



Département du **VAR**
Commune d'Esparron de Pallières

ELABORATION DU PLU

7 JANVIER-6 FEVRIER 2014

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

JEAN-CLAUDE MELIS – Ingénieur Ecole Centrale de Paris
Retraité – Commissaire Enquêteur

115 Impasse du Savéou
83560 Vinon-sur-Verdon

Nous soussigné, Jean-Claude Melis, Ingénieur de l'Ecole Centrale de Paris, en retraite, inscrit sur la liste d'aptitude des Commissaires-Enquêteurs du Var, domicilié 115 impasse du Savéou à Vinon-sur-Verdon, avons été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision E1300027/83 du 14/02/2013 pour mener l'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Esparron de Pallières.

Pour étayer son rapport et ses conclusions, le Commissaire Enquêteur s'est essentiellement fondé sur:

- L'examen du dossier,
- Ses discussions avec le Maire, Mme Arizzi et M. Mathieu du cabinet BEGEAT.
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- Les visites du public lors des permanences
- Les courriers adressés au Commissaire-Enquêteur
- Les réponses apportées au PV de synthèse par le pétitionnaire par courrier du 12/02/2014

On peut noter que les procédures de préparation et de réalisation de l'enquête (publicité, mise à disposition du dossier, tenue des permanences, clôture de l'enquête, recueil et transmission des registres d'enquête), se sont déroulées normalement, conformément à l'arrêté municipal 13/12/2013 qui en prescrivait l'ouverture et les modalités.

On trouvera ci-après l'avis motivé du Commissaire Enquêteur sur :

1- Les commentaires et suggestions des PPA (personnes publiques associées)

Les avis des PPA sont globalement favorables. Seules deux réserves notables ont été formulées :

1-1 DREALE et DDTM

La DREALE et la DDTM ont demandé à ce que soit justifiée l'existence d'une zone (Uc) urbanisée à assainissement non collectif compte tenu de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome.

La commune a répondu le 18/11/2013 en spécifiant qu'une superficie minimale de 2000m² est imposée en zone Uc. Cette superficie est issue d'une étude effectuée en mai 2013 par un bureau d'étude spécialisé. Cette étude s'est fondée sur la réalisation de 8 sondages régulièrement répartis sur le quartier de Cabrèle (zone Uc) avec étude lithologique et essais de percolation.

La conclusion de cette étude est : « Compte tenu des contraintes sanitaires engagées et des investigations réalisées, on notera qu'il est fortement souhaitable de prévoir, par nouvelle parcelle constructible non raccordée au réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale suivante : **2000 m²** ».

Cette étude pertinente me paraît répondre au questionnement de la DREALE et justifie le règlement particulier de la zone Uc en ce qui concerne la superficie minimale.

1-2 RTE

La seule remarque de RTE concerne l'article 5 des dispositions générales du règlement, alinéa réglementant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. Il stipule que ces ouvrages ne sont pas soumis aux articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 11 (aspect extérieur des constructions) du règlement. RTE souhaiterait que ces ouvrages ne soient également pas soumis à l'article 14 du règlement (COS), ce qui paraît tout à fait logique. **Je recommande donc que l'alinéa correspondant soit modifié en conséquence. (Recommandation R1)**

2- Les remarques et suggestions du public

2-1 La zone AUa

De nombreuses critiques ont été émises sur ce projet. Aucune visite n'a spécifiquement concerné ce secteur, mais, en marge d'un autre sujet, ce projet a été commenté par les visiteurs. On lui reproche plus particulièrement :

- Son exposition nord
- Son étroitesse
- Son accessibilité compliquée nécessitant la réservation d'un espace important

De plus, certains se posent la question de l'utilité de ce projet compte tenu de l'absence de travail sur la commune, de l'absence de crèche et de l'absence de transports en commun.

Cette zone à urbaniser a fait l'objet d'un projet municipal discuté et voté en Conseil et avec les administrés, et **il n'est pas dans le rôle du Commissaire Enquêteur d'émettre un avis sur le sujet**. Cependant, j'y reviendrai plus loin dans le cadre des emplacements réservés.

