

Décision du Tribunal Administratif de TOULON E19000109/83 du 21 novembre 2019



Arrêté du Maire 03/22 en date du 08 juin 2022

**DÉPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE**



**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A L'APPROBATION DU
PROJET DE RÉVISION DU P.L.U**

Du 04 juillet au 04 août 2022

**ANNEXE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET REPONSES DE LA MUNICIPALITE**

Établi par Monsieur Michel MILANDRI, Commissaire Enquêteur

Rapport établi à PEIPIN, terminé le 31 août 2022

Diffusion :

- 1. Original + 1 clé USB :** Mr le Maire de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
- 2. Copie:** Tribunal Administratif de TOULON
- 3. Minute :** Le Commissaire Enquêteur

Observations, questions et remarques du commissaire enquêteur.

Observations, questions et remarques du commissaire enquêteur.
Réponses de la Mairie
Des plans éclatés de tous les hameaux auraient facilités la lecture des zonages,
Compte tenu de la surface importante du territoire nous avons fait le choix de le découper en 5 plans, dans lesquels figurent les loupes des hameaux visibles selon le découpage. Le PLU après son approbation, sera consultable sur le site de la communauté de communes « cartographie interactive » et sur le site du Géoportail de l'Urbanisme. Ces 2 sites présentent des cartes interactives avec des outils d'information qui permettent de cliquer sur la parcelle et d'avoir toutes les informations du PLU directement.
Il est dommage de constater l'absence d'un glossaire sur un document séparé qui reprend tous les sigles dans les différents documents, car la lecture de ceux –ci n'est pas toujours aisée par le « commun des mortels ».
Nous pouvons ajouter un glossaire.
Il eût été inspiré de faire un plan qui répertorie tous les hameaux car même sur les plans papier il est impossible de situer ces hameaux.
Plusieurs cartes du rapport de présentation ou du PADD permettent de localiser les hameaux, mais nous pouvons ajouter dans le règlement une carte réduite avec le nom des hameaux.
Un changement d'échelle sur les plans aurait permis une lecture plus adaptée des lieux dits et quartiers de la commune.
Nous allons retravailler les fonds de plan.
Lors du premier envoi aux PPA la Direction Régionale des Affaires Culturelles (UDAP) avait dans sa réponse émise des remarques. <ul style="list-style-type: none"> • Rappel de la servitude patrimoniale • Identification des éléments patrimoniaux <ul style="list-style-type: none"> ➤ Toitures ➤ Ouvertures ➤ Aspect des façades et revêtement ➤ gouttières et descentes d'eau, ➤ clôture et grillage ➤ encadrements des fenêtres et volets ➤ inscription publicitaires ➤ pas de murs pleins en façade ➤ respect des ouvertures en cas de modifications ➤ brise vue interdits sur clôture longeant une voie publique ➤
Nous avons intégré la grande majorité des remarques de l'UDAP.
Il en a été de même par l'Agence Régionale de Santé (ARS) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Allergies entraînées par certains végétaux ➤ Document des espèces allergisantes
Nous avons dans les annexes du règlement (4.1.2) une liste des espèces à favoriser produite par le Parc Naturel Régional du Verdon qui intègre les préconisations de l'ARS.

En matière d'habitat la commune pourrait impulser une demande plus volontariste pour le développement de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, vulnérables, en perte d'autonomie ou précaire.

Ce pourrait être aussi par la rénovation de ce que la commune appelle « les gîtes ».

La Commune est propriétaire de la quasi-totalité des parcelles de la zone Uba du Vallon de l'Eclou. Dans cette zone nous souhaitons la création de logements sociaux et d'accession à la propriété. Nous réfléchissons avec les bailleurs sociaux à la création de ce type de logements spécifiques. Pour mémoire, les gîtes ne sont pas des logements sociaux.

Dans les OAP il est important que la problématique des nuisances sonores et olfactives soient prises en compte dès la définition des projets en cas de présence d'activités génératrices de nuisances potentielles. Il ne me semble pas avoir vu un paragraphe sur ces sujets.

Les zones soumises à OAP : UBa (Vallons de l'Eclou), 1AUa (La Jourdanne), 1AUb (Les Rouvières) et Uab (Vieux Village) sont destinés à l'habitat.

Les zones où éventuellement il pourrait y avoir des activités génératrices de nuisances potentielles sont les secteurs Ue1 et Ue2 à vocation économique et artisanale. Ces 2 secteurs ne sont pas soumis à OAP.

