

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	7
2.1.3	Bornes incendie	8
2.1.4	Plus de parkings au centre village	8
2.1.5	Règlement	9
2.1.6	Les emplacements réservés	10
2.1.7	Constructibilité à St Paul en forêt	11
2.2	Les emplacements réservés	11
2.2.1	ER16, 24, 38 : chemin de Baudisset et bouclage Sacquetons	11
2.2.2	ER37 et ER10 : carrefour de Bagarry et chemin des colles	12
2.2.3	ER 19 : aménagements paysagers, jardins et voiries de desserte quartier Charlon	13
2.2.4	ER 5 / ER 6	13
2.2.5	ER 7 (élargissement chemin de la chapelle)	14
2.2.6	ER 1 (déviation)	15
2.2.7	ER 11 (chemin des Bagarry)	16
2.2.8	ER 27 (chemin des bois : Esclouveou ?)	16
2.2.9	ER 22 : chemin des écoles	16
2.2.10	ER 23 : traitement des déchets verts	17
2.3	Réseau de transport d'électricité	17
2.4	Points particuliers	18
3.	OBSERVATIONS DE LA MRAE ET DES PPA	24
3.1	Ressources en eau	24
3.2	Consommation d'espaces	25
3.3	Points divers	27
4.	INFORMATIONS SUR LA SUITE DE L'ENQUETE	29

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)

Dans le présent procès-verbal de synthèse :

Les questions posées par le commissaire enquêteur sont précédées de l'abréviation « **Q** » : Q1, Q2, Q3, etc.

Les réponses apportées par la Commune **sont écrites en rouge** et précédées de l'abréviation « **R** » : R1, R2, R3, etc.

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 Ubj (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 » ;**

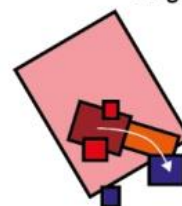
Existe-t-il des contraintes techniques particulières justifiant ce choix de non concentricité (exemple : difficultés d’approvisionnement en eau potable dans une zone donnée) ? La station d’épuration se situant au Nord Ouest du Village, quel élément peut justifier le choix d’un développement du village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

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

R1- REPONSE DE LA COMMUNE : Le schéma concept page 127 réalisé dans le rapport de présentation illustre le concept du principe des couronnes résidentielles qui voient leur densité régresser plus l’on se rapproche des espaces naturels et agricoles. Il s’agit d’un schéma concept et théorique et non d’une cartographie précise du développement de St Paul. Chaque PLU identifie son zonage urbain en prenant en compte la topographie du village, les axes routiers, le niveau d’équipements... St Paul se caractérise par une tâche urbaine en forme « de gant » qui suit plus ou moins la topographie. Cette tâche urbaine représente la délimitation de la zone U : le village ancien est classé Ua et le résidentiel (qui représente la majorité de l’espace urbain de St Paul) est classé en zone Ub. Cette zone Ub se découpe en :

Zone Uba : là où l’axe de développement du village doit s’opérer comme indiqué dans le PADD – choix politique d’axer le développement vers le sud est. Cet axe de développement est illustré dans le PADD ainsi :

Assurer le développement de St Paul pour les générations futures



- Enveloppe urbaine de St Paul
- Coeur du village
- Urbanisation de Charlon et Pascaret
- Plateau de Pincounillier
- Les extensions sud

Zone Ubb : zone complémentaire à la zone Uba. Le haut du plateau de Pincounillier est en Ubb pour conserver une densité un peu plus faible qu’Uba, plus aérée, plus ouverte sur le grand paysage. C’est là que la trame verte est aussi importante. Ubb concerne aussi les coteaux exposés sud, situés au-dessus de la route de Bagnols en entrée de ville, afin d’éviter de trop artificialiser les sols sur ces versants.

Zone Ubj : zone stabilisée suite au Plan Marshall. Cette troisième couronne n’est pour l’instant pas retenue pour accueillir de la densification. Toutefois, ces quartiers sont classés en zones U : lorsque le plan Marshall permettra de nouveaux droits à construire, la troisième couronne pourra voir son règlement modifié en vue d’autoriser de la constructibilité (transformation de Ubj en Ubc par exemple).