2-2 Le quartier des « Trentenaires »

Il s'agit du passage en zone naturelle (N) inconstructible d'une zone classée NB (constructible) au POS.

Cet aspect du PLU a fait l'objet d'une visite (M. Bautista parcelle 741) et de trois courriers recommandés AR (M. Silvestri parcelle 744, Mme Maille parcelle 745 et M. Bautista parcelle 741). Leur argumentation se fonde sur le fait que :

- Le quartier est déjà très urbanisé
- Ils disposent de l'eau, l'électricité, d'un accès sur la RD et d'un CU récent
- Deux maisons sont en cours de construction
- Un permis de construire a été délivré en octobre 2013 à une parcelle située à l'extrémité est du quartier

Ils demandent donc que le PLU soit modifié de façon à ce que leurs parcelles demeurent constructible.

Le quartier « Les Trentenaires » est un triangle bordé au nord par la RD 561 et au sud par le chemin d'Esparron. Il jouxte à l'ouest la zone Uc et se termine à l'est en pointe

par la parcelle 775. L'eau, l'électricité et le téléphone sont disponibles le long de la RD 561. Il n'y a pas d'assainissement collectif, comme d'ailleurs en zone UC.

1- Parcelles attenantes à la RD 561

Elles sont au nombre de 20. 14 parcelles sont bâties, 2 parcelles supportent des habitations en cours de finition et une parcelle (775) a obtenu récemment un permis de construire. Les 3 parcelles restantes deviennent de facto inconstructibles alors qu'elles sont viabilisées et ont toutes un accès sur la route départementale. Il est à noter que la construction d'une habitation sur ces parcelles ne nécessiterait aucun investissement de la part de la commune. Il semblerait logique que ces parcelles restent constructibles avec les mêmes limitations que la zone Uc contigüe.

Renseignement pris auprès de la Mairie et du cabinet BEGEAT (maître d'œuvre du PLU), il semblerait qu'inclure cette modification dans le PLU retarderait l'adoption de celui-ci de près d'un an (nouveau vote du Conseil Municipal, nouvel avis des PPA,...).

Pour éviter de bloquer le processus d'adoption du PLU, **je recommande que, dans le futur, la situation de ce quartier soit réévaluée et qu'une solution soit trouvée pour le cas particulier des 3 parcelles (741, 744 et 745) concernées. (Recommandation R2)**

2- Parcelles n'ayant pas d'accès à la RD 561

L'accès à ces parcelles se fait par le chemin d'Esparron carrossable mais non revêtu.

Seules quelques parcelles côté ouest sont bâties en allant se raccorder aux réseaux de la RD 561 via une servitude sur les terrains voisins. Le reste est non bâti et nécessiterait pour l'être un investissement important.

Ces parcelles doivent donc rester en zone N.

2-3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N° 2

Cet aspect du PLU a été l'objet d'une visite (Mme Salla et M. Milesi parcelle 199 et 200). Sur la parcelle 200 qui contient actuellement leur chemin d'accès, il est prévu la construction de logements et de parking. Ils déclarent s'opposer fermement à ce projet. Comme pour la zone AUa, bien qu'il ne prévoient pas d'ER sur ces parcelles, **il n'est pas dans les missions du Commissaire Enquêteur de donner un avis sur une OAP.** Cependant, redoutant un problème d'incompréhension entre les propriétaires et la commune, **je recommande à la mairie de se mettre en rapport avec les propriétaires concernés. (Recommandation R3)**

2-4 Les emplacements réservés (ER)

Cet aspect du PLU a fait l'objet de 4 visites :

Mme Vella parcelles 406, 407, et 408 concernée par l'ER N°11 destiné à l'élargissement d'une rue. Elle n'a pas de revendication particulière

