

DEPARTEMENT DU VAR

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A

**REVISION A OBJET UNIQUE N°1 PORTANT SUR LA
CREATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE AU SOL**

ET

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 PORTANT SUR
DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
BARJOLS**

Du 7 mai 2024 au 7 juin 2024 (inclus)

RAPPORT D'ENQUETE

Olivier VILLEDIEU DE TORCY
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Olivier Villedieu de Torcy ai été désigné comme commissaire enquêteur par le Magistrat en charge des enquêtes publiques du tribunal administratif de Toulon par décision du 11 octobre 2023 vu la demande de Madame le Maire de Barjols enregistrée le 25 septembre 2023.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté du Maire de Barjols du 10 novembre 2023.

1 - OBJET DE L'ENQUETE – CADRE JURIDIQUE

1.1 Objet

La présente enquête publique a un double objet : une révision à objet unique du PLU portant sur la création d'une centrale photovoltaïque au sol et une modification de droit commun du PLU portant sur des évolutions règlementaires, écrites et graphiques.

Visant un des objectifs fixés au PADD du PLU approuvé « *encadrer la valorisation des espaces naturels en étant favorable à la production d'énergie solaire* », la commune de Barjols s'est rapprochée de la société TotalEnergies pour faire naître un projet de parc solaire sur du foncier communal. Parmi trois options étudiées, a été retenue celle d'une implantation au lieudit « les Quatre Fermes » situé en zone N à l'extrémité ouest de la commune. La réalisation du projet nécessite que le PLU soit mis en conformité par la création au sein de la zone naturelle d'un sous-secteur particularisé destiné à accueillir le projet. Ainsi la révision n°1 a pour objet unique de réduire une zone naturelle et forestière pour y créer un secteur Npv sur la parcelle K 116 appartenant à la commune.

La modification de droit commun a divers objectifs :

- Redéfinir le zonage constructible (réduction ou suppression) des zones d'extension de l'urbanisation (zones U et AU) au profit des zones naturelles et agricoles
- Recentrer la densité autour du village et la réduire dans les quartiers périphériques
- Reclasser en zone U 6000 m² d'anciennes tanneries pour réaliser un projet de renouvellement urbain
- Modifier des emplacements réservés
- Apporter des précisions règlementaires dans un quartier, des modifications mineures au règlement, un complément à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination, un complément à la règle sur la restauration des bâtiments, des corrections à des erreurs matérielles.

1.2 Cadre réglementaire

Concernant la révision N°1 du PLU

- Articles L153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme relatifs aux révisions de PLU
- Délibération n°2021-055 du conseil municipal de Barjols en date du 28 juin 2021 engageant la procédure de révision à objet unique du PLU.
- Délibération n°2023-005 du conseil municipal du 9 janvier 2023 arrêtant la procédure

- Saisine de l'autorité environnementale (MRAE) le 31 janvier 2023 conformément aux articles L.104-6 et R104-23 du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale
- Avis délibéré MRAe 2023APPACA12/3340 et 2023APACA11/3365 du 28 février 2023 sur le projet de parc photovoltaïque et la révision du PLU qui lui est liée
- Examen conjoint des Personnes publiques Associées (PPA) le 6 mars 2023
- Réunion de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le 29 mars 2023, avis rendu le 19 avril 2023

Concernant la modification de droit commun n°2

- Articles L153-36 à 44 du code de l'urbanisme relatifs aux modifications du PLU
- Délibération n°2023-099 du conseil municipal de Barjols en date du 15 novembre 2023 engageant la modification de droit commun n°2
- Saisie de la MRAe au cas par cas pour définir l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale le 7 décembre 2023
- Avis conforme de la MRAe CU-2023-3588 du 5 février 2024 dispensant d'évaluation environnementale
- Notification aux PPA du projet de modification n°2 par CR/AR le 12 décembre 2023

Concernant l'enquête publique

- L'ouverture d'une enquête publique unique se fonde sur l'article L123.6 du code de l'environnement.
- Articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs aux modalités de l'enquête publique
- Décision n° E24000013/83 du Tribunal Administratif de Toulon du 26 mars 2024 désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté n°2024-13/URBA du Maire de Barjols du 16 avril 2024 prescrivant l'enquête publique

2 - MESURES DE PUBLICITE

Préalablement à l'enquête publique les mesures de publicité sont mises en œuvre :

- Publication de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique

L'arrêté du maire est affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête publique est :

- mis en ligne sur le site internet de la commune
- affiché à la mairie et sur les panneaux d'affichage communaux à compter du 18 avril 2024. Le constat de cet affichage, effectué par un agent assermenté, est versé au dossier d'enquête
- publié dans la presse écrite « Nice Matin édition Toulon » et « la Marseillaise » à deux reprises le samedi 20 avril 2024 et le vendredi 10 mai 2024. Copies des coupures de presse sont versées au dossier d'enquête.

