

N° E19000048/83

DEPARTEMENT du VAR

Commune de MEOUNES les MONTRIEUX

ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Méounes les Montrieux.

Arrêté n° 2019-10-92 du 02 octobre 2019

RAPPORT D'ENQUÊTE

AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES

du Commissaire Enquêteur

Roger HARANG

I-Objet de l'enquête :

La présente enquête a pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Méounes les Montrieux/

II- Historique :

La commune de Méounes les Montrieux dispose d'un PLU approuvé depuis le 20 décembre 2006.

Ce document a fait l'objet d'un certain nombre d'évolutions au travers de procédures de modifications et de révisions simplifiées.

Le 8 juillet 2014, le conseil municipal a prescrit une révision générale de ce document avec pour principaux objectifs :

- *Maîtriser le développement du territoire
- *Offrir aux Méounais des logements adaptés et diversifiés à leurs besoins.
- *Développer l'économie
- *Préserver le cadre de vie.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) a été présenté au groupe de travail des personnes publiques associées (PPA) en juillet 2016 et a fait l'objet du débat du conseil municipal prévu par les dispositions de l'article L 153-12 du code l'urbanisme, le 27 septembre 2016, avant d'être présenté en réunion de concertation publique en octobre 2016.

La traduction réglementaire du projet communal (Zonage, OAP ,etc...) a été réalisée en 2017 et présentée au groupe de travail des PPA en mars 2018 et en réunion publique le 5 mai 2018.

Toute la démarche de PLU, s'est traduite par de nombreuses réunions et à une large concertation, avec notamment une mise à disposition des études sur le site internet de la commune, l'ouverture d'un registre d'observations, et la réalisation de panneaux de concertation publique exposés dans le hall de la mairie.

=====

La trame urbaine de la commune de Méounes les Montrieux se compose de plusieurs quartiers aux limites précises et la plupart du temps, séparés les uns des autres par des éléments de relief ou d'espaces boisés denses.

Les liaisons entre quartiers se font en voiture. Par un certain aspect « isolé » plusieurs quartiers peuvent faire penser à des îles et la commune un archipel.

Le terme archipel est celui d'un groupement irrégulier d'îles (ici les quartiers) avec des spécificités propres et un système de fonctionnement complexe.

Les choix retenus au travers du PADD, reposent sur les principaux objectifs :

*la volonté de redéfinir une véritable trame urbaine dans la commune dans un fonctionnement urbain « en archipel »

*la volonté de désenclaver certains quartiers et d'améliorer les circulations notamment alternatives.

*la volonté de conforter le centre villageois dans ses fonctions de polarité et d'urbanité.

*la volonté d'une valorisation du patrimoine, des paysages et de l'environnement naturel dans la logique d'une gestion durable des milieux.

La révision du PLU offre à la commune de Méounes,

- l'occasion d'une refonte globale du zonage et du règlement.

-L'évolution du contexte territorial et institutionnel avec notamment l'approbation du SCOT de la Provence Verte (loi Alur, réforme de l'urbanisme de septembre 2015, etc.)

=====

La commune de Méounes a, par délibération en date du 29 novembre 2016, fait le choix de respecter le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et la modernisation du contenu du PLU. Le règlement du PLU révisé est donc structuré comme le prévoient les nouvelles dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016 (se reporter au rapport de présentation qui justifie le choix retenu en matière des dispositions réglementaires du zonage)

Les emplacements réservés (ER) sont des réservations foncières nécessaires à l'aménagement et à l'équipement de la commune.

Le PLU approuvé comptait 40 emplacements réservés. Certains ont été supprimés, d'autres ont été rajoutés dans le cadre de la révision (ER 30, 14, 32, 33,24 et 27)

A rappeler également la justification des choix en matière d'Orientations pour l'Aménagement et la Programmation (OAP).

Les OAP codifiées aux articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme sont opposables juridiquement dans une logique de compatibilité.

Il a été défini quatre secteurs faisant l'objet d'une OAP :

*le secteur dit de Barrare (entrée sud du village)

*le secteur dit des Plans en bordure de la RD 554 pouvu d'un projet de zones d'activités artisanales.

*le secteur de Planeselve pour un projet photovoltaïque

*le secteur dit de Saint Guillaume pour un projet d'un nouveau parc photovoltaïque.

En ce qui concerne les espaces boisés classés (EBC) peu de changements au niveau des EBC.

La révision du PLU reclasse en zone naturelle des secteurs auparavant ouverts à l'urbanisation (secteur de Planeselve) et bénéficiant par le régime réglementaire du PLU de potentialités de construction importantes.

La révision du PLU reclasse en zone agricole des secteurs auparavant classés en zone naturelle, dans la perspective de revalorisation du terroir agricole. Par l'ouverture des milieux qu'elle permet, la reconquête agricole a des incidences positives sur le fonctionnement et la diversité des espaces naturels. Elle assure également une fonction de pare-feu qui protège la biodiversité des grands ensembles naturels.

La législation en vigueur vient encadrer les régimes d'extension des constructions existantes en zone naturelle et d'implantation de leurs annexes.

La révision du PLU majore les coefficients d'espaces libres de toute construction dans les espaces pavillonnaires résidentiels.

Cette majoration vient protéger les fonctions écologiques des jardins d'agrément en espaces pavillonnaires.

Le PLU stoppe toute urbanisation dans les secteurs non desservis par l'alimentation en eau potable et donc insuffisamment ou pas desservis en matière de défense incendie.

III- Prescriptions réglementaires.

=Arrêté n° 2019-10-92 du 02 octobre 2019

- =Le code de l'urbanisme
- =le code général des collectivités territoriales
- =Vu l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale
- =Vu la délibération du 8 juillet 2014 prescrivant la révision du PLU approuvé
- =Vu la délibération du 06 février 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU.

Prise en compte par la commune de la législation :
Registre des délibérations n° 4 et 5 du 8 juillet 2014 à savoir

*Les lois Grenelle I (loi n° 2009-967 du 3 août 2009) de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et Grenelle II(n° 2010-788 du 12 juillet 2010), portant engagement national pour l'environnement

*La loi Duflot (loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013) relative à la mobilisation du foncier public .

*La loi ALUR (loi 2014 n° 2014-161 du 24 mars 2014) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

IV- Désignation du Commissaire Enquêteur :

Le maire de Méounes les Montrieux, par correspondance en date du 29/04/2019 a demandé la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique (révision du PLU).

Par décision en date du 19/09/2019, le magistrat chargé des commissaires enquêteurs de Toulon, a désigné Roger HARANG pour conduire cette enquête (n° E19000048/83).

Le maire de Méounes les Montrieux a confirmé cette décision à l'article 3 de son arrêté susvisé

V- Publicité :

Conformément à l'article 10 de l'arrêté (2019-10-92), l'avis d'enquête a été publié en mairie du 03 octobre au 26 novembre 2019 inclus par voie de presse et d'affichage

- Var Matin les 10 octobre et 28 octobre 2019
- La Marseillaise les 8 octobre et 29 octobre 2019
- Le bulletin communal d'octobre 2019.

