

Conclusions et avis motivé sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Esparron (Var)	Date : 17 octobre 2019	Page 1/8
	Dossier n° : E19000065 / 83	F. Boussard

Département du Var

Commune d'Esparron de Pallières

Enquête Publique du 3 Septembre au 4 octobre 2019

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conclusions et avis motivé

Transmis à Mme le Maire d'Esparron de Pallières, le 18 octobre 2019

Copies : M. Le Préfet du Var
M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon

Rédigé par François BOUSSARD, Commissaire enquêteur suivant décision n° E19000065/83 du 2 juillet 2019 de M. le magistrat délégué aux enquêtes publique désigné par le Président du Tribunal Administratif de TOULON



Conclusions et avis motivé sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Esparron (Var)	Date : 17 octobre 2019	Page 2/8
	Dossier n° : E19000065 / 83	F. Boussard

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE	3
2	OBJET DE L'ENQUETE ET RAPPEL DU PROJET (RAPPELS DES § 1 ET 2 DU RAPPORT D'ENQUÊTE)	3
3	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	3
3.1	Cadre réglementaire (chapitre 3 du rapport d'enquête)	3
3.2	Calendrier, permanences et publicité (chapitre 4.1 à 4.3 du rapport d'enquête)	3
3.3	Composition et accès du public au dossier d'enquête (Chapitre 4.4 du rapport d'enquête)	4
3.4	Déroulement de l'enquête et climat (chapitre 5.1 du rapport d'enquête)	4
4	AVIS SUR LE DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU	4
5	BILAN DES OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS	4
5.1	Conclusions sur les observations du public et les réponses du maître d'ouvrage (chapitre 5.2 du rapport d'enquête)	5
5.2	Observations du commissaire enquêteur	6
5.3	Avis des PPA (chapitre 3.2 du rapport d'enquête)	6
6	CONCLUSION GÉNÉRALE ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	8

Conclusions et avis motivé sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Esparron (Var)	Date : 17 octobre 2019	Page 3/8
	Dossier n° : E19000065 / 83	F. Boussard

1 PRÉAMBULE

Ce document présente les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Esparron de Pallières. Pour en alléger la lecture, les présentes conclusions s'appuient, sans nécessairement tous les reprendre en détail, sur les éléments du rapport consacré à ladite enquête auquel le lecteur voudra bien se reporter si besoin.

2 OBJET DE L'ENQUETE ET RAPPEL DU PROJET (RAPPELS DES § 1 ET 2 DU RAPPORT D'ENQUÊTE)

L'enquête publique objet des présents conclusions et avis motivé porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Esparron de Pallières (Var). La maire de la commune d'Esparron de Pallières est à l'initiative de cette modification et la prescriptrice de la présente enquête publique.

La commune d'Esparron de Pallières dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 28 août 2017. Le projet de modification n°1 de ce PLU répond essentiellement à 2 objectifs :

- Intégrer les dispositions réglementaires en zone A et N autorisant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation permise par l'article L151-12 du code de l'urbanisme (Loi Macron).
- Se conformer à la loi ALUR en modifiant ou en supprimant du règlement du PLU les articles faisant mention de coefficient d'occupation des sols ou de surface minimale pour construite au profit de la réglementation de l'emprise au sol, des possibilités d'extension et des hauteurs maximales.

Ces modifications n'impactent le PLU que dans son règlement. D'un point de vue environnemental, la MRAe saisie par la commune dans le cadre d'une procédure au cas par cas a décidé que le projet de modification n°1 de la commune d'Esparron de Pallières ne serait pas soumis à évaluation environnementale. Elle a considéré, que le projet ne permet pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, que peu de constructions (40 constructions en zones A et N) peuvent prétendre une extension ou annexe/piscine et que la superficie des zones impactées par ces extensions et annexes potentielles représente 0,03% de la surface des zones A et N. Elle a conclu que la modification n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences dommageables sur l'environnement et la santé humaine.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 CADRE RÉGLEMENTAIRE (CHAPITRE 3 DU RAPPORT D'ENQUÊTE)

Le cadre réglementaire a été scrupuleusement respecté par tous les acteurs de l'enquête, chacun pour ce qui le concerne. Les PPA ayant répondu sur ce projet de modification n°1 l'ont fait dans les délais prescrits.