3 - MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

Dès ma désignation je prends contact avec Mme Martinez, responsable de l'urbanisme de la commune de Barjols. Nous déterminons la période de l'enquête, fixons les dates des permanences et convenons d'une réunion préparatoire.

Le 11 avril 2024 réunion de travail en mairie de Barjols en présence de l'adjoint à l'urbanisme, la responsable de l'urbanisme, le cabinet BEGEAT, le chargé de projet de TotalEnergies.

Le 25 avril 2024 j'effectue une visite des lieux en compagnie du garde champêtre de la commune.

4 - DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Il comprend trois ensembles de dossiers

4.1 Dossier Révision à objet unique n°1 du PLU

- Doc 1.a Rapport de présentation, comprenant évaluation environnementale
- Doc 1.b Résumé non technique
- Doc 4 Extrait du zonage du PLU révisé
- Doc 4.1.1 Règlement -pièce écrite

4.2 Dossier Modification n°2 de droit commun du PLU

- Doc 1 Exposé des motifs de la modification n°2 de droit commun
- Doc 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Doc 4.1.1 Règlement -pièce écrite
- Doc 4.1.3 Prescriptions graphiques réglementaires
- Doc 4.2.1 Plan de zonage : Loupe Village
- Doc 4.2.2 Plan de zonage : Nord Est
- Doc 4.2.3 Plan de zonage : Nord Ouest
- Doc 4.2.4 Plan de zonage : Sud

4.3 Dossier administratif (commun aux deux objets de l'enquête)

Composition réglementaire d'un dossier d'enquête (article R123-8 du code de l'environnement)

Rappels sur les objectifs respectifs de la révision n°1 et de la modification n°2
Rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique

Avis délibéré de la MRAe 2023APPACA12/3340 - 2023APACA11/3365 sur le projet de parc photovoltaïque et la révision n°1. Réponse de la commune à cet avis
Avis conforme n°CU-2023-3588 de la MRAe portant sur la modification n°2

Bilan de la concertation préalable pour les procédures de révision et de modification
Insertion de l'enquête publique dans chacune de deux procédures

Délibération CM du 15 novembre 2023 engageant la procédure de modification

Délibération CM du 28 juin 2021 engageant la procédure de révision

Délibération CM du 9 janvier 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant la procédure de révision

Notification des deux procédures aux PPA

Avis des PPA sur la modification n°2 (Etat/DDTM – Département – Chambres des Métiers – Chambre d'agriculture – INAO - SCOT Provence Verte Verdon)

Examen conjoint des PPA du 6 mars 2023 sur la révision n°1

Avis de la DDTM Var du 13 mars 2023

Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var du 19 avril 2023

Décision du TA désignant le commissaire enquêteur du 26 mars 2024

Arrêté du maire n° 2024-13/URBA du 16 avril 2024 prescrivant l'enquête publique

Avis d'enquête et certificat d'affichage et de publication sur le site internet de la commune

Parution des avis dans la presse

5 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté du Maire régissant l'enquête, l'enquête publique se déroule du 7 mai 2024 au 6 juin 2024 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Aucun incident n'est à signaler pendant la tenue de l'enquête.

Les pièces du dossier en exemplaire papier ainsi que les registres sont tenus à la disposition du public en mairie de Barjols aux heures d'ouverture au public. Un poste informatique est également tenu à la disposition du public en mairie pour consulter les pièces du dossier sur le site internet de la commune.

L'ensemble des observations exprimées sont de façon continue accessibles à tous, que ce soit sur le site internet de la commune, dédié à l'enquête, soit en format papier écrites, agrafées ou annexées aux registres.

Le commissaire enquêteur assure les permanences suivantes :

Mardi 7 mai 2024	de 9 h à 12 h
Mercredi 15 mai 2024	de 14 h à 17 h
Mardi 28 mai 2024	de 9 h à 12 h
Jeudi 6 juin 2024	de 14 h à 17 h

6 - CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté municipal organisant l'enquête, je clos les registres le jeudi 6 juin 2024 à 17h00 et les signe.

Au cours des permanences que je tiens je rencontre vingt (20) personnes ou groupes de personnes, certaines plusieurs fois, qui expriment des observations oralement ou les consignent sur les registres. Vingt (20) observations me sont adressées oralement et 2 observations sont consignées sur les registres.

Sept (7) observations me sont adressées par courrier papier ou par courriel. Elles sont agrafées au registre d'enquête de la modification.

Au bilan se dégagent vingt-et-une (21) questions, simples ou multiples, que je transmets dans un PV de synthèse le 14 juin 2024 à la commune de Barjols en vue de recueillir de sa part des éléments de réponse.

7 - REDACTION DU RAPPORT DE L'AVIS ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES

J'adresse mon rapport ainsi que mes conclusions et avis motivé à la commune le 6 juillet 2024.