VI- Composition du dossier :

*L'arrêté prescrivant l'enquête publique

*2 registres d'enquête

*les mesures de publicité

*l'avis des personnes publiques associées (PPA)

*Pièce n° 1 Rapport de Présentation

*Pièce n° 2 Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)

*Pièce n° 3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*Pièce n° 4 Le Règlement

*Pièces n° 5 (a,b,c) Planches Centre, Nord, Sud)

*Pièce n° 6 Les pièces administratives (délibérations n° 4 et 5 du 8 juillet 2014, délibération n° 1 du 27 septembre 2016, délibération n° 4 du 29 novembre 2016)

*Pièce n° 7 Pièces annexes

VI- Avis des personnes publiques associées (PPA)

***Avis de la commune de Néoules :**

Relatif à l'entreprise Verdi, à cheval sur les deux communes l'une classée en zone Ue sur le territoire de Néoules, l'autre côté Méounes en zone agricole (A)
(se reporter correspondance)

***Région Alpes Provence Côte d'Azur**

Le Président monsieur Muselier,

A saisi la délégation, connaissance, planification, transversalité pour qu'elle en prenne connaissance.

***Institut National de l'Origine à la qualité (INAO)**

Demande que la réserve foncière 1 Auc au quartier les « Plans » soit abandonnée et que le classement en zone A de la totalité des parcelles concernées soit maintenu.

***Le Département du Var (Agricultures et Territoires)**

La CA83 émet un avis favorable sous la réserve :

=de la modification à apporter au règlement de la zone A

=de faire évoluer le zonage agricole afin d'assurer une cohérence entre le zonage, la réalité agricole et le potentiel agricole (se reporter au document joint)

**Le Département-Direction des infrastructures et de la mobilité, fait part d'observations complémentaires relatives à*

=La voirie départementale

=L'aménagement numérique

=L'hébergement des personnes âgées

= A la préservation de la ressource en eau potable

=Aux risques de feux de forêt

=A l'Archéologie
(se reporter au document joint)

Préfet du Var
Direction Départementale des Territoires et de la Mer

La commission émet un avis favorable au projet sous réserve :

* De prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi Elan

*De définir une taille minimale des constructions à usage d'habitation pour lesquelles des extensions seront autorisées.

*De rappeler qu'en cas d'installations de panneaux solaires, l'activité agricole doit prédominer.

*De réduire la zone 1 Aue « Les Plans », afin de maintenir le classement en zone agricole de la parcelle E 569.

*De supprimer la zone 1 Aupv. (se reporter à correspondance du 29 avril 2019).

Parc naturel Régional de la Saint Baume :

*Émet un avis favorable , sous réserve de rendre le PLU compatible avec la charte
(se reporter correspondance du 10 mai 2019).

Rte Réseau des transports d'énergie

Souhaite que les emplacements réservés soient compatibles avec la présence des liaisons souterraines existantes.

*Souhaite être informée de la prise en compte des prescriptions dans le PLU.

(se reporter à toutes les observations formulées dans la correspondance du 18/03/2019 ci-jointe.)

Office National des Forêts
Agence territoriale Alpes Maritimes -Var

Se reporter à la correspondance du 18 mars 2019

*Vision de la Forêt

*Prise en compte du régime forestier

*Zonage

Préfet du Var
Sous Préfecture de Brignoles : (correspondance du 13 mai 2019)

=Prise en compte des risques naturels

=Prise en compte de la biodiversité

=Modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

=Cohérence des prévisions économiques et démographiques avec la capacité des réseaux publics.

=Inventaire des capacités de stationnement

=Architecture et Patrimoine

=Air, Climat, et énergies renouvelables (se reporter au document ci-joint)

MRAe-CGEDD/MIGT

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Provence Alpes- Côte d'Azur
(se reporter au document joint de 17 pages.)

Département du Var - Canton de Garéoult

VIII-Ouverture de l'enquête : Par arrêté n° 2019-10-92 du 02 octobre 2019, notamment l'article I, le maire de Méounes les Montrieux, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, relative à la révision du PLU de sa commune.

IX -Registre dématérialisé :

Conformément à la réglementation, un registre dématérialisé sur Internet a été mis à la disposition des habitants de Méounes et autres, afin de pouvoir consigner leurs doléances et propositions.

Sur la période du 26 octobre au 26 novembre 2019, 25 observations, répertoriées dans le procès verbal de synthèse, 850 téléchargements et 506 visiteurs. (dossier ci-joint). ont été décomptés.

X- Procès verbal de Synthèse : (annexe I)

Conformément à la réglementation en vigueur, un procès verbal de synthèse en date du 3 décembre 2019 a été remis au maire de Méounes les Montrieux. Celui-ci disposant de 15 jours pour faire parvenir au Commissaire Enquêteur, un mémoire en réponse aux doléances, observations, et propositions des Méounais et autres .consignées dans ce document.

Au cours de la réunion qui a suivie, en présence du maire,de Madame Blanchard et Monsieur Xavier Guilbert (Urbaniste Conseil) a été résumé brièvement les observations,portant principalement sur :

- * le plateau de Planeselve
- * le changement des zonages , entraînant pour certains l'interdiction de construire (zone agricole A , zone naturelle N)
- * la protection de la nappe phréatique et en général les ressources en eau potable
- * la présence d'un centre équestre (Planeselve)
- * les emplacements réservés
- *les différents points concernant la voirie
- * les réseaux ,eau, assainissement, station d'épuration
- *les différentes questions d'ordre général. (délimitation de terrains coupés en deux, etc...)

Cette enquête a mobilisé un nombre important d'habitants et autres. Il y a lieu de préciser l'intervention de nombreuses associations à savoir :

=Madame Josette Fays, Présidente de l'association V.I.E. de l'Eau-(Var Inondation Ecologisme)

=Monsieur Denis Molès, Président de l'association de défense de l'environnement de Méounes

=Monsieur Lacaze, Président de l'association CIQ Sud de Méounes

=Association CINPPA-quartier Lingoustière

=Monsieur Thomas Joseph.

Pour mémoire je rappelle, que la commune souhaitait poursuivre un certain nombre d'objectifs :

*encadrer le développement résidentiel de la commune dans un rythme apaisé

*diversifier les typologies d'habitat présentes et conforter les équipements en renforçant les fonctions et polarités de la centralité

*améliorer les circulations et les fonctionnements inter quartiers

*conforter et développer l'économie locale en mettant en valeur les nombreux atouts de la commune.

*protéger et valoriser les composantes territoriales (environnementales, paysagères, patrimoniales)

La poursuite de ces objectifs a dans un premier temps été entreprise au travers de la définition d'un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a été élaboré itérativement dans le cadre d'une large concertation.

Ces objectifs ont ensuite été traduits sous forme de déclinaison réglementaire au travers du zonage et du règlement définis pour l'ensemble de la commune, et au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Codifié par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Les voiries, réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, (VRD) se décomposent comme suit :

=Une voirie importante, qui compte tenu de l'urbanisation de la commune très excentrée, entraîne des problèmes.

