

MODIFICATION N°2 AU PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de

SAINT MAXIMIN

17 juillet – 18 août 2017



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SOMMAIRE DU RAPPORT

1 - HISTORIQUE

2 - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

3 - LE DOSSIER MIS Á L'ENQUÊTE

4 - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

5 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Annexes

A1 - Décision N° E17000045/83 du tribunal administratif de Toulon

A2 - Arrêté Municipal n°390 du 12 juin 2017 (arrêté d'ouverture de l'enquête)

A3 - Avis dans la presse (Var Matin et La Marseillaise le 29 juin et le 18 juillet)

A4 - Certificat d'affichage

A5 - PV de synthèse.

1

HISTORIQUE

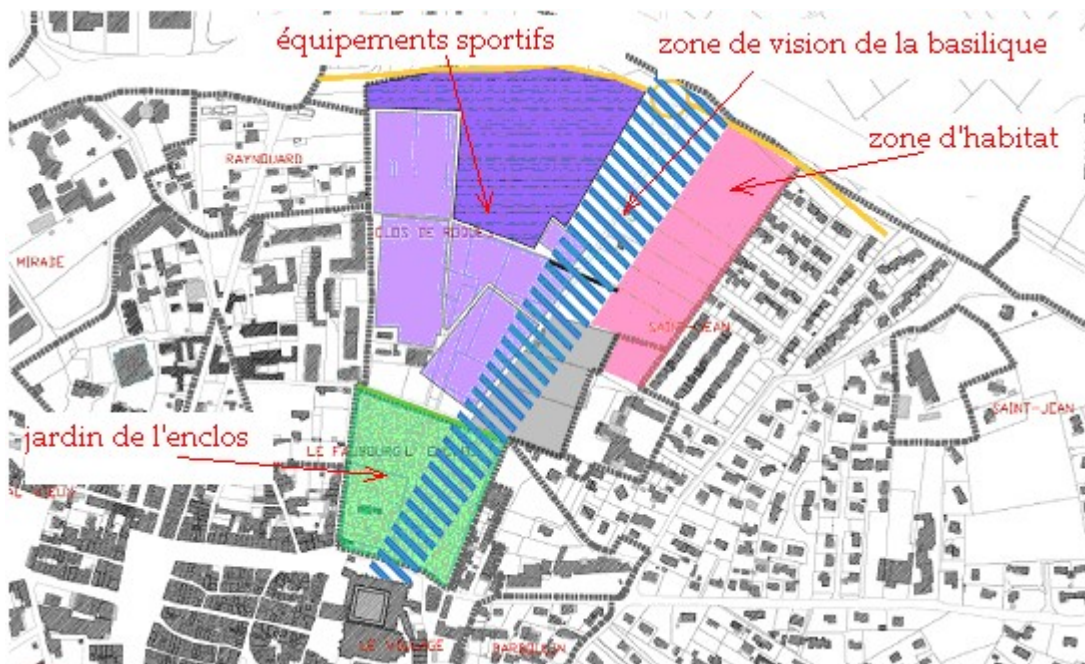
1-1 Le PLU approuvé le 19 janvier 2016

Dans son orientation N°2, le PADD prévoyait de valoriser la nouvelle entrée de ville issue du contournement routier au nord de la ville. L'idée était déjà de créer un projet d'ensemble destiné à valoriser l'effet vitrine de cette nouvelle entrée de ville qui se situe dans l'axe du cône de vue de la basilique.

Dans le POS précédent cette zone était classée NDa, c'était une zone naturelle destinée à la préservation de la fenêtre de perception de la basilique et réservée à des équipements publics de plein air.

Il a alors été décidé de classer le secteur en zone AU et de le doter d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dont les grandes lignes sont résumées dans le schéma ci-dessous :

- Préservation du cône de vision de la basilique
- Développement des équipements sportifs existants à l'Ouest
- Création d'un axe routier Nord-Sud de pénétration vers le centre ville
- Maintien du jardin de l'Enclos
- Création d'une zone d'habitat à l'Est



Le règlement du PLU précise que le secteur du Clos de Roques est classé 1AUc, il est destiné à un projet mixte combinant un programme de logements et un programme d'équipements publics, notamment sportifs. Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) dite de type 1 et qui implique qu'au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation.

1-2 La Modification N°1

En mars 2016, le préfet du Var faisait observer qu'il y avait une contradiction entre le règlement du PLU qui classait le Clos de Roques en zone 1AUc et subordonnait l'ouverture à l'urbanisation à une modification du PLU alors que l'OAP autorise cette urbanisation sans procédure d'évolution du PLU.

Il demande donc soit de reclasser le secteur en zone naturelle, soit de modifier l'OAP afin de préciser explicitement que "le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU"

La modification N°1 avait pour objectif de tenir compte de ces observations en modifiant assez largement l'OAP. Plusieurs schémas étaient alors supprimés et il était clairement affirmé, dans le texte de l'OAP, que le principe d'aménagement serait traité dans une modification ultérieure du PLU qui sera préparée en concertation étroite avec les services de l'état

1-3 La concertation

A la suite de cette modification N°1, la commune a entrepris une concertation qui a donné lieu à de nombreuses réunions avec la DDTM, le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) et l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

À la suite de cette concertation le conseil municipal a engagé, par délibération du 21 février 2017, une nouvelle procédure en vue de la modification N°2 qui fait l'objet de la présente enquête publique.