L'ENQUETE PUBLIQUE S'EST DEROULEE CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION

8- ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

8.1 LE DOSSIER

Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces requises par l'article R.123-8 du code de l'environnement. Sa qualité d'ensemble est à souligner.

8.1.1 Dossier Révision n°1

Le rapport de présentation s'attache dans un premier temps à démontrer que la réduction d'une zone naturelle pour y créer un secteur accueillant un parc solaire est compatible avec le PADD. En termes de consommation d'espace, les modalités de prise en compte des installations au sol de production d'énergie n'étant pas encore tranchées par décret, le secteur Npv reste comptabilisé comme un espace consommé. Saisie, la Commission de préservation des espaces (CDPENAF) a cependant émis un avis favorable au projet.

Le DOO du SCoT prévoit une enveloppe foncière de 150 ha pour la production d'énergie renouvelable en complément de la production sur le bâti. La création du secteur Npv de traille modeste (4.1 ha) pourrait alors bénéficier de cette disposition. La compatibilité du projet avec les sept critères imposés par le Scot se vérifie pour six d'entre eux. La compatibilité vis-à-vis de la trame verte et bleue et une possible extension du cœur de Nature qui concernerait le site doit être étudiée conjointement par la commune et la CCPV.

L'évaluation environnementale est très complète. Elle conclut à des incidences très faibles à faibles. Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées, en particulier pendant la phase travaux.

Le résumé non technique fait une bonne synthèse du rapport de présentation.

On peut noter sur l'extrait de zonage du PLU révisé que la plus grande partie de la voie d'accès menant au secteur Npv se situe sur la commune voisine de Brue-Auriac.

8.1.2 Dossier Modification n°2

Dans son préambule, l'exposé des motifs de la modification évoque avec pédagogie la nécessité de prendre désormais en compte dans le PLU le maintien des espaces naturels proches du village, la sobriété foncière et la gestion économe de l'espace. De façon pratique il faut lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et au contraire privilégier le renouvellement urbain en « reconstruisant la ville sur la ville ».

Dans cette perspective la modification réduit ou supprime des zones U et AU et reclasse en zone U la friche industrielle des tanneries pour permettre un projet de renouvellement urbain.

Les autres corrections concernent des ER, des précisions réglementaires, la liste des bâtiments autorisés à changer de destination ainsi que des erreurs matérielles.

Le rapport de présentation détaille et justifie chacune des mesures envisagées.

Pour leur part les documents « Orientations d'Aménagement et de Programmation », « Règlement - pièce écrite » et « Prescriptions graphiques réglementaires » font apparaître ces modifications dans leur contenu respectif.

8.1.3 Dossier administratif

Le dossier administratif est conforme aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il est particulièrement complet.

L'avis délibéré de la MRAe portant sur le projet de parc photovoltaïque n'est pas défavorable. Il met principalement en avant le risque incendie et fait part de dix recommandations. Dans un mémoire en réponse TotalEnergies apporte des éléments complémentaires sur chacun des points évoqués.

La réunion d'examen conjoint par les PPA ne relève que la nécessité d'un rapprochement entre la commune et la CCPV pour parvenir à une totale compatibilité avec le SCoT.

La DDTM ne rend pas d'avis défavorable mais appelle l'attention sur le risque incendie, la compatibilité avec le Scot Provence Verte verdon, et le respect de la consommation d'espaces naturels et demande que les éléments de son avis soient pris en compte dans le projet de révision. La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité.

Les dispositions de l'arrêté du Maire sont en tous points conformes à la réglementation. Elles proposent un éventail de possibilités pour formuler des observations. Les mesures de publicité liées à l'enquête publique à savoir parutions dans la presse, publication sur le site internet de la commune et affichage réglementaire attesté par un agent assermenté sont conformes à la réglementation.

**L'ENSEMBLE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE EST
CONFORME A LA REGLEMENTATION**

9- COMPILATION DES OBSERVATIONS

9.1 OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION A OBJET UNIQUE

Q1 Indivision HOTTEGINDRE (Sylvie- Régis-André) propriétaires à Brue-Auriac et voisins de la parcelle devant accueillir le projet demandent (registre)

une présentation du projet a-t-elle eu lieu sur la commune de Brue-Auriac ?

Réponse de la commune : La commune de Brue-Auriac a été associée à la procédure en tant que Personne Publique Associée dès l'engagement de la révision à objet unique. Les avis d'enquête publique ont été positionnés au plus près des accès au site de projet afin que les personnes passant à proximité aient connaissance de la tenue de l'enquête publique.

Le défrichement et les OLD affecteront les parcelles contigües ?

Réponse de la commune : Le défrichement ne concerne que La parcelle K1 16. Les OLD concernent effectivement des parcelles voisines sur Barjols et sur Brue-Auriac. Les OLD seront réalisés par le porteur de projet et non par le propriétaire du foncier. .

