

Département du Var
Commune de Saint-Paul-en-Forêt

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE

16 septembre 2024 au 17 octobre 2024

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
des remarques et suggestions du public et des PPA

Michel Chabaud
Commissaire enquêteur

TABLE DES MATIERES

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | DEROULEMENT DE L'ENQUETE | 3 |
| 2. | SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC | 4 |
| 2.1 | Orientations générales du PLU | 5 |
| 2.1.1 | Non concentricité du zonage | 5 |
| 2.1.2 | Zones 2AU | 6 |
| 2.1.3 | Bornes incendie | 7 |
| 2.1.4 | Plus de parkings au centre village | 7 |
| 2.1.5 | Règlement | 7 |
| 2.1.6 | Les emplacements réservés | 8 |
| 2.1.7 | Constructibilité à St Paul en forêt | 8 |
| 2.2 | Les emplacements réservés | 9 |
| 2.2.1 | ER16, 24, 38 : chemin de Baudisset et bouclage Sacquetons | 9 |
| 2.2.2 | ER37 et ER10 : carrefour de Bagarry et chemin des colles | 10 |
| 2.2.3 | ER 19 : aménagements paysagers, jardins et voiries de desserte quartier Charlon | 10 |
| 2.2.4 | ER 5 / ER 6 | 11 |
| 2.2.5 | ER 7 (élargissement chemin de la chapelle) | 11 |
| 2.2.6 | ER 1 (déviation) | 12 |
| 2.2.7 | ER 11 (chemin des Bagarry) | 12 |
| 2.2.8 | ER 27 (chemin des bois : esclouveous ?) | 13 |
| 2.2.9 | ER 22 : chemin des écoles | 13 |
| 2.2.10 | ER 23 : traitement des déchets verts | 13 |
| 2.3 | Réseau de transport d'électricité | 14 |
| 2.4 | Points particuliers | 14 |
| 3. | OBSERVATIONS DE LA MRAE ET DES PPA | 18 |
| 3.1 | Ressources en eau | 18 |
| 3.2 | Consommation d'espaces | 19 |
| 3.3 | Points divers | 20 |
| 4. | INFORMATIONS SUR LA SUITE DE L'ENQUETE | 21 |

Ce PV de synthèse a pour objet de permettre à la maîtrise d'ouvrage du projet d'acquérir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête. Il comprend une synthèse du déroulement de l'enquête, des observations du public et des PPA et enfin, les questions et remarques du commissaire enquêteur.

A noter que la Maîtrise d'ouvrage a produit une réponse à la MRAE et à chaque PPA, ces réponses ont été jointes au dossier administratif mis à la disposition du public tout au long de l'enquête. Ce PV ne reprend ici que les sujets des échanges entre PPA et maîtrise d'ouvrage qui nécessitent des précisions pour la bonne rédaction de mon rapport.

1. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 16 septembre au 17 octobre 2024.

Le siège de l'enquête se trouvait à la mairie de Saint-Paul-en-Forêt.

Le public a pu consulter sur place les pièces du dossier aux heures et jours d'ouverture de la mairie (tel qu'énoncé dans l'arrêté d'ouverture d'enquête) ou, s'il le souhaitait, déposer ses observations sur le registre papier.

Le public avait, par ailleurs, dans les délais de l'enquête, la possibilité de consulter le dossier d'enquête et de déposer ses observations sur le site internet suivant :

<https://www.registredemat.fr/plu-saintpaulenforet>

Les observations pouvaient également être adressées via courrier électronique à l'adresse : enquetepubliquespf@registredemat.fr

Enfin, les courriers postaux pouvaient être adressés au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête.

Afin de recevoir le public, j'ai tenu 5 permanences en mairie de Saint-Paul-en-Forêt les 16 septembre de 9h00 à 12h00, 20 septembre de 14h00 à 17h00, 1^{er} octobre de 9h00 à 12h00, 9 octobre de 14h00 à 17h00 et 17 octobre de 16h00 à 19h00.

Je me suis entretenu régulièrement avec l'Autorité organisatrice toujours disponible et réactive.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un esprit constructif, aucun incident n'est à relever.

La publicité réservée à cette enquête publique a été conforme aux textes et aux prescriptions du Maître d'ouvrage.

Les salles mises à la disposition du public étaient adaptées et ont permis des échanges libres et confidentiels.

Le dossier d'enquête était complet, clair et documenté.

A noter que du fait de l'impossibilité de mettre un poste informatique à disposition au siège de l'enquête, toutes les observations (électroniques et courriers postaux) ont été imprimées au fil de l'enquête et mises à la disposition du public conjointement au registre papier.

2. Synthèse des observations du public

Durant les permanences, j'ai reçu 48 personnes en tout

Il s'agit de :

3 personnes qui n'ont pas donné leur nom

Mme Monique Boudet-Malacria (par 3 fois)

Mr et Mme Marceau

Mr et Mme Raymond.