2

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

2.1. : Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par décision N° E17000045/83 du tribunal administratif de Toulon du 26 mai 2017 cette décision figure au dossier d'enquête ainsi qu'en annexe au présent rapport (annexe N°1). J'ai signé une déclaration sur l'honneur certifiant que je ne suis intéressé en aucune façon à l'opération.

2.2 : Ouverture de l'enquête

L'enquête publique a été ouverte par Arrêté Municipal n°390 du 12 juin 2017 (annexe N°2)

2.3 : Publicité de l'enquête et information du Public.

La publicité de cette enquête s'est déroulée de la façon suivante :

2.3.1 : La presse

L'avis d'enquête a été publié dans Var Matin et La Marseillaise le 29 juin et le 18 juillet le
Les copies de ces avis figurent en annexe 3

2.3.2: Affichage en Mairie

L'arrêté visé par la préfecture a été affiché en mairie le 21 juin et en mairie annexe le 19 juin.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie, en mairie annexe et sur les 17 panneaux d'affichage répartis sur le territoire communal le 26 juin, cet affichage est conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affiche de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement. Un certificat d'affichage a été fourni par le maire, il figure en annexe 4 du présent rapport.

2.4 : Le registre d'enquête.

J'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles en mairie de Saint Maximin. J'ai signé toutes les pièces du dossier qui ont été déposées en mairie pendant la durée de l'enquête.

Le public a pu prendre connaissance du dossier aux jours et aux heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations ou joindre des documents complémentaires et contre projets ou me les adresser par écrit, en mairie (Hôtel de ville de Saint Maximin), ou par voie électronique (enquetepublique@st-maximin.fr), en vue d'être annexés au registre.

2.5 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête a été clos par mes soins.

J'ai transmis au maire de Saint Maximin un procès verbal de synthèse en date du 20 août 2017. Elle m'a répondu par courrier électronique le 04 septembre 2017. Le PV de synthèse est joint en annexe 5, les réponses de la commune figurent au chapitre 5 ci-dessous (observations du public).

2.6 : Déroulement de l'enquête. Permanences.

L'enquête a été ouverte le 17 juillet 2017.

Je me suis tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants :

- Lundi 17/07/2017 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 20/07/2017 de 14h00 à 17h00
- Mardi 25/07/2017 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 28/07/2017 de 09h00 à 12h00
- Lundi 31/07/2017 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 02/08/2017 de 09h00 à 12h00
- Mardi 08/08/2017 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 10/08/2017 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 16/08/2017 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 18/08/2017 de 14h00 à 17h00.

3

LE DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

3.0 Constitution du dossier

Le dossier soumis au public est constitué de la manière suivante :

- une notice de présentation
- Les orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)
- Un règlement
- Trois plans de Zonage (Centre, Nord et Sud)
- Une liste d'emplacements réservés
- Un plan des servitudes d'utilité publique

3.1 La notice de présentation

3-1-1 Le Clos de Roques

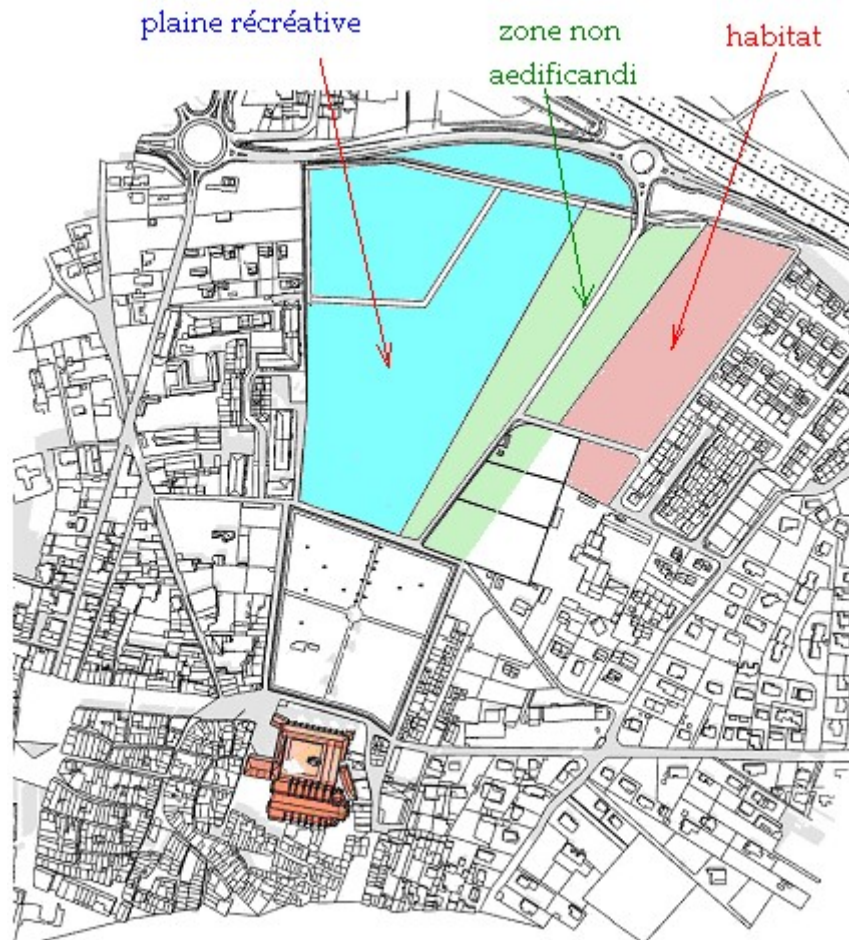
La notice de présentation justifie d'abord le projet d'aménagement du Clos de Roques en reprenant les arguments déjà développés lors de la présentation du PLU :

