

<b>Commune d'ESPARRON</b> Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron	Identifiant : N° E17000039/83	Page 1 sur 25
---	----------------------------------	---------------

## CONCLUSION -AVIS

DATES	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET TEXTES
Du 26 juin 2017 au 26 juillet 2017	Enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune d'ESPARRON
16 mai 2017	Ordonnance n°E17000039/83 du 16/05/2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON désignant Monsieur Jean-François MALZARD en qualité de commissaire enquêteur
1er juin 2017	Arrêté du 01/06/2017 prescrivant l'enquête publique pour le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron de Pallières

Nous, soussigné Jean-François MALZARD, commissaire enquêteur

Nommé par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON

Chargé par arrêté sus-cité, de diriger l'enquête publique, relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESPARRON

### DESTINATAIRES

Madame le Maire de la commune d'Esparron

Monsieur le Préfet du Var

Monsieur le président du Tribunal Administratif de Toulon

<p align="center"><b>Commune d'ESPARRON</b></p> <p align="center"><b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b></p>	<p align="center">Identifiant : N° E17000039/83</p>	<p align="center">Page 2 sur 25</p>
---	---	-------------------------------------

## CONCLUSIONS

L'examen de toutes les pièces du dossier, la visite des lieux, l'étude des observations du public et l'avis des PPA me permettent de formuler les conclusions suivantes :

### **Le déroulement de l'enquête**

La nouvelle enquête publique décidée pour régularisation du PLU suite au jugement n°1401771-1 du tribunal administratif de Toulon et relative à la Délibération en date du 8 juillet 2013, arrêtant le projet de PLU de la commune d'Esparron, s'est déroulée conformément aux dispositions applicables à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, au chapitre III du titre Iidu livre Ier du code de l'environnement, au décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique et suivant l'arrêté de Madame le Maire en date du 01 juin 2017, prescrivant et organisant l'enquête publique.

### **Sur la correcte application des règles de publicité de l'enquête**

Les mesures prises pour assurer la publicité de l'enquête (publications dans la presse départementale, affichage mairie et autres lieux) ont été correctement appliquées.

L'insertion de l'avis d'enquête dans 2 quotidiens régionaux a bien été réalisée 15 jours au moins avant l'ouverture de cette enquête et un rappel dans les 8 premiers jours de celle-ci, à savoir :

Le 08 juin 2017 dans Var-Matin et la Provence pour la première parution.

Le 26 juin 2017 dans Var-Matin et le 27juin 2017 dans la Provence pour la deuxième parution.

mise en ligne sur le site internet (<http://www.esparron.fr>) de l'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal concernant ce dossier du PLU.

L'avis d'enquête publique a également été affiché quinze jours avant son ouverture sur les différents emplacement réservés à cet effet ( mairie, voie publique ). J'ai pu au cours de mes différentes permanences, vérifier la correcte application des mesures prises pour assurer la publicité de l'enquête.

Les affiches mentionnées au III de l'article R. 123-11 mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune ont bien étaient mis en place.

Un constat de mise en place des affiches réglementaires de l'avis d'enquête aux différents lieux d'affichages habituels sur la commune par le policier municipal est annexé au rapport ainsi que de l'attestation de mesure de publicité prise et visé par madame le Maire d'Esparron.

### **Les documents mis à la dispositions du public durant l'enquête**

Les pièces du dossier ont été tenues à la disposition du public en Mairie d'Esparron pendant la durée de l'enquête du lundi 26 juin 2017 au vendredi 26 juillet 2017 inclus, lors des permanences et durant les heures habituelles d'ouverture de la Mairie à savoir ;

Mardi, mercredi de 08h00 à 12h00

Vendredi de 13h00 à 16h00

Samedi de 10h00 à 12h00.

Le dossier a été également consultable sur le site internet de la commune : <http://www.esparron.fr>

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 3 sur 25
--	----------------------------------	---------------

Contenu du dossier :

Le rapport de présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP)

Le règlement.

Les documents graphiques

- 5A plan loupe
- 5B plan nord
- 5C plan sud
- 5D PLU et fonctionnement écologique du territoire
- 5E plan réseau d'eau
- 5F plan d'assainissement
- 5G annexe du rapport de présentation modélisation 3d du bâti
- 5H servitudes d'utilité publique

Les annexes générales

le dossier administratif d'enquête publique

le livre blanc de la concertation du public pendant l'élaboration du projet.

En outre, les pièces constitutives du projet de PLU ont été mises en ligne sur le site internet de la commune <http://www.esparron.fr> durant toute la période de l'enquête.

### **Cadre juridique de l'enquête après jugement par le Tribunal Administratif de décembre 2016**

La nouvelle enquête publique s'effectue sur la base du projet de PLU arrêté le 8 juillet 2013 et des avis des personnes publiques associées délivrées subséquentement

Que, dans ces deux hypothèses et conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, le Maire de la commune devra ensuite soumettre à l'approbation du conseil municipal le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur et sans pouvoir intégrer à ce document d'urbanisme des éléments résultant de la mise en œuvre de dispositions législatives entrées en vigueur depuis la délibération litigieuse du 10 mars 2014 et sans pouvoir tenir compte de nouvelles orientations relatives au parti d'aménagement de la commune.

### **Sur les observations et demandes du public.**

**Les observations et propositions du public, les réponses du Maître d'ouvrage et mes remarques et observations figurent dans un document séparé intitulé PV de synthèse des observations du public**

Néanmoins, je tiens à intégrer dans le document et concernant cette enquête, les réponses du Maître d'ouvrage et mes remarques et avis sur chaque item.

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 4 sur 25
--	----------------------------------	---------------

### OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE

**I – Monsieur J.M. SAVOURNIN**  
**14, rue place neuve.**

Souhaite que la parcelle cadastrée 337 soit incluse dans la zone Ua pour une élévation de terrasse non attenante à l'habitation (terrasse déjà existante)

#### Réponse du Maître d'ouvrage.

La parcelle 337 fait partie d'une enclave inconstructible classée « N » correspondant à une partie du territoire située en contrebas du village et offrant un panorama ouvert sur la plaine et les collines du nord-ouest. Un classement en zone « Ua » autoriserait une densification de la parcelle et la réalisation d'une construction d'une hauteur égale aux constructions existantes dans le village : cette hypothèse n'est pas souhaitée par la municipalité qui entend conserver le cône de vue existant et le classement en zone N. En revanche, de nouvelles dispositions législatives (intervenues postérieurement à la délibération litigieuse du 10 mars 2014) peuvent permettre l'implantation d'annexes à l'habitation (terrasse etc.) en zone N, sous réserve de respecter l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Pour inclure ces dispositions dans le PLU d'Esparron, la commune doit au préalable mettre en œuvre une procédure de «modification» du règlement du PLU afin de préciser la zone d'implantation (qui peut concerner une parcelle ou une unité foncière, même si la construction existante n'est pas attenante) et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes autorisées en zone N permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone. De plus, la «modification» du PLU doit être soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette procédure est envisagée par la municipalité d'Esparron. Elle ne pouvait pas intervenir durant la présente enquête publique puisque le jugement du tribunal administratif l'excluait (cf page 15 alinéa 41 du jugement).

#### Avis du commissaire enquêteur

Avis défavorable pour le reclassement en zone Ua la parcelle 337 située en zone N. les arguments du maître d'ouvrage de conserver le cône de vue existant et donc le classement en zone N est cohérent avec les orientations du PADD.

Concernant la réponse 2. effectivement, de nouvelles dispositions législatives permettent l'implantation d'annexes à l'habitation sous réserve de respecter l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Hors cet article a été créé par ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015 et mis en vigueur au 1 janvier 2016 donc postérieurement au 10 mars 2014.

