

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Dossier n° E23000055/83

Rapport du commissaire enquêteur relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Jean-Claude DUPUIS

8 février 2024



Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Plan du document

RAPPORT

ANNEXES

CONCLUSIONS MOTIVEES

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Sommaire du document

RAPPORT	4
1 Généralités	4
1.1 <i>Objet de l'enquête</i>	4
1.2 <i>Cadre juridique</i>	4
1.3 <i>Nature et caractéristiques du projet</i>	4
1.4 <i>Composition du dossier</i>	8
2 Organisation et déroulement de l'enquête	8
2.1 <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	8
2.2 <i>Prise de connaissance du dossier</i>	8
2.3 <i>Publicité de l'enquête</i>	8
2.4 <i>Modalités de l'enquête</i>	9
2.5 <i>Bilan de la concertation</i>	9
2.6 <i>Information effective du public</i>	10
2.7 <i>Incidents relevés au cours de l'enquête</i>	10
2.8 <i>Coopération avec les services</i>	10
2.9 <i>Climat de l'enquête</i>	10
2.10 <i>Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre et du dossier</i>	10
2.11 <i>Notification des observations et réponses</i>	11
2.12 <i>Relation comptable des observations :</i>	12
3 Analyse des observations et des lettres	12
3.1 <i>Le libellé des 73 observations écrites sur le registre</i>	12
CONCLUSIONS MOTIVEES	63

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

RAPPORT

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Un premier projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 6 février 2019. Le projet a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) pour avis et a ensuite fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 26 octobre au 26 novembre 2019 et au terme de laquelle le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet. Toutefois au regard de certaines évolutions réglementaires, de certaines observations formulées par les PPA et en phase d'enquête publique, la révision du PLU n'a pas été approuvée et la commune a fait le choix de reprendre la procédure au travers d'un réexamen du projet. Ce réexamen a notamment été alimenté par des études complémentaires et des expertises sur la question de la défense incendie et du risque inondation. Par délibération n° 4 en date du 15 mai 2023 le conseil municipal de la commune de Méounes-les-Montrieux a décidé de tirer le bilan de la concertation à la présente délibération, d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

La délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2023 est jointe en annexe 4.

1.2 Cadre juridique

Le cadre général des collectivités territoriales

Le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-36

Le code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R123-1 à R123-46

Le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 1 septembre 2009

L'arrêté du 7 novembre 2023 prescrivant la révision générale du PLU

La décision du 30 octobre 2023 du président du Tribunal administratif de Toulon me désignant en qualité de commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête

1.3 Nature et caractéristiques du projet

1.3.1 Nature du projet

La commune de Méounes dispose d'un PLU approuvé depuis 2006, ce document n'a fait l'objet que d'adaptations mineures au travers de procédures de modification ou de révision simplifiée spécifiques. La commune avait prescrit la révision générale du PLU le 8 juillet 2014 et défini les modalités de concertation publique. Le débat sur les orientations générales du projet

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

d'aménagement et de développement durable (PADD) prévu par les dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme a été tenu le 27 décembre 2016. La concertation publique a été continue tout au long de la démarche de révision conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Au terme de cette procédure, la révision du PLU n'a toutefois pas été approuvée du fait :

- De la volonté communale de réétudier certains sujets soulevés dans les avis des personnes publiques associées, notamment la problématique inondation et la problématique de la défense incendie
- De la volonté communale de réétudier certains sujets soulevés en phase d'enquête publique
- De la nécessaire prise en compte des documents de rang supérieur, notamment la révision du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Provence verte Verdon approuvé en janvier 2020 et l'approbation du programme local de l'habitat (PLH) de la Provence verte approuvé en juillet 2020.

Le choix a donc été fait de reprendre la procédure de révision, sur la base notamment de plusieurs expertises et études :

- Etudes menées par le syndicat mixte de la vallée du Gapeau sur la problématique inondation,
- Etudes menées par la SAUR sur l'état du réseau de défense incendie
- Etudes sur les incidences du nouveau SCOT et du PLH qui s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.

Dans le cadre de cette reprise de procédure, certaines évolutions ont été apportées au PADD initial débattu en 2016 ; ces évolutions ne remettaient pas en cause ses orientations générales qui étaient simplement amendées mais portaient davantage :

- Sur une redéfinition des perspectives et des objectifs de développement démographique et urbain. Le PADD de 2016 projetait en effet une perspective de développement calée sur un rythme moyen de développement de 1,6% par an et une production moyenne de 17 logements par an. Au regard des nouveaux objectifs définis par le SCOT et le PLH, cette perspective est ramenée sur un rythme moyen de développement de 0,7% par an et une production moyenne de 9 logements par an.
- Sur une intégration dans le PADD d'une nécessaire redéfinition des pièces réglementaires du PLU (zonage , règlement et OAP) au regard notamment de la prise en compte de la loi ALUR, des nouvelles études relatives à l'aléa inondation et du niveau d'équipements publics de certains quartiers(défense incendie).

Dès lors, le PADD a fait l'objet d'un nouveau débat au conseil municipal qui s'est tenu le 6 avril 2021. Les évolutions des pièces réglementaires (zonage, règlement d'urbanisme, orientations d'aménagement et de programmation et emplacements réservés) ont été présentées en concertation publique le 8 novembre 2022

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

1.3.2 Caractéristiques du projet

Le projet de révision vise à décliner les orientations générales du PADD à savoir :

- Passer d'un système urbain en archipel à la définition d'une véritable trame urbaine
- Réaliser un projet pour le centre-bourg : « du carrefour à la halte »
- Faire du territoire un vecteur de lien social et un levier de développement économique

Pour décliner le PADD quatre principaux objectifs ont été définis :

- Définir une armature urbaine s'appuyant sur les spécificités de chaque quartier et intégrant les projets de développement/équipements,
- Accompagner le développement de nouvelles formes urbaines et la diversification des fonctions locales,
- Désenclaver certains quartiers et accompagner le développement local par la réorganisation de la trame viaire, du stationnement et le soutien aux mobilités alternatives,
- Favoriser les mobilités actives de tous les usagers par des aménagements incitant à la découverte du territoire.

Dessiner une armature urbaine

- Du fait de l'organisation en archipel, la commune connaît des flux de déplacements marqués par une mouvance très fluctuante voire fugitive ; l'organisation des déplacements et la promotion de modes de mobilité alternatifs sont des socles essentiels à un projet de développement à Méounes,
- Plusieurs quartiers résidentiels sont isolés et fonctionnent en vase clos et il semble illusoire de vouloir créer des continuités urbaines du seul fait du relief ; il est ainsi important de veiller à respecter leurs caractéristiques et d'envisager leur rôle à jouer dans le développement local,
- Il convient de valoriser les liens entre les différentes ressources du territoire ; en outre, l'ancrage territorial des usagers du territoire passe avant tout par l'attachement à la nature et aux paysages ainsi qu'aux activités sociales et culturelles.

Une vision prospective pour le centre bourg : du carrefour à la « halte »

L'objectif est d'envisager le centre autrement, comme une véritable « halte » ; il s'agit d'accepter cette position sur un axe très fréquenté et d'envisager des solutions permettant d'en tirer parti (espace public, signalisation, etc...). Par ailleurs, il convient de s'appuyer sur les atouts du centre (son patrimoine, ses activités culturelles, son charme, etc.) et de les valoriser pour soutenir son attractivité. Enfin, la prise en compte des questions de mobilité et de transport devrait favoriser son accessibilité.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

➤ **Le territoire : vecteur de lien social et levier de développement économique**

- S'appuyer sur les caractéristiques de chaque quartier de la commune pour définir la trame urbaine (centre, extension, secteurs résidentiels, équipements, etc.)
- Définir des objectifs fonctionnels des secteurs existants (densification, maintien, implantation d'équipements, etc.) :
 - Centre-bourg fédérateur, à conforter
 - Quartiers résidentiels : densification proportionnelle aux spécificités urbaines et paysagères ainsi qu'à la proximité avec le centre-bourg
 - Activités touristiques à accompagner
 - Soutenir le dynamisme économique et les échanges entre quartiers en répondant aux besoins en nouveaux équipements ou services :
 - ✓ Secteur à vocation d'activités au Nord
 - ✓ Structure d'accueil et logement en entrée de bourg
 - ✓ Densification résidentielle des secteurs proches du bourg
 - ✓ Equipements sportifs
 - ✓ Lieux culturels/institutionnels
 - ✓ Lieux de pratiques collectives (exemple des jardins partagés)

➤ **Désenclaver certains quartiers et accompagner le développement local par la réorganisation de la trame viaire, du stationnement et le soutien aux mobilités alternatives**

- ✓ Compléter le dessin de la trame viaire en adéquation avec les objectifs fonctionnels urbains,
- ✓ Désenclaver la plaine du Naï par l'est,
- ✓ Réaménager les carrefours aux extrémités nord et sud du centre-bourg : gestion et articulation des flux routiers, amorce d'une séquence de ralentissement (passage dans le centre), etc.,
- ✓ Optimiser les aires de stationnements en complétant l'offre des parkings relais par l'aménagement d'une aire entrée sud et dans le centre villageois,
- ✓ Soutenir les modes de mobilité alternatifs à la voiture :
 - Envisager une aire de covoiturage
 - Permettre la circulation des transports en commun aux points stratégiques (centre, projet nord)
 - Stationnement deux roues, notamment dans le centre pour faciliter l'usage et la pratique, l'arrêt de touristes et de sportifs

Soutenir les démarches citoyennes dans le cadre de projets de mobilités alternatives : auto-partage, services collaboratifs, etc.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

1.4 Composition du dossier

La composition figure en annexe 1.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande présentée par M. le maire de la commune de Méounes, Monsieur le président du tribunal administratif de Toulon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête, par décision n° E23000055/83 du 30 octobre 2023.