3.2 CALENDRIER, PERMANENCES ET PUBLICITÉ (CHAPITRE 4.1 À 4.3 DU RAPPORT D'ENQUÊTE)

L'enquête s'est ouverte le 3 septembre 2019 à 9H00 pour se terminer le 4 octobre 2019 à 16H00, soit 32 jours. Trois permanences ont été jugées nécessaires et suffisantes en regard des enjeux du dossier et ont été fixées comme suit :

- Le mardi 3 septembre 2019 de 9H00 à 12H00
- Le mercredi 18 septembre 2019 de 9H00 à 12H00
- Le vendredi 4 octobre 2019 de 13H00 à 16h00

Elles se sont tenues en mairie d'Esparron de Pallières, siège de l'enquête. Les conditions matérielles de réception du public étaient très convenables. Il n'a pas été fait usage de l'ordinateur raccordé à internet prévu sur place pour rédiger une observation dématérialisée ou consulter le dossier. Les procédures de publicité ont été conformes en contenu, lieu et échéances. Les dispositions prises ont permis une information très satisfaisante du public car lui ont donné toute possibilité de faire ses observations.

Conclusions et avis motivé sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Esparron (Var)	Date : 17 octobre 2019	Page 4/8
	Dossier n° : E19000065 / 83	F. Boussard

3.3 COMPOSITION ET ACCÈS DU PUBLIC AU DOSSIER D'ENQUÊTE (CHAPITRE 4.4 DU RAPPORT D'ENQUÊTE)

Le dossier soumis à enquête et mis à la disposition du public aussi bien par support papier en mairie d'Esparron de Pallières, siège de l'enquête, que de manière dématérialisée sur le site municipal comprend :

- Un dossier dit "administratif d'enquête publique de la modification n°1 du PLU de la commune d'Esparron de Pallières". En substance, ce dossier rassemble :
 - La liste des PPA consultées ;
 - La reproduction des avis de celles qui ont répondu ;
 - Quelques rappels de procédure ;
 - La présentation faite du projet à la CDPENAF saisie au titre du L151-12 du code de l'urbanisme (examen des dispositions du règlement sur les extensions et annexes en zones A et N) ;
 - La délibération du conseil municipal 04-04102018 du 4 octobre 2018 d'Esparron de Pallières approuvant la procédure de modification retenue et autorisant la Maire à missionner un bureau d'étude pour ce faire ;
 - L'arrêté municipal 01-02082019 du 2 août 2019 de Mme le Maire d'Esparron de Pallières prescrivant l'enquête publique relative à cette modification n°1 du PLU.
- Une note explicative des évolutions envisagées dans le cadre de ce projet de modifications n°1 du PLU, précisant qu'elle tient d'ores et déjà compte des observations d'une des PPA, en l'occurrence la chambre d'agriculture.
- Le règlement du PLU dans son intégralité avec en rouge les évolutions que la modification n°1 du PLU projette d'ajouter, modifier ou supprimer. Il précise également en en-tête qu'il tient compte des observations de la chambre d'agriculture.

Sa composition est conforme à la réglementation (1° du R123-8 du code de l'environnement), notamment les procédures dans laquelle cette modification s'insère et la reproduction de la décision prise par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale suite à sa saisine au cas par cas.

3.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE ET CLIMAT (CHAPITRE 5.1 DU RAPPORT D'ENQUÊTE)

L'affluence en permanence est assez modeste puisque limitée à 4 personnes mais rapportée au nombre d'habitants (344), ce n'est pas significatif d'un manque d'intérêt. 3 observations ont été déposées sur le registre papier. Il n'y a pas eu de courrier. 7 mails ont été déposés dans la boîte prévue à cet effet mais sont sans rapport avec l'enquête et détectés d'ailleurs avec pertinence comme Spam par le système. Les échanges ont été très agréables et il n'y a eu aucun incident.

4 AVIS SUR LE DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Le dossier est simple et bien présenté. Le choix de présenter les modifications du règlement (le seul document du PLU qui soit modifié) en rouge contribue à les identifier clairement. La notice de présentation éclaire et justifie les choix réalisés. Elle explique comment l'observation de la chambre d'agriculture est pris en compte. Elle montre en quoi les modifications projetées sont conformes à la réglementation et compatibles avec les documents de portée supérieure ou opposables comme le SCoT Provence Verte (en ligne avec le taux de production de résidences principales), le PADD, les servitudes et l'évaluation environnementale du PLU en vigueur.

