués. Les caractéristiques du sol lui confèrent un coefficient de ruissellement relativement important qui génère des volumes d'eau ruisselés conséquents.

Les pentes importantes ainsi que le type d'écoulement concentré sur la majeure partie des bassins versants entraînent des temps de concentration de faible durée. Les volumes ruisselés sont donc évacués en un délai limité ce qui explique les débits importants.

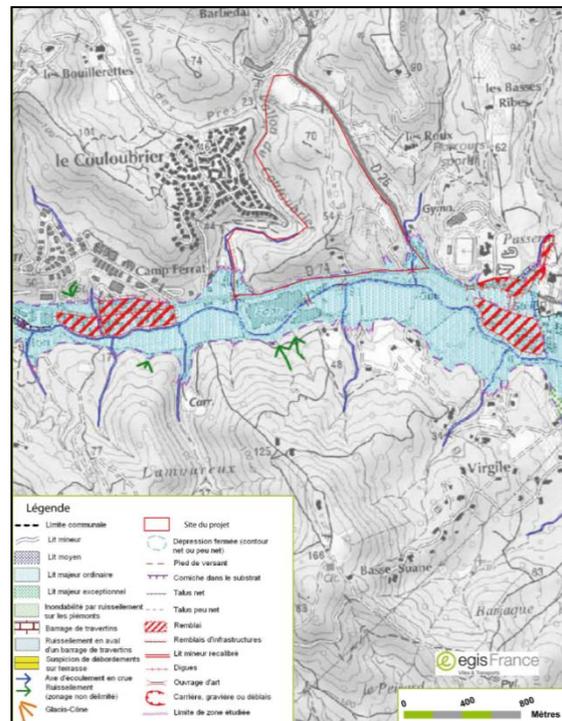


Les enjeux du risque inondation sur la commune de Sainte Maxime s'étalant le long du Préconil et du Bouillonnet, les extrémités Sud-Est et Sud-Ouest du site du Moulin sont comprises dans le lit majeur du Préconil, d'après l'Atlas des Zones Inondables :

- au niveau du carrefour entre le RD25 et la RD74,
- au niveau du carrefour entre la RD74 et la voie d'accès au quartier d'habitation du Couloubrier.



Emprise de la crue centennale



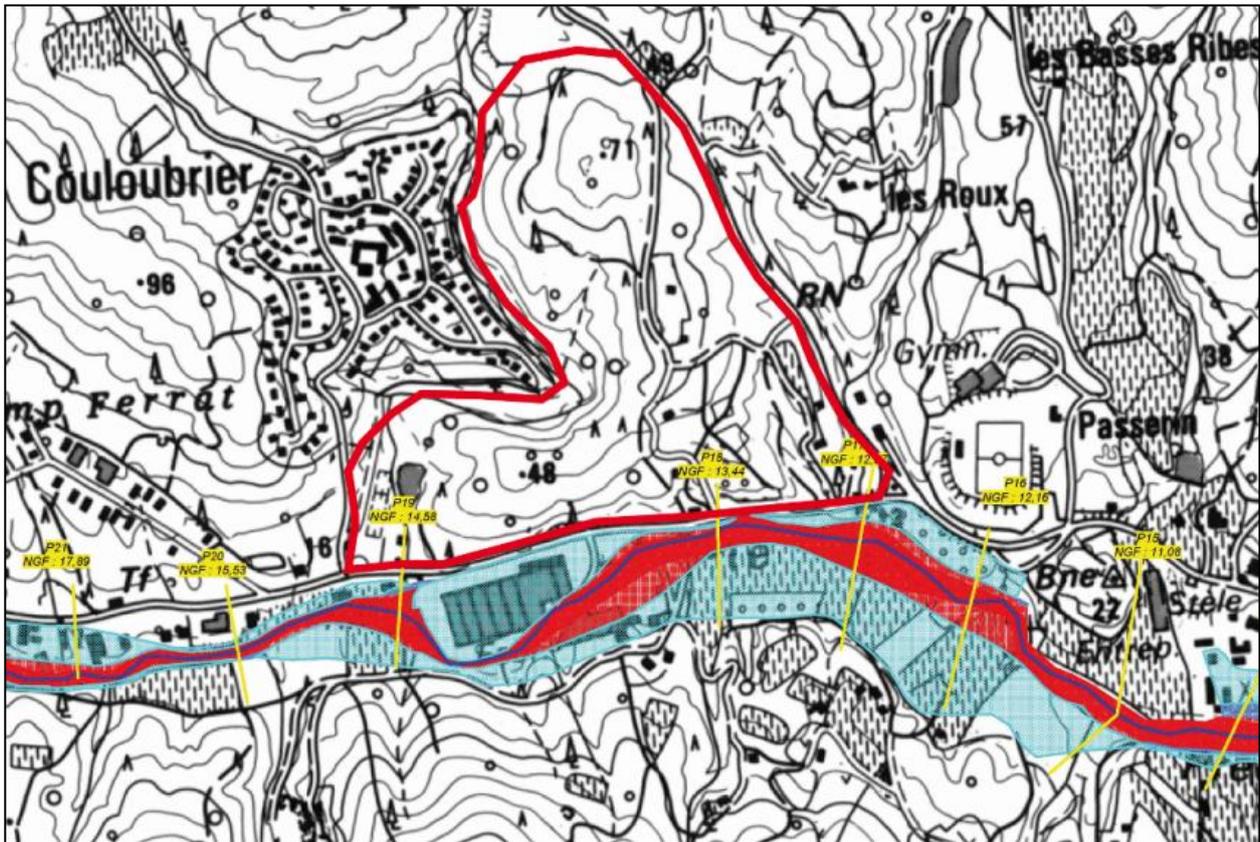
Atlas des Zones Inondables

La commune de Sainte-Maxime est soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 février 2001. Ce risque est lié à la présence des rivières Préconil et Bouillonnet.

Suite aux inondations tragiques que la commune a subies en 2009 et en 2010, et aux nouvelles informations dorénavant en sa possession (débit centennal de références, relevé des laisses de crues, hauteur d'eau), le Préfet du Var a prescrit par arrêté en date du 22 juillet 2011, la révision du PPRi sur la commune et étend le contour du PPRi aux autres affluents du Préconil et notamment le Couloubrier.

Le PPRi identifie les zones suivantes :

- zone bleue B 1 où la hauteur est inférieure à 1 m et la vitesse inférieure à 0,5m/s. Dans cette zone, dite de risque faible, la construction est possible sous certaines conditions. La majeure partie urbanisée de la commune est dans cette situation,
- zone bleue B 2 où la hauteur est inférieure à 0,50 m et la vitesse comprise entre 0,50 et 1 m/s. C'est une zone estimée exposée à des risques élevés,
- zone rouge R 1 où soit la hauteur d'eau est supérieure à 2 m, soit la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et la vitesse supérieure à 0,5 m/s, soit la vitesse supérieure à 1m/s. C'est une zone de risque très fort où aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée. C'est le cas des zones qui jouxtent le lit mineur des rivières,
- zone rouge R 2 - Zone d'expansion des crues (*sans objet pour la commune de Sainte-Maxime*). Il s'agit de la zone où la hauteur d'eau est comprise entre 1 m et 2 m avec des vitesses inférieures à 0,5 m/s ou une hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 m avec des vitesses comprises entre 0,5 m/s et 1 m/s. Dans cette zone, le risque est réputé fort.



Précisément, le site du Moulin est tangenté par le Couloubrier dont l'axe identifie la limite de zone au POS avec la zone voisine du Couloubrier (ZAC).

Le PPRi n'a pas pris en compte le lit du Couloubrier ; le secteur du Moulin se situe sur un relief en dehors du périmètre des zones inondables identifiées au PPRi.

Le secteur est donc en zone blanche, où toutes les règles (d'urbanisme, de construction, de sécurité...) demeurent applicables.

3. Un projet d'intérêt général

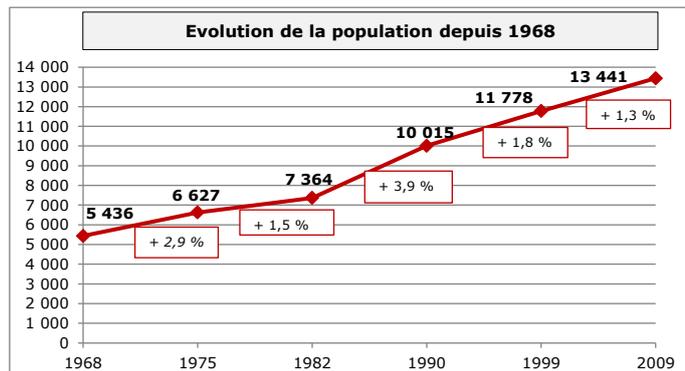
Outre le développement d'un linéaire commercial le long de la RD 74, le projet d'aménagement envisagé dans le secteur IINA du secteur du Moulin vise à créer des logements « permanents » et à répondre :

- Aux orientations du POS (approuvé le 05 mars 1993) inscrivant le secteur du Moulin en tant que « zone IINA à vocation d'habitat résidentiel permanent et touristique et de services liés à l'habitat (...) » ;
- Aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU (débattu en Conseil Municipal du 18 mars 2010) au travers de son Orientation n°3 (« Planifier le développement urbain ») ;
- Aux orientations générales du SCoT (DOG) au travers de son Orientation n°3 (« Réguler la pression démographique ») qui vise notamment à produire un logement principal pour un logement secondaire, l'augmentation du parc de logements permanents, la production de logements locatifs, ...

3.1. Une nécessité d'offrir un parcours résidentiel complet à une population en forte augmentation ...

Sainte-Maxime est la commune du golfe de Saint-Tropez qui compte le plus grand nombre d'habitants avec près de 13 800 habitants en 2006. Sa population a doublé en 30 ans. Sa croissance démographique, largement positive a été particulièrement forte entre 1982 et 1990 où elle a atteint près de 4% par an (contre 1,5% par an entre 1975 et 1982).

Depuis 1990, l'accroissement de la population se poursuit sur un rythme moins fort (autour de 2% par an).



La population de Sainte-Maxime est vieillissante ; plus de 57% de la population a plus de 45 ans. En parallèle, la taille des ménages est en baisse depuis 1968, de même que dans l'aire du SCoT et dans le Var. A ces trois échelles, la taille des ménages diminue régulièrement ce qui peut s'expliquer par l'augmentation du nombre de familles monoparentales et/ou de couples sans enfant et des ménages décohabitants.

3.2. ... alors que le parc de logement est essentiellement secondaire ...

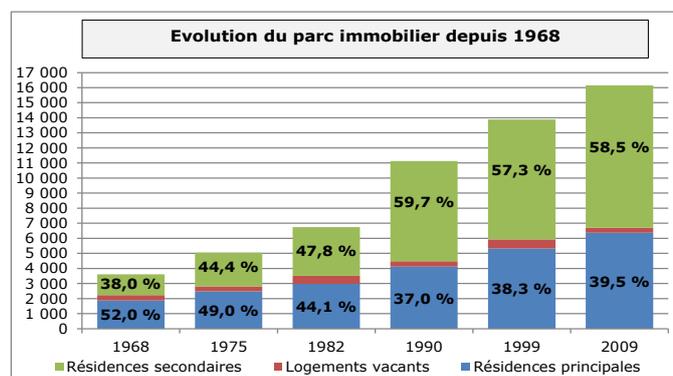
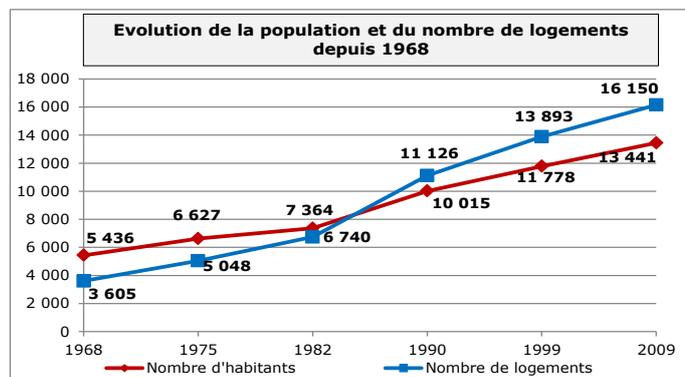
En 2009, on comptait 16 150 logements dont :

- 6 373 résidences principales (39,5%) ;
- 9 444 résidences secondaires et logements occasionnels (58,5%) ;
- 333 logements vacants (2,1%).

Le parc de logements a augmenté durant ces cinquante dernières années avec une plus forte augmentation entre 1982 et 1990 (+ 65%).

La typologie du parc de logement de la commune a considérablement changé, puisque dès la fin des années 1970, début des années 1980, le nombre de résidences principales devient inférieur à celui des résidences secondaires. Ces deux types d'habitations restent toujours en augmentation depuis 1968.

La population et le parc de logement n'ont cessé de croître depuis 1968 mais à des rythmes différents en lien avec les 62% de ménages composés d'au moins deux personnes.

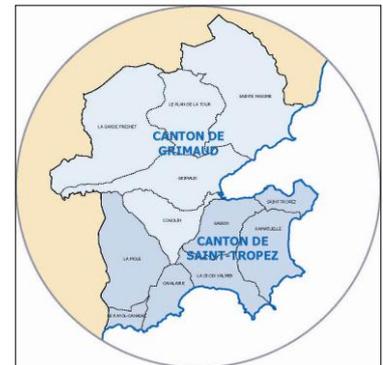


Source : INSEE

3.3. ... et que Le SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez a justement identifié le site du Moulin comme un site de développement (« espace de projet d'habitat »)

La commune de Sainte-Maxime fait partie de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, créée le 1er janvier 2013, qui compte les 12 communes du SCoT auxquelles s'ajoute la commune de Collobrières. Les compétences de cette intercommunalité sont :

- L'aménagement de l'espace,
- Le développement économique,
- La protection et mise en valeur de l'environnement,
- La politique du logement et du cadre de vie,
- La politique des transports et des déplacements,
- Les actions en faveur de la formation et de l'emploi.



Sainte-Maxime s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez qui est composé de 12 communes (Sainte-Maxime, Saint-Tropez, La Môle, Le Plan de la Tour, La Garde Freinet, Grimaud, Cogolin, Gassin, la Croix-Valmer, Ramatuelle, Cavalaire, et le Rayol-Canadel).

1^{er} SCoT du Département, il a été approuvé le 12 juillet 2006 et rendu exécutoire par Délibération du Comité Syndical du 22 décembre 2006. Il se traduit en 5 orientations détaillées et 21 objectifs dont les suivantes concernent la modification :

2. Renforcer et diversifier le tissu économique

- La valorisation du tourisme
- Rééquilibrer l'économie du territoire
- Conforter les activités agricoles

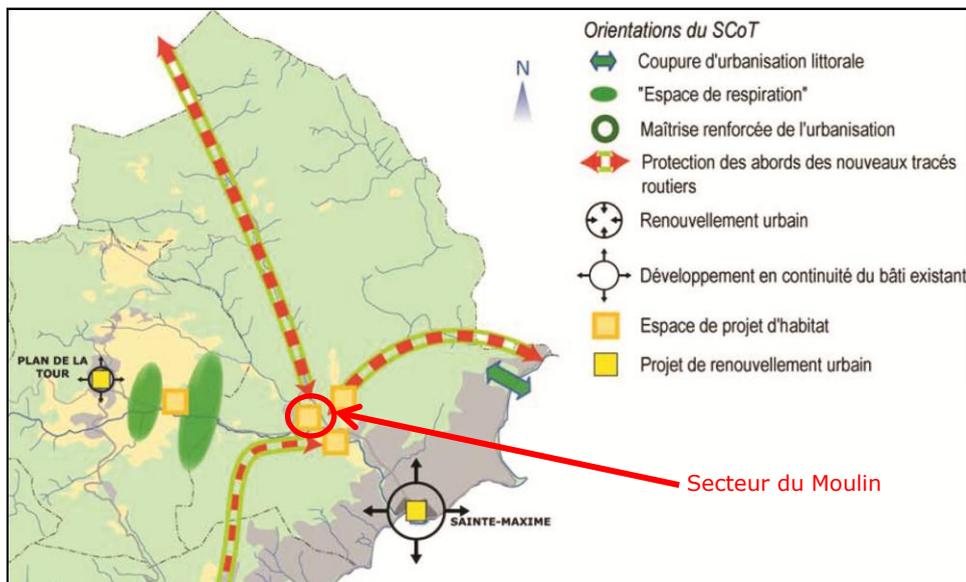
3. Réguler la pression démographique

- Maîtriser la production de logements
- Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires
- Construire des logements locatifs
- Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

4. Développer les transports

- Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes
- L'amélioration des transports collectifs
- Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication

A noter que le secteur du Moulin est qualifié au SCoT comme un « espace de projet d'habitat ».



3.4. Parti d'aménagement

Pour mettre en œuvre la politique de logement définie :

- au **POS** (approuvé le 05 mars 1993) inscrivant le secteur en zone IINA en tant que « zone à vocation d'habitat résidentiel permanent et touristique et de services liés à l'habitat (...) » ;
- au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du **projet de PLU** (débatu en Conseil Municipal du 18 mars 2010) au travers de son Orientation n°3 (« Planifier le développement urbain ») ;
- au Document d'Orientations Générales (DOG) du **SCoT** au travers de son Orientation n°3 (« Réguler la pression démographique ») qui vise notamment à produire un logement principal pour un logement secondaire, l'augmentation du parc de logements permanents, la production de logements locatifs, ...

... la commune de Sainte-Maxime ouvre à l'urbanisation une partie de la zone IINA du Moulin à l'occasion d'une modification du POS que le Conseil Municipal de Sainte-Maxime a engagé (séance du 4 octobre 2012) selon les termes des articles L.123-19 et 13 du Code de l'Urbanisme.

Une zone IINAm est ainsi créée comprenant plusieurs secteurs distincts délimités au regard des risques.

3.4.1. Un découpage établi au regard des risques ...

... Inondation

La commune de Sainte Maxime est soumise aux crues de plaines et torrentielles ainsi qu'aux ruissellements urbains.

Le Préconil fait obstacle à l'écoulement des eaux du Couloubrier entraînant localement un risque d'inondation.

L'aménagement de la zone du Moulin devra être transparent d'un point de vue hydraulique pour réduire les débits d'eau ruisselés aux exutoires du site car ils ne devront pas augmenter les risques d'inondation en aval.

Dans ce cadre, le règlement de la modification va dans ce sens puisqu'il établit notamment les prescriptions suivantes :

- une zone non aedificandi de 25 mètres de l'axe du Couloubrier a été définie pour préserver le cours d'eau ;
- des secteurs protégés inconstructibles, au titre d'enjeux écologiques forts le long et à proximité du Couloubrier ;
- une superficie minimale de 300 m² pour les terrains accueillant des constructions d'habitations individuelles, assurant ainsi une densité raisonnable ;
- un coefficient d'emprise au sol fixée à 50% pour les constructions situées dans la bande de 50 m de l'axe de la RD74, limitant les surfaces imperméabilisées ;
- un maintien de l'obligation de planter les espaces libres à 1 arbre pour 25 m² et celle du remplacement des arbres abattus à 2 pour 1 au Nord de la zone, mais réduit au Sud de la zone.

... Feux de forêt

Dans le respect du PPRif anticipé, la zone IINAm comprend plusieurs secteurs distincts délimités à partir des secteurs identifiés (Arrêté Préfectoral du 13 juillet 2012) :

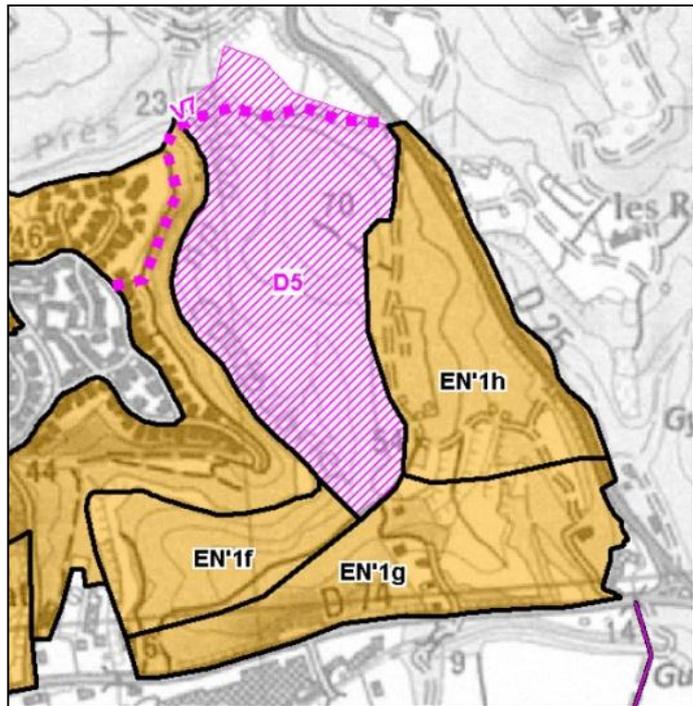
Zonage proposé au POS	Superficie	Zonage du PPRif anticipé
IINAm(d)	12,02 ha	D5
IINAm(fg)	16,80 ha	EN'1f et EN'1g
IINAm(h)	9,75 ha	EN'1h
IINAm	38,62 ha	

Le secteur du Moulin est concerné par un zonage EN'1 (« risque fort à très fort ») dans le PPRif anticipé.

« Ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite en raison de l'aléa le plus souvent élevé ou très élevé et d'une défendabilité actuelle insuffisante mais à priori améliorable.

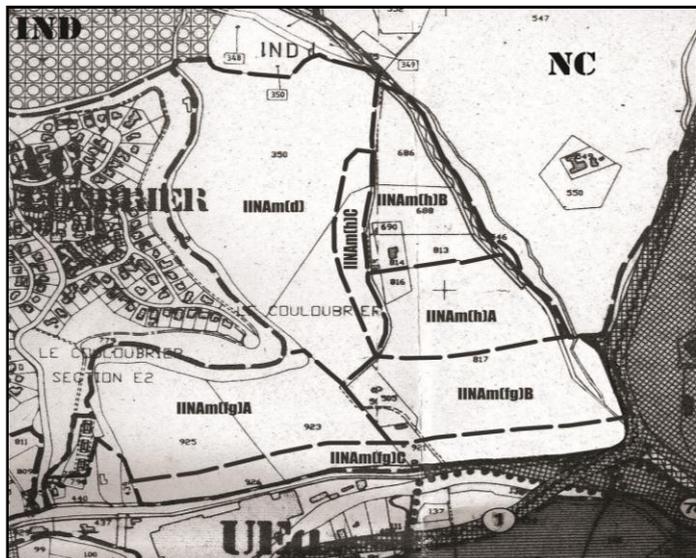
Il est affiché la présence de constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre ».

Précisément, 3 secteurs sont identifiés (EN'1f ; EN'1g ; EN'1h). Le PPRif détaillant pour chaque secteur EN'1 les travaux qu'il serait nécessaire de réaliser par la commune ou les propriétaires privés pour envisager son déclassement dans le PPRif définitif ou à l'occasion d'une modification du PPRif anticipé.



