

DEPARTEMENT DU VAR

Commune du Muy

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

du lundi 26 février 2024 au mercredi 27 mars 2024

Deuxième partie : les conclusions motivées

**Elisabeth VARCIN
Commissaire Enquêteur**

Conclusions et Avis

Je soussignée, Elisabeth Varcin

désignée pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune du Muy
ayant procédé à la rédaction du rapport d'enquête correspondant et en fonction des éléments qui y sont détaillés, auxquels il convient, si nécessaire, de se référer,

après clôture de l'enquête, émet les conclusions suivantes :

A/ SUR LA FORME ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- Ayant pris connaissance du projet et constaté la conformité du dossier à la réglementation,
- après avoir dûment paraphé les différentes pages du registre d'enquête,
- ayant constaté :
 - 1- la réalité des éléments de la publicité par voie de presse (La Marseillaise et Var Matin, les 9 février 2024 et le 1er mars 2024) et d'affichage (en neuf endroits différents sur la commune) selon les termes de l'article 7 de l'arrêté municipal n°urbanisme 2024-001 du 22 janvier 2024 du maire du Muy, de mise à l'enquête publique du projet de modification n°3 du PLU,
 - 2- l'ensemble du dossier était consultable sur le site : www.registre-dematerialise.fr/5139, ainsi que sur un poste informatique durant toute la durée de l'enquête
 - 3-les observations pouvaient être adressées par courrier électronique : enquete-publique-5139@registre-dematerialise.fr
- ayant personnellement assuré les permanences aux jours et heures prévus, reçu les visiteurs et pris connaissance des observations déposées,

je conclus à la conformité du déroulement de l'enquête publique, à l'esprit et à la lettre de l'arrêté municipal du 22 janvier 2024.

B/ SUR LE FOND ET LES OBSERVATIONS

- Aux termes de mes opérations ;
J'admets la composition et la présentation du dossier constitué 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

– Je juge le contenu correct pour la compréhension du projet par le public que ce soit :

* la note de présentation en cinq chapitres, elle est précise et détaille bien le projet de modification n°3 du PLU, elle est de lecture assez facile, pas très longue (76 pages) avec des photos illustrant l'étude de valorisation urbaine en frange sud de la RDN7, ce qui crée des repères facilitant la compréhension du document notamment pour les habitants,

*le règlement : les modifications apportées ou rajoutées sont imprimées en rouge, ce qui permet de connaître immédiatement si une évolution du règlement est intervenue dans les différentes zones.

*les OAP sont bien présentées, c'est surtout l'OAP n°1 Barnafé qui a intéressé le public.

*la planche graphique a fait l'objet d'observations car le public ne l'a pas trouvée très facile à lire, ils auraient souhaité voir apparaître le nom des principales avenues et plus d'indications sur le nom des quartiers, lotissements pour pouvoir se repérer facilement.

*les annexes constituent un document important, mais n'est pas consulté par le public, ce qui est regrettable car ce sont des documents importants, donc intéressants.

Toutefois, la plupart des personnes qui sont venues en permanence avaient consulté au préalable le dossier sur internet (1788 visiteurs sur le registre dématérialisé) et avaient des questions bien précises ainsi que des observations à formuler. Tout cela tend à montrer l'intérêt que suscite le document d'urbanisme.

– Après avoir pris acte des avis des personnes publiques associées qui ont répondu, à savoir :

1°) 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.

2°)le Préfet du Var a formulé des remarques sur le fond concernant :

A-le quartier Barnafé

a-maîtrise du commerce susceptible de s'implanter en zone UD : en modifiant le règlement en excluant les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

b- mixité sociale de l'habitat (zone 1AU) : en commentant la suppression de 135 logements sociaux dans la zone 1AU

c/ retrait par rapport à l'axe de la RDN7 : à préciser davantage dans les documents.

B-Site des Valettes

projet de construction d'un institut Robuchon : renvoyer la zone 5AU en zone N.

C-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).

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).

c-article 11 – Clôtures : prendre en compte la transparence hydraulique des clôtures (libre circulation des eaux pluviales).

4°)l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture du Var sous réserves de

a-rajouter une prescription relative à l'obligation de créer des haies séparatives dans les zones urbaines dès lors qu'elles sont au contact d'espaces agricoles

b-de modifier l'article 7 des dispositions générales pour exclure les bâtiments techniques agricoles des dispositions portant sur la compensation liée à l'imperméabilisation des sols

c-de supprimer l'ER 29

d-modifier l'OAP Trame Verte et Bleue

«*Préserver les réservoirs de biodiversité*» : en excluant l'interdiction de toute urbanisation nouvelle au sein d'un réservoir de biodiversité.

