

Ville de Saint Maximin

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA MODIFICATION N° 4 DU PLU

12 novembre 2018 –14 décembre 2018

Arrêté Municipal N° 793 du 17 octobre 2018

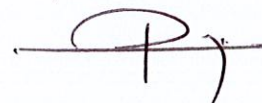
RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur : F. PEIRANO

*Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E18000052/83 du 19/07/2018*

Fait à Cuers le

7/10/2019



Fernand PEIRANO

Table des matières

1	Objet	3
2	Déroulement de l'enquête.....	3
2.1	Avant ouverture de l'enquête.....	3
2.1.1	Arrêté municipal, désignation du commissaire enquêteur	3
2.1.2	Contacts et visites avant enquête.....	3
2.2	Publicité de l'enquête.....	3
2.3	Constitution du dossier d'enquête.....	4
2.4	Ouverture de l'enquête et permanence	4
2.5	Evènement particulier en cours d'enquête	4
2.6	Dossiers et registres d'enquête.....	4
2.7	En fin d'enquête	4
3	Avis des pPA et autres organismes publics consultes	5
4	Observations du public	6
5	Annexe.....	8

Conclusions : voir dans document séparé

1 OBJET

La modification du PLU objet de la présente enquête ne concerne que des modifications de règlement, à savoir :

- Modification des règles applicables sur la friche laissée libre située en zone UD à la suite du déplacement de l'ancienne coopérative agricole (ancienne coopérative aux pommes)
- Modification du règlement sur le quartier de l'Enclos en vue de permettre l'assainissement autonome aux quelques parcelles qui ne peuvent pas se raccorder à l'assainissement collectif.
- Modification en zones agricoles des règles autorisant les constructions d'annexes
- Modification des règles relatives à la gestion des eaux pluviales en zone UA & UB (Traitement à la parcelle en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau public)
- En zone pavillonnaire (UC &UD), passer de 5 à 6 mètres la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe des voies.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Avant ouverture de l'enquête

2.1.1 Arrêté municipal, désignation du commissaire enquêteur

L'enquête a été prescrite par arrêté municipal N° 793 en date du 17 /10/2018 et le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulon par la décision N° E18000052/83 du 19/07/2018

2.1.2 Contacts et visites avant enquête

2.1.2.1 Premier contact mairie de Saint Maximin

Premier contact pris le 17/10/2018 avec la directrice de l'urbanisme, Mme Zichi, pour présentation du projet, remise du dossier et définition du calendrier des permanences.

2.1.2.2 Visite des lieux.

Je me suis rendu sur les lieux le 8/11/2018 ; J'ai visité notamment l'emplacement de l'ancienne coopérative aux pommes. Le quartier est agréable, occupé par des constructions de bonne taille sur des terrains relativement grands. Cette friche avec son hangar abandonné défigure le quartier et son aménagement ne peut me sembler-il qu'être bénéfique pour la qualité du secteur pavillonnaire existant. J'ai noté que la limitation à R+1 des bâtiments prévus devrait rendre pratiquement négligeables les troubles de voisinages induits pour les maisons existantes. Ceci d'autant qu'une haie de bonne taille existe sur le côté le plus sensible de ce point de vue et qu'il est prévu de la maintenir.

J'ai noté toutefois la distance par rapport au centre-ville et l'absence de chemins piétonniers pour s'y rendre à pieds facilement. Il existe toutefois un passage « sauvage » traversant la voie ferrée (voie désaffectée) qu'il serait peut-être utile d'officialiser et d'aménager.

2.2 Publicité de l'enquête

Les avis d'enquête sont parus dans la Marseillaise et dans Var Matin le 24 octobre pour le premier avis et le 15 novembre pour le second.