La constructibilité des secteurs EN'1 f et g étant soumise au débroussaillage du secteur D5, celle du secteur EN'1 h étant soumise à la fois au débroussaillage du secteur D5 et à la réalisation de la desserte DFCI V7 (4 mètres), **un calendrier de l'ouverture à l'urbanisation se dessine en 2 phases :**

- **Une première phase à court terme associée au débroussaillage de la zone D5 et permettant l'urbanisation du secteur IINAm(fg),**
- **Une seconde phase à moyen terme associée au débroussaillage de la zone D5 et à la réalisation de la desserte V7 permettant l'urbanisation du secteur IINAm(h).**

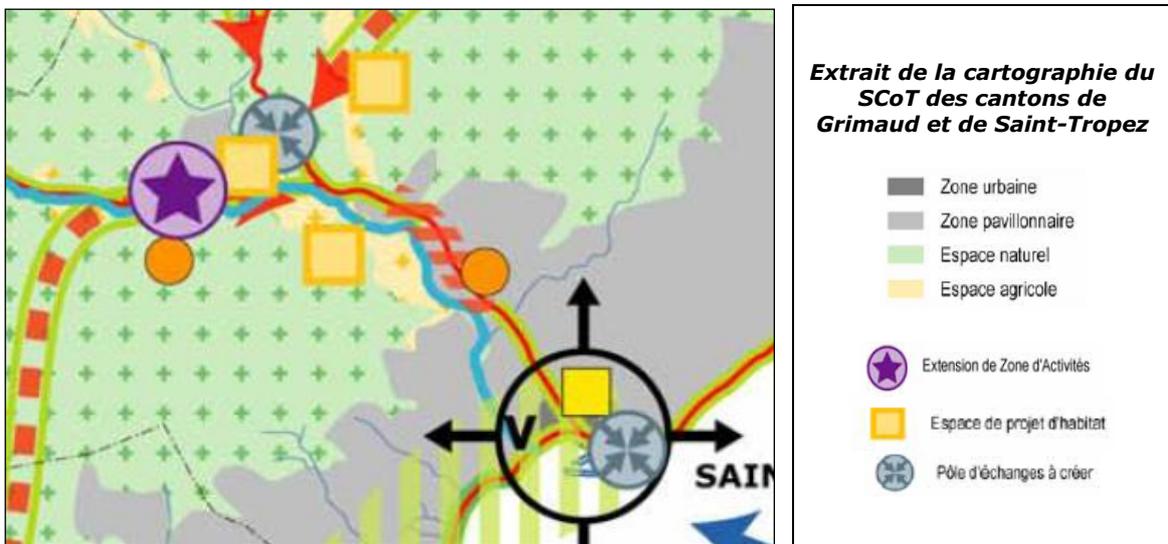


3.4.2. ... en continuité d'urbanisation

La commune de Sainte-Maxime est soumise à la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi Littoral », du 3 janvier 1986. L'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme précise que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

En 2006, le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a permis d'apporter quelques précisions afin d'appliquer les dispositions de la loi Littoral sur le territoire du Golfe et de fait, à Sainte-Maxime. On remarquera sur la cartographie du SCoT que :

- Le centre village – centre-ville de Sainte-Maxime y a été qualifié de « zone urbaine »,
- Les espaces agglomérés périphériques de la commune ont été qualifiés de « zone pavillonnaire » par opposition aux espaces « naturel » et « agricole »,
- Ces espaces se prolongent au Nord et au Nord-Ouest le long des RD25 (dite Route de Plan de La Tour) et RD74,
- Le site du Moulin est qualifié d'« Espace de projet d'habitat »,
- Une « extension de la zone d'Activités » de Camp Ferrat est prévue au Sud de la RD 74 et du Préconil,
- Un « Pôle d'échanges à créer » est inscrit au carrefour des RD 25 et 74.



Inscrit au SCoT comme « Espace de projet d'habitat », le projet d'aménagement du site du Moulin (zone IINA au POS) :

- constitue une « extension de l'urbanisation » :
A ce titre la circulaire du 14 mars 2006 ⁷ précise la notion d'extension de l'urbanisation : « La création d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'une zone constructible d'une carte communale située en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune doit être considérée comme permettant une extension d'urbanisation, quelle que soit l'importance de cette zone. Il en est ainsi, que le secteur soit totalement vierge ou ait fait l'objet d'un mitage antérieur ».
- ... « en continuité avec l'agglomération » maximoise (ou « dans le prolongement de l'espace déjà construit et aménagé »).
Etant entendu que l'échelle qui doit ici être prise en compte est celle de la commune ou des quartiers élargis de la RD 74 et de la RD25 et qu'une « commune peut avoir plusieurs parties agglomérées » et que « si une partie du territoire qui n'est pas le centre aggloméré dispose d'une densité significative, il peut être le point d'accroche de nouvelles constructions » (Th. OLSON / BJDJ / Avril 2007).

A ce sujet, la circulaire du 14 mars 2006 est utile en ce qu'elle définit la notion d'agglomération :

- « La notion d'agglomération, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier : il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente.
- Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L. 146-4.

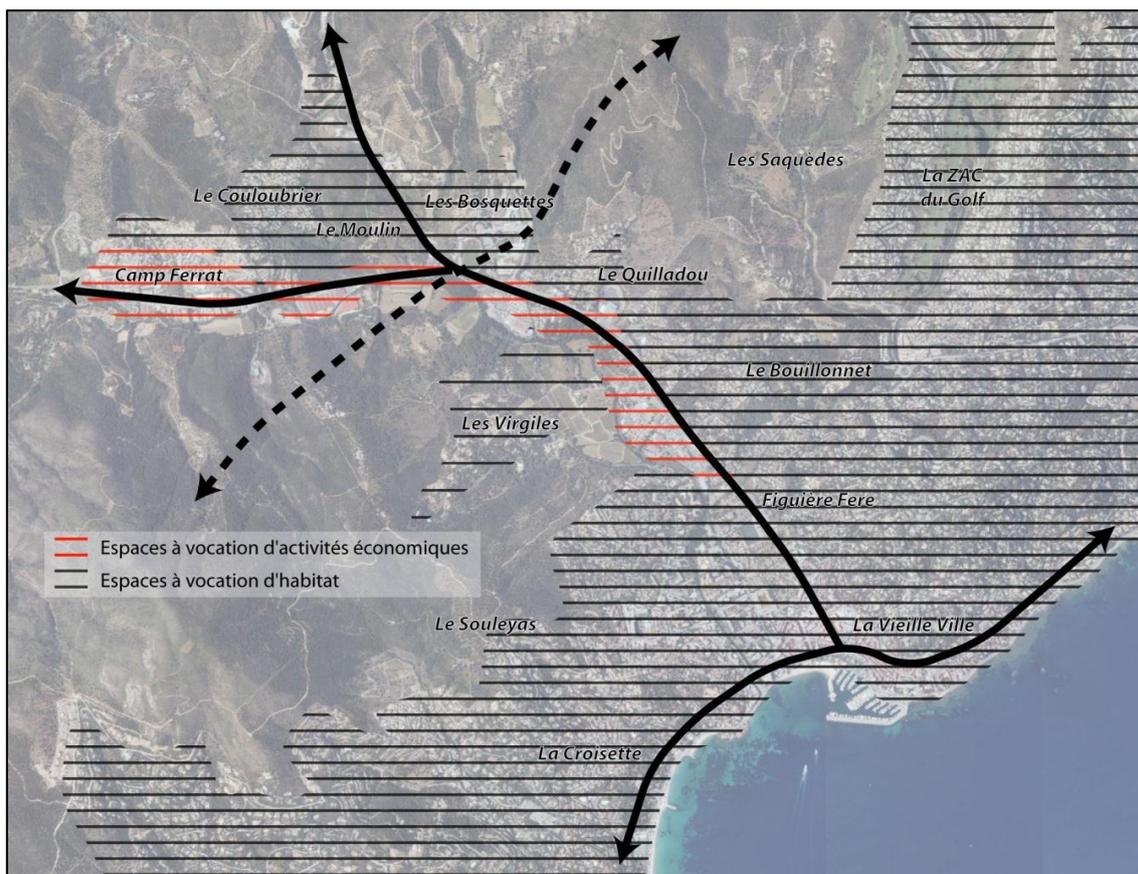
⁷ Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral.

- En prévoyant que l'urbanisation nouvelle devait être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants et que seuls des hameaux nouveaux pouvaient être autorisés en dehors de la continuité, la loi Littoral a entendu interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations.
- Elle a également entendu imposer un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Pour l'application de cette loi, la taille de l'opération, appréciée en fonction des traditions locales, ainsi que la qualité du projet sont prépondérants. »

En juillet 2006, la DGUHC⁸ a même précisé que :

- « Le principe de continuité a été instauré pour lutter contre le mitage, et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui est plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements, et permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principal facteur d'attractivité du littoral. »
- « Dans la continuité des villages et des agglomérations, c'est à dire dans le prolongement de l'espace déjà construit et aménagé. On ne peut parler de continuité si le secteur destiné à être construit est séparé des parties déjà urbanisées par une coupure importante telle qu'un espace agricole ou laissé à l'état naturel, une voie importante ou un obstacle difficilement franchissable. A l'arrière de l'urbanisation existante et non le long du littoral, préservant ainsi un rapport visuel et le lien paysager essentiel entre la mer et les zones côtières, notamment les ensembles naturels et le relief. L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

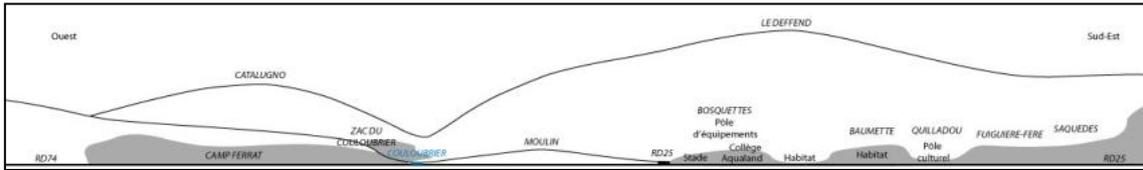
L'urbanisation de quelques 20 hectares sur le secteur du Moulin⁹ se fera en prolongement des urbanisations existantes le long de la RD 74, route de Plan de la Tour et de la RD25, route du Muy ; ces infrastructures constituant les axes de développement/ desserrement « historiques » de l'agglomération maximoise et de véritables épines dorsales desservant de part et d'autre les « nouveaux » quartiers de Sainte-Maxime.



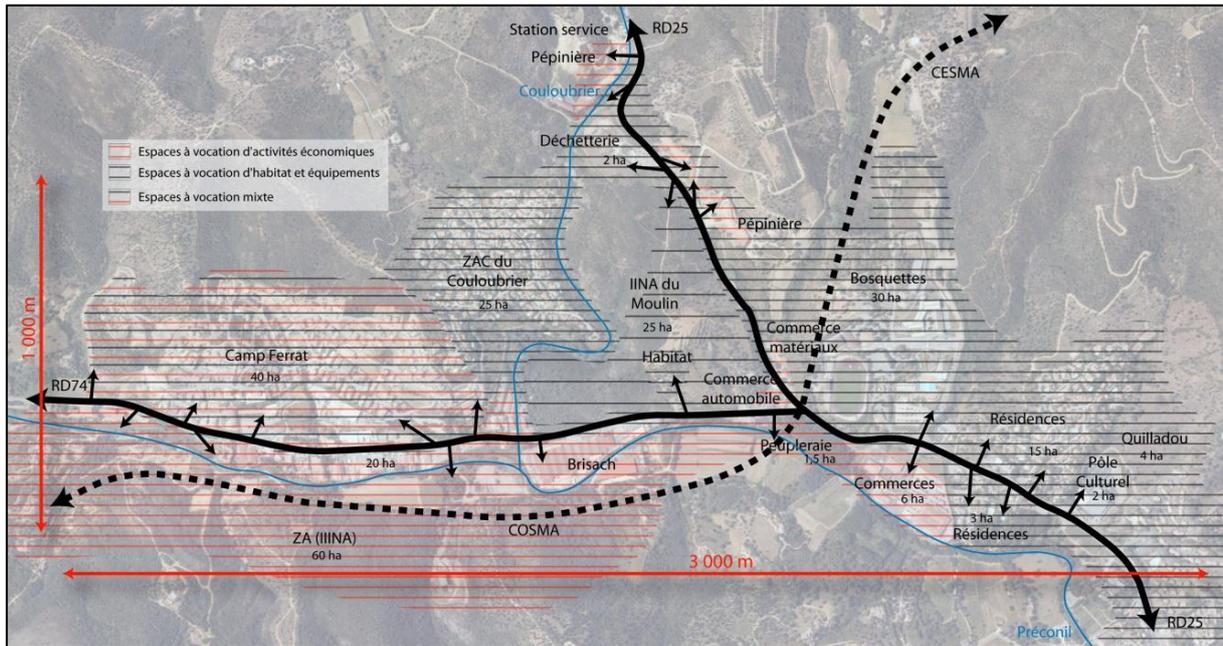
⁸ DGUHC, « Planifier l'aménagement durable du littoral » (juillet 2006).

⁹ La zone IINA du Moulin compte 38 hectares dont une vingtaine seulement sera aménagée du fait de la zone D5 du PPRIF anticipé, zone IINAm(d) au POS modifié, et de l'inconstructibilité d'une bande de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la RD25 du fait des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (cf. infra).

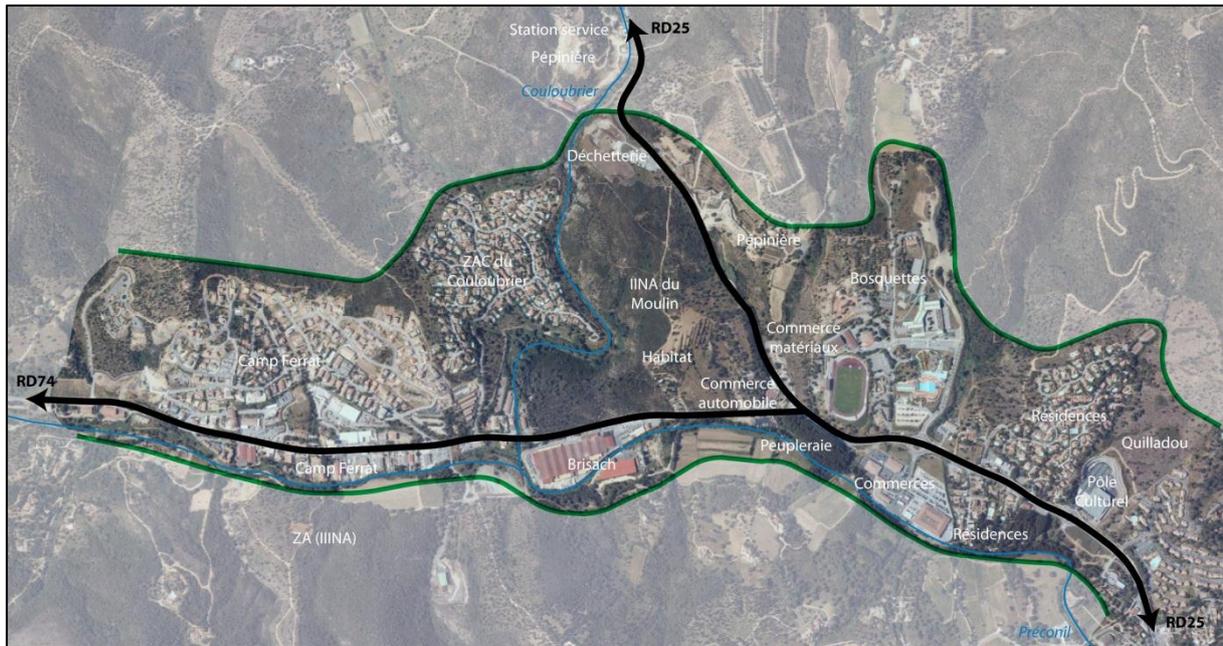
Département du Var
Commune de Sainte-Maxime



Située en continuité de l'agglomération maximoise, composée de secteurs d'habitat (Couloubrier, ...), d'équipements (Bosquettes, ...) et d'activités économiques (Camp Ferrat/RD74, RD25, ...), le site du Moulin représente quelques 10% des zones alentours (urbaines et d'urbanisation future inscrites au POS).



De fait, comme en témoignent les photos aériennes ci-après, la densité alentour, principalement à l'Ouest, à l'Est et au Sud des Moulins, y est objectivement significative.



D'Est en Ouest



Pôle culturel et Quillardou



Secteurs résidentiels (au Nord de la RD 25)



Secteurs résidentiels (au Sud de la RD 25)



Pôle commercial



Peupleraie



Pole d'équipements des Bosquettes



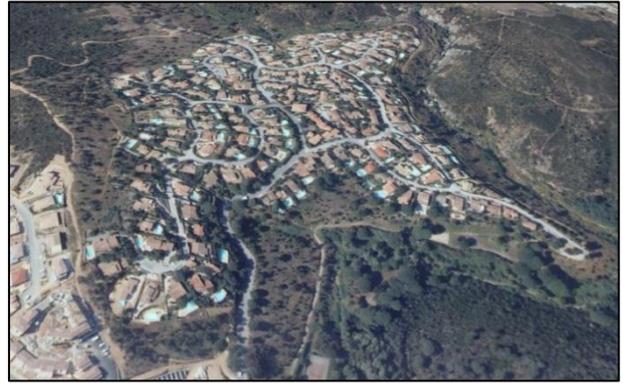
Commerces automobile et de matériaux



Usine R. Brisach



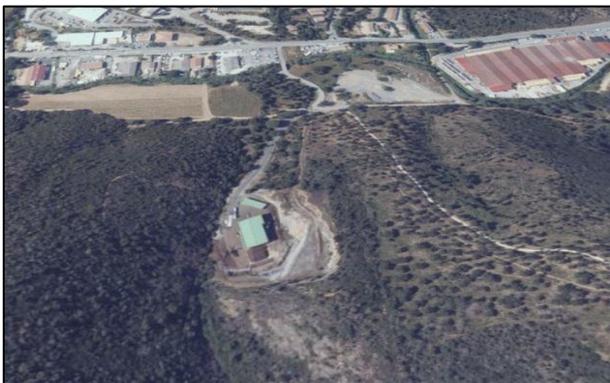
Secteur du Moulin



ZAC du Couloubrier



ZA de Camp Ferrat



Station de compostage



Cimetière du Rivet

Du Nord vers le Sud



Pépinière et station-service



Déchetterie



Pépinière

Cette réalité urbaine est encore plus prégnante quand on l'appréhende le long des axes RD25 et RD74 qui desservent ces secteurs résidentiels, d'équipements et d'activités.

D'Est en Ouest



Pôle culturel



Secteurs résidentiels



Secteurs résidentiels



Pôle commercial



Les Bosquettes



Commerce automobile



Usine R. Brisach



ZA Camp Ferrat



Secteur du Moulin



ZA Camp Ferrat



ZAC du Couloubrier



ZA Camp Ferrat

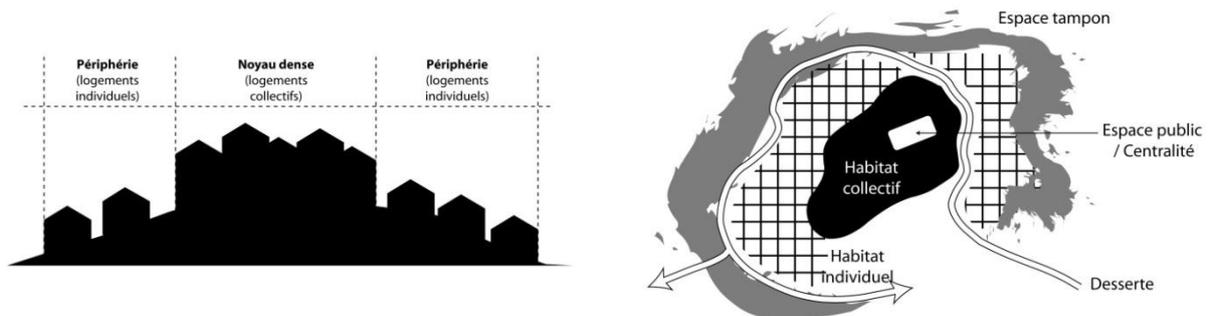
Du Nord vers le Sud



3.4.3. ... selon un mode d'urbanisation cohérent, économe et rationnel

En continuité avec l'agglomération existante, l'urbanisation du secteur du Moulin sera réalisée sous la forme de **projets d'aménagement d'ensemble** (regroupement d'habitations autour d'une centralité plus dense avec une trame viaire en maillage ponctuée d'espaces communs : tennis, piscine, ...) d'une centaine de logements chacun, caractérisés par :

1. une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;
2. une capacité de 6 000 à 11 000 m² de Surface de Plancher ;
3. des hauteurs graduelles de 7 à 9 mètres (pour les habitations) et de 9 à 12 m pour les activités implantées le long de la RD74 ;
4. un agencement caractéristique d'une organisation collective autour d'un espace public, élément de centralité ;
5. une urbanisation différenciée des secteurs voisins par une ceinture verte, une desserte fonctionnelle (voirie), un relief,



Organisation « de principe » d'un projet d'aménagement d'ensemble

Chaque autorisation d'urbanisme ultérieure aura ainsi à s'inscrire dans cette grille de critères ; la volonté exprimée ici étant de promouvoir des « regroupements des constructions à usage d'habitation » à partir de « structures spatiales clairement identifiées » pour éviter toute forme d'étalement urbain excessif.

Des « plans d'ensemble » et/ou « projets d'organisation spatiale et volumétrique » comprenant des « orientations principales de composition » seront nécessaires, témoignant d'un « rapport au site », tenant compte de ses potentialités et de ses qualités » avec un « effort particulier d'insertion » et de « qualité ».

3.4.4.... qui n'est pas soumis aux autres principes de la Loi Littoral

Espaces proches du rivage

La loi Littoral (Article L.146-4 II du Code de l'Urbanisme) précise par ailleurs que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage. Le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez (Rapport de Présentation - page 15) a précisé (sans les localiser) que ces espaces « *sont des espaces qui doivent être définis par les PLU à partir d'une combinaison des critères suivants :*

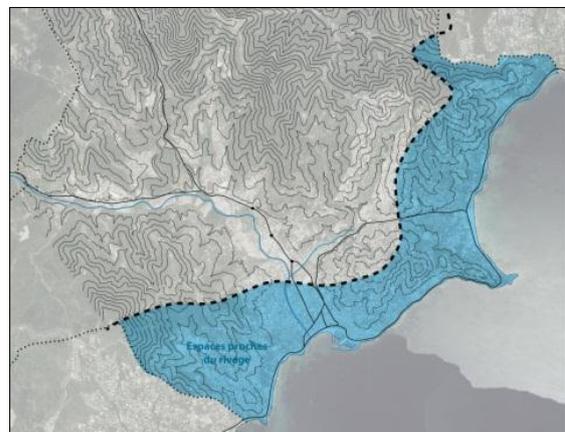
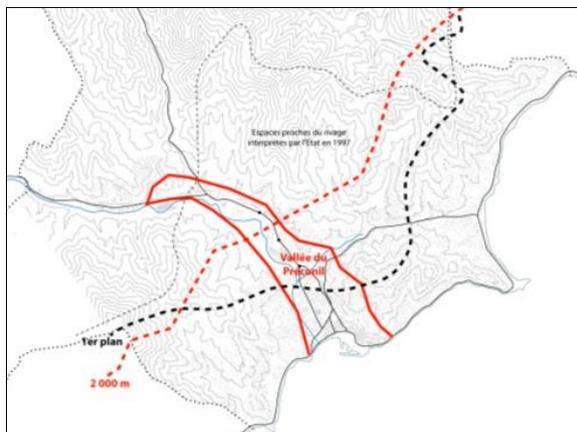
- *Espaces contigus à la bande littorale,*
- *Espaces vus depuis la mer, jusqu'aux premières lignes de crête,*
- *Espaces vus depuis les villages perchés, points de vue privilégiés du territoire, en covisibilité avec la mer,*
- *Espaces situés à une distance entre 1 000 mètres (jurisprudence du Golf International de Gassin) et 2 000 mètres (article L.146-7 pour la création de nouvelles routes de transit), depuis le rivage, collines et plaines comprises. »*

A Sainte-Maxime, ces espaces ont été définis lors du Diagnostic du PLU présenté en réunion publique et aux Personnes Publiques Associées en 2009 et 2010.

