

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Dossier n° E19000005/83

Rapport du commissaire enquêteur relatif à la modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Jean-Claude DUPUIS

22 avril 2019

PLAN DU DOCUMENT

RAPPORT

ANNEXES

CONCLUSIONS MOTIVEES

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Sommaire du document

RAPPORT	4
1 Généralités	4
1.1 <i>Objet de l'enquête</i>	4
1.2 <i>Cadre juridique</i>	4
1.3 <i>Nature et caractéristiques du projet</i>	4
1.4 <i>Composition du dossier</i>	6
2 Organisation et déroulement de l'enquête	6
2.1 <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	6
2.2 <i>Prise de connaissance du dossier</i>	6
2.3 <i>Publicité de l'enquête</i>	6
2.4 <i>Modalités de l'enquête</i>	7
2.5 <i>Bilan de la concertation</i>	7
2.6 <i>Information effective du public</i>	7
2.7 <i>Incidents relevés au cours de l'enquête</i>	8
2.8 <i>Coopération avec les services</i>	8
2.9 <i>Climat de l'enquête</i>	8
2.10 <i>Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre et du dossier</i>	8
2.11 <i>Notification des observations et réponses</i>	8
2.12 <i>Relation comptable des observations</i>	8
3 Analyse des observations et des lettres	8
3.1 <i>Le libellé des 5 observations écrites sur le registre</i>	8
3.2 <i>L'analyse des deux courriers électroniques et de la lettre reçus durant l'enquête</i>	11
3.3 <i>L'analyse des avis des parties prenantes associées consultées</i>	12
ANNEXES	14
CONCLUSIONS MOTIVEES	36

RAPPORT

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Par délibération n°2017.40 en date du 14 décembre 2017 le conseil municipal de la commune de St Martin de Pallières a décidé d'engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2017 est jointe en annexe 5.

1.2 Cadre juridique

Le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-36

Le code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R123-1 à R123-46

Le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 15 février 2013.

L'arrêté 2019.11 du 23 janvier 2019 prescrivant la modification n°1 du PLU

La décision du 15 janvier 2019 du président du Tribunal administratif de Toulon me désignant en qualité de commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête.

1.3 Nature et caractéristiques du projet

1.3.1 Nature du projet

L'objet de la modification n°1 du PLU porte sur :

- La prise en compte des 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 ;
- La prise en compte des dispositions issues de la loi n°2015-900 du 6 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 ;
- La modification en conséquence des 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 (1 AU), tout en étant compatible avec les orientations du SCOT approuvé en janvier 2014 et notamment celles relatives aux objectifs de croissance correspondant à la variation annuelle moyenne.
- La mise à jour des emplacements réservés et du patrimoine autorisé à changer de destination ;
- La référence à l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP) devenue site patrimonial remarquable (SPR) ;

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

- Le reclassement de 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) ;
- La retranscription de l'intégralité du PLU mis à jour sur le nouveau fond cadastral numérisé (opération réalisée pour l'approbation du document).
-

1.3.2 Caractéristiques du projet

Outre la nature du projet évoqué infra le projet vise à permettre l'implantation d'une distillerie de type artisanal en zone agricole sur la commune de Saint Martin de Pallières en zone Ap de protection paysagère.

Il permet également d'envisager en zone agricole (A) la possibilité de constructions liées aux coopératives d'utilisation de matériel agricole qui reçoit un avis très favorable de la part de la chambre d'agriculture du Var.

Il introduit également en zone A la possibilité d'annexes et extensions des constructions existantes, sous la réserve d'introduction de zones tampons entre les extensions et annexes et les parcelles agricoles afin d'éviter les conflits d'usage et de voisinage.

Le projet est compatible avec le projet d'aménagement de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 que ce soit dans ses orientations générales ou dans ses orientations particulières. Les changements sont mineurs et n'ont pour objet que d'affiner le règlement existant en prenant en compte la suppression des coefficients d'occupation au sol et des superficies minimales.

Il n'y a pas de correction portant sur la délimitation des enveloppes constructibles, agricoles, forestières ou naturelles. Seule une hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation a été effectuée en distinguant :

- Les zones 1AU : zones alternatives, réglementées et disposant d'OAP
- Les zones 2AU : zones strictes, non ouvertes à l'urbanisation (hormis pour les constructions existantes) nécessitant une évolution du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation.

Ni le règlement modifié, ni le plan de zonage, ne portent atteinte aux deux grandes orientations générales visant à :

- Valoriser les ressources naturelles pour maintenir une économie locale ;
- Renforcer l'identité patrimoniale par un projet urbain durable :
 - Le projet «cœur de village » consiste à préserver l'identité villageoise tout en confortant et développant l'urbanisation du noyau villageois ;
 - Traiter les terrains comme une ressource précieuse constituant le fondement d'un urbanisme durable
 - La ferrasse et Mandine : le quartier sera circonscrit et restructuré par un nouveau maillage de la voirie, l'urbanisation linéaire en bordure de la route départementale sera stoppée. La densification de Mandine sera maîtrisée et aérée grâce à la définition d'espaces verts et de jardins à protéger, véritables espaces de respiration ;
 - Les Embrassés : l'étalement urbain sera stoppé au sud, sur le plateau. La densité actuelle de la zone en cours d'urbanisation sera conservée, le paysage souhaité devra mettre en valeur l'ambiance « boisée », une superficie minimale des terrains sera définie. Un maillage de la voirie facilitera la circulation sur ce secteur. Le potentiel d'urbanisation future sera reconduit mais réduit à l'est ;

- L'objectif est de créer sur un versant exposé sud, au quartier de Fontette, un ensemble de constructions groupées offrant une diversité de types de logements. Il s'agit d'un nouveau quartier d'habitation de taille limitée et relié au centre villageois par la création d'un cheminement piéton/cycle. Ce projet d'habitat groupé, d'habitat en bande, contribuera au renforcement de la cohésion sociale, puisque des logements accessibles à tous, quel que soit son niveau de revenu, seront proposés (logements sociaux). Enfin la commune s'engage dans une démarche éco-responsable et propose une qualité environnementale à l'ensemble de ce projet (constructions économes en énergie, récupérations des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables...) tout en respectant les préconisations émises dans la ZPPAUP remplacée par le SP.

1.4 Composition du dossier

Pièce n°1 : dossier dont la composition figure en annexe 1

Pièce n°2 : pièces complémentaires jointes au dossier dont la composition figure en annexe 2 suite à l'avis des PPA

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande présentée par M. le maire de la commune de Saint-Martin de Pallières, Monsieur le président du tribunal administratif de Toulon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête, par décision n° E19000005/83 du 15 janvier 2019.

2.2 Prise de connaissance du dossier

Suite à ma désignation par le tribunal administratif, le 15 janvier 2019, un rendez-vous a été organisé le 1^{er} février 2019 avec le maire de la commune de Saint-Martin de Pallières. J'ai reçu à l'occasion un dossier papier et une version numérique. A cette occasion les modalités de l'enquête publique ont été définies et une visite du site a été effectuée par mes soins.

Il a été complété avant l'enquête publique par le dossier des parties prenantes associées.

2.3 Publicité de l'enquête

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un avis au public a été publié dans deux journaux :

Var-matin éditions du 1^{er} février 2019 et du 20 février 2019

La Marseillaise éditions du 1^{er} février 2019 et du 22 février 2019

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage municipal ainsi que sur le site internet de la commune.