- Ce vaste espace, propriété de la commune, jouxte le centre ville mais est vide de constructions.
- Il se prête bien à l'aménagement d'une nouvelle entrée de ville à partir du contournement Nord, qui respecterait cependant le cône de perception de la basilique
- Il est susceptible de recevoir des installations sportives insuffisantes actuellement en raison du développement de la ville et des besoins de l'ouest Var.
- L'implantation d'une zone d'habitation à l'Est ferait le lien avec le centre ville tout proche et répondrait à un réel besoin.

L'opération d'aménagement est ensuite précisée, elle est résumée dans le schéma suivant où l'on retrouve, de façon plus détaillée, l'idée générale figurant au PLU. Les enjeux et objectifs affichés sont les suivants :

- Préservation du cône de vue de la basilique et aménagement paysager de cette nouvelle entrée de ville
- Réponse aux besoins d'habitat par la réalisation d'un ensemble comportant au moins 30% de logement social
- Réalisation d'une "plaine récréative et sportive" bien intégrée au paysage.
- Organisation rationnelle des voiries autour d'un axe central nord-sud

Les études préalables étant maintenant achevées, la commune souhaite passer rapidement au stade de la réalisation en lançant un concours d'architecture. L'ouverture à l'urbanisation suppose que le classement de la zone soit modifié. Le secteur était jusqu'à présent classé 1AUC, il est proposé de la classer 2UA.



3-1-2 Les autres adaptations

Depuis l'approbation du PLU certaines imprécisions, non-conformité à l'évolution de la réglementation ou erreurs matérielles ont été relevées. Il est donc proposé de saisir l'occasion de cette modification pour les corriger :

Assouplissement de la règle UA6

Cette partie du règlement traite de l'implantation des immeubles par rapport aux voies et limites séparative. Elle oblige en particulier à une implantation "en ordre continu, sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre". Cette obligation s'applique bien au centre ville proprement dit mais pose de nombreux problèmes dans les quartiers périphériques. Quelques assouplissements sont donc proposés afin que cet article s'adapte mieux à ces zones qui jouxtent le centre ville stricto sensu.

Précision concernant l'article 9

Celui-ci concerne la manière de mesurer les hauteurs. Il est fait référence au niveau d'alignement de la voie qui borde la construction. Comme dans l'article précédent ceci est applicable au centre-ville mais pose problème dans les zones pavillonnaires. Il est donc proposé de supprimer cette référence dans les zones UC, UD, UG, UM, A et N. Dans ces zones, la hauteur sera simplement mesurée "de la base de la construction à l'égout du toit", sans référence au niveau de la voie.

Accès aux terrains

L'obligation de prévoir une possibilité d'arrêt des véhicules, hors des voies, lors de la manœuvre des portails n'est prévue que dans la zone UE. Il est proposé d'étendre cette obligation aux zones UB, UC et UD.

Aspect extérieur des constructions en zone pavillonnaire

Un nouvel article UE10 précise que les toitures doivent être constituées de tuiles rondes de la même couleur que celles des bâtiments voisins.

Stationnement pour les bureaux en zone UG

Le PLU n'avait rien prévu en matière de parking dans ces zones économiques. Il est maintenant rendu obligatoire de prévoir un emplacement de parking pour 30 m² de surface de plancher.

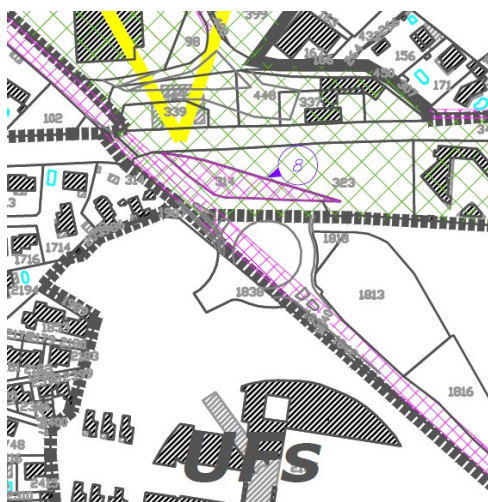
Réseau électrique en zone agricole

RTE a des projets importants destinés à sécuriser l'alimentation électrique du centre Var. Ceci impose des enfouissements de lignes 90000 V dans des zones agricoles. Il est donc rajouté, dans le règlement des zones A que ces installations sont autorisées.