« *Au niveau des paysages de rivages, la loi littoral sur Sainte-Maxime, protège 3 grands secteurs où les entités paysagères sont caractérisées :*

- *Les collines Ouest, avec ses villas en balcon inscrites dans les versants exposés au Sud, à l'ombre des pins parasols. Le rivage est fortement urbanisé, colonisé par le bâti, les voies de circulation... Le paysage en tant qu'espace public est réduit à des panneaux de direction, des candélabres, des bouts de trottoir. Le paysage est dominé par la présence de la mer et du rivage et la valorisation de l'élément naturel reste minimaliste, malgré un fort potentiel.*
- *La vallée du Préconil et le centre-ville, qui sont caractérisés par le noyau urbain, le pont du Préconil, les plages du Casino, le port, les terrasses avec vue sur le Golfe. Le centre-ville est constitué par des architectures de belles factures mais qui ont tendance à disparaître derrière les nouvelles façades résidentielles qui se construisent dans Sainte-Maxime et qui ont beaucoup moins de caractère que leurs aînées. Le centre est caractérisé par un certain charme méridional qui « résiste » encore face aux assauts de la voiture, mais pour combien de temps ?*
- *La Pointe des Sardineaux et les collines Est, représentent la partie naturelle de la façade littorale de la commune, avec une ligne accidentée entre les avancées rocheuses, les plages, la corniche caractérisée par ses pins parasols penchés au-dessus de la grande bleue. Cet espace « plus naturel » que la partie occidentale fait l'objet d'une coupure d'urbanisation entre La Nartelle et le vallon de La Garonnette. Cette coupure, crée aujourd'hui une « nuisance » visuelle au niveau du paysage, car elle est ni boisée en pin parasol ni suffisamment structurée d'un point de vue environnemental pour créer une liaison ou une transition entre deux espaces distincts. Cette coupure se situe au milieu d'un versant qui est bâti sur son ensemble et dont l'aspect général participe positivement à la ligne bâtie et boisée du rivage. En revanche, le vallon de La Garonnette n'est pas suffisamment mis en valeur et pourrait avoir un impact environnemental plus intéressant par rapport à sa situation et à ses qualités paysagères ... » (Extrait du Diagnostic du PLU de Sainte-Maxime)*

La commune identifie donc les espaces proches du rivage sur le premier plan composé des collines urbanisées de la Croisette/Suane, du centre-ville, de la colline du Sémaphore et du secteur de la Nartelle jusqu'à la Garonnette.



Ainsi, les espaces proches du rivage dont la délimitation est de compétence communale, ont été délimités sur les espaces urbanisés au 1^{er} plan du relief, parallèlement au rivage, et présentant une covisibilité importante, donc une sensibilité paysagère forte. **De fait, le site du Moulin, situé à plus de 3,5 km du littoral, n'est pas considéré comme « proche du rivage ».**

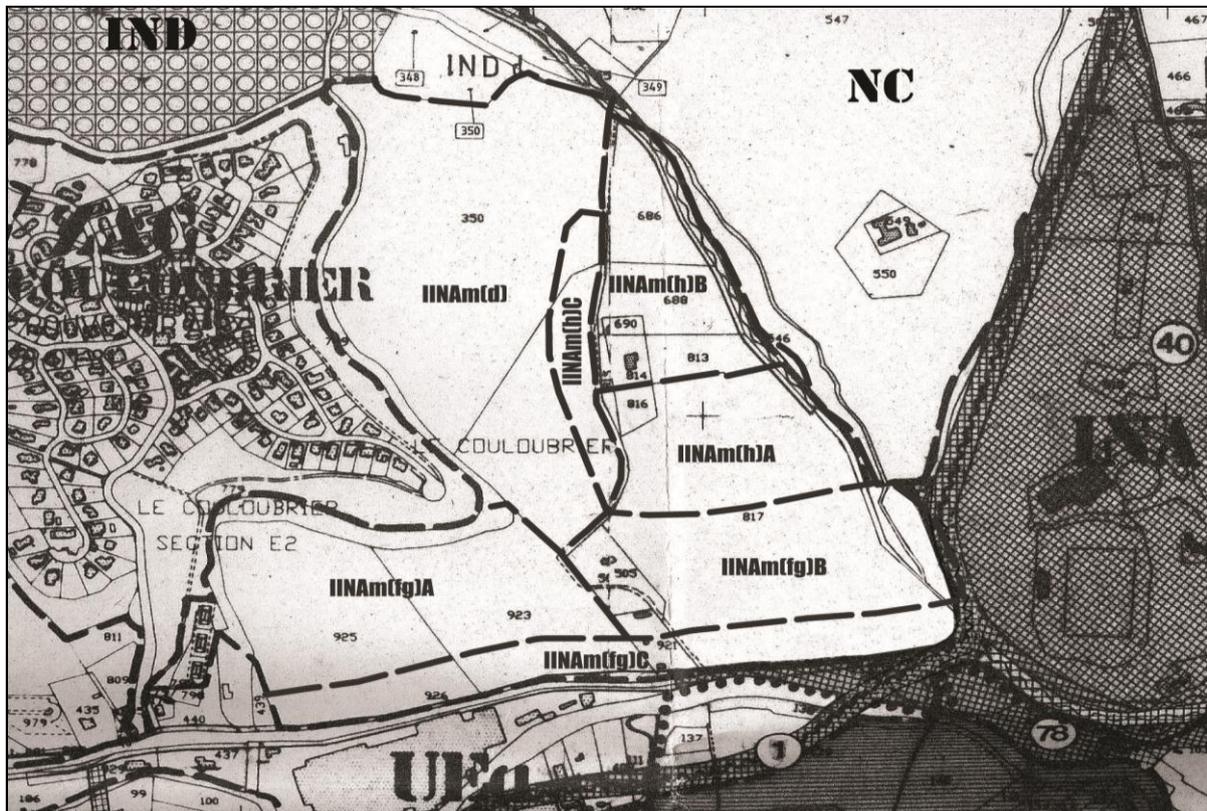
3.5. Les impacts du projet sur le zonage du POS

3.5.1. Secteurs

Sur le site du Moulin, la zone IINA est transformée en zone IINAm dite « alternative ». Elle devient constructible au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Le secteur IINAm est décomposé en sous-secteurs :

- IINAm(d) inconstructible sous réserve des dispositions du PPRif,
- IINAm(h) A, B et C, à vocation principale d'habitat,
- IINAm(fg) A et B, à vocation principale d'habitat,
- IINAm(fg) C, à vocation principale de commerces, services, bureaux et artisanat.

Secteurs	Superficie (ha)	Sous-secteurs	Superficie (ha)	COS / Habitations (Equ m2 SP)	CES / Activités économiques et commerciales
IINAm(d)	12,00			Secteur inconstructible	
IINAm(fg)	16,80	A	7,62	0,14	
		B	5,8	0,23	
		C	3,38	-	0,5
IINAm(h)	9,80	A	4,13	0,27	
		B	4,19	0,35	
		C	1,43	0,56	



Chaque projet d'aménagement d'ensemble (regroupement d'habitations autour d'une centralité plus dense avec une trame viaire en maillage ponctuée d'espaces communes : tennis, piscine, ...) doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une superficie comprise entre 1 et à 5 hectares,
- Une Surface de Plancher maximale de 11 000 m², 50% de la Surface de Plancher étant affectée à des logements collectifs et 25% dédiée à du logement social (Article L.123-1-5, 16° du CU¹²),
- Une surface minimale des terrains constructibles affectés aux constructions individuelles de 300 m²¹³,

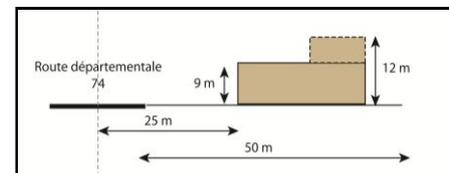
¹² « Le règlement peut : (...) 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

- Un sur COS « Grenelle » (Article L.128-1 CU¹⁴) de 0,1 est admis,
- Les hauteurs sont définies à 7 mètres pour les constructions d'habitation individuelles et 9 mètres pour 50% des constructions d'habitation collectives.

De fait, chaque projet d'aménagement d'ensemble sera :

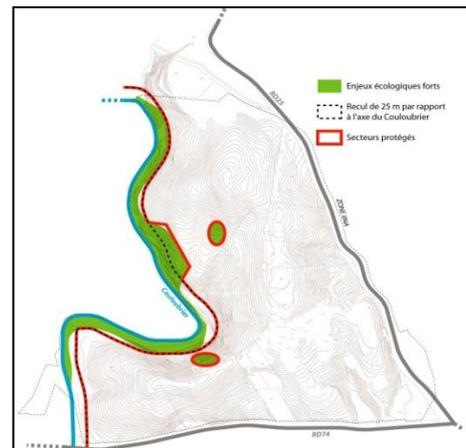
- traversé / tangenté par une voie de desserte principale dont les franchissements seront marqués au sol par des aménagements spécifiques (plateaux traversants, espaces publics par exemple),
- directement reliés aux autres par un système de circulation douce (escaliers, promenades, voies vélos, ...) et offrant à chaque niveau un espace de stationnement collectif,
- offrant un programme d'habitat équilibré et regroupé, associant des logements collectifs, des maisons de village / maisons de ville regroupées et des maisons individuelles accolées ou distinctes ; chacune disposant dans la mesure du possible d'une terrasse / balcon et d'un jardin / jardinet,
- dont les hauteurs tout en étant variées pour reprendre les volumétries traditionnelles des hameaux de Provence et leurs formes adaptées aux sites, mamelons et éperons rocheux, ... n'excéderont pas R+1 et R+2 pour 50% des logements concernés,
- d'une masse critique suffisante pour créer « une ambiance villageoise » et des animations de voisinage et permettant d'accueillir quelques commerces et activités de service en pied d'immeubles,
- organisés autour d'un ou plusieurs espaces publics fédérateurs, identitaires, générateurs de centralité et bénéficiant chacun d'un signal / totem / identité (bâtiment, œuvre d'art, ...),
- séquencés par des coupures d'urbanisation naturelles, espaces paysagers, plantés, ... s'insérant dans les courbes de niveau du secteur et permettant un accès au massif immédiatement accessible.

Etant entendu que dans une bande de 50 mètres le long de la RD 74 (secteur IINAm(fg) « C »), deux îlots de commerces et locaux d'activités pourront être réalisés, avec un coefficient d'emprise au sol de 50% et une hauteur de 9 mètres (12 mètres pour 50% des commerces).



3.5.2. Secteurs protégés

Pour préserver la coulée verte le long du Couloubrier, une bande non aedificandi de 25 mètres de l'axe du Couloubrier a été définie. Par ailleurs, des secteurs protégés inconstructibles ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° qui dispose que le document d'urbanisme peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Ces secteurs correspondent aux zones à enjeux écologiques forts « Corridor écologique, habitat naturel d'intérêt communautaire, habitats d'espèces protégées ».



¹³ Le projet de règlement de la zone IINAm prévoit que pour l'habitat individuel, la superficie minimale des terrains est fixée à 300 m². Le Code de l'Urbanisme l'autorise pour des motifs liés à l'assainissement, l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager (« Le règlement peut : (...) 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; » (Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)). C'est au titre de l'intérêt paysager que cette disposition est appliquée. L'urbanisation de la zone sera réalisée sous la forme de projets d'aménagement d'ensemble, dont la structure s'articule autour d'un noyau dense, composé de logements collectifs, et de « débordements » composés d'habitat individuel. Afin de respecter une silhouette et une densité visant à renforcer l'intégration paysagère de ces projets, une superficie minimale modérée y est imposée.

¹⁴ « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. (...) »

3.5.3. Entrée de ville (Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

La zone IINA du Moulin est située en limite Nord de l'urbanisation de Sainte-Maxime, et de même que les secteurs du Couloubrier, de Camp Ferrat, de Beaumette, ... il constitue la terminaison du massif des Maures.

En conséquence, il présente un relief significatif au regard de la plaine mais présente des pentes douces qui suivent les mouvements du Couloubrier et des voies départementales.

En bordure de la RD25, le relief descend en pente douce jusqu'à l'emprise de la voie tout au Nord de la zone mais en progressant vers le Sud, la tranchée créée lors de la réalisation de la voie fait apparaître des affleurements rocheux plus abrupts.

La RD25 est classée voie à grande circulation, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique donc uniquement aux abords de cette voie.

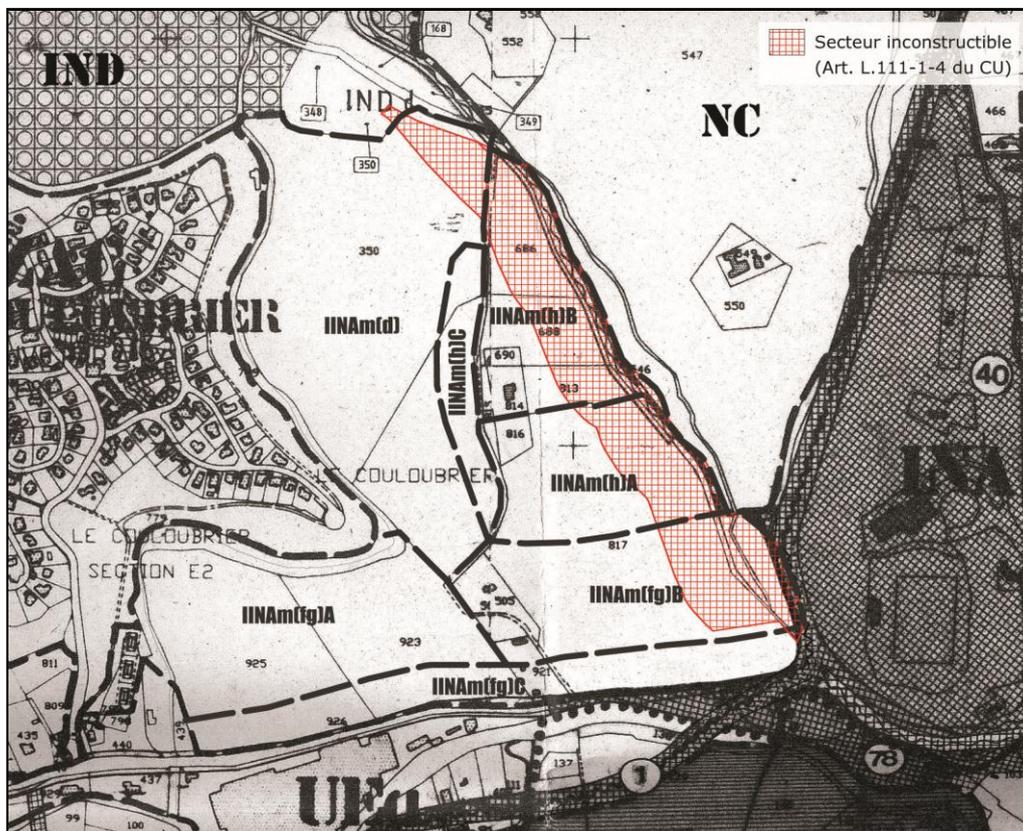
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L.122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...)

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. (...) » (Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).



Conformément à cet article, la zone IINA est soumise sur l'ensemble du linéaire de la RD25, à une inconstructibilité dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la voie.

Au regard de la configuration de la zone, en surplomb de la RD25 (cf. photos ci-après), cette distance peut être réduite sans impacter significativement le paysage, engendrer des risques ou créer des nuisances graves pour les futures constructions.

Ceci étant, la procédure de modification de POS ne doit pas réduire « une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ». En conséquence, la largeur de la bande d'inconstructibilité depuis l'axe de la RD25 ne pourra être réduite à une distance de 25 mètres au motif des spécificités locales (cf. le relief de la zone) que lors de l'élaboration du PLU.

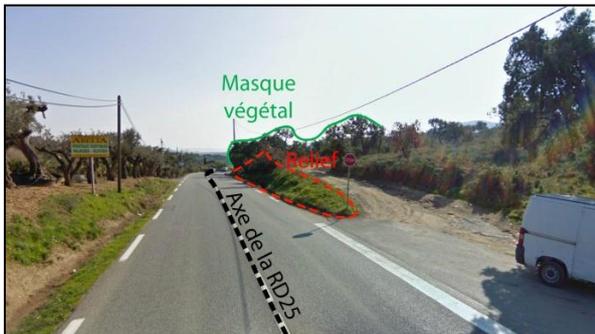
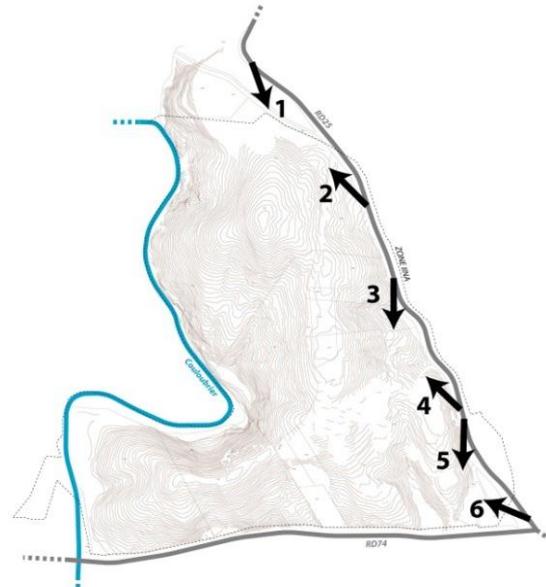


Photo n°1



Photo n°4

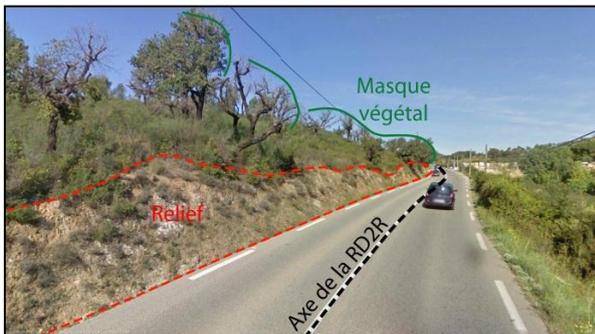


Photo n°2

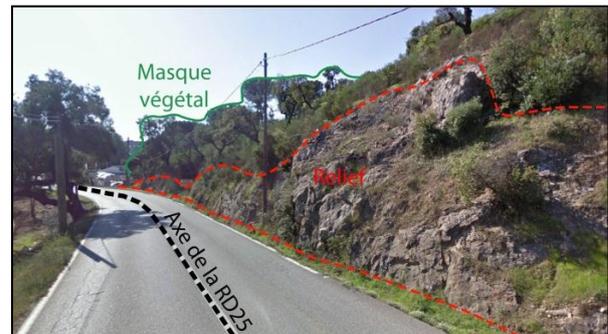


Photo n°5

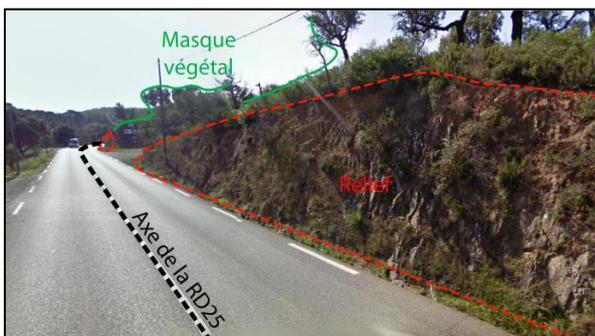
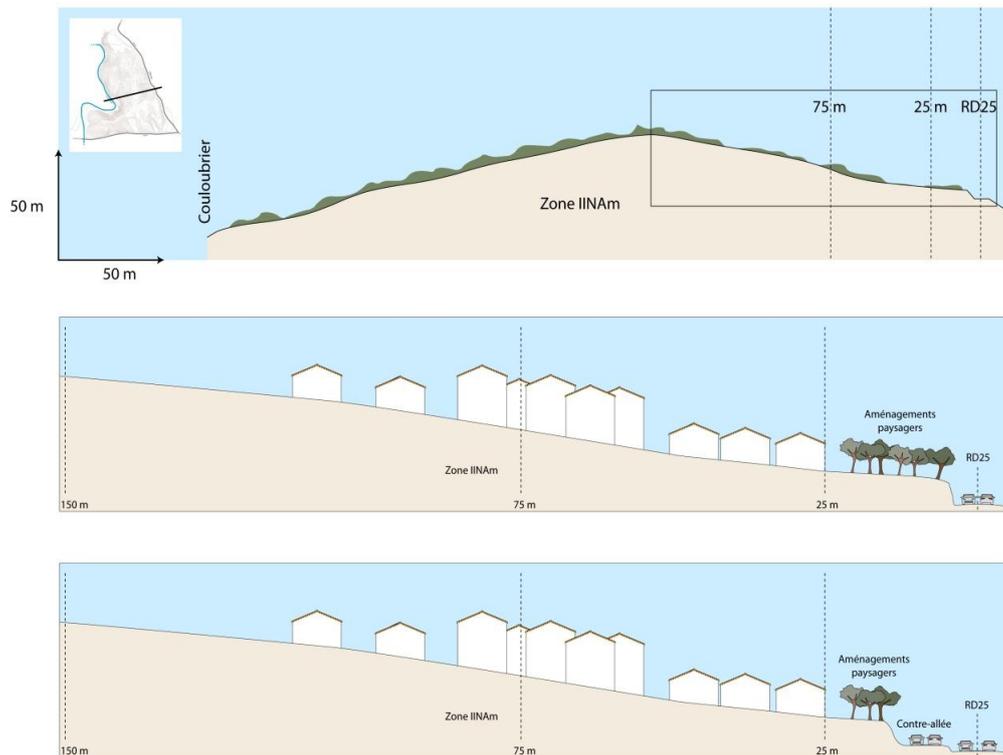


Photo n°3



Photo n°6



3.5.4. Reculs par rapport aux voies

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de :

- 25 mètres de l'axe des COSMA/CESMA (au lieu de 100 mètres),
- 75 m de l'axe de la RD25 pour toutes constructions,
- 35 mètres (habitations) et 15 mètres (autres constructions) de l'axe de la RD74 (au lieu de 35 et 25 mètres),
- 4 mètres de l'axe des voies privées (au lieu de 5 mètres) et 4 mètres des limites séparatives (au lieu de 5 mètres).