2.4 Modalités de l'enquête

Le projet d'arrêté a fait l'objet d'une concertation avec les services de la mairie à compter du 1^{er} février 2019. Les dates de l'enquête publique ont été définies du mardi 19 février à 9h au samedi 23 mars 2019.

La visite du site concerné par l'enquête publique a été effectuée le 1^{er} février 2019.

J'ai tenu en qualité de commissaire enquêteur trois permanences en mairie pour donner des informations au public et recevoir toutes observations tant écrites qu'orales :

Le mardi 19 février 2019 de 9h à 12 heures

Le vendredi 15 mars 2019 de 14h à 17h

Le samedi 23 mars 2019 de 9h à 12h

Le projet d'arrêté a fait l'objet d'une concertation avec les services de la mairie à compter du 1^{er} février 2019. Les dates de l'enquête publique ont été définies du mardi 19 février 2019 au samedi 23 mars. L'avis au public a été élaboré le mardi 1^{er} février 2019 lors d'une réunion à la mairie.

La visite du territoire de la commune a été effectuée le 1^{er} février 2019.

J'ai tenu en qualité de commissaire enquêteur trois permanences en mairie pour donner des informations au public et recevoir toutes observations tant écrites qu'orales :

Les mardi 19 février, samedi 23 mars, de 9 heures à 12 heures

Le vendredi 15 mars de 14h à 17h.

2.5 Bilan de la concertation

Il n'y a pas eu de concertation préalable. Cependant la procédure de modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une information dans le bulletin municipal n°11 de l'année 2019 en page 5.

2.6 Information effective du public

L'enquête publique a été portée à la connaissance du public :

Par affichage sur les panneaux d'affichage municipal (cf certificat d'affichage joint en annexe n° 8)

Par la publication réglementaire dans deux journaux locaux

Sur le site internet de la mairie

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

2.7 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est apparu durant l'enquête.

2.8 Coopération avec les services

D'une manière générale, les contacts avec les services de la mairie ont été positifs. J'ai pu obtenir les informations complémentaires dont j'ai eu besoin.

Par ailleurs, à la suite de l'entretien du 26 mar 2019 avec M. le Maire, un relevé d'observations documenté m'a été adressé par mail le 18 avril 2019.

2.9 Climat de l'enquête

Hormis quelques insatisfactions individuelles en matière de constructibilité de leurs parcelles, le climat de l'enquête a été bon

2.10 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre et du dossier

L'enquête a été clôturée par mes soins le samedi 23 mars à 12 heures. A cette occasion le dossier et le registre d'enquête m'ont été remis.

2.11 Notification des observations et réponses

Un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été remis à M. le maire de la commune d'Albias le mardi 26 mars 2019 au cours d'un entretien et adressé par mail le 3 avril 2019. Le mémoire en réponse des observations m'a été adressé par mail le 18 avril 2019.

2.12 Relation comptable des observations

5 observations numérotées ont été relevées sur le registre d'enquête de la mairie de St Martin de Pallières,

Deux courriers électroniques numérotés et une lettre ont été annexés au registre d'enquête.

3 Analyse des observations et des lettres

3.1 Le libellé des 5 observations écrites sur le registre

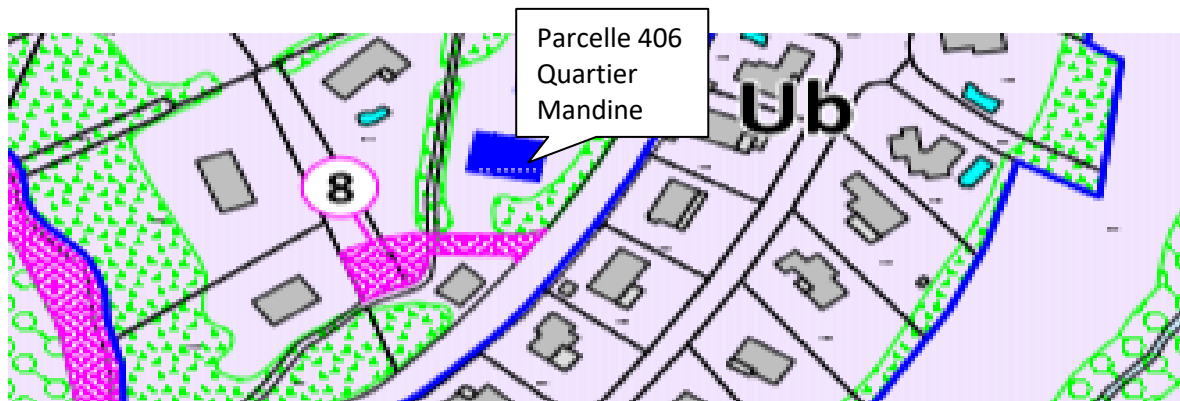
L'observation n°1 de Mme Estienne Christelle porte sur la parcelle 406

Elle souhaite connaître les dimensions des deux polygones d'implantation situés sur la parcelle 406 et portés sur le plan n° 4.2.1.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83



Commentaire : la parcelle est située en zone UC ; le règlement page 24 art UC9 précise : « les nouvelles constructions doivent s'inscrire au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques ; la superficie de chaque polygone avoisine 200 m2 en zone Uc ».

Il y a donc lieu de ne tenir compte que de la superficie du polygone sans précision des dimensions de celui-ci. Par ailleurs, cette surface semble compatible avec l'emprise au sol de la maison envisagée.

D'autre part Mme Estienne suite au positionnement de l'emplacement réservé n°8 souhaite savoir si celui-ci entamera le sud de sa parcelle.

Commentaire : la réponse de la mairie semble indiquer que l'ER n'aura pas d'empiètement sur la parcelle 406. En effet la superficie de l'emplacement n°8 évolue à la baisse (cf page 26 du document n°1 exposé des motifs passant de 1030 m2 à 400 m2))

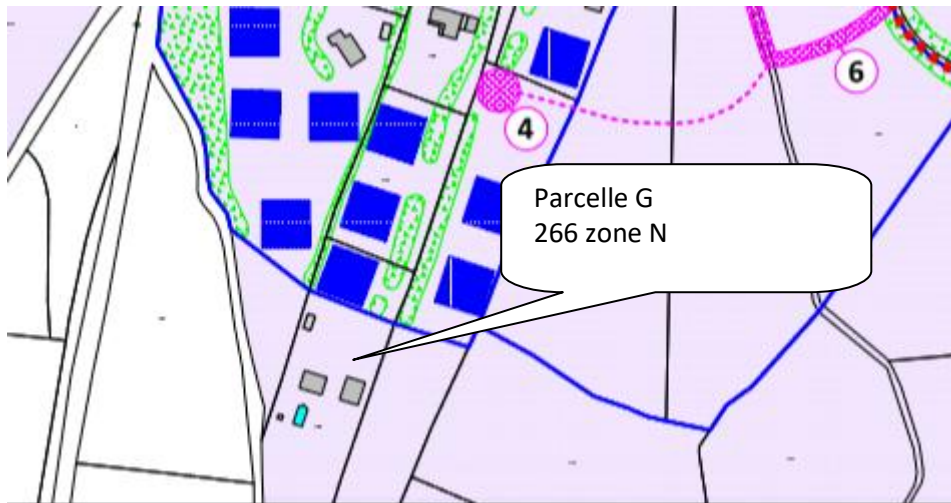
L'observation n°2 de M. Laurent Martinato-Dubary concerne la possibilité d'agrandissement de sa maison située sur la parcelle H 303.