De nouveaux emplacements réservés, en vue d'améliorer les circulations ont été inscrits dans le projet de révision

Une proposition d'un habitant, d'une voie de contournement (CD) en vue de désenclaver la traversée du village semble a priori assez complexe.

=Le réseau d'eau potable comprend vingt huit kilomètres (28,900) de canalisations et 944 branchements

=L'assainissement collectif, dessert le village et les secteurs d'urbanisation pavillonnaires les plus denses.

La station d'épuration mise en service en 1986, fonctionne selon un procédé de lit bactérien avec une capacité de 2000 équivalent/habitant

La commune a engagé une révision de son schéma directeur d'assainissement (en cours)

328 constructions présentes sur la commune, fonctionnent sur un dispositif d'assainissement non collectif.(ANC)

Il est précisé que dans le document n°7 du dossier de révision, qu'au delà des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, sont inscrits la liste des servitudes publiques, les plans d'exposition aux risques (mouvements de terrains), le périmètre des zones exposées à des risques naturels, aléa retrait et gonflement des argiles, risques sismiques.etc....

Comme cité dans le procès verbal de synthèse, 24 propriétaires ont souhaité connaître la raison pour laquelle dans le projet de révision, leurs terrains devenaient inconstructibles.

Autres questions posées sur la délimitation du zonage, qui passe d'une zone naturelle à une zone agricole (R12-R48-C47)

Une question de voisinage qui semble-t-il ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête (R36)

Les problèmes de voiries et de circulation. (R15-R19-C49)

Il y a lieu de prendre en compte :

-Une importante intervention de la part de particuliers et de représentants d'associations sur la protection des ressources en eau potable, en particulier du plateau de Planeselve.(risque de pollution de la nappe phréatique)

-Une forte opposition sur la présence d'un centre équestre (Bois Soleil) au droit du plateau de Planeselve, secteur classé en zone N .

L'intervention de certains propriétaires étonnés de constater, que dans le découpage de zones,celui-ci coupait les terrains en deux.

D'autres questions d'ordre général, qui feront l'objet d'une justification dans le mémoire en réponse.

Toutefois toutes les doléances et observations ont fait l'objet de justifications de la part du maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, qui sont annexées au présent rapport.

XI- Mémoire en réponse : (annexe II)

Le mémoire en réponse réceptionné le 15 décembre 2019 a largement argumenté et justifié,toutes les doléances, observations et propositions au projet de révision du PLU de la commune, auprès des habitants de Méounes les Montrieux.

Seront particulièrement retenus la protection des ressources en eau potable, les problèmes de voiries et de desserte des quartiers, le découpage en zones, l'augmentation des zones agricoles, l'opposition à l'implantation du centre équestre du plateau de Planeselve.,etc...

Le Maire précise dans son mémoire en réponse, que chacune des 18+6 des demandes relatives au classement de leurs terrains, fera l'objet au travers d'un courrier personnalisé, d'une réponse argumentée à chaque demandes.

Sans reprendre l'argumentaire de l'ensemble des réponses, on retiendra/

*La commune donne son accord de principe à une extension de la zone agricole, en lieu et place de la zone naturelle (R12-R48-C47)

*Un emplacement réservé n'empêche en rien la circulation (R17)

*Les terrains objet de la requête ne sont pas desservis par les équipements (R18)

*Les conditions de circulation au sein de certains quartiers de la commune. Le projet de révision du PLU a inscrit un certain nombre d'emplacements réservés (ER) pour l'amélioration des conditions de desserte de ces quartiers.

Par ailleurs la question d'une voie de contournement qui relève de la compétence du conseil départemental, apparaît toutefois difficile sur le plan technique.

(C37-C54-C55) par la commission d'urbanisme

*Le quartier de la Capelière a été reclassé en zone urbanisée, car il ne correspond pas à un espace naturel, comme défini dans le PLU approuvé.

*Le tracé de l'emplacement réservé sera réétudié par la commission d'urbanisme avant approbation du PLU.

*La protection de la ressource en eau potable sur le secteur du plateau de Planeselve. La commune va réétudier globalement cette question, sur les possibilités techniques et financières d'un éventuel raccordement au réseau d'alimentation .(C21-C24-C31-C45-R9-R22-R38)

13

Monsieur Pelletan, propriétaire, demande de rajouter à son activité agricole, la possibilité de recevoir de clients pour dégustation de truffes.

La commune donnera un avis favorable à cette question. L'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. (C43)

*La commune est favorable à un réexamen des règles de prospects pour les constructions annexes (C51)

*L'association ADEM reprend les nombreux courriers qui avaient déjà été transmis à la commune dans le cadre de la concertation préalable.

Les compléments d'analyse des capacités de densifications des différents quartiers seront apportés au PLU avant approbation.

(Se reporter au mémoire) C1-C7-C42.

*Les positions formulées par l'association CINPPA seront étudiées par la commission d'urbanisme, préalablement à l'approbation du projet de révision(.C34)

*Correspondance de la comune de Néoules, relative au classement des Ets Verdi (C14-R40).

*Le classement de ces terrains a déjà fait l'objet d'un examen par la commune dans le cadre de la concertation préalable . Au terme de cet examen, un de ces terrains (n° 143) préalablement classé en N dans le PLU approuvé est classé en zone constructible UC. (C12)

*Le classement en EBC, n'interdit en rien la coupe des branches. (C52)

*Registre de dématérialisation :

= Observation n° 1 sans objet, le terrain est déjà classé en zone UC (M Morino)

=Observation n° 2 Le classement en zone agricole évoqué résulte d'une demande formulée dans le cadre de la concertation préalable pour la création d'une pépinière (M Briot)

=Observation n°3 Les parcelles 141-142-1134 ont déjà été classées en zone UC dans le projet de PLU révisé. (M Wojcik)

=Observation n° 5 Les observations formulées sur le règlement d'urbanisme seront examinées par la commission d'urbanisme avant approbation du PLU (M Pequignot)

=Observation n° 6 Les constructions en bois ont toujours été interdites sur la commune (M Brinster)

XII- Observations générales :

Comme mentionné dans le mémoire en réponse, l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes avec une forte participation du public qui témoigne de l'intérêt de la population pour le projet de révision du PLU. Il est vrai que l'on peut regretter toutefois, que d'une manière générale les observations et requêtes ont porté davantage sur des sujets ou intérêts particuliers et non sur les orientations générales prises par la commune au travers de ce projet de révision.

Néanmoins des doléances, propositions et autres ont permis de cerner au mieux les attentes des habitants, à savoir :

- Une protection des ressources en eau au plateau de Planesselve
- Des améliorations sur le plan de la voirie
- Des explications quant aux différents zonages
- Des justifications sur certains points particuliers.
- La présence de nombreuses associations participatives.

XIII- Observations des particuliers

Les particuliers et associations sont intervenus en grand nombre, il ont consigné pour la plupart leurs remarques, par Internet, par courrier, sur le registre d'enquête mis à leur disposition. Ils se sont également exprimés auprès du Commissaire Enquêteur lors des six permanences.