Mme et M. De Michelis parcelles 118 et 119 concerné par l'ER N° 9 destiné à la création d'un cheminement doux entre le village et la chapelle. Ils souhaiteraient que l'ER ne débute qu'à la limite ouest de leur parcelle. Je me suis rendu sur le site de la cave coopérative pour juger de la capacité de l'ER 1 à supporter un cheminement piétonnier. Il apparaît clairement que ce cheminement est plus sûr en passant par l'ER 9 comme prévu au PLU. Par contre, ce chemin passerait à 2/3 m d'un cabanon. **Il conviendra donc que la commune mette en place une protection physique pour éviter les intrusions sur la propriété privée.(Recommandation R4)**

M. Pourrière parcelle 626 et Mrs Rebuffat Paul et Serge parcelle concernés par l'ER N° 10 destiné à servir d'accès à la zone AUa. Outre la contestation de l'utilité de cette zone (voir §1), ils souhaiteraient que l'accès se fasse à un autre endroit. Comme indiqué en 2-1, il n'est pas dans la mission du Commissaire Enquêteur de donner son avis sur un projet municipal. Cependant, afin d'éviter de bloquer à long terme deux parcelles constructibles, **je recommande que ce projet soit affiné dans des délais raisonnables de façon à éventuellement revoir l'emprise de l'ER. (Recommandation R5).**

2-5 Les revendications particulières

Mme et M. Gobaut sont propriétaires de la parcelle 108 située en zone N sur laquelle est implantée une construction datant de 1973. Conformément à la réglementation, ils souhaitent agrandir cette maison dans la limite des 40% autorisés du côté est. Malheureusement, la limite EBC/non EBC côté est n'est qu'à 1m de la maison. Ils souhaiteraient donc que cette limite soit décalée d'une dizaine de mètres à l'est tout en conservant la même superficie constructible. Cette demande ne remettant en aucun cas en cause l'esprit et l'économie générale du PLU, **je recommande donc de modifier le plan de zonage en ce sens. (Recommandation R6)**

Mme et M. Truc possèdent 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 les 2000m² requis pour être constructible et ils souhaiteraient qu'elle soit classée en Ub arguant que le raccordement au réseau d'assainissement collectif peut être réalisé via le reste de la parcelle. La commune répond que la partie Uc de la parcelle peut être reclassée en Ub sous réserve que le propriétaire réalise à ses frais une pompe de refoulement pour relier cette parcelle au réseau d'assainissement. **Je recommande donc que cette solution soit intégrée dans le plan de zonage. (Recommandation R7)**

De plus, ils possèdent plusieurs parcelles quartier Jargoi, initialement en zone NB du POS et passées en zone N au PLU. Ils demandent donc que ce quartier soit reclassé en Uc.

Sachant que le classement de ce quartier en zone N fait partie d'une stratégie de limitation de l'étalement urbain, décrit dans le PADD et conforme avec les idées directrices du SCoT.

Je ne peux donc que donner un avis défavorable à leur demande.

Mrs Rebuffat Paul et Serge, en plus de leur revendication concernant l'ER 10 souhaiteraient également que les parcelles 212, 213 et 217 dont ils sont propriétaires

(actuellement zone N et EBC) soient reclassées en zone Uc. Considérant qu'il n'y a pas d'argument valable en ce sens, **je ne peux que donner un avis défavorable à cette demande.**

M. Bertomeu évoque dans un courrier annexé au registre et lors d'une visite le cas de la parcelle 604 positionnée partiellement en zone Uc et en zone AUa. Il possède également les parcelles 606, 607 et 608 totalement positionnées en zone Uc. La superficie totale de ces parcelles est de 1595 m² ne permet pas de construire une maison attenante à celle existante et il demande donc que la totalité de la parcelle 604 soit en zone Uc, ce qui lui permettrait de dépasser les 2000 m² requis.

La commune répond qu'une extension de la zone UC sur le bas de la parcelle 604 aurait un impact important sur le paysage. Cette extension serait contraire au PADD (limitation de l'étalement urbain) elle nécessiterait par ailleurs un nouveau passage en dérogation auprès du syndicat mixte du Scot (L 122-2 du Code de l'urbanisme) reportant ainsi l'approbation du PLU de plusieurs mois.