Il manque des détails sur la défense contre les incendies :

- Distance,
- Débits et pressions réglementaires,
-

Ces règles figurent dans l'arrêté préfectoral du 8 février 2017 (RDDECI) qui est annexé au règlement du PLU (annexe 8). Le règlement rappelle les textes applicables : article 23 des dispositions générales.

Page 239 Développement du numérique. La collectivité pourrait être plus exigeante que la pose de simples fourreaux. Exemple pose de PBO (point de branchement optique).ETC....

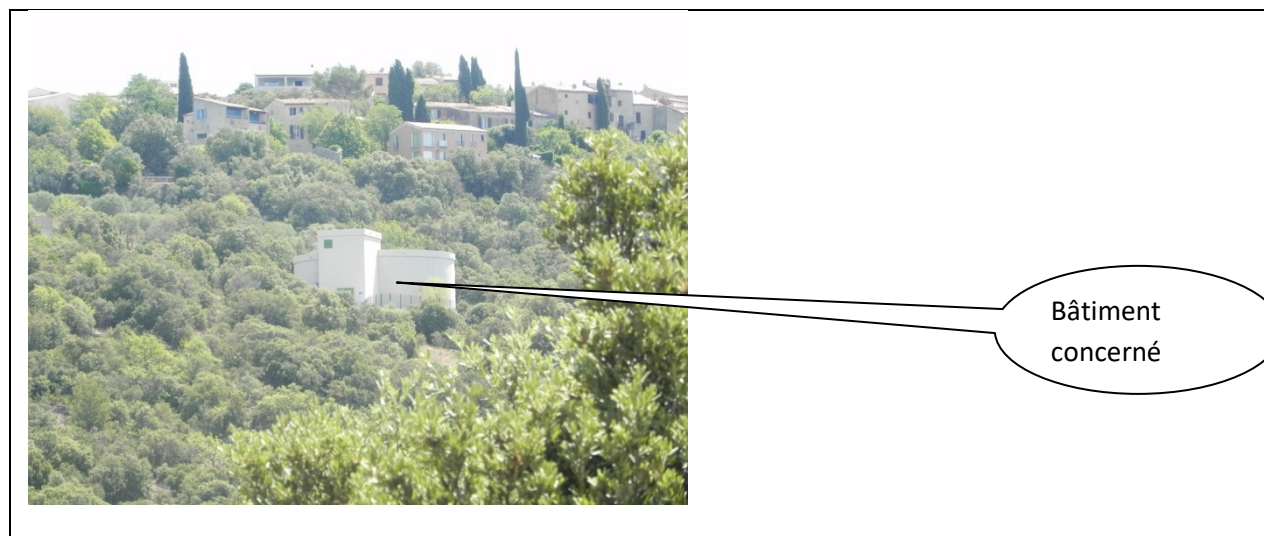
Depuis 2012, les sites des organismes publics doivent être accessibles à tous, y compris aux personnes handicapées.

Il est aujourd'hui indispensable de rendre le site d'une mairie accessible aux personnes malvoyantes. Je n'ai rien vu dans ce sens.

Nous allons réfléchir pour compléter le règlement sur la question relative au développement du numérique. C'est Var THD qui est gère cette question à l'échelle du Département en s'appuyant sur les EPCI intercommunaux.

Les PLU ne peut aller au-delà du code de l'urbanisme. La question des personnes malvoyantes ni est pas traitée. Plus généralement, c'est le code de la construction qui fixe les règles pour les personnes à mobilité réduite, en fonction des bâtiments mais indépendamment du PLU et via l'agenda de l'accessibilité AD'AP qui définit les prescriptions pour ces personnes.

- Il devrait être prévu, à la charge de la collectivité responsable de prendre des dispositions par plantation pour cacher le réservoir d'eau potable sous le vieux village, soit par des plantations d'arbres soit par une peinture adaptée à l'environnement.



C'est le SIANOV qui est propriétaire des réservoirs et de leurs abords. La Commune a déjà saisi le SIANOV pour trouver une solution.

Le résumé non technique page 276 aurait pu être un document spécifique **plus aisément accessible** au public.

