

DEPARTEMENT DU VAR

Commune du MUY

**Enquête publique
préalable à la modification n°3 du PLU**

du lundi 26 février 2024 au mercredi 27 mars 2024

Présentation du document

**Première partie : le rapport
Deuxième partie : les conclusions motivées
Troisième partie : annexes**

**Elisabeth VARCIN
Commissaire Enquêteur**

Rapport d'enquête

A) généralités

*préambule

La commune du Muy, située en Centre Var, compte 10 000 habitants au recensement de 2022, pour une superficie de 6708 ha, elle fait partie de la communauté de Dracénie Provence Verdon agglomération qui regroupe 23 communes dont Draguignan.

La commune du Muy a approuvé son PLU le 19 décembre 2016. Suite à cette approbation, une première modification est intervenue le 19 juin 2018 pour prendre en compte un certain nombre d'observations de Monsieur le sous préfet de l'arrondissement de Draguignan et la nécessité d'apporter quelques modifications au document (règlement, OAP, annexes), puis une seconde modification est intervenue le 25 novembre 2019 et portait sur des évolutions à apporter au règlement écrit et aux documents graphiques ainsi qu'à la mise à jour des annexes.

*objet de l'enquête

Une nouvelle procédure de modification (n°3) du PLU a été engagée et porte sur les points suivants:

- modifier le règlement afin de mieux prendre en compte les formes urbaines existantes de certains quartiers périphériques ou plus excentrés.
- procéder à l'actualisation des ER sur les documents graphiques et la liste correspondante
- mieux valoriser l'entrée de ville Sud, le long de la RDN7, au sein du quartier de Barnafé, ce qui va permettre de modifier les OAP sectorielles correspondantes, ainsi que le cas échéant, certaines délimitations (zonage), tracés (ER) et règles (gabarit....)
- intégrer dans le dossier d'annexes, les mises à jour d'octobre 2020, ainsi que des arrêtés préfectoraux, tels que demandé par les services de l'Etat (cartes de bruits stratégiques, plans de prévention du bruit dans l'environnement, servitude de passage pour l'établissement de la liaison hydraulique Verdon - Saint Cassien).

Mais n'a pas pour objet de :

-Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

-Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

-Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisance.

*cadre juridique

La modification d'un PLU est prévue par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme. Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification...lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions».

L'initiative de la procédure de modification appartient au maire.

Les personnes publiques qui ont été associées initialement à l'élaboration du document d'urbanisme reçoivent pour information le projet de modification,

Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique selon les modalités définies par les articles R123-2 et suivants du code de l'environnement.

***composition du dossier**

Le dossier soumis à l'enquête se compose de :

- Note de présentation
- pièce n°2bis : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- pièce n°2.a.bis : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Trame Verte et Bleue
- pièce n°3 : Règlement
- pièce n°4 : Document Graphique
- pièce n°4-a : Plan de zonage Centre – Echelle : 1/5 000ème
- pièce n°4 bis : Liste des emplacements réservés (ER)

Annexes

- pièce n°5.2 : secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre
- pièce n°5.16 : zonage d'assainissement des eaux pluviales
- pièce n°5.17 : arrêté préfectoral relatif à la servitude de passage pour l'établissement de la liaison hydraulique Verdon/Saint Cassien
- pièce n°5.18 : arrêté préfectoral portant création des secteurs d'information sur les sols du département du Var.

plus les pièces administratives et réglementaires suivantes :

- mention des textes qui régissent l'enquête publique
- arrêté municipal n° Urbanisme 2021-003 du 9 mars 2021
- décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) du 5 décembre 2023
- délibération n°2024-08 actant la décision de la MRAE de ne pas soumettre le projet de modification n°3 à une étude environnementale
- décision du Tribunal Administratif de Toulon désignant le commissaire enquêteur en date du 1er décembre 2023,
- avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)
- arrêté municipal n° Urbanisme 2024-001 du 22 janvier 2024
- avis au public
- certificats d'affichage
- extraits des journaux

enfin le registre d'enquête de 28 pages + couvertures.

B) organisation et déroulement de l'enquête

a) Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de TOULON

Suite à la demande du maire du Muy, j'ai été désignée par décision n° E23000061/83 du Tribunal Administratif de Toulon le 1er décembre 2023 comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de la commune du Muy.

b) Modalités de l'enquête

▪ contacts préalables

Dès la mi décembre 2023, j'ai été en contact avec les services de la commune du Muy et plus spécifiquement avec Monsieur Mary, responsable du service urbanisme de la mairie, pour organiser

une réunion afin de préparer et organiser l'enquête.

Le 10 janvier 2024, j'ai rencontré en mairie Madame Auzolat, directrice du pôle urbanisme, habitat et développement économique et Monsieur Mary qui étaient accompagnés de Monsieur Gevaudan du bureau d'étude « map architecture-urbanisme » pour :

- fixer les dates de l'enquête et ses modalités
- une présentation du projet de modification n°3 du PLU de la commune du Muy.
- une remise du dossier afin que je l'étudie avant une visite sur le terrain

Le même jour, j'ai rencontré Madame Boyer, maire du Muy, ainsi que Monsieur Piccadaci, adjoint délégué à l'urbanisme et au tourisme.

Le 15 février 2024 j'ai effectué avec Madame Auzolat et Monsieur Mary une visite sur le terrain.

De retour de la visite des différents secteurs de la commune, j'ai paraphé le registre d'enquête et fait le point sur la publicité et l'affichage dans toute la commune et le site internet de la mairie. Il m'a été montré la salle pour les permanences.