La Commune a fait part au porteur de projet des demandes et observations suite à la réception du PV de l'Enquête publique, Total Energies ne manquera pas de contacter les propriétaires des terrains concernés par les OLD et par les accès du site. _

Quels seront les accès à la zone Npv ?

Réponse de la commune : Le secteur Npv et son projet ne nécessitent pas la création d'accès. Il se fera depuis la route départementale D35 à l'Est du site. Cet accès est déjà existant au niveau de la route départementale, et nécessite d'être amélioré en progressant vers le parc. La piste actuelle qui ne possède pas un gabarit suffisant sera élargie jusqu'à 5 m de large maximum.

Quel sera l'impact visuel du parc photovoltaïque ?

Réponse de la commune : La totalité de la parcelle K1 16 a fait l'objet d'une étude paysagère réalisée par un bureau d'études expert. Cette étude a permis de réduire l'emprise du projet en excluant les secteurs à enjeu paysager (étude et justification dans le document 1 du dossier de révision à objet unique). L'étude réalisée conclut à des incidences faibles en vues immédiates et très faibles en vues rapprochées et éloignées (chapitre 9.5 du document 1 du dossier de révision à objet unique)

Impact de la phase travaux ?

Réponse de la commune : L'étude d'impact du projet comprend l'intégralité de l'analyse des effets du projet (phase travaux / exploitations / démantèlement). Cette étude d'impact a été analysée par l'autorité environnementale en même temps que l'évaluation environnementale de la procédure de révision à objet unique du PLU (avis commun de la MRAe sur le projet et sur la procédure de mise en compatibilité). Les recommandations de l'autorité environnementale portant sur le projet ont été portées à l'enquête publique de la procédure d'urbanisme (avis de la MRAE joint au dossier administratif d'enquête). La réponse du porteur de projet sur les points soulevés par l'autorité environnementale a également été jointe à ce dossier.

Les remarques de la MRAe et les réponses liées portant sur la phase travaux portaient sur le raccordement électrique et non sur les travaux de la centrale photovoltaïque (CPS). Les conclusions de l'étude d'impact sur la phase travaux indique une absence d'incidence des travaux sur les thématiques environnementales traitées par l'étude, suite à la mise en œuvre des mesures par le porteur de projet (indépendamment de la procédure d'urbanisme).

A noter que le projet fera lui aussi l'objet d'une enquête publique en mairie de Barjols, diligentée par le Préfet. Lors de cette enquête publique la version complète et finale de l'étude d'impact portant sur le projet sera disponible et consultable. Le public pourra avoir accès aux études paysagère, écologiques, hydraulique qui concluent à l'absence d'incidence du projet, y compris en phase travaux. -

Quelle prise en compte du risque incendie ?

Réponse de la commune : Le dossier de révision à objet unique (dans son document 1) traite de la prise en compte du risque incendie par le projet et par le PLU révisé. La réponse du porteur de projet à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) porte également sur la prise en compte du risque incendie (dossier administratif d'enquête - page 44 à 49) -

Crainte d'une baisse de la valeur de leur parcelle du fait de la proximité du parc

Réponse de la commune : Les parcelles concernées par les abords du secteur Npv sont classées en zone naturelle. La présence du parc ne modifiera pas la valeur de ces terrains naturels pouvant être, selon leur classement dans les documents d'urbanisme concernés et par le règlement associé, valorisée par des activités forestières, pastorales ou agricoles. Cette valorisation est possible avec ou sans la présence d'un parc solaire à proximité.

- Q2 M. DA SILVA et Mme Laure HOTTEGINDRE demandent quel sera l'accès prévu pour le parc étant donné que celui représenté à la figure n°3 de l'avis MRAe traverse des parcelles dont les propriétaires n'ont pas donné leur accord de passage et refusent la cession.

Réponse de la commune : La Commune a fait part au porteur de projet des demandes et observations suite à la réception du PV de l'Enquête publique. Total Energies ne manquera pas de contacter les propriétaires des terrains concernés par les OLD et par les accès du site.

- Q3 M. JOURD'HEUIL demande que toutes les prescriptions et recommandations de l'autorité Environnementale soient réellement prises en compte et suivies.

Réponse de la commune : Les recommandations de la MRAe concernent des aspects concrets du projet et seules 2 recommandations portent sur la procédure d'urbanisme. Celles portant sur la procédure d'urbanisme trouvent une réponse dans le rapport de présentation et ne concernent pas directement des mesures à mettre en oeuvre (ajout de justifications supplémentaires).