Le rapport de présentation est organisé conformément au code de l'urbanisme. Il comprend notamment une évaluation environnementale qui se termine toujours par un résumé non technique (article R 104-18)

Qu'elle est la position de la municipalité devant le problème des voiries privées qui présentent des manques de sécurité évidents pour les circulations, tant piétonnes que des véhicules et ce, dans tous les hameaux

Nous essayons autant que possible d'élargir ces voies. Nous avons positionné des ER à cette fin : ER 16 et 20 aux Rouvières, ER 15 aux Courcoussier, ER 2 pour les Mayons, ER 8 au Vallon de l'Eclou, ER 12 à Boisset, ER 10 au Maurras, ER 4 au Guis.

Nous précisons toutefois, qu'un ER de 5 à 6 m de large correspond à une simple voie à double sens accompagné d'un trottoir d'une largeur de 1,40 m (Norme handicapé : Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Quelles réponses positives ou négatives pensez-vous apporter aux demandes individuelles, aux contributions
Seront-elles signifiées par courrier aux demandeurs après le vote du PLU?

Nous avons point par point répondu à toutes les observations. Chaque fois que la demande semblait pertinente, portait sur une parcelle voisine d'une zone U ou AU et était compatible avec la loi montagne, nous avons formulé une réponse positive.

Nous ne savons pas pour l'heure si nous allons écrire à chaque personne qui a formulé une observation au cours de l'enquête. Dans tous les cas, votre rapport et vos conclusions dans lesquels figureront nos réponses seront disponibles en Mairie, sur le site dédié à l'enquête publique et sur notre site internet.

La ville s'engage-elle à organiser des informations individuelles aux riverains et des réunions publiques d'explicitation des projets des OAP au moment de leur mise en œuvre, et à associer les habitants et riverains pendant la durée des chantiers et travaux qui

occasionneront de fait une nuisance ?

Les OAP ne sont pas des plans de projets. Elles sont destinées à encadrer un peu plus ce qu'il est possible de faire dans certains quartiers ou d'expliquer graphiquement le règlement. Ce sont des plans d'intention.

Si les propriétaires ne souhaitent pas vendre, construire, diviser..... rien ne se fera.

La commune n'est pas un promoteur. Les voies parallèles à la RD qui étaient proposées dans les OAP des Rouvières n'allaient pas être réalisées par la Commune. Il nous semblait pertinent d'aboutir à un bouclage complet du quartier. Mais nous nous sommes engagés à revoir ces OAP pour être plus conforme aux souhaits des habitants.

L'ER 20 et 16 aux Rouvières, même s'ils sont réduits en largeur, seront maintenus parce qu'il est indispensable d'élargir ces 2 chemins qui sont trop étroits et non conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie. Les habitations actuelles ne peuvent pas faire l'objet d'une extension ou tout simplement de l'ajout d'une chambre en raison de l'étroitesse du chemin. Dans l'hypothèse où un feu de maison se produirait les véhicules de secours ne pourraient pas tous s'engager dans l'impasse des puits encore moins faire demi-tour.

La commune ne s'est engagée que sur ses propres propriétés au Vallon de l'Eclou.

Un permis de construire a été donné sur la commune pour l'implantation d'un parc photovoltaïque sur l'ancienne décharge, zone anthropisée tout à fait adaptée.

Le parc solaire des Bourdas a reçu un avis négatif.

N'existe-t-il pas sur la commune des terrains, publics ou privés, où pourraient être implantés un ou des parcs photovoltaïques ?

Les terrains anthropisés sont privilégiés par les services de l'Etat pour recevoir ce type de projet. À notre connaissance il n'existe pas d'autres terrains.

Il n'est pas fait état du PCAET dans le document ?

La stratégie définit également des orientations portant au moins sur :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- le stockage de carbone ; • la maîtrise de la consommation d'énergie finale ;
- la production, la consommation et la livraison d'énergies renouvelables ; • la réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- l'évolution des réseaux énergétiques ;
- l'adaptation au changement climatique, c'est-à-dire l'ensemble des mesures visant à réduire la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique (canicule, etc.).

Aucun programme d'actions du PCAET n'est mentionné :

- de développement des réseaux d'électricité,
- de stockage et de distribution d'énergie ;
- de développement des territoires à énergie positive ;
- d'adaptation au changement climatique.

Le contrat de relance et de transition écologique a été signé par l'intercommunalité le 13 juillet 2022. Nous le mentionnerons dans le PLU approuvé.

Dans les OAP est ce que les prescriptions d'orientations et d'inclinaisons des toitures ont tenu

compte du solaire photovoltaïque (orientation faîtage plein sud) et éviter les masques solaires ?