- **information effective du public**

- Publicité et affichage

J'ai pu constater que conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal n°urbanisme 2024-001 du 22 janvier 2024 :

- l'affichage dans la commune a bien été effectué à compter du 9 février 2024 sur les panneaux réservés à cet effet en mairie ainsi que sur les panneaux d'information implantés sur le territoire, soit quinze jours au moins avant l'enquête
- l'avis au public a été publié à compter du 9 février 2024 sur le site internet de la commune et sur le site internet dédié au registre dématérialisé, soit quinze jours au moins avant l'enquête.
- l'avis au public a été publié dans deux journaux locaux-régionaux à savoir Var Matin et La Marseillaise, une première fois le 9 février 2024, soit quinze jours au moins avant l'enquête et une seconde fois le 1er mars 2024, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.
- de plus l'information a été diffusée sur les panneaux d'information électronique de la Ville du 9 février 2024 au 27 mars 2024 inclus.

- Déroulement des permanences

Conformément à l'article 4 de l'arrêté municipal n°urbanisme 2024-001 du 22 janvier 2024, et après avoir vérifié que le registre d'enquête était ouvert, j'ai siégé personnellement en mairie le :

- lundi 26 février 2024 de 9h à 12h
- jeudi 7 mars 2024 de 9h à 12h
- vendredi 15 mars 2024 de 13h30 à 16h30
- mercredi 27 mars 2024 de 14h à 17h

- **clôture de l'enquête**

Conformément à l'arrêté municipal n°urbanisme 2024-001 du 22 janvier 2024, organisant l'enquête, l'enquête a été close le mercredi 27 mars 2024 à 17 heures.

Le registre d'enquête a été clos et signé par moi même. Le dossier m'a été remis après clôture de l'enquête.

Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté. Les permanences se sont déroulées sans incident. Le public a bien été informé et a pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête.

- Après la clôture de l'enquête, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai remis au maire du Muy le 2 avril 2024, et qui a été enregistré en mairie ce jour là.
- Le maire du Muy m'a présenté ses remarques le 12 avril 2024.

C) Analyse du dossier et des observations

I- Le dossier

Pour rappel

Le dossier soumis à l'enquête se compose de :

- Note de présentation
- pièce n°2bis : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- pièce n°2.a.bis : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Trame Verte et Bleue
- pièce n°3 : Règlement
- pièce n°4 : Document Graphique
- pièce n°4-a : Plan de zonage Centre – Echelle : 1/5 000ème
- pièce n°4 bis : Liste des emplacements réservés (ER)

Annexes

- pièce n°5.2 : secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre
- pièce n°5.16 : zonage d'assainissement des eaux pluviales
- pièce n°5.17 : arrêté préfectoral relatif à la servitude de passage pour l'établissement de la liaison hydraulique Verdon/Saint Cassien
- pièce n°5.18 : arrêté préfectoral portant création des secteurs d'information sur les sols du département du Var.

plus les pièces administratives et réglementaires suivantes :

- mention des textes qui régissent l'enquête publique
- arrêté municipal n° Urbanisme 2021-003 du 9 mars 2021
- décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) du 5 décembre 2023
- délibération n°2024-08 actant la décision de la MRAE de ne pas soumettre le projet de modification n°3 à une étude environnementale
- décision du Tribunal Administratif de Toulon désignant le commissaire enquêteur en date du 1er décembre 2023,
- avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)
- arrêté municipal n° Urbanisme 2024-001 du 22 janvier 2024
- avis au public
- certificats d'affichage
- extraits des journaux

enfin le registre d'enquête de 28 pages + couvertures.

Aucune remarque n'a été formulée par le public, et pour ma part je n'émet aucune critique. Je considère que le dossier est de lecture relativement facile même pour une personne non rompue à la procédure de modification d'un document d'urbanisme. La plupart des personnes qui sont venues en permanence avaient consulté au préalable le dossier sur internet et avaient des questions

bien précises ainsi que des observations à formuler. Des personnes ont regretté que, sur les plans, le nom des rues, secteurs ou quartiers n'apparaissent pas. Tout cela tend à montrer l'intérêt que suscite tout changement apporté au document d'urbanisme.

II- Les observations du Public

Au cours de l'enquête :

- j'ai reçu 31 personnes, pour la plupart des personnes habitant au Muy, ou propriétaires d'un bien sur la commune. Elles se sont toutes renseignées sur le projet soumis à l'enquête afin de connaître l'évolution par rapport au PLU approuvé en 2016.
- j'ai eu 45 observations issues du registre dématérialisé, du registre papier, des observations orales ou demandes de renseignements lors des permanences, des documents remis lors des permanences

Il est à noter que 1788 visiteurs ont été enregistrés sur le site du registre dématérialisé dédié à l'enquête (pour une population de 10 000 habitants) dont 726 ont téléchargé au moins un des documents du dossier soumis à l'enquête, ce qui prouve que la population s'intéresse à l'évolution du PLU même si elle ne fait pas systématiquement des observations.

Parmi les personnes, reçues en permanence, ou les observations déposées, il a aussi été évoqué :

-d'autres projets à venir qui ne relèvent pas de cette modification, voire même de la compétence communale

-la situation de leur bien en demandant une évolution du zonage ou du règlement sans référence avec la modification

Cet avant propos permettra de mieux comprendre les observations du public.

Suite à mon procès-verbal de synthèse, la commune m'a répondu à toutes les observations du public, j'ai donc intégré ces réponses dans mon rapport et ensuite j'ai donné si nécessaire mon analyse.

