

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

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête E24000033/83

Conduite du 16 septembre 2024 au 17 octobre 2024



Michel Chabaud
commissaire enquêteur

TABLE DES MATIERES

1.	PRESENTATION	4
1.1	Objet de l'enquête publique	4
1.2	Présentation de la commune de Saint-Paul-en-Forêt	4
1.3	Contexte	5
1.4	Enjeux et objectifs du PLU de la commune	6
1.5	Cadre législatif et réglementaire	6
1.6	Composition du dossier de l'enquête	7
2.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
2.1	Déroulement de l'enquête	8
2.2	Mesures de publicité	9
2.3	Climat et éléments matériels de l'enquête	9
2.4	Le registre dématérialisé et sa fréquentation	10
3.	OBSERVATIONS DE LA MRAE ET DES PPA	11
3.1	Observations majeures et communes à plusieurs PPA	12
3.1.1	Ressources en eau	12
3.1.2	Consommation d'espace	13
3.2	Synthèse des réponses de la commune aux avis	15
3.2.1	Avis de la MRAE et réponse de la commune	15
3.2.2	Avis de la CDPENAF (préfet) et réponse de la commune	18
3.2.3	Avis de la chambre d'agriculture	18
3.2.4	Avis du Département et réponse de la commune	19
3.2.5	Avis du pays de Fayence et réponse de la commune	20
3.2.6	Avis de la CCI et réponse de la commune	21
3.2.7	Avis de l'Etat et réponse de la commune	21
3.2.8	Avis des services consultés par la DDTM	23
3.2.9	Avis des autres PPA	24
4.	RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	24
4.1	Synthèse des observations et réponses en retour	24

4.2	Orientations générales du PLU	25
4.2.1	Non concentricité du zonage	25
4.2.2	Zones 2AU	26
4.2.3	Bornes incendie	27
4.2.4	Règlement	28
4.2.5	Les emplacements réservés	28
4.3	Les emplacements réservés	29
4.3.1	ER16, 24, 38 : chemin de Baudisset et bouclage Sacquetons	29
4.3.2	ER37 et ER10 : carrefour de Bagarry et chemin des colles	29
4.3.3	ER 19 : aménagements paysagers, jardins et voiries de desserte quartier Charlon	30
4.3.4	ER 5 / ER 6	30
4.3.5	ER 7 (élargissement chemin de la chapelle)	30
4.3.6	ER 1 (déviation)	30
4.3.7	ER 11 (chemin des Bagarry)	31
4.3.8	ER 27 (chemin des bois : esclouveous ?)	31
4.3.9	ER 22 : chemin des écoles	31
4.3.10	ER 23 : traitement des déchets verts	31
4.4	Réseau de transport d'électricité	31
4.5	Points particuliers (voir exhaustivité en annexe 3)	31
5.	CONCLUSION	33
6.	ANNEXES	33
6.1	Annexe 1 :	33
6.2	Annexe 2 : PV de synthèse	33
6.3	Annexe 3 : PV de synthèse avec réponses du Maître d'Ouvrage	33

1. Présentation

1.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Saint-Paul-en-Forêt a décidé d'arrêter le projet d'élaboration de son PLU. L'approbation de ce projet nécessitant au préalable la réalisation d'une enquête publique, celle-ci s'est tenue du lundi 16 septembre 2024 au jeudi 17 octobre 2024 inclus.

Il s'agissait d'assurer la bonne information du public sur le projet, de faciliter sa participation et de recueillir ses observations et propositions.

1.2 Présentation de la commune de Saint-Paul-en-Forêt

Saint-Paul-en-Forêt est une commune de 2026 hectares située dans le département du Var qui compte 1770 habitants (recensement 2020).

Elle se situe à 18 km au Nord de l'Autoroute A8 (péage du Capitou à St Raphaël) qui traverse le département d'ouest en est, de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume à Fréjus.

Elle est desservie à la fois par la RD4 qui traverse le territoire du nord au sud et les RD562, RD55 et RD56 d'est en ouest.

La commune de St-Paul se situe à moins de 10 km de Fayence au nord, chef-lieu de canton et de l'intercommunalité « Pays de Fayence ».

Le centre de la commune et son village s'inscrivent dans un ensemble collinaire principalement boisé, dont la forêt domaniale de la Colle du Rouet.

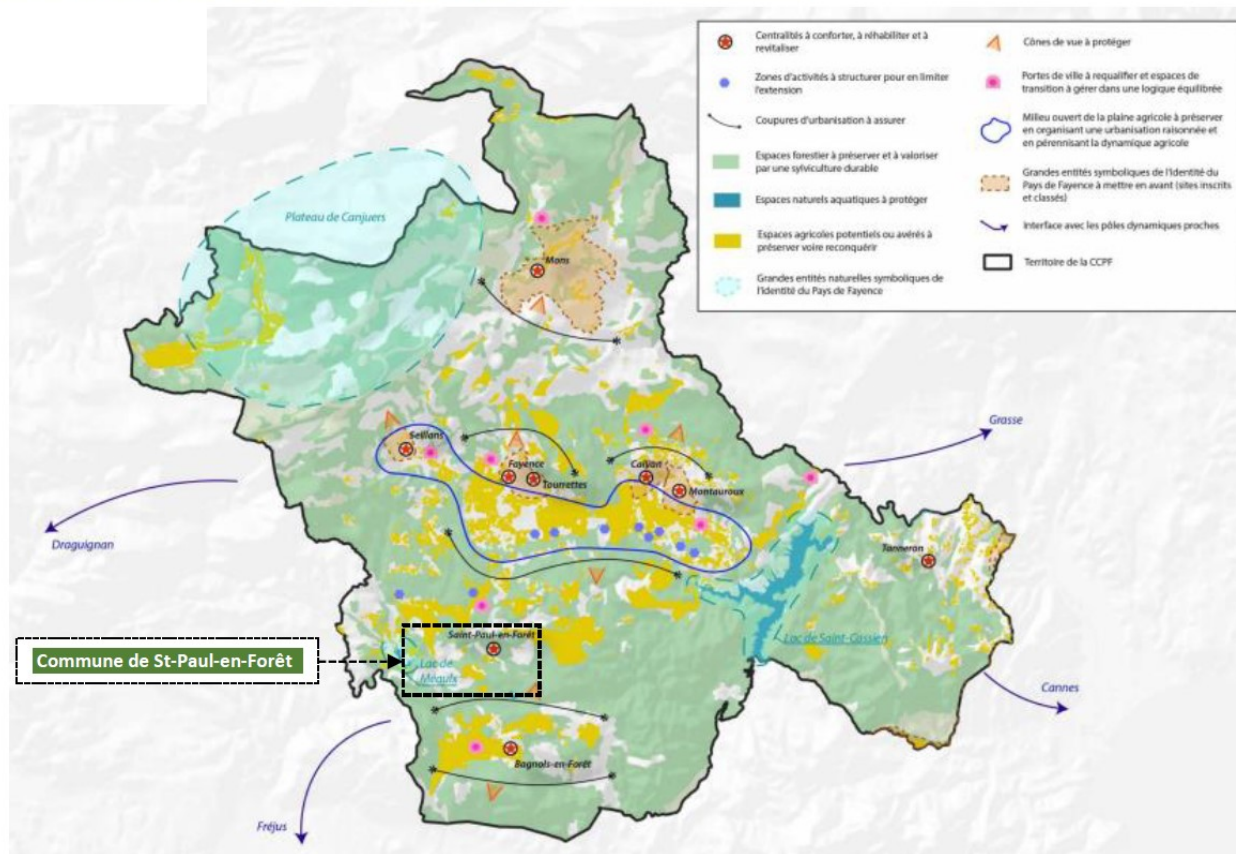
La rivière de l'Endre, affluent de l'Argens, coule d'est en ouest et traverse l'intégralité du territoire communal.

La Communauté de Communes Pays de Fayence (CCPF) a été créée en 2006 par le regroupement de 9 communes : Callian, Fayence, Mons, Montauroux, Saint-Paul-en-Forêt, Seillans, Tanneron, Tourrettes et en 2014, Bagnols-en-Forêt.

La Communauté de Communes du Pays de Fayence dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2019 et en cours de révision en 2024. Au sein de l'armature urbaine du SCoT, Saint-Paul-en-Forêt se situe à l'écart de la plaine urbanisée reliant Seillans à Montauroux. St Paul fait partie des communes forestières du sud de l'intercommunalité.