XIV-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur.

L'étude des dossiers, la rencontre avec les intervenants très nombreux lors de mes permanences, l'examen des observations, doléances, les précisions et justifications données par le maire dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse, m'ont permis d'émettre un avis et des conclusions motivées sur le projet de révision du PLU de Méounes les Montrieux(.que vous trouverez dans le document joint.)

le 19 décembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

Roger HARANG



ANNEXE I

PROCES VERBAL de SYNTHESE

=====

DEPARTEMENT du VAR

Commune de MEOUNES les MONTRIEUX

ENQUETE PUBLIQUE

=====

relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Méounes les Montrieux

Arrêté n° 2019-10-92 du 02 octobre 2019

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

=====

des observations formulées lors de l'enquête

Vous trouverez ci-après les observations, doléances, et propositions de habitants de Méounes lez Montrieux, au cours de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 26 octobre au 26 novembre 2019 en mairie de Méounes les Montrieux

Six permanences ont été tenues :

- le samedi 26 octobre de 8h30 à 11h00
- le jeudi 31 octobre de 8h30 à 11h00
- le mercredi 06 novembre de 8h30 à 11h00 et 13h00 à 16h00
- le vendredi 15 novembre de 8h30 à 11h00
- le lundi 18 novembre de 13h00 à 16h00
- le samedi 23 novembre de 8h30 à 11h00
- le mardi 26 novembre de 14h00 à 17h00

Pour mémoire , durant toute la durée de l'enquête, des observations pouvaient être consignées sur un registre d'enquête ouvert à cet effet.

*reçu ce jour
3.12.2019*

*le Maire de
Méounes
Jean-Philippe Bisinero*



Il a été possible également de prendre connaissance du dossier mis à l'enquête, ou de le télécharger sur le site internet « <https://www.registre-dematerialise.fr> ».

Les observations ont été répertoriées par la lettre R suivi d'un numéro pour le registre d'enquête, par la lettre C suivi d'un numéro pour les courriers, et par la lettre M suivi d'un numéro pour les mails.

Doléances et observations ont été consignées sur :

Registre de R1 à R 53

Courriers de C1 à C 57

Mails de M2 à M 25

Un nombre important de personnes sensibilisées par l'objet de l'enquête, se sont présentées aux permanences, individuellement, par couples, ou par des représentants d'associations.

Conformément à la réglementation en vigueur (article L 158-3 du code de l'urbanisme) à réception du présent procès verbal de synthèse, un Mémoire en réponse, comportant commentaires, justifications et propositions, devra être établi sous quinze jours. Je vous prierais de bien vouloir me faire parvenir celui-ci sous 15 jours.

Synthèse des observations :

Les observations et doléances ont porté principalement sur :

- =Le plateau de Planesselve et particulièrement le centre équestre
- =Un changement de zonage, sollicité par les particuliers, afin de rendre leurs biens constructibles.
- =La protections des ressources en eau potable
- =Le classement du centre équestre en zone A
- =Les emplacements réservés (Voiries)
- =Des demandes diverses autres que le zonage
- = L'intervention de plusieurs associations

Vous trouverez ci-après en résumé les différentes demandes :

Question1 /

*Dix huit propriétaires demandent pour quelle raison leurs propriétés ne sont pas en zone constructible., à savoir

R1-R2-R3-R4-R5-R7-R11-R13-R18-R29-R33-R34-
C13-C19-C28-C38-C39-C42.

Question 2 – Différentes questions, autres que celles sus- visées, se posent :

- *R12-Mme Blanc Marcelle- parcelle 425. Pourquoi passer de N à A
- *R14- M Verdi Jean Paul -classement en A (se reporter à correspondance avec M le Maire de Néoules (C 40correspondance jointe)
- *R 15 Mme Duc Sandrine – zonage en 2 AU
- *R 17-Mme Dubois Marcelle-emplacement réservé n° 4
demande des explications
- *R 18 M Gilbert Sunhary de Verville-en zone N ?
- *R 19 M Ciampi Louis attire l'attention sur les problèmes de voiries.
- *R 25 -M Patrick Fassy- La Capelière pourquoi zonage en U
- *R 29 M Toucas -Zone 2 AU – pour quelle raison ?
- *R 20 M Hurson Guy- chemin du Cros de l'Etang parcelles 135/721
- *R 32-M, Mme Georges et Jacqueline Culioli-se reporter correspondance
- *R 38-M Philippe Lemercier- Suppression termes « Agricole et Pastorale »Planesselve N1,N2
- *R 48- M Jourdan Pascal-Son terrain en N passe en agricole- pour quelle raison ?
- *R 37-(Antonio) quartier Planestel -possibilité de déplacer limite.
- *R 36- M Michaud Patrick- demande que la parcelle 946 située au dessus de la sienne reste en N secteur Baumarran
- *R3/C3 M Lanfranco/ Gautier-
parcelle coupée en deux. Demande que la limite N et U soit décalée à l'est et que l'ensemble soit constructible parcelle 1187 (planche 5 C)

*C49-48-17 M Ciampi Louis

*Servitude de 3,50m. Une partie de cette voie sert à l'irrigation pluviale (conséquence reste largeur insuffisante)

*C 53-Engie Green-lieu-dit Planqueisset parcelles B 611-612

Avis de la DDTM,-Courrier de réponse au PV de reconnaissance des bois, réalisé le 27/08/2019 dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement. Se reporter au dossier joint.

*C 37 M Bruno Bourges-(Quelques observations à consulter

*C 41-M Roubaud Eric-

Demande que la partie classée en agricole puisse passer en zone UD-lieu dit Planestel,

*C 43- M Georges Pelletan, souhaite que l'on rajoute à l'activité agricole, la possibilité de recevoir des clients- dégustation de truffes de sa production.

*C 47-SARL OVATUR

permis « Cave Viticole » demande classement en A des parcelle E0019-E0020.

*C32- Mme Simone Callaman parcelle 182 en A

Signale que sur la parcelle 872 en zone A, est implanté un snack (Autorisation??)

CS *M Marcel Blanchard-

Le PLU prévoit dans la zone UC, au droit des ER 6 et 11, une distance de 8m à respecter. Cette contrainte pose un problème d'implantation d'une construction.

*R 22- M Billot Pierre

Nombreuses questions, relatives à sa propriété.(plusieurs feuillets)
Il appartient à la commune,dans son mémoire en réponse, de justifier les différentes doléances.

Le rapport de présentation, détaille tous les objectifs de la révisions du PLU.

Attire l'attention de la collectivité, sur la qualité de l'eau à protéger pour les 150 habitants du plateau de Planesselve.

*R-9 Mme Travada propriétaire des parcelles 265-266-267 et 268 (8 ha) au plateau de Planesselve,éleveur de chevaux, activité équestre depuis l'année 2000, sollicite, faute d'être classée en zone agricole que sa propriété passe en N1a, afin de pouvoir construire les abris des équidés.