Il faut donc attendre l'approbation du PLU et ensuite suivre la procédure comme l'envisage la commune avec avis de la CDPENAF

**II - Monsieur WERNERT René**  
**Esparron de Pallières**

Possède un terrain cadastré section C1 parcelle n°69 de 1ha300 avec sur ce terrain un ancien moulin en ruine, non répertorié au cadastre. Ce terrain sert de démonstration pour la fête de la fauconnerie d'Esparron (tous les

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 5 sur 25
--	----------------------------------	---------------

2 ans)

Monsieur WERNERT souhaite que cet ancien moulin soit identifié comme patrimoine historique.

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

Le moulin pourra être identifié au titre du nouvel article du code de l'urbanisme L 151-19 : «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Cette identification patrimoniale peut être réalisée lors d'une procédure de « modification » du PLU. Cette procédure est envisagée par la municipalité d'Esparron.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Avis favorable pour l'identification patrimoniale de l'ancien moulin, dans une procédure de modification du PLU après approbation de celui-ci et mise à jour du plan cadastral faisant apparaître le bâtiment (absent sur le plan de zone à ce jour)

### **III - Monsieur RODRIGUEZ S. Esparron de Pallières**

Propriétaire des parcelles 739, 1099, 1104, 1096, 1100, 1101, 1102, et 1098. Toutes ces parcelles étaient en zone NB au POS et sont passées en N au PLU.

De la parcelle n°741 à la parcelle n°775, 5 constructions sont achevées et 2 sont en cours de construction (cadastre non à jour)

Toutes ces parcelles ont un accès à la RD561. Elles sont toutes viabilisées (eau, électricité téléphone) . Elles sont en assainissement non collectif.

Cette zone doit rester constructible et cela ne coûterait rien à la commune.

La commune ne peut plus dire que inclure cette modification retarderait l'adoption du PLU alors qu'initialement le PLU a été adopté en 2014 et nous sommes à ce jour le 08/07/2017 (+ de 3 ans)

Cela ne peut pas se faire plus tard car revenir de zone N en zone constructible semble compliqué (commissions...)

Je souhaiterais notamment que les recommandations R2 du précédent commissaire soient conservées.

Zone urbanisée et difficultés de gérer les possibilités d'extension et prise en compte de l'existant.

Renforcement des droits de l'existant.

Peut-on inclure dans le PLU

Le décret n°2015-644 article 2.III du 09/06/2015

Ou inclure le nouvel avis de la CDPENAF car juridiquement le CDCEA n'existe plus et cela aurait la faveur de rendre applicable le PLU.

Ironie du sort : Même sans inclure de nouvelles dispositions intervenues après 2013, le PLU est, ou sera non applicable en zone A et N concernant les extensions des existants. Notre zone est gelée

La construction existante depuis plusieurs années entraîne de fait (auprès de la DDTM Var) la perte de destination forestière de ou des parcelles. Autant que notre zone reste constructible.

La Mairie n'est pas contre d'urbaniser le secteur car deux permis autorisés à ce jour depuis , le long de la RD 561 en zone A à moins de 150 m de notre zone N. Du fait de ces deux permis, l'urbanisation semble vouloir rester envisageable aux yeux de la commune.

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 6 sur 25
--	----------------------------------	---------------

### Réponse du Maître d'ouvrage

Un des partis d'aménagement du PLU d'Esparron a consisté à stopper l'urbanisation de l'ancienne zone NB: cette orientation est inscrite dans le PADD (mesure n°2 de l'orientation générale n°2).

Le jugement du tribunal administratif du 27 décembre 2016 excluait toute modification des orientations relatives au parti d'aménagement de la commune. Extrait du jugement, page 15 alinéa 41 : *«la commune d'Esparron-de-Pallières (.. ) devra réaliser une nouvelle enquête publique (.. ) sans pouvoir tenir compte de nouvelles orientations relatives au parti d'aménagement de la commune. »*

En conséquence, la présente enquête publique ne peut accorder la création d'une zone constructible sur l'ancienne zone NB.

*[Remarque: si la municipalité envisage un nouveau parti d'aménagement, celle-ci devra alors entamer une procédure de «révision» de son PLU, lui autorisant ainsi la révision du PADD.]*

### Avis du commissaire enquêteur.

Je tiens à rappeler en complément de la réponse du maître d'ouvrage, le cadre donné à cette nouvelle enquête publique après jugement par le Tribunal administratif sur une requête en recours enregistrée le 7 mai 2014. Extrait du jugement alinéas page 15 alinéas 41 :

*Considérant que le vice de procédure (...) est relatif à une erreur survenue **postérieurement au débat sur les orientations du projet PADD** (...) la commune devra réaliser une nouvelle enquête publique qui s'effectuera sur la base du projet de PLU arrêté le 8 juillet 2013 et des avis des personnes publiques associées délivrés subséquemment ; que, dans ces deux hypothèses et conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, **le Maire de la commune devra ensuite soumettre à l'approbation du conseil municipal le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur et sans pouvoir intégrer à ce document d'urbanisme des éléments résultant de la mise en œuvre de dispositions législatives entrées en vigueur depuis la délibération litigieuse du 10 mars 2014 et sans pouvoir tenir compte de nouvelles orientations relatives au parti d'aménagement de la commune** ; que les parties ont été invitées à présenter leurs observations sur l'éventuelle mise en œuvre des dispositions de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme ; que dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de faire application de ces dernières dispositions, de surseoir à statuer et d'impartir à la commune d'Esparron de pallières un délai maximum de huit mois à compter de la notification du présent jugement, aux fins de procéder à la stricte régularisation du vice relevé.*

*Le tribunal décide que pendant le délai de régularisation (nouvelle enquête publique comprise) le PLU approuvé le 10 mars 2014 reste applicable.*

En résumé, il faut, après cette enquête publique et le résultat de mes conclusions et avis motivés, que le projet de PLU soit approuvé par le conseil municipal et que l'autorité de l'état (le préfet) dans le cadre du contrôle de légalité donne son aval. En conséquence :

- la commune ne peut pas inclure la modification de garder la zone N en zone constructible.
- le décret n°2015-644 article 2.III du 09/06/2015 ne peut pas être inclus, postérieure au 10 mars 2014.
- le nouvel avis de la CDPENAF ne peut pas être pris en compte, la CDPENAF a été créée postérieurement au 10 mars 2014.

Je prend note que la municipalité peut envisager, après approbation du PLU un nouveau parti d'aménagement, celle-ci devra alors entamer une procédure de «révision» de son PLU, lui autorisant ainsi la révision du PADD. Ceci nécessitera également une modification du règlement conséquence des effets de la loi ALUR

**IV - Monsieur Jean-Pierre PUNZO,  
les Aires, Esparron**

En terme d'accessibilité, si un incendie devait arriver du côté du « château » aucun véhicule à grosse contenance d'eau ne peut accéder au cœur du village. Je pense que dans le cadre du PLU, il aurait dû être prévu un accès village pour permettre aux gros porteurs d'eau d'accéder au village. Un accès par le chemin de Saint-Martin via la « Sablière » aurait dû être prévu. Un simple élargissement du chemin devrait suffire

**Réponse du Maître d'ouvrage**

La demande exprimée devra être étudiée par les services du SDIS. Selon l'avis du SDIS, le PLU pourra inscrire un «emplacement réservé» (ER) au bénéfice de la commune en vue d'élargir ou d'aménager une voie.

Cette inscription d'emplacement réservé (ER) peut être réalisée lors d'une procédure de « modification » du PLU. Cette procédure est envisagée par la municipalité d'Esparron.

Avis du commissaire enquêteur.

Voir prescriptions du SDIS dans les avis des PPA

**V - Monsieur Julien LAUGA  
Esparron de Pallières**

Remise à jour du n° de parcelle 716 alors qu'il s'agit de la C116  
Renseignements sur les détails de l'ancien bastidon localisé route de Verdière

**Réponse du Maître d'ouvrage**

Le cadastre sur lequel a été établi le PLU arrêté du 8 juillet 2013 a été fourni à l'époque par l'IGN. IL est aujourd'hui obsolète (des numéros de parcelles ont changé, de nouvelles constructions ne sont pas identifiées ... ). La présente enquête publique se devait de présenter le PLU qui avait été arrêté en 2013, sans aucune modification: ainsi, le cadastre n'a pas pu être actualisé pour l'actuelle procédure.