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

R2- REPONSE DE LA COMMUNE : Toutes les zones 2AU représentent des zones de « projet pour l'avenir », c'est-à-dire après le Plan Marshall. La municipalité avait deux choix : soit n'inscrire aucun projet dans son PLU (aucune zone 2AU), soit inscrire ses projets en zones 2AU, zonage réglementaire autorisant la commune à délimiter les zones à projet sans pour autant les ouvrir à l'urbanisation. St Paul a retenu ce second choix. C'est pourquoi le PADD mentionne ces zones à projet, et le zonage (qui doit traduire le projet politique exprimé dans le PADD) les délimite en zones 2AU.

Pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU, la commune devra justifier que les dents creuses existantes en zones U viabilisées, sont urbanisées ou voie de l'être (PC déposé, Permis d'aménager...).

Néanmoins, chaque zonage 2AU nécessitera : une enquête publique avant d'être ouvert à l'urbanisation, ainsi qu'un avis circonstancié de chaque PPA et du Préfet. En outre, la compatibilité avec le futur SCOT devra également être justifiée. Cela signifie que les périmètres des zones 2AU évolueront très certainement « à la baisse » au moment de leur ouverture à l'urbanisation.

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 cœur du village, ne puisse pas faire partie de la trame verte urbaine.

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

R3- REPONSE DE LA COMMUNE : à l'époque, la commune s'était entendue avec les parents et grands parents de M. CAÏS qui étaient d'accord pour la zone 2AU. La zone 2AUb peut être réduite ou conserver son périmètre. Il n'y aucun contenu réglementaire dans le règlement des zones 2AU : ni emprise, ni hauteur, aucune règle relatives aux futures constructions. En effet aucune zone 2AU ne peut être ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. Cette étape sera à réaliser lors de l'ouverture à l'urbanisation qui s'effectuera après le plan Marshall... Lors de l'ouverture à l'urbanisation une concertation avec les propriétaires sera à nouveau organisée, afin notamment de définir ensemble les règles futures de la greffe urbaine qui seront traduites au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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**

R4- REPONSE DE LA COMMUNE : le problème vient des canalisations qui ne sont plus aux normes et non des bornes. Le rajout de nouvelles bornes est loin d'être inutile puisque la fonction d'une borne consiste à assurer la sécurité des habitants même dans les quartiers « inconstructibles ».

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**

R5- REPONSE DE LA COMMUNE : cette remarque ne rentre pas dans le cadre de l'enquête publique, ni dans le PLU.

Pour répondre à Mme QUEROI et Monsieur MACHET, le PC déposé sur les parcelles H 293-294 prévoyait le maintien du parking pour déposer les enfants à l'école.

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 %) ?

R6- REPONSE DE LA COMMUNE : il est proposé de fixer l'emprise au sol à 12 % en Ubb peu importe la superficie du terrain.

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

R7- REPONSE DE LA COMMUNE : il est proposé de fixer l'emprise au sol à 12 % par peu importe la superficie du terrain.

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**

R8- REPONSE DE LA COMMUNE : La distance par rapport aux limites sera réduite à 4 mètres en Uba et Ubb.

Les règles du PLU s'appliqueront lorsque le PLU sera opposable.

Les annexes déjà existantes n'auront aucune obligation à se soumettre au PLU sauf si le pétitionnaire décide de les modifier.

Dans le PLU arrêté, un seul abri de jardin est autorisé limité à 15 m² au sol : Cette superficie sera majorée à 20m² et au maximum 2 abris de jardins

Le lexique (pièce 4.1.2 du PLU, en page 5) donne la définition de « l'emprise au sol » et les terrasses telles que décrites sont bien mentionnées.

Si le carport tel que décrit n'est pas une construction il ne sera pas constitutif d'emprise au sol.

En zone N et conformément à la demande de l'Etat les extensions des constructions seront autorisées dans la limite de 30m² de SDP plafonnées à 250m² maximum (SDP totale). En outre, concernant les annexes : la construction des garages limités à 40m², des abris de jardins limités à 20m² et des abris bois limités à 10m²

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**

R9- REPONSE DE LA COMMUNE : La commune prévoit de supprimer quelques emplacements réservés qui, aujourd'hui, ne sont plus cohérent ou non réalisable (en raison de constructions existantes par exemple...) tels que le 19, 5, 6, 23 ... et de modifier le tracé d'autres ER comme l'ER 16, 11, 15, ...