Surfaces affectées aux aires de stationnement annexes des exploitations commerciales

Le code de l'urbanisme précise que ces surfaces ne peuvent excéder les 3/4 des surfaces de plancher avec possibilité, pour les PLU d'augmenter ce pourcentage jusqu'à 100%. C'est ce que souhaite faire la commune en modifiant en conséquence les dispositions générales

3-1-3 Emplacements réservés



La commune souhaite créer un nouvel emplacement réservé de 1073 m² sur la parcelle AO 314 ci-contre.

Cet emplacement destinée à accueillir une aire de covoiturage sur le secteur de l'ancienne gare. Cet emplacement, situé en entrée de ville, près du collège, se prête bien à cette utilisation.

3-1-4 Correction d'une erreur matérielle

Le PLU a prévu un couloir, dans l'EBC du massif du Deffends, en vue du passage de la ligne électrique Boute – Coudon. Ce couloir a été mal placé sur le document graphique qui sera donc modifié sans augmentation de sa largeur.

4

LES AVIS DES COLLECTIVITÉS OU ORGANISMES CONSULTÉS

4-1 Notifications

Le projet de modification du PLU a été transmis pour avis, le 16 juin 2017, aux autorités suivantes :

- Le préfet du Var
- Le président du conseil départemental
- Le président du conseil régional
- La présidente de la communauté d'agglomération Provence Verte
- le président du Syndicat Mixte de la Provence Verte
- Les maires des communes limitrophes (Tourves, Bras, Ollières, Nans les Pins, Brue Auriac, Rougiers, Pourcieux, Seillons)
- La chambre d'agriculture
- La chambre de commerce
- La chambre des métiers

4-2 Réponses des Personnes Publiques Associées

Le préfet du Var - Courrier électronique de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer DDTM) Du 20 juillet 2017

La DDTM considère que le projet d'aménagement du Clos de Roques tient compte des échanges qui ont eu lieu entre la mairie, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Elle observe de plus que la création de l'aire de covoiturage entre bien dans le champ d'application de la procédure de modification et que la correction de l'erreur matérielle correspondant au tracé de la ligne électrique est une demande de RTE

En conséquence, la DDTM ne formule aucune observation au projet de modification N°2 au PLU et fait savoir que ce message électronique vaut avis de l'état

Le conseil départemental

Le département émet les observations suivantes :

- Il est souhaitable que la voie de contournement (RD560) soit matérialisée sur le plan de zonage
- Le département soutient le projet d'aire de covoiturage près de l'ancienne gare
- Il approuve également les projets d'équipements sportifs sur le site du Clos de Roques. Ceux-ci seront bien utiles aux collègues et associations.
- En matière d'archéologie, le département note que le diagnostic de 2015 ne recouvre pas complètement les zones concernées par le projet du Clos de Roques. "Un nouveau diagnostic sera certainement prescrit"

La chambre d'agriculture (lettre du 21 juin 2017)

Avis favorable avec cependant une réserve concernant la mention rajoutée au règlement de la zone Agricole (page 34 de la notice de présentation, §6). Celle-ci autorise "les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au développement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés"

La chambre d'agriculture demande qu'il soit précisé que ces constructions et installations doivent, au préalable, démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Les communes limitrophes

Tourves : Pas de remarques particulières (lettre du 30 juin 2017)

5

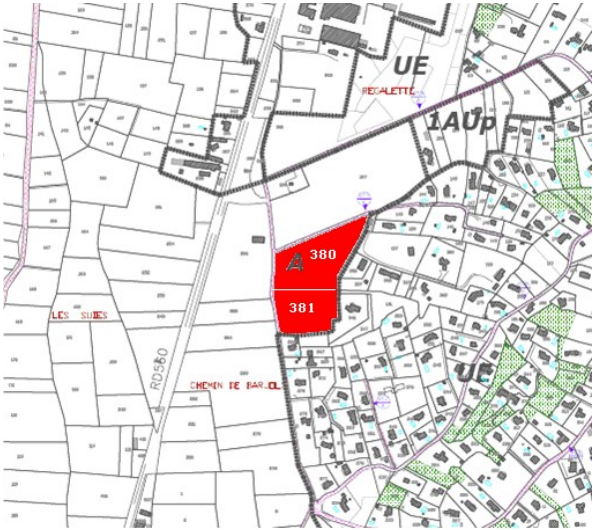
LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public sont classées par ordre chronologique des inscriptions au registre d'enquête.

Lorsqu'il existe une pièce jointe, celle-ci reçoit le même numéro ce qui permet de retrouver facilement les lettres, dossiers, plans fournis par le demandeur à l'appui de ses observations. Cette numérotation n'est donc pas continue. Toutes ces pièces sont annexées au registre d'enquête.