2.2 Prise de connaissance du dossier

Suite à ma désignation par le tribunal administratif, le 30 octobre 2023, un rendez-vous a été organisé le 10 novembre 2023 avec M. le maire, l'urbaniste conseil et la responsable du bureau urbanisme de la commune. Le projet de révision m'a été présenté dans les grandes lignes et j'ai reçu à l'occasion un dossier papier et une version numérique quelques jours après. J'ai été informé également par mail de la mise en place d'un dossier dématérialisé durant l'enquête publique. J'ai effectué le 21 novembre 2023 une visite de la commune accompagné du chef du bureau urbanisme et du chef de la police municipale.

2.3 Publicité de l'enquête

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un avis au public a été publié dans deux journaux :

- Var-matin éditions des 15/11 et 6/12 2023
- La Marseillaise éditions des 14/11 et 5/12/ 2023

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage municipal, le site internet de la commune

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un avis au public a été publié dans deux journaux :

- La Marseillaise éditions des 14/11 et 5/12/2023
- Var Matin éditions des 15/11 et 6/12/2023

L'avis d'enquête publique a été affiché sur tous les panneaux d'affichage municipal ainsi que sur le site Internet de la commune

2.4 Modalités de l'enquête

Le projet d'arrêté a fait l'objet d'une concertation avec les services de la mairie à compter du vendredi 3 novembre. Les dates de l'enquête publique ont été définies du samedi 2 décembre 2023 à 8h30 au lundi 8 janvier 2024 à 12h.

La visite du site concerné par l'enquête publique a été effectuée le 21 novembre 2023 en présence de la responsable du bureau urbanisme et du chef de la police municipale.

J'ai tenu en qualité de commissaire enquêteur sept permanences en mairie pour donner des informations au public et recevoir toutes observations tant écrites qu'orales :

- Le samedi 2 décembre 2023 de 8h30 à 11h
- Le vendredi 8 décembre de 14h à 16h
- Le mardi 12 décembre de 8h30 à 12h
- Le samedi 16 décembre de 8h30 à 11h
- Le vendredi 22 décembre de 8h30 à 12h
- Le vendredi 5 janvier 2024 de 8h30 à 12h
- Le lundi 8 janvier 2024 de 8h30 à 12h

2.5 Bilan de la concertation

Il fait l'objet de la délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2023 annexée en annexe 4. Le bilan de la concertation est qualifié de positif.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

2.6 Information effective du public

L'enquête publique a été portée à la connaissance du public :

- Par affichage sur les panneaux d'affichage municipal
- Par la publication réglementaire dans deux journaux locaux
- Sur le site internet de la mairie

2.7 Incidents relevés au cours de l'enquête

Le samedi 2 décembre 2023 premier jour de l'enquête le poste informatique, mis en place par la mairie, n'a pas fonctionné pour cause de panne informatique générale à la mairie. Cette panne n'a pas eu de conséquences sur le déroulement de l'enquête publique, hormis l'accès au cadastre pour ce qui me concerne et à l'écran de la salle mise à ma disposition..

2.8 Coopération avec les services

D'une manière générale, les contacts avec les services de la mairie ont été positifs. J'ai pu obtenir les informations complémentaires dont j'ai eu besoin.

Par ailleurs, à la suite de l'entretien du 9 janvier 2024 avec M. le Maire, un relevé d'observations documenté m'a été adressé par mail le 25 janvier 2024.

2.9 Climat de l'enquête

Hormis quelques insatisfactions individuelles liées à l'absence de réponses de la mairie, le climat de l'enquête a été bon, même s'il a révélé des incompréhensions s'agissant de la longueur de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et les ruptures par rapport au PLU en vigueur.

2.10 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre et du dossier

L'enquête a été clôturée par mes soins le lundi 8 janvier à 12 heures. A cette occasion le dossier et le registre d'enquête m'ont été remis.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

2.11 Notification des observations et réponses

Un projet partiel de procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été remis à M. le maire de la commune de Méounes le mardi 9 janvier 2024 au cours d'un entretien. Le procès verbal de synthèse des observations de l'enquête publique a été adressé à la commune par mail le 13 janvier 2024. Le mémoire en réponse des observations m'a été adressé par mail le 25 janvier 2024 et en version papier le 26/01/2024..

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

2.12 Relation comptable des observations :

73 observations, 19 lettres ou notes,

73 observations ont été relevées sur le registre d'enquête de la mairie de Méounes-lès-Montrieux, 20 lettres numérotées ou notes ont été annexées au registre d'enquête.

3 Analyse des observations et des courriers

3.1 Le libellé des 72 observations écrites sur le registre

L'observation n°1 de Mme Minetto Jacqueline porte sur l'avenir des parcelles 913 et 915.

Commentaire : les parcelles ont été envisagées constructibles lors de la précédente révision mais les nouvelles évolutions réglementaires et la mise en cohérence avec les documents de niveau supérieurs (schéma de cohérence territorial et plan local de l'habitat) ne permettent plus d'envisager la constructibilité de ces parcelles ; avis défavorable.

L'observation n°2 de M. et Mme Note concerne les parcelles 193 et 194

Commentaire : Si le fait d'autoriser de nouvelles constructions dans les zones Nh au début des années 2000 pouvait être accepté, les diverses évolutions législatives et de doctrines (de la part notamment des services de l'État) ne le permettent plus aujourd'hui.

En outre, le quartier de Planestel est un quartier isolé, sans lien avec le centre villageois et le PADD affiche une volonté communale de privilégier une urbanisation recentrée plutôt qu'une poursuite de la diffusion de l'habitat dans les quartiers excentrés.

En conséquence, le choix a été fait de reclasser l'ensemble du quartier en zone naturelle, en y autorisant une extension des habitations existantes
Avis défavorable.

L'observation n°3 de M. Cogordan relative à la parcelle 906 concerne la possibilité de construire sur cette parcelle.

Commentaire : parcelle en zone UD urbanisée mais qui n'a pas été classée constructible en raison de la faiblesse des équipements publics notamment en matière de défense incendie.

Avis défavorable mais une information de la commune pourrait être donnée s'agissant des perspectives de développement des équipements publics.

L'observation n°4 de M. Leauté concerne la possibilité de construire sur la parcelle 972

Commentaire : parcelle en zone UD urbanisé mais qui n'est pas constructible en raison de l'insuffisance des équipements publics en matière d'incendie.

Avis défavorable mais une information pourrait être donnée s'agissant des perspectives de développements des équipements publics.

L'observation n°5 de M. Cogordan concerne des parcelles de l'ancienne numérotation.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Commentaire : ces parcelles ont été reclassées en zone UD urbanisée dont les équipements publics (défense contre l'incendie) sont insuffisants ; zone qui ne permet que des agrandissements.

Avis défavorable mais une information pourrait être donnée s'agissant des perspectives de développements des équipements publics.

L'observation n°6 de Claude Maudoux concerne les parcelles 289-288-290-260-**296-382**

Commentaire : du fait de la faible densification ces parcelles ont été classées en zone naturelle car elles sont sous-équipées en matière de défense incendie.

Avis défavorable pour une constructibilité mais possibilité d'extension sous les réserves suivantes : Cette zone autorise une extension dans une limite de 30% par rapport à la surface de plancher existante et dans une limite de 250 m² de surface de plancher. L'extension peut être horizontale ou verticale mais la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

L'observation n°7 de M. et Mme Groullier (fille) parcelle 929(plan sud) passée en zone UD

Commentaire : La zone UD autorise une extension des constructions d'habitation existantes, dans une limite de 50% par rapport à la surface de plancher existante.

