

Nombre de conseillers :

En exercice : 19

Présents : 14

Votants : 17

OBJET :
2024/12

BILAN DE LA
CONCERTATION
CONSÉCUTIVE AU DÉBAT SUR
LES ORIENTATIONS
GÉNÉRALES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES
ET À L'ÉVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

*
ARRÊT DU PROJET DE
PLAN LOCAL
D'URBANISME

L'an deux-mille-vingt-quatre,
Le vingt-huit mars,

Le Conseil Municipal de la Commune de **Saint-Paul-en-Forêt**, dûment convoqué, s'est réuni en **session ordinaire** salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur **Nicolas MARTEL, Maire**.

Date de convocation du Conseil Municipal : **samedi 23 mars 2024**

Présents : M^{mes} et MM. ADJIMI, ALBERTINI, BESSON, BLEVIN, BOEHRES, BOUHET, BOURRE, GIORDANO, MARTEL, PIERANTONI, ROBBE, ROIRON, TALLENT et TROPLENT

Représenté(s) : Mme BADET par Mme ROBBE, M. DELANGLE par Mme TROPLENT et Mme LEREBOURG-VIGÉ par Mme PIERANTONI

Absent(s) excusé(s) : Mme ANTONBRANDI et M. DHOBIE

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-14 et suivants, R.153-3 et suivants,

VU la délibération n°42/2012 du conseil municipal de Saint-Paul-en-Forêt prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du **15 novembre 2012**,

VU la délibération n°39/2016 du conseil municipal de Saint-Paul-en-Forêt actant le premier débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du **28 avril 2016**,

VU la délibération n°22/2018 du conseil municipal de Saint-Paul-en-Forêt actant le second débat sur les orientations générales du PADD en date du **29 mars 2018**,

VU les réunions associant tout ou partie des Personnes Publiques Associées (PPA) et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) tenues en Mairie de Saint-Paul-en-Forêt, les **3 février 2015, 7 avril 2016 et 13 octobre 2022**,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fayence approuvé par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Fayence le **9 avril 2019**, avec lequel le PLU doit être compatible,

VU la délibération n°210608/01 du **8 juin 2021** du conseil communautaire prescrivant la révision du SCoT du Pays de Fayence,

VU les évolutions du projet de SCoT inscrites et actées lors du débat en conseil communautaire sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en date du **28 juin 2023**,

VU la réunion de travail associant la DDTM et la Communauté de Communes Pays de Fayence intervenue le **20 mars 2023** ayant pour objet la ressource en eau et l'intégration de la « pause de la constructibilité » dans les documents d'urbanisme communaux,

VU la délibération n°40/2023 du conseil municipal de Saint-Paul-en-Forêt actant le troisième débat sur les orientations générales du PADD en date du **28 septembre 2023**, lequel prend en considération les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du projet de révision du SCoT du Pays de Fayence,

VU l'évaluation environnementale réalisée au titre de l'article R.122-7 du code de l'environnement, incluse dans le rapport de présentation du projet de PLU de Saint-Paul-en-Forêt, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme,

VU les différentes pièces composant le projet de PLU, lequel constitue l'annexe de la présente délibération, transmis aux membres du conseil municipal par courriel en date du 19 mars 2024,

VU l'avis favorable de la commission municipale « Plan Local d'Urbanisme », émis en date du 20 mars 2024,

VU les observations formulées par les administrés dans le cadre de la consultation publique intervenue du 04 au 25 mars 2024 inclus,

1. PRÉAMBULE

Monsieur le Maire rappelle les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui ont conduit au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et à la traduction de ces objectifs dans les documents règlementaires du projet de PLU :

- ▶ Assurer un développement harmonieux de la commune s'appuyant sur le caractère rural de St-Paul à travers son habitat villageois et résidentiel, ses espaces agricoles et forestiers, ses paysages à préserver mais aussi à travers son potentiel touristique et de développement économique. L'appartenance de la commune au pays de Fayence est également à prendre en compte.
- ▶ Permettre aux habitants actuels et futurs d'évoluer dans le cadre naturel et urbain de qualité.
- ▶ Clarifier les limites entre les zones naturelles, agricoles et urbaines.
- ▶ Définir un parti d'aménagement permettant d'améliorer les conditions d'accès au village et de sécuriser sa traversée.
- ▶ Proposer des zones de développement urbain à proximité du village.
- ▶ Mettre en œuvre un projet d'aménagement touristique et d'activité de haute qualité environnementale.
- ▶ Traduire une volonté de réduire les risques et nuisances de toute nature.