3.5.5. Synthèse

La présente modification du POS privilégie un aménagement respectueux du site et la réalisation de projets d'aménagement d'ensemble qui pourront s'intégrer à l'environnement puisque le projet :

- Prescrit un recul par rapport aux voies, rendant ainsi inconstructible le côté Est en plus du fait que sa surface soit inférieure à 1 ha (6 180 m²),
- Identifie des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme le long du Couloubrier, inconstructibles sur une bande de 25 mètres en moyenne permettant la réalisation d'une coulée verte,
- Reprend les limites de la zone D5 du PPRIf anticipé sur quelques 12 hectares,
- « Se cale » sur les autres zones du PPRIf en fonction des travaux à conduire pour en assurer la défendabilité,
- Insère les constructions dans le relief en évitant les pentes les plus abruptes et les crêtes pour amoindrir l'impact paysager de l'urbanisation,
- Varie les hauteurs pour recréer les silhouettes traditionnelles des villages et hameaux provençaux,
- Prévoit un logement collectif sur deux au motif d'une gestion économe des sols,
- Impose des parcelles de 300 m² pour les logements individuels afin de permettre l'aménagement de jardins, prolongeant les espaces naturels alentours dans une logique de trame verte,
- Expose la plupart des constructions au Sud pour bénéficier de conditions climatiques favorables,
- Impose une superficie minimale de 1 hectare pour éviter tout mitage et maximale de 5 hectares pour rester à l'échelle d'opérations mesurées,
- Limite les surfaces de Plancher de chaque projet à 11 000 m² dans la logique des dernières jurisprudences en la matière et transposables au cas d'espèce,
- Offre un sur COS « Grenelle » de 10% pour favoriser les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

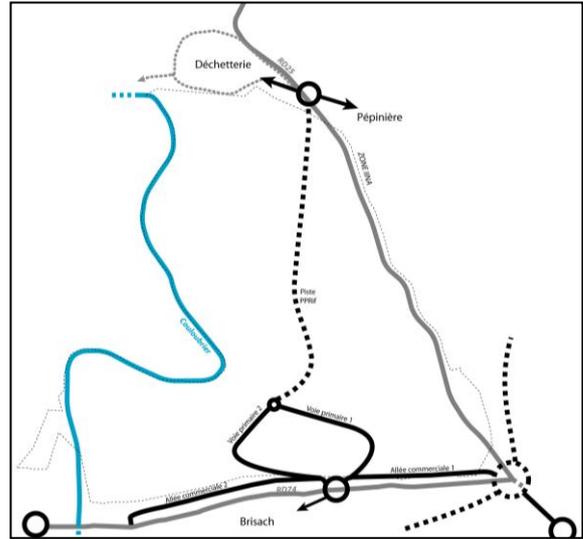
3.6. Les impacts du projet sur le Règlement du POS

	Modifications apportées au règlement de la zone IINA
La typologie des constructions	<p>La zone IINA du Moulin est reclassée en zone IINAm « alternative » constructible au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est composée de secteurs définis selon le zonage du PPRif anticipé et des sous-secteurs d'implantation de projets d'aménagement d'ensemble dont la superficie est comprise entre 1 et à 5 hectares.</p> <p>Elle a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que des commerces et services qui en sont le complément habituel sauf dans une bande de 50 m de profondeur mesurée à partir de l'axe de la RD74 (correspondant au sous-secteur IINAm(fg)C) où ne seront réalisées que des constructions destinées aux commerces, aux services, aux bureaux, à l'artisanat et aux logements de fonction.</p> <p>Dans les secteurs destinés à l'habitat, 50% de la Surface de Plancher doit être affectée à des logements collectifs et 25% de la Surface de Plancher à du logement social.</p> <p>Des secteurs protégés ont été identifiés au regard d'enjeux écologiques forts le long et à proximité du Couloubrier où sont interdites toutes les constructions.</p>
Les volumes constructibles	<p>Pour les secteurs destinés à l'habitat, une forme urbaine d'aménagement sous forme de regroupement d'habitations autour d'une centralité plus dense avec une trame viaire en maillage ponctuée d'espaces communs étant recherchée, une gradation des densités est organisée en imposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une superficie minimale de 300 m² pour les terrains accueillant des constructions d'habitation individuelles, - une Surface de Plancher limitée au plus à 11 000 m² par projet d'aménagement d'ensemble, - une hauteur de 7 m pour les constructions d'habitation (portée à 9 m pour 50% des constructions d'habitation collectives). <p>Dans la bande de 50 m depuis l'axe de la RD74 destinée à accueillir des commerces, services, bureaux, ... le règlement impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un Coefficient d'Emprise au Sol fixé à 50%, - une hauteur de 9 m (portée à 12 m pour 50% d'entre eux afin de renforcer « l'effet vitrine » sur la RD74), - un sur COS de 10% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération afin de favoriser les économies d'énergie et permettre aux constructions de respecter les dernières normes en la matière. <p>Afin de ne pas créer de contraintes inutiles à la réalisation de constructions d'habitat collectif ou d'activités, les toits terrasses sont autorisés pour ce type de constructions uniquement.</p>
Les implantations	<p>Les constructions doivent s'implanter en recul des voies. Les distances définies en fonction du type de l'axe routier sont modifiées en fonction de la destination des constructions, des nuisances sonores et des aménagements qui seront réalisés pour les amoindrir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m (au lieu de 100 m) au droit de la voie rapide « COSMA/CESMA » (ER n°1) du fait de la présence exclusive de commerces en frange Sud de la zone, - 75 m de la RD25, rendant ainsi inconstructible le côté Est, en plus du fait que sa surface inférieure à 1ha ne le rend pas urbanisable, - 15 m (au lieu de 25 m) de la RD74 pour les constructions destinées aux commerces, aux services, ... moins sensibles à l'impact sonore de la voie, - 4 m (au lieu de 5 m) des voies privées pour faciliter l'aménagement de la zone et des projets d'aménagement d'ensemble. <p>De même la distance des constructions par rapport aux limites séparatives dont le minimum était de 5 m est réduite à 4 m, la hauteur des constructions étant limitée au plus à 9 m.</p>
Le stationnement des véhicules	<p>La structure des regroupement d'habitations engendre des difficultés à accueillir tous les véhicules en dehors des voies publiques. Cette règle ne s'applique donc pas à la zone IINAm où les projets pourront prendre en compte un stationnement sur voirie.</p>
Les espaces libres	<p>Le boisement de la zone IINAm a souffert des derniers incendies. Il ne présente pas de qualités particulières à l'exception de secteurs à enjeux écologiques forts identifiés lors de l'évaluation environnementale en secteurs IINAm(h)A. En dehors de ce secteur, l'obligation de planter les espaces libres est réduite à 1 arbre pour 50m² et celle du remplacement des arbres abattus à 2 pour 1.</p>

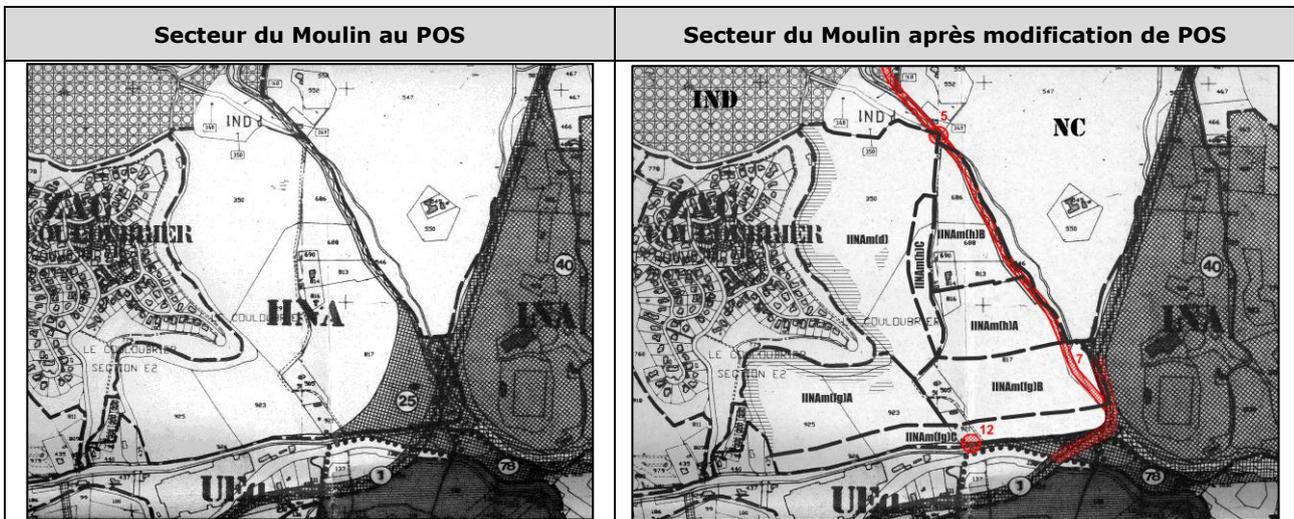
3.7. Les impacts du projet sur les Emplacements Réservés du POS

La desserte de la zone du Moulin sera réalisée selon le schéma de principe ci-contre. Au regard des besoins en desserte de la zone du Moulin et des projets du Conseil Général en matière de réaménagement des voiries départementales, les Emplacements Réservés du POS (au profit du Département) ont été modifiés comme suit :

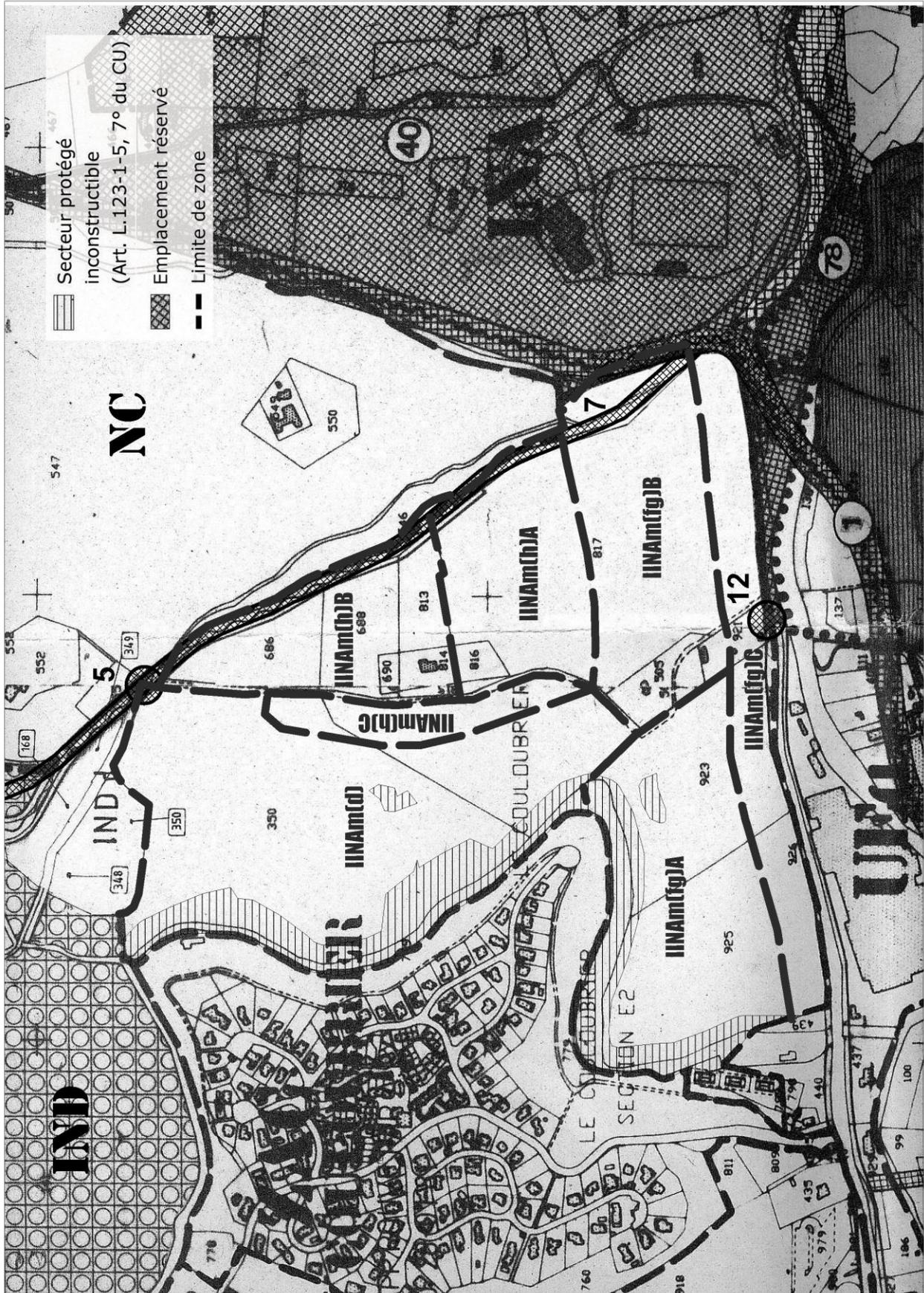
- Le tracé de l'ER n°1 (COSMA) a été modifié pour se raccorder directement à la RD25 sans empiéter sur les parcelles GIBBESE,
- L'ER n°25 (échangeur COSMA / RD 74 / RD25 / CESMA) a été supprimé,
- Le dernier tracé (après études techniques) de la RD 25 s'est substitué au tracé de principe inscrit au POS,
- Un ER n°5 a été créé en vue de la réalisation d'un carrefour entre la RD25, la déchetterie au Nord, la pépinière située à l'Est et le secteur du Moulin,
- Un ER n°12 a été créé en vue de la réalisation d'un carrefour entre la RD74, la société Brisach située au Sud et le secteur du Moulin.



N°	POS avant modification		POS après modification		Evolution
	Désignation	Plateforme / surface approximative	Désignation	Plateforme / surface approximative	
1	Création de la voie rapide	30 m	Création de la voie rapide	30 m	Modification du tracé
5	-	-	Aménagement d'un carrefour entre la RD25, la déchetterie au Nord, la pépinière à l'Est et le secteur du Moulin	0,13 ha	Création
7	Élargissement et aménagement de la RD25	15 m	Élargissement et aménagement de la RD25	15 m	Modification du tracé et prolongement
12	-	-	Aménagement d'un carrefour entre la RD74, la société Brisach au Sud et le secteur du Moulin	0,13 ha	Création
25	Création et aménagement d'un carrefour entre la voie rapide (ER1), la RD25 (ER7) et la RD74 (ER9)	5,53 ha	-	-	Suppression



4. Zonage (après modification du POS)



5. Règlement (après modification du POS)

TITRE III - CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat résidentiel permanent et touristique et de services liés à l'habitat, mais dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Elle est destinée à être aménagée à l'occasion soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols, soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté, selon les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols.

Elle comprend un secteur IINAm localisé dans le secteur du Moulin, en entrée de ville, dans lequel les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Il est décomposé en sous-secteurs :

- IINAm(d) inconstructible sous réserve des dispositions du PPRif,
- IINAm(h) A, B et C, à vocation principale d'habitat,
- IINAm(fg) A et B, à vocation principale d'habitat,
- IINAm(fg) C, à vocation principale de commerces, services, bureaux et artisanat.

Le territoire communal faisant l'objet d'un PPRif approuvé par anticipation (Arrêté Préfectoral du 13 juillet 2012) valant Servitude d'Utilité Publique.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IINA1 : Occupations et utilisations du sol admises

1. Rappel :

- a) l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442. 1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- c) les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- d) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) les bâtiments et équipements publics divers ayant fait l'objet d'un emplacement réservé au P.O.S. ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
- b) l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S., à usage d'habitation et sans changement de destination : l'extension ne peut être supérieure à 30% de la Surface de Plancher de la construction, ni avoir pour effet de porter la construction à plus de 250 m² de Surface de Plancher
- c) les aires de stationnement et les aires de jeux, ouvertes au public visées par l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et les affouillements ou exhaussements nécessaires à ces installations.
- d) les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des différents organismes intéressés.

3. Sont admis sous conditions :

- a) les opérations d'urbanisme à vocation d'habitat résidentiel permanent et touristique, réalisées à l'occasion soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols, soit d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.
- b) les constructions de bâtiments situés à moins de 200 mètres du bord de la chaussée de la voie rapide Hyères-Fréjus (ER n°1) classée voie bruyante de catégorie 1, à moins de 100 mètres de la chaussée de la RD 25 (voie bruyante de catégorie 3) et à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la RD 74 (voie bruyante de catégorie 4), sont soumises aux normes d'isolement acoustique définies par l'article 13 de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, de son décret d'application n° 95-21 du 9 février 1995, arrêté du 30 mai 1996.
- c) sur les terrains où existent des constructions à usage d'habitation dont l'édification serait interdite dans la zone, pourront être édifiés des garages, des piscines avec plages et locaux techniques. La Surface de Plancher créée à cet effet ne pourra pas excéder 60 m².
- d) en IINAm(d), les équipements, installations et infrastructures publics de défense contre l'incendie,
- e) en IINAm (secteurs « h » A, B et C et « fg » A et B), les constructions à usage d'habitation et les commerces et services qui en sont le complément habituel sous la forme de projet d'aménagement d'ensemble.

Les terrains ne sont constructibles que sous la forme d'opérations d'ensemble (regroupement d'habitations autour d'une centralité plus dense avec une trame viaire en maillage ponctuée d'espaces communes) :

- d'une superficie comprise entre 1 et à 5 hectares,
 - la Surface de Plancher (SP) maximale par projet est de 11.000 m²,
 - l'habitat collectif représentera au moins 50% de la Surface de Plancher totale,
 - le logement social représentera au moins 25% de la Surface de Plancher totale (Article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme).
- f) en IINAm(fg)C, les nouvelles constructions destinées aux commerces, aux services, aux bureaux, à l'artisanat et aux logements de fonction et constructions à usage d'hébergement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des constructions existantes ou à créer.

ARTICLE IINA2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdits :

1. Toute autre occupation et utilisation du sol que celles mentionnées à l'article IINA 1.
2. Le camping et le stationnement isolé de caravanes (articles R.443-3, R.443-6-1, R.443-6-4 et R.444-4 du code de l'urbanisme)
3. Toutes constructions dans les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, figurés aux documents graphiques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA3 : Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour: 12 mètres de diamètre ou un T dont les branches ont 7 mètres de profondeur.

Les trottoirs devront être inaccessibles aux véhicules par tous moyens (barrières, bittes, hauteur des trottoirs, etc.).

ARTICLE IINA4 : Desserte par les réseaux

Tous les réseaux devront être enterrés.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation visées à l'article IINA1 peut être autorisée : les eaux usées devront être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées et les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE IINA5 : Caractéristiques des terrains

En IINAm, la superficie minimale des terrains pour les logements individuels est de 300 m².

ARTICLE IINA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Exception faite des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions susceptibles d'être admises dans la zone, doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres (25 mètres dans le secteur IINAm) de l'axe de la future voie rapide HYERES-FREJUS (ER N°1), pour toutes les constructions,
- 75 mètres de l'axe de la RD 25 pour toutes les constructions, conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- 35 mètres de l'axe de la RD 74 (ER N°9) pour les constructions à usage d'habitation.
- 25 mètres (15 mètres en IINAm) de l'axe de la RD74 (ER N°9) pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer.
- 5 mètres (4 mètres en IINAm) des limites d'emprise des voies privées.
- Non réglementé pour les locaux des containers destinés au tri sélectif.

ARTICLE IINA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 5 mètres (4 mètres en IINAm).

ARTICLE IINA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE IINA9 : Emprise au sol

En IINAm, l'emprise au sol est limitée à 50% dans la bande de 50 mètres comptée depuis l'axe de la RD74.

ARTICLE IINA10 : Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure :

- a) *le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé. Les côtes altimétriques fournies seront rattachées aux côtes NGF répertoriées sur la Commune.*
- b) *la hauteur doit être mesurée à partir du point le plus bas de la base de chaque façade, à partir du sol naturel jusqu'à l'éégout des couvertures.*
- c) *au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés:*
 - *les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'éégout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal,*
 - *les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faitage. Les cheminées seront situées le plus près possible du faitage, la distance maximale horizontale d'ééloignement par rapport à celui-ci est fixée à 2,50 mètres,*
 - *en IINAm, les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'ascenseurs dans les logements collectifs.*

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

En IINAm, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, la hauteur est limitée à 7 mètres pour les constructions d'habitation (portée à 9 mètres pour 50% des logements collectifs) et 9 mètres pour les activités et commerces (portée à 12 mètres pour 50% des constructions).

Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les équipements publics.

3. Enfin, pourront échapper aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

ARTICLE IINA11 : Aspect extérieur

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2. Dispositions particulières :

a) Toitures :

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes, inférieures à 35%.

Les tuiles utilisées pour la couverture doivent être des tuiles rondes, vieilles ou vieilles, type "canal" ou des tuiles romanes courtes.

Les revêtements brillants sont interdits.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans le cas d'utilisation de techniques nouvelles destinées à économiser l'énergie.

Les panneaux ajourés en béton moulé, dits "décoratifs" sont interdits.

En IINAm, les toits terrasses sont autorisés pour toute construction d'habitat collectif ou d'activités.

b) Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement et en limites de parcelle ou séparatives doivent être aussi discrètes que possible.
- Elles doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'immeuble correspondant.
- Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 0,60 mètre. En aucun cas, la hauteur totale de la clôture (mur bahut + grillage ou mur plein) ne peut excéder 2 mètres au-dessus du niveau du sol reconstitué. Soit un mur bahut de 0,60 mètre surmonté d'un grillage de 1,40 mètre le tout faisant 2 mètres ou un mur plein de moins de 2 mètres, la hauteur étant mesurée par rapport au niveau de la voie et du niveau reconstitué pour les limites séparatives entre voisins.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

c) Portails :

Les portails doivent être implantés en retrait de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule entre ledit portail et la voie. Ils n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

d) Enlèvement des ordures ménagères - Tri sélectif :

Par groupes d'habitations de plus de 10 logements, il sera réalisé un local de dimensions minimum suivantes, pouvant contenir 5 containers :

- 3,20 m intérieur x 1,20 m de profondeur
- et de hauteur :
 - sans toiture 1,20 m
 - avec toiture : à l'appréciation - minimum 2,50 m

Par maison individuelle : il sera réalisé un local de dimensions minimum suivantes : Longueur 1 m, profondeur 1,70 m, hauteur 0,70 m Ce local pourra être intégré à la clôture.

Ces locaux devront être accessibles aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE IINA12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, excepté en IINAm, en dehors des voies de desserte sur le terrain même. La surface de stationnement par véhicule léger est fixée à 25 m² par aire de stationnement (y compris les circulations).