Mme Bas

Mr et Mme Champy

Mr André et Lionel Vieux Champagne

Mr Guerrini

Mr et Mme Chapron

Mme Stéfanopoli

Mme Nicole Gresse et Mme Pizzorno Anita

MM Solère, Germain, Fragale

Mr Aubry, Mr Florit

Mr Ringeval

Mme Antonbrandi

Mr Caïs

Mme Hertz

Mr JF Petit

Mme Troplent et Mr Blévin

Mr Griseri et Mme Yanakélis

Mr et Mme Simonetta

Mme Garence

Mme Hiron et Mme Boehres Karen

Mr Mallet, Mme Pointu, Mr Boscarolo

Mr da Silva

Mme Queyroi-Machet, Mr Geraci, Mr Ricchiardi

MM Weiss et Gachon

Mr Couprie

71 observations ont été déposées dans le registre électronique (dont 10 observations par courriel qui ont été transférées dans le registre électronique)

Le registre d'enquête a été clôturé par mes soins le 17 octobre 2024 à 19h, il contient 5 observations (dont les courriers postaux envoyés en recommandé ou les courriers remis en mains propres lors des permanences)

En synthèse : 48 personnes sont venues à ma rencontre et 66 observations écrites ont été déposées (1 observation figure en effet à la fois sur le registre papier et sur le registre dématérialisé et 9 observations sont des doublons)

Un certain nombre d'observations, de mails et de lettres se recourent

J'ai choisi de les regrouper par thèmes en synthétisant leur contenu.

Les observations ont été regroupées en 4 thèmes :

- Orientations générales du PLU
- Emplacements réservés
- Observations RTE (Réseau de transport d'électricité)
- Points particuliers

Afin de permettre au Maître d'ouvrage de retrouver aisément l'exhaustivité des informations composant les observations, les abréviations suivantes ont été utilisées :

Ox : observation N°x déposée dans le registre dématérialisé (voir fichier sur clé USB)

Rx : observation N°x déposée dans le registre papier (voir registre papier)

2.1 Orientations générales du PLU

2.1.1 Non concentricité du zonage

Plusieurs personnes se sont étonnées de la non concentricité des zones constructibles autour du village.

P : Mr Griseri durant un entretien de permanence.

O35 : Mme Champy estime que le projet de PLU ne propose pas un développement uniforme du village.

Tout le côté Ouest du village, même les zones périurbaines proches du centre, est bloqué.

Le PLU définit 3 zones Ub représentant des couronnes résidentielles. On s'attendrait à ce que les zones « Ub » délimitent des couronnes concentriques autour du centre du village conformément au schéma concept du principe des couronnes résidentielles »

Il semblerait qu'il soit actuellement privilégié un axe de développement Nord Est/Est (Chapelle, Pincounillier, Haut de Saint-Paul) au détriment du Ouest/Sud/Sud Ouest du village (Maugariel, Bagarry, Esclouveou, ...).

Certaines zones Uba et Ubb sont plus éloignées du centre du village que certaines zones UJbj (Maugariel, Bagarry, Esclouveou, ...). Pourquoi stopper le développement des zones Ubj qui sont aussi proches du village que les zones Uba et Ubb ?

O55 : Mme Queroi et Mr Machet déplorent également l'axe de développement Nord Est/Est (Chapelle, Pincounillier, Hauts de Saint-Paul)

O69 : Mr Caïs propriétaire des parcelles H 241, 242, 569, 570, 1292, 1293, 1335, 1336 demande une révision du zonage et en particulier de la zone Uba. Car les zones Uba, Ubb et Ubj présentées dans le rapport (page 127) ne correspondent pas à des couronnes, mais plutôt à des zones excentrées. Mr Caïs demande comment justifier que toute la périphérie du coeur du village ne soit pas concernée par la zone Uba?

Q1 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Page 122, le rapport évoque des couronnes résidentielles :

L'élaboration du premier PLU de Saint Paul en Forêt :

- ***Crée une zone centrale délimitant le coeur du village « Ua » et le hameau des Sacquetons « Uah » ;***
- ***Délimite plusieurs couronnes résidentielles : les zones « Ub » ;***

Existe-t-il des contraintes techniques particulières justifiant ce choix de non concentricité (exemple : difficultés d'approvisionnement en eau potable dans une zone donnée) ? La station d'épuration se situant au Nord Ouest du Village, quel élément peut justifier le choix d'un développement du village sur un axe Est-Sud Est ?

La réponse à cette question est importante pour que le public puisse s'appropriier les orientations qui ont présidé aux choix concernant le développement de l'enveloppe urbaine.

2.1.2 Zones 2AU

O35 : Mme Champy s'étonne que le PLU prévoie d'étendre l'habitat au sud du village (zones 2AUd et 2AUe) dans des espaces aujourd'hui boisés à viabiliser avant de combler « les dents creuses » situées dans des quartiers déjà équipés.

O55 : Mme Queroi et Mr Machet déplorent 3 nouvelles zones 2AUD, 2AUE et 2AUF actuellement en zone naturelle qui vont obliger à la déforestation.