Les avis ont été affichés conformément à la règle en mairie aux panneaux habituels ; le certificat d'affichage est joint au dossier

2.3 Constitution du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête comprend :

- Les pièces administratives (Arrêté d'ouverture de l'enquête, désignation du commissaire enquêteur, réponse de l'autorité environnementale à la demande d'examen au cas par cas, xx)
- L'avis de l'état
- Les lettres de notification aux PPA : Préfecture du Var (DDTM), Syndicat mixte du parc régional de la Sainte Baume, Conseil départemental du Var, Préfet du Var, Communauté d'agglomération Provence Verte, Chambre des métiers du Var, Syndicat mixte de la Provence Verte, Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, Président de la Région, Chambre d'Agriculture du Var et les réponses parvenues : Le Préfet, La chambre d'agriculture, Le parc naturel régional de la Sainte Baume, la Région.
- Le dossier publicité (avis parus dans les journaux, certificat d'affichage)
- La note de présentation
- Le règlement avec ses documents graphiques

2.4 Ouverture de l'enquête et permanence

L'enquête s'est déroulée du 12 novembre au 14 décembre inclus.

Le dossier a été mis à la disposition du public à l'Hôtel de ville pendant la durée de l'enquête aux heures ouvrables de la mairie.

Les permanences ont été tenues à l'Hôtel de Ville aux dates et horaires suivants :

- Lundi 12 novembre de 9h à 12h
- Mardi 20 novembre de 9h à 12h
- Mercredi 28 novembre de 14h à 17h
- Jeudi 6 décembre de 9h à 12h
- Vendredi 14 décembre de 14h à 17h

2.5 Evènement particulier en cours d'enquête

Aucun

2.6 Dossiers et registres d'enquête

Conformément à la réglementation, le dossier et le registre d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le jour de l'ouverture de l'enquête.

Le registre a été clos, à l'issue de l'enquête, par le commissaire enquêteur Il a été transmis avec les pièces jointes et le dossier, au commissaire enquêteur en vue de l'analyse des observations et de l'établissement du rapport et des conclusions motivées

2.7 En fin d'enquête

J'ai fait le point avec Mme Zichi (directrice de l'urbanisme) le lundi suivant la clôture et lui ai remis par courriel la note de synthèse des observations. Cette dernière est réduite du fait de

la très faible participation.. Elle est jointe en annexe. Elle n'a pas entraîné d'observations en retour.

3 AVIS DES PPA ET AUTRES ORGANISMES PUBLICS CONSULTES

Sous-préfecture de Brignoles

- Règles applicables sur le secteur de l'ancienne coopérative aux pommes.

L'avis est favorable sous réserve de respecter un minimum de 30% de logements sociaux et de prendre en compte la question des aménagements urbains et des liaisons avec le centre-ville.

- Règles relatives aux constructions d'annexes en zone Agricole

L'avis sur ce sujet ne sépare pas la question des annexes et des extensions. Au sujet des modifications en zone A des règles concernant la construction d'annexes, celles-ci sont jugées cohérentes. Par ailleurs, le règlement actuel est jugé insuffisant pour ce qui est des extensions tant en zone A qu'en zone N. Notamment la possibilité en zone A (art A8) d'extension des bâtiments d'habitation jusqu'à, 300m2 sans limite par rapport à la superficie de l'existant est considérée non pas comme une extension mais comme un simple droit à construire.

- Observations émises par l'architecte des bâtiments de France

Sont jointes à cet avis les remarques de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine. Celles-ci concernent « tant les éléments modifiés que les éléments maintenus qui n'ont pas fait l'objet de mises à jour ».

Pour les éléments modifiés il est préconisé une OAP pour l'aménagement sur le secteur UDrc (ancienne coopérative des pommes), ceci pour assurer une meilleure insertion urbaine.

Au paragraphe régime réglementaire des annexes je n'ai pas noté de propositions sur les annexes mais une recommandation sur les extensions. Pour le reste il s'agit de remarques sur les éléments du PLU en vigueur qui n'ont pas été modifiés.

Commentaires

Je retiens la question des liaisons avec le centre-ville, sur laquelle je m'étais moi-même interrogé lors de la visite des lieux. Le minimum de 30% de logements sociaux est acquis si je me réfère aux informations orales qui m'ont été données par les services de la mairie.