Depuis, les données cadastrales ont évolué et un cadastre numérisé et vectorisé a été réalisé par la DGI. Ce nouveau cadastre est disponible auprès de la communauté de communes. Une mise à jour cadastrale pourra être envisagée par la commune lors d'une procédure d'urbanisme ultérieure.

Avis du commissaire enquêteur.

Voir ma remarque dans l'avis que je donne sur les demandes de Monsieur ROBRIGUEZ  
Je prends note de la possibilité de mise à jour du cadastre lors d'une prochaine procédure d'urbanisme, la condition sine qua non de cette mise à jour étant l'approbation du projet par la commune.

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 8 sur 25
--	----------------------------------	---------------

**VI - Madame TRUC**  
**Esparron de Pallières**

Je possède la parcelle 619 qui est positionnée au PLU sur les zones Ua, Ub et UC. Il se trouve que la partie UC de la parcelle ne fait pas 2000 m<sup>2</sup> requis pour être constructible. Je souhaiterais qu'elle soit classée en Ub arguant que le raccordement au réseau d'assainissement collectif peut être réalisé via le reste de la parcelle.

**Réponse du Maître d'ouvrage**

L'intégralité de la parcelle 619 est classée en zone urbaine, mais sur deux zones distinctes: Ub et Uc. Le pétitionnaire demande à ce que la parcelle soit dans une seule et unique zone. La demande est recevable afin de faciliter l'instruction. Ainsi, la partie de la parcelle 619 classée Uc sera reclassée en Ub. A noter qu'il sera nécessaire que le propriétaire réalise une pompe de refoulement pour relier l'intégralité de la parcelle au réseau d'assainissement collectif, comme cela est requis en zone Ub.

**Avis du commissaire enquêteur.**

Favorable au reclassement de la parcelle 619 en zone Ub avec prise en charge par le propriétaire du raccordement au réseau d'assainissement collectif

**VII – Madame Corinne MAZET.**  
**6, allée des Vosges**  
**38130 Echirolles.**

Propriétaire de la parcelle n°274 située dans la future zone Aua, un emplacement réservé n°4 a été programmé. Je souhaiterais connaître avec précision la destination de cet ER d'une largeur indiquée de 2m. Quel est l'impact sur les parcelles environnantes, et son intérêt. Est-ce que ça va impacter le mur de soutènement de 4 m déjà construit ?

**Réponse du Maître d'ouvrage**

La parcelle 274 est classée en zone Uba. La parcelle est concernée par une « emprise maximale de construction », laquelle précise la localisation de l'implantation des futures constructions ainsi que le sens de faitage à respecter. La parcelle est également concernée par un emplacement réservé « ER n°4 » : la liste des emplacements réservés (chapitre 1 des annexes générales) précise que cet emplacement a pour objet l'aménagement d'une calade de 2 mètres de large, à destination de la commune.

Intérêt: Il s'agit d'un futur cheminement piétonnier qui reliera la « montée du Logis » à la « Rue de la Malautière » par la « Rue des Escaliers ». Ce cheminement piétonnier permettra d'assurer en toute sécurité les liaisons piétonnes du centre du village jusqu'aux stationnements situés en contrebas (à l'arrière de la cave). D'autres emplacements réservés ont été positionnés pour assurer un circuit piétonnier sécurisé (ER n°2, ER n°3, ER n°4, ER n°9 ...).

Impact sur l'environnement: la calade sera réalisée de façon traditionnelle avec des pavés et/ou des galets, assurant ainsi une intégration paysagère optimale et respectueuse du caractère patrimonial du village. Le village d'Esparron comporte historiquement des escaliers et autres petites voies accessibles uniquement aux piétons: le projet de la calade respecte cet esprit. Le mur de soutènement déjà construit sera pris en compte dans l'aménagement de la calade. Les études topographiques et de géomètres qui seront réalisées

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 9 sur 25
--	----------------------------------	---------------

permettront d'ajuster le tracé exact de la calade. En effet l' «ER n°4 »concerne non seulement la parcelle 274 mais également la parcelle 275.

Rappel du code de l'urbanisme: La construction est interdite sur cette portion de terrain concernée par l'ER n° 4. Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme. Voir aussi l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

#### **Avis du commissaire enquêteur.**

Effectivement la parcelle n°274 se situe en zone Uba et fait partie d'une OAP n°2 : Densification des zones urbaines en contact avec le village.. Cette OAP est bien en concordance avec l'orientation générale n°2 du PADD qui redéfinit l'enveloppe urbaine et limite l'étalement urbain.

Le MO a répondu précisément à la destination de cette ER n°4 ainsi qu'à la prise en compte du mur de soutènement.

Les orientations d'aménagement décidées dans ce projet ne voient pas jour dans cette période de régularisation du vice relevé par le tribunal administratif et cela dure depuis plus de 3 ans ( les 8 mois maximum de régularisation compris). D'où les questionnements, les inquiétudes, des propriétaires concernés par les emplacements réservés. Le maître d'ouvrage a bien spécifié que le propriétaire concerné pouvait mettre en œuvre son droit de délaissement.

<b>VIII - Madame PORTENEUVE Claudine</b> <b>Esparron</b>
---

Je possède la parcelle 595, selon l'OAP n°1, une construction est prévue sur celle-ci (logement)

La parcelle sera-t-elle utilisée dans sa globalité ? si non qu'advient-il des zones restantes

Le future maître d'ouvrage sera-t-il privé ou communal ?

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

La parcelle 595 est classée en zone AUa. La zone AUa est une zone« stricte », c'est à dire non ouverte à l'urbanisation tant que les réseaux d'assainissement, la voirie et les accès n'auront pas été réalisés. Le futur maître d'ouvrage n'est pas défini: un projet tant public que privé pourra être mis en œuvre. Pour faciliter la réalisation de cette opération (ensemble de greffe urbaine explicité dans l'OAP n°1) la municipalité pourra mettre en place une taxe d'aménagement majorée.

La parcelle 595 est concernée par une « emprise maximale de construction », laquelle précise: la localisation de l'implantation des futures constructions: la zone« grisée» au plan de zonage correspond à l'emprise maximale autorisée pour les futures constructions. La future construction devra s'inscrire à l'intérieur de l'emprise. Au-delà de cette emprise il ne peut y avoir de constructions (sauf une piscine et une terrasse). En conséquence, la parcelle 595 n'est pas concernée en totalité par l'emprise, seule une partie de la parcelle est concernée. Sur les portions de parcelle restante, seules une piscine et une terrasse peuvent être implantées. (conformément au règlement de la zone AUa). le sens de faitage à respecter: l'axe « est-ouest ».

l'alignement à respecter: la façade sud de la future construction devra s'aligner conformément au plan de zonage. Cet alignement concerne les autres parcelles du projet de greffe urbaine: un« effet de rue » est recherché.

<p align="center"><b>Commune d'ESPARRON</b></p> <p align="center"><b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b></p>	<p align="center">Identifiant : N° E17000039/83</p>	<p align="center">Page 10 sur 25</p>
---	---	--------------------------------------

**Avis du commissaire enquêteur.**

Je valide les réponses apportées par le MO, mais cautionne les questionnements et inquiétudes des propriétaires devant le temps de mise en place des projets indépendamment de la volonté de la municipalité. Le PLU est figé depuis plus de 3 ans

**IX - Monsieur LEONE  
Esparron**

Propriétaire de la parcelle n°775 avec une construction (résidence principale) sur celle-ci de 80 m2. Cette parcelle est passée en N (ex NB) au PLU.

