

Reçu R+AR
08.12.2018

PRÉFET DU VAR

SOUS-PRÉFECTURE DE BRIGNOLES

Brignoles, le 6 décembre 2018

Bureau de l'ingénierie territoriale
Affaire suivie par Mireille FEVRE

☎ 04 94 37 03 62

✉ sp-brignoles-collectivites-locales@var.gouv.fr

Le sous-préfet de BRIGNOLES

à

Lettre d'observations
RAR N° 1A 155 842 3492 5

Monsieur le maire
de SAINT MARTIN DE PALLIERES

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme - Avis de l'État sur le projet.

Réf. : Votre courrier du 6 novembre 2018.

P.J. : Copie de l'avis du chef de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var du 29 novembre 2018.

Vous m'avez transmis le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT MARTIN DE PALLIERES qui a pour objet de :

- prendre en compte les dispositions issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », permettant de modifier le contenu des règles des zones « U » et « AU », sans modifier l'économie générale du PLU retranscrite dans le PADD,
- prendre en compte les dispositions issues de la loi n°2015-900 du 06 août 2015 dite « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » et de l'ordonnance du 23 septembre 2015, permettant aujourd'hui de modifier le contenu des règles des zones « A » et « N », sans modifier l'économie générale du PLU retranscrite dans le PADD,
- modifier en conséquence les articles 5, 9, 14 des zones urbaines du PLU ainsi que le règlement des zones AU, avec la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les zones à urbaniser alternatives (1AU), tout en étant compatible avec les orientations du SCOT approuvé en janvier 2014 et notamment celles relatives aux objectifs de croissance correspondants à la variation annuelle moyenne,
- mettre à jour les emplacements réservés et le patrimoine autorisé à changer de destination,
- faire référence à l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP) devenue site patrimonial remarquable (SPR),
- reclasser certaines parcelles, situées dans l'enveloppe urbaine ou à urbaniser, en zones alternatives (1AU) ou strictes (2AU), sans procéder à une quelconque consommation d'espace (zone A ou N),
- retranscrire l'intégralité PLU mis à jour sur le nouveau fond cadastral numérisé (opération réalisée pour l'approbation du document).

L'examen de ce dossier me conduit à vous faire part des observations suivantes. Sur la justification du choix d'une procédure de modification simplifiée, l'analyse de la procédure est appropriée dans la mesure où elle ne réduit pas un EBC, ni une zone A ou N et n'a pas pour effet d'ouvrir une zone à l'urbanisation avec délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L 153-38).

.../...

Concernant le projet d'implantation d'une distillerie de type artisanale en zone agricole sur la commune de Saint Martin de Pallières, voire en zone Ap de protection paysagère, il est à noter que le règlement mentionne "le site d'implantation retenu devra impérativement permettre une dissimulation maximale et une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager" (p.67). Cette règle est tout à fait appréciative sur le plan du droit. En effet, un projet et donc l'autorisation d'urbanisme qu'instruira la commune ne peut faire l'objet d'une appréciation, au cas par cas fondée sur la seule décision communale. Afin, d'éviter l'erreur manifeste d'appréciation sanctionnable par le juge administratif, il convient donc de prévoir des dispositions dans le règlement ou dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour encadrer les conditions d'implantation de ce projet. L'avis émis par la CDPENAF lors de sa séance du 28 novembre 2018 devra être pris en compte.

Par ailleurs, concernant la nouvelle dénomination des zones, l'intitulé des zones du PLU modifié étant différent par rapport au PLU de 2013 (ex. : zone Uaz1 qui devient Ua), ceci afin de supprimer la référence à la ZPPAUP (z1 et z2 > zone 1 : le site urbain - le village et le château et zone 2 : le site écrivain du village), le document n°1, exposé des motifs, devra prendre en compte cette évolution et l'expliquer. De plus, le tableau de surfaces du PLU en vigueur devra être modifié pour prendre en compte les évolutions des zones AU (cf. page 33 du document n°1).