Cet argument me paraît valable et **je donne donc un avis défavorable à leur demande.**

M. Christoph a repris en location l'ancienne cave coopérative afin d'y installer une fabrique de bière artisanale. Il a racheté le bâtiment en 2013 et souhaiterait le rénover (isolation, toiture, façade, menuiseries,...). Le montant des travaux s'élevant à plus de 300.000€, il souhaiterait, pour amortir cet investissement, créer à l'intérieur du bâtiment un espace locatif (particuliers et artisan) d'environ 600m². Il souhaiterait donc que le règlement du PLU en zone Ud autorise cette superficie, alors que celle-ci est actuellement limitée à 200m².

La commune répond que dans le cadre du POS la coopérative était en zone NC, réservée aux activités agricoles. En aucun cas il n'était possible de changer de destination de la coopérative afin d'y installer des logements ou des activités.

Le classement en zone UD à vocation d'activités est une volonté communale exprimée dans le PADD qui permettra le changement de destination.

Cette orientation permet de répondre à la volonté communale de créer des emplois et de valoriser les bâtiments de la cave coopérative

La création de logements viendrait contredire cette orientation : seuls 200 m² seront affectés à de l'habitation.

Ces arguments me paraissent recevables et **je donne donc un avis défavorable à sa demande.**

L'Association de défense des habitants des collines

Les 7 personnes constituant l'association m'exposent leurs problèmes qui sont principalement du ressort d'un conflit juridique avec la commune. Je ne rapporterai ici que **ce qui a un rapport direct** avec l'élaboration du PLU.

- Quartier des Chaix

Il s'agit d'un lotissement de 4 maisons datant de 1965 sur la parcelle 171. Trois d'entre elles figurent au cadastre mais ne sont pas représentées sur le plan de zonage. Ils demandent donc à ce que le plan soit modifié en ce sens.

J'estime cette demande justifiée et recommande que le plan de zonage fasse apparaître clairement les habitations susdites (**Recommandation R8**)

- Quartier des Collets

Il s'agit de 4 cabanons cadastrés sur la parcelle 62 située en EBC. Une « zone blanche » a été dessinée sur le plan de zonage et ils souhaitent savoir sur quelle base elle a été définie et savoir si elle peut être modifiée.

La commune répond que la fenêtre dans les EBC sera agrandie pour permettre une meilleure défense contre l'incendie des bâtiments situés sur cette parcelle. **Je recommande donc de modifier le plan de zonage en ce sens. (Recommandation R9)**

Mme Bauer possède une habitation de 109 m² habitables sur la parcelle 1066 quartier Jargoï. Cette parcelle en zone NB du POS passe en zone N au PLU. Elle souhaiterait agrandir son habitation jusqu'à une surface de 180 m² habitables, ce qui est incompatible avec le règlement de la zone. Elle souhaiterait que l'agrandissement maximal soit supérieur à 40%.

Je considère que cette limitation à 40% pour les agrandissements en zone N est déjà très large et **je donne donc un avis défavorable à cette demande.**

Mme Garé possède une habitation sise parcelle 873. Elle était en zone A au POS lorsqu'elle a fait une demande de PC il y a 5 ans pour faire des travaux d'aménagement, PC qui lui a été refusé car n'étant pas exploitante agricole. Malgré ce refus, les travaux ont été effectués, ce qui a donné lieu à procès perdu par elle avec mise en demeure de remettre les lieux en l'état. Sachant qu'au PLU sa parcelle est passée en zone N, elle souhaiterait régulariser sa situation. La mairie répond que, si la légalité de la construction par les propriétaires est démontrée, ils pourront bénéficier des dispositions du PLU en zone N.

En fonction de ces éléments, **le Commissaire-Enquêteur donne un AVIS FAVORABLE, AVEC LES 9 RECOMMANDATIONS CI-DESSUS**, au projet de PLU de la commune d'Esparron de Pallières.

A Vinon-sur-Verdon, le

19/02/2014

JC MELIS- Commissaire-Enquêteur