Commentaire : la parcelle se situe en zone N du PLU. Le règlement page 64 précise : art N2 « pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à 100 m2, cette extension se réalisera dans la limite de 30 % de surface de plancher existante ; et jusqu'à concurrence d'une surface de 300 m2 de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise),

Les annexes (garage, piscine...) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées »

L'observation n°3 de M. et Mme Mically concerne la possibilité de construire sur la parcelle G 266 sachant que la parcelle n'a pas été intégrée à la zone Ud du PLU.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

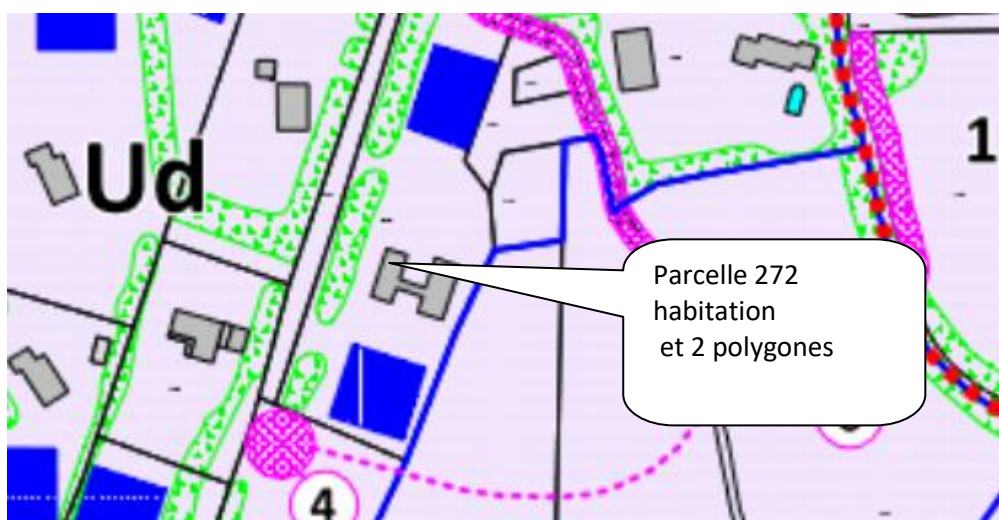


Commentaire : la parcelle G 266 est située en zone N du PLU qui interdit toute construction nouvelle.

Position de la commune : la parcelle est classée en zone N depuis le PLU approuvé en février 2013. La présente modification n'a pas pour objet la modification du zonage. Avis favorable dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.

Avis défavorable dans le cadre de cette modification du PLU ; la possibilité d'intégration en zone Ud du PLU pourrait être étudiée dans le cadre d'une révision générale du PLU.

L'observation n°4 de M. Stéphan Gillot concerne la possibilité de localiser les 2 polygones d'implantation d'emprises au nord de la parcelle 272.



Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Position de la commune : oui il est possible de positionner le polygone sud au nord de la l'habitation selon le plan fourni par la commune dans son courrier du 12 avril 2019 (cf. annexe 7).

Commentaire : cette demande pour convenances personnelles peut être étudiée et acceptée si elle est compatible avec les exigences de la commune en matière de positionnement général des polygones.

Avis favorable pour modifier le plan loupe n°4.2.1 selon le plan de la commune (cf. annexe n° 7)

3.2 L'analyse des deux courriers électroniques et de la lettre reçus durant l'enquête

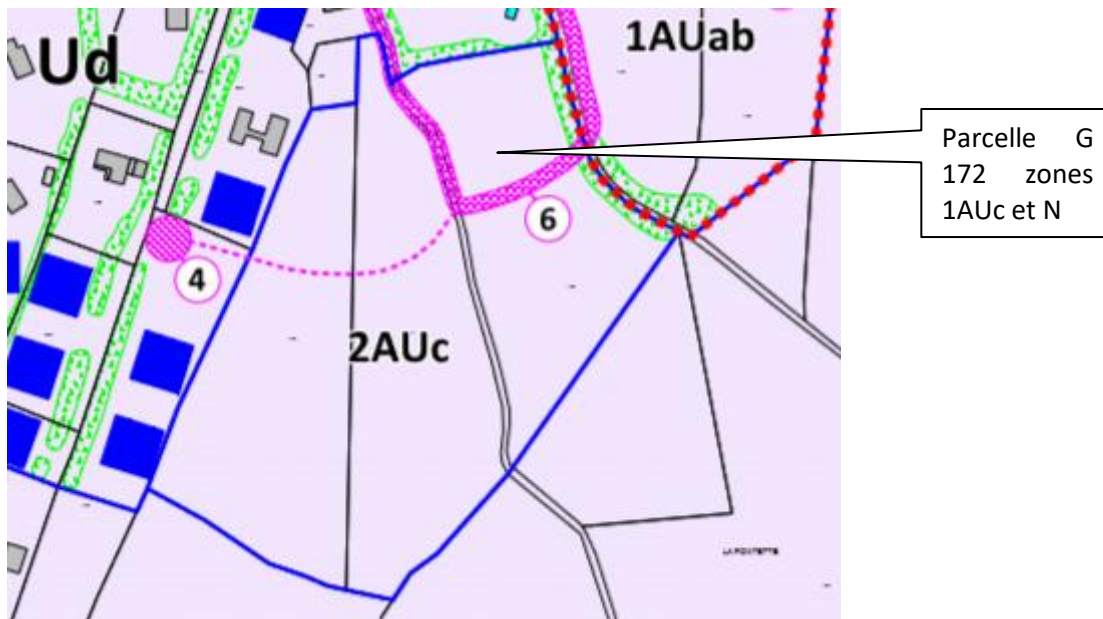
La lettre L1 de M.Laurent Martinot-Dubary est à rapprocher de l'observation écrite n°2 ; avis favorable à la requête selon les termes de l'observation n°2.

La lettre L2 de M.Alain Imbert souhaiterait bénéficier d'un polygone d'implantation sur les parcelles H 297 et H 299 sur lesquelles est implantée une construction;

Position de la commune : une construction est déjà présente sur la parcelle ; il est possible d'ajouter un polygone supplémentaire.

Avis favorable pour ajouter un polygone selon le plan fourni par la commune en date du 12 avril 2019 (mémoire en réponse)

La lettre L3 de M. et Mme Fabre concerne la constructibilité de la parcelle G 172 :



Commentaire : la parcelle G 172 est située dans sa partie nord en zone 1 AUc et en zone N pour la partie sud. Elle est traversée par l'ER n°6 (élargissement de voie y compris cheminement doux au quartier La Fontette : largeur 2 m).

Actuellement il n'est donc pas possible d'envisager une construction sur cette parcelle ; cependant cette possibilité existera pour la partie nord de la parcelle lorsqu'une modification ou révision du PLU permettra son ouverture à l'urbanisation.