On trouvera donc, pour chaque intervention les renseignements suivants sous forme de tableau :

Repère dans le registre d'enquête	Présence ou non d'une pièce jointe	Nom de l'intervenant
Résumé de l'intervention		
Réponse de la commune		
Mes observations		

1	Lettres N°1 et 1bis	M Christian ALLARD M Robert ALLARD
Résumé de l'intervention M Christian Allard est propriétaire de la parcelle CA 381 (7089 m ²) au lieu dit "Régalette", elle est classée "Agricole" au PLU. Il demande son reclassement en zone constructible M Robert Allard exprime la même demande pour la parcelle voisine (CA380) Ces demandes sont accompagnées de deux lettres (cf. PJ du registre d'enquête)		
Réponse de la commune Aux termes des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme définissant les cadres procéduraux d'évolution du PLU (révision, révision allégée, modification, modification simplifiée, etc..., un déclassement d'un terrain classé en zone agricole ne peut s'opérer qu'au travers d'une procédure de révision. La commune ne peut donc au travers de la présente modification donner une suite favorable à cette requête.		
Observation du commissaire enquêteur Il est vrai que ces parcelles, ainsi que CA 127, située au nord, constituent une enclave à l'intérieur de zones urbanisées classées UE. Leur maintien en zone agricole ne semble pas se justifier de façon évidente. Je note cependant que l'on s'écarte ici de l'objet principal de la présente modification N°2 qui n'a pas vocation à remettre en cause l'ensemble du PLU. Cette demande ne pourra donc pas être examinée lors de la présente modification mais pourrait être reprise lors d'une prochaine révision du PLU. .		

2	Plan de la zone	M MAILLE
Résumé de l'intervention M Maille est propriétaire de la partie Ouest de la ZAC Garnier (Zone UZ). Sa parcelle abrite le magasin "M. Bricolage" 1 – Il fait état d'une demande de permis de construire concernant l'extension du bâtiment "Uculture" situé à l'extrême nord-est de la zone. Il ne comprendrait pas que cette extension puisse être autorisée alors que l'îlot de constructibilité N°5, sur lequel est bâti le magasin Uculture, a été supprimé. 2 – Par ailleurs il conteste la limite Est de sa propriété entre le magasin M Bricolage et le SuperU. Cette limite serait à 5,30m de M Bricolage et non à 2,70m comme indiqué sur certains plans.		
Réponse de la commune Les points évoqués dans cette requête relèvent de questions de bornage de droit privé qui ne concernent pas la commune. Le permis évoqué est relatif à l'extension de l'Hyper U.		
Observation du commissaire enquêteur Bien que sa propriété ne soit pas concernée par cette demande de permis, M Maille a sans doute son mot à dire en tant que membre de l'ASL gestionnaire de la zone. Il me semble en effet difficile d'accorder un permis de construire, même pour une extension, en dehors des 4 zones de constructibilité. J'observe d'ailleurs que le bâtiment Uculture n'existe même plus sur le zoom de la zone UZ (plan centre du PLU). Concernant la limite de propriété à l'Est de M Bricolage, une vérification s'impose mais, en tout état de cause, il est probable que le maintien d'une "voie pompier" soit nécessaire.		

3

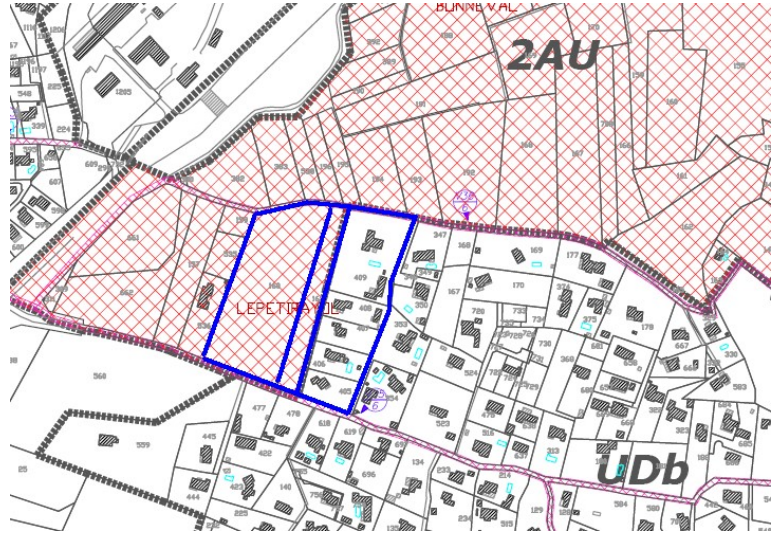
M FABRE André Roger

Résumé de l'intervention

M Fabre est venu se renseigner sur la situation de ses parcelles 160, 161 et 162 situées au Petit Rayon en zone 2 AU.

Nous avons examiné ensemble le règlement concernant la zone 2AU.

Cependant, il m'a présenté un plan ancien sur lequel ces trois parcelles figurent bien, mais la parcelle 162 (la plus à l'Est) ne figure pas sur le plan de zonage du PLU. Elle semble remplacée par 5 parcelles construites alors que M Fabre affirme qu'elle est en friche



Réponse de la commune

La commune ne saisit pas le fond de cette requête. Les parcelles 160 et 161 sont bien dans la zone 2AU, mais il n'y a pas de parcelle 162 attenante à l'Est.