«*Restaurer les corridors écologiques terrestres*» : en précisant que les friches arborées situées en zone A ne sont pas concernées par l'objectif visant à préserver les bosquets.

-Le Département du Var formule quelques observations sur :

a-recul des portails (article 3 de chaque zone) : propose qu'il soit précisé que le retrait sera à 5m

b-eaux pluviales (article 4 de chaque zone) : leur rejet dans le réseau pluvial des routes départementales doit faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation du Département.

Et dans ce même article rappeler les deux annexes relatives au pluvial (zonage et réseau d'assainissement ainsi que la doctrine MISEN)

c-aménagements cyclables ER 17 de 3m : pour rappel : les pistes cyclables bidirectionnelles doivent avoir une largeur d'au moins 4m pour pouvoir bénéficier des subventions de l'Etat.

-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

J'ai remis mon procès verbal de synthèse des observations au maire du Muy le 2 avril 2024

Le maire du Muy m'a répondu le 12 avril 2024 à toutes les observations faites lors de

l'enquête publique par les particuliers ainsi qu'aux remarques des personnes publiques associées.

Pour mémoire :

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.

Par délibération en date du 9 mars 2021, le conseil municipal a engagé la procédure de modification (n°3) du PLU qui 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).

Ayant personnellement analysé dans mon rapport les différentes observations des visiteurs sur ce projet de modification n°3 du PLU, et pris en compte la réponse du maire de la commune du Muy, il en ressort :

-de façon générale

*des habitants qui saluent dans ce projet la volonté de maintenir l'uniformité du tissu urbain constitué de villas d'architecture traditionnelle de 7m de hauteur maximum, préservant les qualités paysagères, insérées dans leurs jardins dans un tissu urbain aéré, ainsi que la volonté d'étendre le réseau des EU (eaux usées) afin de permettre le raccordement de toutes les parcelles.

*aucune opposition sur les différents points de la modification, plutôt un questionnement sur les changements que celle-ci va générer et des demandes de particuliers soit, pour solliciter un changement du zonage de leurs parcelles pour obtenir plus de droits à construire, même si ce n'est pas l'objet de l'enquête, soit pour faire évoluer encore un peu plus le règlement, soit dans le but d'acter un projet qu'ils souhaitent voir évoluer au cours d'une révision.

*des inquiétudes d'habitants sur des secteurs (6AU et 2AU) du PLU qui ne relèvent pas de cette procédure de modification

-sur le secteur Entrée de Ville RDN7 :

*des demandes d'aménagement le long de la RDN7 pour des raisons de sécurité alors que : cet axe routier est géré par le Département du Var et que des travaux de réaménagement ou d'accès relèvent de sa compétence et non de celle de la commune

*une approbation de la valorisation de cette entrée de ville consacrée aux entreprises et

commerces, cohérente de par son implantation le long d'une grande voie de circulation et par la protection phonique qu'elle constitue pour le quartier résidentiel situé en arrière de cette zone.

*une demande de réduction de la largeur de l'espace vert inconstructible de 5m à 2m le long de la RDN7 au droit des parcelles BB165 et BB164 pour permettre la réalisation d'un projet immobilier (PC déposé en fin d'année 2023) qui comprend 40% de logements sociaux, lesquels font partie des objectifs fixés par l'Etat et qui sont insuffisants sur la commune

-sur les emplacements réservés

*des demandes de suppression pour :

ER 21 car ne résoudrait pas le problème des multiples sorties sur la RDN7 et passerait le long de parcelles qui ne sont pas enclavées, en le limitant au passage des réseaux d'eaux usées en précisant que la commune a choisi de le supprimer.

ER 29 car le projet Pôle Enfance est prévu sur un secteur à potentiel agricole desservi par le canal d'irrigation de la commune, en précisant que le projet de réalisation d'une nouvelle école n'étant à ce jour pas suffisamment abouti pour continuer de mobiliser ces terrains, la commune a décidé de le supprimer.

ER 20 car impacte des propriétés privées et vont créer des nuisances (bruit, vis à vis) mais la commune souhaite le maintenir, je suggère donc à la commune de communiquer sur le tracé avec les administrés pour leur rappeler le but de cette réservation qui fait partie des nouveaux aménagements de déplacement « modes doux » piétons et cyclistes dans le cadre de l'OAP n°1 du quartier Barnafé

*d'élargissement à 4m au lieu de 3m

ER 17 car les pistes cyclables bidirectionnelles doivent avoir une largeur d'au moins 4m pour pouvoir bénéficier des subventions de l'Etat en précisant que la commune l'étudiera lors d'une procédure d'évolution du PLU

-sur les OAP

A- l'OAP Trame Verte Bleue

*demande de modification dans les orientations générales :

§1 : « préserver les réservoirs supports de biodiversité » en excluant l'interdiction de toute urbanisation nouvelle au sein d'un réservoir de biodiversité.

en précisant que la commune modifiera ce paragraphe en rajoutant que cette recommandation ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, ni aux lotissements des Charles et au Parc Résidentiel de Loisirs des Canebières.