Dans le Vallon de l'Eclou les bâtiments sont orientés plein Sud. Dans l'OAP de la Jourdanne ils sont orientés Sud-Est. Il n'y a pas d'obligation d'orientation de faîtage aux Rouvières. Nous pouvons ajouter une règle relative aux masques solaires.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUb – Les Rouvières

L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Qui doit réaliser les réseaux ?

Le plan de l'OAP présente 2 secteurs répartis de la manière suivante :

- Secteur 1 : implantation des nouvelles constructions,
- Secteur 2 : espace déjà bâti qui pourra être densifié.

Quels sont les secteurs ? ils ne sont pas clairement identifiés.

Pouvez expliquer et matérialiser les accès à ces éventuelles parcelles ?

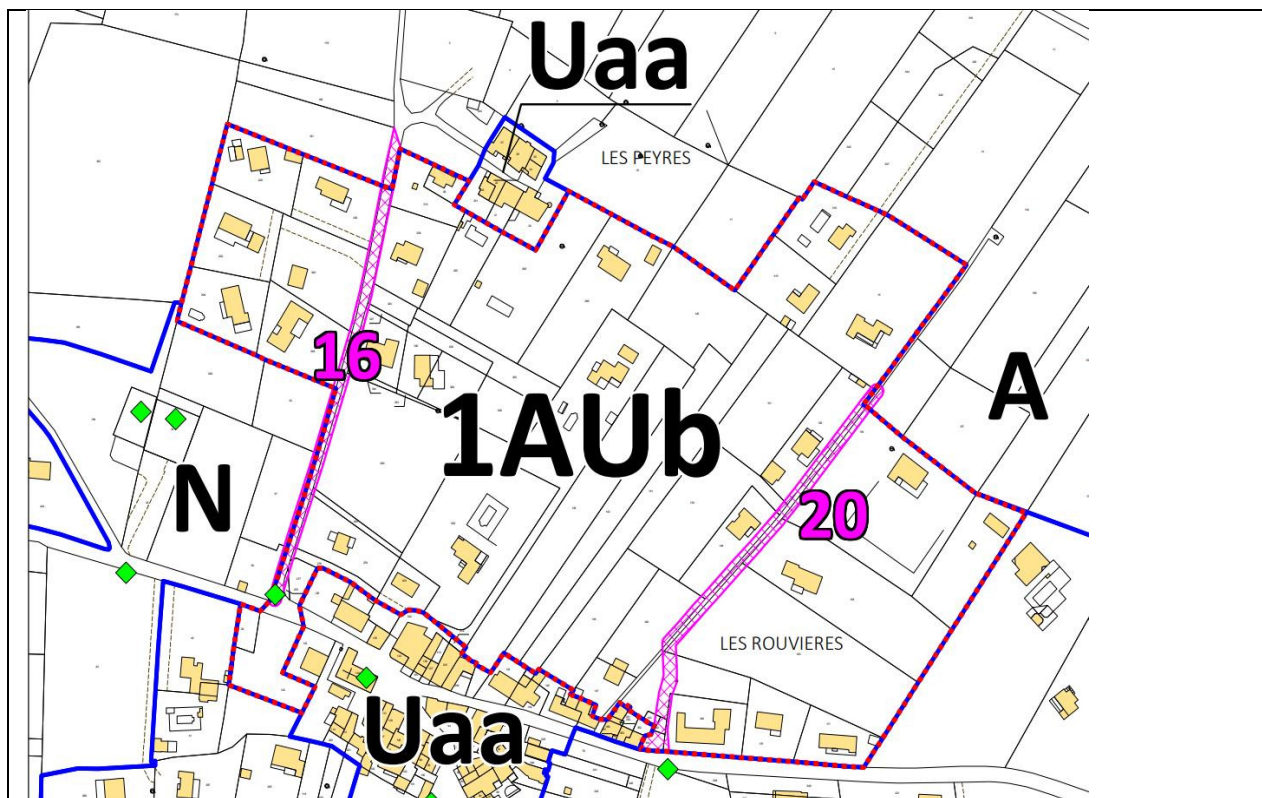
Quelles ont été les motivations de l'OAP sur ce secteur ?

Les secteurs en bleu sont les dents creuses, les autres sont les parcelles ou parties de parcelles déjà bâties. Avec ou sans OAP tout propriétaire peut décider de diviser son terrain et ainsi opérer une densification.

En ce qui concerne les accès, compte tenu du nombre important d'observations, nous allons supprimer les voies à créer.