OAP n°1 – Quartier Barnafé : secteur entrée de ville RDN7

A- pour des aménagements futurs

1°) Mr. Patrick Ambrosino

Possibilité de construire un nouveau bâtiment en zone UD (parcelles AH 176-175).

Réponse de la commune :

La demande doit être vérifiée en appliquant le règlement de la zone UD. A ce titre, un rendez-vous avec le service urbanisme pourrait être organisé, afin de procéder à un cadrage préalable du projet.

Réponse de la CE : dont acte

2°) Mr. Laurent

Possibilité de rajouter des HLL dans le camping.

Retrait des constructions par rapport à l'axe de la RDN7 (20 m).

Réponse de la commune :

La zone UD est destinée aux « commerces et activités de services » définies par l'article R 151-28 du code de l'urbanisme. Il n'est donc pas possible de rajouter des HLL sur le terrain du camping.

Le retrait des constructions par rapport à l'axe de la RDN7 (20 m) n'a aucun impact sur la limite actuelle du camping et la clôture existante.

Réponse de la CE :

Et le camping continuera de fonctionner avec sa capacité actuelle.

3°) Mr. Madecclair (SCI Sellig)

Possibilité de construire des logements en zone UD.

Réponse de la commune

Seules les extensions limitées des habitations existantes peuvent être autorisées en zone UD. En outre, la division d'un bâtiment existant concourant à la création de plus de 2 logements est interdite.

Réponse de la CE :

Je précise pour une bonne compréhension de la création de cette zone UD (qui borde la RND7) destinée aux commerces et activités de services, qu'elle s'explique par sa configuration : le long de la RDN7, qui est l'entrée de ville, se sont implantées depuis des années plusieurs entreprises plus ou moins grosses générant une activité économique qui aujourd'hui n'est pas compatible avec la création de nouveaux logements (les quelques maisons existantes sont anciennes). C'est pourquoi le secteur du camping, situé au début de l'entrée de ville, soit en pleine zone d'activité économique, ne peut être transformé en zone d'habitation.

4°) Mr. et Mme. Maisonnasse

Possibilité de régulariser le changement de destination d'une construction existante.

Réponse de la commune :

Le changement de destination d'un garage qui a été transformé en chambre d'hôtes, et d'une annexe transformée en studio, ne peut être autorisé au titre du règlement modifié de la zone UD. Qui plus est, ces demandes n'ont aucun rapport avec le contenu de la modification n°3.

Réponse de la CE :

Effectivement, ces demandes sont sans lien direct avec la modification du PLU.

5°) Mme. Elisabeth Garnier

Observations diverses (hauteur maximale des clôtures, murs anti-bruit, changements de destination, extensions des habitations existantes).

Réponse de la commune :

Les modifications apportées au règlement ont toutes été traitées dans le cadre de la présente modification n°3. Toutes ces modifications apportées sont issues d'une analyse exhaustive effectuée notamment par le service urbanisme de la commune, à partir d'un retour d'expérience depuis l'approbation du PLU en 2016. En outre, les nouvelles modifications proposées ne sont pas autorisées, ni dans le règlement actuel, ni dans le règlement modifié. Les nouvelles modifications proposées ne sont donc pas retenues par la commune.

Réponse de la CE :

J'ajouterai qu'en ce qui concerne la hauteur des clôtures pour se protéger du bruit, des vues ou de la pollution :

- l'article 11 c) du règlement dans les zones U et AU précise « les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur » puis détaille « les clôtures donnant sur la voie doivent être constituées par des murs bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie...qui pourront être doublés de haies vives... .Toutefois les murs pleins peuvent être autorisés à condition d'être situés le long de voies à grande circulation (routes départementales...) »

- dans son avis, les services de la DDTM demandent que dans le règlement soit précisé « les clôtures devront être hydrauliquement perméables afin de laisser la libre circulation des eaux pluviales ».

A la lecture du règlement et des observations de la DDTM, il en ressort que la règle est un mur de 0,80m avec grillage, doublé éventuellement d'une haie vive, le tout ne dépassant pas 2m et

permettant à l'eau de s'écouler.

C'est pourquoi, je propose que, pour éviter une demande croissante d'autorisation de murs pleins (actuellement très à la mode) le long des voies à grande circulation, dans le règlement soit listé les voies à grande circulation concernées, plutôt que de mettre (routes départementales...) car les petits points peuvent donner lieu à une interprétation assez large.

6°) Mr. Audonnet

Réduire l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la RDN7 de 20 m à 4m.

Réponse de la commune :

Il n'est pas possible de ramener à 4 m de la limite du terrain la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la RDN7. Cette demande va à l'encontre du projet de requalification d'ensemble de la frange urbaine Sud le long de la RDN7.

Réponse de la CE : j'approuve car 20m permet un recul par rapport à la route et constitue une marge de protection alors que 4m par rapport à l'axe revient à construire en limite de la route.

7°) Agence Barret

-Etendre la zone UC.

Réponse de la commune :

La zone 1AU doit faire l'objet de compléments d'équipement (voirie et réseaux). Il n'est donc pas possible d'étendre la zone UC dans le cadre de cette procédure.

Réponse de la CE :

Le règlement est précis et clair sur ce point : pour ouvrir à l'urbanisation il faudra au préalable réaliser des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement et ce n'est pas le cas aujourd'hui.

-Accès sur la RDN7 impropres à la desserte d'une zone commerciale.

Réponse de la commune :

La zone UD est déjà très largement occupée par des activités commerciales et de services, directement accessibles à partir de la RDN7. La modification n°3 du PLU prévoit de mieux valoriser la façade urbaine Sud longeant cette voie.