Depuis 2014, St-Paul n'a accueilli que 61 habitants supplémentaires, soit seulement 10 habitants par an. Au regard de sa place au sein du Pays de Fayence, les Saintpaulois ne représentent que 6,2% de la population totale (28550 habitants) en 2020.

Sur les 6 dernières années, la Variation Annuelle Moyenne (VAM) de la population a connu un rythme de +0,6% à St-Paul et de +0,7% en CCPF. La croissance est essentiellement exogène puisqu'elle est due aux nouveaux arrivants (proche de 1%).



Source : Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT (document du SCoT en révision)

1.3 Contexte

Le projet de PLU de la commune a connu une longue gestation et de nombreux contacts avec le public. En effet, la délibération engageant l'élaboration du PLU date du 15 novembre 2012.

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, ont alors imposé la sobriété foncière : un étalement urbain 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.

Depuis 2020, les élus ont travaillé sur les pièces réglementaires 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 désormais 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 était 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 ont porté sur les emplacements réservés ou constituent des demandes de modification de zonage et de modification des règles de constructibilité en zones résidentielles.

Une réunion publique d'information a été organisée le 12 septembre 2024 par la mairie avant le début de l'enquête publique. Celle-ci a duré 2 heures environ et a été suivie par une cinquantaine de personnes.

1.4 Enjeux et objectifs du PLU de la commune

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de St-Paul-en-Forêt a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 15 novembre 2012. Les objectifs du PLU sont les suivants :

- 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
- Permettre aux habitants actuels et futurs d'évoluer dans un 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 oeuvre un projet d'aménagement touristique et d'activité de haute qualité environnementale
- Traduire une volonté de réduire les risques et nuisances de toute nature

1.5 Cadre législatif et réglementaire

La procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme est régie par le Code de l'Urbanisme articles L.153-1 à L.153-60 (notamment les articles L.153-1 à L.153-26)

La procédure d'enquête publique quant à elle est gérée selon les prescriptions des articles L.123-1 à L.123-18 portant sur la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

Les étapes principales pour l'élaboration du PLU ont été les suivantes :

- Délibération du Conseil Municipal du 15/11/2012 engageant la procédure d'élaboration du PLU 42/2012
- Nouveau projet de PADD présenté en conseil municipal le 28 septembre 2023
- Mise à disposition publique du projet de PLU du 4 au 25 mars 2024 en mairie où les documents du PLU ont été mis à disposition du public pour remarques et observations
- Délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2024 arrêtant le projet de PLU

- Arrêté de désignation du Commissaire enquêteur paru le 12/07/2024
- Arrêté d'enquête publique paru le 30/07/2024

1.6 Composition du dossier de l'enquête

Le dossier mis à la disposition du public en mairie de St-Paul-en-Forêt comprenait un dossier administratif, les pièces du PLU et le registre papier destiné à recevoir les observations écrites du public.

Le dossier administratif était composé de :

- L'avis de l'autorité environnementale et réponse de la commune à cet avis
- La délibération du Conseil Municipal engageant la procédure d'élaboration du PLU 42/2012 du 15/11/2012
- La délibération du Conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant la procédure de la Révision générale du PLU 2024/12 du 28/03/2024
- Les avis des Personnes Publiques associées : Etat et ses annexes, CDPENAF, Chambre d'Agriculture, l'INAO, Communauté de communes Pays de Fayence, Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, Département, Commune de Callas, Services consultés par la DDTM, Région.
- Les réponses de la Commune à tous les avis des PPA
- L'arrêté de désignation du Commissaire enquêteur du 12/07/2024
- L'arrêté d'enquête publique du 30/07/2024
- L'avis d'Enquête Publique (réduit)
- Le certificat d'affichage et de publication sur le site internet
- Le certificat de publication de l'avis d'enquête publique sur le site internet de la Mairie
- Le certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique du 30/08/2024
- La parution Journal La Marseillaise 28/08/2024
- La parution Journal Var Matin 28/08/2024

Le PLU comprenait les pièces suivantes :

- Document n°1 : le rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale et l'évaluation des incidences Natura 2000
- Document n°2 : le PADD
- Document n°3 : les OAP
- Documents 4.1 : les pièces réglementaires « écrites » :
 - Document 4.1.1 : règlement, pièce écrite
 - Document 4.1.2 : annexes au règlement
 - Document 4.1.3 : prescriptions graphiques réglementaires
- Documents 4.2 : les pièces réglementaires « graphiques » :
 - Document 4.2.1 : plan du zonage : plan loupe
 - Document 4.2.2 : Plan du zonage : plan général
 - Document 4.2.3 : plan des réseaux d'eau potable
 - Document 4.2.4 : plan des réseaux d'assainissement
 - Document 4.2.5 : plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Documents n°5 : les annexes générales du PLU.

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 envoyés au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête.

Le dossier d'enquête était complet, clair et bien 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. Déroulement de l'enquête publique

2.1 Déroulement de l'enquête

Le 12/07/2024 : le Tribunal Administratif me contacte par courriel pour me proposer de piloter l'enquête publique relative au dossier du PLU de St Paul en forêt. Je donne mon accord au TA pour prendre en charge ce dossier et je contacte la mairie pour fixer un rendez-vous téléphonique le mardi 16 juillet à 9h

Le 16/07/2024 : réception de l'arrêté me désignant commissaire enquêteur et réunion téléphonique avec Mme Robbe (1^{ère} adjointe) et Mr N. Martel (maire de St-Paul-en-Forêt) : les dates et durées de l'enquête sont fixées, un rendez-vous physique est pris pour le 23 juillet en mairie.

Le 23/07/2024 : rencontre avec Mr le maire, Mme Robbe, 1^{ère} adjointe et Mme Houbout, responsable de l'urbanisme. Visite des lieux importants, point sur les procédures de l'enquête, informations sur le contexte général, récupération du dossier de l'enquête et des registres mis à la disposition du public pendant la période de concertation.

Le 23/08/2024 : échange téléphonique avec le cabinet conseil Bégéat (Mme Gaella Cam)

Le 30/08/2024 : réception par courriel du certificat d'affichage de la police municipale datant du 30/08 ainsi que les 2 publications presse (la marseillaise et Var Matin) datées du 28/08

Le 06/09/2024 : réunion physique avec la Responsable de l'urbanisme qui me remet le registre papier des observations afin que je le paraphes. Je fais une première constatation de visu des affichages des avis de l'enquête publique.

Le 12/09/2024 à 18h réunion publique organisée par la mairie pour présenter le PLU. Mr le maire ouvre la séance en rappelant les phases d'élaboration du PLU puis le cabinet conseil Bégéat fait une présentation du PLU. Une cinquantaine de personnes assistent à cette réunion d'information qui se déroule dans un esprit constructif. Le document de présentation est ensuite mis en ligne sur le site Internet de la mairie.

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

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.**

Le registre d'enquête a été clôturé par mes soins le **17 octobre 2024 à 19h**

J'ai remis le PV de synthèse des observations et son courrier d'accompagnement en mains propres lors d'une réunion avec Mr le Maire, Mme Robbe (1^{ère} adjointe) et Mme Bouhout (Resp urbanisme) le **21/10/2024 à 17h30.**

J'ai également remis le même jour :

- Le registre papier clôturé par mes soins
- Une clé USB contenant les 71 observations du public (ainsi que leurs pièces jointes)
- La version papier du dossier administratif
- La version papier des documents composant le PLU

Le PV de synthèse est disponible en annexe 2 du rapport d'enquête

Les réponses de la commune me sont parvenues par courriel le jeudi 31/10/2024 à 20h35

Le PV de synthèse contenant les réponses de la commune est disponible en annexe 3 du rapport d'enquête

J'ai transmis le rapport d'enquête, ses annexes et l'avis motivé par courriel à la commune et au tribunal administratif le 05/11/2024.

2.2 Mesures de publicité

L'enquête Publique doit répondre à un formalisme dicté par les textes : articles L 123-10 et R 123-11 du code de l'environnement.