5 BILAN DES OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS

Pour éviter au lecteur de se reporter au rapport d'enquête et compte tenu de leur faible nombre, les observations sont rappelées.

Conclusions et avis motivé sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Esparron (Var)	Date : 17 octobre 2019	Page 5/8
	Dossier n° : E19000065 / 83	F. Boussard

5.1 CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE (CHAPITRE 5.2 DU RAPPORT D'ENQUÊTE)

Observation R1 : M. LEONE Stéphane, propriétaire d'une maison de 80 m² habitables sur la parcelle n°774 en zone N dans le quartier des trentenaires, demande si la modification projetée lui permettra d'être autorisé à agrandir sa maison en changeant la destination actuelle de son garage (15 m²) en espace d'habitation et/ou en créant une extension de 20 m² accolée à sa maison.

Commentaire C.E. sur l'observation R1 : M. LEONE avait déjà déposé une observation en ce sens lors de la précédente enquête publique d'approbation du PLU en 2017. La réponse faite alors par la commune et la conclusion du commissaire enquêteur de l'époque étaient que cette autorisation ne pouvait être accordée du fait du jugement du tribunal administratif du 27 décembre 2016 qui excluait la prise en compte des nouvelles possibilités d'extension. Toutefois, dans sa réponse, la commune précisait l'envisager dans le cadre d'une modification du PLU à venir. L'observation de M. LEONE aborde 2 possibilités qui sont l'extension de construction et/ou le changement de destination (surface d'annexe existante transformée en surface habitable). La modification n°1 du PLU ne mentionne que les extensions de constructions et ne fait pas explicitement mention des changements de destination. Le règlement des zones concernées pourrait préciser que le changement de destination d'une surface d'annexe existante en surface habitable nouvelle s'analyse au regard du PLU comme une disparation d'annexe et une extension de construction de surface habitable si l'état final projeté respecte les limitations (coefficient, surface totale, hauteurs...) du règlement pour les 2 natures de surface (habitable et annexes). Le cas échéant, peut-être préciser que l'inverse n'est pas autorisé (surface habitable transformée en surface d'annexes).

Réponse de la commune à l'observation R1 : La commune répond qu'elle précisera dans le règlement du PLU comment traiter le changement de destination d'une annexe vers de la surface habitable, c'est-à-dire dans le sens souhaité par l'observation.

Avis du CE sur la réponse à l'observation R1 : En cohérence avec les objectifs de la modification (augmentation modérée des emprises), la réponse est satisfaisante.

Observation R2 : M. WERNER René souhaite faire intégrer dans l'annexe mentionnée à l'article 4 du règlement du PLU (sites à protéger pour motifs historiques), un ancien moulin dit « Moulin Marie » situé sur la parcelle 69 section C1 qu'il possède et servant aux activités culturelles de la fête de la fauconnerie, afin de bénéficier de la protection prévue par les articles L123-1-5 et R123-11 du code de l'urbanisme.

Commentaire C.E. sur l'observation R2 : M. WERNER avait déjà adressé cette requête dans le cadre de l'enquête publique sur l'approbation du PLU en 2017 et avait reçu un accord de principe par la commune dans son mémoire de réponse en précisant « qu'il pourrait être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification ». Pourtant les annexes prévues pour ce faire ne font l'objet d'aucun ajout dans le cadre de la présente modification n°1.

Réponse de la commune à l'observation R2 : La commune précise que la parcelle en question est identifiée dans le cadastre comme C334 et non C1-69. Elle explique que la demande de 2017 n'a pas pu être suivie d'effet car le bâtiment visé par l'observation n'est pas cadastré.

Avis du CE sur la réponse à l'observation R2 : La réponse ne répond qu'en partie à l'observation en donnant les raisons de l'absence d'identification mais elle ne se positionne pas sur le fond qui est, quand les choses seront régularisées si elles le peuvent, sa position quant à l'inscription ou non du bâtiment dans l'annexe de l'article 4 du PLU. Ce n'est certes pas un point clé de la modification du PLU mais il serait approprié d'en informer le demandeur et de lui indiquer cette position afin qu'il entame ou pas les démarches nécessaires sans attendre encore une prochaine modification.