Toutefois, l'outil « ER » prévu par le code de l'urbanisme, est un outil traduisant une politique d'action foncière active : ceci est nécessaire pour prévoir l'avenir et assurer la sécurité et la salubrité (accès pompiers, réseaux d'eau, assainissement, ...). D'autres collectivités peuvent délimiter des terrains en emplacement réservé en vue d'acquérir

le foncier pour y assurer une gestion publique (exemple : le Département, l'Etat, une Communauté de Communes...).

Le PLU est une première étape pour identifier le foncier à acquérir (objectif des ER) : Un emplacement réservé ne constitue en aucun cas une emprise future pour un aménagement déterminé par un relevé de géomètre. Il s'agit d'une emprise foncière que la commune envisage d'acquérir pour réaliser un projet : l'ER est de l'ordre de l'intention.

Au cas par cas, parcelle par parcelle, la commune entrera en négociation et effectuera un bornage. Ainsi, dans le cas où l'ER concerne un élément bâti ou végétal qu'il convient de conserver, un muret, une clôture, un fossé, le tracé définitif pourra être modifié.

Enfin, et particulièrement à St Paul, les ER positionnés sur des voiries consistent simplement à acquérir le foncier supportant la voirie, car trop souvent le foncier n'appartient pas au domaine public.

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 Fragale, 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 ?

R10- REPONSE DE LA COMMUNE : Aucune enquête n'a été faite auprès des riverains propriétaires. Le code de l'urbanisme ne le prévoit pas. En outre, il n'y a pas de projet d'envergure de prévu dans ce quartier qui doit conserver son caractère rural. L'ER16 est prévu pour acquérir le foncier sur 4 mètres de largeur.

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 4 mètres ?

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 ?

R11- REPONSE DE LA COMMUNE : L'ER 16 sera réduit à 4 mètres de largeur.

L'ER 16 a été positionné afin de fluidifier le trafic existant et assurer un bouclage du quartier. Suite à l'enquête publique l'ER 16 sera réduit à une largeur réglementaire de 4 mètres.

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 ?)

R12- REPONSE DE LA COMMUNE :

ER 37 : il sera maintenu.

ER 10 : il sera maintenu. Cet ER a été positionné pour l'acquisition du foncier et l'aménagement d'une aire de retournement en partie finale

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 ?

R13- REPONSE DE LA COMMUNE : favorable à la suppression de l'ER 19 (une habitation a été construite depuis plus de 2 ans, un autre PC pour des garages a été déposé et actuellement en cours d'instruction en mairie). Les jardins partagés ne sont pas situés sur cette parcelle mais sur la parcelle voisine.

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 ?

R14- REPONSE DE LA COMMUNE : favorable à la suppression de ces deux ER 5 et 6.

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.

Q15 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette dernière portion de l'ER 7 peut-elle être supprimée pour les mêmes raisons qu'indiquées en Q14 ?

R15- REPONSE DE LA COMMUNE :

L'ER 7 de 4 mètres sera conservé : La liste des ER (pièce 4.1.3 du PLU) indique que l'élargissement n'est qu'à 4 mètres, ce qui est nécessaire pour la sécurité publique ; de plus, la portion indiquée en « violet » sur la carte suivante devra bénéficier de travaux en vue de re dimensionner le réseau AEP qui est sous dimensionné actuellement.

EXTRAIT carte diagnostic technique des services eau et assainissement pays de Fayence – juin 2024	Légende
	Travaux - Canalisation AEP — Extension/Renforcement à créer — Tronçon à renforcer — Tronçon sous-dimensionné — Tronçon sous-dimensionné à échéance du SD

O20 : Mr Dhusher est propriétaire de la parcelle H1062

Concernant l'élargissement du chemin de la chapelle à 4m (ER 7) demande s'il est envisagé de l'élargir de 4 m de plus c'est à dire à 8m de largeur ?

Mr Dhusher indique que le tracé de l'ER 7 sur le plan loupe est différent de celui du cadastre : est-il envisageable de modifier l'emprise du chemin en la détournant en bordure de la parcelle ?