Ce formalisme a été parfaitement respecté par l'autorité organisatrice :

- Deux avis d'enquête ont été publiés simultanément dans les quotidiens «La Marseillaise» et «Var Matin» 15 jours avant le début de l'enquête (le 28/08/2024) puis à J+1 (le 17/09/2024)
- L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué sur les 15 panneaux officiels de la commune dès le 30/08/2024. Cet affichage est resté apparent jusqu'à la clôture de l'enquête. Trois rapports de la police municipale attestent de la présence de ces avis sur les panneaux tout au long et jusqu'à la fin de l'enquête, photos à l'appui : 1^{er} rapport du 30/08/2024, 2^{ème} rapport du 30/09/2024 et 3^{ème} rapport du 17/10/2024
- Un certificat de publication de l'avis d'enquête sur le site Internet de la commune a également été fourni par Mr le Maire, indiquant que l'avis resterait publié sur le site du 27/08/2024 au 17/10/2024

Ces documents font l'objet de l'annexe 1 du rapport d'enquête

2.3 Climat et éléments matériels de l'enquête

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

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

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

L'outil mis à la disposition du commissaire enquêteur pour gérer les observations dématérialisées était de très bonne qualité (voir paragraphe suivant).

2.4 Le registre dématérialisé et sa fréquentation

Comme indiqué ci-dessus, le public avait la possibilité de consulter le dossier d'enquête et de déposer ses observations sur le site internet suivant :

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

L'outil (RegistreDemat.fr) proposait également une interface de gestion pour le commissaire enquêteur de très bonne qualité. Ainsi, les statistiques, la recherche, le classement, les annotations et les différents modes d'exportation étaient autant de possibilités qui m'étaient offertes pour gérer avec une grande efficacité les observations du public.

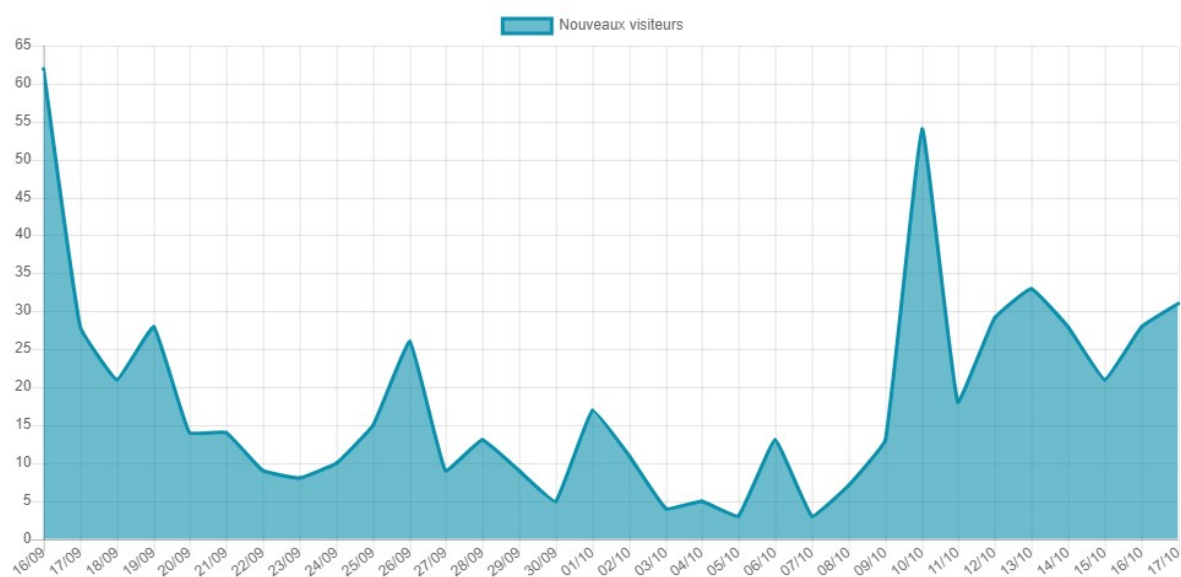
On trouvera ci-dessous 2 copies d'écran montrant le niveau de fréquentation du site pendant la période de l'enquête ainsi que le nombre d'observations déposées par jour.

On notera une mobilisation plus importante du public en fin d'enquête.

On notera également que 589 visiteurs différents ont consulté le site. Cela représente un tiers environ de la population de St-Paul-en-Forêt (1770 ha), ce qui semble très significatif en matière d'intérêt porté au PLU de la part de la population.

Nombre de nouveaux visiteurs

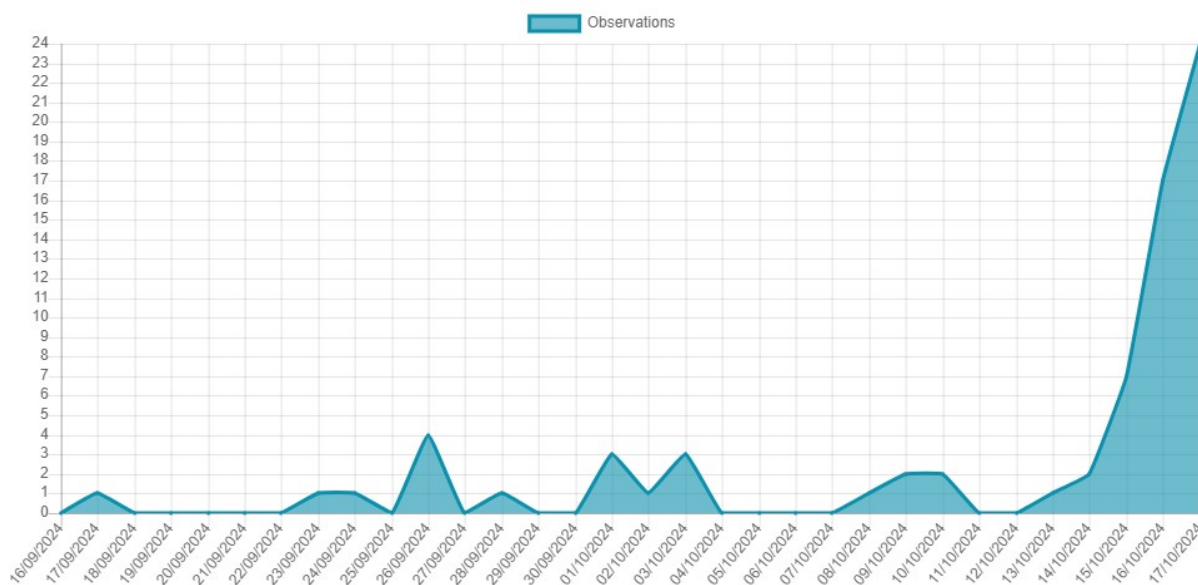
Total visiteurs uniques : 589



Nombre total d'observations

Observations : 71

Nombre d'observations déposées par jour



3. Observations de la MRAE et des PPA

La MRAE a émis son avis le 13 juin 2024.

Les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ainsi que les dates de réception de leur avis sont indiquées dans le tableau ci-après :

<i>Personnes Publiques associées</i>	<i>Date de l'avis</i>	<i>Absence d'avis</i>
<i>Etat</i>	21 juin 2024	
<i>Dont CDPENAF</i>	4 juillet 2024	
<i>Conseil Régional PACA</i>	6 mai 2024	
<i>Conseil Départemental</i>	22 juillet 2024	
<i>Chambre des métiers</i>		
<i>Chambre de commerce et d'industrie</i>	11 juillet 2024	
<i>Chambre d'agriculture</i>	17 juin 2024	
<i>Institut National des Appellations d'Origine</i>	29 avril 2024	
<i>Centre Régional de la Propriété Forestière</i>		
<i>Communauté de communes Pays de Fayence</i>	4 juillet 2024	
<i>Commune de Tourette</i>		
<i>Commune de Bagnoles en Forêt</i>		
<i>Commune de Callas</i>	2 mai 2024	
<i>Commune de Seillans</i>		
<i>Commune de Fayence</i>		

Remarque : La DDTM (Etat) consulte divers services pour avis sur le PLU : ONF, GRTgaz, SDIS 83, ARS.

La Maîtrise d'ouvrage ayant produit une réponse à la MRAE et à chaque PPA avant le début de l'enquête, ces réponses ont fait partie du dossier administratif mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.

En outre, le PV de synthèse (annexe 2, paragraphe 3) abordait les sujets qui nécessitaient des précisions par rapport à ces réponses afin de compléter mon rapport d'enquête.

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 qui s'engage dans ses réponses à modifier le PLU pour répondre positivement à ces demandes.