La modification des règles pour la construction d'annexes en zone A ne concerne que celles-ci et les remarques relatives aux extensions me semblent hors sujet. Je n'ai donc pas à priori à les commenter ; toutefois la limite de 300 m2 d'extension me paraît tellement incohérente avec le reste du règlement que j'ai d'abord imaginé qu'il s'agissait là d'une erreur. ; il m'a été confirmé que ce n'était pas le cas.

La proposition d'AOP pour le secteur UDrc me paraît intéressante (prise en compte de l'architecte des bâtiments de France et réflexion plus poussée sur la remarque de l'état relative aux liaisons avec le centre-ville).

Avis de la CDPENAF transmis par DDTM

Avis favorable sous réserve de préciser que pour chaque nouvelle construction ou extension ç usage de logements au contact de parcelles cultivées une haie antidérive devra être implantée et de remettre à jour l'annexe précisant les critères de définition de l'exploitation agricole.

Commentaires

Aucun

Chambre d'agriculture

Avis favorable

Parc naturel régional de la Sainte Baume

Indique dans son avis que l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes en zone agricole mériterait d'être adaptée en fonction des espaces à enjeux identifiés au plan du parc.

Commentaires

La dernière ligne de l'article A.2.5 (...implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction d'habitation et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site) répond en grande partie à l'observation. J'imagine peu de corridors écologiques d'intérêt dans un rayon de 30 mètres autour d'une habitation. On pourrait peut-être modifier le texte en indiquant « qualité environnementale et paysagère du site ». Mais il faut à mon avis éviter d'alourdir trop les procédures pour traiter d'éventuels cas à la marge.

4 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Quatre observations ont été portées au registre plus une lettre et un courriel

1- M. Tachouart

Satisfait de la modification des règles relatives à l'assainissement quartier de l'Enclos.

2- M. et Mme Carriot chemin Véranne

Demande de dérogation pour forage ou une extension du réseau afin de pouvoir construire. Indique que plusieurs possibilités avaient été évoquées par M. le maire pour résoudre son problème.

Commentaires

La requête sort du cadre de l'enquête qui ne concerne que les 5 points indiqués dans la notice de présentation. Question pouvant être traitée lors d'une révision du PLU

3- Mme Audric Quartier de l'enclos

Demande la constructibilité sur les parcelles (318, 319, 320) actuellement en zone A quartier de l'enclos.

Commentaires

Comme la précédente, la requête sort du cadre de l'enquête.

4- M. et Mme Mussillon Chemin de l'Auvière

Demande la constructibilité de terrains dont le statut a été modifié après donation à leurs fils, si bien que l'un d'eux a un terrain constructible mais pas l'autre (suite au changement de statut). La lettre N°1 a été jointe à cette observation.

Commentaires

Même remarque que la précédente.

5- Courriel de Mme Menuet chemin de Bellevue

Se plaint de la perte de surface constructible avec les nouvelles règles du PLU en zone UD comparativement à la surface habitable possible avec le POS et le COS d'alors.

Commentaires

Même remarque que pour l'observation précédente. Toutefois il serait utile que le pétitionnaire vérifie ses droits avec le service urbanisme. La surface habitable possible découlant de l'emprise au sol et de la hauteur autorisée n'est sans doute pas aussi réduite qu'il le craint.

6- Observation orale

J'ai noté une intervention orale d'une personne – dont je n'ai pas noté le nom - voisine de la zone de l'ancienne coopérative des pommes qui s'interroge sur les conséquences du projet concernant la vue sur son habitation. Cette personne a aussi évoqué la distance du centre-ville et les moyens éventuellement prévus pour les collégiens et lycéens.

Commentaires

La villa concernée est sans doute la plus proche mais je ne pense pas que la « nuisance » visuelle soit forte. Vue les hauteurs des constructions (R+1) cela se règle facilement par des haies dont certaines pourraient être prévue par le projet. Pour l'éloignement du centre-ville voir le commentaire sur l'avis de l'état et document avis et conclusions.