Q16 : Commentaires du commissaire enquêteur :
Réponses attendues dans la mesure du possible

R16- REPONSE DE LA COMMUNE : Oui, l'ER 7 peut être redessiné à 4 mètres en suivant le cadastre.

2.2.6 ER 1 (déviation)

O28 : Mr Vieux Champagne est propriétaire des parcelles suivantes : H 338-339-340-341-342 et 571-572 quartier Vigne de Maure

Sans remettre en cause la nécessité de la déviation, il souhaite reconsidérer son tracé pour qu'il passe plus en bordure de ses parcelles en respectant l'équité avec les parcelles voisines et les éléments patrimoniaux anciens, une discussion sur ce sujet ayant déjà eu lieu avec la municipalité précédente

Mr Vieux Champagne propose un tracé alternatif qui représenterait une longueur de déviation plus courte (113m au lieu de 139m) → Voir graphique dans le dossier complet des observations.

Quelque soit le tracé retenu, l'édification d'un mur acoustique relativement long est également demandé. Cette préoccupation de tracé de la déviation est la préoccupation majeure de Mr Vieux Champagne.

O67 : M. BLEVIN Mme BOEHRES M. DELANGLE Mme TROPLENT

Demandent à ce que le tracé de l'ER 1 qui traverse « Pascaret » par le sud soit revu car son tracé pourrait être facilement modifié de façon à léser le moins possible les propriétaires concernés

Q17 : Commentaires et question du commissaire enquêteur :

La mairie pourrait-elle prendre contact avec le demandeur (Mr Vieux Champagne) pour une discussion sur le tracé de l'ER 1 afin de trouver un compromis acceptable.

R17- REPONSE DE LA COMMUNE : Le Département, par courrier daté du 22 juillet 2024, a demandé que l'ER n°1 soit au bénéfice de la Commune : Le tracé porté au plan sera maintenu. Si un jour la commune souhaite en faire l'acquisition, les négociations se feront à ce moment-là.

2.2.7 ER 11 (chemin des Bagarry)

O21 : Mme Emilie Bender estime que la longueur de l'ER 11 est excessive dès lors que seule une portion limitée de cette voie (approximativement entre l'impasse des chênes blancs et l'impasse Charlon) n'atteint pas, à ce jour, une bande de roulement de 4 mètres.

Mme Bender demande de réduire et limiter au strict nécessaire cet emplacement réservé à la portion du Chemin des Bagarry qui pourrait être concernée par cette nécessité d'élargissement.

Q18 : Commentaires et question du commissaire enquêteur :

La mairie pourrait-elle donner son avis sur cette demande

R18- REPONSE DE LA COMMUNE : Redessiner le tracé de l'ER11 là où la voie n'atteint pas 4 mètres est possible : pour cela, la mairie devra fournir un plan avec le tracé final retenu.

2.2.8 ER 27 (chemin des bois : Esclouveou ?)

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 ?

R19- REPONSE DE LA COMMUNE : le Maire a déjà eu plusieurs échanges physiques et téléphoniques avec M. DA SILVA SECIO. La commune est favorable à l'acquisition de l'emprise de l'ER 27.

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**

R20- REPONSE DE LA COMMUNE : L'article Ub23 impose une largeur de voie à 5 mètres pour construire. Or l'ER 22 est porté à 4 mètres. L'article Ub23 est à reprendre pour imposer 4 mètres.

Le dessin du tracé sera repris pour éviter une parcelle privée et « mordre » sur du foncier public. Il sera également réduit en son extrémité pour ne pas concerner la parcelle 483 et 914.

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**

R21- REPONSE DE LA COMMUNE : Il n'y a pas d'activité d'épaviste à l'emplacement de l'ER23. L'ER n°23 sur la parcelle A139 sera supprimé, la parcelle étant déjà communale. La parcelle conserve son zonage naturel.

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 ?

R22- REPONSE DE LA COMMUNE : Les Servitudes d'Utilité publiques sont listées dans le document 5 du PLU. Elles sont toutes reportées sur le plan fourni par les services de l'Etat, pièce n° 4.2.5 du PLU : « Plan des SUP ».

Une Servitude d'Utilité publique n'est pas une Prescription Graphique Règlementaire telle que celles listées dans la pièce 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

R23- REPONSE DE LA COMMUNE : L'intérêt d'avoir rédigé des articles Dispositions Communes « DC » était de ne plus « copier-coller » les règles dans chaque zone, afin d'alléger le PLU. Toutefois, si cette demande s'avère indispensable, la règle émanant de RTE pourra être rappelée en zone 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 ?