Avis favorable à l'extension dans les limites infra.

L'observation n°8 de M. Fenouil Gérard parcelle C 363 porte sur le classement de cette parcelle.

Commentaire : cette parcelle est classée en zone UD qui interdit toute nouvelle constructibilité compte tenu des insuffisances en matière de défense incendie.

Avis défavorable car, par ailleurs, elle appartient à un secteur pavillonnaire de faible densité et disposant d'importantes potentialités de mutations par divisions foncières, potentialités non compatibles avec les objectifs de développement reconsidérés dans le PLU 2023 au regard de la nécessaire compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale(SCOT) et le plan local de l'habitat (PLH), et des impératifs de limitation de la consommation d'espace.

L'observation n°9 de M. Reynard parcelles A 613 et 614 concerne la constructibilité de ces parcelles à l'achat.

Commentaire: Si le PLU de 2019 avait pu envisager une certaine constructibilité sur ces terrains (projet de classement en zone UD avec un coefficient d'emprise au sol de 5%), les nouveaux impératifs à prendre en compte intervenus depuis lors (défense incendie, objectifs limités de développement fixés par le SCOT et par le PLH en 2020, limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace par application de la loi Climat & Résilience de 2021) ne permettent plus d'envisager aujourd'hui une constructibilité sur ces terrains car les terrains ne sont pas desservis par la défense incendie.

Avis défavorable mais une information pourrait être donnée s'agissant des perspectives de développements des équipements publics.

L'observation n°10 de M. Bomassi Melle Boegg Méounes parcelle 69 en NR2 vise à intégrer la zone UB.

Commentaire: compte tenu de l'avis favorable de la commune et du projet de développement économique invoqué:

J'émet un avis favorable au reclassement de la parcelle en zone UB.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

L'observation n°11 de Mme Ledoux Jacqueline B156 concerne le désenclavement du quartier St Lazare

Avis de la commune: Le mur en bordure du chemin du Naï est préservé par le PLU révisé et est même identifié comme un élément de patrimoine à protéger.

En bordure Sud de la parcelle 156, le PLU révisé ne positionne qu'un emplacement réservé pour un chemin piétonnier et nullement une voie de circulation automobile.

Dans le projet de PLU révisé, la desserte viaire sera assurée par le chemin passant devant l'ancienne ferme (cf tracé de l'emplacement réservé n°15)

Au regard des oppositions sur la question du désenclavement du quartier Saint Lazare, la commune propose de compléter l'OAP par un deuxième tracé potentiel repiquant directement sur le chemin du Naï. Les études complémentaires (hydrauliques, environnementales, etc...) seront menées dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP et permettront de choisir le tracé le plus adapté.

Avis favorable aux propositions de la commune notamment la préservation des zones humides, sous réserve d'une concertation étroite avec la population concernée par les conclusions des études.

L'observation n°12 de M. Regnard Cedric parcelle 1056 porte sur la constructibilité de la parcelle

Avis de la commune: Si le PLU de 2019 avait pu envisager une certaine constructibilité sur ces terrains (projet de classement en zone UD avec un coefficient d'emprise au sol de 5%), les nouveaux impératifs à prendre en compte intervenus depuis lors (défense incendie, objectifs limités de développement fixés par le SCOT et par le PLH en 2020, limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace par application de la loi Climat & Résilience de 2021) ne permettent plus d'envisager aujourd'hui une constructibilité sur ces terrains car :

Les terrains ne sont pas desservis par la défense incendie,

Ils appartiennent à un secteur pavillonnaire de faible densité et disposant d'importantes potentialités de mutations par divisions foncières, potentialités non compatibles avec les objectifs de développement reconsidérés dans le PLU 2023 au regard de la nécessaire compatibilité avec le SCOT et le PLH, et des impératifs de limitation de la consommation

d'espace.

Avis défavorable à la constructibilité de la parcelle compte tenu des insuffisances en matière de lutte contre l'incendie.

↳

L'observation n°13 de Mme Thierry Marie-Noëlle porte sur le zonage de sa parcelle C1143

Avis de la commune: La limite de tracé relève d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour que l'ensemble de la construction soit bien dans la zone UD.

Il est confirmé que l'ancien emplacement réservé n°11 a été supprimé.

L'absence de construction sur le plan s'explique par une non actualisation du cadastre sur laquelle la commune n'a pas de prise puisque cela relève de l'administration des impôts.

Avis favorable aux propositions de la commune, l'information du cadastre serait néanmoins utile.

L'observation n°14 de M. Bonno Patrick relative à la constructibilité de la parcelle 1339

Avis de la commune: La parcelle est insuffisamment desservie par les équipements publics et ne bénéficie pas d'une "défendabilité" contre l'incendie.

Avis défavorable mais une information pourrait être donnée s'agissant des perspectives de développement des équipements publics.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

L'observation n°15 de Anne et Joëlle Arfe porte sur la parcelle contigüe à l'OAP "Peyrouar/ la Grave"

Avis de la commune : Le projet d'OAP porte sur un programme d'environ 30 logements. Le PLU approuvé précisera la densité maximale du projet (10 logements par hectare).

Avis: la commune n'a pas précisé le n° de parcelle concerné.

L'observation n°16 de M. Marcel Blanchard porte sur l'ER n°11

Avis de la commune : La commune est favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°11.

Avis favorable compte tenu de la position de la commune vis à vis de l'observation de M. Blanchard.

L'observation n°17 de M. Jean-Claude Campana parcelle C 956; il voudrait connaître le classement du bas de cette parcelle qui était constructible

Avis de la commune : Si le PLU de 2019 avait pu envisager une certaine constructibilité sur ces terrains (projet de classement en zone UD avec un coefficient d'emprise au sol de 5%), les nouveaux impératifs à prendre en compte intervenus depuis lors (défense incendie, objectifs limités de développement fixés par le SCOT et par le PLH en 2020, limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace par application de la loi Climat & Résilience de 2021) ne permettent plus d'envisager aujourd'hui une constructibilité sur ces terrains car :

- Les terrains ne sont pas desservis par la défense incendie
- Ils appartiennent à un secteur pavillonnaire de faible densité et disposant d'importantes potentialités de mutations par divisions foncières, potentialités non compatibles avec les objectifs de développement reconsidérés dans le PLU 2023 au regard de la nécessaire compatibilité avec le SCOT et le PLH, et des impératifs de limitation de la consommation d'espace..

Avis défavorable compte tenu de l'évolution de la réglementation en matière de lutte contre l'incendie.

L'observation n°18 de M. Vacher Didier parcelles C2 (N) et C 561(UT2); il demande le classement de C2 en A.

Avis de la commune : La commune est favorable au reclassement de la parcelle C2 en zone agricole car cela s'inscrit dans la stratégie communale de reconquête des terres agricoles

Une reconquête agricole sur cette parcelle pourrait assurer une fonction de coupe-feu et donner de la faisabilité au projet de reprise d'une activité touristique sur le secteur Faveyrolles, projet aujourd'hui contrarié par les différents avis (Préfet, SDIS...) du fait du risque incendie.

Avis favorable compte tenu de la nécessité de reconquête des terres agricoles.

L'observation n°19 de M. Billo Pierre porte sur le caractère illisible du PLU et l'évolution du zonage

Avis de la commune: La commune précise que la zone UC en bordure Est de la route de Toulon avait été classée dans le projet de PLU révisé en zone UD & N du fait de l'insuffisance de la protection incendie.

L'installation d'une nouvelle borne incendie en bordure de la RD 554 au droit des terrains de M. Billo permet aujourd'hui de reconsidérer la question et d'envisager un reclassement des parcelles disposant d'une protection incendie en zone UC.

Avis favorable à la proposition de reclassement de certaines parcelles. Je partage l'avis de M. Billo sur le caractère illisible du PLU, s'agissant de l'impossibilité sur les plans de la révision d'identifier les parcelles par leur numéro.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

L'observation n°20 de Mme Auguste Giraudi écuycère parcelle 144; elle souhaiterait exercer son activité d'équicienne sur sa parcelle en zone N.

Avis de la commune: la parcelle 144 est en zone N.

Avis favorable pour conforter la demande d'exercer de Mme Giraudi en ajoutant à l'article N2 du règlement page 110 la mention suivante: "activité de médiation équine"

L'observation n°21 de MM. Fouques Jean-Pierre, Rémi et Françoise

Nous souhaitons que l'ER 15 ne traverse pas notre propriété; nous demandons que les parcelles C218, C219 et C220 deviennent constructibles.