Ai-je la possibilité d'une extension pour construire un garage de 20 m2 attenant à ma maison (< à 40% de la construction existante)

**Réponse du Maître d'ouvrage**

Le jugement du tribunal administratif du 27 décembre 2016 excluait toute intégration d'éléments résultant de la mise en œuvre de dispositions législatives entrées en vigueur depuis le 10 mars 2014. (cf. page 15 alinéa 41 du jugement).

En conséquence, les dispositions relatives à l'ordonnance n02015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme, et notamment le chapitre relatif aux possibilités d'extension des constructions existantes en zones A et N, n'ont pas pu être intégrées dans le présent règlement daté du 8 juillet 2013 (arrêt du PLU).

Pour inclure ces dispositions dans le PLU d'Esparron, la commune doit au préalable mettre en œuvre une procédure de « modification » du règlement du PLU afin de préciser les conditions d'extension des constructions en zones A et N ainsi que les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes autorisées en zones A et N permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone. Cette procédure de « modification » du PLU doit être soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Cette procédure est envisagée par la municipalité d'Esparron. La requête de Monsieur LEONE pourra être retenue lors de cette procédure. Elle ne pouvait pas intervenir durant la présente enquête publique puisque le jugement du tribunal administratif l'excluait.

**Avis du commissaire enquêteur.**

La condition sine qua non de toute modification ou révision du PLU est l'approbation de celui-ci suite à cette enquête publique, afin d'inclure les nouvelles dispositions législatives en vigueur depuis le 10 mars 2014 et d'avoir la possibilité de réviser ou modifier le plan local d'urbanisme.

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 11 sur 25
--	----------------------------------	----------------

### OBSERVATIONS ENVOYÉES PAR LETTRES

**X - Robert CHRISTOPH et Caroline JULIEN**  
**Cave coopérative**  
**route de Ginasservis**  
**83560 ESPARRON**

Remarques concernant la zone spécifique UD de la cave coopérative.

Lors de la mise en place du précédent PLU, la mairie avait prévu une zone réservée. Comme la loi nous le demandait, nous avons envoyé une mise en demeure à la Mairie d'acquérir les terrains concernés par ces emplacements réservés.

D'autre part, les zone UD sont censées être des zones urbaines de faible densité et d'urbanisation modérée, à dominante d'habitat, pouvant comporter pour des besoins de proximité des activités de services, commerciales, artisanales, des équipements publics, compatibles avec l'habitat existant. L'ancienne cave coopérative est à proximité immédiate du centre du village, est reliée au tout à l'égout et dispose d'arrivées électriques tout à fait dimensionnées pour faire face à des besoins d'habitats. Le bâtiment fait environ 1000 m2. et devrait donc disposer d'une surface habitable de 500m2 au minimum. Hors le précédent PLU n'autorisait que 200m2 dont 67m2 déjà existant. Je vous demande donc de remédier à cette anomalie et d'augmenter la surface habitable de ce bâtiment en conformité avec la loi.

LR avec AR envoyée le 11 mars 2016 à la Mairie d'Esparron

*Nous vous informons de la présente de notre intention d'exercer notre droit de délaissement prévu dans l'article L230-1 du code de l'urbanisme, à compter de ce jour.*

*Nous vous mettons en demeure d'acquérir les emplacements réservés situés sur la zone UD, dite de l'ancienne cave coopérative, définis lors de l'établissement du PLU*

*La SAS l'Esperluette dont le siège social est situé sur la zone UD, Ancienne cave coopérative, route de Ginasservis, 83560 ESPARRON, est locataire d'une partie du bâtiment et utilise cette zone comme parking pour sa clientèle.*

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

Sur le point des emplacements réservés : Rappel du code de l'urbanisme: toute construction est interdite sur les portions de terrain concernées par un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme. Voir aussi l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Sur le point de la destination de la zone Ud : le code de l'urbanisme n'impose nullement la vocation d'une zone« Ud ». Aucune zone« Ud» n'est « censée être une zone urbaine de faible densité à dominante d'habitat », C'est la municipalité qui définit la vocation de chacune de ses zones urbaines. Conformément à l'article L 151-9, le code de l'urbanisme dispose que le règlement peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Ainsi, le PLU d'Esparron a défini la zone Ud comme étant une zone dédiée avant tout aux activités économiques. En effet, la cave est située en bordure d'un axe routier majeur et une activité économique est

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 12 sur 25
--	----------------------------------	----------------

déjà existante. Mais, pour permettre au pétitionnaire de développer un petit projet d'habitat, le règlement du PLU autorise 200m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher à destination d'habitation.

#### **Avis du commissaire enquêteur.**

Concernant le droit de délaissement, attention à la date de mise en vigueur des différents articles indiqués. Toutes dispositions législatives entrées en vigueur postérieurement au 10 mars 2014 ne peuvent être intégrées tant que le PLU n'est pas approuvé.

Concernant l'extension de la surface habitable de la zone Ud à 500m<sup>2</sup>,  
Orientation générale n°1 : Dynamiser l'économie communale en s'appuyant sur les richesses du territoire.  
Concrétisée dans la mesure n°5 de cette orientation : Développer une zone dédiée aux activités économiques  
Délimiter une zone dédiée aux activités économiques autour du site de l'ancienne cave coopérative en adaptant un zonage et règlement du PLU (création de la zone Ud ex Uc).  
dans le règlement à son article Ud2 défini comme zone dédiée aux activités économique avec dans l'enveloppe du bâtiment existant, une surface autorisée de 200 m<sup>2</sup> à destination d'habitation.  
Avis défavorable, l'augmentation de la surface habitable à 500m<sup>2</sup> est non recevable.

**XI - Marie-Françoise BERTOMEU**  
**2, chemin de Cabrèle**  
**83560 Esparron de Pallières**

En 2013 dans les conclusions du PLU d'Esparron notre demande de modification du tracé de la zone Uc a été écartée sans motif sérieux ni justificatif. Pour cette raison nous renouvelons auprès de vous le signalement d'une modification relative au « plan » précédent dont la condition impacte le droit actuel à construire sur mon terrain situé en partie Est du village.

Le terrain concerne les parcelles repérées sur le plan ci-joint La parcelle 604 est divisée en trois parties. Du découpage du PLU il résulte trois espaces, parties intégrantes du terrain, à relever:

- l'espace constructible actuel d'environ 1595 m<sup>2</sup> (parcelles 606, 607, 608 et 604-2)
- l'espace à inclure en Uc, englobant la totalité de la parcelle 604 pour un total de 2291 M<sup>2</sup>
- l'espace couvert par le terrain (parcelles 603, 604, 606, 607, 608) de 2651 m<sup>2</sup>

Motif de la demande: l'introduction d'une surface minimale (article Uc5) de 2000 m<sup>2</sup> est motif à refus du droit de construire sur ce terrain malgré sa surface totale de 2651 m<sup>2</sup>. Et ce, de par le découpage de la parcelle 604. Nous demandons donc que par glissement de la limite de la zone Uc, la surface totale de cette parcelle 604 soit prise en compte pour obtenir une surface compatible avec l'article Uc5 ,

Sur le fond: pour l'assainissement autonome des résidences en zone Uc, considérant les progrès technologiques en matière de « micro-station » d'épuration le choix de 2000 m<sup>2</sup> apparaît très élevé. Dans la plupart des endroits concernés un minimum de 1200 m<sup>2</sup> est tenu comme étant suffisant et serait ici nettement plus raisonnable.

Sur les motifs du rejet précédent :

- incidence sur l'environnement. impact sur le paysage; la zone Uc est dite susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU. En réalité le terrain prévu à la construction n'est pas

<b>Commune d'ESPARRON</b>	Identifiant :	
<b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	N° E17000039/83	Page 13 sur 25

géographiquement inclus dans l'espace de la zone Ue. Au contraire, par sa situation dans le prolongement naturel de la zone AU, et par conséquence, ses caractéristiques « environnementales » sont acceptables au même titre que la dite zone AU.