§3 : « restaurer les corridors écologiques terrestres » en les identifiant plus précisément et en excluant les friches agricoles arborées de cette orientation

alors que la commune explique que cette orientation a un caractère d'ordre général qui s'applique sur l'ensemble du territoire et qu'elle est assez souple puisqu'elle permet en cas de destruction, la compensation avec plantation d'un linéaire, de surface ou de nombre d'individus équivalents.

B- l'OAP n°1 quartier Barnafé

*demande d'indication dans tous les documents du retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RDN7 en précisant que la commune le rajoutera dans le texte de l'OAP n°1, ce retrait de 20m n'étant précisé à ce jour que dans l'article UD-6.

-sur le secteur de mixité sociale de l'habitat

*demande de précision sur la suppression de 135 logements (55 LLS) en zone 1AU alors que la commune a créé dans le cadre de cette modification deux nouveaux SMS en zone UB limitrophe (de part et d'autre de la RDN7) juste à l'entrée du centre ville, où deux projets immobiliers, dont un bien abouti, vont permettre la réalisation d'une part de 130 logements (52 LLS soit 40%), d'autre part de 80 logements (32 LLS soit 40%)

-sur le règlement :

*des modifications et des compléments :

1) 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).

2) de l'article 11 de la zone AU non bâties (clôtures) : les limites parcellaires situées à l'interface avec la zone agricole devront être plantées de haies « anti-dérive » continues

3) de l'article 4 de chaque zone en précisant que le rejet des eaux pluviales dans le réseau pluvial des routes départementales doit faire l'objet d'une demande d'autorisation du Département gestionnaire de la route, et en rappelant le zonage et le règlement d'assainissement

4) de l'article UB 13 alinéa 2 en réduisant à 2m au lieu de 5m la largeur de l'espace vert inconstructible à réaliser sur les parcelles BB164 et BB165 donnant sur la RDN7

5) de l'article UD-1 en remplaçant l'interdiction de toute création de nouveau logement du fait de la division d'un bâtiment existant par l'interdiction de la division d'un bâtiment concourant à la création de plus de deux logements

6) de l'article 11-2) des zones U et AU pour prendre en compte les mesures de l'article 43 relatives aux parcs de stationnement et aux toitures de bâtiments (+ de 500m²) tendant à l'accélération du développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023

7) de l'article 11-3) (clôtures) pour prendre en compte les prescriptions du PPRI un nouvel alinéa sera rajouté : 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 20 cm

Après avoir examiné l'ensemble des éléments relatifs à ce projet de modification n°3 du PLU de la commune du Muy :

- j'estime que :

*la commune a présenté un projet qui répond à l'intérêt général en prenant en compte la situation de la Ville du Muy, traversée par un axe à grande circulation, et qui doit concilier ce flux important de véhicules avec la qualité de vie des habitants et l'activité économique implantée en entrée de ville le long de la RDN7

*la commune a présenté un projet qui répond aux orientations du PADD, notamment la seconde qui est de valoriser les entrées de ville mais aussi de favoriser une densification maîtrisée des dents creuses...tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes

Ce document permettra aussi de préserver dans ce secteur d'entrée de ville en partie sud ouest un bel espace naturel représentant un poumon vert, offrant aux habitants un cadre plutôt agréable.

*la commune a bien pris en compte la nécessité de créer de nouveaux secteurs de mixité sociale avec 40% de LLS près du centre ville pour faciliter le logement d'actifs locaux

*la commune a affiché sa volonté de faire un travail abouti pour mettre en place ce projet de modification n°3 du PLU en prenant en compte les différentes remarques, recommandations sur 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 réponses aux interrogations des différents services tout ceci afin de permettre une meilleure gestion du territoire de la commune du Muy,

Aucune des remarques orales ou reçues par écrit, n'est donc de nature à remettre en cause l'intérêt général de ce projet de modification n°3 du PLU de la commune du Muy.

Je n'émet aucune réserve compte tenu des réponses de la commune et du travail de concertation mené

Au terme de cette enquête que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir analysé l'ensemble du dossier

Et compte tenu de mes conclusions :

**J'émet un avis favorable
à la modification n°3 du PLU de la commune du Muy**

Au Rayol Canadel sur Mer le 19 avril 2024
La Commissaire-Enquêtrice



Elisabeth Varcin

Diffusion

- 1/ Original avec registre (+ observations du public)
et dossier à la mairie du Muy**
- 2/ Copie au TA de Toulon**
- 3/ Minute : E.Varcin**