O24 : Mme Hiron, souhaite voir validé le projet de PLU sous réserve que les remarques des PPA (MRAe) soient prises en compte et entraînent la suppression des zones 2AUd, 2AUe, 2AUf et des ER 23,34,39,40 et 41. Son argumentaire reprend pour partie les éléments mentionnés par les PPA et souligne d'autres points pour appuyer l'argumentation.

O51, O59, R5 : Mr et Mme Pointu (parcelle H1368), Mr et Mme Boscarolo (parcelle H 1227) ainsi que M. Mallet (parcelles H 1017, H 430, H 1016) s'opposent à la mise en constructibilité de la zone 2AUd en densification tel que décrit dans le PLU : trop éloignés du centre du village, ne souhaite pas de lotissement, ne sont pas contre 2 ou 3 maisons supplémentaires.

O67 : M. BLEVIN Mme BOEHRES M. DELANGLE Mme TROPLENT
Demandent la suppression de la zone 2AUd au profit d'un élargissement de la Zone 2Aub (Pascaret) au Sud non boisée et plus proche du centre village, (1,5 ha concernés).

O28 : Mr Vieux Champagne indique également qu'il est en total désaccord avec l'esquisse d'aménagement des terrains voisins en zone AU2b, qui serait divisée en 16 petits lots urbanisables (les parcelles 559-1292 sont citées)

Q2 : Commentaires du commissaire enquêteur : Réponses attendues dans la mesure du possible

O69 : Mr Caïs propriétaire des parcelles H 241, 242, 569, 570, 1292, 1293, 1335, 1336 fait part de son mécontentement face à la destruction de l'aspect actuel de sa propriété ancestrale et de l'enclavement de la bâtisse familiale par des constructions pouvant atteindre 7 mètres de hauteur dans la zone 2Aub et demande :

- Est ce que le classement de cette zone est limité dans le temps?
- Est ce qu'un tel projet, peut exister sans le consentement des propriétaires?
- Est ce que l'expropriation est possible, puisque le projet n'est situé que sur des terrains privés?

De la même manière, Mr Caïs s'étonne que sa propriété, ancien terrain agricole avec de nombreux oliviers, attenant au coeur du village, ne puisse pas faire partie de la trame verte urbaine.

Q3 : Commentaires du commissaire enquêteur : Réponses attendues dans la mesure du possible

2.1.3 Bornes incendie

O55 : Mme Queroi et Mr Machet indiquent que certaines bornes incendie ne sont pas aux normes (problèmes de distance vis-à-vis des propriétés et débits disponibles) et que des bornes aux normes sont installées dans des quartiers non constructibles, ce qui semble inutile.

**Q4 : Commentaires du commissaire enquêteur :
Réponses attendues dans la mesure du possible**

2.1.4 Plus de parkings au centre village

O55 et O58 : Mme Queroi et Mr Machet ainsi que Mr Geraci demandent un parking en centre village notamment route de la chapelle à la place du projet de construction sur des parcelles municipales qui sont aujourd'hui utilisées comme parking pour déposer et récupérer les enfants à l'école, ou lors d'événements sur la place du village.

**Q5 : Commentaires du commissaire enquêteur :
Réponses attendues dans la mesure du possible**

2.1.5 Règlement

O13 : Mme Cindy Simonetta zone Ubb considère que l'emprise au sol autorisée est assez faible pour une zone qui se situe dans l'enceinte du village et qu'il y a un manque de cohérence concernant l'emprise au sol autorisée selon la superficie du terrain : un terrain dont la superficie est de 700 m² aura une emprise au sol autorisée de 105 m² et un terrain dont la superficie est de 1005 m² aura une emprise au sol autorisée de 100,5 m². Ceci semble incohérent.

Mme Simonetta demande si on ne pourrait pas autoriser une emprise au sol de 15% dans tous les cas ?

**Q6 : Commentaires du commissaire enquêteur :
Cette iniquité peut-elle être levée en fixant une emprise au sol en zone Ubb identique dans tous les cas (10, 12 ou 15 %) ?**

O13 : Mme Simonetta souligne l'ambiguïté pour un terrain de 1000 m² qui se trouve dans les 2 catégories de 15% et 10% d'emprise au sol

**Q7 : Commentaires du commissaire enquêteur :
Cette incohérence est à lever en zone Ubb**

O13 : Mme Simonetta trouve également qu'une implantation à 6m des limites est très élevée surtout pour un terrain inférieur à 1000 m², la distance à respecter ne permettra pas beaucoup d'adaptation et certains projets pourraient être compliqués à réaliser.

O 61, 62, 63 et 66 (anonyme) zone N demande :

Que les demandes d'abris de jardin non soumis à un permis de construire déposées avant la rentrée en vigueur du PLU ne soient pas rejetées s'il elles ne sont pas identiques aux futures règles du PLU, telles que le nombre d'abris ou la superficie.

Que les annexes déjà existantes (garage, pool housse, abri de jardin, chalet...) ne soient pas soumises au futur PLU et restent donc en l'état actuel.

Pour l'ensemble des zones, que les projets de demandes en cours (avant la rentrée en vigueur du futur PLU) pour des garages, abris, pool housse, non soumis au permis de construire, ne soient pas traitées avec les règles du futur PLU.