Le quartier des Rouvières est le second pôle de vie de la Commune. La zone 1AUa présente de vastes dents creuses, environ 2 hectares. Il nous semblait important compte tenu des permis délivrés ces 10 dernières années dans ce quartier, d'encadrer un peu plus sa finalisation. Nous rappelons que le quartier était en zone Ub et en zone Nb. Aujourd'hui, même sous RNU les permis peuvent être délivrés.

EMPLACEMENTS RESERVES

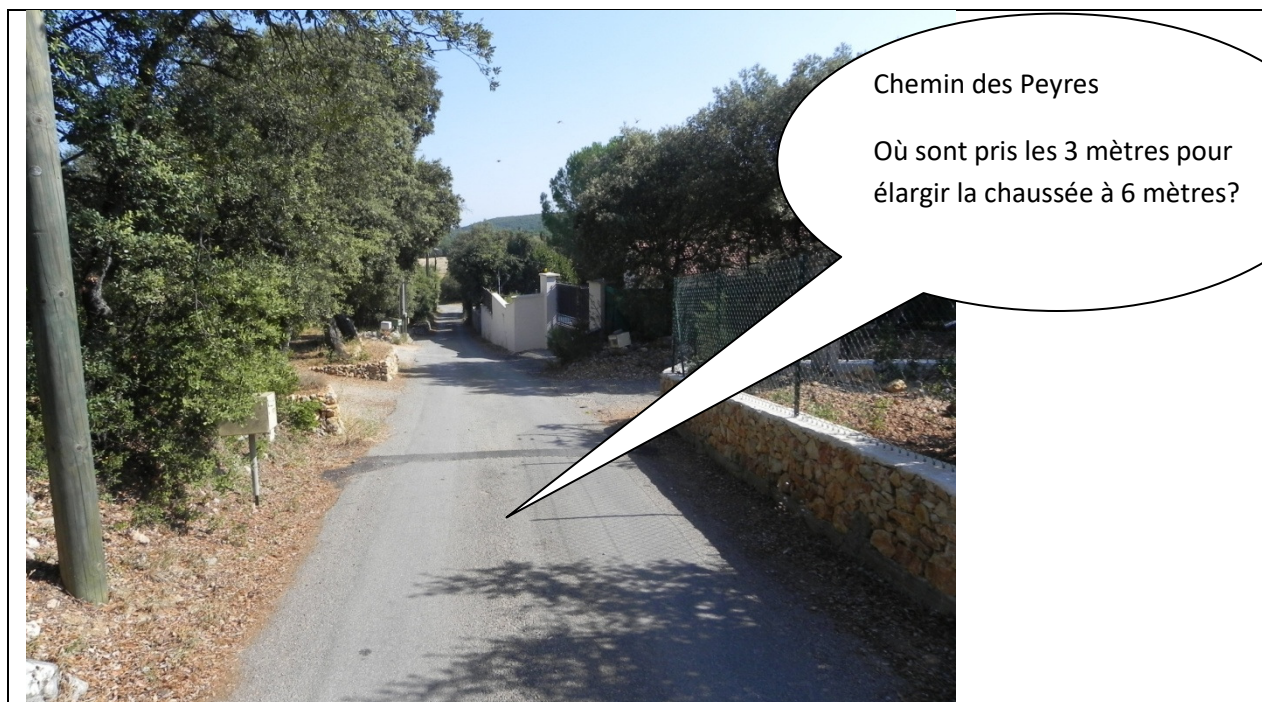


Emplacements réservés

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Lors de la visite avec tous les riverains il a été constaté par le commissaire enquêteur l'élargissement était impossible sans des démolitions importantes et des expropriations de terrains très difficiles compte tenu des implantations des diverses constructions.

Il suffit de voir les photos ci-après que les déclarations ne sont pas altérées.