Celles concernant le projet ont appelé des réponses de la part du porteur de projet, dont des compléments aux mesures de l'étude d'impact à mettre en oeuvre pour la prise en compte des enjeux environnementaux. Ces mesures, partie intégrante du projet, seront mises en oeuvre par le porteur de projet. Le respect de ces mesures est obligatoire. Les services compétents (Préfecture) qui délivrent les autorisations pour le projet seront vigilants sur ces points, en particulier concernant la gestion des risques, la prise en compte des nuisances éventuelles, le paysage et la biodiversité

Avis du CE :

Le projet de parc photovoltaïque et la révision N°1 du PLU qui lui est liée n'a pas suscité d'observations de la part des habitants de Barjols. La raison en est sans doute l'éloignement du site, à l'extrémité ouest de la commune dans une zone naturelle inhabitée.

Le sujet concerne davantage la commune de Brue-Auriac, en particulier les propriétaires des parcelles à proximité immédiate du futur secteur Npv ou de celles qui supporteront les accès au parc solaire. Dans sa réponse aux interrogations exprimées, la commune souligne notamment que le projet lui-même fera l'objet d'une nouvelle enquête publique diligentée par le préfet.

Par ailleurs la création de la voie d'accès au le parc favorisera le développement de la filière bois jusqu'à présent inexploitée dans cette zone naturelle faute d'accès.

9.2 OBSERVATIONS CONCERNANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- Q 4 M.M THERIC propriétaires des parcelles 791 et 24 desservies par le chemin Saint-Martin en zone Nco demandent à pouvoir reconstruire à l'identique une maison régulièrement construite en 1978 qui menace de s'effondrer. La maison, désormais inhabitée, a été construite sur un remblai non stabilisé et fait apparaître des fissures non réparables. (Registre)

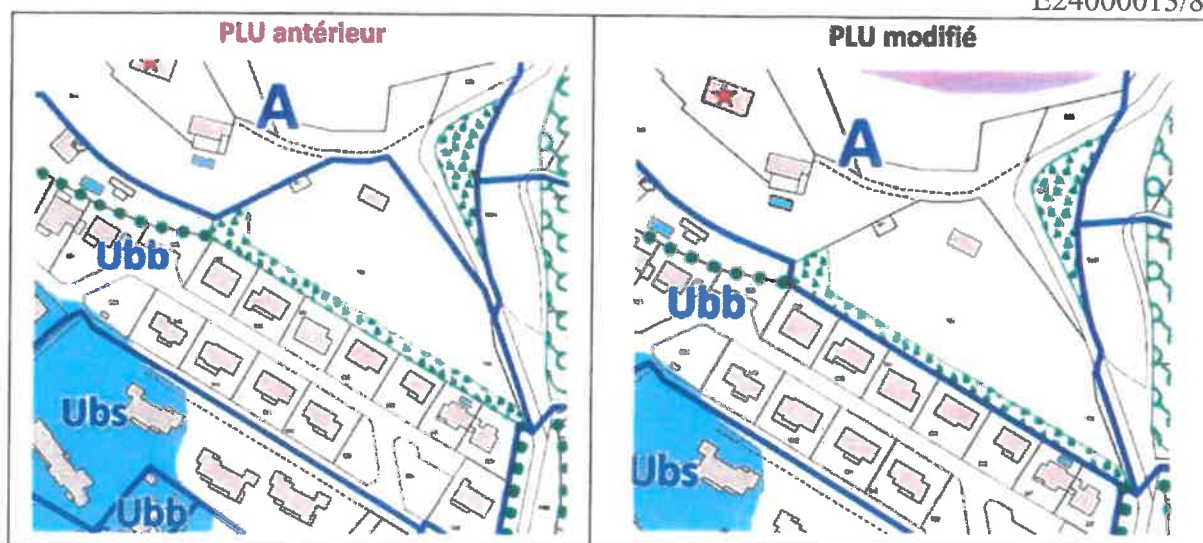
Réponse de la commune : L'article LI 11-15 du code de l'urbanisme précise que : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Le PLU précise dans son article DC2 que, dans toutes les zones du PLU, cet article du code de l'urbanisme s'applique sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique. La notion de construction « légale » est ici très importante car indispensable pour que le pétitionnaire puisse faire sa demande d'autorisation.

- Q 5 M. SABATIER propriétaire des parcelles A796 et A267 situées en zone Ubb au PLU en vigueur s'oppose à leur déclassement en zone A. (courrier annexé au registre)

Réponse de la commune : Les parcelles 267, 795 et 796 en zone Ubb ont été reclassées en A car elles sont cultivées (viticulture), elles présentent un potentiel agricole (à la fois du point de vue agronomique qu'économique) qu'il convient de conserver, en application de l'article RI 51-22 du code de l'urbanisme. La construction existante sur la parcelle est en lien avec l'activité agricole existante « Domaine du roseaux »

De plus cette modification de zonage participe à la réduction de la consommation de l'espace en application de la Loi Climat et Résilience de 2021.



