

**PREFECTURE DU VAR
SOUS PREFECTURE DE DRAGUIGNAN**

Commune de LE MUY

ENQUÊTE PUBLIQUE

Seconde modification du PLU communal

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

André VANTALON

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I . Rappel du projet:

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Le MUY approuvé en décembre 2016 est assez récent et, comme pour beaucoup de nouveaux documents d'urbanisme, les premières années sont souvent celles de la mise au point, notamment dans leur partie Règlement lors de l'examen des projets de construction ou d'aménagements.

Une première modification du PLU a déjà été instruite et approuvée en juin 2018 et ce sont, essentiellement, d'autres ajustements et compléments mineurs qui font l'objet de ce second projet de modification du PLU, avec 14 propositions :

1. création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) en zone naturelle pour pouvoir y édifier un bâtiment de stockage viticole au lieu dit ' Les Signes' ;
2. possibilité de changement de destination pour les bâtiments de la zone 6AU (quartier de Repentance-Collet Redon) ;
3. supprimer la possibilité de nouvelles constructions à usage d'habitation en zone 6AU conformément aux orientations du PLU ;
4. ouverture à la construction des parcelles déjà desservies par les réseaux et voiries conformément aux orientations d'aménagement de la zone 3AU (zone d'activités des Ferrières) ;
5. augmentation de 14 à 16m des hauteurs maximales permises dans cette zone 3AU ;
6. amendement à la règle des hauteurs des constructions pour mieux prendre en compte les parties enterrées (article 10) ;
7. assouplissement de la règle d'implantation des annexes (article 13) ;
8. précision sur la notion d'habitation existante à la date d'approbation du PLU (article 13) ;
9. autoriser les logements de fonction en secteur Nh d'hébergement hôtelier (article N2) ;
10. assouplissement de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur de mixité sociale (article UB 7-2) ;
11. rectification d'une erreur matérielle de pastillage du bâtiment n°39 (hameau du Rouet) ;
12. précisions sur l'application des règles de recul des constructions par rapport aux voiries pour la zone 5AU des Valettes ;
13. compléments sur les conditions d'implantation des aires de stationnement extérieurs, comme en sous-sol pour la zone 5AU (quartier Les Valettes, article 5AU 12-2) ;
14. obligation d'autorisation préfectorale pour l'alimentation en eau potable par une ressource privée en cas d'usage non uni-familial (gîte, agroalimentaire,ERP...) (article 4) ;

II. Participation et avis du public:

Seules **quatre observations** ont été consignées au registre de l'enquête publique : ce qui est assez peu pour une enquête publique portant sur l'urbanisation de la commune.

Vu sous l'angle des observations portées au registre on serait tenté de conclure à une assez faible participation du Public. Or, **260 personnes** sont venues consulter le projet sur le site internet avec en moyenne deux téléchargements par visiteur : 529 téléchargements comptabilisés durant l'enquête.

Il y a donc eu une **réelle participation du Public avec 268 visiteurs** (8 durant les permanences et 260 via internet) qui, finalement, ont éprouvé le besoin de se positionner pour seulement 4 d'entre eux.

Complémentairement on retiendra aussi que pour une très large majorité (264 sur 268) du Public intéressé au projet : **il n'y a pas d'observation à formuler** .

II.2 l'avis du commissaire enquêteur :

Sur la participation :

Le cas des modifications de PLU n'est pas très représentatif des enquêtes publiques traitant de l'urbanisme communal : les enjeux sont généralement limités, pas de projet spectaculaire ou modifiant les grands principes directeurs du PLU et, le plus souvent, la modification prend la forme d'un 'inventaire à la PREVERT' avec son catalogue de mesures diverses et ponctuelles.

Si le terme 'Projet de Modification du PLU' peut effectivement susciter un certain intérêt et amener 260 personnes à se connecter, il est probable que le côté disparate de tels documents tempère cette curiosité : **260 visiteurs et aucun commentaire**, malgré deux téléchargements en moyenne par visite.

Même parmi les PPA, pourtant rompues à ce genre d'exercice, près de la moitié des propositions de modification du PLU n'ont suscité aucun commentaire (6 propositions sur 14)...

Il n'y a donc rien de surprenant à ce que cette participation plutôt élevée n'ait en définitive produit que 4 observations qui, somme toute, ne remettent pas en cause la modification proposée.

Sur les 14 propositions de modification du PLU:

- le STECAL

Le projet de création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour pouvoir construire un bâtiment de stockage viticole en zone Naturelle mobilise près de la moitié de la Note de présentation de cette seconde modification du PLU communal est aussi celui qui a suscité le plus de remarques et propositions lors de cette enquête publique.

Remarques et propositions qui, assez paradoxalement, conduisent à l'abandon de ce projet de STECAL pour néanmoins créer les conditions favorables à l'édification de ce projet de bâtiment agricole en zone

Naturelle. Conditions qui découlent de la mise en œuvre de l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme et sont par ailleurs applicables à d'autres projets du même type.