Qu'il soit possible, en plus de l'abri de jardin de 15m², d'avoir un autre petit abri (ex : 5m²) en cas d'adoption d'un animal (ex : équidé) pour permettre qu'il s'abrite et les stockages de sa nourriture et des éléments liés à son entretien et bien-être

Que pour l'emprise au sol maximale de 250m², ne soit pas prise en compte les terrasses non couvertes, sans fondation et ne faisant pas plus 60cm de hauteur.

Qu'un carport ne soit pas pris en compte dans l'emprise au sol si celui-ci est démontable (pas dalle au sol, pas de pilier en parpaings, béton ou pierres) et que la toiture soit également démontable (pas de vraies tuiles) au cas où la propriété ne possède pas de garage pour abriter le véhicule des intempéries (grêle) et des chutes de branches d'arbre en cas de forts vents.

Qu'il soit possible de construire une annexe non attenante à la maison, sous réserve de respecter les 250m² d'emprise au sol mais sur une parcelle autre que celle de la maison (qui avec le futur PLU ne sera plus considérée comme constructible), mais collée (en continuité de la parcelle de l'habitation) si la configuration du terrain et de la construction actuelle ne permet pas une autre implantation (donc plus loin que les futures mesures données au PLU (distances)).

Q8 : Commentaires du commissaire enquêteur : Réponses attendues dans la mesure du possible

O71 : Mr Oustric et Mme Billon (parcelle H 309) par l'intermédiaire de leur avocat Me Péan indiquent qu'ils craignent que le passage en zone UBA porte atteinte à leur droit de propriété du fait des aménagements nécessaires à la mobilité de cette zone qui sera urbanisée par la construction et équipements publics.

2.1.6 Les emplacements réservés

O21 : Mme Emilie Bender indique que 42 emplacements réservés au PLU lui semblent un nombre inadéquat eu égard à la superficie de la commune et à ses finances

O67 : M. BLEVIN Mme BOEHRES M. DELANGLE Mme TROPLENT Estiment que les ER sont trop nombreux dans le PLU et n'ont pas vraiment de cohérence. Ils demandent une vision à long terme la trouvant indispensable dans le développement d'un village en matière d'urbanisme : exemple : quid de la circulation autour de l'école ou dans le village dans vingt ans ?

Q9 : Commentaires du commissaire enquêteur : Réponses attendues dans la mesure du possible

2.1.7 Constructibilité à St Paul en forêt

R4 : Mr Gonnessiat estime que le PLU va à l'encontre de toute logique. Mr Gonnessiat indique que St Paul en forêt manque de logements soit pour des résidences principales soit à titre locatif et déplore la baisse des ventes sur la commune.

2.2 Les emplacements réservés

2.2.1 ER16, 24, 38 : chemin de Baudisset et bouclage Sacquetons

O3 O6 O7 O15 O68 : Mr et Mme Raymond, Mr Germain, Mr Solère, Mr Fragane, Mr Gouot indiquent leur opposition au projet d'élargissement du chemin de Baudisset à 7m (ER16)

Ce projet est jugé inutile, le chemin actuel leur paraissant répondre aux besoins actuels et futurs de trafic, de sécurité. Le coût élevé d'un tel projet est également mentionné.

Il est également indiqué que l'absence d'entretien de la partie communale du chemin pose des difficultés pour l'accès aux services essentiels, notamment pour l'entretien des infrastructures de télécommunications et qu'il serait donc pertinent de concentrer les efforts sur l'amélioration de cette portion non entretenue pour faciliter l'accès aux services tout en améliorant la sécurité des habitants et de leurs habitations.

O2 : Mr et Mme Pascal et Valérie Tran ajoutent que le projet d'ER 16 remettrait en cause leur activité de chambre d'hôtes.

O25 : Mr Ringeval s'oppose également à cet élargissement et demande la suppression des emplacements réservés concernant le bouclage routier entre les Sacquetons et le Vallon de Baudisset (ER16 et ER38 ?) qui d'après lui, ne présentent aucune utilité et un coût exorbitant pour la commune.

O27, O53, O57, O60 : Mme Catherine Stragier et Mr Thomas Delvulder ont également repris les argumentations ci-dessus pour s'opposer à la fois à l'ER 16 et à la liaison Sacquetons-Baudisset et indiquent également que les deux projets vont à l'encontre de leur activité de chambre d'hôtes. Mme Laurie Philippe, Mme Catherine Philippe et Mme Marion Philippe jugent l'élargissement du chemin de Baudisset et le bouclage aux Sacquetons en totale contradiction avec les valeurs du nouveau PLU.

O54 : M Sari et Mme Barone riverains de ce chemin ne souhaitent pas son élargissement ni le bouclage par Sacquetons qu'ils jugent inutiles, dangereux et préoccupants pour les eaux de ruissellement.

O65 : Mr Phan Hoang demande des précisions sur le projet d'élargissement du chemin de Baudisset et le juge incohérent avec celui qui consiste à relier la RD4 et la RD 562 via Sacquetons.