En IINAm, il est exigé pour :

- L'habitation individuelle : 2 places par logement,
- L'habitation collective :
 - o 1 place par tranche de 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement
 - o 1 place supplémentaire de stationnement visiteurs pour 5 logements,

- Les commerces et bureaux : 1 place par tranche de 40 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE IINA13 : Espaces libres et plantations

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. 20% de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, à raison d'un arbre minimum par 25 m² de cette superficie, sauf en IINAm(fg), IINAm(h)B, IINAm(h)C, où la superficie plantée n'est que d'un arbre minimum par 50 m² de cette superficie.
3. Dans les lotissements et groupes d'habitations, la moitié au moins de la surface définie au paragraphe 2 ci-dessus doit être consacrée à la création d'espaces libres et plantés communs.
4. Il doit être aménagé 5 m² d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
5. Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre minimum pour 3 emplacements.
6. Tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences équivalentes, à raison de 4 pour 1, sauf en IINAm(fg), IINAm(h)B, IINAm(h)C, dans lequel le ratio est ramené à 2 pour 1.
7. Les citernes de gaz et de carburants doivent obligatoirement être enterrées.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

En IINAm :

- Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :
 - 0,14 (IINAm(fg)A)
 - 0,23 (IINAm(fg)B)
 - 0,27 (IINAm(h)A)
 - 0,35 (IINAm(h)B)
 - 0,56 (IINAm(h)C)
- Un dépassement de COS (COS Grenelle) de 0,1 est admis pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IINA15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

6. Liste des Emplacements Réservés

N°	Bénéficiaire	Désignation	Plateforme / surface approximative
1	Conseil Général 83	Création de la voie rapide	30 m
5	Conseil Général 83	Aménagement d'un carrefour entre la RD25, la déchetterie au Nord, la pépinière à l'Est et le secteur du Moulin	0,13 ha
7	Conseil Général 83	Elargissement et aménagement de la RD25	15 m
12	Conseil Général 83	Aménagement d'un carrefour entre la RD74, la société Brisach au Sud et le secteur du Moulin	0,13 ha

7. Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre de la modification du POS

7.1. Justification de la procédure retenue de modification du POS

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme définit les conditions de réalisation de la procédure de modification du POS. La procédure de modification du POS de Sainte-Maxime a donc été privilégiée dans la mesure où son objet « ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable », « ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection » et « ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

<p>« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :</p>	<p>La présente modification du POS ...</p>										
<p>a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1»</p>	<p>... s'inscrit parfaitement dans les objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du POS de 1993 étant entendu que ses motivations étaient de « poursuivre les objectifs déjà affirmés lors de la précédente modification, (...) et prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques ou d'intérêt général, ainsi que des terrains constructibles, pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement, d'autre part »¹⁵. - du PADD débattu en Conseil Municipal du 18 mars 2010 et notamment son orientation 3 « Planifier le développement urbain » et ses objectifs visant à « engager une politique d'aménagement urbain », « restructurer les zones d'habitat périurbains existantes (NB) ou futures (NA) ». Elle représente un accroissement de moins de 3% de l'ensemble des zones urbaines ou urbanisables de la commune. <p>Elle met en œuvre la politique du logement communal en privilégiant la mixité sociale en prévoyant une obligation de produire 25% de logements sociaux conformément à l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme.</p>										
<p>b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;</p>	<p>... concerne un secteur de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui n'est pas classé en Espace Boisé Classé (EBC), - qui, en tant que zone NA du POS, était prévu dès 1993 à l'urbanisation. <p>S'il est vrai que les zones NA (comme les zones NB, NC et ND) sont bien des zones naturelles par opposition aux zones urbaines ...</p> <table border="1" data-bbox="667 1261 1334 1400"> <thead> <tr> <th>Zones Urbaines des POS</th> <th>Zones naturelles des POS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UA</td> <td>NA (d'urbanisation future)</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>NB (d'habitat diffus)</td> </tr> <tr> <td>UC</td> <td>NC (agricoles)</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>ND (naturelles et forestières)</td> </tr> </tbody> </table> <p>... de fait, les articles L123-13 et 19 du Code de l'Urbanisme visent explicitement les zones agricoles (NC aux POS devenues A aux PLU) et les zones naturelles et forestières (ND aux POS devenues N aux PLU). Il laisse donc la possibilité à la commune de modifier son POS pour ce qui concerne ses zones NA. A cette condition, la présente modification du POS ne réduit ni une zone agricole, ni une zone naturelle <u>et</u> forestière » (ou ex-ND devenue N).</p> <p>Enfin, aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est impactée par la présente modification du POS (la distance d'implantation par rapport à RD25 ne sera réduite que lors de l'élaboration du PLU) alors même qu'elle respecte strictement le PPRif anticipé et « le met en œuvre ».</p>	Zones Urbaines des POS	Zones naturelles des POS	UA	NA (d'urbanisation future)	UB	NB (d'habitat diffus)	UC	NC (agricoles)	...	ND (naturelles et forestières)
Zones Urbaines des POS	Zones naturelles des POS										
UA	NA (d'urbanisation future)										
UB	NB (d'habitat diffus)										
UC	NC (agricoles)										
...	ND (naturelles et forestières)										
<p>c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »</p>	<p>... ne comporte pas de graves risques de nuisance ; ces risques étant principalement le bruit, les circulations, la pollution de l'air, les odeurs, les déchets, les impacts sur la santé, sur le voisinage, ... l'aménagement de la zone IINAm ne comporte pas de <u>graves</u> risques de nuisance. Elle respecte strictement le PPRi et le PPRif.</p>										

¹⁵ De fait, la présente modification du POS « ne modifie pas substantiellement les possibilités de construction et d'usage du sol sur le territoire de la commune par rapport aux choix antérieurs » (CE 23/03/2009, Commune de Saint-Bon Tarentaise, Req n°311346).

7.2. Justification du choix opéré au regard de solutions de substitution raisonnables

La commune de Sainte-Maxime a privilégié l'aménagement du secteur du Moulin alors même que son PLU est en cours de réalisation, et ce, dans le respect des articles L.123-19 et 13 du Code de l'Urbanisme qui disposent que :

- Les POS peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L.123-13.
- La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :
 - Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1-3 ;
 - Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - Ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.
- Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Localement, les motifs qui ont conduit à retenir ce projet peuvent être synthétisés comme suit :

- Sa localisation et sa desserte en entrée de ville de Sainte-Maxime, en continuité d'urbanisation, éloigné du littoral de 3,5 km et n'étant pas compris dans les espaces proches du rivage,
- Son statut de zone IINA justement prévue en 1993 pour être urbanisée à moyen/long terme,
- Le fait que les autres zones NA n'ont pas vocation à accueillir des constructions d'habitation : la zone INA est dévolue à un pôle d'équipements réalisés dans les années 90 et 2000, la zone IIINA est envisagée pour accueillir exclusivement des activités économiques,
- Au sein de la zone IINA (176 ha), seuls les secteurs du Moulin et du Quilladou (pour partie) ont été « maintenus » en zone AU dans le projet de PLU présenté en 2011 ; les autres zones IINA étant situées dans le périmètre du Site Natura 2000,
- Son inscription au PPRIf anticipé comme pouvant justement être ouvert à l'urbanisation à la condition de réaliser les travaux de défendabilité définis (D5 et V7),
- Sa structure foncière (4 ou 5 propriétaires dont une propriété communale) favorable à des réalisations de logements à court/ moyen termes pour mettre en œuvre la politique publique communale de logement, notamment de logement social, qui revêt de fait un intérêt général évident.

De fait, les solutions de substitution semblent bien inexistantes pour répondre quantitativement aux besoins en logements communaux et ce, d'autant que le centre-ville qui est identifié au projet de PLU comme un espace majeur de renouvellement urbain et de production de logements, est soumis à un PPRi mis en révision récemment et qui n'aboutira pas avant quelques années, à l'issue notamment d'un PAPI pour lequel la commune est aujourd'hui candidate (instruction en cours).

7.3. Justification des choix au regard des documents d'urbanisme

7.3.1. Au regard du POS

La commune de Sainte-Maxime s'étend sur 8 194,60 hectares répartis en zones urbaines et naturelles de la manière suivante :

	Zones du P.O.S	Superficie	Total
Zones urbaines (U)	UA	22,98 ha	1 134,09 ha (13,83%)
	UB	28,20 ha	
	UC	78,59 ha	
	UD	919,73 ha	
	UE	62,99 ha	
	UF	9,78 ha	
	UG	10,25 ha	
	UH	1,58 ha	
Zones d'urbanisation future (NA)	INA	31,80 ha	269,40 ha (3,29%)
	IINA	175,95 ha	
	IIINA	61,64 ha	
Zones d'urbanisation diffuse (NB)	NB	38,88 ha	38,88 ha (0,47%)
Zones agricoles (NC)	NC	160,78 ha	587,43 ha (7,17%)
	NCb	2,71 ha	
	NCd	423,94 ha	
Zones naturelles (ND)	IND	5 907,93 ha	5 935,19 ha (72,42%)
	IIND	15,05 ha	
	IIIND	12,21 ha	
ZAC		229,63	229,63 (2,80%)
Total			8 194,60 ha

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IINA du Moulin (38,57 ha), reclassée en zone IINAm, engendre une augmentation des espaces urbanisés qui doit être quantitativement analysée :

Au regard des espaces urbains et urbanisables du POS :

	IINAm
Par rapport aux zones d'urbanisation future (NA)	14,3 %
Par rapport à la zone IINA	21,9 %
Par rapport aux zones urbaines (U+ZAC)	2,8 %
Par rapport à l'ensemble des zones urbaines ou urbanisables (U+ZAC+NA+NB)	2,3 %

Au regard des espaces agricoles et naturels (urbanisés ou non) :

	IINAm
Par rapport aux zones agricoles et naturelles (NC+ND)	0,6 %
Par rapport à l'ensemble des zones dites « naturelles » au POS (NA+NB+NC+ND)	0,5 %

Ainsi, en envisageant l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINAm comme une extension de l'urbanisation, celle-ci représente un accroissement de moins de 3% de l'ensemble des zones urbaines ou urbanisables de la commune. A l'opposé, en envisageant le reclassement de la zone IINA du Moulin en zone IINAm comme une consommation d'espaces naturels, celui-ci représente largement moins d'1% des zones naturelles. Au regard de sa superficie et de la faible croissance des zones urbaines ou faible consommation d'espaces naturels, ce reclassement n'est pas de nature à bouleverser l'économie générale du POS qui prévoyait justement en 1993 son ouverture à terme à l'urbanisation. En 2012, soit 20 ans plus tard, la municipalité souhaite ainsi mettre en œuvre « ces réserves foncières » identifiées à l'époque.

Extraits du Rapport de Présentation du POS de 1993 :

Page 2 : Les motivations de cette révision (1993) sont de poursuivre les objectifs déjà affirmés lors de la précédente modification, (...) et prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques ou d'intérêt général, ainsi que des terrains constructibles, pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement, d'autre part.

Page 3 : Les préoccupations d'aménagement évoquées dans ce document suivent une logique de développement et correspondent à la mise en œuvre d'une politique du logement, de création d'emplois et d'amélioration du cadre de vie des habitants. En effet, la municipalité entend adapter ses actions aux besoins nouveaux en définissant dans le cadre de cette révision des choix précis pour l'avenir de la commune et notamment le renforcement du pôle secondaire d'habitat et d'activités du Couloubrier dans le but de développer et de diversifier les activités économiques. Parallèlement à la réalisation harmonieuse des différents objectifs précédemment décrits, la prise en

compte de la législation particulière au littoral a guidé la révision future dans une proportion de 64% (soit 488 hectares) et par la suppression des possibilités d'urbanisation diffuse qui portaient jusqu'alors sur une superficie de 245 hectares.

- Page 6 : *Caractère de l'urbanisation :
A l'Est et à l'Ouest du centre se déroule l'espace résidentiel des collines, dont l'urbanisation sous forme de maisons individuelles est presque totalement achevée et représente 67% de la surface construite.
Un axe de développement s'est peu à peu dessiné avec le développement d'une zone d'activités et d'une zone d'habitat le long de la RD74 provoquant un déplacement de l'entrée de la ville vers le Nord.*
- Page 26 : *Organisation spatiale » : Création d'un véritable pôle secondaire axé sur l'habitat et les activités dans le secteur du Couloubrier.*
- Page 31 : *Les zones NA dites d'urbanisation ultérieure répondent à trois objectifs ; elles permettent à la collectivité de ne pas engager sur ces terrains des frais d'équipement, et de même de mettre à la charge du constructeur futur, les participations nécessitées ou induites par l'équipement et l'aménagement de la zone. Dans ces zones, toute construction est provisoirement interdite.*
- Page 42 : *La présente révision permet notamment de prévoir suffisamment de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement. Le problème d'équilibre entre développement et protection doit être examiné en tenant compte du long terme : dans un espace sous pression à l'urbanisation, il convient de proportionner les possibilités d'urbanisation pour préserver à long terme, suffisamment d'espace naturel. C'est dans cet esprit que la commune a souhaité ralentir la croissance et ne pas directement répondre aux besoins exprimés.*

Etant entendu :

- que le POS de 1993 prévoyait à l'époque :

Pour 176,97 ha de zones urbaines :	2 121 logements	Soit : 12 logements / ha
	5 038 habitants	Soit : 2,4 habitants / ha

- que la présente modification du POS est établie sur les hypothèses de densité suivantes :

Surface totale : 38,6 ha	Programme prévisionnel : 500 logements (5 projets d'aménagement d'ensemble)	Soit : 13 logements/ha	Sur une base de : 2,4 habitants/ha (INSEE 2009)	Soit : 1 050 habitants
Surface mutable : 26,55 ha		Soit : 21 logements/ha		

Cette volonté de mieux économiser l'espace ayant été recherchée dans le respect :

- de l'article du L.121.1 du Code de l'Urbanisme ;
« Les (...) PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
1° L'équilibre entre a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- et des termes de la loi Littoral (cf. « la continuité d'urbanisation »).

7.3.2. Au regard du PLU en cours

Par délibération du 24 avril 2008, la commune de Sainte-Maxime a engagé l'élaboration de son PLU afin de répondre aux nouvelles exigences issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003.

Dès cette délibération de prescription en avril 2008, la municipalité affichait plusieurs objectifs tels que « *développer avec harmonie la ville en augmentant la proportion des résidences principales* » en précisant :

« Afin d'éviter la fuite des populations actives vers le centre Var, il faut favoriser l'essor de la résidence principale, comme le préconise le SCoT, en lançant des programmes de logements locatifs et d'accession à la propriété, dans des zones d'aménagement comme par exemple le Quilladou, le Couloubrier, à partir de structures qui en cas de revente, empêcheraient la spéculation foncière. Cela ne fait pas obstacle à la création de zones résidentielles afin de recevoir des résidences secondaires de qualité en limitant l'impact sur l'environnement, et en appliquant la loi Littoral, comme aux Virgiles. »

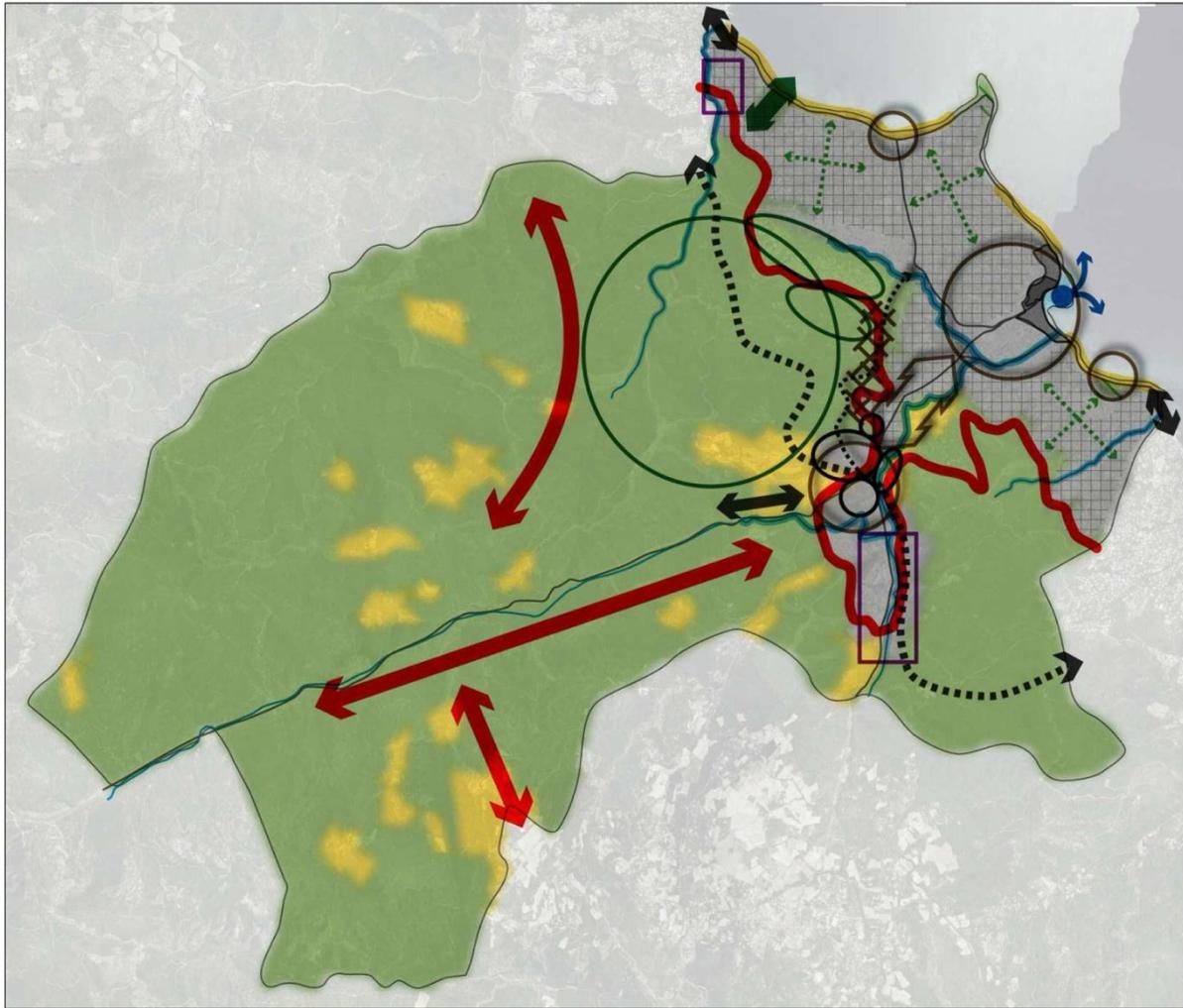
Depuis, les principales étapes du PLU ont été les suivantes :

- 2008/2009 : Elaboration d'un Diagnostic (présenté en réunion publique le 9 juillet 2009)
- 2009/2010 : PADD (débattu en Conseil Municipal le 18 mars 2010)
- 2010/2011 : Projet de zonage (présenté en réunion publique le 8 février 2011)
- 2011/2012 : Ajustement du zonage au regard du projet de PPRif et de révision du PPRi et projet de règlement (en cours)

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a débattu lors de sa séance du 18 mars 2010, les quatre orientations générales du PADD suivantes :

- Planifier l'environnement ;
- Planifier les déplacements ;
- Planifier le développement urbain ;
- Planifier le développement économique.

Les orientations 3 et 4 du PADD s'appliquent directement à la zone NA du Moulin, certains objectifs portant précisément sur ce secteur de la commune.



COMMUNE FORESTIERE

- Mettre en place des moyens de prévention des risques incendies de forêt
- Garantir les espaces de respiration aux portes de l'urbanisation
- Conforter et promouvoir les activités forestières et agricoles dans le massif
- Appliquer les mesures de protection environnementales (espaces remarquables de la Loi Littoral, Natura 2000, ...)
- Développer des activités de tourisme vert et de loisirs

VILLE LITTORALE

- Mettre en œuvre une politique opérationnelle de renouvellement urbain et villageois
- Valoriser les nouvelles formes d'urbanisme : « Approche Environnementale de l'Urbanisme », « éco-quartiers »
- Écrire une politique d'aménagement urbain
- Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement avec une politique de logements, environnemental et de déplacements.
- Anticiper les besoins en équipements et répondre aux besoins en superstructures
- Rendre compatibles les équipements avec les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et les règles de sécurité des établissements recevant du public
- Conforter l'activité en centre ville

- Favoriser une nouvelle forme de logements dans des secteurs prédéfinis suivant les orientations des nouvelles formes d'urbanisme
- Créer un pôle fort lié à l'éducation, aux sports et à la formation
- Améliorer le traitement des déchets inertes et ménagers ainsi que les équipements liés aux filières de traitement
- Réduire les impacts sonores, visuels et olfactifs des installations d'environnement
- Créer des pôles d'échanges Transports en Commun / Piétons / Automobile / Stationnement

- Affirmer de nouvelles centralités « secondaires »

- Créer des pôles d'échanges Transports en Commun / Piétons / Automobile / Stationnement

- Inscrire dans le développement de la commune l'élaboration d'une trame verte et bleue

- Développer une politique de transports publics

- Ouvrir une perspective de navigation fluviale

- Écrire une politique d'aménagement urbain

- Mettre en œuvre une politique opérationnelle de renouvellement urbain et villageois

- Réqualifier les espaces d'activités autour de l'axe RD25/Pretconil

- Restructurer les zones d'habitat périurbains (NB et NA).

- Maintenir les caractéristiques paysagères du tissu résidentiel

- Organiser une densification raisonnée des espaces urbains littoraux

- Tendre vers un rééquilibrage des résidences principales et secondaires

- Inscrire dans le développement de la commune l'élaboration d'une trame verte et bleue

- Améliorer l'assainissement et le réseau de valorisation des eaux tertiaires

- Utiliser des énergies renouvelables pour l'éclairage et le chauffage des immeubles publics et privés

- Appréhender le risque inondation pour ouvrir des perspectives de renouvellement urbain

- Protéger, mettre en valeur, mettre en scène... le patrimoine architectural

- Protéger la vieille ville

- Anticiper et mettre en œuvre les contournements routiers

- Aménager les entrées annexes du territoire

- Encourager l'utilisation des modes doux et la création de liaisons interquartiers

- Réhabiliter les zones d'activité existantes, identifier les points noirs et mettre en œuvre une

- politique de restauration

- Créer des zones réservées à l'activité

STATION BALNEAIRE

- Mettre en place une politique de salubrité des plages

- Conforter l'économie de plage

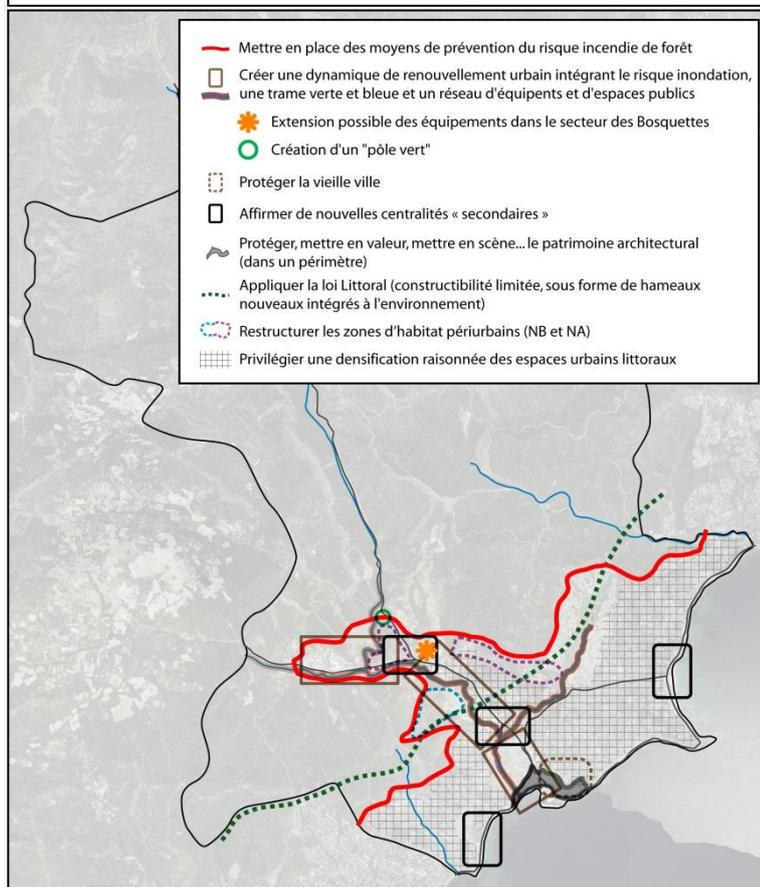
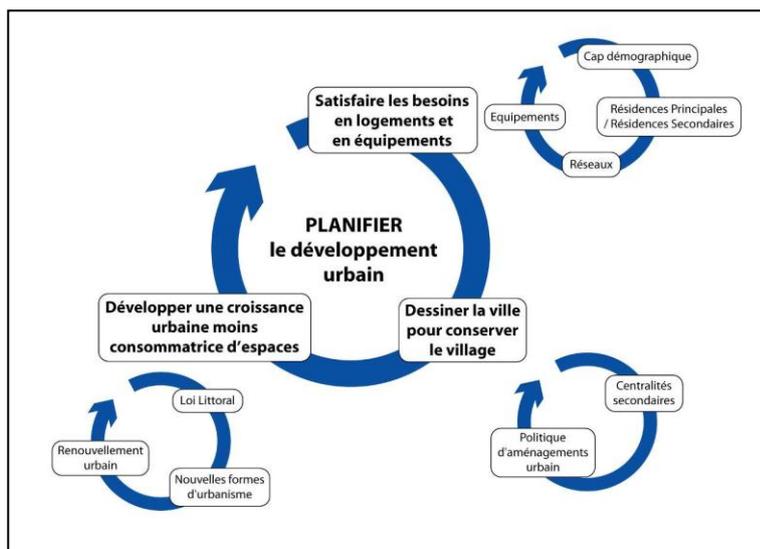
- Moderniser la cale de halage

- Aménager la zone portuaire et augmenter sa capacité

- Conforter la gare maritime

- Appliquer la loi Littoral (coupure d'urbanisation)

Orientation n°3 : Planifier le développement urbain



Objectif 2 : Poursuivre le rééquilibrage en faveur des résidences principales.