Avis de la commune: La commune précise:

- Que les parcelles 218, 219 et 220 sont maintenues, comme dans le PLU approuvé en zone à urbaniser
- Que le PLU révisé a proposé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour définir un schéma d'aménagement d'ensemble, condition sine qua non à une ouverture à l'urbanisation du secteur
- Que la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement suppose un désenclavement de ce secteur.

- Au regard de l'opposition manifestée, la commune propose de reconsidérer le tracé de l'emplacement réservé n°15 et de compléter l'OAP par un deuxième tracé potentiel repiquant directement sur le chemin du Naï. Les études complémentaires (hydrauliques, environnementales, etc...) seront menées dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP et permettront de choisir le tracé le plus adapté. Le projet de révision a proposé une Programmation (OAP) pour définir un schéma d'aménagement d'ensemble, condition sine qua non à une ouverture à l'urbanisation du secteur.

Avis favorable à la proposition de la commune de conduire des études complémentaires sous réserve de concerter étroitement les parties prenantes aux conséquences de ces études afin de définir le meilleur tracé, indispensable pour permettre le désenclavement du quartier St Lazare.

L'observation n°22 de M. Gery Christian énonce:

Dans le projet de révision ma parcelle se retrouverait en zone N alors qu'il y a un souhait d'élargissement de la voie dans le virage, aujourd'hui très étroite et qui gêne l'accès au lotissement plus bas ; je souhaiterais que la zone UD passe plus au sud, en limite sud de ma parcelle afin de permettre un élargissement du chemin.

Avis de la commune : La commune n'a pas à régler a posteriori des problèmes d'accès suite à la mise en œuvre de lotissements d'initiatives privées.

Avis défavorable

L'observation n°23 de M. M. Cluzeau Jean-Luc

Mes parcelles 611, 612,616 avec accès par la 615 sont en passe d'être vendues; le projet de révision les laisse en zone N

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Avis de la commune : Ces parcelles étaient en zone naturelle dans le PLU approuvé. Elles ne bénéficient pas d'une bonne desserte en équipements publics, notamment en défense incendie. Le PLU révisé les a donc logiquement maintenues en zone naturelle.

Avis favorable au maintien des parcelles en zone N.

L'observation n°24 de M. et Mme Tillier parcelle 79

Nous souhaitons que le tracé du plan cadastral de l'année 2016 joint soit repris dans le cadre de la révision.

Avis de la commune : Cette parcelle était en zone naturelle dans le PLU approuvé. Elle ne bénéficie pas d'une bonne desserte en équipements publics, notamment en défense incendie. Le PLU révisé l'a donc logiquement maintenue en zone naturelle

Avis défavorable.

L'observation n°25 de Mme Morino et M. Pascual concerne l'ER 13

Avis de la commune: Le tracé de l'emplacement réservé a été positionné sur la base de critères topographiques.

Avis favorable au tracé de la révision compte tenu du raisonnement retenu.

L'observation n°26 de M. Paul ; il intervient au profit de Mme Roselyne Wegierski

Avis de la commune: Ce camping n'est plus en activité depuis plusieurs années et ne bénéficie d'aucune autorisation administrative. Le secteur ne bénéficie pas d'une protection incendie comme cela a été précisé dans l'avis du SDIS annexé à l'avis du Préfet du Var. Le PLU a donc maintenu le zonage NLd sur les seules activités touristiques existantes.

Avis défavorable compte tenu des arguments de la commune et de l'avis du SDIS.

L'observation n° 27 de M. Narbonne Olivier

Il souhaite que les parcelles AO330, AO331 et AO332 actuellement en zone N passent en zone A en raison des cultures de vignes en AOP; il souhaite également que la parcelle AO147 actuellement en zone N passe en zone A pour y développer une culture de morilles sachant que les parcelles attenantes à l'ouest font déjà partie de la zone A.

Avis de la mairie : La commune est favorable à ces reclassements en zone agricole.

Avis favorable au reclassement en zone agricole.

L'observation n°28 de M. David Alain

Il pointe dans son courrier du 4 janvier 2024 trois points du règlement qu'il souhaite voir améliorer:

- L'exclusion du terme « agricole » dans le contenu de la zone naturelle dite zone N
- Le problème d'inondation du chemin de Planesselve
- La possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

Avis de la commune : Le terme agricole a été supprimé du règlement de la zone naturelle du fait des problèmes liés aux activités d'élevage.

La commune a inscrit dans le projet de PLU un emplacement réservé n°40 destiné à traiter le problème de l'inondabilité mais cet emplacement réservé est contesté par les avis formulés par les Personnes Publiques Associées.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

La commune propose de modifier le règlement du PLU pour y autoriser, dans certaines conditions, des panneaux photovoltaïques au sol (à la condition qu'ils soient en lien avec une habitation existante).

Avis favorable à l'exclusion du terme agricole sous réserve que la commune précise les problèmes liés à l'activité d'élevage; il conviendrait de préciser ce point afin d'éviter toute interprétation de la décision de la commune.

Avis favorable à la position de la commune sur les deux autres points soulevés.

L'observation n°29 de M. Yvon Jacquelin

Dans son courrier du 3 janvier 2024 M. Jacquelin demande de rectifier le PLU concernant la parcelle n°19 en vue de l'extraire des emplacements réservés pour équipements publics.

Avis de la commune: La commune donne son accord à la suppression de l'emplacement réservé sur la parcelle 19.

Avis favorable à la suppression demandée.

L'observation n°30 de Mme Françoise Briot souhaite modifier le tracé du zonage entre les zones UD et N, tracé qui coupe sa parcelle A600 au sud de la zone UD.

Avis de la commune: La commune a considéré que la parcelle 600 était beaucoup trop vaste pour être intégralement intégrée dans la zone UD.

Avis favorable à la demande car la raison invoquée est trop subjective et par ailleurs un zonage respectant si possible l'intégrité de la parcelle est souhaitable.

L'observation n°31 de M. Vella souhaite savoir si ses parcelles 547 et 548 sont en zone constructible dans la révision.

Avis de la commune : ces parcelles sont classées dans la révision du PLU en zone UD, zone qui entérine le caractère urbanisé du secteur mais qui interdit toute nouvelle construction du fait notamment de l'insuffisance des équipements publics. Les extensions des habitations existantes y sont autorisées.

Avis conforme à celui de la commune

L'observation n°32 de M. Ricci souhaite que la parcelle 28 soit classée en zone agricole dans la révision, comme auparavant, car la partie basse est plane.

Avis de la commune: les données cadastrales ne permettent pas à la commune de se prononcer.

Avis: la commune est invitée à se rapprocher de M. Ricci pour traiter la requête de celui-ci en concertation avec la chambre d'agriculture.

L'observation n°33 de Mme Elsa Nardini

Dans sa contribution n°10 du registre dématérialisé elle énonce : dans le cadre d'un projet de retour à une exploitation agricole en déclin sur Méounes je demande de transformer deux enclaves N, du domaine que j'exploite, en zone agricole ceci afin d'unifier le zonage sur le domaine et faciliter le projet de réhabilitation agricole en cours ; il faudrait également redessiner le tracé du chemin qui relie Méounes à Signes car il n'existe plus en l'état actuel mais a été dévié sur les bordures du domaine.

Avis de la commune: La commune est favorable à cette requête.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Avis conforme à celui de la commune.

L'observation n°34 de Famille Gautier-Lanfranco

Notre parcelle 1187 est délimitée à l'est par un chemin privé, qui dessert par une servitude la propriété de M. Mistre ; la ligne de séparation des zones N et UD coupe cette parcelle en deux ; or la parcelle est entièrement bordée à l'est par le chemin ; nous souhaiterions que cette délimitation soit décalée à l'est jusqu'au chemin et que l'ensemble soit classé en zone UD, pour envisager à l'avenir une construction (la parcelle est desservie par un chemin d'une largeur de 4m).

Avis de la commune: cette parcelle était classée en zone AUa dans le PLU approuvé, zone inconstructible du fait de l'insuffisance des équipements publics.

Si le PLU de 2019 avait pu envisager une certaine constructibilité sur ces terrains (projet de classement en zone UD avec un coefficient d'emprise au sol de 5%), les nouveaux impératifs à prendre en compte intervenus depuis lors (défense incendie, objectifs limités de développement fixés par le SCOT et par le PLH en 2020, limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace par application de la loi Climat & Résilience de 2021) ne permettent plus d'envisager aujourd'hui une constructibilité sur ces terrains car :

- Les terrains ne sont pas desservis par la défense incendie,
- Ils appartiennent à un secteur pavillonnaire de faible densité et disposant d'importantes potentialités de mutations par divisions foncières, potentialités non compatibles avec les objectifs de développement reconsidérés dans le PLU 2023 au regard de la nécessaire compatibilité avec le SCOT et le PLH, et des impératifs de limitation de la consommation d'espace.
- Avis défavorable compte tenu des arguments de la commune.

