

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

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE

Enquête E24000033/83

Conduite du 16 septembre 2024 au 17 octobre 2024

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
--Version 2--

Michel Chabaud
commissaire enquêteur

1. RAPPEL :

Une enquête publique a été conduite du lundi 16 septembre 2024 au jeudi 17 octobre 2024 inclus. Cette enquête avait pour objet l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Paul-en-Forêt.

A noter qu'une réunion publique d'information a été organisée le 12 septembre 2024 par la mairie avant le début de l'enquête publique et que le support de présentation a été mis en ligne sur le site de la commune de Saint-Paul-en-Forêt.

2. BILAN DE L'ENQUETE :

Après avoir, au titre des articles L.153-1 à L.153-60 (notamment les articles L.153-1 à L.153-26) du code de l'Urbanisme, examiné l'ensemble du dossier relatif à cette enquête :

➤ **Je considère que le projet :**

A respecté le cadre législatif et réglementaire (voir rapport d'enquête) par le suivi des procédures du code de l'Urbanisme et la conformité des arrêtés et délibérations

A respecté les procédures de publicité et de recueil des observations en :

- Invitant des riverains à une réunion d'information en mairie préalable à l'enquête pilotée par Mr le Maire
- Informant le public par affichage, par voie de presse et moyens électroniques
- Tenant 5 permanences
- Favorisant la liberté d'accès aux différents lieux où devait se dérouler l'enquête publique

A bénéficié d'un environnement de qualité :

- En mettant à disposition des locaux confortables permettant de respecter la confidentialité des échanges
- Avec une autorité organisatrice disponible et réactive
- Avec une complétude et une excellente qualité du dossier soumis à enquête
- En mettant à disposition une plateforme dématérialisée très performante pour le public et le commissaire enquêteur

A suscité une bonne participation du public sans aucun incident avec :

- Une forte affluence durant l'enquête sur la plateforme dématérialisée (589 visiteurs différents pour une population de 1770 habitants)
- 48 personnes reçues durant les permanences
- 66 observations écrites déposées

N'a pas fait l'objet de réserves majeures de la part des PPA et de la MRAe mais certains points importants ont fait l'objet d'échanges et de demandes de précisions, en l'occurrence :

L'adéquation des projets proposés par le PLU avec les estimations d'amélioration de la ressource en eau dans les années à venir

Les prévisions de consommation d'espaces NAF

Certains éléments plus ponctuels énoncés dans les recommandations ci-dessous

N'a pas fait apparaître d'opposition franche de la part du public mais certaines incompréhensions sur :

Les emplacements réservés jugés nombreux et suscitant des inquiétudes chez les riverains proches de ces emplacements

La non concentricité des zones Uba et Ubb

L'apparition des zones 2AU

L'inconstructibilité des parcelles vierges se situant en zone Ubj

Respecte les objectifs et principes du SCOT (compatibilité)

➤ **Je constate que dans ses réponses au PV de synthèse, la commune :**

- A accepté de clarifier certains points même si la pénurie d'approvisionnement en eau qui suspend les autorisations d'urbanisme jusqu'à une date indéfinie impacte fortement les délais de réalisation des projets du PLU
- A accepté d'accéder à un nombre important de demandes individuelles et groupées du public
- S'est engagée à reprendre les documents du PLU en validant une grande majorité des recommandations émises par la MRAe et les PPA

A noter que les réponses aux PPA ont été fournies par la commune avant le début de l'enquête (dans le dossier administratif mis à la disposition pendant l'enquête) ce qui est un point très positif pour l'information du public.

➤ **Je recommande :**

- D'estimer quantitativement (dans le document OAP eau que la commune s'est engagée à produire) les besoins en eau potable pour les 3 types de classements proposés dans la réponse faite au PV de synthèse même si ces estimations ne sont qu'approximatives
- De fournir (dans le document OAP eau également) toutes informations 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 qui permettraient de donner de la visibilité au public
- De clarifier dans le rapport de présentation comment la consommation d'espace NAF a été calculée de 2021 à 2024 puis évaluée de 2024 à 2031. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation doit bien sûr indiquer si on se trouve dans la période 2021-2031 ou postérieure à 2031

Conclusions et avis relatifs à l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Paul-en-Forêt

- 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»
- D'étudier la possibilité de fusionner les projets des zones 2AUd et 2AUe (en conservant l'ER 41 à proximité des installations sportives existantes) pour n'en conserver qu'un avec une diminution de la consommation totale d'espace NAF tout en maintenant la destination du quartier d'habitation de la zone 2AUe comme décrit dans le rapport de présentation
- D'ajouter dans le règlement des zones N et A que l'inconstructibilité de ces zones ne doit en aucun cas bloquer les travaux aboutissant à une meilleure défendabilité contre le risque incendie de forêt 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
- De conserver le tracé de l'ER16 sur les documents graphiques du PLU (sa largeur de 4m et non 7m devant être modifiée dans le PLU) et dès que les ressources seront disponibles, mener une étude sur le bouclage de la voirie du quartier en y associant les riverains de Baudisset et de l'Aumade Haute. Le chemin de Baudisset est 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). 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 plus évidente mais présenterait le risque de générer un trafic routier important qui à terme, compromettrait la sécurité du quartier
- De prendre en considération le tracé alternatif proposé par les riverains de l'ER 1 qui représente un bon compromis entre la préservation de leurs propriétés et la réalisation de la déviation à moindre coût

3. AVIS :

En conclusion, considérant que le projet de PLU de la commune de Saint-Paul-en-Forêt malgré la contrainte inhérente au manque d'eau sur le territoire propose une vision claire, cohérente et dynamique pour l'avenir de la commune, je donne un :

AVIS FAVORABLE

Au projet d'élaboration du PLU de Saint-Paul-en-Forêt.

Et compte tenu des engagements pris par la Maîtrise d'ouvrage dans ses réponses à mon PV de synthèse, je conditionne cet avis favorable aux réserves suivantes :

- Compléter le rapport de présentation par un sous-chapitre « Radon »
- Insérer les prescriptions du SDIS dans les documents du PLU comme indiqué par la commune dans ses réponses
- Supprimer la possibilité de construire une piscine en toutes zones au moins jusqu'à la levée du « plan Marshall »
- Réduire les extensions de constructions en zones U Bj, A et N à 30 m² de surface de plancher avec un maximum autorisant 250 m² de sdp totale
- Réduire l'emprise au sol des annexes en zones AU de 80 à 50 m²
- Modifier l'emprise des voies publiques et privées en zones Ub à 4m au lieu de 5m
- Supprimer les dispositions en zone Nco en tant qu'elles interdisent les coupes à blanc et limiter cette interdiction aux seules coupes en forêt ne disposant ni d'un plan simple de gestion ni d'un plan d'aménagement forestier
- Fixer une emprise au sol de 12% en zone Ubb quelle que soit la superficie du terrain et réduire la distance par rapport aux limites de parcelle à 4m au lieu de 6m
- Réduire l'ER 16 à 4m de largeur
- Supprimer du PLU les ER 5,6 et 19
- Redessiner le tracé de l'ER11 tel que proposé
- Modifier le zonage pour intégrer les parcelles B27 et F371 en zone U bj ainsi que la totalité des parcelles B30 et F614
- Intégrer la parcelle H236 en zone Ua

Ces réserves devront être obligatoirement « levées » ou rejetées en les justifiant. Dans le cas contraire, cet avis avec "réserves" devra être considéré comme défavorable

Carnoules, le 26/11/2024
Michel Chabaud
Commissaire enquêteur