Il y a là une réelle avancée au sens où la question initiale de pouvoir accueillir un bâtiment de stockage agricole particulier en zone Naturelle trouve une réponse à caractère générique avec une mise en œuvre simplifiée.

- les 13 autres propositions :

Les autres propositions peuvent être regroupées en deux familles suivant qu'elles n'ont amené quasiment aucune observation ou qu'inversement elles ont suscité quelques questionnements et réserves :

8 propositions sans ou avec très peu de commentaires :

- correction d'erreurs matérielles (n°11 pastillage et n°12 recul par rapport aux voiries) ;
- mise en cohérence interne du règlement (n°2 changement de destination en 6AU, n°7 règle d'implantation, n°8 notion d'habitation existante, n°9 les logement de gardiennage en milieu hôtelier, n° 13 aires de stationnements enterrés et n°14 alimentation en eau potable zones N et A) ;

Pour ce premier groupe de 8 propositions : 2 observations

5 propositions amenant des observations plus fouillées ou des réserves :

- propositions liées à des projets (n°4 phasage zone 3AU, n° 5 hauteur maximale en zone 3AU et n° 10 hauteurs en limite séparative secteur de mixité sociale) ;
- propositions complexes (n°3 suppression habitations en 6AU et n° 6 hauteur des constructions et parties enterrées) ;

Pour ces 5 autres propositions : 7 observations ou réserves

Si, les 8 sujets du premier groupe de modifications tombent sous le sens : il est en effet assez logique de vouloir rectifier des erreurs matérielles comme de s'assurer d'une plus grande cohérence entre les différentes règles d'un même document et conduisent à une quasi absence d'observation ou réserve.

En revanche, les 5 modifications du second groupe amènent près de 6 fois plus de remarques ou réserves car elles sont soit insuffisamment motivées (exemple des hauteurs maximales en 3AU) ou soit trop complexes dans leur énoncé (exemple hauteur de construction et parties enterrées).

En particulier, les modifications liées à la prise en compte de projets particuliers sont :

- fragilisées par les incertitudes qui pèsent sur ces projets : une imprimerie qui aurait besoin de 16m de hauteur au lieu des 14 du règlement ; et si, demain, c'est une autre entreprise qui se présente et demande 18 m de hauteur, on refait une nouvelle modification ?
- génératrices d'autres demandes d'adaptations localisées : si on peut phaser la réalisation des travaux d'équipements des OAP en zone 3AU alors pourquoi ne pas le prévoir aussi pour d'autres zones AU ?

L'analyse des observations et réserves, comme les échanges avec les porteurs de projet (Mairie et

services) montrent que **des améliorations sont possibles**, améliorations qui vont dans le sens de l'intérêt général.

- Amendements amenés :

modification n°3 : le principe d'écarter la possibilité de construire de nouvelles habitations dans la future zone d'activités 6AU ne doit pas restreindre les possibilité d'extensions ou de piscines des quelques maisons existantes ;

modification n°4 : le phasage des opérations d'aménagement des zones d'activités doit permettre une ouverture à l'urbanisation progressive de ces zones sans attendre la réalisation complète des aménagements de la zone sous réserve de vérifier que chaque nouvelle phase d'aménagement n'obère pas les suivantes ;

modification n°5 : La mairie a pu préciser et confirmer les besoins en hauteur maximale des bâtiments d'activité en zone 3AU ;

modification n°6 : la relecture de la règle générique de définition de la hauteur des constructions et des parties enterrées a permis de mieux cerner les besoins d'adaptation qui concernent principalement la zone 5AU où il est nécessaire de pouvoir développer les stationnements souterrains ;

modification n°10 : la modification des hauteurs de construction en limite séparative passant de 4,20m (1 niveau) à 15m (3 étages) en secteur de mixité sociale est finalement abandonnée car trop contraignante pour le voisinage et sans réel besoin ;

- remarque sur les 'réserves' des PPA :

Sollicitées sur le projet de modification du PLU, les services et PPA font part en retour de leurs avis et réserves sur le projet présenté, mais pas seulement.

Il n'est pas rare, en effet, que des remarques ou réserves, issues de retours d'expériences de tel ou tel service, débordent du sujet de l'enquête publique. Par exemple, les services rompus à l'exercice des autorisations de construire, vont exprimer des remarques ou réserves qui ne pourront être prises en compte que lors de l'examen de permis de construire, soit au cas par cas, et non d'une manière générique comme dans la phase d'élaboration (ou de modification) d'un règlement de PLU. Le règlement s'applique à toute une zone et non à la parcelle ou au projet.

D'une part, cela peut induire une certaine confusion dans l'esprit du Public qui ne fera pas nécessairement la différence entre règle générique (applicable à toute une zone, voire à l'ensemble de la commune) et des prescriptions particulières à apprécier au cas par cas, à la parcelle, lors des demandes d'autorisation à bâtir.