S'agissant de la partie sud située en zone N elle ne pourra pas devenir constructible compte tenu de la réglementation en zone N.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

3.3 L'analyse des avis des parties prenantes associées consultées

Il convient tout d'abord de préciser que suite à l'arrêt du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Martin de Pallières en date du 14 décembre 2017, les services associés ont été consultés par courrier daté du 6 novembre 2018. L'analyse des avis est examinée ci-après :

3.3.1 Sous-préfecture de Brignoles

Avis favorable s'agissant de la procédure de modification simplifiée dans la mesure où elle ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), ni une zone A ou N et n'a pas pour effet d'ouvrir une zone à l'urbanisation avec délibération 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, 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 » (page 58) ; Cette règle purement appréciative devra être complétée par une règle de droit.

Commentaire : cette observation a été prise en compte puisque le règlement a été complété par la phrase suivante : « en conséquence des plantations de haute tige devront être positionnées aux abords du bâtiment »

- Concernant la nouvelle dénomination des zones, l'intitulé 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 zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), le document n°1, exposé des motifs, devra prendre en compte cette évolution et l'expliquer. En outre, le tableau de surfaces du PLU en vigueur devra être modifié pour prendre en compte les évolutions des zones AU.

Commentaire : cette requête a été prise en compte à la page 28 du document n°1 page 28 §8 « modification du zonage au sein de l'enveloppe urbaine ».

- 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 ».

Commentaire : ce point a été corrigé dans le projet de règlement joint au dossier.

3.3.2 Agriculture

L'avis du 15 novembre 2018 énonce :

- Avis favorable à l'introduction dans le règlement de la possibilité de constructions liées aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- Avis favorable à l'introduction dans le règlement (zones A) de la possibilité d'autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics tout en souhaitant ajouter : « sous réserve

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ».

Commentaire : avis favorable, ces dispositions ont été prises en compte dans le projet de règlement.

- S'agissant de l'implantation d'une distillerie artisanale il est proposé cette rédaction : « les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Favorable cette rédaction a été reprise dans le projet de règlement.

3.3.3 Note technique sur le règlement du PLU de Saint-Martin de Pallières

Cette note technique émanant de la communauté de communes a été mis en place en mai 2015. Il vise à uniformiser la procédure d'élaboration des règlements des PLU.

Commentaire : il a été partiellement appliqué pour la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Martin de Pallières, compte tenu du fait qu'il n'a pas l'obligation d'être appliqué dans le cadre de la modification du PLU ; avis favorable à cette application partielle compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas d'une révision générale et que la modification a été prescrite après le 1 janvier 2016.

3.3.4 Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Par courrier en date du 19 novembre 2018 la région informe la commune de la saisine de la délégation connaissance, planification, transversalité. Sans autre réponse à la fin de l'enquête publique l'avis est considéré favorable.

3.3.5 Institut national de l'origine et de la qualité

Par courrier en date du 26 décembre 2018 l'INAO informe la commune qu'il n'a pas d'observation à formuler sur le projet.

3.4.6 Mission régionale d'autorité environnementale

Considérant que le PLU de la commune a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 26 septembre 2012 la MRAE a décidé par courrier du 31 décembre 2018 (CU-2018-002054) que le projet de modification n°1 de la commune de Saint-Martin de Pallières n'est pas soumis à évaluation environnementale.

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

Par courrier en date du 29 novembre 2018 le service régional de l'archéologie demande que ses observations relatives au projet de règlement et à l'OAP soient intégrées dans le document n°1 « exposé des motifs ».

Cette requête a été prise en compte s'agissant du projet de règlement ;

S'agissant de l'OAP quartier Fontettes les observations ont été prise en compte tout en signalant que la pente du sol est orientée est-ouest et non nord sud.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

ANNEXES

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Liste des annexes

Annexe 1 : composition de la pièce n°1 du dossier

Annexe 2 : composition de la pièce n°2 du dossier « documents complémentaires joints au dossier d'enquête publique »

Annexe 3 : arrêté du 23 janvier 2019 prescrivant l'enquête publique

Annexe 4 : publication dans deux journaux locaux

Annexe 5 : la délibération du Conseil municipal

Annexe 6 : liste des organismes consultés

Annexe 7 : mémoire en réponse au PV des observations en date du 12 avril

Annexe 8 : certificat d'affichage

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Annexe 1 : composition du dossier

Document n°1 : exposé des motifs

Document n°2 : orientations d'aménagement

Document n°3 : le règlement

Document n°4 : pièces graphiques

- Plan loupe 4.2.1
- Plan Nord 4.2.2
- Plan Sud 4.2.3

Document n°5 : liste des emplacements réservés (ER)

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Annexe 2

Pièces complémentaires jointes au dossier :

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Lettre de la sous-préfecture de Brignoles en date du 6 décembre 2018
- Lettre de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 19 novembre 2018
- Lettre de la direction départementale des territoires et de la mer en date du 5 décembre 2018
- Lettre de la direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur du 29 novembre 2018
- Décision n°CU-2018-002054 de la mission régionale d'autorité environnementale en date du 31 décembre 2018
- Lettre de la chambre d'agriculture du Var en date du 15 novembre 2018
- Note technique de la communauté de communes reçue le 21 janvier 2019

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Annexe 3 : arrêté d'enquête publique n°2019.11 du 23 janvier 2019

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Commune de St Martin de

ARRETE N° 2019.11



**PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de Saint Martin de Pallières,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19 et L153-36 à L153-44 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre Ier ;

Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 15 février 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2017 prescrivant la modification n°1 du PLU ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2018-002054 déposée par la commune de Saint Martin de Pallières auprès de l'Autorité Environnementale le 31 octobre 2018,

Vu la décision de l'autorité environnementale en date du 31 décembre 2018, précisant que la procédure de modification n°1 du PLU de Saint Martin de Pallières n'est pas soumise à évaluation environnementale,

Vu l'ordonnance n°E19000005/83 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Jean-Claude DUPUIS en qualité de commissaire enquêteur, en date du 15 janvier 2019 ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Martin de Pallières, dans les formes prévues au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement, qui se déroulera du 19 février 2019 à 9h au 23 mars 2019 à 12 h inclus.

Objet de l'enquête :

Modification n°1 du PLU.

Caractéristiques principales du projet :

- 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.

1/4

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

- 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).
- Enfin, retranscrire l'intégralité PLU mis à jour sur le nouveau fond cadastral numérisé (opération réalisée pour l'approbation du document).

Parmi les documents du dossier de PLU en vigueur, sont modifiés

- le rapport de présentation (document n°1), qui est augmenté de l'exposé des motifs des modifications apportées ;
- Création d'Orientations d'aménagement et de programmation (document 2)
- le règlement, pièce écrite (document n°3) ;
- le règlement, pièces graphiques (documents 4) ;
- liste des emplacements réservés (document n°5)

ARTICLE 2 :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner les modifications apportées au PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

A l'issue de cette enquête et au vu des conclusions de M. Jean-Claude DUPUIS, Commissaire enquêteur, le conseil municipal pourra approuver la modification n°1 du PLU.

ARTICLE 3 :

Monsieur Jean-Claude DUPUIS a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n°E19000005/83 du 15 janvier 2019

ARTICLE 4 :

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification n°1 du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobile, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Saint Martin de Pallières pendant toute la durée de l'enquête, les mardi, jeudi et samedi de 9h à 12h et le vendredi de 14h à 18h.

Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet suivant : <https://mairie-stmartindepallieres.fr/>

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Les observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Jean-Claude DUPUIS Commissaire enquêteur, Mairie de Saint Martin de Pallières, Place Majouralo, 83 560 Saint Martin de Pallières

Les observations du public pourront également être exprimées par e-mail à :
« stmartinpal.enquetepub@orange.fr » jusqu'à la clôture de l'enquête, soit le samedi 23 mars à 12 h.

ARTICLE 5 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie, les :

- mardi 19 février de 9h à 12h
- vendredi 15 mars de 14h à 17h
- samedi 23 mars de 9h à midi.
-

ARTICLE 6 :

A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations.

A réception des observations du Maire et dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmet au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

ARTICLE 7 :

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L123-15 et R123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, défavorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site Internet suivant : <https://mairie-stmartindepallieres.fr/> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

ARTICLE 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ainsi que les informations précisées par l'article R123-9 du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département : « Var matin » et « la Marseillaise ».

Cet avis sera affiché également quinze jours au moins avant le début de l'enquête et conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 :

- à la mairie et sur divers panneaux d'information situés sur le territoire de la commune ;
- cet avis sera également publié sur site Web de la mairie : <https://mairie-stmartindepallieres.fr/>

L'exécution des formalités d'affichage sera justifiée par des certificats du Maire annexés au dossier. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique.

ARTICLE 9 :

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire de Saint Martin de Pallières,

- par courrier : Mairie de Saint Martin de Pallières, Place Majouralo, 83 560 Saint Martin de Pallières.
- par téléphone : 04 94 72 80 45

Fait à Saint Martin de Pallières, le 23 janvier 2019,

Le Maire,

Bernard de Boisgelin



Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Annexe 4 : publication dans deux journaux locaux

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

var-matin
Vendredi 1er février 2019 **38**

Commune de Saint-Martin-de-Pallières

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Par arrêté en date du 23 janvier 2019, le Maire de la commune de Saint Martin de Pallières a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale suite à la décision de l'autorité environnementale saisie sur le projet. La décision de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

M. Jean-Claude DUPUIS, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

L'enquête se déroulera en mairie de Saint-Martin-de-Pallières du 19 février 2019 à 9 heures au 23 mars 2019 à 12 heures.

A l'issue de cette enquête et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera appelé à délibérer pour approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification n°1 du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuille non mobile, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Saint-Martin-de-Pallières pendant toute la durée de l'enquête, les mardi, jeudi et samedi de 9 heures à 12 heures et le vendredi de 14 heures à 18 heures.

Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet suivant <https://mairie-stmartindepallieres.fr>.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Jean-Claude DUPUIS Commissaire enquêteur, Mairie de Saint-Martin-de-Pallières, place Majoural, 83560 Saint-Martin-de-Pallières, ou par e-mail à l'adresse stmartinpal.enquetespub@orange.fr du mardi 19 février 2019 à 9 heures, jusqu'à la clôture de l'enquête, soit le samedi 23 mars à 12 heures.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie, les : mardi 19 février de 9 heures à 12 heures, vendredi 15 mars de 14 heures à 17 heures, samedi 23 mars de 9 heures à midi.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet <https://mairie-stmartindepallieres.fr>, et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire de Saint-Martin-de-Pallières, par courrier : Mairie de Saint-Martin-de-Pallières, place Majoural, 83 560 Saint-Martin-de-Pallières, par téléphone : 04 94 72 80 45.

var-matin
Mercredi 20 février 2019

Commune de Saint-Martin-de-Pallières

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Par arrêté en date du 23 janvier 2019, le Maire de la commune de Saint Martin de Pallières a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale suite à la décision de l'autorité environnementale saisie sur le projet. La décision de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

M. Jean-Claude DUPUIS, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

L'enquête se déroulera en mairie de Saint-Martin-de-Pallières du 19 février 2019 à 9 heures au 23 mars 2019 à 12 heures.

A l'issue de cette enquête et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera appelé à délibérer pour approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification n°1 du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuille non mobile, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Saint-Martin-de-Pallières pendant toute la durée de l'enquête, les mardi, jeudi et samedi de 9 heures à 12 heures et le vendredi de 14 heures à 18 heures.

Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet suivant <https://mairie-stmartindepallieres.fr>.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Jean-Claude DUPUIS Commissaire enquêteur, Mairie de Saint-Martin-de-Pallières, place Majoural, 83560 Saint-Martin-de-Pallières, ou par e-mail à l'adresse stmartinpal.enquetespub@orange.fr du mardi 19 février 2019 à 9 heures, jusqu'à la clôture de l'enquête, soit le samedi 23 mars à 12 heures.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie, les : mardi 19 février de 9 heures à 12 heures, vendredi 15 mars de 14 heures à 17 heures, samedi 23 mars de 9 heures à midi.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet <https://mairie-stmartindepallieres.fr>, et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire de Saint-Martin-de-Pallières, par courrier : Mairie de Saint-Martin-de-Pallières, place Majoural, 83 560 Saint-Martin-de-Pallières, par téléphone : 04 94 72 80 45.

vendredi 22 février 2019 / La Marseillaise

20 La Marseillaise / vendredi 1 février 2019

COMMUNE DE SAINT MARTIN DE PALLIERES

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Par arrêté en date du 23 janvier 2019, le Maire de la commune de Saint Martin de Pallières a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme. Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale suite à la décision de l'autorité environnementale saisie sur le projet. La décision de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

M. Jean-Claude DUPUIS, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

L'enquête se déroulera en Mairie de Saint Martin de Pallières du 19 février 2019 à 9h au 23 mars 2019 à 12h.

A l'issue de cette enquête et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera appelé à délibérer pour approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification n°1 du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuille non mobile, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Saint Martin de Pallières pendant toute la durée de l'enquête, les mardi, jeudi et samedi de 9h à 12h et le vendredi de 14h à 18h.

Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet suivant <https://mairie-stmartindepallieres.fr>.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Jean-Claude DUPUIS Commissaire enquêteur, Mairie de Saint Martin de Pallières, Place Majoural, 83 560 Saint Martin de Pallières, ou par e-mail à l'adresse stmartinpal.enquetespub@orange.fr du mardi 19 février 2019 à 9h, jusqu'à la clôture de l'enquête, soit le samedi 23 mars à 12 h.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie, les :
- mardi 19 février de 9h à 12h
- vendredi 15 mars de 14h à 17h
- samedi 23 mars de 9h à midi.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet <https://mairie-stmartindepallieres.fr> et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire de Saint Martin de Pallières, par courrier : Mairie de Saint Martin de Pallières, Place Majoural, 83 560 Saint Martin de Pallières, par téléphone : 04 94 72 80 45.

COMMUNE DE SAINT MARTIN DE PALLIERES

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Par arrêté en date du 23 janvier 2019, le Maire de la commune de Saint Martin de Pallières a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme. Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale suite à la décision de l'autorité environnementale saisie sur le projet. La décision de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

M. Jean-Claude DUPUIS, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

L'enquête se déroulera en Mairie de Saint Martin de Pallières du 19 février 2019 à 9h au 23 mars 2019 à 12h.

A l'issue de cette enquête et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera appelé à délibérer pour approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification n°1 du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuille non mobile, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Saint Martin de Pallières pendant toute la durée de l'enquête, les mardi, jeudi et samedi de 9h à 12h et le vendredi de 14h à 18h.

Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet suivant <https://mairie-stmartindepallieres.fr>.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Jean-Claude DUPUIS Commissaire enquêteur, Mairie de Saint Martin de Pallières, Place Majoural, 83 560 Saint Martin de Pallières, ou par e-mail à l'adresse stmartinpal.enquetespub@orange.fr du mardi 19 février 2019 à 9h, jusqu'à la clôture de l'enquête, soit le samedi 23 mars à 12 h.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie, les :
- mardi 19 février de 9h à 12h
- vendredi 15 mars de 14h à 17h
- samedi 23 mars de 9h à midi.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet <https://mairie-stmartindepallieres.fr> et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire de Saint Martin de Pallières, par courrier : Mairie de Saint Martin de Pallières, Place Majoural, 83 560 Saint Martin de Pallières, par téléphone : 04 94 72 80 45.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Annexe 5 : la délibération du Conseil municipal n°2017.40 du 14 décembre 2017

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Commune de
SAINT MARTIN de Pallières

Délibération N°2017.40 du Conseil Municipal
en date du 14 décembre 2017

Conseillers en exercice :
11

Présents : 10

Votants : 10

Modification du PLU de
la Commune

L'an deux mille dix-sept, le 14 décembre à 18 heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Martin de Pallières, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances après convocation légale du 08 décembre 2017 sous la présidence de Mr Bernard de BOISGELIN, Maire.

Etaient Présents : Mesdames Aubrégat Mireille, Bertrand Christine, Montégut Françoise, Nardella Chystel,
Messieurs Breton Claude, Crespi André, de Boisgelin Bernard, Geoffroy Sébastien, Pégion Bernard, Pinatel Stéphane
Etait Excusé : Monsieur Kinziger Pascal,

Monsieur le Maire rappelle que le PLU communal a été approuvé par délibération n° 2013.08 du 15 février 2013,

Monsieur le Maire rappelle que la commune s'est dotée d'une AVAP le 08 juillet 2015, transformée en Site Patrimonial Remarquable par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 07 juillet 2016,

Monsieur le Maire présente les principales dispositions des articles L153-36 et suivants sur la modification des PLU,

Monsieur le Maire expose qu'il convient d'apporter des adaptations au PLU communal, sans toutefois entraîner de modifications au niveau du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable »

En effet, la modification portera sur :

- ❖ La modification de zonage au sein de l'enveloppe urbaine et à urbaniser : tel que le reclassement de deux parcelles communales de zone Aud en zone AUc.
- ❖ La modification de quelques parcelles classées « A », « Af », « N » ou « Nh ». Ces parcelles resteront dans tous les cas en zones naturelles ou agricoles.
- ❖ Le reclassement des zones agricoles « Af » et mises en cultures depuis l'approbation du PLU, en zone « A ».
- ❖ La réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour chacune des zones à urbaniser alternatives.
- ❖ La modification du règlement du PLU :
 - Prise en compte des 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.
 - Prise en compte des 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.
- ❖ La mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT approuvé en janvier 2014.
- ❖ La mise à jour de la liste des ER, de la liste du patrimoine.
- ❖ Le retranscription du PLU sur fond cadastral numérisé.
- ❖ L'intégration de l'Aire de Valorisation du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable.

Signature *Signature*

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Ces changements peuvent être effectués par délibération du Conseil Municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Et en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal décide :

D'engager une procédure de modification du PLU, conformément aux dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme (droit commun)

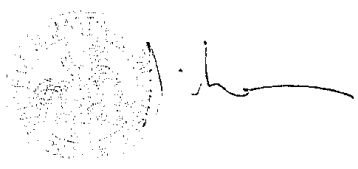
Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique :

A Monsieur le Préfet du Var,
A Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var,
A Monsieur le Président de la Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur,
A Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
A Monsieur le Président de la Chambre des Métiers,
A Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
A Monsieur le Président de la Communauté de Communes Provence Verdon,
A Mesdames et Messieurs les Maires des Communes limitrophes,
A Monsieur le Président du Syndicat Mixte Provence Verte (SCOT Pce Verte),
A Monsieur le Président de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
A Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière,

Cette délibération sera transmise la Préfecture du Var pour information et enregistrement.

Fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Le Maire
Bernard de Boisgelin


JCB CE
2/2

Annexe 6 : liste des organismes consultés

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

MODIFICATION N° 01 DU PLU DE SAINT MARTN DE PALLIERES

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Monsieur le Préfet du Var
Av du 112^{ème} Régiment
d'Infanterie
BP 1209
83070 TOULON Cédex

Monsieur le Directeur de la DDTM
STOV Brignoles
Quartier du Plan
83170 BRIGNOLES

Monsieur le Président du Conseil Général du Var
Avenue des Lices BP 1303
83076 TOULON Cédex

Monsieur le Président du Conseil Régional
Hôtel de Région
27 Place Jules Guesde
13481 MARSEILLE Cédex 02

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
236 Boulevard Maréchal Leclerc
BP 5501
83097 TOULON Cédex

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
Sce Aménagement,
Environnement et Territoires
11 Rue Pierre Clément
83300 DRAGUIGNAN

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Var
Avenue des Frères Lumières
La Valette BP 5
83040 TOULON Cédex 9

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Provence Verdon
Avenue de la Source
83670 VARAGES

Monsieur le Président du Syndicat Mixte Provence Verte
4 Rue d'Entraigues
83170 BRIGNOLES

Monsieur le Directeur de l'Institut National des Appellations d'Origine
Centre Europe Immeuble le Palatin
Rue Simenon
83400 HYERES

Monsieur le Directeur de Centre Régional de la Propriété Forestière
7 Impasse Ricard Digne
13004 MARSEILLE

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
83670 BARJOLS

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
83119 BRUE AURIAC

Madame le Maire
Hôtel de Ville
83560 ESPARRON de Pallières

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
83570 SEILLONS Sce d'Argens

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
83560 LA VERDIERE

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
83670 VARAGES

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Annexe 7 : mémoire en réponse au procès-verbal des observations

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83



St Martin de Pallières, le 12 avril 2019

MODIFICATION N° 01 DU PLU DE ST MARTIN DE PALLIERES

Réponses à vos questions suite à la clôture de l'enquête publique

Monsieur,

Question 1 : question relative au dossier d'enquête publique, s'agissant des dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) il est énoncé au §4.1 page 6 de l'exposé des motifs : « les dispositions générales rappellent les secteurs soumis aux dispositions du SPR ». Apparemment les dispositions générales sont intégralement reportées en annexes générales du PLU. Est il possible de les joindre au dossier d'enquête afin de les connaître sans être obligé d'aller les chercher dans les annexes générales du PLU.

Question 2 : Prise en compte de la lettre UDAP du Var du 29/11/2018 (Personne Publique Associée). 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 ». Cette recommandation a-t-elle été prise en compte ? Dans la négative, quelles en sont les raisons ?

Réponse : Oui cette recommandation a été prise en compte.

Article 11 des zones U : « Piscines : toute piscine doit être réalisée dans l'esprit d'un bassin d'agrément de taille modeste (8m x 4m). La teinte de fond doit être choisie dans les nuances de gris, gris/vert ou gris/bleu (le 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 ».