Observation du commissaire enquêteur

.J'observe que la parcelle 162 n'existe plus alors que M Fabre se dit propriétaire d'un terrain en friche. Il y a là une anomalie qu'il convient d'éclaircir ! Je pense que M Fabre m'a présenté un plan très ancien qui a créé une certaine confusion. Il lui reviendra de prendre contact avec le service urbanisme afin d'examiner le document à jour.

4

M BALDI Gilbert

Résumé de l'intervention

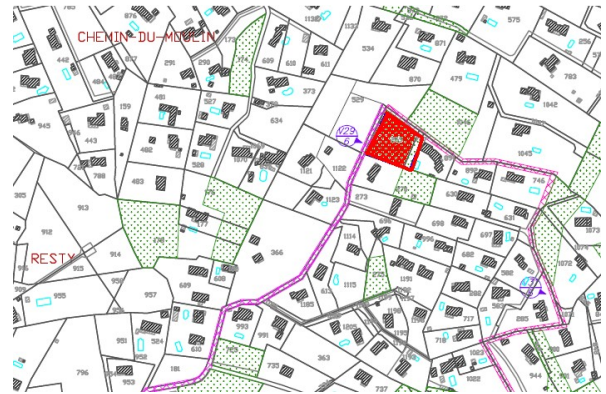
M Baldi est propriétaire de la parcelle 269 ci-contre (quartier Resty)

Cette parcelle est soumise à l'article 123.1.5 du code de l'urbanisme (élément de paysage à protéger).

Il a fait preuve de beaucoup de bonne volonté en autorisant le passage de nombreux riverains sur sa propriété et déclare ne pas faire de difficultés lors de la réalisation de l'élargissement du chemin de Resty.

Il pensait que cette bonne volonté pourrait être récompensée par la possibilité de construire sur cette parcelle. Il s'est adressé pour cela, par écrit, à la maire de St Maximin. Celle-ci lui a répondu : " Je prendrais en compte vos demandes lors d'une prochaine modification"

Il considère donc que la présente modification serait l'occasion de tenir cette promesse



Réponse de la commune

Aux termes des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme définissant les cadres procéduraux d'évolution du PLU (révision, révision allégée, modification, modification simplifiée, etc..., la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des paysages (ce qui est le cas de l'ancien article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) ne peut s'opérer qu'au travers d'une procédure de révision. La commune ne peut donc au travers de la présente modification donner une suite favorable à cette requête. Elle précise toutefois qu'elle souhaite mettre en œuvre dans les meilleurs délais une procédure de révision allégée sur la question spécifique des protections paysagères instituées au sein des zones UE du PLU.

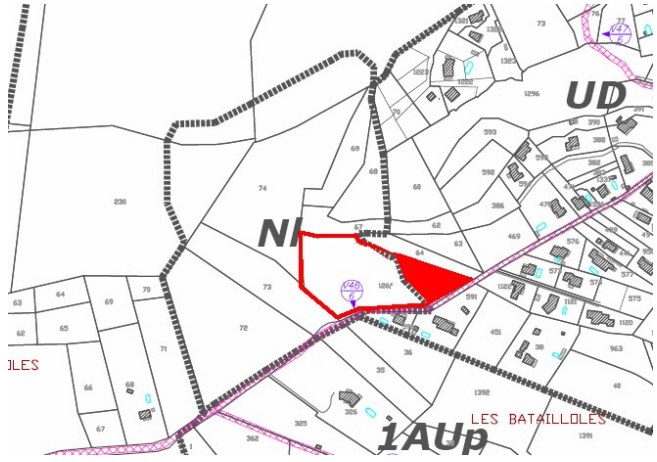
Observation du commissaire enquêteur

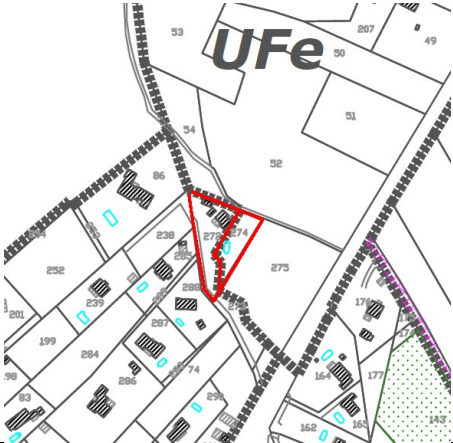
.Le classement "élément de paysage à protéger" ne semble correspondre à aucune réalité sur le terrain sinon à l'intention d'aérer le quartier par une répartition aléatoire de terrains non bâtis. J'ai bien noté la très grande compréhension de M Baldi qui a accordé sans difficulté de très grandes facilités à la commune et aux riverains.

J'ai noté également l'engagement pris par Mme le maire de donner suite à sa demande.

Il me semble donc que ce ne serait que justice de lui donner satisfaction lors de la prochaine révision.