Sans reproduire l'intégralité des échanges entre les PPA et la commune, les points qui nécessitent une modification du PLU dans l'hypothèse de son approbation ainsi que mes commentaires éventuels sur certaines remarques et/ou réponses sont explicités dans les sous-paragraphe suivants.

Je rappelle que l'intégralité des échanges entre la MRAe, les Personnes Publiques Associées et la commune de St Paul font partie du dossier administratif qui a été mis à la disposition du public durant l'enquête publique.

3.1 Observations majeures et communes à plusieurs PPA

3.1.1 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 échancier 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).

A ma question figurant dans le PV de synthèse sur la possibilité de préciser un peu plus ce que contiendra cette future OAP notamment en matière de consommation d'eau et d'échancier d'ouverture à l'urbanisation la commune fait la réponse suivante :

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'échancier des ouvertures à l'urbanisation :

Ouverture prioritaire : les zones U desservies et raccordables par l'AEP

Ouverture dans un second temps :

- **les zones U non desservies par l'AEP aujourd'hui, et qui devront être équipées « zones U à équiper ».**

- les zones 2AU raccordables.
Ouverture ultérieure : les zones 2AU non desservies.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Malgré la difficulté que peut rencontrer la commune à estimer quantitativement les besoins en eau par usage, difficulté accentuée par le fait que cette compétence relève de l'intercommunalité, il serait pertinent de donner quelques éléments quantitatifs prévisionnels de consommation pour les 3 types de classement indiqués dans la réponse ci-dessus même si ces estimations ne sont qu'approximatives.

Concernant l'échéancier, toute information concernant les délais prévisionnels et la nature des travaux de mobilisation de nouvelles ressources en eau (y compris concernant la phase d'études), de modernisation du réseau et de réparation des fuites permettrait de donner de la visibilité au public.

3.1.2 Consommation d'espace

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 environ³.

Tableau de synthèse page 113 du rapport de présentation :

	Superficie brute	Superficie artificialisable (nette)
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 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
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 NAF, 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)

De même, l'état fait observer que les consommations des périodes passées 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.

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 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 zones A et N.

A ma question figurant dans le PV de synthèse qui demande de (re) 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, la commune fait la réponse suivante :

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.**

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans sa première partie, la commune indique quelle méthodologie elle ne choisira pas (mon diag arti) en matière de consommation d'espace sans préciser son choix de méthode pour calculer son prévisionnel de consommation entre 2021 et 2031 (quel référentiel sera utilisé pour la consommation foncière de 2021 à 2031 pour justifier de la crédibilité du mode de calcul ?)

Elle confirme également la donnée issue de « mon diagnostic artificialisation » de consommation foncière de 15,6 ha entre 2011 et 2020 (rapport de présentation page 103).

Ainsi, il me semble important de rappeler ici que les modifications du rapport de présentation relatives à la consommation d'ENAF doivent permettre de comprendre comment la consommation d'espace a été calculée de 2021 à 2024 puis évaluée de 2024 à 2031 en évitant d'utiliser les notions d'artificialisation nette et brute. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation doit à minima indiquer si on se trouve dans la période 2021-2031 ou postérieure à 2031.

Rappel utile d'un extrait de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en oeuvre de la réforme vers le «zéro artificialisation nette des sols émanant du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et adressée à l'autorité préfectorale qui précise que :

« ...En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%....»

3.2 Synthèse des réponses de la commune aux avis

3.2.1 Avis de la MRAE et réponse de la commune

La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse des incidences de l'aménagement des zones 2AU, des emplacements réservés n° 23, 34, 40 et 41 et du projet de zone agricole protégée sur l'environnement, et de revoir si nécessaire le projet de PLU.

La commune indique que le rapport de présentation comprend des cartographies superposant les zones citées par la MRAE et les enjeux environnementaux (chapitre 7.3.4 du rapport de présentation). Les caractéristiques de ces zones sont précisées dans le texte.

La pause de l'urbanisation va entraîner des effets sur le territoire qui ne peuvent pas être évalués aujourd'hui. Des études environnementales pour certaines zones 2AU (AU2e en particulier) devront être réalisées à l'occasion des procédures d'évolution du PLU qui nécessiteront un nouvel avis de la MRAE basé sur des données récentes.

Les 14 nouvelles résidences principales ne pourront voir le jour que lorsque la ressource en eau le permettra.

Le besoin en équipements (ER et secteur Nj) est dépendant du développement de la commune donc d'une nouvelle projection démographique actuellement inconnue car dépendante de la ressource en eau.

Concernant la ZAP, celle-ci deviendra une SUP (servitude d'utilité publique) qui s'opposera au PLU. Aujourd'hui cette ZAP n'existe pas.

La zone agricole du PLU prend en compte les enjeux environnementaux identifiés en classant en zone naturelle les espaces concernés par un enjeu « Tortue d'Hermann » situés pour partie dans le projet de ZAP. Le PLU alerte sur l'obligation de réalisation de diagnostics spécifiques dans les secteurs concernés par la tortue d'Hermann. La prise en compte des enjeux environnementaux de la future ZAP concerne la chambre d'agriculture qui élabore cette servitude avec la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Chaque projet fera, le cas échéant, l'objet d'une OAP décrivant les enjeux et les objectifs ainsi qu'une description des aménagements envisagés et de leur phasage. Le projet sera adossé à une nouvelle enquête publique et à une étude environnementale spécifique. Dans cette perspective, il ne semble pas inopportun de donner de la visibilité au public sur les projets à venir même si ceux-ci ne sont pas sûrs d'être réalisés. Il est à noter qu'une modification notable du projet démographique devra être justifiée et rester compatible avec les orientations du SCOT (PAS) qui prévoit un taux moyen de croissance annuel maximal de 0,2 %.

Il est à noter que l'état (Préfet) indique dans son avis que les enjeux liés aux milieux naturels sont bien documentés et que les cartographies sont nombreuses et précises. L'état initial est jugé complet.

La MRAe recommande de compléter le projet de PLU afin de prendre en compte les risques liés à l'exposition au radon

La commune propose un complément du rapport de présentation en créant un sous-chapitre « Radon », un complément au règlement (création article DG21) et à ses annexes intégrant la fiche d'information « Radon » du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est très complète.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par la définition d'indicateurs de suivi précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés pour les critères de nature en ville, infrastructures de déplacements, et prélèvements en eau par usage

Concernant les deux premiers points, la commune ajoutera dans le tableau de suivi les critères demandés par la MRAe.

Concernant le troisième point, la compétence «eau» est intercommunale. La commune indique qu'elle ne dispose pas de données concernant les prélèvements d'eau par usage et qu'il n'est pas possible de prédire les besoins en eau et de mesurer les prélèvements pour les activités agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'OAP eau (voir sujet sur l'eau paragraphe 3.1.1) donnera probablement, on l'espère, des informations quantitatives sur les besoins en eau d'une manière globale et par projet.

La MRAe recommande de justifier les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser 2Aua, 2Aub, 2Aud et 2Aue au regard du besoin en logements et de leurs incidences notables sur l'environnement, et de les réajuster en conséquence.

La commune précise que le projet démographique peut évoluer en fonction de l'amélioration de la situation vis-à-vis de l'eau, c'est pour cela que des zones 2AU ont été définies : celles-ci seront étudiées au cas par cas via une modification ou une révision du PLU en fonction du nouveau contexte.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Même commentaire que pour le 1^{er} avis de la MRAe

La MRAe recommande d'évaluer les incidences des choix d'aménagement des zones 2Aue, 2Aud, 2 Auf, ER n°34, 40 et 41 sur le risque incendie (risque induit, risque subi)

La commune rappelle que l'objectif du PLU est de ne pas exposer les personnes et les biens au risque (enjeu identifié comme fort).

Les zones 2AU citées ne peuvent pas accueillir de constructions et n'exposent pas de personnes ou de biens aux risques.

La commune indique que la nouvelle cartographie fournie par la DDTM sur l'aléa incendie de forêt sera incluse dans le rapport de présentation et que celui-ci sera complété par une cartographie de superposition des zones du PLU et des aléas.