Possède actuellement 75, chevaux dont trois étalons et huit poulinières.
Attend la naissance de huit petits en 2020

Aurait également un projet de construction d'un bâtiment photovoltaïque à usage de boxes et d'un manège couvert.

Signale par ailleurs, dans le cadre de son activité, recevoir un public d'handicapés.

Forte opposition des riverains pour qui ce centre est illégal et cause de la pollution à la nappe phréatique.

***C7/C14/C42- Association de Défense de l'Environnement de Méounes (ADEM)**

Plusieurs documents -ci-joints- ont été remis au Commissaire Enquêteur lors des permanences par le Président M Denis Molès .

Nombreuses observations formulées par l'ADEM sont à étudier par le maître d'ouvrage.

Cette association, présente une argumentation sur plusieurs points tant administratifs que techniques.

Il appartient aux élus, lors de l'établissement du mémoire en réponse, de commenter et justifier toutes ces remarques.

***C 31 V.I.E de l'eau (Var inondations Écologisme)Présidente Mme Josette Fays**

A l'encontre de la révision du PLU de Méounes.un dossier très chargé.
Cette association, demande des modifications relatives à la présente enquête publique en révision du PLU.

Le plateau de Planesselve , actuellement zone naturelle, N,est un secteur fragile, qui comporte 96 (ou 150?) habitations alimentées en eau de consommation humaine par forage.

Attire l'attention sur la présence d'un centre équestre de 75 chevaux.
Ceci aurait pour conséquence la pollution de la nappe phréatique.Cette installation illégale entraînant des nuisances importantes pour l'environnement.

Dans le dossier de plusieurs pages, cette association demande 8 modifications (documents joints)

Deux documents complémentaires sont joints, (CIC Gapeau du 12 février 2008, et 14 février 2008) complétant les observations formulées ci-dessus.

*C 34-Association CINPPA quartier Lingoustière

Présente des questions d'ordre général. À étudier et commenter.

Monsieur le maire de la commune de Néoules (Mr André Guiol), rappelle sa correspondance du 19 février 2019, relative à la situation des Ets Verdi, à cheval sur les deux communes, il avait été convenu de classer la propriété en zone d'activités économiques sa propriété.(se reporter à correspondance jointe)

*C24-C 45- M et Mme Bosco Antoine

Parcelle inondée le 23/11/2019 par l'eau de pluie provenant semble-t-il du centre équestre « Bois Soleil » situé en face .

L'implantation dudit centre sur 8 Ha dont 3 Ha ont été déboisés par la propriétaire .

Le sol étant tassé par les chevaux ne permet plus à l'eau de pluie de s'infiltrer.

Par ailleurs l'eau de son forage remonte polluée de couleur rouge et impropre à la consommation.

Demande de modifier les articles N1 et N2 du règlement PLU.

*C 10 M Jacques Léauté parcelle 972 (2000m²)
demande que sa parcelle soit constructible.

*C12- LLC Avocats Associés pour le compte de Mme Pons Secteur Barrare(?)

Chemin du Naî

Dossier important, comptant de nombreux feuillets.

Terrains anciennement classés en N

Le PLU de 2006 a opéré des modifications de zones et a classé une partie des parcelles en zone UE

Cependant le reste de la propriété (B 143-145-455-456)-est classée en (N)

Demande en conséquence de classer en zone constructible.

*C 21- M David Alain parcelle 818 plateau de Planesselve

Confronté au problème de pollution de la nappe phréatique , dû à l'implantation illicite du centre équestre.Suggère de classer le plateau de Panesselve en Npl comme naturelle Planesselve.

Dans ce secteur Npl, seuls les aménagements, installations et constructions nécessaires aux activités ou exploitations forestières, pourraient être autorisées.

*C-52 Mme Latagliata - parcelles 144/472.

Demeurant pratiquement à la fin du chemin du Naî.

Signale des nuisances occasionnées par les arbres parallèles à la RD 554, et inscrits en EBC, sollicite de modifier le zonage, car ces arbres passent au dessus de sa maison, ainsi qu'au dessus des écuries.

*C 54- M Thomas Joseph-

Toutes les observations consignées dans son courrier sont à examiner.

Il est fait allusion aux emplacements réservés 7-14-30.

En ce qui concerne l'ER n° 7-élargissement du chemin du Naî à 6m(actuellement moins de 4 m). Cet élargissement qui paraît impossible compte tenu de l'état des lieux

Rappelle l'existence d'un ouvrage (mur très ancien-au droit du chemin du Naî. Cet ouvrage serait inscrit semble-t-il dans l'inventaire du Patrimoine.

Un autre souci est soulevé (pages 4-5-6) sur les ressources en eau.

Un point important , concerne les propositions de désenclavement des voiries (chemin du Naî,chemin de St Lazare,Cros de l'Etang, chemin de Beaumont)

*C-55-CIQ Sud Méounes M Jean Lacaze(Président)
résumé des observations

*Zone d'habitat proche du cœur du village ,circulation de véhicules très dense, avec à son départ un étranglement d'une largeur de 2,78m

* Sécurité incendie faible ou inexistante

*Insuffisance de tous les réseaux

*Partie (est)-fortement densifiée, partie (ouest)plus vaste

*Remarques du CIQ Sud (objet recours gracieux en date du 08 mars 2018

*Etc.....

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, expliquera la position de la commune.

*C 56- et R5 Mme Sandrine Bourdier

Propriétaire de la parcelle n°825 lieu-dit Lingoustière, quartier Planesselve

Demande que sa parcelle soit constructible. Se reporter au R5 du registre.

✓ *C 57- M Jean Pierre Wattié
Se reporter au n° R4 du registre

✓ *R-46 Mme et M David Alain Parcelle A 818
SIC..

Un rappel des anciennes procédures sur le classement en 2008 qui autorisait en zone Nb du POS la possibilité de détacher 4 lots à partir de 5000m²

Étant propriétaire d'un terrain de grande superficie de 24600 m² du quartier Lingoustière pouvant être divisé.

Parcelle contiguë de celle de M Bourdier Christian qui a remis une correspondance (C4) et inscrit au registre (R 5)

Étant le seul propriétaire d'un grand terrain subsistant dans le quartier Lingoustière dont la quasi totalité des parcelles entourant la sienne sont construites sur 5000 m², demande expressément dans l'hypothèse ou la zone Nhb serait maintenue, que la parcelle 818 soit maintenue constructible au même titre que la zone Nhb.

Il appartient au maître d'ouvrage de se reporter sur les documents joints de les étudier et de donner ses conclusions dans le mémoire en réponse.