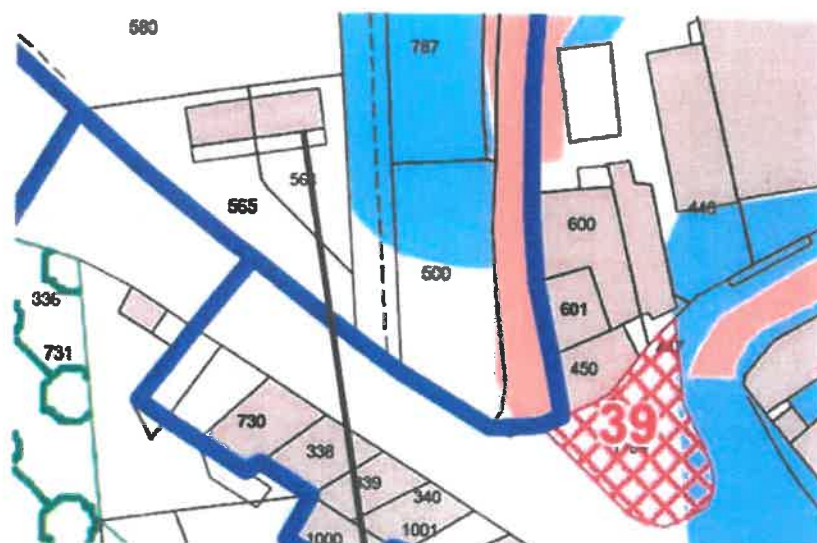
Source : Géoportail

Rappel.' la commune peut surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation fixée par le PLU en cours de modification : en vertu de l'article 6 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Cette nouvelle hypothèse de sursis à statuer est insérée au sein de l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite climat et résilience qui programme le rythme pour atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Le nouveau sursis à statuer institué par la loi du 20 juillet 2023 est un outil qui peut être mobilisé pour l'atteinte de cet objectif de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et pour ce seul objectif.

- Q6 Mme KAHLAT propriétaire de la parcelle A 564 en zone Ueq demande que cette parcelle qui supporte une construction à usage d'habitation soit classée en zone Ua.

Réponse de la commune : la parcelle concernée par la demande marque l'entrée dans la zone Ueq (hauteur R+1). Les caractéristiques de la construction existante ne sont pas cohérentes avec le règlement de la zone Ua (maison de village, 11 m de hauteur et emprise au sol de 80% pour la construction principale et 20% pour les annexes, sans coefficient de jardin).

A noter que le règlement modifié du PLU autorise pour les constructions existantes une extension limitée de 40% de la surface de plancher, limitée à 40m² d'extension et la création d'annexes limitée à 10% de l'emprise du terrain. Le pétitionnaire peut donc bénéficier d'une extension et d'annexes. Le classement en Ueq est maintenu.



- Q7 M. et Mme HARDOUIN, propriétaire de la parcelle A 565 voisine de celle de Mme KAHLAT fait la même demande de classement en zone Ua (courrier annexé au registre)

Réponse de la commune : identique à Q6.

Déclassement de la zone 2AUa en zone N

- Q8 M. MILESI, Mme LHOTTE, M et Mme ALCANE, M. PASCAL propriétaires de parcelles dans cette zone demandent le maintien de son classement 2AUa actuel.

Réponse de la commune : Les zones d'urbanisation future « strictes » comme la zone 2AUa peuvent être ouvertes à l'urbanisation dans les 6 ans par modification du PLU, sous certaines conditions. Le PLU a été approuvé en octobre 2019, ce qui signifierait une ouverture à l'urbanisation par modification, exécutoire avant octobre 2025.

L'ouverture à l'urbanisation nécessiterait, entre autres, de justifier que le potentiel de développement en zone U et 1AU a été mobilisé et que les équipements et aménagements nécessaires à l'ouverture de la zone sont réalisés (faisabilité opérationnelle) conformément à l'article LI 53-.38 du CU.

Cette zone 2AU ne peut pas faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant octobre 2025. Son maintien en zone 2AU après octobre 2025 impliquerait une révision du PLU pour une ouverture à l'urbanisation. La question de la consommation de l'espace se poserait alors. Cette zone n'étant pas prioritaire pour le développement communal tel qu'envisagé par les lois les plus récentes (en particulier Loi climat et résilience d'août 2021) qui prévoient une densification et non l'extension de l'urbanisation. Le déclassement de la zone 2AUa en zone N est maintenu.

- Q9 M. CHICHOUX et Mme DONATINI demandent que leur parcelle située en bordure de l'ancienne route de Varages soit rattachée à la zone Ubb contigüe. (courrier annexé au registre)

Réponse de la commune : même réponse que pour Q8. Le classement du terrain en zone Ubb correspondrait à une ouverture à l'urbanisation et devrait répondre aux critères tel que définis ci-dessus. Le déclassement de la zone 2AUa en zone N est maintenu.