A noter également que 2 personnes sont venues durant la permanence exprimer leur désapprobation concernant l'élargissement de l'ER 16 (Mr Couprie) et bouclage Sacquetons (Mme Stefanopoli)

Q10 : Questions des riverains :

Y a-t-il un projet d'envergure futur dans la commune sur la zone des Baudisset / Saquetons qui justifierait l'augmentation d'un trafic du projet de la voie ER16 aussi important que la département D4 ?

Une enquête auprès des propriétaires de l'Aumade Haute Saquetons et du vallon de Baudisset a-t-elle été réalisée pour justifier d'un élargissement de la voie ER16 ?

Q11 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Sachant que le chemin de Baudisset ne dessert et ne desservira aucun immeuble ni ERP, la commune souhaite-t-elle maintenir l'élargissement de l'ER16 à 7m ? Sinon, cet élargissement peut-il être réduit à 5m voire 4m?

Ne serait-il pas plus pertinent de réserver les ressources financières à un aménagement de la portion communale du chemin afin de créer un circuit offrant aux riverains un parcours d'échappement en cas de fermeture d'une partie du chemin ?

Qu'est ce qui justifie le projet de bouclage entre les Sacquetons et le Vallon de Baudisset ? Est-il d'utilité publique ?

2.2.2 ER37 et ER10 : carrefour de Bagarry et chemin des colles

O14 : Mme Doelcker (propriétaire parcelle F866, chemin des colles) estime qu'au regard de la surface réservée, la taille du carrefour prévu semble injustifiée et demande des explications sur la raison d'un tel projet qui s'apparente à un carrefour d'une grande ville sachant que le carrefour a déjà été modernisé.

Elle craint également que cela devienne le lieu d'une décharge sauvage à l'image de certains parkings de son quartier et amène des nuisances sonores à cause d'une plus grande proximité par rapport aux habitations existantes.

Concernant l'élargissement du Chemin des Colles (ER10) Mme Doelcker indique que des arbres et des murs devront être abattus mais considère néanmoins qu'une aire de retournement simplifierait en effet la praticabilité de la route.

Q12 : Commentaires du commissaire enquêteur :

La maîtrise d'ouvrage pourrait-elle apporter quelques précisions relativement aux préoccupations de ce riverain ?

Le projet fera-t-il l'objet d'une OAP et d'une enquête publique pour DUP travaux ?

Voir photos : quelles voies ce carrefour serait-il susceptible de desservir (autre chemin de Bagarry et RD → chemin des Colles ? autre chemin qui descend ?)

2.2.3 ER 19 : aménagements paysagers, jardins et voiries de desserte quartier Charlon

O5 : Mr et Mme Chapron (propriétaires parcelles F473) souhaitent rencontrer Mr le Maire pour les points suivants :

Leur maison est construite sur le terrain qui est en quasi-totalité en ER19. La voie pour y accéder passe au milieu de cette parcelle avec l'entrée par le bas (70 route de Draguignan, "le lavoir). Si la mairie s'octroie la réserve de ce terrain, la maison et son accès se retrouveront au milieu de celle ci. Comment cela peut-il se gérer ?

Une petite parcelle de la F473 n'est pas concernée par l'ER et est située juste à côté de la zone 2AUa,(sous la parcelle 474) et risque de se retrouver enclavée. Serait-il possible de passer ce morceau en Zone 2AUa ?

Q13 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Aujourd'hui, en partie jardins partagés, l'ER 19 est-il vraiment nécessaire compte tenu de la configuration des lieux. Est-ce un projet d'utilité publique ?

2.2.4 ER 5 / ER 6

R2 : Mme ANTONBRANDI, propriétaire de la parcelle H283 (zone Uba) Mme Antonbrandi demande une réévaluation des projets d'ER 5 et d'ER 6 car :

- Un permis de construire ayant été délivré en 2020, la maison se trouvant en alignement de cette réserve, cela implique que la porte d'entrée débouche directement sur celle-ci, augmentant ainsi les risques d'accidents en raison du passage fréquent de véhicules. Cette situation soulève des problèmes de sécurité des occupants.
- La création de la voie ER 5 pourrait compromettre la stabilité des sols et augmenter le risque d'effondrement ou de glissement.
- Aux deux extrémités du tracé de l'ER 5, le passage est très étroit entre 2 propriétés.
- L'ER 6 (création et aménagement d'un chemin piéton de 2 mètres) passerait sur la propriété et constituerait une atteinte directe à son droit de propriété
- La valeur de la propriété serait affectée du fait d'un passage de piétons à proximité immédiate de la parcelle avec bruit et activités indésirables.

O33, O34, O40, O41, O45, O47, O48, O49 : Mrs JF, JG et JN Petit ainsi que Mme ML Fache (indivisaires) sont propriétaires des parcelles H 285 et H 284. Ils souhaitent que l'assise du sentier (ER6) de 2m soit équitablement répartie entre leur parcelle et la parcelle H 283 et à défaut, de supprimer cet ER. Ils demandent la suppression de l'ER 5 car ce projet limite fortement les possibilités d'aménagement de la parcelle, la déclivité est importante, il y aura augmentation de trafic routier, la sécurité sera altérée, la valeur des biens en sera affectée.