En outre, il est relevé dans le règlement une incohérence pour ce qui concerne les évolutions de l'article 15. En effet, le document n° 1 mentionne "Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales" alors que le règlement prévoit "obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques". De fait, ce point devra être corrigé.

Enfin, plusieurs sujets étant sensibles du point de vue du patrimoine local et des espaces protégés, il convient donc de prendre en compte les observations émises sur ce projet par l'architecte des bâtiments de France dans son avis du 29 novembre dernier et joint à la présente.

Telles sont les observations que je suis en mesure de formuler aujourd'hui sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de SAINT MARTIN DE PALLIERES que je vous invite à prendre en compte. Bien entendu, cet avis sera annexé au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.



André CARAVA



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction régionale des
affaires culturelles
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Toulon, le 29/11/18

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine du Var

Le chef de l'UDAP du Var

Affaire suivie par :
Monique Reyre
monique.reyre@culture.gouv.fr

à

Céline Belzic
celine.belzic@culture.gouv.fr

Monsieur le DDTM

Téléphone : 04 94 31 59 95

Objet : Commune de Saint-Martin-de-Pallières – modification n°1 du PLU - Avis de l'UDAP

N/Ref : UDAP/MR/N° 510

Dans le cadre du dossier cité en objet, je souhaite communiquer les éléments suivants :

I- EXPOSE DES MOTIFS :

La correction proposée à l'adresse de la DRAC PACA concerne uniquement le Service Régional de l'Archéologie.

Les observations ci-après relatives au règlement et à l'OAP sont à réintégrer dans le document n°1.

II- MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

- De nombreux articles sont assortis de la mention « En dehors des dispositions du SPR cet article n'est pas réglementé ». Il serait plus correct juridiquement de remplacer cette mention par la suivante : « Cet article est réglementé par le règlement du SPR ».

- Le règlement du PLU présente des dispositions non compatibles avec l'article 4.2.B.1 du règlement du site écrien du SPR sur le principe d'implantation des annexes.

4.2.B.1 Implantation et volumétrie : On s'attachera en particulier [...] à insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments. »

Il n'est pas souhaitable de trouver des dispositions contraires dans le règlement du PLU pour les secteurs situés dans le site écrien. Il conviendra notamment de supprimer ou de préciser l'article 1AUa.9 : « *Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter dans les espaces verts spécifiquement identifiés dans l'OAP* ».

Même observation pour la zone Ud, située également dans la zone 3 du SPR, ou site écrien et dans la zone 1AUb : supprimer la mention « *l'implantation doit s'effectuer dans un rayon de 25 mètres à compter des murs de la construction principale* ».

- Il est très judicieux de proposer une description des annexes dans le lexique du règlement (page 83), mais il devra faire référence à la notion de « dépendances » utilisées dans le règlement du SPR, au 4 B1 dispositions particulières du site écrien..

- Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes dans le lexique du règlement du PLU, ce qui permet une implantation compatible avec le règlement du SPR. Toutefois, il convient nécessairement de les comptabiliser dans le total de la superficie au sol cumulée, en précisant la disposition dédiée dans les articles 9. Exemple pour la zone 1 AUa : « *Le total de la superficie au sol cumulée de toutes les annexes et de la piscine sur une parcelle est limitée à 80 m².* »

- Pour toutes les zones situées dans le SPR, il est important de **considérer les abris de jardin comme des annexes** à part entière, qui doivent être traitées de manière aussi qualitative afin d'éviter la multiplication des constructions préfabriquées en tôles ou de type « chalet ». En étroite collaboration avec la communauté de communes de Provence Verdon, l'UDAP du Var préconise vivement les abris de jardin maçonnés, utilisant les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale pour les enduits, les menuiseries et la couverture.

- Pour les zones Ub, Uc et 1 AUa, les articles 9 prévoient que « *La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m²* ». La rédaction de cette disposition mérite d'être plus précise : « *La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, comprenant le qaraqe et/ou auvent à véhicules, les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m²* ».

