

ANNEXE 1

Département du Var

Commune de Pierrefeu-du-Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à

la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme
de la commune de Pierrefeu-du-Var

Arrêté municipal n°EP23/001 en date du 24 octobre 2023

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

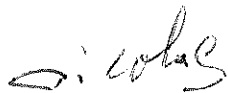
14 novembre au 15 décembre 2023

Commissaire enquêteur : B. NICOLAS

Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E23000050/83 en date du 06 octobre 2023

Fait à La Garde, le 22 décembre 2023

M. Bertrand NICOLAS
Commissaire enquêteur



Le représentant
de la commune de Pierrefeu-du-Var

Le Maire,
Patrick MARTINELLI



SOMMAIRE

1) PREAMBULE	3
2) DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
3) LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	3
31) Bilan global et climat de l'enquête.....	3
311) Bilan comptable	3
312) Climat de l'enquête publique	3
32) Observations, remarques, demandes.....	4
321) Du public.....	4
322) Du commissaire enquêteur	6
4) AVIS DES PPA ET DE LA MRAE	7
5) MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR	9

1) PREAMBULE

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur vous remet ce procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête publique prescrite par l'arrêté municipal n°EP23/001 en date du 24 octobre 2023 pour la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pierrefeu-du-Var.

2) DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 14 novembre 2023 au vendredi 15 décembre 2023 inclus soit 32 jours consécutifs. Cinq permanences ont été fixées en concertation avec la commune de Pierrefeu-du-Var et tenues aux jours et heures prévus.

Les formalités de publicité ont été vérifiées conformes aux prescriptions de l'article 6 de l'arrêté municipal du 24 octobre 2023 et à la réglementation du code de l'environnement.

Cette enquête n'a donné lieu à aucun incident :

- Le registre dématérialisé a été clos par les soins de la commune le vendredi 15 décembre 2023 à 24 heures.
- Le commissaire enquêteur a clos le registre des observations le vendredi 15 décembre 2023 à 17h00.

3) LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

31) BILAN GLOBAL ET CLIMAT DE L'ENQUETE

311) Bilan comptable

La participation du public a été la suivante :

- 9 personnes se sont déplacées lors des permanences, afin de se renseigner sur un problème lié à leur parcelle ;
- 2 mails ont été envoyés avec des lettres jointes ;
- 1 courrier a été adressé à l'adresse de la mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Ce sont 12 personnes qui se sont manifestées, **un seul avis défavorable** a été prononcé sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrefeu-du-Var.

Aucune observation, remarque ni demande n'est arrivé en dehors des créneaux de l'enquête publique.

312) Climat de l'enquête publique

La participation du public a été peu importante et les demandes de renseignements se sont limitées à des questions très ciblées sur une préoccupation principale liée à la parcelle de l'intervenant. Le climat est resté courtois avec un besoin de connaître les conséquences éventuelles des modifications de la révision.

Le commissaire enquêteur donne ci-dessous l'ensemble des observations, des remarques et des demandes.

32) OBSERVATIONS, REMARQUES, DEMANDES

321) Du public

M. Martin, Mlle Lagoutte, M. Bertri, M. Romano ont demandé des renseignements notamment par rapport à la diminution d'espace boisé classé.

M. Mersier a demandé si les distances des limites séparatives pour la construction d'une piscine étaient modifiées.

Mme Michot et Mme Bourdais ont demandé des renseignements sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du quartier du Sigou le Haut et Jean Court le Haut. L'emplacement réservé n°22, création d'une voie de 6 m, couvre la partie sud de leur parcelle, située en zone UCb, au niveau du chemin de Sigou le Haut.

Concernant l'OAP n°2, elles souhaitent savoir :

- en quoi consiste le projet d'urbanisation ;
- quelle est l'échéance envisagée pour la réalisation du projet ;
- quelle sera la procédure d'indemnisation de la surface de terrain exproprié.

M. Berardengo prend acte de la suppression de l'espace boisé classé situé sur son terrain au Pas de Garenne. Il demande que la surface de l'emplacement réservé n°56 (13 076 m²), prévu pour la réalisation d'un groupe scolaire, soit utilisée au strict minimum afin de conserver de la surface pour un usage immobilier privé.

Mme Puxeddu et M. Perigne possèdent les parcelles OE 1883, 2218 et 2594 situées en zone inondable. Ils demandent la révision du risque inondation en raison du faible aléa afin de rendre constructible ces parcelles.

Dans une lettre de 4 pages et une annexe en date du 29 novembre 2023 (L1) adressée par mail, le gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) souhaite faire part d'observations sur la révision allégée n°1 du PLU afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau.