L'observation n°35 de Mme Cendrine Nazroo

Suite à la lecture du dossier très complet et bien intéressant, je trouve quand même qu'il faudrait plus de détails sur le potentiel et le développement du vieux-bourg pour qu'il devienne un vrai atout dans l'avenir du tourisme à la journée; les problèmes existants sont bien soulignés dans le PLU mais l'élaboration de solutions manque (parkings, développement de sentiers pédestres, utilisation éventuelle de la chapelle St Michel, aménagement du sentier vers le sommet Notre Dame

Avis de la commune: La commune prend acte de cette observation.

Elle précise que le PLU révisé a introduit un certain nombre de dispositions sur les sujets évoqués (emplacements réservés pour parc public de stationnement, emplacements réservés pour cheminements piétonniers, etc...).

Avis favorable à la prise en compte du ressenti de Mme Nazroo que la commune pourrait associer aux réflexions qu'elle mène, même si ces points ont été abordés dans la révision.

L'observation n°36 de M. Jean-Pierre Albertini propriétaire des parcelles B 65A à 602(plan 5b). Ces terrains sont classés pour partie (28000m2 environ) en zone UC du PLU actuel ; au vu du projet de révision le terrain pourrait être prochainement classé en zone 2AU, ce qui dans l'absolu, empêche la réalisation de mon programme de 20 maisons individuelles destinées aux séniors de plus de 60 ans tout au moins dans l'immédiat car la réalisation de ce programme devrait être précédé d'une

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

modification ponctuelle du PLU ; le maintien de cette unité foncière en zone UC du PLU sauverait le calendrier de réalisation à court terme de ce programme de village sénior valorisant.

Avis de la commune: Le maintien de ces terrains en zone UC ne respecterait pas les dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains ne bénéficiant pas d'un niveau de desserte en équipements suffisant pour justifier d'un zonage en zone urbaine.

C'est ce qui explique le classement en zone 2AU.

La commune n'est pas défavorable au projet proposé mais précise qu'il doit faire l'objet d'une programmation précise qui pourra être étudiée ultérieurement au travers d'une évolution ciblée par exemple au travers d'une procédure de modification.

Avis favorable à la position de la commune qui ouvre une perspective d'avenir, s'agissant du projet envisagé et qui nécessite une information de la population s'agissant du programme de la commune en matière d'équipements collectifs de lutte contre l'incendie.

L'observation n°37 de Mme Josette Grimaud propriétaire de la parcelle B168 souhaite connaître le classement de sa parcelle et savoir s'il est envisagé un ER sur celle-ci.

Avis de la commune: La parcelle B168 est dans le projet de PLU révisé en zone 1AUa et fait l'objet d'un emplacement réservé.

Avis conforme à la commune réponse satisfaisante

L'observation n°38 de M. Guy Grimaud souhaite connaître la zone de ses parcelles dans la révision : Parcelles 351, 519, 693, 695, 349, 360, 361,343;

Avis de la commune: ces parcelles étaient en zone naturelle dans le PLU approuvé. Elles sont maintenues en zone naturelle dans le PLU révisé.

Avis satisfaisant de la commune

L'observation n°39 de Famille Dubois-Thibaut

Elle souhaiterait que le reste de la parcelle 754 devienne constructible sous réserve de citerne incendie, puisqu'une réserve incendie est en cours de travaux sur la parcelle 796 et qu'elle répond aux normes du SDIS et que le reste de la parcelle 754 est dans le rayon des 200m nécessaire.

Avis de la commune: cette parcelle située sur le secteur de Planestel était dans le PLU approuvé classée en zone « naturelle habitée » (Nh).

Si le fait d'autoriser de nouvelles constructions dans les zones Nh au début des années 2000 pouvait être accepté, les diverses évolutions législatives et de doctrines (de la part notamment des services de l'État ou du SCOT Provence Verte) ne le permettent plus aujourd'hui.

En outre, le quartier de Planestel est un quartier isolé, sans lien avec le centre villageois et le PADD affiche une volonté communale de privilégier une urbanisation recentrée plutôt qu'une poursuite de la diffusion de l'habitat dans les quartiers excentrés.

En conséquence, le choix a été fait de reclasser l'ensemble du quartier en zone naturelle, en y autorisant une extension des habitations existantes.

Avis défavorable: l'avis de la commune est logique compte tenu de l'évolution de la réglementation et de la cohérence avec le PADD mais pose la question de "l'investissement à perte" du citoyen qui ne comprend plus cette argumentation.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

L'observation n°40 de M. Sébastien Anetto

Afin d'aménager ma parcelle 166, je souhaite qu'elle puisse être incluse dans la zone UA pour faciliter l'aménagement des canaux d'arrosant et réhabiliter ma construction qui présente des risques à l'heure actuelle.

Avis de la commune : La commune est favorable au reclassement de la parcelle en zone UA

Avis conforme à celui de la commune

L'observation n°41 de Mme Claude Pruvot exprime dans l'observation n°24 du registre dématérialisé : le projet de zonage (5.2 plan nord) prévoit de « prendre » 40% de ma propriété pour un ER destiné à créer un bassin de rétention d'eau ; en premier lieu, je ne comprends pas la notion d'intérêt public de ce futur ouvrage car il serait uniquement à mon bénéfice et non à celui de tous (cf. inondations de novembre 2019). J'insiste sur le fait que l'ensemble s'est vidé en quelques heures via les avens présents sur mon terrain;

En second lieu, je ne comprends pas non plus la volonté de créer un espace qui existe déjà et qui couvre déjà une plus large surface que celle prévue au PLU;

En troisième lieu, je m'étonne de ne pas voir mentionné sur le plan de zonage, le bassin de rétention existant de ma voisine immédiate de l'autre côté de la route (parcelles 266 et 267) ;

En quatrième lieu je m'interroge sur l'intérêt de travaux coûteux pour les contribuables et l'intérêt écologique de ce projet (abattage d'arbres très anciens, rupture de l'équilibre écologique de mon terrain très arboré et qui profite sans doute de ces flux hydrauliques depuis longtemps, évacuation naturelle des eaux via les avens);

En cinquième lieu je mentionne le préjudice financier puisqu'à l'achat de mon terrain les 2/3 étaient constructibles et ne le seront plus au passage du prochain PLU.

Avis de la commune : au regard de l'opposition des Personnes Publiques Associées (Chambre d'Agriculture, CDPENAF, INAO, etc....) et de cette requête, l'emplacement réservé n°40 sera supprimé du projet de PLU.

Avis conforme à la position de la commune qui relève de la sagesse face aux diverses oppositions, notamment l'argumentation juste et frappée de bon sens de Mme Pruvot.

L'observation n°42 de M. Raymond Lely

Il pose la question de l'impact du bassin de rétention sur la parcelle anciennement 303 (nouveau 1007-1008-1009). La parcelle 1009 est impactée il ne peut plus entrer chez lui ce qui lui semble anormal.

Avis de la commune: Au regard de l'opposition des Personnes Publiques Associées (Chambre d'Agriculture, CDPENAF, INAO, etc....) et de cette requête, l'emplacement réservé n°40 sera supprimé du projet de PLU.

Avis conforme à la position de la commune qui relève de la sagesse face aux diverses oppositions, notamment l'argumentation juste et frappée de bon sens de M. Lely.

L'observation 43 de M. Sylvain Vergnaud

Dans le cadre d'une extension sur ma parcelle en zone UD, je souhaiterais avoir une dérogation pour la limite de propriété de 4m, n'impactant pas le terrain des voisins, ni leur environnement ou bien rajouter dans le PLU en cours de révision l'autorisation de construire à 4m ou en limite de propriété.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Avis de la commune: La commune n'est pas favorable à une telle dérogation qui s'appliquerait sur l'ensemble du territoire communal et pourrait poser de multiples conflits de voisinage.

Avis favorable à un examen de la dérogation au cas par cas.

L'observation 44 de M. Denis Molès dans son courrier du 5 janvier 2023 aborde 5 points énoncés ci-après :

- Le taux de croissance démographique appliqué au projet réduit de moitié correspondrait mieux aux capacités d'accueil et permettrait d'envisager une réelle mise à niveau des réseaux et services publics actuellement défaillants
- En l'absence d'une étude de densification et de mutation des zones déjà urbanisées justifiant suffisamment l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels et agricoles je demande la suppression des deux zones 1AUa et 1AUB et le reclassement de leurs parties agricoles en zone A ou N ainsi que la suppression des ER13 et 15.
- En l'absence d'une étude de densification et de mutation des zones déjà urbanisées justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels et agricoles je demande la réduction de la zone 2AU aux seules parties non boisées et le reclassement des parties boisées en zone N
- Je demande la suppression des 2 STECAL N1b et N1e
- Je demande la suppression des deux OAP5 et 6 relatives aux projets de centrales photovoltaïques au sol en contradiction avec l'OAP7 de mise en valeur des continuités écologiques.