-Nouveaux accès sur la RDN7.

Réponse de la commune :

Tout nouvel accès sur la RDN7 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux, tel qu'imposé par le Département, gestionnaire de cette voie.

Réponse de la CE :

Quand on arrive au Muy par cette entrée de ville, on peut accéder aux différentes entreprises sans problème, c'est peut être plus compliqué pour sortir et s'intégrer dans la circulation à certains moments de la journée, toutefois c'est dans l'agglomération et la vitesse est limitée.

Mais il est vrai que tout est perfectible et je pense que le département en est parfaitement conscient car le problème est là : il s'agit d'un axe où la commune n'a pas compétence pour décider d'éventuels aménagements.

B- Sécurité par rapport à la RDN7

1°) Mme. Napolitano

Trafic sur la RDN7.

Réponse de la commune :

La RDN7 est gérée par le Département. Des aménagements futurs pourront être réalisés, notamment afin de la requalifier (piste cyclable, piétonnier) le long de la limite Nord de la voie (ER n°17).

2°) Mme. Laurence Marcellin

Trafic sur la RDN7.

Réponse de la commune : Cf. réponse ci-dessus (Mme. Napolitano).

3°) Consorts Bergon

Accès sur leur terrain : parcelles BC 122 à 126 (zone 1AU).

Platanes le long de la RDN7.

Réponse de la commune :

La gestion des accès à partir de la RDN7 revient au Département. Tout éventuel projet futur de réaménagement ou nouvel accès sera étudié par les services concernés.

Le Département ne prévoit pas de supprimer l'alignement de platanes.

Réponse de la CE aux trois observations :

Je reprends ce que j'ai expliqué un peu plus haut à savoir que par cette entrée de ville, on peut accéder aux différentes entreprises ou maisons sans problème, que c'est peut être plus compliqué pour sortir et s'intégrer dans la circulation à certains moments de la journée, toutefois c'est dans l'agglomération et la vitesse est limitée.

Mais il est vrai que tout est perfectible et je pense que le département en est parfaitement conscient car le problème est là : il s'agit d'un axe où la commune n'a pas compétence pour décider d'éventuels aménagements.

4°) Mme. Chave

Demande de renseignements (zone 1AU).

Réponse de la commune :

Sans objet. Les renseignements lui ont été donnés par Madame le Commissaire Enquêteur quant au devenir de la zone.

Réponse de la CE : je confirme

Zone UB contiguë à la future zone UD (entrée de ville RDN7)

1°) Mrs. Rossi (société Nexity) & Nizri (architecte)

Impact du règlement modifié (zone UB) : les nouvelles dispositions impactent leur projet de demande de PC pour maintenir le nombre de logements et de places de stationnement, aussi ils demandent pour pouvoir réaliser leur ensemble immobilier, soit la suppression de la bande de 5m d'espaces verts le long de la RDN7, soit la modification de l'article UB13 en réduisant cette bande à 2m.

Réponse de la commune :

Le règlement de la zone UB sera modifié, de manière à ne pas impacter le projet de demande de PC déjà déposé sur les parcelles concernées (BB 163, 164 et 165). A ce titre, l'article UB-13 sera modifié, en réduisant à 2 mètres la largeur de l'espace vert inconstructible à réaliser sur la totalité de chaque parcelle donnant sur la RDN7.

Réponse de la CE :

Je prends acte de la réduction de la bande de 5m qui passe à 2m le long de la RDN7 au droit de la propriété Nexity.

J'estime que cette évolution permettra, comme cela est prévu dans le projet de modification n°3 du PLU :

- de végétaliser la frange donnant sur la RDN7 car, même sur 2m de large, il est tout à fait possible de planter des espèces d'arbres ou haies qui assureront une barrière verte suffisamment dense pour séparer la route de la propriété,
- mais aussi de ne pas trop impacter la réalisation du projet immobilier en cours, ce dernier offrant la mise sur le marché de logements sociaux dont la commune a besoin.

Les ER (emplacements réservés)

1°) Mme. Galeazzi Siappara

Approuve la suppression de l'ER n°14.

Réponse :

La commune prend acte de son approbation.

2°) Mme. Garnier Elisabeth

Emet des réserves sur l'ER n°20.

Réponse de la commune :

Cet ER, qui couvre un canal d'irrigation, est destiné à la création d'un chemin piétonnier et d'une piste cyclable. Il constitue une alternative efficace en matière de desserte piétonne et cyclable du secteur, les 2 voies débouchant sur la RDN7 étant distantes d'environ 400 mètres. Il n'est pas prévu de supprimer cet ER n°20.

3°) Mmes. Cavallo et Bucher

Opposition par rapport à l'ER n°20.

Réponse de la commune : Cf. observation 2/ ci-dessus.

4°) Agence Barret

Suppression ou déplacement de l'ER n°20.

Réponse de la commune : Cf. observation 2/ ci-dessus.

Réponse de la CE aux trois observations précédentes :

Tout d'abord je complète la réponse de la commune sur les 2 voies : il s'agit en fait des 2 chemins qui permettent aux riverains d'accéder à ce quartier avec leurs véhicules depuis la RDN7, ces voies sont distantes l'une de l'autre d'environ 400m, l'ER 20, situé à peu près entre les deux, serait plutôt réservé aux piétons et cyclistes.

J'ai reçu lors de mes permanences certaines personnes opposées à cet ER 20, j'ai compris leurs inquiétudes par rapport au passage de cet ER sur leurs propriétés, elles ne comprennent pas l'intérêt de cet aménagement piétonnier et cyclable et considèrent qu'il leur est imposé, que la commune aurait du leur en parler en amont avant de l'inscrire dans le document d'urbanisme.