5 ANNEXE

Modification du PLU de Saint Maximin PV de Synthèse des observations

Quatre observations ont été portées au registre plus une lettre et un courriel. Mise à part la première observation qui exprime la satisfaction du pétitionnaire concernant la possibilité d'assainissement autonome quartier de l'Enclos, les autres observations sont hors du cadre de l'enquête. Elles sont résumées ci-dessous.

7- M. Tachouart

Satisfait de la modification des règles relatives à l'assainissement quartier de l'Enclos.

8- M. et Mme Carriot chemin Véranne

Demande de dérogation pour forage ou une extension du réseau afin de pouvoir construire. Indique que plusieurs possibilités avaient été évoquées par M. le maire pour résoudre son problème.

9- Mme Audric Quartier de l'enclos

Demande la constructibilité sur les parcelles (318, 319, 320) actuellement en zone A quartier de l'enclos.

10- M. et Mme Mussillon Chemin de l'Auvière

Demande la constructibilité de terrains dont le statut a été modifié après donation à leurs fils, si bien que l'un d'eux a un terrain constructible mais pas l'autre (suite au changement de statut). La lettre N°1 a été jointe à cette observation.

11- Courriel de Mme Menuet chemin de Bellevue

Se plaint de la perte de surface constructible avec les nouvelles règles du PLU en zone UD comparativement à la surface habitable possible avec le POS et le COS d'alors. J'ajoute une intervention orale d'une personne – dont je n'ai pas noté le nom - voisine de la zone de l'ancienne coopérative des pommes qui s'interroge sur les conséquences du projet concernant la vue sur son habitation. Cette personne a aussi évoqué la distance du centre-ville et les moyens éventuellement prévus pour les collégiens et lycéens.

Ville de Saint Maximin

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA
MODIFICATION N° 4 DU PLU

12 novembre 2018 – 14 décembre 2018

Arrêté Municipal N° 793 du 17 octobre 2018

AVIS ET CONCLUSIONS

Commissaire enquêteur : F. PEIRANO

*Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E18000052/83 du 19/07/2018*

Sommaire

1	L'organisation et le déroulement de l'enquête.....	3
2	Les documents composant le dossier	3
3	La modification elle-même	3
3.1	Son opportunité.....	3
3.2	Régularité des procédures.....	4
3.3	Les observations du public	4
3.4	Avis des PPA et autres organismes consultés	4
4	Conclusion	4

1 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident de façon tout à fait satisfaisante.

2 LES DOCUMENTS COMPOSANT LE DOSSIER

Le dossier est complet (voir rapport d'enquête). La notice (valant note de présentation) est claire et les motivations des diverses mesures proposées dans la modification du PLU sont exprimées..

3 LA MODIFICATION ELLE-MEME

3.1 Son opportunité

Projet de renouvellement urbain (coopérative des pommes)

La friche laissée libre suite au déplacement de l'ancienne coopérative des pommes avec son grand hangar abandonné dégrade la qualité paysagère du site. L'ensemble pavillonnaire existant est de qualité (maisons de bonne taille, grands terrains boisés), il mérite de voir cet espace réaménagé. La création d'un simple espace vert libre de toutes constructions serait sans doute un bon choix de ce point de vue mais il faut aussi répondre à des besoins d'intérêts généraux tel le besoin de logements sociaux. La commune en manquant ce terrain est une bonne occasion de réduire le déficit de logements de ce type. La modification prévue est un bon compromis entre la réhabilitation du site et la réponse à un besoin plus général. Les nouvelles règles notamment la hauteur des constructions limitée à un étage, l'emprise au sol limitée à un quart de l'espace et la moitié au moins de celui-ci libre de tout aménagement me semblent permettre l'intégration des nouvelles constructions de façon harmonieuse avec l'environnement proche. En même temps, la qualité paysagère du site sera surement fortement améliorée comparée à la situation actuelle. Une réserve sur le projet de renouvellement urbain concerne la distance au centre-ville. Selon les indications que j'ai pu avoir, on peut estimer à moins de 10 mn le temps nécessaire pour se rendre à pied au collège, autour d'un quart d'heure pour le centre-ville et environ 20 mn pour le lycée. Ce ne sont pas à mon avis des temps rédhibitoires. Je ne vois pas d'objections à ce projet dans l'ensemble bénéfique. Toutefois la remarque de l'état proposant une AOP pour l'aménagement est à mon avis à prendre en compte.