Avis de la commune: La commune précise:

- Le point 1 n'appelle pas de réponse
- Le rapport de présentation du PLU comporte une étude de densification et de mutation des zones urbanisées, étude développée des pages 47 à 85 incluses. Il est regrettable que M. Molès n'ait pas pris la peine de lire le rapport de présentation.
- Les emplacements réservés 13 et 15 sont destinés à désenclaver les quartiers Sud (orientation spécifique du PADD)
- Au regard des oppositions formulées en phase d'enquête publique les STECAL N1b et N1e seront supprimés
- Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération. En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.

Avis: je partage totalement l'avis de la commune sur la requête de M.Molès.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

L'observation n°45 de Mme Françoise Ledoux dans son courrier remis le 8 janvier 2024 exprime son accord avec les objections de la MRAe sur le projet de révision et portant sur les zones 1AUa et 1AUb qui artificialisent des zones humides (ripisylve quartier des Ferrages) et qui dégradent la qualité du paysage ; par ailleurs elle soutient la MRAe dans sa réserve sur la construction des centrales photovoltaïques ; pour favoriser la convergence vers le village ne serait-il pas plus approprié de favoriser les pistes cyclables et les chemins piétonniers plus en accord avec une politique de défense de l'environnement.

Avis de la commune: la commune précise:

- Que les projets développés sur les zones 1AUa et 1AUb ont fait l'objet de réflexions paysagères et environnementales traduites au travers des OAP
- Que le PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés pour favoriser les mobilités douces
- Sur la question du désenclavement du quartier Saint Lazare, la commune propose de compléter l'OAP par un deuxième tracé potentiel repiquant directement sur le chemin du Naï. Les études complémentaires (hydrauliques, environnementales, etc...) seront menées dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP et permettront de choisir le tracé le plus adapté.
- Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération. En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.

Avis favorable avec les propositions de la commune s'agissant de l'observation de Mme Ledoux.

-

L'observation n°46 de M. Pelletan; il souhaite créer une zone appropriée au développement d'un projet de champ photovoltaïque actuellement situé en zone agricole ne permettant pas ce type de projet ; les parcelles concernées sont : E138 et 784.

Avis de la commune : ces terrains ont d'ores et déjà fait l'objet d'un défrichement sans autorisation. Sur la question du développement des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du plan climat air énergie territorial (PCAET) récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération. En tout état de cause le rajout à ce stade de la procédure d'un périmètre réservé à un parc photovoltaïque sur ces terrains n'est pas envisageable car cela remettrait en cause l'économie générale du PLU.

Avis conforme avec celui de la commune; défavorable.

L'observation n° 47 de Mme Pascale Travada

Demande que sa parcelle 969 soit classée en zone agricole pour pouvoir exercer son activité professionnelle équine;

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Avis de la commune : Les activités équine posent des problèmes sanitaires et de voisinage. La commune n'est en conséquence pas favorable au reclassement de cette parcelle en zone agricole.

Avis défavorable au classement en zone agricole compte tenu des problèmes évoqués par la commune mais avis favorable à une évolution du règlement qui ouvre des possibilités de construction ; le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Cette possibilité, strictement encadrée, permet une certaine souplesse en matière de constructibilité dans les zones agricoles ou naturelles pour autoriser l'entretien du bâti existant ou la construction de bâtiments non strictement nécessaires à des activités agricoles, de type abris pour chevaux à des fins autres que l'élevage .

L'observation n°48 de M. et Mme Lorimier

Dans le cadre d'une extension d'habitation en zone UDA nous souhaiterions que la contrainte de limite de propriété reste à 3m ou bien bénéficie d'une dérogation de limite à 3m ; par ailleurs nous souhaiterions que le paramètre des bornes à incendie n'impacte pas les extensions de maison.

Avis de la commune: La commune n'est pas favorable à une telle dérogation qui s'appliquerait sur l'ensemble du territoire communal et pourrait poser de multiples conflits de voisinage.

Avis défavorable car, en outre, dans le secteur Uda les constructions doivent être édifiées dans les limites des polygones d'implantation (cf. page 58 du règlement). Cependant avis favorable à un examen de la dérogation au cas par cas. Il serait souhaitable de répondre sur la question des bornes à incendie.

L'observation n°49 de Famille Roubaud

Pour la parcelle 187 souhaite retirer la mention « emplacement réservé pour équipement public » Pour les terrains situés devant le viaduc et le long de la cascade de La Lone : parcelles 503 et ouest 504 nous souhaitons réduire la zone d'équipement public sur une bande étroite de 5m, et en net retrait de la source

Pour les terrains le long de la route du Naï (parcelle 504) en zone UB et N nous souhaitons étendre la zone UB sur l'ouest,

Pour les ferrages parcelles 926-917-912-216 nous ne comprenons pas le passage en zone N de la parcelle 912 étant donné qu'elle est moins exposée aux risques d'inondation que les parcelles voisines en zone U ; nous demandons le maintien en zone U.

S'agissant de la création d'une voie de désenclavement sur les parcelles 926-917-912 nous souhaitons revoir le tracé avec la commune afin de permettre un bon équilibre entre les besoins des 2 parties.

Pour le jas du murier parcelle 518, nous souhaitons relancer le développement d'un parc photovoltaïque et demandons la possibilité de reclassement de cette parcelle afin d'en faciliter le développement.

Avis de la commune: La commune n'est pas favorable à une telle dérogation qui s'appliquerait sur l'ensemble du territoire communal et pourrait poser de multiples conflits de voisinage.

La commune propose de supprimer l'emplacement réservé sur la parcelle 187 et y substituer une servitude de protection paysagère, l'objectif étant la préservation de ce parc;

La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé sur la source, la protection et la préservation de cette dernière relevant d'un intérêt général.

La zone UB en bordure de la route du Naï reste inchangée par rapport au PLU approuvé. L'objectif sur ces terrains est de constituer un effet rue, à l'instar de ce qui a été fait en bordure Est du chemin du

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Naï. Une extension de la zone UB vers l'Ouest aurait pour effet de créer potentiellement une urbanisation ne respectant pas les lignes de forces de l'armature urbaine villageoise. Sur ce sujet la commune précise que l'alignement bâti sur le chemin du Naï (cf page 173 du rapport de présentation) qui n'apparaissait pas sur le plan de zonage d'enquête publique suite à une erreur matérielle sera rétabli.

Concernant l'aléa inondation sur la parcelle 912, les études font état d'un aléa modéré à fort. Cette parcelle étant située en dehors des zones urbanisées et du centre urbain, la doctrine PPRI (cf. page 167 du rapport de présentation) n'y autorise aucune nouvelle construction. D'autres parcelles en rive gauche de la Lône sont effectivement plus contraintes par l'aléa inondation mais elles constituent une zone urbanisée (le plan cadastral n'est absolument pas à jour sur ce quartier, il faut le visualiser sur géoportail pour bien apprécier), ce qui justifie le classement en zone UC.

Concernant la voie de désenclavement, la commune propose de compléter l'OAP par un deuxième tracé potentiel repiquant directement sur le chemin du Naï. Les études complémentaires (hydrauliques, environnementales, etc...) seront menées dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP et permettront de choisir le tracé le plus adapté.

Sur la question du développement des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En tout état de cause le rajout à ce stade de la procédure d'un périmètre réservé à un parc photovoltaïque sur ces terrains n'est pas envisageable car cela remettrait en cause l'économie générale du PLU.

Avis conforme à la position de la commune sur les points soulevés par la famille Roubaud.

L'observation n°50 de M. Alexis Ruiz parcelle 802

Le 22 mars 2022 après dépôt d'un permis de construire nous avons reçu un sursis à statuer en date du 22 juin ; nous ne comprenons pas pourquoi le permis a été bloqué alors que le terrain est constructible et nous sommes toujours en attente d'une réponse ; avec la révision du PLU le terrain passerait en zone UD ce qui n'autoriserait plus aucune construction ; le projet de construction est au bénéfice de notre fille ; nous avons reçu un arrêté d'opposition pour le détachement de parcelle qui a été accepté par la suite.

Avis de la commune: ces parcelles sont insuffisamment desservies par les équipements publics et ne bénéficient pas d'une défendabilité contre l'incendie. Elles participent d'un secteur de faible densité urbaine et disposant d'un important potentiel de densification/mutation, notamment par divisions foncières des terrains bâtis pré-existants.