L'ensemble des prescriptions du SDIS (communiquées dans l'avis DDTM) sera ajouté dans les annexes au règlement du PLU avec la nouvelle cartographie d'aléa.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation indique page 192 que les zones 2AU sont soumises au risque feu de forêt mais qu'elles sont actuellement inconstructibles. Il propose aussi que ce point fasse l'objet d'une attention spécifique au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

A noter que les prescriptions du SDIS sont très complètes (elles ne sont pas rappelées ici) et l'engagement pris par la commune de les insérer dans le PLU est un élément positif.

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 :

La commune répond que :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

3.2.2 Avis de la CDPENAF (préfet) et réponse de la commune

Cet avis est favorable sous réserve de :

- Modification du règlement des zones A & N : en autorisant uniquement une extension de 30m² de SDP limitée à 250 m² de SDP totale, en supprimant la possibilité de construire une piscine.
- Prévoir une haie anti dérives sur la parcelle agricole voisine du STECAL Nsta et limiter la taille du logement de fonction du STECAL Nsta

La commune répond favorablement à toutes les demandes et propose en outre de prévoir des haies anti dérives sur les parcelles situées en limite agricole (en l'inscrivant dans le règlement)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

3.2.3 Avis de la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture indique que dans le rapport de présentation l'agriculture fait l'objet d'un diagnostic étayé et que le PADD prend bien en compte le Plan de Reconquête Agricole Varois, elle donne un avis favorable comportant 2 réserves :

- prise en compte des observations formulées sur la zone A
- présentation des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination

Sur le premier point, la commune propose les compléments suivants à apporter au règlement :

- Le règlement de la zone A sera modifié afin de remplacer le terme «construction à destination d'habitation» par «construction à usage de logement de fonction» pour les constructions liées à une exploitation agricole
- L'article 3 de la zone A sera modifié en prenant en compte le règlement proposé par la chambre d'agriculture : aménagement d'un local permettant la vente directe des produits agricoles (*j'ajoute sans précision de surface*)

Sur le 2^{ème} point, les compléments suivants seront apportés à la liste des changements de destination présente dans le document 4.1.3 :

- la situation du bâtiment
- la zone dans laquelle il se trouve
- sa vocation actuelle
- si le bâtiment est utile à l'exploitation agricole
- la nature du changement de destination autorisée : habitation, restauration
- La compatibilité du changement de destination avec les autres activités sur site
- La compatibilité du changement de destination avec l'agriculture environnante

La commune indique que les bâtiments de Pemeyan, Beaudisset à l'Est, et St Charles conserveront leur destination actuelle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Toutes les demandes sont bien prises en compte par la commune à l'exception de la remarque indiquant que les logements des saisonniers ne sont pas autorisés en zone A. Or le règlement du PLU autorise ces logements.

La situation dans ce domaine est exposé par la réponse du Ministère auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé des collectivités territoriales et de la ruralité publiée le dans le JO Sénat du 25/04/2024-page 1772

« ... Ainsi, afin de ne pas compromettre les secteurs à vocation agricole, notamment en raison de la valeur agronomique du sol, le code de l'urbanisme ne prévoit que deux possibilités d'autoriser la construction de logements dans les zones agricoles d'un PLU. Il s'agit pour la première, de constructions nécessaires à l'exploitation agricole en application des dispositions de l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme et pour la seconde, de constructions implantées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), délimitées à titre exceptionnel, dans les conditions prévues par l'article L. 151-13 du même code. De ce fait, en dehors des STECAL, tout projet de construction d'un logement en zone agricole doit justifier de sa nécessité à une activité agricole pour bénéficier d'une autorisation de construire. La jurisprudence permet de déterminer les critères d'appréciation de cette notion, en considérant notamment qu'une construction est nécessaire à l'exploitation agricole lorsqu'elle « nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation » (CE 14 mai 1986, Laberot, n° 56622). À cet égard, la construction d'un logement pour l'exploitant peut se justifier dès lors que la présence de l'exploitant à proximité des terres qu'il exploite s'avère nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, au regard du contexte local et compte tenu de la nature des activités agricoles concernées. Ceci implique un examen au cas par cas des projets de demandes d'autorisation de construire, au vu des éléments justificatifs produits par le demandeur du permis de construire ... »

Au regard de ces éléments, il conviendrait de modifier le règlement en supprimant dans l'article A et N 2 (alinéa « En zone A ») l'autorisation « des logements pour les saisonniers à condition d'être implantés dans la continuité des bâtiments agricoles ou de l'habitation existante»

3.2.4 Avis du Département et réponse de la commune

La commune s'engage à procéder aux modifications suivantes sur la demande du département :

- L'article AU22 « accès » du règlement sera complété par « l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Auf dédiée au pôle équestre sera soumise à l'avis du Département notamment en ce qui concerne les aménagements de sécurité liés aux accès »
- Le PADD en pages 7 et 12 mentionnera « la déviation nécessite la réalisation de deux sections : la section Pascaret et la section Le Lauron »
- Liste des ER : les ER n°1 et n°2 seront au bénéfice de la Commune et non plus du Département (à la demande du Département).
- ER n°4 (aménagement RD 56) : à redessiner sur le plan de zonage le long de la RD jusqu'aux ER 34 et 39. La portion de l'ER 4 située sur le domaine communal sera conservée et renumérotée
- Dans la liste des ER, les ER n°12, 23, 31, 34, 37, 39 seront complétés par : « une concertation préalable avec le Département en amont des travaux sera imposée pour déterminer les conditions de réalisation compatibles avec les enjeux de sécurité et de conservation du patrimoine routier départemental »

- Règlement : article DC6 le terme « maximal » sera supprimé dans l'alinéa « le recul maximal est réduit de moitié ». Le règlement précisera que les dispositions dédiées aux extensions, sont cumulatives
- Règlement article AU 6 sera repris afin d'être en harmonie avec l'article DC6
- Règlement : article DC 26 : sera ajouté « les aménagements routiers du réseau départemental sont exemptés »
- Règlement : article DG17 -13 : sera supprimée la mention à l'article R523-13 du code du patrimoine.

La commune indique que le rapport de présentation précisera que l'ENS des Prés Longs a été échangé avec des parcelles situées dans le secteur du Petit et du Grand Crestecan. Le Département n'est plus propriétaire des parcelles F246 et F247 en bordure du village. Le nouvel ENS se situe aux parcelles E23, 25 et 27 ». Le Département ajoute un plan qui sera inséré dans le rapport.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La totalité des observations du Département ont été prises en compte.

3.2.5 Avis du pays de Fayence et réponse de la commune

La communauté des communes du Pays de Fayence félicite la commune pour la qualité de son document

La commune s'engage à procéder aux modifications suivantes du règlement conformément à la demande de la communauté des communes :

- En toutes zones : les nouvelles piscines sont interdites, les extensions des constructions sont autorisées dans la limite de 30m², la construction des garages limités à 40m², des abris de jardins limités à 20m² et des abris bois limités à 10m²
- En zones Ubj, A et N : les extensions des constructions sont autorisées dans la limite de 30m² de SDP, plafonnées à 250m² maximum (SDP totale)
- Article DC2 : au troisième point, le paragraphe intitulé « les ouvrages nécessaires au fonctionnement des .. » sera ajouté : « les antennes relais sur terrains communaux »
- Article DC5 : l'alinéa autorisant et réglementant les bassins de piscine sera supprimé
- L'article DC1 mentionnera que les piscines sont interdites
- L'article DC6 sera simplifié
- Article DC11 : le premier paragraphe autorisera les toitures terrasses planes et les colombiers, en référence à la page 23
- Article DC26 : premier paragraphe, on supprimera la notion relative aux piscines (elles sont désormais interdites). Troisième paragraphe. On complètera « avis de gestionnaire » par « la CCPF »
- Article DC27 : on précisera que les citernes de gaz et gasoil sont interdites en l'absence de défense incendie
- Article DC28 : on précisera : « toute construction doit être raccordée aux lignes de distribution d'énergie électrique, sauf en cas de production autonome d'électricité techniquement démontrée »
- Article Ua 1 : on supprimera le dernier alinéa : en effet, la transformation, des garages existants et des remises, en logement est désormais autorisée. Ce point peut être également précisé à l'article Ua2
- Article Ua6 : on supprimera l'alinéa traitant des annexes édifiées à 3 mètres de l'alignement

- L'article Ub17 sera simplifié 118
- Article AU5 (et non AU2 comme indiqué dans la réponse) : troisième alinéa, on réduira l'emprise au sol des annexes « de 80m² » à « 50m² » et on supprimera « bassin de piscine compris »
- Article A et N 2 : on réduira la hauteur des restanques et talus de « 5mètres » à « 3 mètres ».