Observation R3 : M. J.M. Savournin et propriétaire de la parcelle 337 en zone N souhaite pouvoir ramener le niveau actuel d'une terrasse actuellement de 2 mètres en contre-bas au niveau de la rue (dite de la place neuve) bordant sa parcelle.

Commentaire C.E. sur l'observation R3 : Selon M. Savournin, l'observation poursuit le même objectif que celle qu'il avait déjà faite lors de l'enquête publique sur la version initiale du PLU en 2017 où sa demande était un changement de zonage (de N en U). Elle est cette fois formulée en termes de résultats et non de moyens car ce

Conclusions et avis motivé sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Esparron (Var)	Date : 17 octobre 2019	Page 6/8
	Dossier n° : E19000065 / 83	F. Boussard

n'est pas un changement de zonage ou réaliser une construction qui est souhaité mais une mise à niveau de terrain, ce qui semble autorisé par l'article N2 du règlement actuel sous conditions diverses (écoulement, stabilité...) à apprécier hors enquête. Je recommande donc à la commune de reprendre contact avec le demandeur pour bien préciser avec lui les détails de sa demande et voir les suites à donner au regard du PLU.

Réponse de la commune à l'observation R3 : Bien qu'explicitement mentionnée comme hors enquête (cf supra en souligné) dans le procès-verbal de synthèse, la commune a tenu à répondre à l'observation R3 en considérant que la "nécessité ne semble pas ici justifiée".

Avis du CE sur la réponse à l'observation R3 : Tant l'observation que la réponse sont hors du champ de l'enquête puisqu'elles ne sont pas liées au projet de modification n°1 du PLU.

5.2 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Observation CE1 : Les articles N2 et A2 de limitation de surface des extensions de construction existante en zone N et en zone A et son secteur Ap (non nécessaire à une exploitation agricole) au maximum de 40 % de la surface de plancher initiale quand comprise entre 50 et 100 m² et de 30% quand supérieure à 100 m² manque de progressivité. Ainsi une construction initiale de 99 m² pourra être étendue à 140 m² tandis qu'une de 101 m² ne pourra dépasser 130 m². Pour éviter ce qui pourrait paraître une inégalité de traitement entre les pétitionnaires, un lissage de seuil peut s'envisager comme par exemple "au maximum de 40 % de la surface de plancher initiale quand comprise entre 50 et 100 m² sans excéder un total de 130 m² pour la surface initiale et celle de son extension" ou sa complémentaire "de 30% quand supérieure à 100 m² avec un minimum autorisable au total de surface initiale et celle de son extension à 140 m²" selon qu'on veut limiter ou favoriser l'emprise.

Réponse de la commune à l'observation CE1 : La commune répond à l'observation en proposant une modification du règlement conforme en substance à la suggestion faite.

Avis du CE sur la réponse à l'observation CE1 : La réponse est satisfaisante

5.3 AVIS DES PPA (CHAPITRE 3.2 DU RAPPORT D'ENQUÊTE)

Le tableau suivant rappelle la liste des PPA consultées pour avis sur la modification n°1 du PLU d'Esparron de Pallières. Il précise celles qui ont répondu dans les délais prescrits. Il n'y a pas eu de réponse hors délais. Seuls le préfet du Var, la CDPENAF et la chambre d'agriculture ont fait connaître leur avis. Les autres PPA, n'ayant pas répondu, ont un avis réputé sans observation.

Conclusions et avis motivé sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Esparron (Var)	Date : 17 octobre 2019	Page 7/8
	Dossier n° : E19000065 / 83	F. Boussard

	Avis rendu	Avis non rendu, réputé sans observation
Monsieur le Préfet	X	
Commission de Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	X	
Conseil Régional		X
Conseil Départemental		X
Chambre de Commerce et d'Industrie		X
Chambre des Métiers		X
Chambre d'Agriculture	X	
Institut National des Appellations d'Origine		X
Centre National de la Propriété Forestière		X
Syndicat Mixte du Scot de la Provence Verte compétente en matière de SCOT, de PLH et en tant qu'autorité compétente en matière d'Organisation des Transports Urbains (AOTU)		X
Communauté de communes Provence Verdon		X
Mairie d'Artigues		X
Mairie de Ginasservis		X
Mairie de la Verdière		X
Mairie de Saint Martin de Pallières		X
Commune de Seillons-Source-d'Argens		X
Commune d'Ollières		X