Même question pour la « nouvelle définition de l'emprise au sol » ?

Réponse : oui cette recommandation a été prise en compte : voir les articles 9 des zones urbaines. L'emprise au sol diffère selon les zones.

Question 3 : questions abordées lors de l'enquête publique

3.1 Madame Estienne Christelle parcelle 406 souhaite connaître les dimensions des deux polygones de constructibilité apparaissant sur le plan 4.2.1 ? Par ailleurs, elle souhaiterait connaître le positionnement de l'ER n°8 par rapport à la partie sud de la parcelle 406 ?

Réponse : Les deux polygones ont une superficie de 200m², comme cela est précisé dans le règlement : article Uc9.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

3.2 Monsieur Laurent Martinot Dubary, parcelle H 303 souhaite savoir si les droits d'agrandissement de 30% de l'habitation existante demeurent dans le cadre de la modification n°1 du PLU ? En outre s'il peut envisager la construction d'une piscine ?

Réponse : les extensions de l'habitation existante et la construction d'une piscine sont autorisées sous conditions, comme cela est précisé dans le règlement : article N2.

3.3 Madame et Monsieur Micallef, parcelle G 266 souhaitent connaître les raisons qui ont exclu leur parcelle de la zone constructible du PLU alors qu'ils pensent satisfaire les exigences du règlement ?

Réponse : la parcelle G 266 est classée en zone N depuis le PLU approuvé en février 2013. La présente procédure n'a pas pour objet la révision du zonage constructible, mais avis favorable lors d'une révision ultérieure.

3.4 Monsieur Alain Imbert possède les deux parcelles cadastrées H 297 et 299. Souhaitant pouvoir construire une maison pour son fils il demande s'il serait possible d'ajouter sur le plan un polygone de constructibilité ?

Réponse : une construction est déjà existante sur la parcelle classée en zone urbaine Uc. Il est possible d'ajouter un polygone supplémentaire, (voir plan joint).

3.5 Monsieur Stéphane Gillot possède la parcelle H 272. Deux polygones de constructibilité apparaissent sur le plan loupe 4.2.1. Il demande si le polygone situé le plus au sud pourrait être positionné au nord de l'habitation actuelle afin de disposer du terrain situé au sud de la propriété ?

Réponse : oui il est possible de positionner le polygone au nord et non pas au sud. Ainsi, le propriétaire conservera un jardin au sud. Le zonage identifiera les jardins au sud. (voir plan joint)

3.6 Monsieur et Madame Fabre propriétaires de la parcelle G 172 souhaitent que tout ou partie de leur parcelle devienne constructible. Qu'en est-il ?

Réponse : la parcelle G 172 est classée en zone 2AUC, c'est-à-dire en zone d'urbanisation future stricte, qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements internes (réseaux, voirie ...) nécessaires pour accueillir les futures constructions. (En application de l'article R151-20, dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Je me permets de vous indiquer par ailleurs que le courrier de la Communauté de Communes Provence Verdon sera également pris en compte pour l'approbation de la modification.

Le Maire

Bernard de Bougelin



SITES &
-CITÉS



Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

1. la zone sur laquelle se situe la parcelle H 303 de M. Laurent-Martinot-Dubary; en complément pourriez-vous m'indiquer sur quel plan se trouve cette parcelle (plan loupe 421; plan nord 422; plan sud 423). En effet les numéros de parcelle sont difficiles à lire.

Réponse : la parcelle 303 se situe en zone N, sur le plan 4.2.2 (plan Nord). Voir le règlement, zone N, article « N2 » qui liste ce qui est autorisé pour les constructions existantes et les annexes aux habitations (80 m²) dont les piscines.

2. Si les observations situées à la fin des observations de l'UDAP (cf courrier du 29/11/2018) ont été prises en compte. "A ce propos, il est constaté sur le document graphique en question... Le plan de l'OAP est à modifier dans ce sens"?

Réponse : la voie existante (piste) est située au nord du vallon, en contrehaut. Le projet consiste à utiliser la plateforme existante pour l'aménager en voirie (+ support réseaux). Le projet n'est donc pas contradictoire avec la préservation du vallon situé en contrebas. La voirie « axe principal » est identifiée sur le plan de l'OAP par des tirets rouges : il s'agit de la plateforme existante. Les autres voies seront à aménager au fur et à mesure.

La zone 1AUab, située au sud de l'OAP : l'OAP y prévoit une implantation suivant les courbes de niveaux : l'OAP indique le sens de la pente : celle-ci est orientées est-ouest, et non pas nord-sud comme envisagé par l'UDAP.

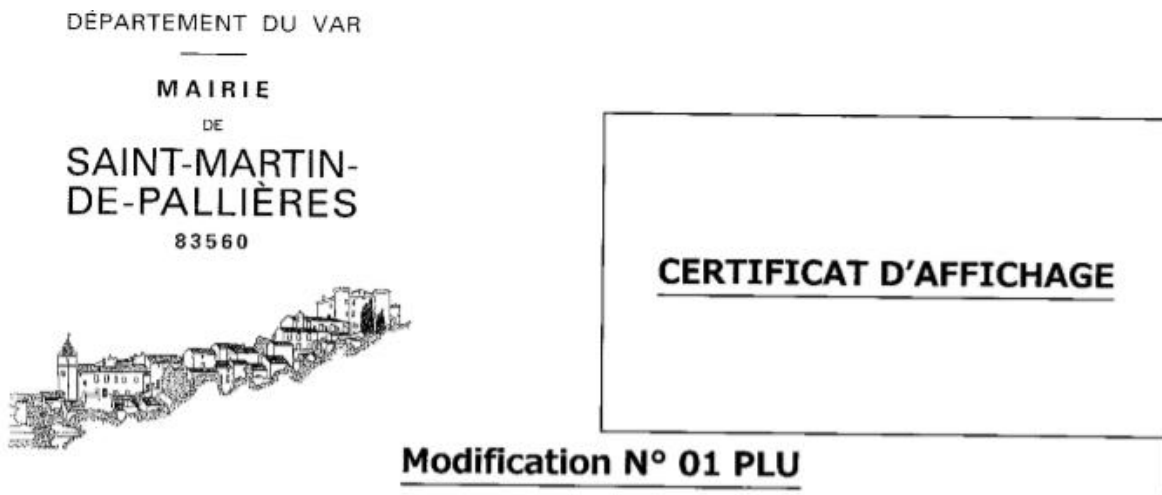
Ci-dessous, capture d'écran du zonage PLU avec photo aérienne et les courbes de niveaux en

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

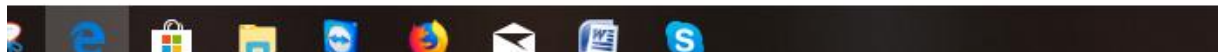
Annexe 8 : certificat d'affichage



Je soussigné, Bernard de Boisgelin, Maire de St Martin de Pallières, certifie avoir fait afficher ce jour par Geneviève Dauphin, secrétaire de mairie, 09 affiches A2 de couleur jaune annonçant l'enquête publique relative à la modification n°01 du PLU (plan local d'urbanisme) de notre commune.