Public qui, par là, pourra penser que le projet est plutôt mal fait compte tenu de toutes les réserves qu'il a provoqué chez les sachants...

D'autre part, ces remarques des Services ou PPA sont souvent exprimées sous forme de réserves (avis favorable sous réserve de...) Or le principe des avis favorables assortis de réserves est basé sur la possibilité de pouvoir lever la (ou les) réserve(s).

Si le Maître d'Ouvrage ne peut lever les réserves, on ne peut pas s'assurer que les conditions essentielles à la bonne marche du projet sont réalisées et cela vaut avis défavorable.

Exemples : - réserves qui remettent en cause une modification antérieure déjà approuvée du PLU : comment justifier d'un effet rétroactif pour lever la réserve alors que les délais de recours de la précédente modification sont épuisés ? Incohérence à lever la réserve avec les étapes précédentes .

- réserves sous forme de demande d'étude spécifique sans rapport direct avec le projet de modification du PLU, mais qui pourrait améliorer la perception du contexte urbain du projet. On peut certes en comprendre l'intérêt. Mais comment lever une telle réserve dans le délai d'un mois (celui de l'enquête publique) où manifestement une telle étude ne pourra être réalisée ? Quelle commune peut valablement s'engager sur un catalogue d'études à lancer sans programmation, sans budget et sans calendrier? Impossibilité de lever la réserve de manière crédible .

Ces 'réserves' qu'il me semble difficile à lever sont listées dans la partie Rapport aux paragraphes 16.2 et 16.3.

L'idée n'est pas de se priver des témoignages et retour d'expériences des Services et PPA mais plutôt de suggérer que, dans leurs avis, les PPA devraient s'attacher à distinguer ce qui relève de l'enquête publique de ce qui procède d'un élargissement du propos et de compléments d'information.

De même , s'agissant des réserves qu'elles souhaitent formuler, il leur revient de s'assurer que le Maître d'Ouvrage sera en capacité de les lever. Dans le cas contraire cela revient à un avis défavorable.

II.3 conclusion motivée et avis :

Vu l'arrêté du 12 juillet 2019 de Madame le maire de LE MUY prescrivant une enquête publique du 19 août au 18 septembre 2019 inclus visant à recueillir l'avis du public sur le projet de seconde modification du PLU communal ;

Vu le courrier du 25 septembre 2019 de Madame le maire de LE MUY en réponse au PV des observations;

Sur le déroulement de l'enquête:

Considérant que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes en relation avec ses centres d'intérêts et formuler le cas échéant ses observations;

Considère que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans des conditions satisfaisantes y compris l'information du public par voie de presse, d'affichage, et qu'en conséquence la procédure peut être considérée comme normale;

Sur les 14 propositions de modification du PLU:

Considérant que le projet de création d'un STECAL pour pouvoir accueillir un bâtiment de stockage viticole en zone Naturelle au lieu dit ' Les Signes' (proposition n°1) n'est finalement pas nécessaire car les dispositions de l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme permettent d'atteindre l'objectif recherché;

Considérant que les propositions n°2 confirmant la possibilité de changement de destination en zone 6AU, n°7 harmonisant les règles d'implantation des annexes, n°8 précisant la notion d'habitation existante à l'approbation du PLU, n°9 permettant les logement de gardiennage en milieu hôtelier, n°11 rectifiant une erreur de pastillage, n°12 rectifiant une erreur sur la définition des reculs par rapport aux voiries, n°13 précisant les dispositions applicables aux aires de stationnements enterrés en zone 5AU et n°14 relative à l'alimentation en eau potable dans les zones N et A ; procèdent soit de la rectification d'erreurs matérielles soit de la mise en cohérence des différents articles du règlement du PLU,

Considérant que les autres propositions n°3 suppression habitations en zone d'activités 6AU, n°4 pour le phasage des équipements en zone 3AU, n°5 pour un accroissement de la hauteur maximale zone d'activités 3AU, n°6 pour la définition des hauteur des constructions et parties enterrées et n°10 pour un accroissement significatif des hauteurs en limite séparative secteur de mixité sociale ; ont pu être affinées et amendées lors de cette enquête,

Considérant que les remarques des PPA listées aux paragraphes 16.2 et 16.3 de la partie Rapport n'entrent pas dans le champ d'application de cette enquête publique au sens où soit elles relèvent de l'instruction future au cas par cas d'autorisations à construire soit elles procèdent de compléments d'information sans incidence directe sur le présent projet de modification du PLU et qu'elles ne sauraient ainsi être considérées comme des réserves à lever par la commune ;

En conséquence de quoi, j'émet un avis favorable sur le projet de seconde modification du PLU de la commune de LE MUY .

Fait à St RAPHAEL, le 27 septembre 2019

Le commissaire enquêteur


André VANTALON