En outre, l'élaboration du PLU prend en compte le SCoT du Pays de Fayence approuvé en 2019 et mis en révision depuis le 8 juin 2021. Le Conseil Communautaire du Pays de Fayence a acté, lors du débat du 28 juin 2023, un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) intégrant la problématique intercommunale liée à la ressource en eau. En effet, il s'avère que cette ressource n'est plus suffisante pour répondre aux besoins actuels du territoire. C'est pourquoi, les communes composant la Communauté de Communes du Pays de Fayence doivent freiner leur développement pour une durée indéterminée (délai de réalisation des actions du plan dit Plan Marshall). Durant cette période, la délivrance de droits à construire sera en pause, permettant ainsi de préserver les capacités d'alimentation en eau potable pour les habitants, jusqu'à la réalisation de nouveaux aménagements visant à sécuriser l'approvisionnement. L'ouverture à l'urbanisation sera, en conséquence, liée à la sécurisation de la ressource en eau et à l'exécution de travaux d'adduction et de renforcement des réseaux d'eau potable. Les quartiers d'habitation non ouverts à l'urbanisation pourront être constructibles et accueillir de nouvelles constructions après réalisation de ces travaux. Les ouvertures à l'urbanisation s'effectueront après modification ou révision du PLU.

Monsieur le Maire rappelle les modalités de concertation fixées par le conseil municipal dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : il était prévu des réunions publiques et la mise en place d'un livre blanc.

2. LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

Les objectifs de cette concertation étaient :

- D'informer les habitants de la commune, ainsi que les différents partenaires institutionnels et locaux sur l'élaboration de ce document stratégique pour la commune.
- De mettre à disposition des habitants de la commune, ainsi que des différents partenaires institutionnels et locaux, les moyens de se prononcer sur les enjeux de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme et leur traduction dans le document d'urbanisme.

La concertation et l'information du public ont été réalisées de la manière suivante :

- ✓ Une première réunion publique a été organisée le **3 février 2015**.
- ✓ Une plaquette informative a été diffusée en mars 2016.
- ✓ Une seconde réunion publique a été organisée le **7 avril 2016**.

- ✓ Deux premiers projets de PADD ont été présentés en conseils municipaux du **28 avril 2016** puis du **29 mars 2018**.
- ✓ Le bulletin municipal de **janvier 2023** a fait état de la sécheresse exceptionnelle de 2022 imposant une restriction de la consommation d'eau.
- ✓ Le nouveau projet de PADD a été présenté en conseil municipal le **28 septembre 2023**.
- ✓ Le bulletin municipal de **janvier 2024** fait état de l'avancement du PLU et du PADD qui intègre désormais les contraintes résultant de l'insuffisance de la ressource en eau.
- ✓ Une mise à disposition publique du projet de PLU a été organisée du **4 au 25 mars 2024** en mairie, où les documents du PLU ont été mis à disposition du public pour remarques et observations.
- ✓ L'avis de consultation publique sur le projet de PLU, ainsi que l'intégralité des pièces, ont été mis en ligne en **mars 2024**.
- ✓ Un registre a été mis à disposition en mairie pour recueillir les observations du public.

3. BILAN DE LA CONCERTATION

A ce stade de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme, et conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, il convient de tirer le bilan de la concertation.