Le **Préfet du Var** fait état d'un avis unanimement favorable des membres de la **CDPENAF** ;

Le **Sous-Préfet de Brignoles, Var**, n'a pas fait d'observation sur le projet ;

La **chambre d'agriculture du Var** a émis un avis favorable sous réserve de 3 observations portant sur :

- La surface en zone A des annexes aux constructions de 80 m² dans le projet initial qu'elle juge trop élevée et pouvant quelquefois être supérieure à la surface de la construction elle-même ;
- La mise en place de haies entre propriétaires d'extension de construction ou d'annexe et parcelles agricoles mitoyennes jouant le rôle de zone tampon afin de limiter les conflits de voisinage ;
- La prise en compte des dispositions de la loi ELAN de novembre 2018 permettant les constructions et installations en zones agricoles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités sont dans le prolongement de l'acte de production.

La commune a répondu à chacune de ces 3 observations respectivement par :

- Une condition minimale de surface de plancher de construction existante d'au moins 80 m² pour obtenir une autorisation de réalisation d'annexe et une limitation de l'emprise totale des annexes à 60 m², piscine non comprise, elle-même limitée à un maximum de 40 m² ;
- L'inclusion dans le règlement (Titre 1 – Dispositions générales) d'un rappel de l'arrêté préfectoral du Var du 15 mars 2017 relatif aux mesures de protections adaptées qui doivent être mises en place par tout responsable d'ERP sensible limitrophe d'un espace traité par produits phytosanitaires et une recommandation de mise en place de haies antidérive entre les habitations et les espaces agricoles ;
- L'ajout dans le règlement de la zone A d'une disposition reprenant mot pour mot le contenu du II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme traduisant les dispositions de la loi ELAN visées par l'observation.

Ces réponses répondent parfaitement aux observations faites.

Conclusions et avis motivé sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Esparron (Var)	Date : 17 octobre 2019	Page 8/8
	Dossier n° : E19000065 / 83	F. Boussard

6 CONCLUSION GÉNÉRALE ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

De l'étude du projet de modification n°1 du PLU d'Esparron de Pallières, de l'examen des observations recueillies et après avoir procédé à tous les questionnements, vérifications et investigations nécessaires, j'ai pu constater que :

- Le projet de modification ne présente aucun impact significatif pour l'environnement et la santé humaine pour un PLU qui lui-même était déjà jugé d'impact acceptable ;
- La MRAe l'a dispensé d'évaluation environnementale
- Il va dans le sens des lois sur l'urbanisme rénové ("ALUR") et l'égalité des chances économiques ("Macron") qui disposent, sur la constructibilité, d'un emploi raisonné des ressources foncières avec une priorité au déjà urbanisé ;
- La modification n°1 est compatible avec les documents de portée supérieure ou opposable comme le PADD et le Scot. Il l'est également avec les servitudes du PLU en vigueur ;
- La commune a tenu compte de manière satisfaisante aux observations de la chambre d'agriculture du Var et elle a intégré ses réponses dans le projet de modification n°1 du PLU soumis à l'enquête publique ;
- La CDPENAF, saisie pour avis sur les extensions en zone A et N, a rendu un avis unanimement favorable au projet de modification sur ces aspects.

Après analyse, j'estime que :

- Le projet de modification n°1 suit une politique communale d'urbanisme cohérente ;
- Il se met en conformité avec les lois existantes ;
- Il apporte des possibilités nouvelles d'extension des zones A et N en restant très limitées en valeur absolues et donc respectueux de l'économie des ressources naturelle ;
- La commune a apporté des réponses favorables et satisfaisantes aux observations du public ;
- La commune ne s'est pas complètement positionnée sur l'observation relative à l'intégration dans l'annexe idoine du règlement du PLU (sites à protéger pour motifs historiques) d'un ancien moulin dit « Moulin Marie ». Ce n'est pas un élément clé de la modification mais la demande fait sens et il serait approprié de ne pas attendre la prochaine modification pour en décider.

Pour l'ensemble de ces motifs, j'émet un **avis favorable au projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'Esparron de Pallières**. Je lui recommande de prendre rapidement position sur la demande R2 afin que le demandeur sache s'il doit ou peut entreprendre les actions nécessaires à l'inscription cadastrale de sa construction.