Il est évoqué trois remarques concernant la ligne aérienne 63kV n°1 de Carnoules à Hyères. Concernant les servitudes d'utilité publique I4 le gestionnaire RTE constate :

- que la ligne aérienne est bien représentée sur le plan de servitudes conformément aux articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme ;
- que les renseignements réglementaires (appellation, niveau de tension, coordonnées du groupe de maintenance...) sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme ;

et demande pour prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC) :

- que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes : 30 m de part et d'autres de l'axe de la ligne 63 kv n° 1 de Carnoules à Hyères.

Enfin, il est demandé d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées, 2AU, 3AU, A, N, par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

- Dispositions générales : les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* ». A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » ;
- Dispositions particulières : « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* ».

Dans une lettre d'une page et de 6 annexes en date du 10 décembre 2023 (L2) adressée par mail, Mme et MM. REVEST rappellent que le Château Bauvais est une architecture emblématique unique qui se distingue des autres hameaux. Ils estiment nécessaire de préserver les constructions des abords du hameau, notamment en évitant d'éventuelles rénovations contemporaines ou des constructions neuves.

L'indication « **Patrimoine bâti à protéger* » n'apparaît plus sur les bâtiments du hameau de Bauvais des cartes 4f et 4a du dossier, aussi ils demandent le maintien du Hameau de Bauvais en patrimoine bâti à protéger.

Dans une lettre de 2 pages anonyme en date du 2 décembre 2023 (L3) adressée par courrier, l'auteur affirme que l'étalement urbain et l'augmentation de la population sont néfastes pour l'environnement, la faune, les Pierrefeucaïns et les futurs résidents.

Il est argumenté :

- que les possibilités de déplacement avec les transports en commun sont inadaptées et insuffisantes ;
- que le projet du quartier du Pas de la Garenne (OAP 3) est totalement en retard sur son temps car il serait plus judicieux de préserver la végétation avant de « s'attaquer » aux espaces naturels périphériques ;
- que le développement du projet de l'OAP 4 est contraire à la sauvegarde de la continuité écologique de l'ouest de Pierrefeu jusqu'au pont vieux ;
- que le projet du Sigou est contraire à l'objectif « d'avoir de la nature en ville » car le Sigou est considéré comme un îlot de fraîcheur à conserver.

Enfin, il est demandé pour quelle raison la commune n'anticipe pas les préconisations de la loi « zéro artificialisation » nette plutôt que de projeter une augmentation de la population et de la destruction de l'environnement.

322) Du commissaire enquêteur

La note de présentation du dossier nécessite des précisions concernant les paragraphes suivants :

1.1.10 Rajouter des règles limitatives relatives aux boxes à chenils en zone A et N
« A condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher et une emprise au sol cumulée totale de 50 m², sur une même unité foncière, les boxes à chenils. »
Il est demandé de préciser la signification de cette contrainte.

1.1.11 Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines
Dans ce paragraphe la modification du texte de l'article 6.1 fait référence aux espèces indigènes (*l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces indigène*) dans le paragraphe 1.1.12 le texte fait référence à des espèces locales (*Des alignements végétaux, formés par des haies vives d'essences locales*).
Pour l'administré, quelle différence doit-il prendre en compte entre des « espèces indigènes » et des « essences locales » ?

1.2.1 Intégrer une loupe sur la ZAC des Cèdres
La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Cèdres a-t-elle été modifiée depuis sa réalisation en 2007 ? Si oui, quelles ont été les modifications ?

1.2.2 Permettre le changement de destination de la Maison de Maître du Château La Gondonne
Ce nouveau bâtiment est désormais identifié sur les documents graphiques (n° 4.b / Plan de zonage Sud-Ouest – Echelle : 1/5000è). Il porte le n°11.
La localisation du nouveau bâtiment n'est pas correctement indiquée sur le plan.

1.2.5 Faire évoluer la délimitation du secteur Nb (Ball Trap)
L'éloignement de la butte d'environ 60 m vers le nord par rapport à la limite actuelle du secteur Nb nécessite la suppression d'Espace Boisé Classé (EBC) sur une superficie totale de 1,77 ha.
Pour quelle raison cette modification du secteur Nb (Ball trap) est-elle considérée hors EBC dans les modifications au règlement ?

1.3.3 Suppression d'EBC permettant un désenclavement
Quelle est la justification de ne pas créer la voie d'accès en ligne droite ?
Quel est le terrain désenclavé ?

1.3.5 Suppression d'EBC au Pas de la Garenne
La suppression d'une surface de 2581 m² d'EBC sur une parcelle constructible permet d'augmenter la surface constructible de cette parcelle.
En complément du projet d'un groupe scolaire sur l'emplacement réservé n°56, est-il envisagé une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans ce secteur ?