Monsieur le Maire en présente ainsi le bilan :

C'est au cours du mandat 2014-2020 que les premières esquisses du projet de PLU ont été présentées. Les discussions portaient alors sur le projet de développement de l'urbanisation sur les « terrains Grime » le long de la route départementale RD56, ainsi que sur la constructibilité en zones d'habitat diffus. L'application des lois dites SRU, Grenelle II, ALUR, Climat et Résilience, notamment, impose désormais la sobriété foncière : l'étalement urbain doit être limité et compatible avec le SCoT du Pays de Fayence. La première version du PLU a donc été retravaillée et les zones constructibles ont été réduites.

Lors des réunions publiques, a été également abordée l'hypothèse de la création d'une zone économique à Vigne de Maure : in fine, et suite aux débats, ce projet n'est plus d'actualité et seules des habitations pourront y être édifiées.

En revanche, les orientations traitant de la préservation des espaces naturels, agricoles, et des continuités écologiques n'ont pas fait l'objet de remarques particulières.

Depuis 2020, soit le début du second mandat, après la pause due au COVID-19, les élus ont travaillé sur les pièces règlementaires du PLU (zonage, règlement...), principalement pour les adapter au contexte législatif et territorial : compatibilité SCoT, loi climat et résilience.

La sécheresse de 2022, et ses conséquences sur l'urbanisme du territoire du Pays de Fayence, ont donné un coup d'accélérateur à la révision du SCoT : la rareté de la ressource en eau implique une pause de l'urbanisation.

Ainsi, une dernière version du PADD du PLU de Saint Paul a été présentée en conseil municipal en septembre 2023 : ses grandes orientations, traduisant la pause de l'urbanisation et le report des projets urbains, poursuivent l'intérêt général. Le PLU finalisé a été soumis à la concertation du public en mars 2024. L'objectif de cette consultation publique est de recueillir les avis de la population concernée sur ce projet, avant l'enquête publique prévue au second semestre 2024.

Une commission PLU s'est tenue le 20 mars 2024 pour donner suite à la consultation. Les principales remarques portent sur les emplacements réservés, d'une part, ou constituent des demandes de modification de zonage et de modification des règles de constructibilité en zones résidentielles, d'autre part.

Les Emplacements Réservés (ER) ont été positionnés conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme qui permet à la Commune de délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou encore aux espaces verts.

Monsieur le Maire rappelle que le droit de délaissement prévu à l'article L.230-1 du code de l'urbanisme permet de mettre en demeure la Commune bénéficiaire de cet ER d'acquiescer le bien. Chaque ER positionné indique une intention d'acquiescer le foncier en vue de réaliser l'objet de l'ER. Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délai pour la réalisation de ces projets. Bien entendu, toute discussion est ouverte avec les propriétaires concernés, et le tracé actuel des ER est susceptible d'être modifié par la commune au vu du relevé de géomètre, en vue de l'établissement du tracé définitif. En conséquence, la Commune maintient les projets d'ER.

En second lieu, les demandes de modification de zonage ont été prises en compte de la façon suivante : les petites parcelles déjà bâties et prévues pour être en Ubb ont été reclassées en Uba car le règlement leur permettra une extension des constructions. Le dessin de la trame verte identifiée au zonage a été revue et corrigée suites aux observations. L'erreur matérielle de la zone Ubj de Font de l'Abey a été corrigée : ainsi les parcelles 126 à 129 ont été reclassées en Ubj. Les zones agricoles ont été étendues comme proposé. En revanche, les habitations situées à l'extrémité de Maugariel et des Laurons (hors Parties Actuellement Urbanisées ou PAU) conservent leur classement en N, lequel permet toutefois des extensions des constructions ainsi que des annexes. La parcelle H236 conserve son classement en 2AUb, au regard de la superficie de la parcelle qui permettrait trop de constructibilité si celle-ci était classée en Ua.