La commune souhaitant maintenir cet ER, je suggère qu'elle communique sur le tracé avec les administrés pour leur rappeler le but de ces réservations de terrains et les conditions de réalisation

5°) Mr. Christophe Caze

Suppression de l'ER n°21.

Réponse de la commune :

Au regard des problématiques énoncées, la commune choisit de supprimer l'ER n°21. La réalisation d'une voie de 6 m de large n'étant pas nécessaire, les parcelles limitrophes n'étant pas enclavées.

Réponse de la CE : dont acte

OAP Trame Verte, Trame Bleue

Aucune observation n'a été faite sur cette OAP par le public.

Divers

1°) Mr. Rostagno

Demande de renseignements sur le projet de modification n°3.

Réponse de la commune

Sans objet. Les renseignements lui ont été donnés par Madame le Commissaire Enquêteur (quant au

projet de modification n°3).

2°) Mr. Bortoluzzi

Demande de renseignements sur le projet de modification n°3 (règlement de la zone UC).

Réponse de la commune :

Sans objet. Les renseignements lui ont été donnés par Madame le Commissaire Enquêteur quant au projet de modification n°3 (règlement de la zone UC, notamment le Coefficient d'Emprise au Sol).

3/°) Mr. Petit

Fait savoir qu'il est contre le projet de modification n°3.

Réponse :

La commune tient à préciser que le projet ne prévoit pas la réalisation de 400 logements. De même, la prise en compte de l'environnement est un objectif du projet, notamment en préservant le tissu pavillonnaire existant (villas insérées dans leurs jardins) en second plan par rapport à la RDN7.

4°) Agence Barret

Conditions de réalisation des divisions foncières.

Réponse de la commune :

Le règlement prévoit de faire référence à la délibération du conseil municipal du 26/06/2017 qui a décidé de soumettre à déclaration préalable certaines divisions foncières, en application de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme, afin de mieux assurer la protection des sites, milieux naturels et des paysages. Le règlement ne faisant pas état de cette délibération, il convient de l'intégrer (nouvel article 14 du Titre I).

Réponse de la CE : dont acte

Quartier des Cadenades ou aux abords

Avant de voir les observations faites sur ce secteur je reproduis in extenso le Nota de la commune :

Nota : La commune tient à rappeler que l'Ecoquartier des Cadenades (zone 2AU) n'est pas concerné par le présent projet de modification n°3 du PLU. Son devenir fera l'objet d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

1°) Mr. Brignacca

Demande de renseignements sur le projet de modification et importance du nombre de logements sur le futur Ecoquartier des Cadenades.

Réponse de la commune :

Les renseignements sur le projet de modification lui ont été apportés. L'importance du nombre de logements à réaliser dans le futur quartier des Cadenades et plus largement le projet de l'écoquartier des Cadenades n'est pas concerné par la modification n°3.

2°) Mrs. Rapicault et Pedrono

Réponse de la commune :

Demande de renseignements sur le projet de modification.

Sans objet. Les renseignements lui ont été donnés par Madame le Commissaire Enquêteur quant au projet de modification.

3°) Mme Céline Lerda

Evolution du périmètre de la zone 2AU (demande de reclassement des parcelles AL 87, 88 et 89 en zone UC).

Réponse de la commune :

Sans objet. La demande de reclassement des parcelles concernées sera étudiée dans le cadre de la

future procédure d'évolution du PLU.

4°) Mr. Petit

Inquiétude quant à l'évolution du quartier.

Réponse de la commune :

Sans objet. L'aménagement futur du quartier sera détaillé et justifié dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLU.

5°) Mme. Llasera

Parcelles classées en zone 2AU (AL 347, 354, 335, 296 et 351) demande reclassement en zone UC.

Réponse de la commune :

Sans objet. L'évolution de ces parcelles sera étudiée dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLU.

6°) Mmes. Maurel et Dei

Parcelle classée en zone N (AL 153) demandent reclassement en zone urbaine.

Réponse de la commune :

Sans objet. L'évolution de cette parcelle pourra être étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.

Réponses de la CE pour ces six observations :

Les différentes demandes ne relèvent pas de la modification n°3 du PLU mais, comme le précise la commune, pourront être étudiées dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU, je pense que ces personnes ont été entendues.

Secteur N

1°) Mme. Delphine Cordonnier

Autoriser la construction de structures légères non fermées sur la limite séparative.

Réponse de la commune :

En zone N, la construction en limite séparative fait l'objet de règles particulières (article N-7) visant à ne pas densifier de manière excessive les terrains concernés et à ne pas pénaliser les parcelles limitrophes. Néanmoins, afin de répondre favorablement à cette demande, il pourra être proposé une modification de l'article N-7 permettant à titre dérogatoire la construction des annexes aux habitations existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU (révision générale) à une distance comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative (sous couvert de l'accord du propriétaire voisin).

Réponse de la CE :

Je trouve que c'est une bonne solution qui permettra aux propriétaires de réaliser des annexes tout en dialogant avec les voisins.

2°) Mme. Bauffe et Mr. Ghigo Cordonnier

Réviser le zonage N sur leur parcelle (lieu-dit Les Pinèdes).

3°) Mr. Jeannesson

Réviser le zonage N sur la parcelle BD 378 (lieu-dit Testavin).

Réponse de la commune pour ces deux observations :

Le projet de modification n°3 ne concerne pas ce secteur. Le zonage N n'a donc pas à être modifié.