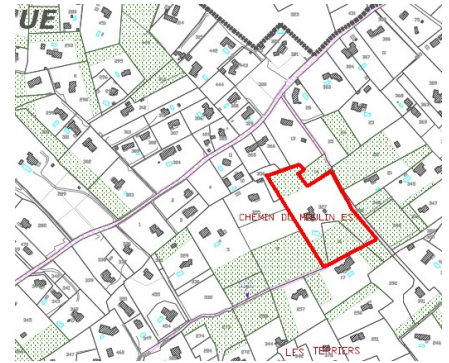
5		Mme BOUCHAMI
Résumé de l'intervention		
<p>Mme Bouchami habite le lotissement "Portes du Soleil". Elle constate que par forte pluie, les voies du lotissement subissent un ruissellement important qui suit la pente sud-nord en direction de l'autoroute et cela malgré l'existence de bassins de rétention. Les avaloirs sont souvent obstrués par des végétaux. Elle attire l'attention sur l'intérêt qu'il y aurait, lors de la conception de la zone d'habitation du Clos de Roques, à prendre en compte ce phénomène.</p>		
Réponse de la commune		
<p>Le projet du Clos de Roques sera un projet global, mis en œuvre dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, le projet devra faire l'objet d'un dossier loi sur l'Eau afin d'étudier précisément les problématiques pluviales et de définir toutes les actions nécessaires à une parfaite gestion des eaux pluviales.</p>		
Observation du commissaire enquêteur		
S.O.		

7	Lettre du 28 /07/ 2017 et lettre du maire du 18/01/2016	Mme ALLARD
Résumé de l'intervention <p>Mme Allard est propriétaire de la parcelle 1266 située au quartier des Batailloles. Le plan de zonage (centre) la classe en zone NI (loisirs) sauf la pointe Est classée UD.</p> <p>Mme Allard avait demandé, lors d'une précédente enquête publique que la totalité de la parcelle soit classée UD. Elle fait état d'une lettre du maire, en date du 28 janvier 2016, qui semble accueillir favorablement cette demande. Elle constate que son souhait n'a été que partiellement satisfait et elle réitère donc sa demande.</p> 		
Réponse de la commune <p>Aux termes des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme définissant les cadres procéduraux d'évolution du PLU (révision, révision allégée, modification, modification simplifiée, etc...), la réduction d'une zone naturelle ne peut s'opérer qu'au travers d'une procédure de révision. La commune ne peut donc au travers de la présente modification donner une suite favorable à cette requête.</p>		
Observation du commissaire enquêteur <p>Il me semble, de toute façon, que la possibilité de construire sur trois lots dans la partie classée UD devrait donner satisfaction à Mme Allard. Le passage de la totalité de la parcelle en zone UD nuirait à la cohérence de la zone NI.</p>		

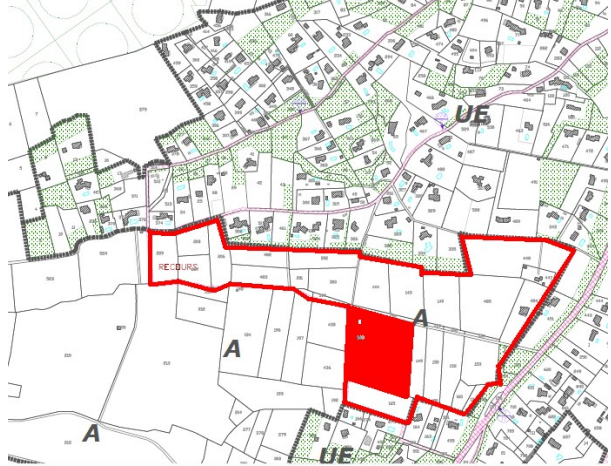
8	Lettre du maire du 27/01/2016	Mme FIE Odile
<p>Résumé de l'intervention</p> <p>Mme Fie possède les parcelles 273 et 274 au quartier de l'Enclos près de la station d'épuration. Elle ne comprend pas que la parcelle 274 ait été englobée dans la zone UFe.</p> <p>Elle fait état d'une lettre du maire de St Maximin du 27 décembre 2016 qui admet cette erreur et déclare que le reclassement de la parcelle 274 en zone UDb "sera examinée avec attention lors d'une prochaine modification du PLU".</p> 		
<p>Réponse de la commune</p> <p>La commune propose de donner une suite favorable à cette requête.</p>		
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p>Il s'agit à l'évidence d'une erreur manifeste qui devrait trouver sa place dans la présente modification conformément aux engagements de la municipalité. Aucun argument ne peut être trouvé pour maintenir cette anomalie d'autant plus qu'il existe déjà une correction d'erreur matérielle, il suffirait d'en ajouter une deuxième.</p>		

09		M Jean Pierre Geoffroy
Résumé de l'intervention Président du CIQ de l'Enclos, situé près de la station d'épuration, M Geoffroy demande de modifier l'article UD4.2 du règlement. Cet article empêche la construction sur les terrains encore libres de cette zone UDb au motif qu'ils ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif. Il propose de supprimer l'obligation de raccordement "tant que l'équipement collectif ne sera pas réalisé".		
Réponse de la commune La commune propose de donner une suite favorable à cette requête, en rajoutant dans le règlement de la zone UD4 un alinéa précisant : <i>En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).</i> <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.</i>		
Observation du commissaire enquêteur Cette zone très dense n'est pas organisée en lotissement. Il s'agit d'un assemblage de propriétés individuelles équipées de fosses septiques alors qu'elles se trouvent à quelques dizaines de mètres de la station d'épuration. Des projets de raccordement se sont heurtés, jusqu'à présent, au manque d'accord de l'ensemble des propriétaires. Vu la densité de la zone et la proximité de la STEP, est-il opportun de multiplier encore le nombre de fosses septiques ? Une initiative communale (DUP ?) serait peut-être la seule solution pour assainir la situation.		