« (...) Ainsi, dans les secteurs d'urbanisation future (Moulin, Quilladou, ...) et au titre du Renouvellement Urbain à engager dans les villes « haute » et « littorale », la commune s'engage à répondre aux besoins en logements des actifs. A ce titre, la part des logements aidés dans les résidences principales étant de l'ordre de 10% en 2010 (quelques 600 logements) ; les demandes de logements aidés non satisfaites s'élevant de 800 à 900 aujourd'hui ; c'est une forte croissance de cette offre que le PLU vise à l'échéance de 2030, soit plus de 1 000 logements aidés supplémentaires pour atteindre le seuil de 20% des résidences principales. Cet objectif sera atteint par la réalisation d'opérations spécifiques et dédiées sous l'égide de la commune et/ou de bailleurs sociaux et par l'obligation de réaliser au moins 20% des futurs programmes immobiliers sur ce mode locatif et/ou aidé pour les opérations générant plus de 20 logements ».

Objectif 3 : Anticiper les besoins en équipements et répondre aux besoins en superstructures.

« Au vu des besoins exprimés, des mutations en cours et annoncées (vieillesse de la population), de la volonté communale de retenir les jeunes actifs et familles, il s'agira de réaliser ou conforter les équipements de Sainte-Maxime (salle des fêtes, écoles, crèches, maisons de retraite, maisons médicalisées, aire d'accueil des gens du voyage, équipements verts, (...) »

Objectif 7 : Engager une politique d'aménagement urbain.

« Il s'agit d'établir un schéma global des espaces publics, visant à garantir le cadre de vie et conforter la dimension familiale de Sainte-Maxime, station touristique. »

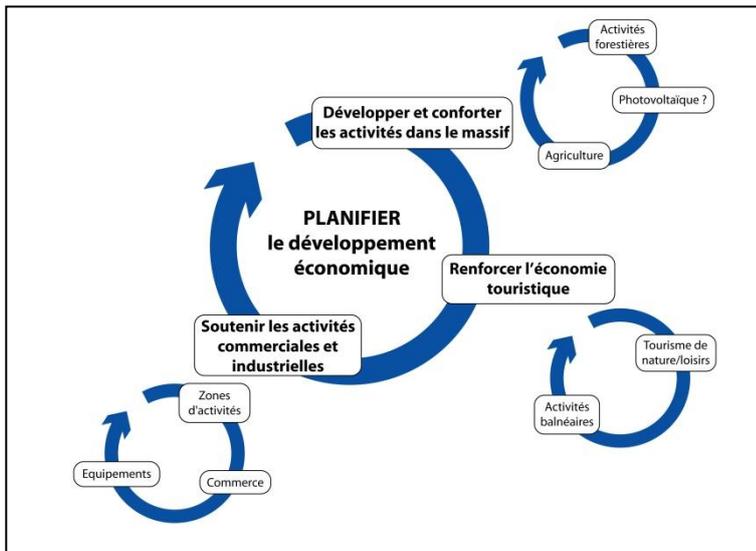
Objectif 9 : Mettre en œuvre la Loi Littoral.

« Il s'agit, après avoir délimité les espaces proches du rivage, de respecter les dispositions de la Loi Littoral visant à maîtriser l'extension de l'urbanisation (extension limitée). Il s'agit aussi de favoriser une nouvelle forme de logements dans des secteurs prédéfinis (Moulin, Bosquette, Beaumette, Quilladou, ...) suivant les orientations des nouvelles formes d'urbanisme et notamment la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. (...) »

Objectif 10 : Restructurer les zones d'habitat périurbains existantes (NB) ou futures (NA).

« (...) Pour ce qui concerne les zones d'urbanisation future (NA) à la fois regroupées et ceinturant les espaces urbanisés au Nord, formant une transition avec les espaces naturels et agricoles, le PLU a pour objectif de les « calibrer » précisément au regard des ambitions environnementales et des projections démographiques retenues. De ce fait, si les secteurs du Moulin et du Quilladou ont vocation à être urbanisés, il n'en va pas de même des autres zones NA du POS. »

Orientation n°4 : Planifier le développement économique



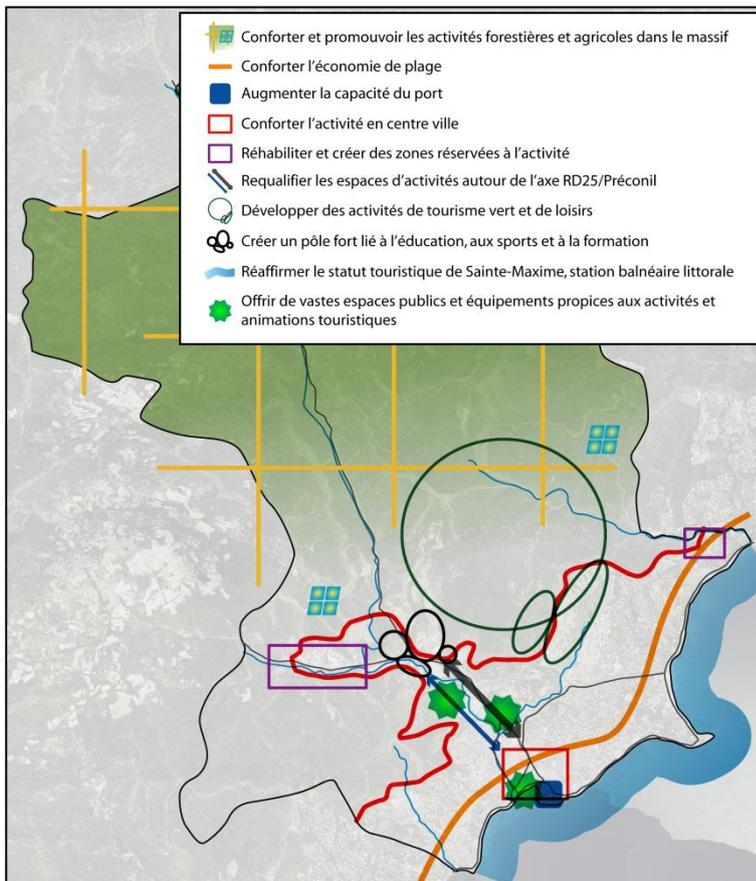
Objectif 4 : Réhabiliter les espaces d'activités, identifier les points noirs et mettre en œuvre une politique de sécurisation / restructuration / requalification.

« (...) Dans ce contexte, le PLU doit permettre de réaliser progressivement un desserrement des activités implantées le long de la RD 25 et/ou la restructuration de ces espaces à partir d'aménagement hydrauliques, de maillages des différents réseaux (contre-allées, liaisons piétonnes, ...), de démolitions quand cela est nécessaire avec relocalisations des entreprises déménagées.

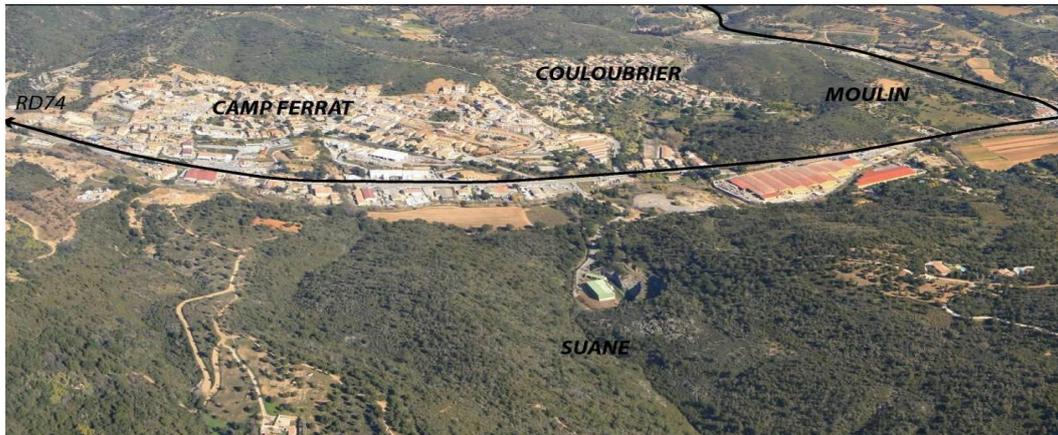
Ce principe s'applique aussi dans les secteurs de la Garonnette et de Camp Ferrat et le long du Préconil et de la RD74, notamment dans la perspective de l'urbanisation du site du Moulin. (...) »

Objectif 5 : Créer des zones réservées à l'activité.

« Outre l'aménagement des espaces existants, le PLU est l'occasion de définir de nouveaux sites d'implantation d'entreprises ou activités tertiaires dans les secteurs du Moulin, de Camp Ferrat et le long de la RD74 en lien avec la commune voisine de Plan de La Tour (dans le respect cependant de l'inscription d'un espace de respiration entre les deux communes et des prescriptions du PPRI). »



Etant entendu que le PADD du PLU avait précisé des enjeux et objectifs d'aménagement sur le secteur élargi « Camp Ferrat / Couloubrier ».

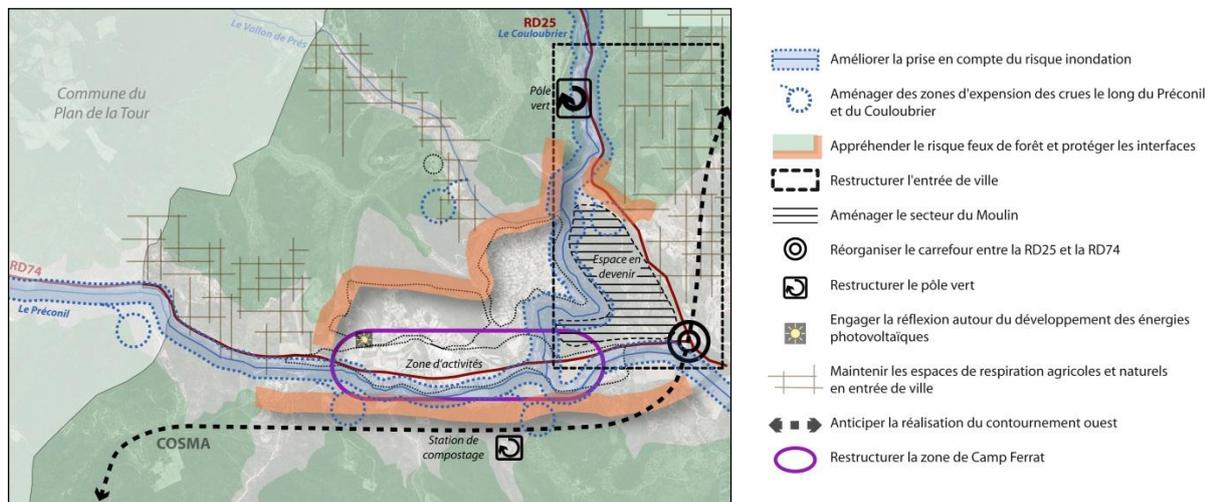


Ce secteur apparaît comme une fraction du territoire communal qui s'est urbanisée au gré des opportunités. Territoire « Far-West », il a permis de « desserrer » des activités et des équipements du centre-ville vers la périphérie de Sainte-Maxime sans véritable plan d'ensemble ; de telles sortes qu'il est aujourd'hui contraint par :

- la présence du Préconil et du Couloubrier pourtant cachés, dévalorisés, privatisés et entretenus de manière aléatoire, remblayés, ... et aux risques avérés d'inondations,
- la coupure que constitue la RD 74, infrastructure objectivement dangereuse bordée de commerces avec accès directs, débouchés et tourne-à-gauche, stationnements sur les bas cotés, circulations piétonnes défaillantes, trafics et vitesses, ...
- des alignements bâtis sans réelle cohérence et des constructions disparates, d'architecture médiocre, inachevées, ... (une piètre vitrine commerciale) et des urbanisations collinaires enclavées, mal desservies, hors d'échelle (Camp Ferrat),
- des espaces de stockage et logistiques directement sur la voie en entrée de parcelles et des nuisances visuelles, olfactives, ... générées par la présence de la déchetterie, de la station de compostage, d'une unité privée de concassage.

De fait, ce secteur constitue une entrée de ville dégradée de Sainte-Maxime et ce constat peut être reproduit le long de la RD 25 (ancienne station-service, déchetterie, carrossier, ...). Dans ces conditions, le PLU a pour objectif de « re planifier ce secteur » en profitant :

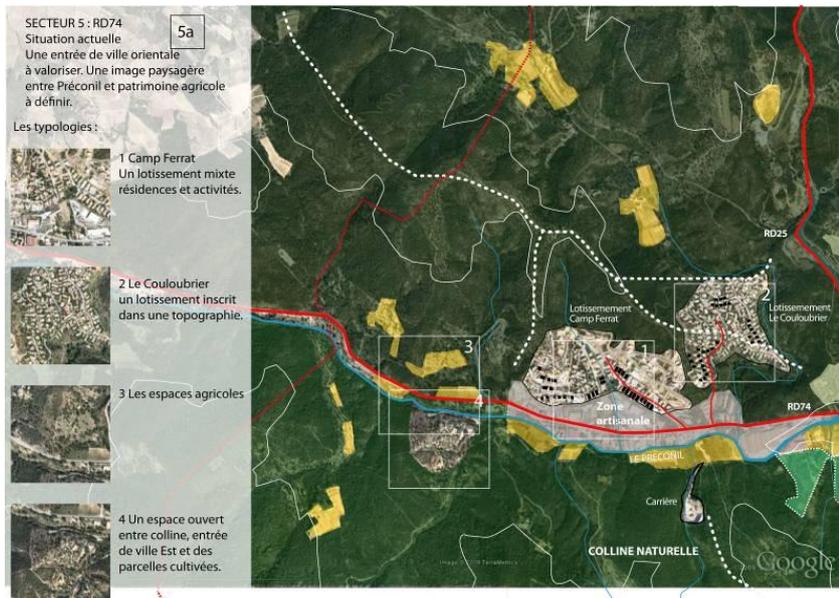
- des perspectives d'urbanisation du secteur du Moulin, de l'aménagement / élargissement de la RD 74 (contres allées commerciales), de la réalisation à terme du COSMA en rive Sud du Préconil,
- du besoin de réhabilitation des équipements présents (déchetterie, station de compostage) et de la volonté communale d'y implanter un pôle vert d'équipements publics et privés pouvant réunir par exemple une déchetterie (2 ha), une station de concassage (1 ha), un stockage d'encombrants (0,5 ha), une unité de traitements des boues (0,5 ha) et un site de tri sélectif (0,5 ha) auxquels pourraient être associés les Services Techniques Communaux, ceux du Conseil Général, etc
- des conséquences souvent dramatiques des inondations de 2009 et de l'urgence à réviser le PPRI du Préconil et d'engager des travaux conséquents d'aménagement hydraulique dans le cadre d'un PAPI.



Diagnostic paysager

Ce secteur représente à la fois un seuil et un espace naturel et cultivé représentatif d'un environnement particulier, celui du Massif des Maures.

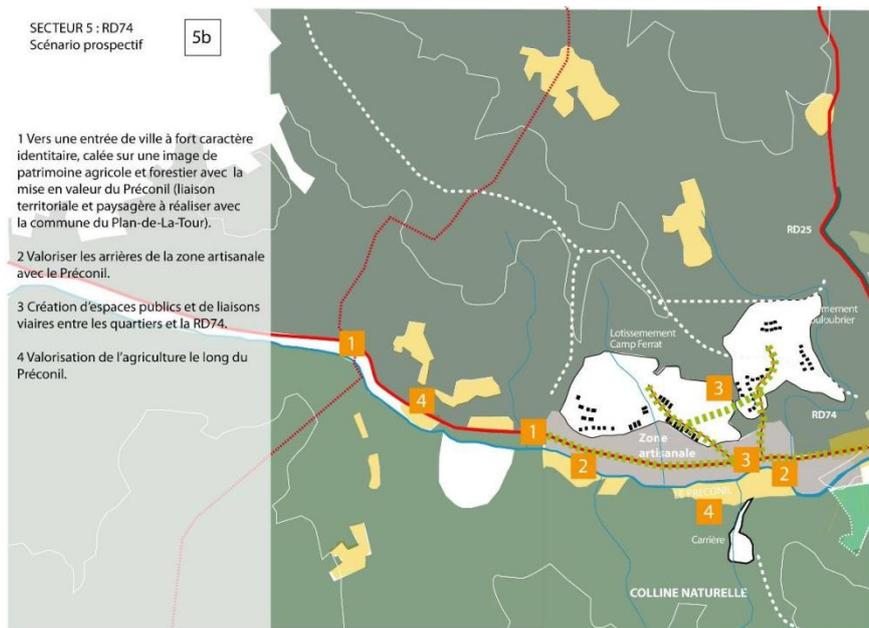
Dans cet environnement et dans ce secteur, différentes activités et occupations du sol viennent parasiter une image et une perception du site qui devraient être exceptionnelles. Les constructions le long de la route ne présentent aucune qualité architecturale ou culturelle et l'accompagnement de la voirie est absent. Aucun aménagement spécifique ne permet d'identifier l'entrée de ville et l'organisation urbaine de la zone artisanale. De plus le Préconil est invisible dans ce secteur alors que cet élément naturel pourrait constituer un fil conducteur, une trame...



Orientations paysagères

Ce secteur nécessite la construction et l'organisation d'une identité urbaine, paysagère et forestière pour marquer son entrée de ville. Cette entrée de ville permettrait ensuite d'organiser ses liaisons entre les quartiers environnants, la zone artisanale et le Préconil. Un traitement paysager le long du Préconil permettrait d'améliorer 3 fonctions :

- Le traitement des façades arrières de la zone artisanale,
- La requalification de la trame viaire, la valorisation paysagère du Préconil et de l'entrée de ville Ouest de Sainte-Maxime.
- La création et l'accompagnement d'espaces publics pour la liaison entre les quartiers et des espaces tampons au niveau de la zone artisanale.

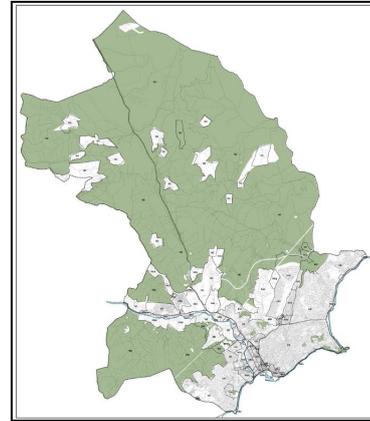


Enfin, la valorisation environnementale et paysagère des rives du Préconil permettrait de lier la pérennisation de certains espaces agricoles qui constitueraient des espaces de respiration et de transition entre la forêt, les activités anthropiques et la voie.

7.4. Justification des choix au regard de l'environnement

7.4.1. Espaces Boisés Classés (E.B.C)

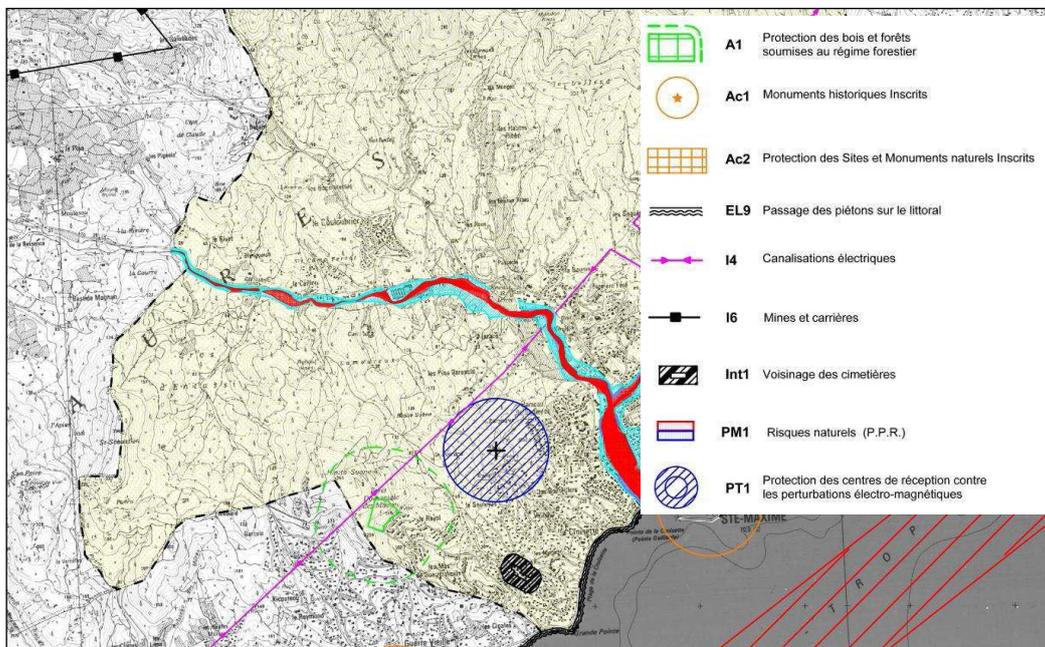
Sur les quelques 8 194 hectares communaux, 5 935 ha sont occupés par des forêts ou zones naturelles (classées au POS en zones IND, IIND et IIIND), soit 73% de la superficie du territoire communal. 95% (ou 5 638 ha) de ces zones naturelles sont classés en EBC. **La zone du Moulin n'est pas concernée par cette servitude.**



7.4.2. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La commune de Sainte-Maxime est concernée par les principales Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- La protection des monuments historiques et de sites inscrits ;
- La protection des bois et forêts ;
- Les risques (mouvements de terrains, feux de forêt, inondation) ;
- Le cimetière ;
- Le transport d'énergie et les télécommunications ;
- L'accessibilité du littoral ;
- La navigation maritime.



En surplomb du Préconil, la zone du Moulin n'est pas concernée directement par le PPRi. Elle est en revanche concernée par le PPRif anticipé qui est venu compléter cette liste mais avec lequel la présente modification du POS est compatible (cf. supra).