Si le PLU de 2019 avait pu envisager une certaine constructibilité sur ces terrains (projet de classement en zone UD avec un coefficient d'emprise au sol de 5%), les nouveaux impératifs à prendre en compte intervenus depuis lors (défense incendie, objectifs limités de développement fixés par le SCOT et par le PLH en 2020, limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace par application de la loi Climat & Résilience de 2021) ne permettent plus d'envisager aujourd'hui une constructibilité sur ces terrains car :

- Les terrains ne sont pas desservis par la défense incendie

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

- Ils appartiennent à un secteur pavillonnaire de faible densité et disposant d'importantes potentialités de mutations par divisions foncières, potentialités non compatibles avec les objectifs de développement reconsidérés dans le PLU 2023 au regard de la nécessaire compatibilité avec le SCOT et le PLH, et des impératifs de limitation de la consommation d'espace.
- Avis défavorable compte tenu de l'évolution de la réglementation développée par l'avis de la commune, mais la question fondamentale reste l'anticipation vis à vis d'une telle situation où le sursis à statuer, certes réglementaire, laisse augurer chez la personne une issue heureuse mais en réalité d'autant plus douloureuse, si la communication de la commune n'est pas claire vis à vis de celui-ci.

L'observation n°51 de M. Michel et Brigitte Reynard

Demandent que la parcelle 867 devenue 1056 dont ils ont fait donation à leur fils redevienne constructible.

Avis de la commune: Les parcelles sont insuffisamment desservies par les équipements publics et ne bénéficient pas d'une "défendabilité" contre l'incendie. Elles participent d'un secteur de faible densité urbaine et disposant d'un important potentiel de densification/mutation, notamment par divisions foncières des terrains bâtis pré-existants. Si le PLU de 2019 avait pu envisager une certaine constructibilité sur ces terrains (projet de classement en zone UD avec un coefficient d'emprise au sol de 5%), les nouveaux impératifs à prendre en compte intervenus depuis lors (défense incendie, objectifs limités de développement fixés par le SCOT et par le PLH en 2020, limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace par application de la loi Climat & Résilience de 2021) ne permettent plus d'envisager aujourd'hui une constructibilité sur ces terrains car :

- Les terrains ne sont pas desservis par la défense incendie
- Ils appartiennent à un secteur pavillonnaire de faible densité et disposant d'importantes potentialités de mutations par divisions foncières, potentialités non compatibles avec les objectifs de développement reconsidérés dans le PLU 2023 au regard de la nécessaire compatibilité avec le SCOT et le PLH, et des impératifs de limitation de la consommation d'espace.

Avis défavorable compte tenu de l'argumentaire de la commune.

L'observation n°52 de M. Christian Bain

Conteste le passage de l'ER15 en zone verte, forêt inondable et les nuisances pour les riverains des Ferrages.

Avis de la commune: cet emplacement réservé s'inscrit dans un projet de désenclavement des quartiers Sud qui fait l'objet d'une orientation du PADD.

Par ailleurs, la commune propose de compléter l'OAP par un deuxième tracé potentiel repiquant directement sur le chemin du Naï. Les études complémentaires (hydrauliques, environnementales,

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

etc...) seront menées dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP et permettront de choisir le tracé le plus adapté.

Avis favorable à la démarche de la commune qui recherche un 2ème tracé pour l'ER15.

L'observation n°53 de M. Thibault Duc

Par courrier du 5 janvier 2024 M. Duc demande de changer le classement des parcelles 346-347 et 348 de zone agricole en zone constructible.

Avis de la commune: ces terrains étaient classés en zone naturelle dans le PLU approuvé. Dans le cadre de la concertation publique sur le projet de PLU 2019, il avait été demandé qu'ils soient classés en zone agricole, en lien avec un projet de pépinière. Ce classement en zone agricole a été maintenu dans le PLU 2023 et la commune s'étonne qu'il soit aujourd'hui demandé un zonage en zone constructible. En tout état de cause, ce secteur ne bénéficie d'aucune desserte en équipements (eau, assainissement, incendie, etc...) et la requête est donc irrecevable.

Avis défavorable compte tenu de l'argumentaire de la commune. Si la demande mentionnée infra, lors de la concertation publique sur le projet de PLU 2019, a fait l'objet d'un compte rendu celle-ci pourrait être communiquée à M. Duc; à défaut les concertations publiques devraient utilement faire l'objet d'un compte rendu.

L'observation n°54 de M. Pierre Grech

Dans son courrier du 28/12/2023 M. Grech exprime une requête au PLU s'agissant de la parcelle B644 incluse dans l'OAP N°1 « Barrare »; il souhaite maintenir une constructibilité sur cette parcelle donc faire modifier l'OAP en permettant une constructibilité réduite.

Avis de la commune : La commune propose de réexaminer l'OAP en étudiant la possibilité d'une constructibilité sur cette parcelle, étant précisé que celle-ci ne peut être envisagée que sur la partie Nord de la parcelle.

Avis favorable à la démarche de la commune.

L'observation n°55 de Mme Sophie Guidoni dans la contribution n°3 du registre dématérialisé exprime les observations et joint les annexes du réseau de transport d'électricité(RTE) à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU.

Avis de la commune : Le commissaire enquêteur n'a pas fourni suffisamment d'éléments pour que la commune puisse se positionner.

Avis : les éléments de RTE ont été transmis également au préfet du Var au titre des personnes publiques associées ; référence RTE courrier du 24/08/2023 et doivent être pris en compte dans le projet de révision.

L'observation n°56 de Mme Colette Charlois dans la contribution n°4 du registre dématérialisé fait l'observation suivante : je souhaite réviser les statuts de la zone N de ma propriété des « Tufs » à Méounes afin d'accroître la zone habitable ; un refus entraînerait une vente à contre cœur compte tenu du coût (impôts, entretien du bois).

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Avis de la commune : ce secteur participe d'une zone naturelle au sein de laquelle toute constructibilité nouvelle ne peut être envisagée. Le règlement de la zone N autorise une extension des habitations existantes.

Avis conforme à celui de la commune; défavorable.

L'observation n°57 de M. Christian Ott dans la contribution n°5 du registre dématérialisé fait l'observation suivante : je sollicite le passage en zone agricole de la parcelle E41, actuellement partiellement en zone agricole, relativement plane, dans le contexte de reconquête agricole et concrétisé par un domaine viticole situé sur le quartier de Vigne Groussière.

Avis de la commune: La commune est favorable au reclassement de la parcelle E41 en zone agricole car cela s'inscrit dans la stratégie communale de reconquête des terres agricoles.

Avis favorable au reclassement en zone agricole.

L'observation n°58 de Mme Capucine Cornou dans la contribution n°7 du registre dématérialisé fait l'observation suivante : je joins la contribution d'Akuo, producteur d'électricité renouvelable, qui développe au lieu-dit Saint Guillaume un projet photo voltaïque qui s'implante dans la continuité du parc solaire mis en exploitation en 2011.

Avis de la commune: Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet..

Avis conforme à celui de la commune.

L'observation n°59 de Mme Rose Lefevre Alexis dans la contribution n°8 du registre dématérialisé fait l'observation suivante : j'aimerais que ma parcelle 358 soit constructible même si celle-ci doit être morcelée (terrain qui me vient de famille et que j'aimerais y habiter). Je ne souhaite pas faire d'autre construction ou vendre le terrain restant.

Avis de la commune: cette parcelle distante de toute urbanisation était classée dans le PLU approuvé en zone naturelle. Elle est totalement dépourvue d'équipements publics.

Avis défavorable.

L'observation n°60 de Mme Sabine Parrotta dans la contribution n°9 du registre dématérialisé fait l'observation suivante : je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée E726 devenue 790 après modification suite à un détachement de parcelle ;sur le plan de révision du PLU je me situe sur la planche nord juste après le n°36 ; la révision maintient la zone en zone N ; sur cette parcelle sont construits un pool house et un garage ; je souhaiterais pouvoir changer la destination de la partie pool house en habitation pour la raison suivante : je suis propriétaire indivis avec M. Martinez avec qui je me suis séparée depuis quelques mois et qui me demande de quitter le logement familial le plus rapidement possible ; je vais me retrouver sans logement dans un futur proche ; le pool house étant existant, je vous demande de me permettre de modifier sa destination en mettant en zone constructible la partie où il se trouve et uniquement celle-ci cela me permettrait de ne pas me retrouver dans une situation plus que précaire. J'accède à cette parcelle par la départementale sur le chemin se trouvant sur la parcelle 730 dont je suis aussi propriétaire (zone agricole), une borne

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

incendie se trouve à 50m du bâti; ma demande ne vise pas à créer un nouveau bâtiment mais à pouvoir changer la destination du bâtiment existant ce qui me permettrait d'avoir un logement.