4°) Mr. Michel Nore et Mme. Jennifer Nore

Réviser le zonage Ncamp sur le camping Les Cigales.

Réponse de la commune :

Le projet de modification n°3 ne concerne pas ce secteur. Le zonage Ncamp n'a donc pas à être modifié.

Réponse du CE pour les trois précédentes observations : dont acte

5°) Mr. Robert Patrice

Observations multiples sur le projet de modification : hauteur des clôtures, précisions sur des articles du règlement...

Réponse de la commune :

Les modifications apportées au règlement sont toutes justifiées dans la note de présentation du projet de modification n°3. Toutes ces modifications apportées sont issues d'une analyse exhaustive effectuée notamment par le service urbanisme de la commune, à partir d'un retour d'expérience depuis l'approbation du PLU en 2016. Les multiples nouvelles observations proposées ne concernent pas le projet, Il n'y a donc pas lieu de les prendre en compte.

Réponse de la CE :

Je compléterai en précisant que les réponses aux observations des PPA (un peu plus bas dans mon rapport) permettront à cette personne de mieux appréhender et comprendre les enjeux de ce projet de modification n°3 du PLU

6°) Personne anonyme

Evolutions sur la parcelle BH 327.

Réponse de la commune :

la demande concerne un PC délivré le 11/07/2018. Afin de vérifier si des modifications peuvent être apportées à ce PC, il convient de prendre rendez-vous avec le service urbanisme de la commune.

Réponse de la CE : le commissaire enquêteur n'instruit pas les dossiers de permis de construire, c'est le service urbanisme de la collectivité qui le fait.

Secteur 6AU

Je retranscris le nota issu du mémoire en réponse de la commune et j'en prends acte

Nota : La commune tient à rappeler que l'implantation de la future prison (zone 6AU) n'est pas concernée par le présent projet de modification n°3 du PLU. Sa réalisation pourra faire l'objet d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

1°) Personne anonyme

Observations d'ordre général sur le PLU actuel tout en évoquant les nuisances induites par un futur centre pénitentiaire

Réponse de la commune :

Sans objet. Les observations relevées, d'ordre général, ne concernent pas le projet de modification n°3.

2°) Mr. Lesire Jean-Paul

Refus du projet de future prison.

3°) Personnes anonymes

Refus du projet de future prison.

4°) Mr. Pierre Terrier

Refus du projet de future prison.

Réponse de la commune aux trois observations précédentes :

Sans objet. La réalisation de la future prison (zone 6AU) n'est pas concernée par le projet de modification n°3.

5°) Personne anonyme

répond à ceux qui évoquent le projet de la future prison que la zone où serait édifiée la prison, zone 6AU, n'est pas concernée par la modification n°3 et fera l'objet d'une autre procédure.

Réponse de la commune : sans objet

Secteur 3AU

1°) Mr. Patrick Ambrosino

Reconstruction d'une maison qui a brûlé.

Réponse de la commune :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est précisée à l'article 9 du Titre I du règlement, qui dispose qu'elle est autorisée pour tout bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le PLU en dispose autrement. Le règlement n'en disposant pas autrement, cette reconstruction est autorisée en zone 3AU (ainsi que dans les autres zones), à condition de respecter l'article 9 précité, et sous réserve de prévoir la défense incendie nécessaire au projet.

Réponse de la CE : la meilleure solution c'est que la personne rencontre le service urbanisme pour évoquer les possibilités de reconstruction

Secteur 7AU

1°) Mr. Lavagne et Mme. Nardelli

Changement de zonage (zones AU et A / secteur Vaugrenier et Beauregard).

Réponse de la commune :

Sans objet. La demande de changement de zonage n'est pas concernée par le projet de modification n°3. Elle pourra être étudiée, le cas échéant, dans le cadre d'une procédure d'évolution future du PLU.

Réponse de la CE : dont acte

Secteur Nch

1°) Mr. Gad Ghislain

Constructibilité des parcelles BL 5 et BL 112 (chemin de Patrusque).

Réponse de la commune :

Sans objet. La demande de constructibilité sur les parcelles concernées n'est pas concernée par le projet de modification n°3.

Sans observations

1°) Maître Molina

Courrier annonçant une pièce jointe .

Réponse de la commune :

Sans objet. L'absence de pièce jointe ne permet pas de savoir sur quel point porte la demande.

Réponse de la CE :

non seulement la pièce n'était pas jointe mais le courrier n'était qu'un courrier de transmission et n'évoquait aucun point (observation, demande...)

Annexes

Aucune observation n'a été faite sur les annexes du PLU, dont le projet de modification n°3 prévoit l'intégration (arrêtés municipaux et préfectoraux, ...).

Pour ma part, je n'émet pas de critiques sur ces documents

III – Les observations émanant des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Parmi les personnes publiques à qui le dossier du projet de modification n°3 a été transmis :

- les communes de Sainte Maxime, des Arcs et de Callas n'ont pas d'observations à faire sur ce projet de modification n°3 du PLU
- d'autres ont fait des observations, des remarques, ou attirer la vigilance de la commune sur des points bien précis.

La commune m'a transmis le 12 avril 2024 sa réponse aux observations émises dans les avis des PPA en reprenant tous les points évoqués et en précisant à chaque fois les corrections qu'elle va apporter, les demandes prises en compte, le règlement qu'elle va compléter, les OAP à affiner, les ER à revoir et les réponses aux interrogations des différents services

Afin de comprendre les évolutions proposées, je retranscris la réponse de la commune

Nota : La commune tient à rappeler que par avis conforme CU-2023-3551 rendu le 05 décembre 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Provence - Alpes- Côte d'Azur a conclu sur l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU.

o **Chambre d'Agriculture du Var**

a/ Haie anti-dérive :

Rajouter une règle concernant l'obligation de créer d'une haie anti-dérive le long des limites séparatives des zones U en interface avec les zones A.