7.5. Articulation avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement

Conformément à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation (...) décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération », c'est-à-dire :

« 1° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, relatifs à l'agriculture, à la sylviculture, à la pêche, à l'énergie ou à l'industrie, aux transports, à la gestion des déchets ou à la gestion de l'eau, aux télécommunications, au tourisme ou à l'aménagement du territoire qui ont pour objet de définir le cadre de mise en œuvre des travaux et projets d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'étude d'impact en application de l'article L.122-1 ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, autres que ceux mentionnés au 1° du présent article, qui ont pour objet de définir le cadre de mise en œuvre des travaux ou projets d'aménagement s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

3° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification pour lesquels, étant donné les incidences qu'ils sont susceptibles d'avoir sur des sites, une évaluation des incidences est requise en application de l'article L.414-4 ».

De plus, l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme rappelle que « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code ».

De fait, le présent rapport de présentation de la modification du POS de Sainte-Maxime justifie de la compatibilité avec les principaux plans et programmes concernés :

Au titre de l'environnement et des risques :

Le PPRi	Cf. infra
Le PPRif	
Le SDAGE	
Le Plan national de protection de la Tortue d'Hermann	
Le Plan départemental d'élimination des déchets	
Les réglementations en matière de défrichement	
Le Site Natura 2000 voisin	
La ZNIEFF n° 83-200-100 « Massif des Maures » (zone terrestre de type II)	

Au titre des documents de planification :

Le SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez	Cf. Chapitre « 3.3. ... et que Le SCOT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez a justement identifié le site du Moulin comme un site de développement (« espace de projet d'habitat »). »
---	--

7.5.1. Le SDAGE

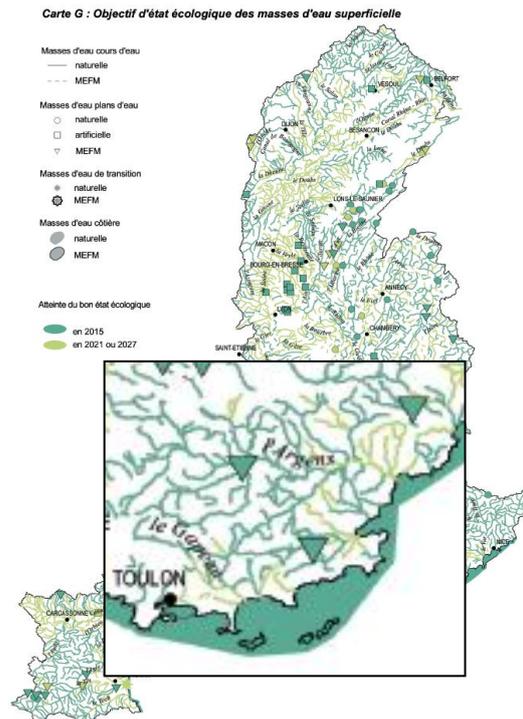
« Sur chacun des grands bassins hydrographiques français, un Comité de bassin, rassemblant des collectivités, des administrations, des activités économiques et des associations, a en charge l'élaboration et l'animation de la mise en œuvre d'un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) »

Le SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 20 novembre 2009, « il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin.

Dans la pratique, le SDAGE formule des préconisations à destination des acteurs locaux du bassin ».

En vue de respecter ces objectifs, il définit 8 grandes orientations fondamentales :

1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
3. Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
4. Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
6. Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
8. Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.



L'orientation fondamentale n°8 du SDAGE Rhône Méditerranée rappelle que « les zones peu ou pas urbanisées et inondables n'ont pas vocation à être urbanisées, et ce quelle que soit la nature de l'aléa ».

Or, le Couloubrier et le Préconil ne font partie des petits ruisseaux ou vallons identifiés ni dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), ni dans la Directive Cadre sur Eau (DCE).

A noter que, même si la commune de Sainte-Maxime n'est pas concernée par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), traduction plus locale du SDAGE, elle possède un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) en cours de labellisation.

7.5.2. Le SMVM

A noter que le Syndicat Intercommunal du SCOT a prescrit la réalisation d'un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) par délibération du 7 septembre 2010 et que la présente modification du POS de Sainte-Maxime n'impacte pas ce SMVM en cours d'élaboration.

7.5.3. Le Plan National d'action en faveur de la tortue d'Hermann

La zone IINAm se situe dans une zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann. La Tortue d'Hermann fait l'objet d'un plan national d'action en faveur de sa conservation qui définit 8 objectifs qui sont déclinés en « fiches actions » :

- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce,
- Conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations,
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce,
- Réduire les menaces liées aux incendies,
- Limiter les pertes de spécimens, car elles contribuent au déclin des populations,
- Éviter l'affaiblissement génétique ou sanitaire des populations,
- Fonder la mise en œuvre de ce plan sur des connaissances et évaluations scientifiques,
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce.

Considérant la zone d'étude comme un « hotspot » pour la Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*), espèce protégée au niveau national et d'intérêt communautaire (DH2), le bureau d'étude en écologie a réalisé, sur la base méthodologique prescrite par la DREAL PACA, une mission de comptage et d'évaluation des populations de Tortues aussi bien au sein du site d'étude que de ses zones connexes.

Cette espèce a fait l'objet de prospections de terrain poussées dans le but de confirmer ou d'infirmer sa présence in situ. En dépit de l'effort de prospections, aucun individu de Tortue d'Hermann n'a pu être contacté. Ces observations sont confortées par les inventaires faunistiques et floristiques réalisés dans le cadre de la création du canal de Vinon à St-Cassien (Naturalia, 2011) indiquant une absence d'individu dans le secteur d'étude. Cette espèce est jugée très faiblement potentielle au sein de la zone d'étude.

Bien que l'espèce soit absente au sein du diagnostic, son habitat vital est quant à lui protégé ; sa destruction lors de l'implantation de bâti pourra entraîner des impacts qui devront être réduits par des moyens techniques voire par la mise en place d'une mesure de compensation *a minima* (acquisition foncière pour gestion conservatoire de la Tortue d'Hermann telle que le précise la DREAL PACA) qui seront définis au moment des autorisations d'urbanisme (Permis d'Aménager, Permis de Construire, PCVD, ...).

7.5.4. La ZNIEFF n° 83-200-100 « Massif des Maures »

Issu d'un inventaire réalisé au début des années 1980, la ZNIEFF n° 83-200-100 « Massif des Maures » (zone terrestre de type II) a une superficie de quelques 750 km². Elle a été cartographiée à l'échelle du 1/30 000ème.

La zone soumise à la modification du POS constitue une fraction de la ZNIEFF « Maures » (avec 38 hectares, elle ne représente que 0,05% de la ZNIEFF). Toutefois, celle-ci se situe au contact d'un milieu perturbé par les activités anthropiques (réseau routier, déchetterie, etc.). Ces perturbations sont renforcées par le passage de trois incendies qui ont entraîné une régression de la dynamique végétale et détruit un certain nombre d'habitats d'espèces favorables (notamment pour la Tortue d'Hermann). Les continuités écologiques entre la zone considérée et la ZNIEFF sont aujourd'hui peu fonctionnelles car dégradées et seules les espèces à fortes dynamiques alimentaires et/ou reproductrices l'utilisent (oiseaux/chiroptères).

7.5.5. Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Le Plan de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés, et des déchets de l'assainissement du Var a été approuvé le 24 janvier 2004. Il est en cours d'actualisation afin d'intégrer les orientations actées par le Conseil Général : « *L'amélioration du tri des déchets en amont, le principe de territorialisation, l'émergence privilégiée de projets sous maîtrise d'ouvrage publique.* »

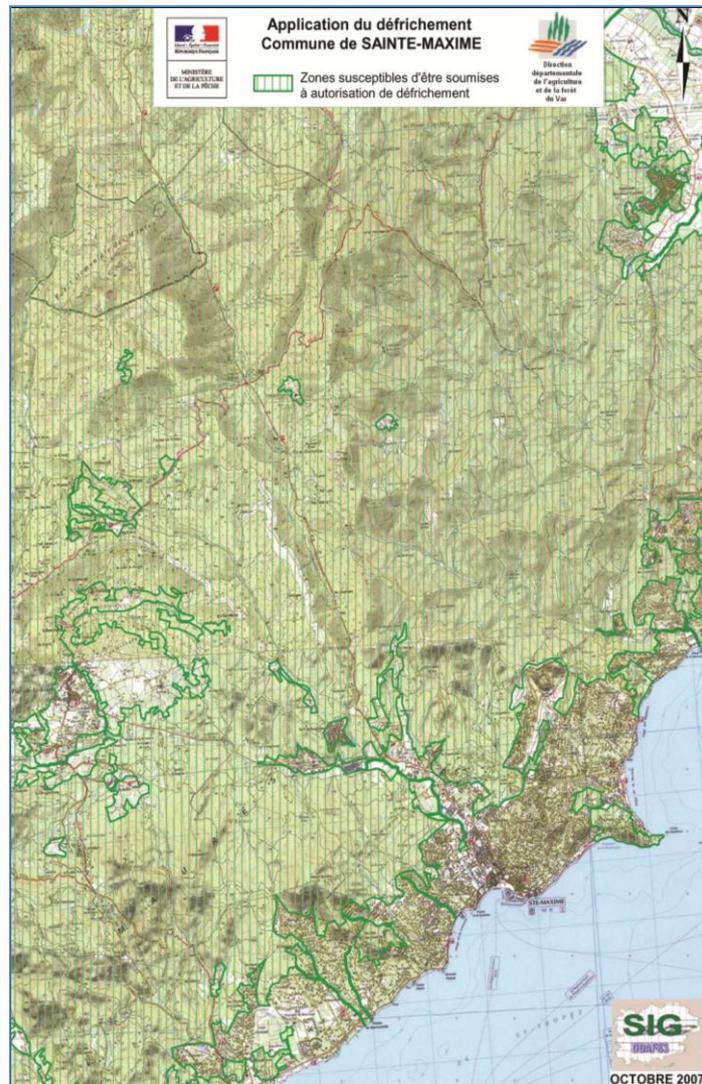
En octobre 2008, l'Assemblée départementale a voté les trois grands axes stratégiques de sa politique environnementale en matière de déchets :

- améliorer le tri en amont,
- privilégier la maîtrise d'ouvrage public,
- réfléchir à des solutions territoriales.

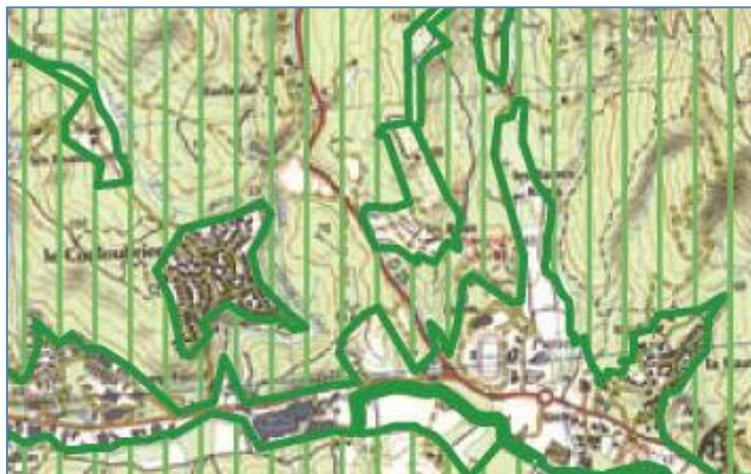
Par ailleurs, le plan départemental de gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2010. Il remplace le précédent plan approuvé en 2006 et propose de nouvelles pratiques, la mise en place de nouveaux équipements ainsi que des mesures d'accompagnement afin d'optimiser la gestion des déchets de chantier du Var.

7.5.6. Les Zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement

La commune de Sainte-Maxime présente des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement.

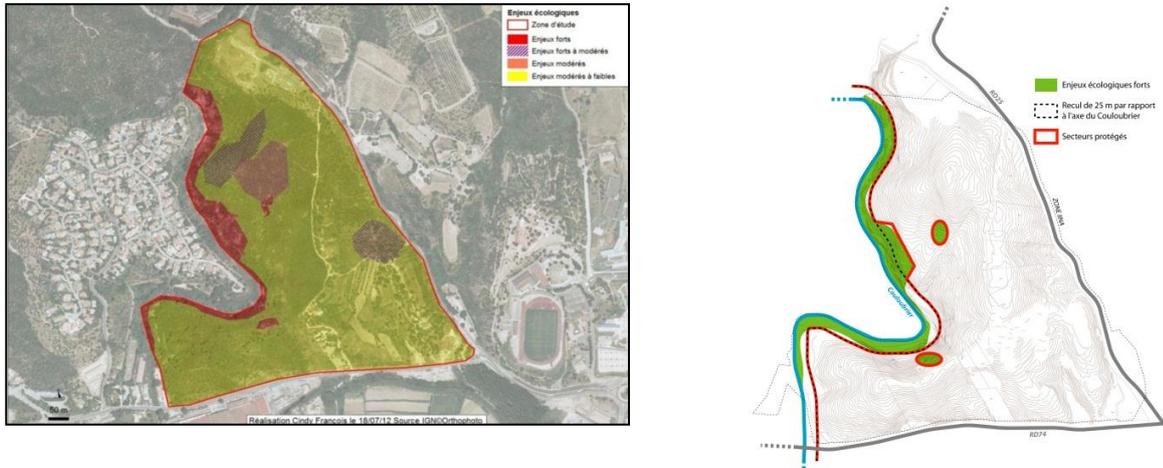


Le secteur du Moulin est majoritairement concerné par ce dispositif. De fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme ultérieures devront se conformer aux termes du Code forestier, notamment des articles L.311-1 et suivants..



7.6. Incidences générales sur l'environnement

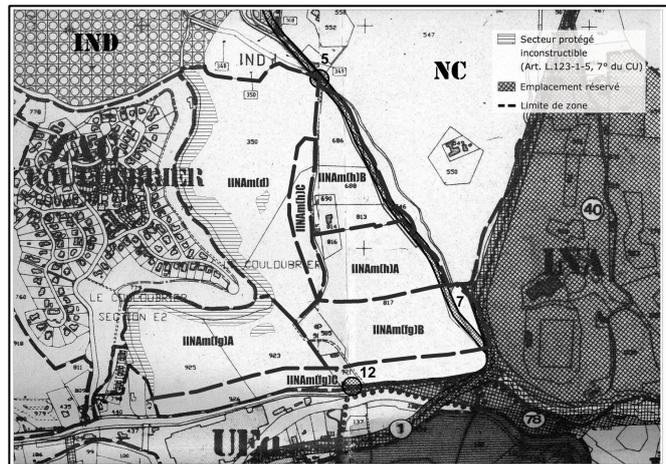
Les prospections de terrain ont permis de mettre en évidence des enjeux écologiques et réglementaires au sein de la zone d'étude.



Les zones à enjeux forts correspondent à des affleurements rocheux et au lit du Couloubrier avec la présence du Laurier rose qu'il convient de protéger.

A ce titre, des secteurs protégés inconstructibles ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° qui dispose que le document d'urbanisme peut :

« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».



La zone à enjeux forts à modérés correspondant aux habitats de certaines espèces de coléoptères saproxylophages, de certaines espèces d'oiseaux et gîtes potentiels de chiroptères est ainsi pour plus de la moitié (5 880 m² sur les 9 400 m² identifiés graphiquement, soit 62,6 % de la zone à enjeux forts à modérés) préservée par la bande inconstructible de 75 m de la RD25, classée voie à grande circulation (dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme). De plus, les sous-secteurs affectés par cette zone à enjeu sont réglementés par l'article 13 de façon à limiter l'abattage d'arbres car « Tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences équivalentes, à raison de 4 pour 1, sauf en IINAm(f), IINAm(h)B, IINAm(h)C, dans lequel le ratio est ramené à 2 pour 1 ».

Les autres zones à enjeux seront étudiées plus précisément lors du dépôt de chaque permis d'aménager, soumis à étude d'impact (autorisations de défrichement et dossiers Loi sur l'Eau notamment).

Compte tenu de la présence sur le territoire de la commune de Sainte-Maxime d'un site Natura 2000 (SIC FR93016222 « Plaine et massif des Maures »), il convient d'évaluer les incidences de la mise en œuvre de la modification du POS sur la conservation des espèces et des habitats de ce site d'intérêt communautaire, conformément à l'article L.414-4¹⁶ du Code de l'Environnement.

Ces incidences du déclassement sur le réseau NATURA 2000 ont été complétées, en raison d'une flore et d'une faune remarquables présentes sur la commune de Sainte-Maxime, d'une étude des impacts pressentis sur les habitats naturels, la flore et la faune d'intérêt patrimonial majeur.

¹⁶ « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; (...) »

Département du Var
Commune de Sainte-Maxime

Compartiment biologique	Habitats et espèces considérés	Présence au sein du FSD du SIC FR93016222 et de la ZPS FR9310110	Type d'incidence	Durée de l'incidence	Intensité des incidences sur les habitats et les espèces à statuts (DH1, DH2, DO1 et espèces migratrices)	Incidences sur le réseau Natura 2000	Mesures de réduction, de suppression et/ou de compensation
Habitat naturel	Forêt à <i>Quercus suber</i> (EUR27 9330)	Oui	Directe	Permanente	Significatives modérées	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression
	Eboulis siliceux (EUR27 8130)	Non	Directe	Permanente	Significatives fortes	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression
	Cours d'eau temporaire (EUR27 3290 Rivières intermittentes méditerranéennes du <i>Paspalo-Agrostidion</i>)	Non	-	-	Non significatives	Non significatives	Mesures de réduction liées au maintien de l'état de conservation du corridor écologique
Flore	-	-	-	-	-	-	-
Insectes	Lucane Cerf-volant	Oui	Directes	Permanentes	Significatives modérées	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression
Reptiles	Tortue d'Hermann	Oui	Indirectes	Permanentes	Significatives modérées à faibles	Significatives faibles	Mesures de compensation
Chiroptères	Barbastelle d'Europe	Non	-	-	Non significatives	Non significatives	Mesures de réduction liées au maintien de l'état de conservation du corridor écologique
	Murin de beichstein	oui	-	-			
Gites de chiroptères favorables	-	-	Directes	Permanentes	Significatives fortes à modérées	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression

Département du Var
Commune de Sainte-Maxime

Compartiment biologique	Habitats et espèces considérés	Présence au sein du FSD du SIC FR93016222 et de la ZPS FR9310110	Type d'incidence	Durée de l'incidence	Intensité des incidences sur les habitats et les espèces à statuts (DH1, DH2, DO1 et espèces migratrices)	Incidences sur le réseau Natura 2000	Mesures de réduction, de suppression et/ou de compensation
Oiseaux	Bruant ortolan	Oui	Directes et indirectes	Temporaires et permanentes	Significatives modérées à faibles	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression
	Pie-grièche écorcheur	Oui	Directes et indirectes	Temporaires et permanentes	Significatives modérées à faibles	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression
	Fauvette pitchou	Oui	Directes et indirectes	Temporaires et permanentes	Significatives modérées	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression
	Engoulevent d'Europe	Oui	Directes et indirectes	Temporaires et permanentes	Significatives modérées	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression
	Huppe fasciée	Non	Directes et indirectes	Temporaires et permanentes	Significatives fortes	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression
	Petit-Duc Scops	Oui	Directes et indirectes	Temporaires et permanentes	Significatives modérées	Non significatives	Mesures de réduction et ou de suppression

Les continuités écologiques de ce périmètre d'inventaire sont majoritairement représentées par les vallons et les cours d'eau mais aussi par le tissu forestier et agricole.

Ces continuités écologiques sont en outre perturbées par la présence de ruptures écologiques telles que les routes, les voies de chemins de fer ainsi que les zones urbanisées.

Le principal corridor écologique de la zone d'étude est représenté par le cours d'eau du Couloubrier ainsi que ses accotements rocheux associés à une végétation mésophile ; celui-ci permet en effet le transit de certaines espèces d'oiseaux, de chiroptères mais aussi de reptiles, de poissons et d'amphibiens.

Le Couloubrier se situant en dehors de la zone de modification du POS, aucun impact direct n'est à prévoir. Des impacts indirects liés aux aménagements de la zone soumise à la modification du POS sont toutefois prévisibles : risque de dépôts de déblais, de matériaux au sein du lit du Couloubrier lors de la phase de construction des aménagements prévus.

Un balisage strict des aplombs du Couloubrier pourra être mis en place en amont de la phase chantier afin de limiter toute destruction ou perturbation de cet habitat.

7.7. Evaluation des incidences de la modification de POS sur le site Natura 2000

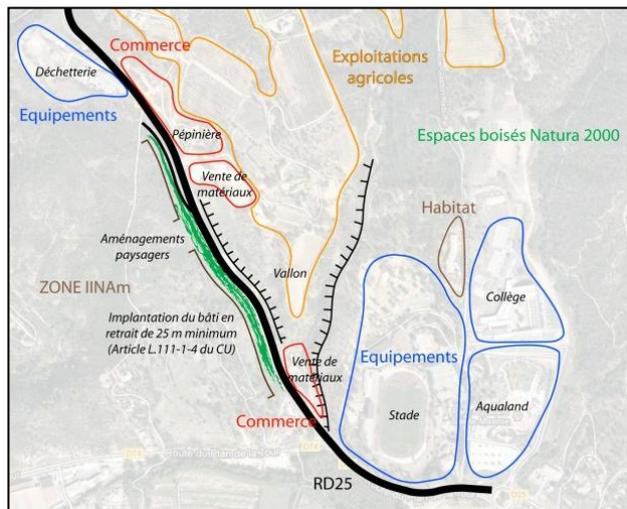
Le site Natura 2000 voisin (site FR9301622 : « La Plaine et le Massif des Maures ») n'est pas directement impacté par la présente modification du POS.

Deux espèces de chiroptères (Barbastelle d'Europe et Murin de Beichstein) et une espèce d'insecte (Lucane cerf-volant) ont été contactées ou sont pressenties au sein de la zone soumise à la modification du POS. L'incidence du déclassement de ces parcelles sur l'état de conservation des populations de ces espèces dans le SIC est jugée non significative.

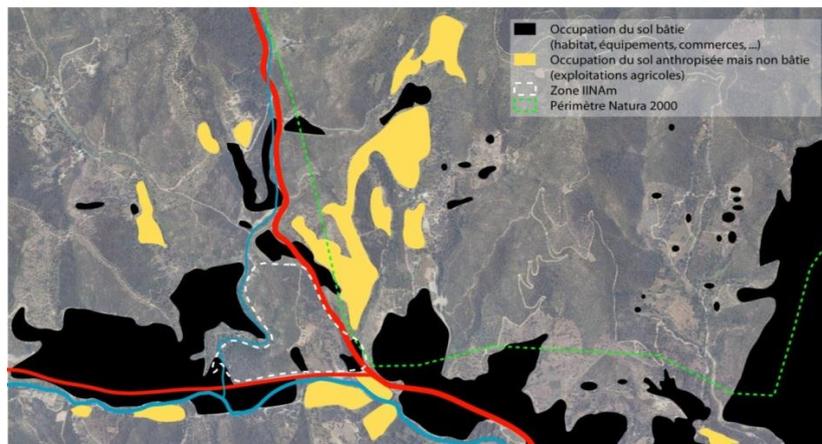
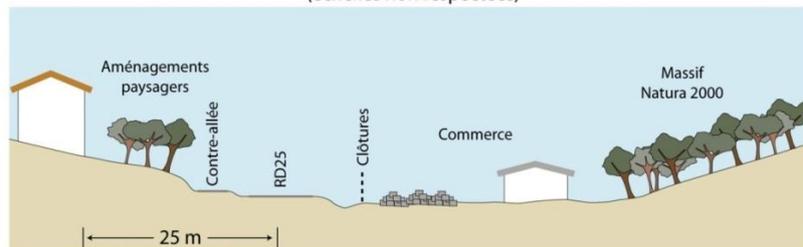
La zone de modification du POS se situe au sein d'une zone de sensibilité « moyenne à faible » pour la Tortue d'Hermann, espèce DH2 non contactée *in situ*. L'incidence du déclassement de ces parcelles sur l'état de conservation des populations de cette espèce dans le SIC FR9301622 « Plaine et Massif des Maures » est jugée significative faible.