-la modification devra être prise en compte par le syndicat mixte du Scot Cette démarche administrative supplémentaire, malgré son délai, ne saurait être un motif valable de rejet  
- incidence sur le PADD, limitation de l'étalement urbain ; cette incidence est abusivement considérée puisque le terrain et les parcelles environnantes sont situées à l'intérieur du périmètre de l'emprise traditionnelle du village hors zones d'activités notamment agricoles. Un simple coup d'œil au plan montre comment la limite de zone contourne les parcelles voisines incluses en Uc (214 et 215) boisées, en pente forte et peu accessibles pour faire un crochet qui évite la moitié d'une parcelle plate, dégagée, déjà et de longue date à usage urbain.

Ces arguments ne constituent pas une justification acceptable de la décision prise. Nous vous demandons donc de bien vouloir, par vos conclusions favorables, faire « pression » sur la mairie d'Esparron pour, en particulier prendre en compte notre demande et pour, globalement, assurer que l'implantation des résidences en Uc, a minima, ne soit pas restrictive en regard des possibilités antérieures à la mise en œuvre de ce PLU.

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

L'observation, qui concerne les 2000 m<sup>2</sup> de superficie minimale exigée en zone Uc, n'aura plus lieu d'être dès l'approbation de la présente procédure.

En effet, dès l'approbation du PLU (prévue à la fin de l'été 2017), les dispositions législatives relatives à la loi ALUR seront applicables et les articles 5 seront automatiquement abrogés. La superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup> sera ainsi abrogée: le terrain situé en zone UC ne sera plus concerné par cette disposition. Il ne sera plus exigé de disposer de 2000 m<sup>2</sup> pour construire. Le pétitionnaire pourra construire sur les parcelles classées en zone Uc. Ainsi, il n'est plus indispensable de modifier les limites de zonage de la zone Uc.

### **Avis du commissaire enquêteur.**

Je confirme : dès approbation du PLU, la mise en application de la loi ALUR avec effet immédiat et qui abroge les articles 5 (surface minimale) et 14 (COS) du règlement de la zone. C'est l'article 9 (emprise au sol des constructions) qui remplace le COS.

<b>XII – Monsieur Philippe BELLEMANIERE</b> <b>Avocat conseil de Monsieur Richard POURRIERE</b>
--

En ma qualité de conseil de Monsieur POURRIERE Richard demeurant 361, chemin des quatre platanes à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, je me permets de vous adresser mes observations dans le cadre de l'enquête publique ordonnée par le Tribunal Administratif de Toulon sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 8 juillet 2013.

En effet, mon client, Monsieur POURRIERE est propriétaire, entre autres, des parcelles Section D n° 624, 625 et 626, lieudit les Aires à ESPARRON.

Les parcelles n° 624 et 625 sont construites, et il avait en son temps demandé un certificat d'urbanisme sur la parcelle n° 626, pour un projet de construction d'une maison d'habitation qui était revenu positif.

<p align="center"><b>Commune d'ESPARRON</b></p> <p align="center"><b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b></p>	<p align="center">Identifiant : N° E17000039/83</p>	<p align="center">Page 14 sur 25</p>
---	---	--------------------------------------

Cependant, dans le cadre du PLU en cause et du projet qualifié « d'opération greffe au nord et à l'est de l'église » dite OAP n° 1, cette parcelle a été gelée, au motif qu'elle devait servir de voie d'accès au parking avec aire de retournement qui permettait de stationner non loin du belvédère à créer.

Il apparaît qu'utiliser cette parcelle pour accéder au parking allonge inutilement la voie de desserte et par conséquent aggrave le coût de l'opération.

Il existe des parcelles plus proches du parking envisagé et qui permettraient la même opération, tout en réduisant l'impact de la circulation devant les constructions existantes.

Par ailleurs, il semble que une telle opération nécessite la confortation du mur existant en contrebas et qui à cet endroit-là, avoisine une hauteur de 6 mètres.

Enfin, il semble qu'une telle réalisation sur la parcelle de mon client soit en contradiction avec le projet d'opération « greffe urbaine », dont l'un des objectifs primordiaux est de développer le parc de logements ?!

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

Les trois parcelles 624, 625 et 626 sont classées en zone Ua au PLU arrêté de juillet 2013. Seule la parcelle 626 (et une partie de la parcelle 627) est concernée par l'emplacement réservé n°10 au bénéfice de la commune et ayant pour objet la réalisation d'aménagements publics, d'espaces publics, de stationnement et de voirie. Cet emplacement réservé traduit en partie le projet défini par l'OAP n°1 « opération greffe au nord et à l'est de l'église ». Et seules les parcelles 626 et 627 permettent de connecter correctement la « Grand Rue Les Aires » à « la future voie de desserte de l'opération greffe » (elle-même en prolongement de la rue des Jardins).

Ce projet constitue un parti d'aménagement important pour la municipalité, inscrit non seulement dans le P ADD (orientation générale n°2) mais surtout dans les OAP (OAP n° 1).

Le jugement du tribunal administratif du 27 décembre 2016 excluait toute modification des orientations relatives au parti d'aménagement de la commune. Extrait du jugement, page 15 alinéa 41 : « *la commune d'Esparron-de-Pallières ( . . . ) devra réaliser une nouvelle enquête publique ( . . . ) sans pouvoir tenir compte de nouvelles orientations relatives au parti d'aménagement de la commune.* »

En conséquence, la présente enquête publique ne peut modifier le projet de greffe villageoise.

En revanche, si une adaptation de l'OAP est envisagée, celle-ci peut s'effectuer par le biais d'une procédure de « modification » du PLU.

### **Avis du commissaire enquêteur.**

Pour avoir visité les lieux, je suis favorable, après approbation du PLU, pour une adaptation, en concertation avec les propriétaires, de l'OAP par le biais d'une procédure de modification du PLU.

### **XIII - Lettre signée collectivement par 11 personnes**

**Signataires : VELLA Gisèle, FERRERIA Nathalie, VELLA Lionel, MILESI Arlette, MILESI Jean, DEMARIA André, DEMARIA M.R., BLANC Christiane, BLANC Gilbert, BAGNAUD.**

Concernant l'enquête publique en cours, nous souhaitons que le PLU se concentre sur l'ancienne zone NB, à l'exclusion des terres agricoles qui assez éloignées de l'actuel PLU ne deviennent constructibles. Sur les terres agricoles ne devraient figurer que des bâtiments agricoles type hangar, ces terrains ne disposant pas des réseaux eau, électricité et assainissement. Restons dans le périmètre du village.

Retirez du PLU les zones protégées dans les rues du village qui pénalisent les petits jardins des rue de

<p align="center"><b>Commune d'ESPARRON</b></p> <p align="center"><b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b></p>	<p align="center">Identifiant : N° E17000039/83</p>	<p align="center">Page 15 sur 25</p>
---	---	--------------------------------------

l'Oratoire et rue des jardins.

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

Concernant l'ancienne zone NB: L'enquête publique a porté sur le PLU arrêté du 8 juillet 2013. Un des partis d'aménagement du PLU a consisté à stopper l'urbanisation de l'ancienne zone NB: cette orientation est inscrite dans le P ADD (mesure n°2 de l'orientation générale n°2).

Le jugement du tribunal administratif du 27 décembre 2016 excluait toute modification des orientations relatives au parti d'aménagement de la commune. Extrait du jugement, page 15 alinéa 41 : *« la commune d'Esparron-de-Pallières ( . . ) devra réaliser une nouvelle enquête publique ( . . ) sans pouvoir tenir compte de nouvelles orientations relatives au parti d'aménagement de la commune. »*

En conséquence, la présente enquête publique ne peut accorder la création d'une zone constructible sur l'ancienne zone NB.

Concernant la zone agricole: la zone agricole n'a nullement vocation à devenir constructible. Le PLU protège la zone agricole. Le règlement autorise les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Le P ADD a d'ailleurs inscrit cette préoccupation en trois mesures: *« conforter la vocation agricole », « permettre aux exploitations agricoles de diversifier leur activité »* et *« encourager le développement des circuits courts »*.