Enfin, le règlement a été complété à l'article Ub17 afin de distinguer le coefficient de jardin entre Ub et Ubj ; à l'article Ub5 afin d'ajouter le bénéfice des dispositions de l'article R.151-42 du code de l'urbanisme qui permettent une majoration de 10% de l'emprise au sol en cas de construction faisant preuve d'efficacité énergétique ; aux articles DC6 et DC7 afin de réduire le recul imposé en cas d'extension d'une construction existante ; à l'article DC24 afin d'y ajouter une règle générale rappelant la nécessaire prise en compte de la ressource en eau pour tout projet de construction, qu'importe le zonage du PLU.

Ainsi, l'essentiel des remarques ont été prises en compte. Toutes remarques ne pouvant être prises en compte à ce stade de la procédure devront être formulées auprès du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique prévue au second semestre 2024 : en cas d'avis favorable de sa part, celles-ci pourront être soumises au vote du conseil municipal pour approbation.

4. Conclusion

Considérant que les modalités de la concertation, prévues par la délibération précitée du **15 décembre 2012**, ont été respectées et que la concertation a permis de faire évoluer le projet de PLU notamment en retravaillant les plans de zonage et le règlement.

Monsieur le Maire confirme que l'élaboration du PLU a été dictée par le souci permanent de mettre en place un document du droit des sols garant d'un développement durable dans le temps, et raisonné pour Saint-Paul-en-Forêt. Il insiste sur l'insuffisance de la ressource en eau qui impose un frein au développement communal. Le développement futur dépend donc de la sécurisation de l'approvisionnement en eau et des travaux prévus par le Plan Marshall. Le PLU de St Paul répond à la pause de l'urbanisation, c'est une première étape. Dans un second temps, le PLU sera modifié ou révisé après réalisation des actions du plan intercommunal dit « Plan Marshall », par la Régie des Eaux de la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

Considérant qu'aux termes des articles L.153-14 et R 153-3 du code de l'urbanisme, la délibération qui « arrête » le projet de Plan Local d'Urbanisme peut simultanément « tirer le bilan de la concertation ».

Sont annexées à la présente délibération toutes les pièces composant le projet de PLU, soit :

- Document 1 : le rapport de présentation, contenant l'évaluation environnementale,
- Document 2 : le PADD,
- Document 3 : les OAP,
- Documents 4 : les pièces règlementaires écrites et graphiques,
- Document 5 : les annexes générales.

Considérant que le projet de Plan Local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal,


Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

Décide, à la majorité absolue des membres présents et représentés (par 13 voix pour, par 4 voix contre et 0 abstention) :

- ▶ **DE TIRER UN BILAN** positif de la concertation, tel que présenté ci-dessus et de l'arrêter ;
- ▶ **D'ARRÊTER** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- ▶ **DE DIRE** que le projet de Plan Local d'Urbanisme « arrêté » sera transmis dans les prochains jours aux personnes consultées en application des articles L.132-7, L.153-16, L.153-17 du code de l'urbanisme qui donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de Plan Local d'Urbanisme. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés sans observation.
- ▶ **DE PRÉCISER** que le projet de Plan Local d'urbanisme arrêté sera transmis aux personnes publiques suivantes :
 - à Monsieur le Préfet
 - à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
 - à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
 - à Monsieur le Président du Conseil Régional
 - à Monsieur le Président du Conseil Départemental
 - à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fayence
 - à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
 - à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
 - à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
 - à Monsieur le Président de l'Institut National des Appellations d'Origine
 - à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière
 - à Mesdames et Messieurs les Maires des communes limitrophes
- ▶ **DE PRÉCISER** en outre que le PLU sera soumis à enquête publique, après réception des avis des organismes précités et après réception de l'avis du Préfet, de la CDPENAF et de la MRAE ; qui disposent de 3 mois maximum pour émettre un avis à compter de la réception du PLU. Ces avis feront partie du dossier d'enquête publique.
- ▶ **DE DIRE** que conformément à l'article L.133-6 du code de l'urbanisme, le dossier du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'arrêté par le conseil municipal et annexé à la présente, est tenu à la disposition du public.

*Fait et délibéré en l'hôtel de ville, le jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.*

Le 28 mars 2024

Le Maire,

Nicolas MARTEL