R24- REPONSE DE LA COMMUNE : Favorable.

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 sont très proches du village et de l'école, qu'elles bénéficient de l'assainissement collectif, de l'eau potable et de l'électricité. Il demande leur reclassement en zone Ubb.

Q25 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse attendue dans la mesure du possible

R25- REPONSE DE LA COMMUNE : L'urbanisation à St Paul doit être ciblée sur certains quartiers et non pas dans l'ensemble des quartiers bâtis : le PADD explique que le développement urbain suit un axe orienté du village vers le sud-est : les zones Uba et Ubb ont été dessinées en ce sens. Le reste des quartiers bâtis sont classés en Ubj, zone stabilisée.

La zone Ubj concernée, se situe au sud de la zone 2AU, au sud de la future « déviation » et à l'est de la RD4 : elle n'est pas située sur l'axe majeur du développement urbain communal orienté vers le sud-est. Tout le secteur sud de Pascaret est en troisième couronne. Cette troisième couronne n'est pour l'instant pas retenue pour accueillir de la densification. Toutefois, ces quartiers sont classés en zones U : lorsque le plan Marshall permettra de nouveaux droits à construire, la troisième couronne pourra voir son règlement modifié en vue d'autoriser de la constructibilité.

REPONSE DE LA COMMUNE : favorable à modifier le tracé de la zone Ua et permettre que la parcelle de Mme CHAMPY soit située zone Ua et non en 2AUb.

#####

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 termes de modification de zonage

R32- REPONSE DE LA COMMUNE : Oui, le tracé Ubj devra concerner l'intégralité de la parcelle F614. Le zonage N sera en revanche conservé sur toutes les parties sud des parcelles bordant le vallon. (voir plan suivant)



#####

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'il 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.

R33- REPONSE DE LA COMMUNE : même réponse que le C.E (voir règlement spécifique aux zones A) et consulter également l'avis de la CDPENAF qui impose des évolutions sur règlement de la zone A.

#####

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

R36- REPONSE DE LA COMMUNE : les terrains de Mme MALACRIA ne sont plus constructibles depuis plusieurs années. Elle avait déjà obtenu des PC mais n'a jamais construit.

&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&

O52 : Mme Bourrier est en indivision de la parcelle H 301 (zone Ubb) et souhaite que la zone Ubb située au nord du chemin de la chapelle passe en zone Uba pour une cohérence urbanistique

Q37 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Mme Bourrier en zone Ubb peut actuellement construire avec une emprise au sol de 400 m²

R37- REPONSE DE LA COMMUNE : même réponse que le C.E (voir règlement applicable aux zones Ubb). Le propriétaire peut encore construire sur ces terrains. Le zonage Ubb sera maintenu.

3. Observations de la MRAE et des PPA

La Maîtrise d'ouvrage ayant produit une réponse à la MRAE et à chaque PPA avant le début de l'enquête, ces réponses font partie du 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.

Il est à noter qu'une majorité de points soulevés par les différents services consultés ont été pris en compte par la maîtrise d'ouvrage.

Le rapport d'enquête listera in fine les recommandations concernant les points importants à faire figurer dans la modification des documents composant la version définitive du PLU conformément aux engagements de la maîtrise d'ouvrage dans ses réponses aux PPA.

3.1 Ressources en eau

La MRAE, le Pays de Fayence, le Préfet du Var demandent plus de précisions sur les estimations de ressources en eau nécessaires pour chaque projet d'urbanisation ainsi qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation tenant compte de ces estimations

La maîtrise d'ouvrage propose dans ses réponses aux PPA de compléter le document N°3 du PLU par l'ajout d'une OAP « eau » qui détaillera le mécanisme permettant la réouverture progressive des zones après amélioration des ressources en eau (dossier administratif page 118).

Q38 : Commentaires du commissaire enquêteur :

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

R38- REPONSE DE LA COMMUNE : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « eau » utilisera comme base de travail la planche graphique du zonage Adduction d'Eau Potable (AEP) établi par le Pays de Fayence en septembre 2024.