=====

A partir du registre dématérialisé de l'enquête publique ont été décomptés 850 téléchargements pour 506 visiteurs, ainsi que 25 observations numérotées dans le présent procès verbal de M1 à M 15 :

Commentaires :

✓ *M Gabin Morino- se reporter au R 34

✓ *M Francis Briot Pourquoi créer une zone A dans la zone naturelle N parcelles 345/346/521/547

✓ *Providence Denis Wojcik se reporter au R33

*Particuliers en accord avec les observations de l'association V.I.E

=ChristianeWatel

=Marie Claire Bruni

=Monique Combe

=Catherine Leteurtre

=Bibiane Nioucel
=Maryse Oudet
=Jean Paul Boissin
=Daniel Oudet

=Elaine Jartoux
=Jeanine Giraud
=Marc Lemal
=Francis Santelli

*Protection des ressources en eau

*Julie Bosco parcelle 285
*Antoine Bosco
*Jean Jacques Bruni

*Autres :

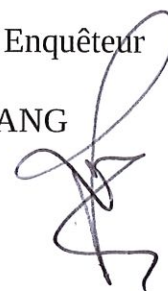
- ✓*Patrick Pequignot signale que le fond cadastral est obsolète
Propriétaire des parcelles A882 et au travers de la SCI Melna,
parcelles A 414:415 classées en UD actuellement
- ✓*Thierry Brinster
Demande que les abris de jardin soient tolérés dans le zonage N

=====

Le 03 décembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

Roger HARANG



Commune de Méounes les Montrieux

En quête publique
du 26 octobre au 26 novembre 2019

A N N E X E S

Propriétaires sollicitant, classement de leurs terrains en zone constructible.

R1/R2 Mme R Weginski	parcelles B 399 (Pachoquin) B 425 agricole B 569 à 575 (U)
R3-Lanfranco/Laurent Gautier/Colette Gautier	Parcelle 1187
R4- Wattié Jean Pie	La Platrière Parcelle 160
R5- Bourdier Sandrine	Lingoustière Parcelle A 825 secteur Planesselve
R 7-Minetto Jacqueline	Beaumont Parcelles 913/915
R11- Jacques Léauté	Baumarran Parcelle 971
R13- Anne Corso	quartier des Fauges Parcelle C 109
R18- Gilbert Sunhary de Verville	Parcelles 462/469/464/467/483/ Le Cros
R 29- Toucas Jacques	Parcelles 409/410/411/688/ zone 2 AU
R 33-Wojcik	Parcelles 141/142/1134
R 28 Morino	Parcelle 160 Saint Lazare
C 13-Jean Pierre Wattié	Parcelle 160 La Platrière
C 19-Isabelle Ledoux	chemin du Naï projet de voie transversale ??
C 28- Morino Gabin	Parcelle 160 (ER 11 et 38)
C 38-39 Jeanine Bicenکو	Baumarran parcelles B 640/641
C 42-Penasse Etienne	Parcelle E 524 en N surface 8000m ² chemin de Planestel

ANNEXE II

MEMOIRE en REPONSE

=====



Reçue le 14/12/2019

Monsieur Roger HARANG, commissaire enquêteur

Méounes les Montrieux, le 11 décembre 2019

L RAR n° 1A137388 7950 3

Monsieur,

Suite à la remise par vos soins le 3 décembre courant du procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Méounes les Montrieux, je vous fais part, en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, des observations suivantes :

1. Concernant le déroulement de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, avec une forte participation du public qui témoigne de l'intérêt de la population pour le dossier du PLU. La commune regrette toutefois que d'une manière générale les observations et requêtes portent sur des sujets ou intérêts particuliers et non sur les orientations générales prises par la commune au travers de la révision du document d'urbanisme.

2. Concernant la synthèse des observations.

La commune prend note de la forte mobilisation sur les thématiques :

- De la protection de la ressource en eau de Planesselve et de la question du centre équestre
- De la question des problématiques de circulation sur certains quartiers de la commune
- De nombreuses demandes de changement de zonage afin de rendre certains terrains constructibles.

Ces différents sujets vont être réétudiés globalement par la commune avant approbation du PLU.

3. Concernant le détail des observations.

3.1. Question 1.

La commission d'urbanisme va examiner dans le détail chacune des 18 demandes et apportera par écrit au travers d'un courrier personnalisé une réponse argumentée à chacune des demandes.

3.2. Question 2.

Question R12 : la commune donne un accord de principe à une extension de la zone agricole en lieu et place de la zone naturelle. Toutefois, cette question rejoint la question plus générale de la compatibilité entre activités agricoles et préservation de la ressource en eau. Cette question sera donc réétudiée sous ce prisme spécifique.

Question R14 : cette question rejoint celle posée par la commune de Néoules en sa qualité de Personne Publique Consultée. Une réponse sera apportée, tant à M. VERDI qu'à la commune de Néoules, après un nouvel examen du dossier par la commission d'urbanisme.

Question R15 : cette question rejoint celle par ailleurs posée des conditions de circulation au sein de certains quartiers de la commune. Le projet de PLU révisé a inscrit un certain nombre d'emplacements réservés pour l'amélioration des conditions de desserte de ces quartiers. Au regard de l'ensemble des observations formulées sur cette question, une nouvelle concertation sera engagée avec l'ensemble des acteurs (riverains, CIQ, propriétaires...) avant approbation du PLU.

Question R17 : l'emplacement réservé n'empêche en rien la circulation. La question de la profondeur de la zone sera étudiée par la commission d'urbanisme.

Question R18 : les terrains objets de la requête ne sont pas desservis par les équipements et participent d'un ensemble naturel non destiné à être urbanisé (sensibilité paysagère)

Question R19 : réponse identique à celle donnée à la question R15

Question R25 : le quartier de la Capelière a été reclassé en zone urbaine car il correspond de fait à un espace urbanisé et non à un espace naturel N comme défini dans le PLU approuvé. Pour autant, le PLU révisé interdit toute nouvelle construction dans cette zone en n'y autorisant qu'un régime d'extension des constructions existantes.

Question R29 : cette question rejoint celle des 18 demandes de classement en zone constructible (question 1). Elle sera étudiée par la commission urbanisme et une réponse personnalisée y sera apportée.

Question R20 : question sans objet. Ces terrains étaient classés en zone naturelle N dans le PLU approuvé et restent classés en zone naturelle N dans le PLU révisé.

Question R32 : le tracé de l'emplacement réservé sera réétudié par la commission d'urbanisme avant approbation du PLU.

Question R38 : cette question rejoint celle par ailleurs posée de la protection de la ressource en eau sur le secteur de Planesselve. Comme déjà évoqué, la commune va réétudier globalement cette question avant approbation du PLU.

Question R48 : réponse identique à celle donnée à la question R12

Question R37 : cette question rejoint celle des 18 demandes de classement en zone constructible (question 1). Elle sera étudiée par la commission urbanisme et une réponse personnalisée y sera apportée.

Question R36 : cette question relève d'un problème de voisinage et est à mettre en perspective avec les requêtes R11 et C10 (opposition entre deux positions). La commune va proposer une conciliation entre les deux propriétaires.

Question R3/C3 : la parcelle est coupée en deux car la limite de zonage est positionnée sur une courbe topographique.

Question C49 : réponse identique à celle donnée aux questions R15 et R19

Question C53 : la commune prend note de l'avis rendu par la DDTM dans le cadre de l'autorisation de défrichement. Cette question rejoint celle de l'avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF sur la question spécifique des parcs photovoltaïques. La commission d'urbanisme va réétudier globalement cette question.