Concernant les rues de l'Oratoire et des Jardins: il n'est pas prévu de « zone protégée » sur les jardins de ces deux ruelles. En revanche des « emplacements réservés » sont positionnés en vue d'aménagements publics (exemple: l'emplacement réservé n°11 en vue d'y aménager des cheminements piétons).

### **Avis du commissaire enquêteur.**

Concernant l'ancienne zone NB Conformité avec le PADD du SCOT, avis favorable de DDTM, CA Var, CDCEA. Toute modification est exclue dans cette enquête. Voir après approbation du PLU les possibilités de d'adaptation de certaines parcelles.

Concernant la zone agricole : je valide la réponse du maître d'ouvrage. Le caractère de la zone A est défini dans le rapport de présentation, le PADD l'a inscrit dans une de ses orientations générales et le règlement en établit les règles dans ses différents articles.

Concernant les rues de l'Oratoire et des jardins : Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage qu'il n'est pas prévu de « zone protégée » sur les jardins de ces deux ruelles

<p align="center"><b>Commune d'ESPARRON</b></p> <p align="center"><b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b></p>	<p align="center">Identifiant : N° E17000039/83</p>	<p align="center">Page 16 sur 25</p>
---	---	--------------------------------------

**OBSERVATIONS ENVOYÉES PAR EMAIL**

**XIV - Monsieur Serge REBUFFAT,**  
**171 impasse des Ramiers**  
**83560 Vinon sur Verdon**  
**Monsieur Paul REBUFFAT,**  
**331, chemin du Pas de Menc**  
**83560 Vinon sur Verdon**

Nous sommes propriétaires des parcelles:

1/ D404 (zone Ua) dont la surface de 229 m<sup>2</sup> est impactée dans sa totalité par l'ER n° 14 (projet de création d'un parking).

Une étude de programmation des différentes phases de cette opération est-elle prévue? Et dans quel délai cette opération est elle susceptible d'être réalisée?

2/ D627 (zone Ua) dont la surface de 443 m<sup>2</sup> est impactée pour partie par l'ER n° 10 (projet d'aménagement de voie pour desservir la zone AUa).

la délimitation de l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés n'étant pas réalisée, il serait souhaitable qu'un bornage soit effectué avec précision pour que puisse être envisagé un projet conformément à la zone Ua.

3/ D487 (zone N) d'une surface de 138 m<sup>2</sup> entièrement dépourvue de toute végétation et sur un même plan horizontal que la voie communale. Nous demandons à ce que cette parcelle soit intégrée en zone Ua.

**Réponse du Maître d'ouvrage**

Concernant la parcelle D404 : la parcelle est concernée par un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace de stationnement (parking). En effet, le PLU d'Esparron prévoit plusieurs espaces stratégiques pour y aménager du stationnement et notamment dans le centre du village. Ces projets participent à l'attractivité villageoise, touristique, économique et résidentielle. Parallèlement à cette démarche de développement durable, les cheminements piétons sont aux-aussi favorisés dans le PLU. En revanche, aucune programmation de cet équipement n'est pour l'instant réalisée. Le PLU ne prévoit pas de délais de réalisation.

*Rappel du code de l'urbanisme:* La construction est interdite sur cette portion de terrain concernée par l'ER n°14. Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L 152-2, L311- 2 ou L424-1 du code de l'urbanisme. Voir aussi l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Concernant la parcelle 627: (cette observation est à lier avec celle n°12 qui traite de la parcelle 626). Un recalibrage de l'emplacement réservé n°10 qui concerne les deux parcelles 626 et 627 pourrait être réalisé

afin de redéfinir avec précision la largeur maximale nécessaire pour accéder à la future voie de desserte. La procédure de « modification » pourrait alors être mise en œuvre. La commune envisage cette procédure.

Concernant la parcelle 487: le parti d'aménagement retenu lors du PLU arrêté le 8 juillet 2013 concernait notamment deux secteurs: l'opération greffe villageoise autour de l'église (traduite en OAP n°1) et la densification des zones urbaines en contact avec le village (traduite en OAP n°2). Ce parti d'aménagement ne concernait pas le carrefour « Rue des Ecoles » / « chemin de St Martin » où se situe la parcelle D487. La limite de la zone Ua s'arrête à la remise existante laquelle est classée en zone non constructible. Pour rendre constructible cette parcelle une modification du parti d'aménagement serait nécessaire. Or, le jugement du tribunal administratif du 27 décembre 2016 excluait toute modification des orientations relatives au parti d'aménagement de la commune. Extrait du jugement, page 15 alinéa 41 : *« la commune d'Esparron-de-Pallières ( . . . ) devra réaliser une nouvelle enquête publique ( . . . ) sans pouvoir tenir compte de nouvelles orientations relatives au parti d'aménagement de la commune. »* En conséquence, la présente enquête publique ne peut modifier le projet de greffe villageoise. En revanche, si une adaptation de l'OAP est envisagée, celle-ci peut s'effectuer par le biais d'une procédure de « modification » du PLU.

#### **Avis du commissaire enquêteur.**

Messieurs REBUFFAT confirment ma constatation sur les interrogations et questionnements des propriétaires concernés par les ER dans l'avancement des projets d'orientations d'aménagement. Une première réponse du Maître d'ouvrage pour la parcelle 404 est la mise en œuvre du droit de délaissement. .

aucune programmation de cet équipement n'étant pour l'instant réalisée et Le PLU ne prévoit pas de délais de réalisation., je cautionne la mise en œuvre du droit de délaissement.

Parcelle 627. Je prend note : la commune envisage un procédure de modification afin de redéfinir avec précision la largeur maximale nécessaire pour accéder à la future voie de desserte. Modification conditionnée par l'approbation du projet de PLU. Avis favorable.

Parcelle 487. J'ai visité cette parcelle en face de la mairie. Elle est en zone N, mais non concernée par l'EBC qui l'entoure. Favorable à une possible adaptation de l'OAP celle-ci peut s'effectuer par le biais d'une procédure de « modification » du PLU, après approbation de celui-ci et avis de la CDPENAF

**Avis sur les modifications apportées au PLU pour prendre en compte l'avis du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées lors de la délibération du conseil municipal d'approbation du PLU.**

**Recommandations du commissaire enquêteur n° 1,6,7,8 et 9**

République Française

Département  
du VAR

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
D'ESPARRON DE PALLIERES**

**ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU D'ESPARRON**

**MODIFICATIONS APORTEES AU PLU POUR PRENDRE EN COMPTE L'AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

**1. RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Recommandation 1

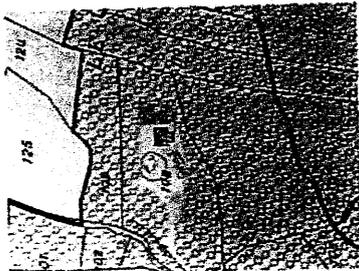
Le texte ci-dessous a été rajouté aux dispositions générales :

- *Constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité*

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU. Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électriques), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 du règlement de chaque zone.

Recommandation 6 : parcelle 108, située en zone N, extension fenêtre EBC

Cette recommandation entraîne la suppression des EBC sur quelques mètres carrés



Recommandation 7 : passage en zone UB de la parcelle 619 classée UC

Cette recommandation entraîne la suppression des EBC sur quelques mètres carrés



Recommandation 8 : elle recommande que le plan de zonage fasse apparaître clairement les habitations du Quartier des Collets

Cette recommandation entraîne une actualisation du fond cadastral

Recommandation 9 : la fenêtre dans les EBC sera agrandie pour permettre une meilleure défense contre l'incendie des bâtiments situés sur cette parcelle. extension fenêtre EBC

République Française

Département  
du VAR**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
D'ESPARRON DE PALLIERES****2- PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE L'ETAT**

- ER 5 est prolongé jusqu'à la limite de la zone Ue et sa largeur est portée à 5m l.
- ER 9 et 12 les emprises sont diminuées elles passent de 3 à 2 m
- Les fiches en annexe du règlement de la zone A sont complétées

**Fiche sur la gare :** La gare ne fait pas partie d'une exploitation agricole. Ce bâtiment est à conserver, en tant que témoin du passé ferroviaire du haut Var. L'ancienne ligne de chemin de fer est aujourd'hui devenue la Voie Verte Européenne.