Le pays de Fayence indique que les zones 2Aue et 2Auf ne pourront être alimentées en eau potable avant 6 ans, la commune indique qu'elle conservera leur classement et les OAP définiront l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

La commune maintiendra l'obligation de créer des dispositifs de rétention d'eau à partir de 50m² d'emprise au sol (au lieu de 20 m² demandé)

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire particulier sinon de se référer aux commentaires du paragraphe 3.1.1 (ressources en eau)

3.2.6 Avis de la CCI et réponse de la commune

La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable au projet de PLU assorti de remarques saluant les initiatives proposées en faveur du tissu économique, du développement touristique, de la politique de mobilité, du développement maîtrisé de la population.

A noter également son avis favorable en faveur du pôle économique adapté à l'échelle d'une petite commune (y compris zones 2Aue et 2Auf)

La CCI émet des propositions qui seront ajoutées par la commune dans le règlement :

- Prévoir une bonification des droits à construire en cas d'exemplarité environnementale de la construction et d'intégration de protection solaire : l'article R152-6 du code de l'urbanisme sera ajouté à l'article DC5 du règlement du PLU et l'article R152-7 du code de l'urbanisme sera ajouté à l'article DC10 du règlement du PLU
- L'article DC8 du règlement précisera que le couvert végétal devra être positionné de façon à assurer l'ombrage des baies (fenêtres ...) des bâtiments.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

3.2.7 Avis de l'Etat et réponse de la commune

La Commune de Saint-Paul-en-Forêt indique qu'elle apportera (ou n'apportera pas) les précisions suivantes au projet de PLU :

L'état demande le repositionnement des zones 2Aue et 2Auf en zones N car situées en zone d'aléa feu de forêt très fort et dans un réservoir de biodiversité correspondant à une ZNIEFF terrestre de type II : la commune souhaite les maintenir en 2AU.

Risque incendie : l'Etat transmet la carte d'aléa après l'arrêt du PLU de mars 2024. Cette carte n'a donc pas pu être analysée par la maîtrise d'ouvrage avant l'arrêt du PLU. Toutefois, la commune propose que :

- Zones 2Aua et 2Aub : le règlement des zones AU sera complété par l'obligation de DECI et d'élargissement des voies
- La défendabilité sera ajoutée au règlement de la zone 2AU.
- Zones U : la défendabilité et les possibilités de confinement devront être assurées. Le règlement sera complété en ce sens.
- ER 40 : l'ER sera complété par l'obligation d'un point d'eau incendie situé à proximité

Les remarques du SDIS dans leur courrier daté du 17 mai 2024 seront reprises dans le PLU

Risque mouvement de terrain :

- L'article DG 20 précisera la nouvelle réglementation.
- Les compléments demandés par le Préfet seront repris dans les chapitres concernés.

Risque inondation :

- Le règlement mentionnera un recul de 10 mètres à compter du haut de la berge en zones A, N et Nco.
- Le règlement rappellera à nouveau que les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

Biodiversité : l'état indique que les enjeux liés aux milieux naturels sont bien documentés et les cartographies des enjeux sont nombreuses et précises, l'état initial étant jugé complet

Zones humides : elles seront identifiées sur le zonage

L'état indique (page 48 du dossier administratif) que l'ER 41 est localisé au sein de zones humides 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.

La commune fait savoir que cette zone humide 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 ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La zone 2Aud (2,7ha) se situe en zone aléa feu de forêt moyen à fort en limite sud du village. Les zones 2Aue (10,7 ha dont 8ha pour le quartier d'habitat) et 2Auf (3,5 ha) se situent dans une zone soumise à un aléa feu de forêt fort à très fort.

Le SDIS ne donne pas un avis défavorable au développement des zones 2Aud (sous réserves de dispositions relatives à la défendabilité) et 2Auf (pas de présence humaine permanente)

Le SDIS n'est pas favorable au développement de la zone 2Aue qui n'est pas considérée comme une dent creuse et augmenterait le linéaire habitat/forêt.

L'état demande le repositionnement des zones 2Aue et 2Auf en zones N

La zone 2Aue des Hauts de St-Paul est destinée à accueillir un quartier attractif, contemporain et respectueux de son environnement, dans le prolongement du village (hébergement saisonnier lié à Terre Blanche, et logement sous forme de villas jumelées en

hameaux et de villas individuelles) et l'extension des équipements publics existants (terrains de sport) avec ER n°41 positionné à cet effet.

Si ces zones 2 Aud, 2Aue et/ou 2Auf font l'objet d'une ouverture à projet, l'étude environnementale devra prendre en compte l'ensemble des incidences prévisibles de leur mise en œuvre et lister avec précision les mesures de la séquence ERC (éviter/réduire/compenser). Ces projets ne devront voir le jour que si la ressource en eau le permet (les besoins en eau du pôle équestre ont été esquissés dans le rapport de présentation). Plus précisément, l'offre d'eau potable devra préalablement avoir été jugée suffisante pour alimenter les habitants de St-Paul-en-Forêt sans restrictions notamment lors des périodes d'étiage.

Compte tenu de tous ces éléments, je considère que :

-> Le projet de pôle équestre à vocation internationale (zone 2Auf) et comme l'indique la CCI, est de nature à renforcer l'attractivité et l'offre touristique de la commune. Il faudra néanmoins rester vigilant vis-à-vis de la loi Climat et Résilience et bien évaluer la consommation d'espace NAF.

-> Les projets en zone 2Aud et 2Aue pourraient fusionner en conservant l'ER 41 à proximité des installations existantes et en regroupant les zones 2Aud et 2Aue pour n'en conserver qu'une avec une diminution de la consommation totale d'espace tout en maintenant la destination du quartier d'habitation de la zone 2Aue comme décrit dans le rapport de présentation.

Enfin, le SDIS indique que le règlement des zones A et N ne permettant pas l'urbanisation ne doit en aucun cas bloquer les travaux aboutissant à une meilleure défendabilité » contre le risque incendie de forêt. Ce point doit être ajouté au règlement zones N et A afin de ne pas laisser penser que ces zones d'habitat diffus ne sont pas prises en compte (ou sont moins prioritaires) vis-à-vis du risque incendie.

3.2.8 Avis des services consultés par la DDTM

SDIS : voir remarques de l'état paragraphe 3.2.7

GRT GAZ : le territoire de la commune est impacté par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à GRT Gaz. La commune indique dans sa réponse que les remarques issues du courrier daté du 14 mai 2024 seront reprises dans le PLU (en particulier les largeurs trop faibles des représentations des canalisations sur les planches graphiques)

GRT Gaz indique également que les ER4 et 35 sont traversés par la canalisation Artère de Provence DN 400 et qu'ils devront être validés techniquement

ONF : L'ONF indique que la commune est concernée par 3 forêts relevant du régime forestier dont 2 sont gérées par un aménagement forestier approuvé par des arrêtés préfectoraux. L'ONF constate que le PADD concilie bien les enjeux économiques et sociaux liés à la forêt tout en préservant les boisements plus remarquables sur le plan écologique.

L'ONF demande que le rapport de présentation fasse plus de place aux informations sur les aménagements forestiers et demande également la suppression des dispositions en zone Nco en tant qu'elles interdisent les coupes à blanc et propose de limiter cette interdiction aux seules coupes en forêt ne disposant ni d'un plan simple de gestion ni d'un plan d'aménagement forestier (conformément à l'OAP 2.2)

La commune indique dans sa réponse que les remarques issues du courrier daté du 14 mai 2024 seront reprises dans le PLU

ARS : avis favorable daté du 23 mai 2024. L'ARS rappelle l'obligation de la pause de l'urbanisation par le Plan Marshall et considère que cette obligation est bien prise en compte dans le PLU. L'ARS émet des recommandations sur le risque radon (déjà traité plus haut) et sur le risque vectoriel/moustiques.