16	Élargissement du chemin des Peyres	Depuis la RD 69 jusqu'au hameau des Peyres	Commune	6 m	
17	Création d'une piste notamment pour les sapeurs-pompiers	Le vieux village – depuis le réservoir jusqu'à l'aire de la Gourdane En partie les parcelles AS 375, 376, 385, 384, 388, 389 et 394	Commune	5m	
18	Acquisition pour réserve foncière	Vieux village – Parcelles AS 307, 396 et 397	Commune		325 m ²
19	Aménagement d'un point d'apport volontaire	Chemin du Lac – Parcelle AW 152	Commune		2 650 m ²
20	Élargissement du chemin du Puits, nouvel accès sur la RD 69 et aménagement du point d'apport volontaire existant	Rouvières	Commune	6,5 m	



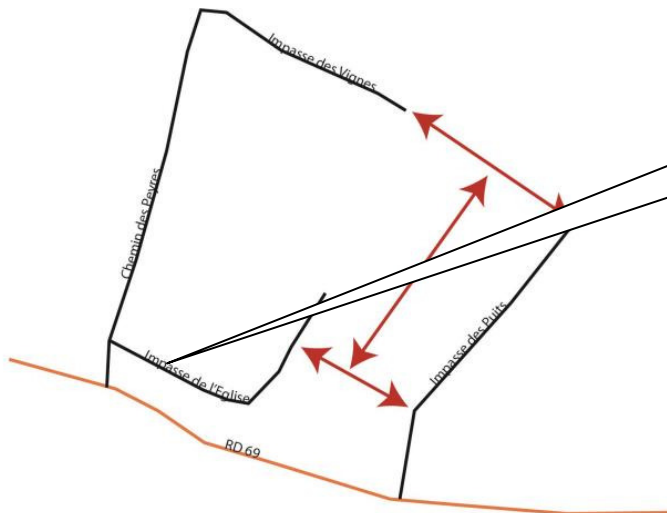
CHEMIN DES PUIITS.

Comment seront expropriés les riverains pour élargir les routes aux largeurs demandées, lorsque l'on voit les infrastructures actuellement ?

Nous nous sommes engagés à réduire ces 2 ER à 4 m voir 4,5 m. Nous allons également retravailler le tracé afin d'être moins impactant.
Dans tous les cas, nous allons privilégier des négociations à l'amiable. L'expropriation ne sera entreprise qu'en ultime recours et selon la procédure en vigueur.

Pourquoi un schéma erroné figure-t-il au dossier ?

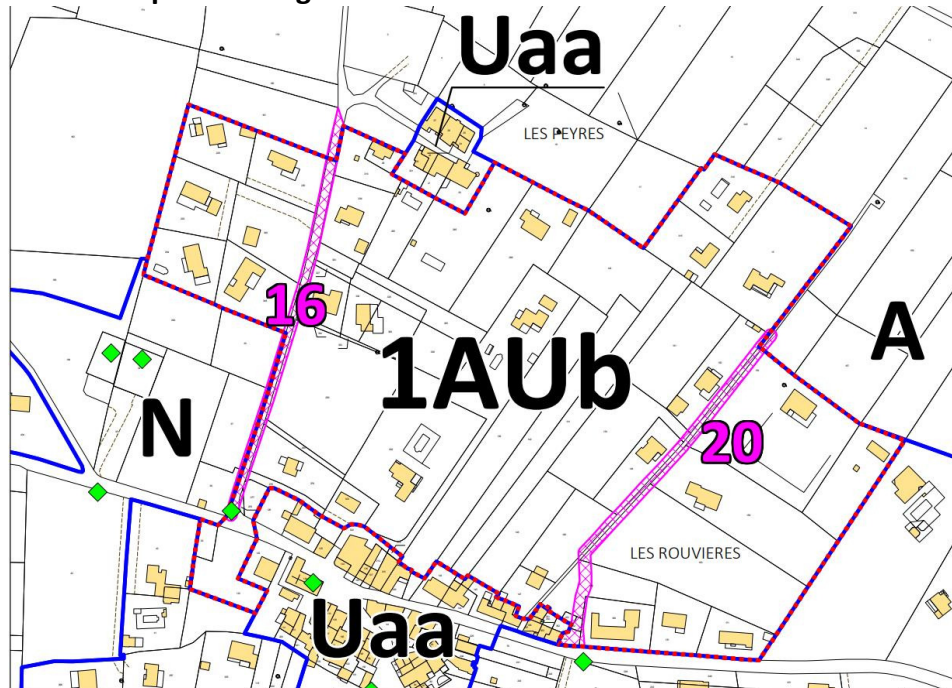
Le maillage du quartier devra être réalisé à partir des voies existantes : chemin des peyres, impasse des vignes, impasse de l'église et impasse des puits, de sorte que à terme, un bouclage complet du quartier soit réalisé.



Impasse de l'église n'existe pas

Effectivement l'impasse de l'église part de la RD 69 et non de chemin des Peyres. Mais nous allons retravailler ce croquis en fonction de ce qui a été décidé pour l'OAP des Rouvières.