**Fiche sur le Bastidon :** il correspond à l'habitat élémentaire que l'on retrouve en Provence, décrit par Masson Architecte « maisons rurales et vie paysanne en Provence ». Le bâtiment correspond à la définition du cabanon présentant toutes les caractéristiques de cet habitat élémentaire. Il s'agit d'un volume simple, parallélépipède de dimension réduite, on retrouve les caractéristiques du Mas, à savoir :

- Orientation plein sud ;
- Couverture à deux pentes ;
- Pignons et façade nord pratiquement aveugle ;
- Façade sud traitée comme façade principale, avec des ouvertures sur les deux niveaux dont un œil de bœuf ;
- Construit en pierre de taille.
- **Modification du titre 1 (dispositions générales concernant RTE) : voir recommandation n°1 du commissaire enquêteur ci avant**

- **Modifications du règlement de la hauteur dans zone UA**

La hauteur maximale des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder 1 mètre.

**MODIFICATIONS NON PRISES EN COMPTE SUR LES POINTS SUIVANTS**

- **Concernant les articles N2 et A2 :**

*Ils conserveront la réglementation en matière de changement de destination proposée au PLU arrêté. Le changement de destination à vocation d'habitation sera par conséquent maintenu.*

- **Concernant les mesures prises pour assurer la protection des sites au titre du L123-1-5-7° :**

*Il est bien précisé dans le règlement que les bâtiments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les articles 2 de chacune des zones concernées mentionnent cette réglementation*

- **Concernant la justification du non raccordement de la zone Ue :**

*La superficie minimale a été établie suite à une étude réalisée en mai 2013 venant compléter le SDA. Cette étude est annexée dans le document n°6 « Annexes Générales du PLU », à partir de la page 14. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études Pro Eco Conseil. Ceci est bien justifié à la page 126 du rapport de présentation.*

République Française

Département  
du VAR

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
D'ESPARRON DE PALLIERES**

**3 - AVIS DE LA DREAL (AUTORITE ENVIRONNEMENTALE)**

- **Modification du rapport de présentation concernant les indicateurs de suivi :**

Le chapitre 5 du rapport de présentation intitulé « Définition des critères indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU » sera complété de la façon suivante :

Ligne « biodiversité » et colonne « méthode pour l'élaboration de l'indicateur » sera rajouté « la mise en œuvre des mesures de réduction, d'accompagnement et de compensation demandées par le CNPN ». Le tableau fera également référence aux annexes 2 et 3 du même rapport de présentation

**4 - AVIS CONSEIL GENERAL**

Adaptation du règlement pour prendre en compte les remarques du Conseil Général sur le pluvial et les eaux usées

**5 - AVIS CHAMBRE AGRICULTURE**

Suppression d'une partie de la protection au quartier des Menques sur les restanques potentiellement cultivables et réduction des emprises des ER 9 et 12 (de 3m à 2m).



**Par délibération du 10 mars 2014 du conseil municipal de la commune d'Esparron approuvant le PLU, et dans le cadre de légalité de la part des services de l'Etat (DDTM), l'examen de l'ensemble des pièces du dossier n'appelle pas d'observation de la part de Monsieur le Préfet.**

**Je valide cette procédure et n'apporte aucun commentaire de ma part. j'en tiendrai compte dans mes conclusions et avis.**

## **Sur le Projet**

### **Sur la forme**

- Le dossier soumis à la procédure d'enquête publique est complet sous sa forme papier ainsi que la version informatisée mise sur le site internet de la mairie d'Esparron. Il fournit une présentation claire et précise des caractéristiques du projet de modifications sur les adaptations réglementaires.
- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis d'enquête publique dans la presse, l'affichage en mairie et sur les panneaux officiels de la commune et sur le site internet de la commune.
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation. Je tiens à remercier Madame ARRIZI Maire d'Esparron, Monsieur BASSO secrétaire général et les personnes du service administratif de la Mairie ainsi que Monsieur le Policier Municipal pour leur compétence et leur disponibilité.

### **Sur le fond**

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des grands espaces naturels tout en participant au développement du territoire (développement urbain, économique). Les objectifs visés par le projet sont de maîtriser la consommation foncière, préserver l'équilibre entre le bâti et le paysage, rechercher une qualité urbaine et assurer le renouvellement urbain.

Le PLU est fondamental car il détermine la cohabitation entre les zones urbaines, les zones naturelles et agricoles sur l'ensemble du territoire communal.

Le rapport de présentation est le premier document du PLU. Sa portée pratique est importante puisqu'il permet de fournir les informations, sur divers domaines concernant le territoire communal. Il permet également de justifier les orientations retenues et permet surtout au lecteur de les comprendre, au regard de besoins de la commune, identifiés au cours de la procédure d'élaboration du PLU.

Le PLU délimite ces zones (documents graphiques) et les réglemente (règlement et annexes générales du PLU).

Comme cela est souligné dans le rapport de présentation, l'essence même du projet fondateur du PLU, est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document, débattu en conseil municipal le 29 avril 2013, permet à la commune de définir sa stratégie locale de développement durable et d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles viennent « compléter et préciser » le PADD en précisant, sur des territoires donnés, les principes d'aménagements de la commune.

Le PLU et la prise en compte de l'environnement

La loi portant « engagement national pour l'environnement », dite loi Grenelle II, permet la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement.

Le présent PLU est un « PLU-Grenelle ». L'environnement est une préoccupation majeure au sein du PLU et sa prise en compte est faite de manière itérative, tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme.

Le PLU permet de définir l'aménagement des espaces et l'évolution des paysages.

La commune y définit des espaces protégés, des espaces naturels à préserver, n'autorise que des activités respectueuses de l'environnement, préserve le patrimoine architectural, contribue à stopper le mitage de l'urbanisation dans les espaces naturels ou agricoles...

Avec le PLU, la commune est amenée à structurer la cohabitation entre les différents espaces de son territoire : zones d'habitat, zones de loisirs, zones dédiées aux activités économiques, zones naturelles, zones agricoles...

La commune peut donc réussir à maîtriser l'artificialisation des sols, à protéger ses espaces naturels et à préserver la biodiversité existante sur son territoire.

La commune a redéfini l'enveloppe urbaine et limité l'étalement urbain.

Densifier le centre village et favoriser le renouvellement urbain de la proche périphérie du centre ancien  
Identification des dents creuses et densification du centre village

A travers la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation réalisées sur la greffe urbaine (OAP n°1) et sur la zone proche du centre ancien (OAP n°2) ;

Le Zonage et règlement du PLU adaptés afin de permettre leur réalisation conformément aux principes et orientations inscrites dans les OAP.

Stopper l'étalement urbain

Une grande partie des zones d'habitat diffus (actuellement zone NB) retrouvent leur caractère naturel (classement en zone N du PLU) ;

l'étalement urbain est limité et stoppé à l'Est du village.

Redécouper l'enveloppe urbaine...

redéfinir l'enveloppe urbaine (centre village, extension du village, zone résidentielle à densité modérée). en respectant le schéma directeur d'assainissement ; en stoppant l'étalement urbain.

## CONCLUSION GENERALE ET AVIS

→ Considérant l'Ordonnance n°E17000039/83 du 16/05/2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON désignant Monsieur Jean-François MALZARD en qualité de commissaire enquêteur

→ Considérant l'Arrêté du 01/06/2017 prescrivant l'enquête publique pour le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron de Pallières par délibération du conseil municipal.