Les 09 affiches sont réparties comme suit :

- 05 sur affichages communaux fermés
- 02 sur poteaux indicateurs
- 01 sur la porte de la mairie
- 01 à l'intérieur de la mairie



Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de
Pallières
Rapport du commissaire enquêteur
Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Dossier n° E19000005/83

Rapport du commissaire enquêteur relatif à la modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Jean-Claude DUPUIS

22 avril 2019

CONCLUSIONS MOTIVEES

Par délibération n°2017.40 en date du 14 décembre 2017 le conseil municipal de la commune de St Martin de Pallières a décidé d'engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Nature du projet

L'objet de la modification n°1 du PLU porte sur :

- La prise en compte des 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 ;
- La prise en compte des dispositions issues de la loi n°2015-900 du 6 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 ;
- La modification en conséquence des 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 (1 AU), tout en étant compatible avec les orientations du SCOT approuvé en janvier 2014 et notamment celles relatives aux objectifs de croissance correspondant à la variation annuelle moyenne ;
- La mise à jour des emplacements réservés et du patrimoine autorisé à changer de destination ;
- La référence à l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP) devenue site patrimonial remarquable (SPR) ;
- Le reclassement de 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) ;
- La retranscription de l'intégralité du PLU mis à jour sur le nouveau fond cadastral numérisé (opération réalisée pour l'approbation du document).

Caractéristiques du projet

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Outre la nature du projet évoqué infra le projet vise à permettre l'implantation d'une distillerie de type artisanal en zone agricole sur la commune de Saint Martin de Pallières en zone Ap de protection paysagère.

Il permet également d'envisager en zone agricole (A) la possibilité de constructions liées aux coopératives d'utilisation de matériel agricole qui reçoit un avis très favorable de la part de la chambre d'agriculture du Var.

Il introduit également en zone A la possibilité d'annexes et extensions des constructions existantes, sous la réserve d'introduction de zones tampons entre les extensions et annexes et les parcelles agricoles afin d'éviter les conflits d'usage et de voisinage.

Le projet est compatible avec le projet d'aménagement de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 que ce soit dans ses orientations générales ou dans ses orientations particulières. Les changements sont mineurs et n'ont pour objet que d'affiner le règlement existant en prenant en compte la suppression des coefficients d'occupation au sol et des superficies minimales.

Il n'y a pas de correction portant sur la délimitation des enveloppes constructibles, agricoles, forestières ou naturelles. Seule une hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation a été effectuée en distinguant :

- Les zones 1AU : zones alternatives, réglementées et disposant d'OAP
- Les zones 2AU : zones strictes, non ouvertes à l'urbanisation (hormis pour les constructions existantes) nécessitant une évolution du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation.

Ni le règlement modifié, ni le plan de zonage, ne portent atteinte aux deux grandes orientations générales visant à :

- Valoriser les ressources naturelles pour maintenir une économie locale ;
- Renforcer l'identité patrimoniale par un projet urbain durable :
- - Le projet «cœur de village » consiste à préserver l'identité villageoise tout en confortant et développant l'urbanisation du noyau villageois ;
 - Traiter les terrains comme une ressource précieuse constituant le fondement d'un urbanisme durable ;
 - La Ferrage et Mandine : le quartier sera circonscrit et restructuré par un nouveau maillage de la voirie, l'urbanisation linéaire en bordure de la route départementale sera stoppée. La densification de Mandine sera maîtrisée et aérée grâce à la définition d'espaces verts et de jardins à protéger, véritables espaces de respiration ;

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

- Les Embrassés : l'étalement urbain sera stoppé au sud, sur le plateau. La densité actuelle de la zone en cours d'urbanisation sera conservée, le paysage souhaité devra mettre en valeur l'ambiance « boisée », une superficie minimale des terrains sera définie. Un maillage de la voirie facilitera la circulation sur ce secteur. Le potentiel d'urbanisation future sera reconduit mais réduit à l'est ;
- L'objectif est de créer sur un versant exposé sud, au quartier de Fontette, un ensemble de constructions groupées offrant une diversité de types de logements. Il s'agit d'un nouveau quartier d'habitation de taille limitée et relié au centre villageois par la création d'un cheminement piéton/cycle. Ce projet d'habitat groupé, d'habitat en bande, contribuera au renforcement de la cohésion sociale, puisque des logements accessibles à tous, quel que soit son niveau de revenu, seront proposés (logements sociaux). Enfin la commune s'engage dans une démarche éco-responsable et propose une qualité environnementale à l'ensemble de ce projet (constructions économes en énergie, récupérations des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables...) tout en respectant les préconisations émises dans la ZPPAUP remplacée par le SP.

Avis motivé

Après avoir analysé le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Martin de Pallières, mes conclusions sont les suivantes :

En dépit des faiblesses qui sont :

- ✓ La difficulté de relier les dispositions générales aux secteurs soumis aux dispositions du secteur protégé régional (SPR) dans la mesure où les dispositions générales sont intégralement reportées en annexes générales du PLU, non présentes dans le dossier d'enquête publique,
- ✓ La non présence de l'avis des PPA dans le dossier d'enquête publique au début de l'enquête publique,

Compte tenu des points forts suivants :

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

- La publicité relative à l'enquête publique a été particulièrement remarquable, notamment la campagne d'affichage sur la commune qui a été très importante (9 affiches A2 de couleur jaune ont été réparties ainsi : 5 sur affichages communaux, 2 sur poteaux indicateurs, 1 sur la porte de la mairie et 1 à l'intérieur de la mairie),
- Le dossier d'enquête publique a été élaboré en concertation avec les parties prenantes et les observations ont été presque intégralement prises en compte,
- Les continuités écologiques et la protection paysagère et patrimoniale ne sont pas remises en cause avec la modification du PLU. Les enjeux portent ainsi sur la densité des quartiers constructibles. Le schéma de cohérence territorial (SCOT) préconise une densité élevée dans le noyau urbain et autorise une densité dégressive, par palier, selon la typologie des quartiers. La commune propose de répondre aux enjeux du SCOT de la façon suivante :
 - Le village, zone Ua : densité envisagée avec les règles du PLU, moyenne de 95 logements/ha ;
 - Le Ferrage, zone Ub : lotissement situé en bas du village, densité envisagée avec les règles du PLU, moyenne de 12 logements/ha ;
 - Mandine, zone Uc : quartier en cours d'urbanisation, bénéficiant désormais de polygones d'emprises pour accueillir les futures constructions, moyenne de 7 logements /ha ;
 - Embrassés, zone Ud : quartier en cours d'urbanisation, bénéficiant désormais de polygones d'emprise pour accueillir les futures constructions, moyenne de 8 logements/ha ;

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve de respecter l'OAP :

- Fontette Nord zone 1AUaa, futur quartier dense, moyenne de 34 logements/ha ;
- Fontette Sud zone 1AUab, extension vers l'est de la zone Ud, moyenne de 7 logements/ha.

Cette production de logements en résidence principale correspond à un taux de 1,7% de variation annuelle moyenne de la population sur 10 ans. Cette variation est compatible avec celle préconisée par le SCOT (1,6%).

- Les éléments communiqués à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) démontrent une absence d'effet de la procédure sur les thématiques environnementales.
- Le mémoire en réponse de la commune en date du 12 avril 2019 répond intégralement au procès-verbal des observations de l'enquête publique.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Martin de Pallières

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E19000005/83

Je donne un **avis favorable** à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Martin de Pallières.