Question C37 : la commune prend note des éléments d'information apportées. Il est à préciser que la question d'une voie de contournement du village relève d'une compétence départementale et apparaît depuis toujours très difficilement réalisable sur le plan technique.

Question C41 : la commune n'est pas favorable à cette demande car l'unité foncière dispose déjà d'une partie classée en zone constructible.

Question C43 : la commune donnera une suite favorable à cette question en rajoutant au règlement d'urbanisme les dernières dispositions réglementaires issues de la loi ELAN. Ainsi, le règlement autorisera les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Question C47 : réponse identique à celle donnée aux questions R12 et R48

Question C32 : la question de la zone d'activités artisanales a également fait l'objet d'avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF. Elle sera globalement réétudiée avant approbation du PLU.

Question C51 : la commune est favorable à un réexamen des règles de prospects pour les constructions annexes.

Question R22 : la commune va étudier les possibilités techniques et financières d'un éventuel raccordement de Planesselve au réseau d'alimentation en eau potable.

Question R9 : cette question rejoint celle par ailleurs posée de la préservation de la ressource en eau. Cette question sera donc réétudiée sous ce prisme spécifique.

Question C7/C14/C42 : l'association ADEM reprend de nombreux courriers qui avaient déjà été transmis à la commune dans le cadre de la concertation préalable. Elle développe un argumentaire sur une prétendue incompatibilité avec le SCOT de la Provence Verte alors même

que le SCOT n'a pas rendu d'avis sur le projet de PLU arrêté. Elle avance dans son argumentaire de nouveaux éléments issus du SCOT révisé arrêté en juillet 2019 alors même que le PLU a été arrêté en février 2019. Les compléments à l'analyse des capacités de densification des différents quartiers seront apportés au PLU avant approbation.

Question C31 : les propositions formulées par l'association VIE de l'Eau seront étudiées dans le cadre des réflexions relatives à la protection de la ressource en eau préalablement à l'approbation du PLU.

Question C34 : les positions formulées par l'association CINPPA seront étudiées par la commission d'urbanisme préalablement à l'approbation du PLU.

Question C40 : réponse identique à celle donnée à la question R14

Question C24-C45 : cette question rejoint les propositions formulées par l'association VIE de l'Eau qui seront étudiées dans le cadre des réflexions relatives à la protection de la ressource en eau préalablement à l'approbation du PLU.

Question C10 : cette question rejoint celle des 18 demandes de classement en zone constructible (question 1). Elle sera étudiée par la commission urbanisme et une réponse personnalisée y sera apportée.

Question C12 : le classement de ces terrains avait déjà fait l'objet d'un examen par la commune dans le cadre de la concertation préalable. Au terme de cet examen, un de ces terrains (N°143) auparavant classé en zone naturelle N dans le PLU approuvé a déjà été classé en zone constructible UC.

Question C21 : cette question rejoint celles par ailleurs posées de la protection de la ressource en eau sur le secteur de Planesselve. Comme déjà évoqué, la commune va réétudier globalement cette question avant approbation du PLU.

Question C52 : le classement en EBC n'interdit en rien la coupe de branches. Cet alignement de platanes est un élément paysager fort de l'entrée de village Sud et doit être protégé.

Question C54 : cette question rejoint celle par ailleurs posée des conditions de circulation au sein de certains quartiers de la commune. Le projet de PLU révisé a inscrit un certain nombre d'emplacements réservés pour l'amélioration des conditions de desserte de ces quartiers. Au regard de l'ensemble des observations formulées sur cette question, une nouvelle concertation sera engagée avec l'ensemble des acteurs (riverains, CIQ, propriétaires...) avant approbation du PLU. Il en va de même pour les observations relatives au risque d'inondation et à la préservation de la ressource en eau. Sur la question du patrimoine, la commune intégrera tout ou partie des éléments proposés à l'inventaire du patrimoine déjà réalisé.

Question C55 : cette question rejoint celle par ailleurs posée des conditions de circulation (et plus largement du niveau de desserte en équipements publics) au sein de certains quartiers de la commune. Le projet de PLU révisé a inscrit un certain nombre d'emplacements réservés pour l'amélioration des conditions de desserte de ces quartiers. Au regard de l'ensemble des observations formulées sur cette question, une nouvelle concertation sera engagée avec l'ensemble des acteurs (riverains, CIQ, propriétaires...) avant approbation du PLU.

Question C56 : cette question rejoint celle des 18 demandes de classement en zone constructible (question 1). Elle sera étudiée par la commission urbanisme et une réponse personnalisée y sera apportée.

Question C57 : cette question rejoint celle des 18 demandes de classement en zone constructible (question 1). Elle sera étudiée par la commission urbanisme et une réponse personnalisée y sera apportée.

Question R46 : cette question rejoint celle des 18 demandes de classement en zone constructible (question 1). Elle sera étudiée par la commission urbanisme et une réponse personnalisée y sera apportée.

Question registre dématérialisé 1 (M. Gabin MORINO) : question sans objet, le terrain est déjà classé en zone UC

Question registre dématérialisé 2 (M. Francis BRIOT) : le classement en zone agricole évoqué résulte d'une demande formulée dans le cadre de la concertation publique pour la création d'une pépinière.

Question registre dématérialisé 3 (M. WOJCIK) : les parcelles 141-142-1134 ont déjà été classées en zone UC dans le projet de PLU révisé.

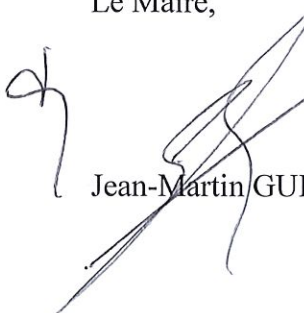
Question registre dématérialisé 4 (particuliers en accord avec les observations de l'association VIE) : les propositions formulées par l'association VIE de l'Eau seront étudiées dans le cadre des réflexions relatives à la protection de la ressource en eau préalablement à l'approbation du PLU.

Question registre dématérialisé 5 (M. PEQUIGNOT) : les observations formulées sur le règlement d'urbanisme seront examinées par la commission d'urbanisme avant approbation du PLU.

Question registre dématérialisé 6 (M. BRINSTER) : les constructions en bois ont toujours été interdites sur la commune.

En espérant avoir au travers de la présente répondu au mieux à l'ensemble des points traités dans votre procès-verbal de synthèse et restant à votre entière disposition pour toute information complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations respectueuses.

Le Maire,


Jean-Martin GUISIANO



E19000048/83

DEPARTEMENT du VAR

Commune de MEOUNES les MONTRIEUX

ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Méounes les Montrieux

Arrêté n° 2019-10-92 du 02 octobre 2019

AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES

du Commissaire Enquêteur

Roger HARANG

Comme précisé dans mon rapport, la présente enquête s'est déroulée du 26 octobre 2019 au 26 novembre 2019 inclus, six permanences ont été tenues en mairie de Méounes le Montrieux.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme a mobilisé beaucoup d'habitants, compte tenu des enjeux de l'importance du sujet et des objectifs programmés, quelquefois contraignants pour certains propriétaires.