Une règle supplémentaire *sera rajoutée à l'article 11 (clôtures) des zones AU non-bâties concernées*, qui disposera que les limites parcellaires situées à l'interface avec la zone agricole, devront être plantées de haies « anti-dérive » continues, afin de limiter la dérive des produits phyto-agricoles lors des applications ou pulvérisation de traitements.

Par contre, cette nouvelle règle ne pourra s'appliquer aux zones U dont les terrains sont en interface avec les zones A. En effet, les parcelles bâties concernées sont déjà clôturées.

b/ Risque d'inondation :

Modifier l'article 7 des dispositions générales du règlement, pour exclure les bâtiments agricoles des dispositions portant sur la compensation liée à l'imperméabilisation des sols.

La commune *ne peut procéder* à cette modification du règlement. En effet, ce sont les services de l'Etat qui ont imposé d'intégrer les règles de compensation liées à l'imperméabilisation des sols fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN). Ces règles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, sans exclure les parcelles situées en zone A. Il est donc impossible que ces règles de compensation ne s'appliquent pas en cas de création ou d'extension d'un bâtiment agricole.

c/ ER n°29 (destiné à la réalisation d'un Pôle Enfance, zone 7AU) :

demande la suppression

La commune ayant prévu la réalisation d'équipements publics liés à la petite enfance dans des programmes immobiliers projetés concernant les crèches et via l'extension de la maison de la jeunesse, l'utilité d'un foncier aussi important pour la réalisation d'un pôle enfance ne paraît plus opportune. Cet ER n°29 *peut par conséquent être supprimé*, la réflexion entamée par la Ville pour la

réalisation d'une nouvelle école n'étant à ce jour pas suffisamment aboutie pour continuer de mobiliser ces terrains.

d1/ OAP TVB « Préserver les réservoirs de biodiversité » :

A modifier, en excluant l'interdiction de toute urbanisation nouvelle au sein d'un réservoir de biodiversité.

L'OAP TVB (cf. page 6) sera modifiée en précisant que la volonté « *qu'aucune urbanisation nouvelle ne sera dirigée au sein d'un réservoir même en continuité de l'urbanisation existante.* Toutefois, cette recommandation ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, ni aux lotissements des Charles et au PRL des Canebières.

d2/ OAP TVB « Restaurer les corridors écologiques terrestres » :

A modifier, en précisant que les friches arborées situées en zone A ne sont pas concernées par l'objectif visant à préserver les bosquets.

La commune ne peut prendre en compte cette observation. En effet, la rédaction de cette orientation (cf. page 7), qui vise à préserver les supports des continuités écologiques (haies, bosquets, arbres isolés, alignements, ...) a un caractère d'ordre général qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal, y compris au sein des zones A. En outre, cette orientation demeure assez souple en ce qu'elle précise que « *Dans le cas où un de ces éléments devrait être détruit, il sera compensé avec la plantation d'un linéaire, de surface ou de nombre d'individus équivalents.* » Cette souplesse se retrouve également dans la cartographie de l'OAP TVB (cf. page 16) qui demeure très généraliste et n'identifie précisément aucun de ces supports de biodiversité. Fort de ces éléments, la rédaction de cette orientation de l'OAP TVB ne fera l'objet d'aucune modification.

○ **Département du Var**

a/ Recul des portails (Article 3 de chaque zone) :

Fixer un retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies, pour l'implantation des portails. En fonction de la caractéristique des terrains, imposer un retrait de 5 m pour l'implantation des portails peut se révéler impossible à réaliser. Le règlement du PLU *ne sera donc pas modifié.*

b/ Eaux pluviales (Articles 4 de chaque zone) :

Apporter quelques précisions (rejet des EP dans le réseau pluvial des routes départementales ; rappel du zonage et du règlement d'assainissement pluvial ; doctrine MISEN). Les précisions demandées par le Département *seront rajoutées* dans les articles 4 du règlement de chaque zone.

c/ Aménagements cyclables (ER n°17) :

Vérifier si la largeur de 3 mètres prévue pour la bande cyclable et le piétonnier est suffisante. Si ce n'est pas le cas porter cette largeur à 4 mètres (piste cyclable bidirectionnelle)

La commune choisit de conserver une largeur de 3 mètres pour la réalisation future de l'ER n°17. Néanmoins un élargissement à 4 mètres pourra être étudié dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.

○ **DDTM du Var**

- Sur le quartier Barnafé

a/ Maîtrise du commerce susceptible de s'implanter en zone UD) :

Modifier le règlement en excluant les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

Il est primordial de conserver les sous-destinations commerces de détail, artisanat et restauration qui sont autorisées dans le règlement. En effet, ces activités ne vont pas en concurrence des commerces du Centre-ville élargi mais accompagnent le dispositif PVD. A ce titre, la particularité de la convention de PVD signée est qu'elle comporte 4 secteurs identifiés avec des liaisons 2 roues et piétons. Par ailleurs cette zone UD comme le précise le Conseil départemental dans son avis porté sur la présente modification n°3 du PLU permet une harmonisation des façades et une végétalisation de l'entrée de Ville. A noter, par ailleurs, que le règlement actuellement en vigueur de la zone 1AU autorise les commerces, l'artisanat, les activités de service et la restauration (exemples d'activités existantes : Burger King, camping, Turkish Market, Emmaus, Nova / Vente de produits agricoles, agence immobilière, agence d'intérim, crèche, bar tabac, ...). De plus, la fiche action dont fait état la DDTM concernant les linéaires commerciaux n'a pas de lien avec la zone UD, elle n'a pour objectif que de concentrer les petits commerces en hyper Centre et de veiller à ce que les locaux en pied d'immeubles ne soient pas transformés en habitat. *Fort de ces justifications, le règlement de la zone UD (article UD-2) n'a pas à être modifié.*

b/ Mixité sociale de l'habitat (zone 1AU) :

Apporter des précisions quant à la suppression de 135 logements sociaux dans la zone 1AU.