Comme ce plan l'est également



Le fond de plan est le cadastre fournis par la Direction Générale Finances Publiques.

Le véritable cadastre montre que les chemins sont privés,
En vert chemins privés,
En bleu chemins communaux



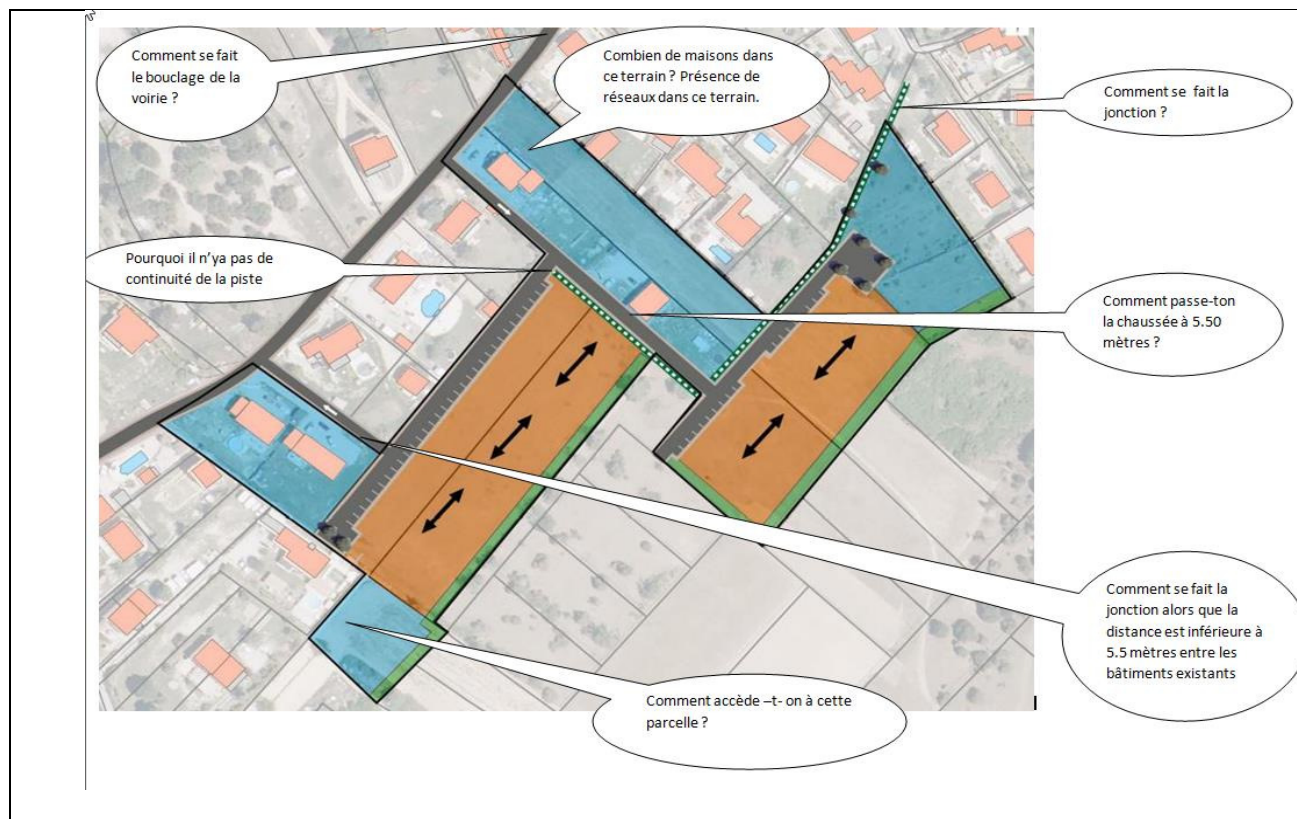


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUa – Les Jourdannes

L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives. Dans le dernier cas les projets de constructions successifs devront être en continuité les uns des autres et avec les constructions existantes situées en périphérie, conformément aux dispositions de la loi montagne. Le plan de l'OAP présente 2 secteurs répartis de la manière suivante :

- Secteur 1 : dédié aux maisons individuelles,
- Secteur 2 : dédié aux maisons de ville, en bande,

Voir plan pour questions



Bouclage de la voirie : Nous allons supprimer la possibilité de sortir sur la Route de l'Éclou en voiture, cependant nous conserverons une possibilité de liaison piétonne et accès pompier.