L'OAP « eau » identifiera les parcelles situées en zones Uba, Ubb et Ubj selon le zonage d'eau potable établi par le Pays de Fayence : 3 types de classement seront définis :

- Les parcelles U desservies par l'AEP
- Les parcelles U raccordables par l'AEP
- Les parcelles U non desservies par l'AEP et qui devront être équipées pour pouvoir bénéficier de la constructibilité.

Cette planche graphique précisera l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

- 1- Ouverture prioritaire : les zones U desservies et raccordables par l'AEP
- 2- Ouverture dans un second temps :
 - a. les zones U non desservies par l'AEP aujourd'hui, et qui devront être équipées « zones U à équiper ».
 - b. les zones 2AU raccordables.
- 3- Ouverture ultérieure : les zones 2AU non desservies.

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 ».

Tableau de synthèse page 113 du rapport de présentation :

	Superficie brute	Superficie artificialisable (<i>nette</i>)
Parcelle non bâtie de plus de 2500 m ² dans l'enveloppe urbaine : « dent creuse » classées en zone U.	4 ha	4000 m ²
Consommation d'espace différée : Emplacement réservé imperméabilisants 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
Total après approbation du PLU :		6 ha
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 reprécisées : 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 donnée. » (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 ?

[PV de synthèse relatif à l'élaboration du PLU de Saint-Paul-en-Forêt](#)

R39- REPONSE DE LA COMMUNE : La méthodologie relative à la consommation de l'espace évolue constamment et diffère selon les sources (doctrine DDTM du Var, méthodologies du CEREMA, diagnostic artificialisation de l'Etat, commentaires de la MRAE...), et les récentes déclarations ministérielles traitant du ZAN laissent entrevoir un nouveau mode de calcul.

Ainsi, afin de clarifier la situation, BEGEAT a sollicité la tenue d'un atelier de travail avec la DDTM. Suite à cet atelier de travail, portant sur cette thématique, avec les services de l'Etat en DDTM de Toulon, organisé en septembre 2024, il a été convenu :

- De ne pas utiliser « mon diag arti » dans le PLU.
- Dans le PADD : De fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace au titre du L151-5 au regard de la consommation passée ces 10 dernières années (2014-2024).
- Dans le rapport de présentation : d'établir la consommation effectuée entre 2011 et 2020 (déjà présent dans le rapport) et d'indiquer la consommation prévue entre 2021 et 2031 en distinguant :
 - ce qui a été consommé entre 2021 et 2024
 - ce qui sera consommé entre 2025 et 2031 avec le PLU. Sans compter les zones 2AU car toutes ne s'ouvriront à l'urbanisation qu'après 2031.
- Dans les OAP : établir un phasage.

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 ?

R40- REPONSE DE LA COMMUNE : La zone Humide citée par l'Etat concerne une mare temporaire, située en bas-fond en tête du bassin versant. La localisation n'est pas précise. IL conviendra, avant d'aménager le foncier désigné par l'ER n°41, d'effectuer une prospection de terrain en vue d'identifier avec précision le site concerné et de le protéger. Ce point sera précisé dans l'intitulé de l'ER avec le rajout « protection de la zone humide ».

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 :

Q41 : Commentaires du commissaire enquêteur :

Serait-il possible de rectifier ?

R41- REPONSE DE LA COMMUNE : Il n'y a pas d'incohérence : les pages 107 et 152 estiment à 25 le nombre de nouvelles constructions théoriquement envisageables, sans application du coefficient de rétention foncière (ceci est même indiqué en page 107). Il s'agit d'une production maximale, sans prise en compte de la rétention, des successions, des délais de vente, etc...

Alors qu'en page 102, il a été appliqué ce coefficient de 20% (comme cela est indiqué en haut de colonne) qui aboutit à 20 logements. Ce coefficient prend en compte la rétention foncière qui correspond au décalage entre le foncier théoriquement

constructible, et celui qui se construira effectivement. Il est généralement estimé entre 20 et 30%. Pour estimer le nombre de résidences principales puis le nombre d'habitants, le coefficient de rétention foncière doit être pris en compte.

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***

Le Maire	Le commissaire enquêteur Michel Chabaud
----------	--

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 Michel Chabaud Réponses reçues le 31/10/2024 par courriel</p> 
---	--