La commune indique dans sa réponse que les recommandations seront reprises dans le PLU

3.2.9 Avis des autres PPA

La Région, la Commune de Callas et l'INAO ont répondu sans faire de commentaires particuliers

4. Recueil des observations du public

4.1 Synthèse des observations et réponses en retour

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

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 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)

Les réponses de la commune aux observations formulées par le public ont été notifiées au commissaire enquêteur le 31/10/2024. Les observations et réponses du public faisant l'objet d'une attention particulière ou nécessitant un commentaire du commissaire enquêteur font l'objet des paragraphes 4.2 à 4.5.

Ainsi, un certain nombre d'observations ainsi que la réponse donnée par la commune n'apparaissent dans les sous-paragraphes suivants car elles n'appellent aucun commentaire de ma part et ne feraient qu'alourdir ce rapport.

L'intégralité des échanges (observations-réponses de la commune) sont disponibles en annexe 3 de ce rapport.

Il est important d'indiquer que l'ensemble des réponses de la commune en annexe 3 valent engagement et je tiens à la remercier pour la qualité des réponses fournies et pour son esprit d'ouverture qui a conduit à répondre favorablement à bon nombre d'observations.

Ces observations sont regroupées en 4 thèmes (tout comme dans les annexes 2 et 3) :

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

4.2 Orientations générales du PLU

4.2.1 Non concentricité du zonage

Plusieurs personnes se sont étonnées de la non concentricité des zones constructibles autour du village ce qui ne permet pas un développement uniforme du village autour de son centre.

Elles estiment que :

Tout le côté Ouest du village, même les zones périurbaines proches du centre, n'est pas développé :

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 au détriment du Ouest/Sud/Sud Ouest du village.

Certaines zones Uba et Ubb sont plus éloignées du centre du village que certaines zones Ubj. La question est de savoir pourquoi stopper le développement des zones Ubj qui sont aussi proches du village que les zones Uba et Ubb.

Une autre personne 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.

La réponse de la commune est la suivante :

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



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).

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune apporte une clarification qui doit permettre au public de mieux comprendre les orientations qui ont présidé aux choix concernant le développement de l'enveloppe urbaine. Il faut noter que pour le moment toute nouvelle construction ne sera pas autorisée quel que soit le zonage U concerné (Ua, Uba, Ubb, ou Ubj).

4.2.2 Zones 2AU

Certains résidents s'étonnent que le PLU prévoie d'étendre l'habitat au sud du village (zones 2Aud, 2Aue, 2Auf) dans des espaces aujourd'hui boisés à viabiliser avant de combler « les dents creuses » situées dans des quartiers déjà équipés.

D'autres souhaitent 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.

D'autres résidents s'opposent fermement à la mise en constructibilité de la zone 2Aud en densification car jugée trop éloignée du centre du village, ils ne souhaitent pas de lotissement, mais ne sont pas contre 2 ou 3 maisons supplémentaires.

Une observation préconise 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 alors que 2 autres observations sont en total désaccord avec l'esquisse d'aménagement de la zone AU2b.

Les questions suivantes sont posées :

- 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 ?

La commune explique en retour que :

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 règlementaire 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.

Concernant la zone 2Aub, la commune s'était entendue avec les anciens propriétaires qui étaient d'accord pour la zone 2AU. La zone 2Aub peut être réduite ou conserver son périmètre. Il n'y a aucun contenu règlementaire 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).

Commentaire du commissaire enquêteur :

En effet, les projets de zones 2AU ne seront pas envisagés avant l'amélioration de la situation concernant l'eau ce qui prendra plusieurs années. Au bout de 6 ans, si rien n'est mis en œuvre, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones demandera une révision du PLU, ce qui pourrait permettre de revoir la politique concernant l'ensemble des zones 2AU en minimisant la consommation d'espace NAF.

Voir également mes commentaires au paragraphe 3.2.7

4.2.3 Bornes incendie

Certaines bornes incendie sont identifiées comme n'étant pas aux normes (problèmes de distance vis-à-vis des propriétés et débits disponibles) alors que d'autres qui sont aux normes sont installées dans des quartiers non constructibles.

La commune indique que 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 ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point rejoint à la fois la problématique de la ressource en eau et celle de la défendabilité des quartiers avec un échéancier à prévoir. Ces points sont traités par ailleurs.

4.2.4 Règlement

Voir réponses (positives) de la commune en annexe 3. Pas de commentaire me concernant

4.2.5 Les emplacements réservés

Dans les observations, il est mentionné que 42 emplacements réservés au PLU semblent un nombre inadéquat eu égard à la superficie de la commune et à ses finances.

Une autre observation dénonce un manque de cohérence entre les emplacements réservés. Une vision à long terme est jugée indispensable dans le développement d'un village en matière d'urbanisme (quid de la circulation autour de l'école ou dans le village dans vingt ans ?)

La commune répond :

Elle prévoit de supprimer quelques emplacements réservés qui, aujourd'hui, ne sont plus cohérents ou non réalisables (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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas identifié d'incohérence quant à l'approche des emplacements réservés, peut-être pourrait-on, au pire, parler de « manque d'explication » sur les projets relatifs à la circulation/mobilité (emplacements réservés). Cependant les pages 141 et 142 du rapport de présentation proposent une approche globale des choix de la commune en la matière

4.3 Les emplacements réservés

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

Une vingtaine de personnes ont signifié 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 et de sécurité. Le coût élevé d'un tel projet est 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 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.

Une partie (la moitié environ) de ces riverains demandent également la suppression du bouclage routier entre les Sacquetons et le Vallon de Baudisset qui ne présentent aucune utilité et un coût exorbitant pour la commune, en totale contradiction avec les valeurs du nouveau PLU.

Il a été également rapporté que ces deux projets (élargissement ER 16 et bouclage Sacquetons) vont à l'encontre des activités de chambres d'hôtes.

La commune précise qu'il n'y a pas de projet d'envergure prévu dans ce quartier qui doit conserver son caractère rural. L'ER16 est prévu pour acquérir le foncier sur 4 mètres de largeur, il sera donc réduit à 4m de largeur réglementaire.

L'ER 16 a été positionné afin de fluidifier le trafic existant et assurer un bouclage du quartier.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune répond positivement à une inquiétude exprimée à de multiples reprises (élargissement du chemin de Baudisset). Reste néanmoins le point sur le bouclage de la voirie du quartier : le chemin de Baudisset étant actuellement en cul de sac, il serait pertinent de créer un circuit offrant aux riverains un parcours de secours en cas de blocage d'une partie du chemin (incendie par exemple). Après discussion avec l'équipe communale il apparaît très compliqué et onéreux de réaliser ce bouclage via le chemin communal qui prend naissance sur la RD4 au pont sur l'Endre.

Aller chercher la RD562 via l'Aumade Haute pour permettre une sortie par le Nord semble moins onéreux mais générerait un trafic routier important qui à terme, compromettrait la sécurité du quartier. Ainsi, je préconise une étude approfondie et une concertation avec les riverains avant de rendre une quelconque décision sur le sujet. En attendant, les ER doivent rester apparents sur les documents du PLU.

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

Une personne 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. Concernant l'élargissement du Chemin des Colles (ER10) ce riverain considère néanmoins qu'une aire de retournement simplifierait en effet la praticabilité de la route.

La commune indique que les ER 10 et 37 seront maintenus au PLU, l'ER 10 ayant été positionné pour l'acquisition du foncier et l'aménagement d'une aire de retournement en partie finale

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce carrefour ainsi que l'aire de retournement semblent utiles pour améliorer la sécurité routière et la fluidité du trafic. Je donne un avis positif pour ces ER.

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

Voir réponses (positives) de la commune en annexe 3

Pas de commentaire me concernant

4.3.4 ER 5 / ER 6

Voir réponses (positives) de la commune en annexe 3

Pas de commentaire me concernant

4.3.5 ER 7 (élargissement chemin de la chapelle)

Voir réponses de la commune en annexe 3

Pas de commentaire me concernant

4.3.6 ER 1 (déviation)

Un riverain directement concerné par le tracé de l'ER 1 souhaite le reconsidérer 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

Il propose un tracé alternatif qui représenterait une longueur de déviation plus courte (113m au lieu de 139m)

Quelque soit le tracé retenu, l'édification d'un mur acoustique relativement long est également demandé.

D'autres personnes sont également venues demander la révision de ce tracé

La commune indique que le Département, par courrier daté du 22 juillet 2024, a demandé que l'ER n°1 soit au bénéfice de la Commune et que le tracé porté au plan serait maintenu. Elle indique que les négociations avec les demandeurs pourront se faire si et lorsque la commune souhaitera en faire l'acquisition.