→ Considérant l'application du jugement du Tribunal Administratif de Toulon en date du 27 décembre 2016, le dossier soumis à enquête publique est le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Esparron (PLU). Sur décision de jugement cette enquête publique s'effectue sur la base du projet de plan local d'urbanisme arrêté le 8 juillet 2013 et des avis des personnes publiques associées délivrés subséquentement, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, sans intégrer à ce document d'urbanisme des éléments résultant de la mise en œuvre de dispositions législatives entrées en vigueur depuis la délibération litigieuse du 10 mars 2014 et sans pouvoir tenir compte de nouvelles orientations relatives au parti d'aménagement de la commune.

→ Considérant que l'enquête publique est organisée et s'est déroulée conformément :  
A l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

Au livre 1<sup>er</sup>, titre II, chapitre III du code de l'environnement.

Au décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.

→ Considérant que le principe du rapport de compatibilité des documents d'urbanisme entre eux et le principe de subsidiarité (délégation verticale) entre une norme inférieure et des normes supérieures susceptibles de s'appliquer à elle a été respecté (Le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) de la région Provence Verte, La Charte du Pays de la Provence Verte, Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée – SDAGE Rhône Méditerranée)

→ Considérant que ce projet n'est pas soumis à étude d'impact. Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale (article R.123-2-1 du code de l'urbanisme et d'une évaluation des incidences Natura 2000 (article R.414-19 du code de l'environnement et sont intégrées dans le rapport de présentation.

→ considérant Les mesures prises pour assurer la publicité de l'enquête (publications dans la presse départementale, affichage mairie et autres lieux) ont été correctement appliquées.

Les affiches mentionnées au III de l'article R. 123-11 mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune ont bien été mis en place. Certificat de publication et d'affichage en annexe Sur le site internet de la commune [www.esparron.fr](http://www.esparron.fr)

→ Considérant Le présent rapport de présentation conforme aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi Solidarité et Renouvellement Urbain), à la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 (loi Urbanisme et Habitat), à la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

→ Considérant Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) permettant d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels et du patrimoine architectural, et une gestion du sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable, conformément aux principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

Respect bien le contenu de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme version du 13 janvier 2011 au 27 mars 2014, le contenu du PADD étant Conforme à La Loi Grenelle II du 12 Juillet 2010 et à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

→ considérant Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire des « PLU Grenelle » (article L123-1, al 1er du code de l'urbanisme).

Sont conformes aux articles L123-1-4 du code de l'urbanisme.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

→ Considérant les annexes conformes aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme

→ Considérant que le document présente les enjeux du territoire et une bonne analyse du potentiel résiduel des zones urbaines

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 24 sur 25
--	----------------------------------	----------------

→ Considérant les Prévisions démographiques « raisonnables » estimant les capacités d'accueil maximales du PLU à environ 500 habitants.

→ Considérant la prise en compte du scénario 3 dégageant un besoin en construction de 3 résidences principales par an, scénario préconisé par le SCOT Provence Verte

→ Considérant le choix de classer le quartier Cabrèle en zone UC, en assainissement autonome, avec une superficie minimale des terrains constructibles à 2000m<sup>2</sup> suite à une étude de sol.

→ vu les avis favorables des PPA avis, avec recommandations et remarques et avec réserves (réserves majoritairement levées)

→ Considérant les réponses et modifications apportées au PLU pour prendre en compte les recommandations 1, 6, 7, 8, et 9 du commissaire enquêteur et les avis des personnes publiques associées (avis de l'Etat, avis de la DREAL, avis du département, avis de la chambre d'agriculture) lors de la délibération du conseil municipal d'approbation du PLU du 10 mars 2014

→ Vu les réponses de Madame le Maire dans le PV des observations du public et mon avis sur les différents items

Prenant en compte les considérations exposées supra pour établir mon avis personnel sur le projet, en toute honnêteté intellectuelle et sans influencer personne.

Tout d'abord, ce projet de Plan Local d'Urbanisation de la commune est un bon projet et je ne suis pas le seul à le dire. Les personnes publiques associées, dans leurs différents avis l'on confirmé, bien sûr avec des recommandations et quelques réserves dont le maître d'ouvrage a en grande partie tenu compte et levées. Mais cette enquête s'est déroulée dans un cadre particulier. Le but principal d'une enquête publique est de permettre aux personnes d'une part de consulter les documents concernant ce projet et d'autre part, d'émettre des observations ; demandes, propositions et contre propositions. Hors dans ce cadre d'application du jugement du Tribunal Administratif de Toulon en date du 27 décembre 2016, le dossier soumis à enquête publique s'effectue sur la base du projet de plan local d'urbanisme arrêté le 8 juillet 2013 et des avis des personnes publiques associées délivrés subséquentement, mais sans intégrer à ce document d'urbanisme des éléments résultant de la mise en œuvre de dispositions législatives entrées en vigueur depuis la délibération litigieuse du 10 mars 2014 et sans pouvoir tenir compte de nouvelles orientations relatives au parti d'aménagement de la commune.

Les réponses aux questionnements du public de la part du maître d'ouvrage et de moi-même, ont été conditionnées par le fait que tant que ce PLU n'est pas approuvé, les demandes souhaitées ne pouvaient pas aboutir par le biais soit d'une modification ou d'une révision du PLU.

Dans l'intérêt général de la commune et dans l'intérêt financier, je souhaite que ce PLU soit donc approuvé. Il est vrai que le contexte est aussi particulier à ce sujet. Les membres du conseil municipal qui ont élaboré ce projet ne sont peut-être pas les mêmes que ceux qui vont l'appliquer. (élections municipales de mars 2014) Les élus municipaux sont responsables de l'aménagement du territoire de leur commune. Pour cela, un outil réglementé par le code de l'urbanisme, est à leur disposition : le Plan Local d'Urbanisme qui est un document de planification urbaine et de réflexion sur le développement communal pour les années à venir, et qui s'inscrit sur le long terme. Si ce PLU est approuvé, il sera sujet sans doute à de nombreuses révisions, révisions simplifiées ou modifications.

D'ailleurs cela fait l'objet d'une remarque de ma part.

<b>Commune d'ESPARRON</b> <b>Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Esparron</b>	Identifiant : N° E17000039/83	Page 25 sur 25
--	----------------------------------	----------------

Dès l'approbation de ce PLU , la loi ALUR rentre en vigueur avec effet immédiat sur le règlement avec l'abrogation des articles 5 (suppression des surfaces mini) et 14 (suppression du COS)

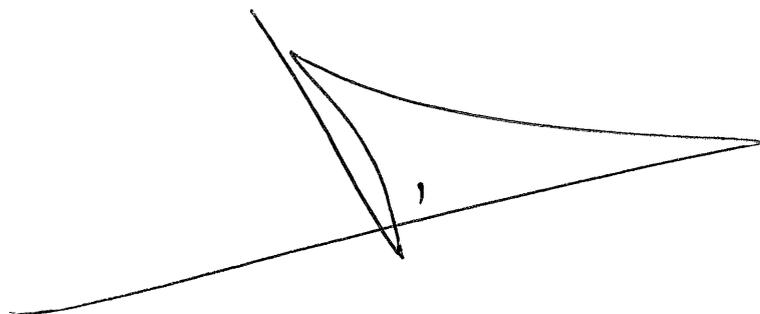
Les surfaces des terrains constructibles règlementées à 2000m2 mini dans la zone Uc créée avec assainissement non collectif deviennent caduques. Une révision rapide du PLU s'impose afin de maîtriser l'effet loi ALUR en modifiant certains autres articles du règlement. Je pense en particulier à l'article 13 (coefficient d'espaces verts sur la superficie du terrain)

Cela concerne également l'ex zone Nb devenue zone N qui suite à certaines demandes d'urbanisation de parcelles et la remarque du Maître d'ouvrage : qui envisage la possibilité d'un nouveau parti d'aménagement, celle-ci devra alors entamer une procédure de «révision» de son PLU, lui autorisant ainsi la révision du PADD.

**Sans réserve, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de d'Esparron**

Fait à Seillons, le 23 août 2017.

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



**Jean-François MALZARD**