Combien de maisons : On ne peut pas quantifier les maisons sur chaque terrain. Nous avons estimé la capacité de la zone à environ 16 maisons. Si des réseaux sont présents ils pourront être déplacés à la charge du porteur de projet.

Jonction : nous allons légèrement réduire le piétonnier et terminer par une flèche. Notre intention était d'exprimer notre volonté d'améliorer les liaisons piétonnes entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers. De proposer une alternative à la Route de l'Éclou, aux habitants de l'allée de la Jourdanne.

Chaussée à 5.5 m : ce chemin d'accès et à 4 m, les nouvelles voies devront par contre être plus larges.

Comment se fait la jonction : ce chemin d'accès fait déjà 5 m.

Comment accède-t-on à la parcelle : l'OAP n'a pas vocation à matérialiser tous les accès et voies. Seules les voies essentielles au bouclage sont dessinées. Nous rappelons que l'OAP n'est pas un plan masse mais des orientations, si les voies sont décalées, déplacées ou qu'une alternative satisfaisante est proposée par le porteur de projet, elle pourra être acceptée. Il faut être compatible et non conforme.



Ce chemin est-il communal ou privé ?

Ce chemin est propriété de la commune.

Quelles ont été les motivations de l'OAP sur ce secteur ?

La motivation à l'OAP des Rouvières a été expliqué précédemment.

En ce qui concerne La Jourdanne, ces terrains étaient en zone constructible au POS. Le Bourg St Pierre est le pôle principal. Il y a encore quelques disponibilités foncières, mais pas aussi vaste et d'un seul tenant.

Le quartier de la Jourdanne et le Vallon de l'Eclou sont les dernières opportunités pour assoir ce pôle fédérateur et proposer des logements proches des équipements publics.

Pourquoi seules ces 2 OAP posent sont-ils sujets à questions ?

Nous avons organisé 4 réunions publiques pour expliquer le projet de PLU. Nous avons tenu le projet avant arrêt à la disposition du public. Nous sommes allés sur le terrain et avons rencontré certains propriétaires.

Nous pensons que les habitants ont compris que les OAP étaient une obligation. Ils restent propriétaires et maître de leur bien. S'ils souhaitent, construire, diviser.... Ils doivent être conforme au règlement et compatible avec les OAP. Dans le cas contraire rien ne changera.

Pourquoi ne pas profiter de ces 2 OAP pour faire des éco-quartiers ?

La mise en œuvre de ces OAP, compte tenu de la multiplicité des propriétaires ne sera pas

facile. Nous ne voulions pas limiter encore plus les chances d'aboutissement des projets.
Compte tenu des évolutions climatiques, ne serait-il pas intéressant de revoir la mise en œuvre de ces 2 OAP ?
Ces OAP portent sur des quartiers habités. La Jourdanne est très proche des commerces et des équipements publics. Cela va dans le sens des évolutions climatiques : utilisation de la voiture limitée, voie piétonne.....
Quels sont les revêtements des chaussées qui sont préconisés ?
Nous ne sommes pas allés dans ce détail. Nous n'en avons pas l'obligation.
Il ne semble pas avoir été prévu d'ilots de fraîcheur ?
Non, mais les ilots de fraîcheur peuvent être prévus par le porteur de projet.
Une étude de faisabilité technique et financière a-t-elle été entreprise pour chaque OAP, qui prouve qu'elles peuvent être opérationnelles ?
Non ce n'est pas l'objet d'une OAP. C'est un outil de planification et non un outil opérationnel. D'autres outils opérationnels et de financement sont proposés par le Code de l'urbanisme comme le Projet Urbain Partenarial ou la taxe d'aménagement majorée.
En ce qui concerne l'OAP du vieux village une réunion entre l'association et la mairie avait été programmée en janvier .Pourquoi aujourd'hui des remarques sur le projet ?
Nous avons rencontré plusieurs fois cette association dont 2 fois au Vieux Village. Un projet de PLU doit être un compromis acceptable entre les objectifs de la Commune, ce qu'elle peut financièrement assumer et les souhaits des habitants et des associations locales. De nombreuses remarques formulées par l'association ont été prises en compte. Mais, par exemple, toutes les acquisitions demandées ne pourront être assumées financièrement par la Commune.

Fait à PEIPIN, le 31 août 2022

Le Commissaire Enquêteur

Michel MILANDRI