La suppression d'environ 135 logements (soit environ 55 LLS) est justifiée (cf. page 24 de la note de présentation). A ce titre, la commune tient à rappeler que cette estimation est d'ordre théorique. Elle correspondait à un ratio de 20 logements / hectare affecté à une typologie d'immeubles collectifs en R+2. L'objectif de préservation d'un habitat individuel (R+0 et R+1) sur la zone 1AU est désormais clairement affiché dans l'OAP sectorielle n°1. C'est donc en toute honnêteté que ces 135 logements ont été supprimés.

Par ailleurs, dans un objectif de compensation, deux nouveaux SMS ont été créés dans le cadre de cette modification n°3, en zone UB limitrophe :

- Sur un terrain de 9308 m² (« Lerda ») longeant la limite Sud de la RDN7. Le projet va permettre la réalisation de 130 logements, dont 40% de LLS, soit 52 LLS.
- Sur un terrain d'environ 6175 m² (« La Boule d'Or ») longeant la limite Nord de la RDN7. La capacité du projet est estimée à 80 logements, dont 40% de LLS, soit 32 LLS.

Par conséquent, *l'identification des 2 nouveaux SMS, qui sont reportés sur les documents graphiques, va permettre la réalisation d'environ 210 logements dont 84 LLS, ce qui compensera largement la suppression des 135 logements (dont 55 LLS) initialement prévus.*

c/ Retrait par rapport à l'axe de la RDN7 :

A préciser davantage dans les documents.

Le retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD7 est précisé à l'article UD-6, qui dispose également que les constructions devront obligatoirement respecter l'ancrage obligatoire des façades reporté sur les documents graphiques. Ce retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD7 *sera rajouté dans le texte de l'OAP n°1.*

En outre, afin de permettre la réalisation d'un projet en cours d'instruction, situé en zone UB, le long de la RDN7, en continuité de la zone UD, l'article UB-13 sera modifié, en réduisant à 2 mètres la largeur de l'espace vert inconstructible à réaliser sur la totalité de chaque parcelle donnant sur la RDN7.

Nota : La prise en compte de cette évolution concerne également la demande émanant de Mrs. Rossi (société Nexity) & Nizri (architecte), telle que recueillie dans le cadre de l'enquête publique (cf. ci-avant).

▪ Site des Valettes

Projet de construction d'un institut Robuchon :

Renvoyer la zone 5AU en zone N.

La commune tient à rappeler que le site des Valettes n'entre plus dans le champ d'application de la modification n°3 du PLU. En effet, suite à un premier avis de la MRAe qui soumettait la procédure à une évaluation environnementale au titre d'une modification apportée à l'article 5AU-13 (espaces libres et plantations), cette modification a été supprimée.

Par avis conforme n° CU-2023-3551, un second avis de la MRAe a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU, aucune modification ne concernant plus désormais la zone 5AU.

La zone 5AU n'étant plus concernée par la modification n°3, elle n'a pas à être renvoyée en zone N.

Modifications réglementaires

a/ Article UD-1

Faire évoluer l'interdiction de toute création de nouveau logement, en application de l'article L231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'interdiction de toute création de nouveau logement, notamment du fait de la division d'un bâtiment existant, sera supprimée. Elle sera remplacée par l'interdiction la division d'un bâtiment concourant à la création de plus de deux logements.

b/ Article UD-11 2)

Application de l'article L. 171-5-I du code de la construction et de l'habitation, relatif aux parcs de stationnement et aux toitures des bâtiments (de plus de 500 m²).

Les dispositions de l'article L. 171-5-I et II du code de la construction et de l'habitation seront rajoutées à l'article UD-11 2) relatif aux toitures des bâtiments et aux parcs de stationnement. Ces nouvelles dispositions vont permettre de tendre à l'accélération du développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.

En outre, ces nouvelles dispositions ne concernant pas que la zone UD, elles seront également rajoutées aux articles 11-2 des zones U et AU concernées.

c/ Articles 11 / Clôtures

Prendre en compte la transparence hydraulique des clôtures (libre circulation des eaux pluviales).

Une règle prenant en compte la transparence hydraulique des clôtures sera rajoutée aux articles 11 des zones concernées, au titre des règles relatives aux clôtures. A ce titre, un nouvel alinéa sera ajouté (qui correspondra aux prescriptions du PPRI).et disposera que : « *Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation, les clôtures pour un terrain bâti seront constituées par une maille de 150/150, et pour un terrain non bâti par un fil espacé de 30 cm.* »

Au moment de conclure ce rapport je voudrais souligner le climat serein dans lequel l'enquête publique s'est déroulée avec une participation du public qui a ainsi prouvé son intérêt pour ce projet de modification n°3 du PLU et remercier les services de la mairie pour leur aide chaque fois que je les ai sollicités

Fait au Rayol Canadel sur Mer le 15 avril 2024

La Commissaire Enquêteur



Elisabeth VARCIN