Q14 : Commentaires du commissaire enquêteur :

M'étant rendu sur les lieux, il ne m'est pas apparu indispensable de créer ces nouvelles voies au cœur du village :

- **ER 5 : cela générerait du trafic routier au centre du village (alors qu'une déviation pour limiter ce trafic est prévue par ailleurs)**
- **Au regard des bénéfices attendus et qui restent à expliquer (raccourci pour les piétons ?) l'ER 6 créerait des nuisances pour les riverains qui ne me paraissent pas justifiées**

La maîtrise d'ouvrage peut-elle supprimer ces 2 ER ?

2.2.5 ER 7 (élargissement chemin de la chapelle)

O1 : Mr Gruhier souhaite savoir ce que signifie « les aménagements et élargissements de voies, avec aire de retournement pour les véhicules de secours pour certains chemins qui présentent des insuffisances en matière d'accès réglementaires, ou bien des bouclages pour assurer un maillage sécuritaire » → rapport de présentation page 142, en particulier concernant l'ER n°7 qui concerne directement sa propriété.

O31, O38, O42, O43 : Mrs JF, JG et JN Petit ainsi que Mme ML Fache indiquent que, malgré l'étroitesse du chemin de la Chapelle, sa pente importante et son accès difficile par la place de la mairie, de nombreux véhicules dont certains de très gros gabarit l'empruntent comme raccourci pour déboucher sur l'ancienne route de Fayence à Bagnols. Son élargissement ne fera qu'augmenter la fréquentation ainsi que la vitesse des véhicules compromettant la sécurité des riverains et la sécurité du public au niveau de l'accès à la mairie.

**Q18 : Commentaires et question du commissaire enquêteur :
La mairie pourrait-elle donner son avis sur cette demande**

2.2.8 ER 27 (chemin des bois : esclouveous ?)

O22 : Mr et Mme Da Silva Secio s'opposent à la portion d'ER27 se terminant en patte d'oie sur leur parcelle F354 sans qu'il y ait eu au préalable un accord et une cession en bonne et due forme.

Ils demandent un échange avec la mairie afin de parvenir à un accord d'acquisition du terrain par la commune ou la restitution de la parcelle (abandon tracé proposé ?)

**Q19 : Commentaires du commissaire enquêteur :
La demande semble pertinente, la mairie pourrait-elle prendre contact avec les demandeurs pour régler ce différend ?**

Vue durant la permanence en mairie : Mme Martine Bas est propriétaire des parcelles F1021 et F 511. Ne souhaite pas donner l'assise du chemin à la mairie mais souhaite que celle-ci l'acquière à titre onéreux. Le chemin passe donc à l'extérieur du terrain clôturé mais il lui appartient.

2.2.9 ER 22 : chemin des écoles

O13 : Mme SIMONETTA propriétaire des parcelles H1338 et 1339 rappelle que le règlement stipule « les voies (publiques ou privées) doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres ». Or, l'ER 22 chemin de l'école prévoit une largeur de 4m.

Mme Simonetta demande si cette largeur inférieure à 5m bloque à terme la constructibilité des terrains desservis par ce chemin ?

Peut-on envisager d'élargir en prenant de la surface sur les terrains appartenant à la mairie (H293 et 294) plutôt que les terrains de Mme SIMONETTA Marie-José (H1338 et 1339) ?

O50 : Mr Audoli et Mme Prault (parcelle H 483) contestent le tracé de l'ER 22 sur le plan loupe du PLU qui montre un chemin passant sur leur parcelle alors que ce chemin privé ne passe pas chez eux (plan de géomètre joint à l'observation) et demandent des précisions sur l'élargissement du chemin à 4m.

**Q20 : Commentaires du commissaire enquêteur :
Réponses attendues dans la mesure du possible**

2.2.10 ER 23 : traitement des déchets verts

O67 : M. BLEVIN Mme BOEHRES M. DELANGLE Mme TROPLENT évoquent une activité d'épaviste située en sortie du village sur la D4 en direction de Fayence. avec un ruisseau situé en contre-bas dans une trame « Bleue » du PLU donc incompatible avec la protection de la biodiversité « Natura 2000 ».

Il est demandé si la définition d'un STECAL n'aurait pas été plus judicieux ?

**Q 21: Commentaires et question du commissaire enquêteur :
La mairie pourrait-elle donner son avis sur cette question**

2.3 Réseau de transport d'électricité

RTE demande de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Saint-Paul-en-Forêt :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur

Chemin de la gare de Lingostière

06205 NICE CEDEX 3

Q22 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Après vérification, cette information existe bien dans la liste des servitudes du document annexes (document 5 du PLU). En revanche ces servitudes n'apparaissent pas au chapitre 4 des Prescription graphiques générales (document 4.1.3). Cette information peut-elle être ajoutée au document 4.1.3 ?