Je rappelle que la commune a organisé en amont de la présente enquête, de nombreuses réunions de concertation, notamment par la mise à disposition des études sur le site Internet, l'ouverture d'un registre d'observations, la réalisation de panneaux de concertation publique (exposés dans le hall de la mairie.

Le conseil municipal a pris une délibération en date du 9 février 2019 tirant le bilan de la concertation.

J'ajoute que le maître d'ouvrage a pris en compte le contexte législatif et réglementaire de référence adopté depuis l'approbation du PLU en vigueur.à savoir :

*Les lois Grenelle I - Grenelle II, sont intervenues en termes d'économie d'espace, d'articulation urbanisme, transports collectifs, de performances énergétiques et de projets d'aménagements innovants.

*La loi Duflot relative à la mobilisation du foncier public

*La loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové .

Le PLU s'impose aux programmes communaux et doit respecter :

=la loi SRU du 13 décembre 2000

=la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003

=la loi portant Engagement National pour le Logement du 16 juillet 2006

* Le maire rappelle que le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Provence Verte a été adopté par délibération du comité syndical.

Ce nouveau document adopté par la commune, dont l'ambition a été de mettre l'accent sur l'enjeu environnemental ,planifié l'espace et le développement de la Provence Verte (au niveau démographique, urbain, déplacement économique, protection et valorisation des espaces naturels et agricoles à l'horizon 2020.)

A la clôture de l'enquête, un procès verbal de synthèse, regroupant les doléances des habitants a été remis au maire. Tous les sujets relatifs au projet de révision du PLU ont trouvé une réponse et une justification dans le mémoire en réponse du maire

Pour mémoire je rappelle que le projet de révision du PLU, a été élaboré sur la base des éléments suivants :

- * Analyse socio-économique
- * Analyse territoriale historique
- * Organisation territoriale
- * Circulation et déplacements
- * Analyse des formes urbaines
- * Perspectives démographiques et estimation des besoins
- * Justifications des dispositions du PLU
- * Justifications des choix retenus en matière des dispositions réglementaires et de zonages.

La concertation publique a été continue tout au long de la procédure de révision du PLU, conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

A été constituée une commission extra-municipale qui a été étroitement associée à la définition du projet.

* Choix retenus pour l'élaboration du Projet de développement durable (PADD)- Celui-ci traduit les dimensions attribuées au projet de territoire et aux stratégies urbaines communales. Il justifie aussi la définition de nombreuses pièces telles que les OAP, le zonage, le règlement, ou encore les servitudes.

Il se constitue d'orientations générales. Ces dernières intègrent l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et se déclinent en divers objectifs (portant notamment sur la consommation de l'espace.)

* Justifications des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Le PLU est un document stratégique de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine d'années. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de documents graphiques et d'un règlement.

(se reporter à la pièce n° 1-Rapport de présentations qui développe et détaille ce dispositions.)

Il faut rappeler que l'objectif de la commune est d'accueillir 573 habitants supplémentaires sur 15 ans. La révision du PLU prévoit une extension de l'urbanité de 91 Ha .

Pour l'autorité environnementale , les principaux enjeux sont :

- =la lutte contre l'étalement urbain la gestion économe de l'espace.
- =la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques
- =la préservation des paysages du territoire
- =la bonne adéquation entre l'urbain et les ressources eau/assainissement.
- =la prise en compte des risques naturels.
- =la réduction des nuisances et des risques sanitaires, liés aux déplacements.

J'ai pris bonne note, des critiques et propositions des représentants d'associations de Méounes, portant particulièrement sur la protection des ressources en eau (nappe phréatique)et d'autres sujets, qui pourront être pris en compte par le maire.

Toutes les observations de ces associations et aussi des particuliers, ont été transmis au maire de Méounes les Montrieux. Dans son mémoire en réponse celui-ci a justifié point par point, la position de la commune sur le projet de révision du PLU.

Dans son mémoire en réponse, le maire a précisé qu'il prenait note des observations sur :

- *la protection des ressources en eau du plateau de Planeselve et de la question du centre équestre.
- *les problèmes de circulation sur certains quartiers.Une nouvelle concertation sera engagée avec l'ensemble des acteurs en vue de trouver des solutions.
- *le changement de zonage , afin de rendre certains terrains constructibles.
- *L'autorisation de défrichement en vue de l'implantation de parcs photovoltaïques (8,7 ha à Planeselve et 33,5 ha au lieu dit St Guillaume) sera réétudiée par la commission d'urbanisme.

=====

Au vu des éléments produits par la commune, il apparaît que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, est conforme aux exigences légales et réglementaires d'urbanisme, et qu'il est adapté à l'évolution des caractéristiques de la commune (population, activités, transports publics)

On retiendra particulièrement, que le maire de Méounes les Montrieux, dans son mémoire en réponse, s'engage à informer individuellement les 24 propriétaires, sur les motivations du zonage. Il confirme par ailleurs que préalablement à l'approbation du PLU, il saisira la commission d'urbanisme pour tous les cas litigieux.

=====
En considérant que :

*La procédure légale de la présente enquête a été respectée

*Les avis de l'enquête publique ont été publiés et affichés en mairie

*Les annonces légales dans les quotidiens Var Matin et la Marseillaise ont été diffusées aux dates prévues et sur le bulletin communal

*Les moyens de communication par mails ont été opérationnels par l'intermédiaire d'un registre dématérialisé.

*Les documents mis à la disposition du public ont été clairs et compréhensibles, mis à part l'absence de la dénomination des quartiers sur les planches 5a,5b, 5c.

*Monsieur le Maire dans son mémoire en réponse, a justifié les objectifs du projet de révision du PLU.

*Les nouvelles dispositions légales ont été prises en compte par le maître d'ouvrage ainsi que les articles du code de l'urbanisme.concernant ce projet.

En Conclusion :

AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Méounes les Montrieux

Sous RÉSERVE que les parcelles n° 265, 266, 267, et 268 (8 hectares) du plateau de Planeselve,appartenant à Madame Travada, occupées depuis de nombreuses années par un centre équestre, soient spécifiquement étudiées au regard de la révision du PLU. En effet, si les contraintes environnementales

imposent de prendre en compte l'impact des forages des propriétaires de la zone, il faut également prendre en compte la situation de Madame TRAVADA qui exerce son activité professionnelle et qui sollicite une modification de classement (actuellement en zone N), et qui prétend recevoir 75 chevaux sur le site.

RECOMMANDATIONS

- 1 Prendre en compte les observations des personnes publiques associées (PPA)
- 2 Faire prélever et analyser les eaux de consommation provenant des forages de certains propriétaires au droit du plateau de Planesselve.
- 3 Réétudier certaines observations formulées par les représentants des associations, ainsi que certains particuliers qui dans le cadre de l'intérêt général de la commune, souhaitent obtenir des explications du maître d'ouvrage.
- 4 Soit pris en considération les problèmes de sol, d'inondabilité et de voirie.

Le 19 décembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

Roger HARANG