Cabanons

- Q10 MM. CHIOTTI et RINAUDO demandent que le cabanon situé sur la parcelle F92 (Les Hauts Piouroux), raccordé aux réseaux d'eau de ville et électrique, disposant d'un assainissement autonome et d'une protection incendie, d'une emprise de 40 m² avec autorisation de rehaussement de 16 m², soit identifié en tant que construction à usage d'habitation.

Réponse de la commune : Les bâtiments autorisés à changer de destination sont déjà identifiés dans le PLU. Toute nouvelle identification doit faire l'objet d'un avis des Personnes Publiques Associées. L'identification de ce nouveau bâtiment pour autoriser le changement de destination pourrait être envisagée à l'occasion d'une autre procédure, sans aucune certitude que l'identification soit acceptée (avis des Personnes Publiques Associées) et que l'autorisation d'urbanisme soit ensuite accordée (le changement de destination fait l'objet pendant l'instruction d'un avis de la CDPENAF, quand celui-ci est en zone Agricole).



La commune n'accède pas à la demande d'identification du cabanon.

- Q11 M. LEBOURQUE propriétaire d'un cabanon cadastré parcelle F95 et F96 (Les Hauts Piouroux) raccordé aux réseaux et habité depuis de nombreuses années, demande que le changement de destination soit à nouveau pris en considération par la commune. (courrier annexé au registre)

Réponse de la commune : identique à Q10

- Q12 Mme DENGRA propriétaire de la parcelle 1271, quartier les Fourches, demande un changement de destination de son cabanon reconnaissant le caractère habitation de la construction, assorti d'une possibilité d'extension.

Réponse de la commune : identique à Q10. A noter qu'en zone N la demande d'autorisation de changement de destination fait l'objet pendant l'instruction d'un avis de la CDPENAF quand celui-ci est en zone naturelle).

- Q13 Mme MULLER-ONRAET propriétaire de la parcelle B888 en zone Ua en plein centre-ville sur laquelle est édifiée une petite construction qu'elle voudrait pouvoir restaurer et éventuellement agrandir pour l'habiter. Apparemment se poserait un problème de défaut de protection incendie. Demande que ce point soit reconsidéré afin que le changement de destination puisse être prononcé.



Réponse de la commune : La défense incendie est obligatoire et doit répondre aux obligations de desserte, proximité des poteaux incendie, accessibilité etc. Le PLU ne peut pas évoluer sur ce point. La commune conseille au pétitionnaire de se rapprocher du service urbanisme afin d'étudier d'éventuelles solutions.

Zone 2AUt

M. et Mme CARPANETO propriétaires des parcelles 600 et 216 (courrier annexé au registre)

- Q14 considèrent qu'après le reclassement en zone Ua d'une partie de l'ancienne zone 2AUt, la condition d'associer l'EPF à l'ouverture à l'urbanisation mentionnée page 51 du règlement n'est plus applicable à la zone 2AUt résiduelle dans la mesure où l'EPF n'y est pas propriétaire de parcelle.

Réponse de la commune : Le rôle des établissements publics fonciers (EPF) consiste à acquérir des terrains, en vue de leur aménagement, par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics.

Le caractère de la zone fait effectivement mention à la l'EPF et aux partenaires institutionnels comme l'architecte des bâtiments de France, en précisant que tout projet d'aménagement en zone 2AUt devra être validé par différentes personnes publiques associées, dont l'EPF. Cette mention est conservée pour la zone 2AUt.

- Q15 considérant que le projet par la coopérative SCIC Le Moulon présente de grandes similitudes avec le projet d'écoquartier de la zone Ua, demandent que leurs parcelles soient également classées en zone Ua

Réponse de la commune : La partie de la zone 2AUt, ouverte à l'urbanisation et reclassée en zone U par la présente procédure, correspond à la partie récemment démolie. Le reste de la zone conserve son zonage 2AUt (zone dite « fermée ») non ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat, pour pouvoir définir collectivement les futurs aménagements, les études éventuelles à réaliser (études de risques ? ...) et l'impact sur le village (stationnement, accès, trafic...). En outre, pour ouvrir la zone 2AUt à l'urbanisation, l'architecte des bâtiments de France doit être associé (ainsi que d'autres partenaires institutionnels comme les services de la DDTM, la Communauté de Communes...). La commune invite les pétitionnaires à lui faire part de leurs projets afin de les étudier dès à présent.

La partie de la zone 2AUt concernée par l'observation ne sera donc pas ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat, mais pourra être étudiée lors d'une prochaine procédure si un projet global est présenté.

Remarque importante : le règlement de la zone 2AUt du PLU approuvé dispose (article AU2) que les changements de destination suivants habitation (logement ou hébergement), artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, sont autorisés s'ils ne compromettent pas la sécurité et la circulation du quartier, et si les réseaux et équipements sont suffisants.