Assainissements autonomes quartier de l'Enclos

Le nombre de terrains qui restent inconstructibles aux termes du PLU du fait de l'impossibilité pour eux d'être connectés au réseau d'assainissement public est relativement faible et je pense donc que le risque de pollution du sous-sol est marginal. Il n'y a pas de risques notables pour l'environnement à autoriser ce nombre réduit de constructions Il faut donc les autoriser sachant de plus que ces terrains sont sur un espace fortement construit donc non utilisables pour d'autres fonctions. Cette modification est bienvenue.

Annexes en zones agricoles et naturelles

Les nouvelles règles étant destinées à prendre en compte l'évolution du code de l'urbanisme est à priori opportune. Je ne suis à priori pas favorable à la demande du parc naturel régional de la Sainte Baume d'adapter l'emprise au sol des annexes aux espaces à enjeux identifiés (voir mon commentaire dans le rapport d'enquête).

Gestion des eaux pluviales en zone UA et UB

J'étais à priori peu favorable à cette modification car difficilement applicable sur des petites parcelles et peu contrôlable (par exemple, quelqu'un qui pose une petite surface de

dalles le fera le plus souvent sans se poser de questions). La commune m'a indiqué que cette règle existe sur les autres zones U et que les parcelles pouvant être concernées sont peu nombreuses et de bonne taille. Donc OK, mais pour être tout à fait clair la règle pourrait par exemple préciser les surfaces imperméabilisées ou le rapport surface imperméabilisée à surface totale au-dessus desquels la règle s'applique.

Implantation des constructions en zone pavillonnaires UC et UD

Passage de 5 à 6 m de la distance des constructions par rapport à l'axe des voies. Je n'ai aucune remarque sur point donc OK.

3.2 Régularité des procédures

La procédure de modification est pour moi conforme à la réglementation car elle ne change aucun des points cités dans l'art 153-31 du code de l'urbanisme ce qui autrement conduirait à une révision. Je note que ceci est confirmé dans l'avis de l'état.

3.3 Les observations du public

Les observations sont analysées dans le rapport d'enquête. Le commentaire associé constitue l'avis. Hormis pour la dernière observation, simplement verbale, qui traite de l'éloignement pour l'opération de renouvellement urbain celles-ci n'appellent pas de commentaires particuliers. Pour l'observation orale, le commentaire est celui indiqué ci-dessous dans l'avis des PPA et autres organismes consultés..

3.4 Avis des PPA et autres organismes consultés

Je note dans les avis des PPA et autres organismes consultés aucune objection importante hormis peut-être les remarques de l'état demandant d'étudier des aménagements urbains et des passages piétonniers vers le centre-ville pour mieux intégrer le projet dans l'environnement. La commune fournit à ce sujet des informations qui montrent que si la situation n'est pas parfaite elle n'est pas telle qu'elle justifie un rejet du projet. J'ai noté par ailleurs, voir rapport d'enquête que les temps pour se rendre à pieds au centre-ville ne sont pas rédhibitoires.

4 CONCLUSION


En résumé des remarques ci-dessus, cette modification est opportune, elle respecte la régularité des procédures et aucune observation ne remet valablement en cause l'ensemble du projet ou suggère des modifications indispensables qu'il s'agisse de celles du public ou des PPA et autres organismes consultés.

Je donne donc un avis favorable à la modification N°4 du PLU de Saint-Maximin La Sainte-Baume.

Fait à Cuers le

7/01/2018

Le Commissaire enquêteur



F. Peirano