Etant entendu que la zone IINAm est séparée du Site Natura 2000 par :

- La bande de 75 mètres à partir de l'axe de la RD 25, rendant inconstructible la partie située à l'Est de la zone, et le fait que la superficie de la zone Est ne permet pas son urbanisation (car elle est inférieure à 1 ha),
- La RD 25 qui fait l'objet d'un projet d'aménagement / élargissement (en cours de réalisation) par le CG83,
- Les affectations, occupations et usages des sols à vocation commerciale et agricole (pépinières notamment).



Coupe de principe
(échelles non respectées)



8. Evaluation et dispositif de suivi des résultats

8.1. Mesures de réduction et de suppression liées à la modification du POS

8.1.1. Evitement des zones de sensibilité écologique

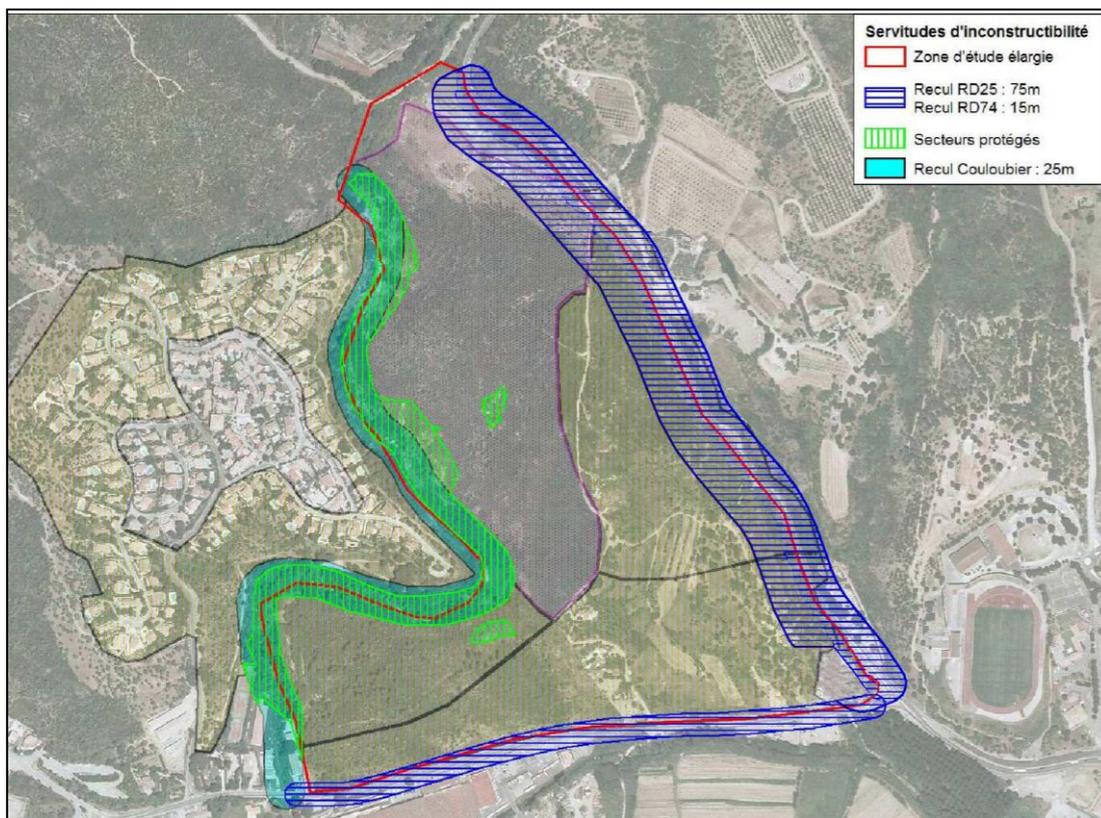
Trois zones de sensibilité écologique se superposent actuellement à la zone de modification du POS qui permettra l'ouverture à l'urbanisation de la zone considérée. Parmi ces zones à enjeux :

- une zone à enjeux forts située à l'Est représentée par le lit du Couloubrier et ses berges,
- deux zones à enjeux forts situées au Nord-Ouest et au Sud-Ouest (aplomb rocheux siliceux),
- une zone à enjeux forts à modérés constituée d'une population de Chênes-lièges sénescents à l'Est de la zone étudiée.

Le cours d'eau du Couloubrier et ses rives ainsi que les zones rocheuses devront être placés en dehors de la zone soumise à la modification du POS et devront donc être maintenus en zones inconstructibles. Ces mesures se traduisent par la mise en place des servitudes d'inconstructibilité suivantes :

- 25 mètres de servitude non aedificandi le long de l'axe du Couloubrier,
- des zones *non aedificandi* (secteurs protégés L.123-1-5 7° du CU) au niveau des aplombs rocheux et du Couloubrier.

La cartographie suivante présente l'ensemble des servitudes d'inconstructibilité ainsi que la zone D5 qui conservera son statut de zone inconstructible (zone IINAm(d)).



Ces zones à enjeu pourront en outre faire l'objet de mesures de réduction détaillées au cours de la rédaction du Volet Naturel des Etudes d'Impacts de chaque projet basé notamment sur leurs balisages en amont de la phase chantier et réalisé par un expert écologue.

D'ores et déjà, la zone à enjeux forts à modérés est ainsi pour plus de la moitié préservée par la bande inconstructible de 75 m de la RD25, classée voie à grande circulation (dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

La population de Chênes-lièges sénescents n'ayant pu être placée au dehors de la zone de modification du POS, il conviendra par conséquent de définir des mesures de réduction adaptées au cours de la réalisation du Volet naturel d'Etude d'Impacts telles que le balisage par un expert écologue et le maintien sur pieds des arbres présentant un intérêt écologique majeur pour l'entomofaune saproxylique, pour les chiroptères et les oiseaux cavernicoles.

8.1.2. Mesures calendaires¹⁷

La mesure calendaire est une mesure destinée à éviter la destruction directe des espèces d'oiseaux nicheuses ou en halte migratoire. Cette mesure s'avère toutefois bénéfique pour l'ensemble du cortège faunistique et floristique de la zone considérée (Chiroptères, reptiles, insectes, etc.).

Les travaux d'aménagement (comprenant le défrichage, les obligations légales de débroussaillage, ainsi que les travaux d'aménagement) devraient logiquement être réalisés en dehors des périodes les plus favorables du calendrier écologique. L'ensemble des travaux devra par conséquent débiter à partir de la fin du mois de septembre jusqu'à la fin du mois de février. Au-delà de cette période, les différents travaux pourraient induire :

- Des impacts directs sur la faune et la flore locale (destruction des individus, larves, nids, pontes, etc.) ;
- Des impacts indirects tels que des perturbations, des dérangements liés à une activité anthropique trop importante.

8.1.3. Mesures en phase chantier¹⁴

Il s'agit de l'ensemble des mesures de réduction devant être mises en place en amont et au cours de la phase chantier telles que le balisage des zones écologiquement sensibles, le balisage de la zone d'implantation de la base de vie des ouvriers, le balisage des pistes de circulation du personnel de chantier et des différents acteurs de l'aménagement prévu, etc. L'ensemble de ces mesures feront l'objet d'une étude détaillée proposée au sein du Volet Naturel d'Etude d'Impact qui sera réalisé pour chacun des projets d'aménagements. Ces balisages nécessiteront l'intervention d'un bureau d'expertise écologique.

8.2. Mesures de réduction et de suppression liées au maintien des continuités écologiques¹⁴

Le principal corridor écologique de la zone d'étude est caractérisé par le lit du Couloubrier et ses berges présentant un axe Nord-Sud et permettant la dynamique de nombreuses espèces d'oiseaux, de chiroptères, de poissons, de reptiles et d'amphibiens. Le lit du Couloubrier et ses berges sont par conséquent maintenus en dehors des zones de constructibilité. Le degré de naturalité du lit du Couloubrier à l'aplomb du lotissement du Couloubrier est jugé modéré en raison d'une dégradation liée aux activités anthropiques (dépôts de déblais et de matériaux de construction, dépôts de détritus, etc.) ; il conviendra par conséquent de ne pas accentuer ce phénomène de dégradation en procédant à un balisage strict des rives du Couloubrier par un expert écologue en amont de la phase de travaux (aménagement notamment). L'ensemble des déblais devra par ailleurs être stocké au sein de zones de moindres enjeux écologiques ou placé au sein de bennes de stockage.

8.3. Mesures de réduction et de suppression liées aux OLD¹⁴

La mise en place d'une bande de 50 mètres de débroussaillage réglementaire autour du futur projet d'aménagement induit des incidences sur un habitat naturel remarquable (pelouse méso-hygrophile). Cet habitat naturel présente un enjeu local de conservation jugé modéré vis-à-vis du projet. Cet habitat essentiellement herbacé ne présente globalement pas ou peu d'arbustes nécessitant un débroussaillage ; il conviendra d'exclure, en concertation avec le SDIS 83, cette zone méso-hygrophile de la bande de débroussaillage légale et d'éviter tout piétinement et tout passage de véhicules.

Cet habitat naturel devra en outre faire l'objet d'une mesure de réduction détaillée au sein du Volet Naturel d'étude d'Impacts relatif à chacun des projets d'aménagement. Il s'agira par exemple de réaliser un balisage en amont de la phase chantier par un expert écologue afin d'éviter la destruction ou l'altération de cet habitat au cours de la phase chantier.

8.4. Mesures de compensation¹⁴

La modification du POS induit le déclassement de zones inconstructibles en zones constructibles situées au sein d'une ZNIEFF de type II et au cœur d'une zone de sensibilité « moyenne à faible » pour la Tortue d'Hermann faisant l'objet d'un Plan National d'Action (PNA).

Il convient par conséquent de réfléchir, à ce stade des évaluations, à une contrepartie rapide à mettre en œuvre pouvant donner des résultats déterminants et répondant strictement aux enjeux de conservation créés par le déclassement.

Il conviendra par conséquent d'orienter la mesure compensatoire vers la protection d'habitats favorables et fonctionnels et abritant des populations significatives de Tortue d'Hermann.

Le choix du site d'accueil de la mesure de gestion sera réalisé après avoir :

- Réalisé une recherche bibliographique assortie d'investigations de terrain aux périodes favorables ciblées sur la Tortue d'Hermann (mai à juin) ;

¹⁷ Certaines mesures de réduction, de suppression et, le cas échéant, de compensation, proposées dans le présent document ne seront applicables qu'après la réalisation des études réglementaires relatives à chaque projet d'aménagement (Volet Naturel d'Etude d'impacts).

- Trouvé une surface de 5 ha minimum d'un seul tenant en dehors des aires protégées existantes ou au sein de ces aires mais au niveau de parcelles ne faisant actuellement pas l'objet de mesures de conservation.

Le site d'accueil de cette mesure de gestion devra au mieux être situé au sein de la commune concernée par le projet ou dans les communes connexes. Les zones de sensibilités majeures seront privilégiées dans le choix final du site d'accueil.

Le coût de cette mesure compensatoire ne peut être défini précisément ; celui-ci dépend en effet du territoire où pourrait se situer le site d'accueil de la mesure, mais aussi des divers travaux de restauration écologique à envisager sur la parcelle de gestion (pacage ovin, débroussaillage ou re-végétalisation, etc.).

Il convient par conséquent pour les personnes en charge des aménagements de se rapprocher des instances environnementales (DREAL PACA, DDTM), des organismes de gestion conservatoire présents localement (CEEP, SOPTOM) ainsi que des collectivités locales afin de définir un plan de gestion détaillé et chiffré dans le temps.

Les aménageurs pourront également faire intervenir un bureau d'expertise dans le cadre de la recherche de terrains d'accueil appropriés à la mesure de gestion.

8.5. Suivi écologique

D'après les articles R 123-1 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme décrivant notamment les étapes à suivre, une évaluation environnementale d'un PLU doit prévoir une méthode de suivi des incidences du PLU sur l'environnement pour permettre un bilan au plus tard dans les dix ans suivant le début de sa mise en œuvre.

Ainsi il est nécessaire de réaliser sur cette période :

- Des compléments d'inventaire ciblés sur chaque compartiment biologique en mettant l'accent sur le compartiment chiroptérologique,
- Un suivi des populations conduit par un bureau d'expertise écologique ou un groupe naturaliste des différentes espèces d'intérêt communautaire avérées ou potentielles identifiées sur chaque secteur d'étude. Ce suivi devra permettre *in fine* de s'assurer que le projet d'urbanisation n'aura aucune incidence sur le nombre d'individus ou de cellules familiales de chacune de ces deux espèces, ni sur leur fonctionnalité écologique. Pour mener ce suivi, divers outils sont à disposition des experts écologues et des naturalistes : l'Indice Ponctuel d'Abondance (IPA), l'Indice kilométrique d'Abondance (IKA), l'indice de Capture-Marquage-Recapture (CMA), etc.

Afin de prendre en compte un maximum d'espèces indicatrices, ainsi que leur phénologie, les suivis nécessiteront quatre journées de terrain à minima par secteur d'étude, à la période favorable au maximum de diversités, sur une durée de dix ans après la modification du POS, sur les années N+5 et N+10.

A l'issue des passages, un compte-rendu de terrain pourra être réalisé par les écologues mandatés par la commune et en fin de suivi, un bilan des incidences de la modification du POS sur les milieux naturels devra être produit.

9. Résumé non technique

POS

Le secteur du Moulin est concerné par une zone IINA inscrite au POS approuvé le 5 mars 1993 (38,6 hectares) qui est « une zone à vocation d'habitat résidentiel permanent et touristique et de services liés à l'habitat (...) dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat (...) ». Cette zone « est destinée à être aménagée à l'occasion soit d'une modification du POS, soit de la création d'une ZAC ».

La zone IINA du Moulin représente 14 % de l'ensemble des zones d'urbanisation future (I, II et III NA) et plus particulièrement 22% des zones IINA. Elle se situe en entrée de ville de Sainte-Maxime à l'Ouest de la RD25 (Le Muy – Sainte-Maxime) et au Nord de la RD74 (Sainte-Maxime – Le Plan de la Tour).

Procédure

Afin de mettre en œuvre sa politique de logement, le Conseil Municipal de Sainte-Maxime a décidé (séance du 4 octobre 2012) d'engager une modification du POS selon les termes des articles L.123-19 et 13 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-19 du Code de l'Urbanisme

« Les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les PLU. (...) Ils peuvent faire l'objet : a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L.123-13 ; (...) »

Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

(...)

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

De fait, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINA du Moulin respecte les termes du Code de l'Urbanisme puisque la présente modification du POS :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD : Elle s'inscrit parfaitement dans les objectifs du POS de 1993 et du PADD débattu en Conseil Municipal du 18 mars 2010 et notamment son orientation 3 « Planifier le développement urbain » et ses objectifs visant à « engager une politique d'aménagement urbain », « restructurer les zones d'habitat périurbain existantes (NB) ou futures (NA) ». Elle représente un accroissement de moins de 3% de l'ensemble des zones urbaines ou urbanisables de la commune.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels : Elle concerne une zone d'urbanisation future (IINA) de la commune sans Espace Boisé Classé (EBC).
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance : Elle respecte strictement le PPRi et le PPRif anticipé.

IINAm

Une zone IINAm est ainsi créée comprenant plusieurs secteurs distincts délimités à partir des secteurs identifiés dans le PPRif anticipé (Arrêté Préfectoral du 13 juillet 2012) :

Zonage proposé au POS	Superficie	Zonage du PPRif anticipé
IINAm(d)	12,02 ha	D5
IINAm(fg)	16,80 ha	EN'1f et EN'1g
IINAm(h)	9,75 ha	EN'1h
IINAm	38,62 ha	

Précisément, 3 secteurs sont identifiés ; le PPRif détaillant pour chaque secteur EN'1 les travaux qu'il serait nécessaire de réaliser par la commune ou les propriétaires privés pour envisager son déclassement dans le PPRif définitif ou à l'occasion d'une modification du PPRif anticipé. La constructibilité des secteurs EN'1 f et g étant

soumise au débroussaillage du secteur D5, celle du secteur EN'1 h étant soumise à la fois au débroussaillage du secteur D5 et à la réalisation de la desserte DFCI V7 (4 mètres).

Compatibilité avec la Loi Littoral

Le développement de l'urbanisation a progressivement organisé une tache urbaine continue depuis le littoral jusqu'à la limite communale avec Plan de la Tour, en empruntant la vallée du Préconil (RD25 puis RD74).

Au titre de la loi Littoral, cette urbanisation est en continuité d'une agglomération composée d'habitat (secteur du Couloubrier), d'équipements (secteur des Bosquette) et d'activités économiques (secteur de Camp Ferrat/RD74 et le long de la RD25).

Sous-secteurs

La zone IINA est transformée en zone IINAm dite « alternative ». Elle devient constructible au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Le secteur IINAm localisé dans le secteur du Moulin, en entrée de ville, est décomposé en sous-secteurs :

- IINAm(d) inconstructible sous réserve des dispositions du PPRif,
- IINAm(h) A, B et C, à vocation principale d'habitat,
- IINAm(fg) A et B, à vocation principale d'habitat,
- IINAm(fg) C, à vocation principale de commerces, services, bureaux et artisanat.

Le secteur IINAm comprend les sous-secteurs suivants :

Secteurs	Superficie (ha)	Sous-secteurs	Superficie (ha)	COS / Habitations (Equ m2 SP)	CES / Activités économiques et commerciales
IINAm(d)	12,00			Secteur inconstructible	
IINAm(fg)	16,80	A	7,62	0,14	
		B	5,8	0,23	
		C	3,38	-	0,5
IINAm(h)	9,80	A	4,13	0,27	
		B	4,19	0,35	
		C	1,43	0,56	

Projets d'aménagement d'ensemble

Chaque projet d'aménagement d'ensemble doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une superficie comprise entre 1 et à 5 hectares,
- Une Surface de Plancher maximale de 11 000 m²,
- 50% de la Surface de Plancher affectée à des logements collectifs,
- 25% de la Surface de Plancher dédiée à du logement social (Article L.123-1-5, 16° du CU),
- Une surface minimale des terrains constructibles affectés aux constructions individuelles de 300 m²,
- Un sur COS « Grenelle » (Article L.128-1 CU) de 0,1 est admis.

Hauteurs

Les hauteurs sont définies comme suit :

- 7 mètres pour les constructions d'habitation individuelles ;
- 9 mètres pour 50% des constructions d'habitation collectives ;
- 9 mètres pour les commerces et locaux d'activités,
- 12 mètres pour 50% des commerces et locaux d'activités.

Reculs

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de :

- 25 mètres de l'axe des COSMA/CESMA (au lieu de 100 mètres),
- 75 mètres de l'axe de la RD25, rendant inconstructible le côté Est en plus de sa superficie trop petite pour être urbanisable,
- 35 mètres (habitations) et 15 mètres (autres constructions) de l'axe de la RD74 (au lieu de 35 et 25 mètres),
- 4 mètres de l'axe des voies privées (au lieu de 5 mètres) et 4 mètres des limites séparatives (au lieu de 5 mètres).

Emplacements Réservés

Au regard des besoins en desserte de la zone du Moulin et des projets du Conseil Général en matière de réaménagement des voiries départementales, les Emplacements Réservés du POS (au profit du Département) ont été modifiés comme suit :

- Le tracé de l'ER n°1 (COSMA) a été modifié pour se raccorder directement à la RD25 sans empiéter sur les parcelles GIBBESE.
- L'ER n°25 (échangeur COSMA / RD 74 / RD25 / CESMA) a été supprimé.
- Le dernier tracé (après études techniques) de la RD 25 s'est substitué au tracé de principe inscrit au POS.
- Un ER n°5 a été créé en vue de la réalisation d'un carrefour entre la RD25, la déchetterie au Nord, la pépinière située à l'Est et le secteur du Moulin.
- Un ER n°12 a été créé en vue de la réalisation d'un carrefour entre la RD74, la société Brisach située au Sud et le secteur du Moulin.

Enjeux écologiques et incidences environnementales

Les prospections de terrain ont permis de mettre en évidence des enjeux écologiques et règlementaires au sein de la zone d'étude.

Les zones à enjeux forts correspondent à des affleurements rocheux et au lit du Couloubrier avec la présence du Laurier rose qu'il convient de protéger. A ce titre, des secteurs protégés inconstructibles ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° qui dispose que le document d'urbanisme peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La zone à enjeux forts à modérés correspondant aux habitats de certaines espèces de coléoptères saproxylophages, de certaines espèces d'oiseaux et gîtes potentiels de chiroptères est ainsi pour plus de la moitié préservée par la bande inconstructible de 75 m de la RD25, classée voie à grande circulation (dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme). De plus, les sous-secteurs affectés par cette zone à enjeu sont réglementés par l'article 13 de façon à limiter l'abattage d'arbres car « Tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences équivalentes, à raison de 4 pour 1, sauf en IINAm(fg), IINAm(h)B, IINAm(h)C, dans lequel le ratio est ramené à 2 pour 1 ».

Les autres zones à enjeux seront étudiées plus précisément lors du dépôt de chaque permis d'aménager, soumis à étude d'impact (autorisations de défrichement et dossiers Loi sur l'Eau notamment).

Incidences Natura 2000

Le site Natura 2000 voisin (site FR9301622 : « La Plaine et le Massif des Maures ») n'est pas directement impacté par la présente modification du POS.

Deux espèces de chiroptères (Barbastelle d'Europe et Murin de Beichstein) et une espèce d'insecte (Lucane cerf-volant) ont été contactées ou sont pressenties au sein de la zone soumise à la modification du POS. L'incidence du déclassement de ces parcelles sur l'état de conservation des populations de ces espèces dans le SIC est jugée non significative.

La zone de modification du POS se situe au sein d'une zone de sensibilité « moyenne à faible » pour la Tortue d'Hermann, espèce DH2 non contactée *in situ*. L'incidence du déclassement de ces parcelles sur l'état de conservation des populations de cette espèce dans le SIC FR9301622 « Plaine et Massif des Maures » est jugée significative faible.

Mesures compensatoires

Il convient par conséquent de réfléchir, à ce stade des évaluations, à une contrepartie rapide à mettre en œuvre pouvant donner des résultats déterminants et répondant strictement aux enjeux de conservation créés par le déclassement.

Il conviendra par conséquent d'orienter la mesure compensatoire vers la protection d'habitats favorables et fonctionnels et abritant des populations significatives de Tortue d'Hermann.

Enfin, le site Natura 2000 voisin (site FR9301622 : « La Plaine et le Massif des Maures ») n'est pas directement impacté.

10. Annexes

10.1. Annexe Faune / Flore

Cf. document séparé.

10.2. Notice d'incidences Natura 2000

Cf. document séparé.

Document réalisé par :

sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basses
13 122 Ventabren

Avec la participation de :

Altereco Paca

Expertises Ecologiques-Faune & Flore
4, quartier la Ferrage
83 560 Saint Martin