1.4.4 Suppression de l'ER n°48

L'emplacement réservé (ER) n°48 couvre actuellement trois parcelles (E 287-2156-2166) dont la surface totale est de 9274 m² et prévoit la réalisation d'un « parc urbain » et d'une « voie de désenclavement » destinée à permettre d'accéder à la Gendarmerie.

La suppression de l'ER réintègre en zone UF des parcelles actuellement exploitées à des fins viticoles.

La partie Sud du site étant soumise à l'aléa inondation, la suppression de l'ER n°48 n'augmentera donc pas l'exposition de la population au risque concerné, toute urbanisation future sur le secteur soumis à cet aléa ne pouvant être autorisée.

La partie nord non soumise à l'aléa inondation devient constructible.

Quel est le projet d'aménagement de cette zone ?

Autres

Les 9 zones d'Espace Boisé Classé supprimées représentent un total d'environ 3,56 ha.

Pour suivre les incidences, l'évaluation environnementale définit un dispositif de suivi et d'évaluation qui s'intègre à la mise en œuvre du projet.

En revanche, pour quelles raisons n'est-il pas prévu de mesures de compensation des 3,56 ha d'EBC supprimés ?

4) AVIS DES PPA ET DE LA MRAE

Dans le dossier de l'enquête publique, la commune a inséré une note technique en date du 08 novembre 2023 contenant les réponses de la commune aux avis émis par les personnes publiques associées.

Les réponses données dans le tableau sont résumées et succinctes, elles indiquent de façon générique que « les modifications demandées seront prises en compte dans le règlement » sans quelquefois répondre à un avis défavorable.

Aussi il est nécessaire et utile de les compléter :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Il est demandé de préciser le texte que la commune propose d'insérer dans le règlement pour les deux modifications prises en compte par la commune concernant le secteur Nd et les clôtures en zone N.

Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Il est demandé de préciser le texte que la commune propose d'insérer dans le règlement pour les deux modifications prises en compte concernant la définition du « cabanon » et les règles pour les box à chevaux et à chenils.

Chambre d'Agriculture du Var

Il est demandé de préciser le texte que la commune propose d'insérer dans le règlement pour la modification prise en compte concernant les box à chevaux et à chenils qui doivent être nécessaires à l'activité agricole pour être autorisés.

Pour quelle raison la demande de précision du nombre d'hébergement et du type de commerce prévus au titre du changement de destination du Château La Gordonne n'est pas prise en compte par la commune ?

Agence Régionale de Santé

Les remarques générales ne seront pas prises en compte dans le règlement dans le cadre du présent projet de révision allégée n°1 du PLU.

La commune précise que certaines des remarques pourront être intégrées dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Quelles sont les remarques retenues par la commune ?

Direction Départementale des Sapeurs-Pompiers du Var

Dans son avis sur l'ouverture à l'urbanisation, notamment pour les zones US « Centre Réal Martin », 3AU « Le Deffens de Bécasson », 2AU « Le Pas de Garenne » et 1AU « Sigou le Haut Jean Court le Haut » qui sont soumises à l'aléa feu de forêt, le SDIS est défavorable à une urbanisation sans mesures de défendabilité clairement prescrites dans le PLU.

Il préconise pour les nouvelles habitations en zone agricole, comme pour le changement de destination du château de la Gordonne, qu'il n'y ait pas de présence humaine permanente.

Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau

Il serait utile de préciser qu'elles sont les remarques du Syndicat qui pourront être intégrées dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Pour le Domaine du Pourret et Château de la Gordonne indiquer comment le chapitre 3 de l'évaluation sera complété, de manière à préciser que les incidences prévues par le PLU sont négligeables.

Pour l'agrandissement du secteur Nb (Ball-Trap / site de Peyrol) quelles sont les précisions supplémentaires qui permettent de mieux argumenter qu'il n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances supplémentaires.

Pour l'augmentation des droits à construire sur le secteur Nd (Le Pourret) et pour le changement de destination de la Maison de Maître du Château La Gordonne, est-il possible de fournir la carte complémentaire croisant les enjeux (site/aléa), en matière de risque d'inondation et de feu de forêt, qui sera ajoutée dans l'état initial de l'environnement (EIE) ?

Comment sera complété le texte pour préciser la nature des espaces de nature en ville (masse boisée, jardin, ...) concernant la trame verte, bleue et noire ?

5) MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR

La commune dispose d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour vendredi 22 décembre 2023, pour produire un mémoire en réponse aux observations, remarques et demandes de ce procès-verbal.