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones N et Nco du territoire.

RTE demande d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres du règlement spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations)

Q23 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Après vérification, cette information existe bien dans le règlement (article DC2 du document 4.1.1 du PLU). Peut-elle être rappelée dans le règlement aux chapitres traitant des zones N et Nco

Et demande de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Q24 : Commentaires du commissaire enquêteur :

L'information suivante figure dans les dispositions communes DC6 du document de règlement : *Pour l'ensemble des zones, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas : (bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif),*

La mention des lignes HTB peut-elle être ajoutée à l'article DC6 ?

2.4 Points particuliers

O28 : Mr Vieux Champagne propriétaire des parcelles suivantes : H 338-339-340-341-342 et 571-572, s'oppose au classement de ses propriétés en zone Ubj, compte tenu du fait qu'elle

Mme Champy demande la possibilité de repositionner cette parcelle H236 en zone Ua

Q31 Commentaires du commissaire enquêteur :
Réponses attendues dans la mesure du possible

Sur le point particulier de la parcelle H236, m'étant rendu sur les lieux il semblerait en effet pertinent de repositionner cette parcelle en zone Ua : elle est en bordure du village et intégrée à celui-ci (pas d'accès voiture depuis la route départementale avec surplomb de 1,5m).

~~~~~

O23 : Mr Gresse possède les parcelles F614 (à cheval entre zone N et Ubj) et F159 (zone N).

La parcelle F159 est raccordée à l'edf, le téléphone, le tout à l'égout, l'eau.

Mr Gresse souhaiterait une modification de zonage en utilisant l'axe médian du chemin depuis le quai Charlon jusqu'à sa sortie sur la route de Fayence.

**Q32 : Commentaires du commissaire enquêteur :**  
**A minima il faudrait intégrer toute la parcelle F614 en zone Ubj**  
**Quelle est la justification d'avoir défini une zone N en toute proximité du village ?**  
**La demande de Mr Gresse semble justifiée en terme de modification de zonage**

~~~~~

O29 : Monsieur Perrin est propriétaire de la parcelle B 102 ? (zone A) où il existe une maison qui n'est pas représentée sur le plan. Mr Perrin émet un désaccord concernant le PLU, car il pense qu'ils ne pourra pas édifier un abri voiture, une piscine ou autre → voir plan joint à l'observation.

Q33 : Commentaires du commissaire enquêteur :
Les zones A permettent l'édification d'annexes, voir pour réponse.

~~~~~

O32, O64 : Mrs JF, JG et JN Petit ainsi que Mme ML Fache sont propriétaires de la parcelle F 961 en zone UBJ (les Bagarry) et s'opposent au passage de leur parcelle en Ubj car la zone est déjà construite et leur bien va perdre de sa valeur. La parcelle est desservie par une voirie communale. Ils invitent la municipalité à reconsidérer ledit classement de cette partie du quartier des Bagarry ou à rendre constructibles les parcelles vierges en Ubj

**Q34 : Commentaires du commissaire enquêteur :**  
**Réponse attendue dans la mesure du possible**

~~~~~

O36 : Mr et Mme Hertz sont propriétaires de la parcelle B30 du quartier des Moulières. Ils s'étonnent qu'elle puisse être traversée par la frontière des zones UBJ et A ? Ils souhaitent que la totalité de la parcelle soit placée en UBJ.