- Les dispositions relatives aux clôtures des articles 11 des zones U (hors Ua) complètent de manière pertinente les dispositions décrites dans l'article 4.2.C.2. du règlement du site écrien du SPR. La dernière mérite toutefois une précision : afin d'éviter certains écueils (plaquettes de parement en kit, mauvais doublage de murets en parpaings, etc.), il est suggéré de remplacer « *Les murs pleins sont interdits sauf s'il sont en pierre* » par « *Les murs pleins sont interdits sauf les murets de soutènement et les soubassement traités en pierres de pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et sous réserve du respect de la topographie du terrain* ». Cette proposition est également valable pour l'article A.11. Il conviendrait enfin de reprendre ces articles dans le règlement des secteurs AU.

- Ni le règlement du SPR, ni le règlement du PLU ne traitent de la question de l'intégration paysagère des piscines. Il est vivement conseillé d'inclure dans le règlement du PLU les prescriptions suivantes dans un article spécifique « piscines » :

o En zone Ua : « *Toute piscine doit être réalisée dans l'esprit d'un bassin d'agrément de taille modeste (8mx4m maximum). La teinte de fond doit être choisie dans les nuances de gris, gris/vert ou gris/bleu ((blanc, turquoise, azur, bleu roi et noir à exclure). Les margelles doivent être en pierre de teinte sombre et les plages engazonnées. Les arbres existants hors emprise de la piscine doivent être conservés* ».

o Dans toutes les autres zones : « *Afin d'intégrer au mieux la piscine dans son environnement, la piscine sera implantée parallèlement aux courbes de niveaux pour éviter les murs de soutènement impactants. Les plages seront limitées au strict nécessaire et réalisées de manière réversible et le revêtement du fond de la piscine doit être choisi dans les nuances d'ocre, gris ou vert (blanc, turquoise, azur, bleu roi et noir à exclure) ; la margelle doit être de teinte sombre. Si le projet prévoit la mise en place d'un volet de sécurité, il devra être de la même teinte que le fond.* »

- La nouvelle définition de l'emprise au sol mentionne « *Les terrasses de plein pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.* » mérite d'être précisé. En effet, il nous paraît que doit être constitutif d'emprise au sol tout aménagement constituant une artificialisation des sols. Dès lors, tout ouvrage présentant fondation, dallage, carrelage scellé, dalle béton, doit être comptabilisé. La notion de réversibilité doit impérativement conditionner la non comptabilisation dans l'emprise au sol. Sont à recommander la pose sur sable de carrelages ou pavés, les platelages bois, etc. Cette notion doit être étendue aux plages de piscines.

III – OAP QUARTIER DE FONTETTES

La densité annoncée pour la zone 1AUab de 7 logements à l'ha est très consommatrice d'espace naturels.

L'article 4.13.4 de l'exposé des motifs mentionne que la planche graphique relative à l'OAP « *identifie les espaces verts de pleine terre à conserver, les espaces verts où seules les annexes sont autorisées, les jardins familiaux, les vallons à protéger de toute urbanisation et les zones de rétention du pluvial.* »

Il conviendrait d'y ajouter « *les voies de desserte* ».


A ce propos, il est constaté sur le document graphique en question que la voie de desserte principale de la zone 1AUab est située au sud de la zone, ce qui semble contradictoire avec la préservation et la mise en valeur du vallon. Il est donc prescrit de desservir l'ensemble de la zone 1 AU par la même voie interne, à transformer en axe principal multimodal, afin de préserver le vallon et sa végétation, et de réserver à une piste de service et/ou de circulations piétonnes et cycliste la rive du vallon.

L'implantation du bâti dans la zone 1AUab est à privilégier au sud, tant pour des raisons bio-climatiques que de respect de la topographie (implantation parallèle aux courbes de niveaux).

Le plan de l'OAP est à modifier dans ce sens.

Le chef de l'UDAP du Var
architecte des bâtiments de France

Jacques Guérin



MINISTÈRE DE LA CULTURE
UNITÉ DÉPARTEMENTALE
de l'ARCHITECTURE et du
PATRIMOINE DU VAR

Copie :

- DDTM83 / STOV, à l'attention de Frédérique REFFET et Marc MONTOYA