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'ai pu consulter le tracé proposé par le riverain directement concerné par cette déviation. Ce tracé me paraît représenter un bon compromis entre la préservation des biens de la personne concernée et la réalisation de la déviation à moindre coût. Cet avis positif dans mon rapport permettra au riverain concerné de se rapprocher des services communaux au moment opportun.

4.3.7 ER 11 (chemin des Bagarry)

Voir réponses (positives) de la commune en annexe 3

Pas de commentaire me concernant

4.3.8 ER 27 (chemin des bois : esclouveous ?)

Un riverain s'oppose à la portion d'ER27 se terminant en patte d'oie sur sa parcelle sans qu'il y ait eu au préalable un accord et une cession en bonne et due forme.

Il demande 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 ?)

La commune indique que le Maire a déjà eu plusieurs échanges physiques et téléphoniques avec ce riverain. Elle est favorable à l'acquisition de l'emprise de l'ER 27.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Réponse positive. Je précise que le riverain demande à juste titre d'être indemnisé pour l'assise du chemin mais aussi pour la partie de sa parcelle qui se situe de l'autre côté du chemin et dont il ne pourra plus tirer parti.

4.3.9 ER 22 : chemin des écoles

Voir réponses (positives) de la commune en annexe 3

Pas de commentaire me concernant

4.3.10 ER 23 : traitement des déchets verts

Voir réponses (positives) de la commune en annexe 3

Pas de commentaire me concernant

4.4 Réseau de transport d'électricité

Voir réponses (positives) de la commune en annexe 3

Pas de commentaire me concernant

4.5 Points particuliers (voir exhaustivité en annexe 3)

Le propriétaire des parcelles F371 (Nco), F372 (Ubj) quartier les Colles trouve préjudiciable que ses 2 parcelles ne soient pas en zone Ubj lors du découpage des zones PLU.

En effet, le système des eaux usées de la maison est sur le lot cadastral F371. Le propriétaire pense qu'un futur durcissement des normes de traitement des eaux mettrait la maison hors conformité et impossible à mettre à niveau, donc inhabitable.

La mairie indique que le tracé Ubj pourra intégrer la portion de parcelle F371 sur laquelle se situe le système des eaux usées (plan à fournir à la mairie).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Réponse positive. Je précise qu'il faut intégrer la totalité de la parcelle car une portion seulement de parcelle sur 2 zonages différents n'est pas l'usage.

Le propriétaire de la parcelle F1050 (zone Ubj) souhaite conserver le maintien de la constructibilité de cette parcelle, en cohérence avec la décision de Monsieur Le Maire du 15 septembre 2022.

Le changement de destination de la parcelle F1050 a nécessité le dépôt d'une déclaration préalable de division en vue de construire, pour mise en conformité avec les règles d'urbanisme : le dossier de déclaration préalable a été déposé le 18 février 2022, il comportait un plan de masse décrivant le projet de construction d'une maison à étage et les caractéristiques d'une citerne prévue pour la protection incendie.

Un certificat de non opposition a été délivré par Monsieur le Maire le 15 septembre 2022. Le 15 novembre 2022, une procédure auprès du Tribunal administratif de Toulon a été engagée pour contester cette décision.

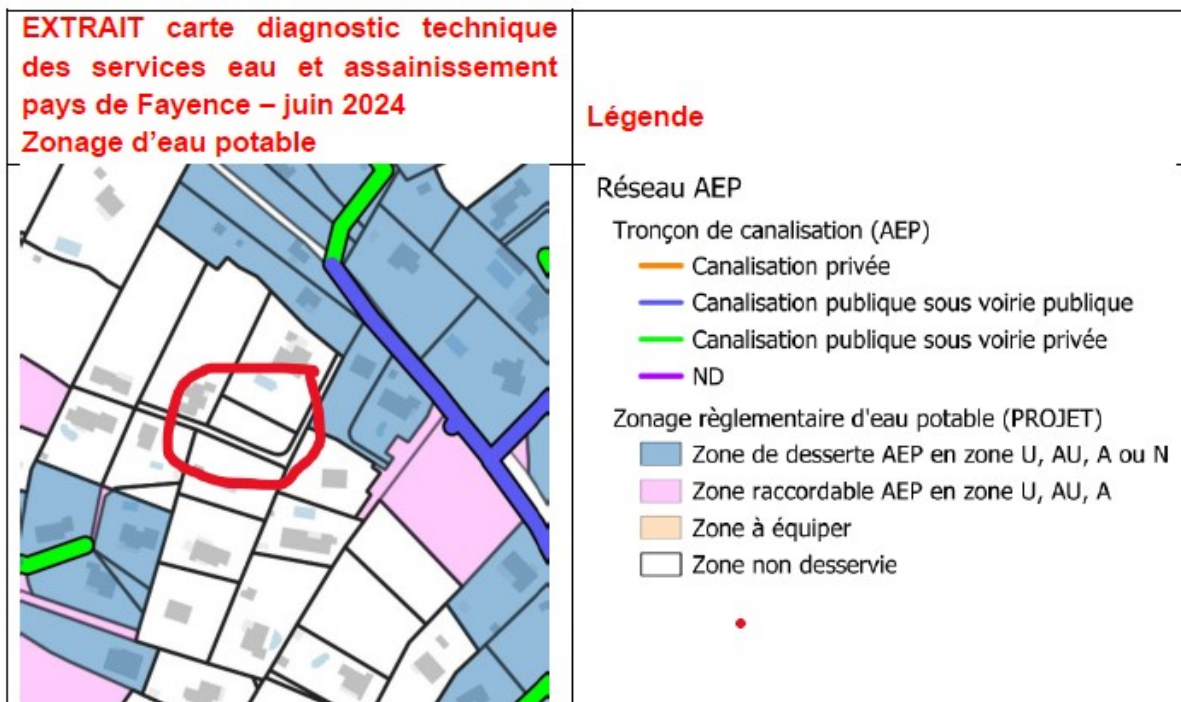
La clôture du dossier d'instruction vient d'intervenir, le 16 septembre dernier.

La parcelle F1050 se situe dans une zone proche du village, dans laquelle la quasi-totalité des terrains est bâtie cette parcelle constituant une « dent creuse » dans cet environnement.

Question du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse :

Cette constructibilité récente peut-elle être maintenue à titre exceptionnel et à quelles conditions compte tenu des retards occasionnés par les procédures engagées ?

REPONSE DE LA COMMUNE : la parcelle se situe dans une zone Ubj, à environ 700 mètres du village (via le chemin des Bois puis l'ancienne route de Fayence). Le PLU ne peut pas identifier en zone Ubb une parcelle isolée « pastillage » au coeur d'une vaste zone Ubj. De plus, le projet du zonage de desserte en eau potable établi par le Pays de Fayence situe la parcelle dans une zone « blanche » c'est-à-dire « non desservie » en eau potable.



Commentaire du commissaire enquêteur :

La question posée portait sur la procédure passée et en cours et la possibilité de dérogation même en demeurant en zone Ubj.

Mais, après vérification de la jurisprudence, il n'est pas possible de lier cette question à l'élaboration du PLU. Il s'agit en effet d'un engagement contractuel liant la Mairie au requérant.

Le non respect éventuel d'un engagement contractuel relatif à la promesse de constructibilité d'un terrain engage la responsabilité civile contractuelle de la commune.

L'élaboration du PLU est un acte de nature réglementaire et non contractuel.

Il appartiendra néanmoins à l'intéressé de démontrer la réalité de l'engagement de la commune.

5. Conclusion

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

6. ANNEXES

Les 3 documents d'annexe sont fournis dans des fichiers indépendants

6.1 Annexe 1 :

- Rapports de la police municipale attestant l'affichage des avis de l'enquête sur les panneaux municipaux : 30/08/2024, 30/09/2024 et 17/10/2024
- Certificat de publication de l'avis d'enquête sur le site Internet de la commune
- Avis d'enquête publiés dans les quotidiens «La Marseillaise» et «Var Matin» : le 28/08/2024 et le 17/09/2024

6.2 Annexe 2 : PV de synthèse

6.3 Annexe 3 : PV de synthèse avec réponses du Maître d'Ouvrage

Fait à Carnoules le 05/11/2024

Michel Chabaud
commissaire enquêteur