Q35 : Commentaires du commissaire enquêteur :
Avis favorable, la maîtrise d'ouvrage peut-elle reconsidérer ce point ?

~~~~~

P : Mme Malacria est venue me rendre visite à 3 reprises.



Serait-il possible de préciser un peu plus la réponse afin de bien comprendre ce que contiendra la future OAP:

- S'agissant de l'estimation des besoins en eau :  
en complétant les données d'estimation produites en page 162 du rapport de présentation « Adapter le développement aux capacités » qui esquissent les besoins en eau dans les futures zones urbanisées et dans la zone 2Auf (pôle équestre). On pourra pour cela appuyer les projections sur les calculs présentés au paragraphe 4 (gestion du foncier) du rapport de présentation et en particulier des estimations des capacités d'accueil théoriques et de la consommation des espaces ENAF
- S'agissant de l'échéancier  
en priorisant si possible les ouvertures à urbanisation au fur et à mesure que les ressources en eau le permettront

## 3.2 Consommation d'espaces

La MRAE et le Préfet du Var abordent également la question de la consommation d'espaces relativement à loi Climat et Résilience

Extrait du rapport de présentation page 103 :

« La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour St-Paul une surface de 15,26 hectares. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT – la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 7,63 hectares environ<sup>3</sup>.

Tableau de synthèse page 113 du rapport de présentation :

|                                                                                                                  | Superficie brute           | Superficie artificialisable (nette)                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Parcelle non bâtie de plus de 2500 m <sup>2</sup> dans l'enveloppe urbaine : « dent creuse » classées en zone U. | 4 ha                       | 4000 m <sup>2</sup>                                 |
| Consommation d'espace différée : Emplacement réservé imperméabilisant le sol                                     | 2,4 ha                     | Non estimable car pas de projet défini sur ces ER ; |
| Extensions et annexes autorisées en zones A et N                                                                 | Potentiel maximal : 5,6 ha | Potentiel maximal : 5,6 ha                          |
| <b>Total après approbation du PLU :</b>                                                                          |                            | <b>6 ha</b>                                         |
| Consommation d'espace différée : zone 2AU (2AU = zones non ouvertes à l'urbanisation)                            | 23,1 ha                    | 7,9 ha (estimée)                                    |

En matière de méthodologie de calcul, le PLU fait référence à une consommation brute et nette qui, d'après la MRAE ne doit pas s'appliquer sur la période 2021-2031 :

*Pour la période 2021-2031, on raisonne en consommation d'espaces. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).*

En matière de consommation d'espace, la MRAe présente un bilan prévisionnel 2021-2031 différent de celui du PLU car les surfaces retenues (notamment pour les zones 2AUe et 2AUf) sont des surfaces globales (et non pas nettes)

En matière de consommation d'espace ENAF, l'état fait observer que les consommations des périodes passée et à venir doivent être précisées : en effet, la période 2021-2031 doit bien entendu inclure la période 2021-2024 (précédant la date d'arrêt du PLU), période qui n'a semble-t-il pas été prise en compte dans les calculs présentés dans le tableau ci-dessus.

*Rappel avis Etat :*

*Les OAP du PLU doivent définir un échéancier prévisionnel global d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sur l'ensemble du territoire. Cet échéancier peut planifier certaines zones d'urbanisation futures ou réserves foncières au-delà de 2031. Dans ce cas elles ne seront pas comptabilisées au titre de la période décennale 2021-2031*

*L'urbanisation progressive des zones 2AU devra respecter le phasage des ouvertures à l'urbanisation prévu par l'OAP échéancier. Au-delà de 6 années de l'approbation du PLU, ces zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une révision générale du PLU.*

La maîtrise d'ouvrage indique qu'un chapitre du rapport de présentation sera dédié aux données sur la consommation d'espace NAF sur la période 2014-2024 et les chiffres seront également revus suite à la suppression des piscines et à la réduction des extensions en A et N.

**Q39 : Commentaires du commissaire enquêteur :**

**A partir de 2031, on raisonne en artificialisation nette. L'artificialisation nette est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).**

**La maîtrise d'ouvrage peut-elle confirmer que le chapitre « consommation d'espace NAF » sera bien modifié, clarifié, tiendra compte de la période 2021-2024, comportera un échéancier et permettra de mieux préciser les méthodes de calcul utilisées ?**

### **3.3 Points divers**

---

L'état indique (page 48 du dossier administratif) que l'ER 41 est situé en zone humide faisant partie des zones identifiées par le département (83DPTVAR0135).

Il demande des précisions concernant les enjeux biologiques en présence et souhaite des précisions sur l'incidence du PLU sur cet ER 41.

**Q40 : Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Des informations complémentaires pourront-elles être fournies sur ce point particulier dans les modifications du PLU ?**

La MRAE pointe une incohérence sur le nombre de nouvelles habitations 25 sont indiquées en pages 107 et 152 du rapport de présentation, 20 en page 102 :

**Q42: Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Serait-il possible de rectifier ?**

---

## 4. Informations sur la suite de l'enquête

Ce procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres le 21 octobre 2024 au maître d'ouvrage et commenté dans ses grandes lignes.

Il est accompagné de l'ensemble des observations écrites :

- Le registre papier contenant 5 observations
- Une clé USB contenant les 71 observations déposées dans le registre dématérialisé. Les pièces jointes concernant l'ensemble des observations figurent également sur la clé USB et sont numérotées de la même manière que les observations.

Ont été remis également les versions papier du document administratif et l'ensemble des pièces composant le PLU

Le commissaire enquêteur a rappelé que passé le délai légal de 15 jours accordé au maître d'ouvrage pour produire ses réponses, et sans demande de report de cette autorité, il sera rédigé le rapport d'enquête assorti d'un avis motivé sur le projet comme prescrit par les textes. Ces documents seront délivrés au maître d'ouvrage au plus tard le 16 novembre 2024.

L'avis du commissaire enquêteur pourra être :

- Favorable,
- Favorable avec réserves (ces réserves devront être obligatoirement « levées » ou rejetées en les justifiant. Dans le cas contraire, cet avis avec "réserves" devra être considéré comme défavorable)
- Défavorable.

***PV remis en mains propres le 21/10/2024 à Mr Nicolas Martel, Maire de Saint-Paul-en-Forêt***

***Autres documents remis en mains propres :***

- ***registre papier clôturé par mes soins***
- ***clé USB contenant les 71 observations du public (ainsi que leurs pièces jointes)***
  - ***version papier du dossier administratif***
  - ***version papier des documents composant le PLU***
- ***les 2 cahiers comportant les observations du public durant la période de concertation***

|                                                                                                     |                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le Maire</p>  | <p>Le commissaire enquêteur<br/>Michel Chabaud</p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|