- Q16 demandent au sujet de l'ER 26 si la création de parkings en zone N et Nco est compatible avec la recommandation générale pour les ER de « préserver la qualité paysagère et de lutter contre la banalisation des voiries et des paysages qui doivent conserver un caractère rural »

Réponse de la commune : L'ER 26 a été positionné lors de l'élaboration du PLU, approuvé en 2019 et correspond à un des éléments traduisant les orientations générales du PADD. Cet ER n'est pas modifié par la procédure objet de l'enquête publique. L'ER26 qui prend place sur des zones N et NCO est compatible avec les ambitions communales d'acquisition foncière en vue du développement d'aménagements de qualité et de préservation des caractéristiques de ces deux zones naturelles ; ici, en alliant stationnements paysagers, espaces verts publics et maintien de la qualité des perceptions sur les paysages voisins.



Vue sur l'ER 26 depuis la route de Brignoles

- Q 15 bis M. PETAROSCIA, Mme DUCHEMIN et M. LELIEVRE demandent l'intégration des parcelles 600 et 216 dans la zone U

Réponse de la commune : identique Q15

Avis du CE

Les observations exprimées par le public ont fait l'objet de réponses précises et argumentées de la part de la commune auxquelles je souscris. Certaines demandes peuvent être directement traitées avec les services de la commune. D'autres demandes seront à réitérer dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

9.3 QUESTIONS DIVERSES

M. JOURD'HEUIL demande

- Q17 si dans les développements des quartiers il est porté une attention particulière aux voiries (chaussées et trottoirs) notamment lors des rénovations

Réponse de la commune : Le PLU déjà en vigueur prend en compte les voiries et les aménagements piétons dans les projets à travers son règlement (aménagements pour la gestion du pluvial support de cheminement piétons par exemple, ou aménagement pour piétons à partir de 5 nouveaux logements). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prennent également en compte la question des accès et des déplacements dans les quartiers et vers le centre urbain. Ces points n'évoluent pas dans le cadre de la présente procédure.

- Q18 si l'assainissement collectif est bien pris en compte dans la vision globale des nouveaux quartiers

Réponse de la commune : Le PLU déjà en vigueur gère la question de l'assainissement par son règlement (obligation de raccordement ou dans les secteurs non raccordables, obligation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et contrôle du SPANC). Le projet communal défini dans le PADD est en adéquation avec la capacité de la station d'épuration. Ces points n'évoluent pas dans le cadre de la présente procédure.

- Q19 que soit prévu un aménagement piétonnier pour desservir le laboratoire voisin et le centre-ville depuis l'ER 40 destiné qui sera un parking

Réponse de la commune : L'ER 40 a fait l'objet d'une remarque de la part du Département (Personne Publique Associée à la procédure). L'ER ne sera pas destiné à accueillir du stationnement mais un espace public pour répondre à cet avis.

Q20 quel est le projet d'aménagement de l'ER 39

Réponse de la commune : L'ER 39 a pour objectif le réaménagement du carrefour et la sécurisation routière et piétonne.

Q21 que soit modifié le tracé délimitant les zones A et Nco sur la parcelle 497 de manière à placer le cabanon cadastré en zone A (chemin des Mareliers)

Réponse de la commune : La modification du PLU n'est pas la procédure adaptée aux évolutions de zonage concernant des déclassements de zones naturelles. La procédure adaptée serait une révision (article LI 53-31 du CU).

Remarques de la CCPV

La communauté de commune Provence Verdon a adressé au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique un ensemble de remarques portant sur le règlement d'urbanisme de la commune.

Réponse de la commune : La commune est favorable à la prise en compte de l'ensemble des demandes de la CCPV listées dans la contribution transmise pendant l'enquête publique. Les éléments seront pris en compte dans le document pour son approbation.

9.4 DECLARATIONS ET DEMANDES D'INFORMATION

M. et Mme BRAVAIS et Mme REMY (propriété NAEGELEN) sont venus se renseigner sur le PLU

M et Mme NIZZOLI sont venus s'informer sur la suppression d'un ER

Mme GRASSI est venue se renseigner sur la suppression de l'ER 18

M. SALAUN, propriétaire d'un atelier de céramique aux Carmes est venu se renseigner sur l'impact de la modification du PLU sur les bâtiments de la zone artisanale.

M. MAJOLFI propriétaire d'une habitation raccordée aux réseaux d'eau potable et assainissement collectif est venu faire état d'un problème de raccordement au réseau électrique

M. LEDOUX est venu s'informer sur le changement de destination de la construction du Moulin

Mme GROS propriétaire de l'hôtel de Pont d'Or est venue se renseigner sur la constructibilité en zone Ua aux abords de l'hôtel.

Mme KAING est venue se renseigner sur la zone 2AUt

Mme POGGIONI se déclare défavorable à ce qu'un espace naturel soit défriché pour y implanter un parc solaire

M. ROUSSELET est venu se renseigner sur le numéro de la parcelle concernée par le projet de parc photovoltaïque

Fait à Cuers, le 6 juillet 2024

Olivier VILLEDIEU de TORCY