10	1 plan + liste des ER	M Bernard GASTALDI
<p>Résumé de l'intervention</p> <p>1 - M Gastaldi est propriétaire des parcelles 36 et 327 (Chemin du Moulin Est) en zone UE mais soumise en partie à l'article 123.1.5 du code de l'urbanisme. Il demande que les zones à protéger soient déplacées vers le centre de la parcelle</p> <p>2 - Il découvre par ailleurs qu'une autre parcelle, N°31, fait l'objet d'un emplacement réservé, N°E4, destiné à l'implantation d'une maison de quartier. Il trouve plutôt cavalier de créer un emplacement réservé sur sa propriété sans aucune consultation préalable.</p>		
<p>Réponse de la commune</p> <p>Concernant le point 1, la commune précise qu'aux termes des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme définissant les cadres procéduraux d'évolution du PLU (révision, révision allégée, modification, modification simplifiée, etc..., la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des paysages (ce qui est le cas de l'ancien article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) ne peut s'opérer qu'au travers d'une procédure de révision. La commune ne peut donc au travers de la présente modification donner une suite favorable à cette requête. Elle précise toutefois qu'elle souhaite mettre en œuvre dans les meilleurs délais une procédure de révision allégée sur la question spécifique des protections paysagères instituées au sein des zones UE du PLU.</p> <p>Concernant le point 2, les emplacements réservés sont positionnés au PLU afin d'assurer la mise en œuvre de projets d'intérêt général (voirie, équipements, etc...). Cet emplacement réservé n'est pas nouveau puisqu'il existe depuis le PLU approuvé en janvier 2016 (enquête publique de septembre 2015 sur le PLU arrêté).</p>		
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p>La satisfaction de la première demande, lors d'une prochaine révision, ne porterait pas un très grand préjudice à l'esprit de l'article 123.1.5. Sur le second point, il eut été courtois, en effet de le consulter en amont. M Gastaldi est ouvert à la discussion mais, si acquisition il y a, il souhaite que cela se fasse rapidement.</p>		



11		M Pascal SIMONETTI Conseiller municipal
Résumé de l'intervention Concernant le quartier du Clos de Roques, M Simonetti approuve totalement la partie sportive dont la commune a réellement besoin. Il conteste en revanche le besoin de la zone d'habitation. Il craint que celle-ci voie le jour très rapidement mais que le complexe sportif ne soit pas près d'être opérationnel !		
Réponse de la commune Il s'agit là d'une opinion et non d'une requête, qui n'appelle donc pas de réponse de la commune.		
Observation du commissaire enquêteur Même si l'on peut penser que M Simonetti a eu tout le loisir de s'exprimer au sein du conseil municipal, son point de vue n'est pas sans intérêt. Il me semble en effet important, sans remettre en cause le projet de zone d'habitation, que l'aménagement du Clos de Roques reste un projet global. C'est d'ailleurs la volonté de la municipalité qui précise bien dans la notice de présentation (page 18) : "Il est impératif d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble ..." Cette volonté affichée de réaliser un projet global ne manquera pas de se heurter aux réalités pratiques (financement, responsabilité et compétences partagées ...). Une très grande détermination sera probablement nécessaire.		

N°12		M et Mme PIGNATEL
<p>Résumé de l'intervention</p> <p>M et Mme Pignatel sont propriétaires de la parcelle 147 (en rouge ci-contre) au quartier Recours. Ils constatent que cette parcelle est classée en zone A sur le document graphique (centre) de la modification N°2 du PLU.</p> <p>Dans le document graphique de la modification N°1, toute la zone entourée de rouge ci-contre est classée 1AUP. Ce document figure toujours sur le site de la mairie de Saint Maximin</p> <p>Il y a là une incohérence incompréhensible et une source de confusion</p> 		
<p>Réponse de la commune</p> <p>Le reclassement de la zone 1AUp du secteur Recours en zone agricole A a été opéré à travers de la modification n°1. Les plans figurant sur le site internet de la commune sont erronés et les modifications des documents mis en ligne seront faites dans les meilleurs délais.</p>		
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p>J'observe en effet que la zone 1AUp figure bien sur le site de la mairie (https://www.st.maximin.fr/docs/plu/PLU3/3.1.Plancement.pdf)</p> <p>Je suppose que ce classement 1AUp, un moment envisagé lors de l'élaboration de la modification N°1, n'a finalement pas été retenu. Dans ce cas, le plan de zonage aurait dû être mis à jour! En tout état de cause un éclaircissement s'impose.</p> <p>Sur le fond, il me semble que le classement AU de ce secteur pourrait fort bien être repris lors d'une prochaine révision du PLU. Le maintien en zone A de cette friche me semble de peu d'intérêt pour l'agriculture locale.</p>		

Le Castellet, le 08 septembre 2017
Jacques BRANELLEC
Commissaire enquêteur