Avis de la commune: Les changements de destination prévus en zone agricole ou naturelle par les dispositions de l'article L.151-11 visent d'éventuelles transformations de bâti existant pour des activités complémentaires aux activités existantes dans ces zones (comme par exemple un développement touristique complémentaire à l'activité agricole) mais ne visent en aucun cas la transformation d'annexes en unités d'habitation.

Avis défavorable compte tenu de l'argumentaire de la commune

L'observation n°61 de La famille Ortiz dans la contribution n°12 du registre dématérialisé fait l'observation suivante : nous sommes confrontés, comme tous sur le plateau au passage de notre parcelle en totalité en zone N et voyons alors nos projets d'agrandissement grandement modifiés ; nous comprenons la précaution prise pour limiter les constructions et maximiser la protection face aux incendies ; mais alors pourquoi laisser au PLU des zones à destination hôtelière et de loisir ; il n'est pas concevable au sein d'un même quartier qu'il soit autorisé à certains de construire 600m² au sol pour un projet économique personnel et interdit aux autres de simplement agrandir leur habitation de quelques m² ; aussi si le quartier de Planesselve et les alentours (St Guillaume notamment) est classé en zone N il ne doit pas y avoir d'exception.

Avis de la commune: La commune précise:

- Qu'au regard de la forte opposition manifestée en phase d'enquête publique, elle propose de supprimer les secteurs N1b et N1e

Les habitations existantes sur le plateau de Planesselve sont effectivement reclassées en zone naturelle du fait de l'insuffisance des réseaux et du caractère très diffus de l'urbanisation. Le règlement du PLU y autorise toutefois des extensions des habitations existantes.

Avis conforme aux propositions de la commune.

L'observation n°62 de L'association CINPPA dont M. Molle est le président dans la contribution n° 13 du registre dématérialisé fait l'observation suivante : nous nous opposons à plusieurs points de la révision du PLU à savoir :

- Installations photovoltaïques
- Les bassins de rétention
- La zone N1e à vocation hôtelière
- Zone à activités sportives, de loisir et hébergement
- Classement de tout le quartier en zone N
- Sécurité des habitants du quartier pour la sortie sur la départementale extrêmement dangereuse point non évoqué dans la révision.

Avis de la commune: La commune précise:

- Qu'au regard de la forte opposition manifestée en phase d'enquête publique, elle propose de supprimer les secteurs N1b et N1e
- Que la question de la jonction sur la départementale ne relève pas du PLU mais de travaux opérationnels en partenariat avec le Département du Var, gestionnaire de la voirie.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

- Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.

Avis favorable aux propositions de la commune.

L'observation n°63 de M. Michel Molle dans la contribution n°15 du registre dématérialisé fait l'observation suivante :

- Notre quartier n'a qu'une route pour y rentrer et pour en sortir elle mériterait un débroussaillage régulier, compte tenu du risque incendie reconnu par tous et mis en avant dans le projet de révision,
- A l'intersection de la départementale le projet de « tourne à gauche » ne voit pas le jour
- Le projet hôtel n'est pas réaliste compte tenu de la disponibilité de la ressource en eau potable
- Le projet aire de loisirs doit exclure l'hébergement
- Les fermes photovoltaïques s'attaquent à la faune et à la flore d'un quartier
- Le projet de bassins de rétention apparaît pour la 1^{ère} fois dans un texte.

Avis de la commune: La commune précise:

- Qu'au regard de la forte opposition manifestée en phase d'enquête publique, elle propose de supprimer les secteurs N1b et N1e
 - Qu'au regard de l'opposition formulée par les Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête elle propose de supprimer l'emplacement réservé n°40
 - Que la question de la jonction sur la départementale ne relève pas du PLU mais de travaux opérationnels en partenariat avec le Département du Var, gestionnaire de la voirie.
 - Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.
- Avis favorable aux propositions de la commune.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

L'observation n°64 de Mme Sylvie Bocognano dans la contribution n°16 du registre dématérialisé fait l'observation suivante :

- Comment peut-on encore défricher notre forêt pour créer la zone photovoltaïque de Planeselve
- La zone NLE à vocation hôtelière dispose de 600m² de surface de plancher
- La zone NLB est en incohérence complète avec l'interdiction de construire sur le plateau
- Les bassins de rétention d'eau pluviale n'ont pas été présentés lors de la réunion en mairie l'an dernier
- Rien n'est prévu en bas de notre quartier pour protéger l'accès sur la départementale.

Avis de la commune: La commune précise:

- Qu'au regard de la forte opposition manifestée en phase d'enquête publique, elle propose de supprimer les secteurs Nlb et Nle
- Qu'au regard de l'opposition formulée par les Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête elle propose de supprimer l'emplacement réservé n°40
- Que la question de la jonction sur la départementale ne relève pas du PLU mais de travaux opérationnels en partenariat avec le Département du Var, gestionnaire de la voirie.

Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.

Avis conforme aux propositions de la commune

L'observation n°65 de Mme Sylvia Legrand dans la contribution n°17 du registre dématérialisé fait les mêmes observations que l'observation n° 65 infra.

L'avis de la commune est identique à la précédente observation

Avis conforme aux propositions de la commune

L'observation n°66 de La contribution « anonyme » n°19 du registre dématérialisé relative aux parcelles E642, 336,337 et379, énonce : le terrain autour de notre maison est coupé en deux zones une agricole et une naturelle ; nous souhaiterions que la totalité de notre propriété reste en agricole comme actuellement ; nous pourrions ainsi poursuivre l'exploitation de ce terrain tout planté en oliviers.

Avis de la commune : I la commune est favorable au reclassement de ces parcelles en zone agricole.

Avis favorable au reclassement de ces parcelles en zone agricole.

L'observation n°67 de M. Jésus Tessa dans la contribution n°20 fait l'observation suivante : je suis solidaire de l'avis exprimé par l'association CINPPA (cf. point 63) ; je tiens également à souligner que

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

les plantes mises en place lors de l'implantation des fermes solaires précédentes ont végété à moins qu'elles ne soient en grande partie mortes ; petit détail qui s'ajoute à une grande désolation de l'ensemble.

Avis de la commune: La commune précise:

- Qu'au regard de la forte opposition manifestée en phase d'enquête publique, elle propose de supprimer les secteurs N1b et N1e
- Qu'au regard de l'opposition formulée par les Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête elle propose de supprimer l'emplacement réservé n°40
- Que la question de la jonction sur la départementale ne relève pas du PLU mais de travaux opérationnels en partenariat avec le Département du Var, gestionnaire de la voirie.
- Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique, et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.

Avis conforme aux propositions de la commune.

L'observation n°68 de La contribution anonyme n°21 du registre dématérialisé énonce : près du centre du village, nous possédons une parcelle à proximité du domaine des Lucioles : cette dernière est dans une zone 2AU et notre parcelle en naturelle ; nous souhaiterions que notre parcelle B173 (1700m²) devienne également en 2AU ; elle pourrait servir à un futur plan d'urbanisation.

Avis de la commune : La limite haute de la zone 2AU des Lucioles a été calée en tenant compte de la structuration paysagère du secteur. L'adjonction de cette parcelle pourrait avoir un fort impact paysager préjudiciable pour l'ensemble du village.

Avis défavorable compte tenu de l'argumentaire de la commune.

L'observation n°69 de La contribution « anonyme » n°23 énonce : nous possédons un terrain quartier Collet de St Lazare d'une superficie d'environ 52000m² dont une grande partie était en zone constructible UC jusqu'à présent. Sur le nouveau PLU tout le terrain passe en zone naturelle ; nous souhaiterions pouvoir conserver une partie en bordure de terrain en zone constructible

- notamment entre les parcelles 722 et 1190, d'autant que nous avons toute la viabilité à proximité
- entre les parcelles 656 et 955 qui sont construites toutes les deux et sur laquelle nous avons un accès direct qui donne sur le chemin communal du Cros de l'Estang.

Nous souhaiterions également que le reste du terrain devienne a minima en zone agricole ; en effet des oliviers centenaires y sont implantés et une telle culture est envisageable sur ce grand terrain.

Avis de la commune: une réponse a déjà été apportée lors de l'observation n°17; sur le dernier point la commune est favorable à un reclassement en zone agricole.

Avis favorable sur le dernier point pour un reclassement en zone agricole.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

L'observation n°70 de M. et Mme Alain et Christiane David énoncent dans la contribution n°25 du registre dématérialisé l'observation suivante : nous sommes propriétaires de la parcelle 818 située en zone naturelle sur le plateau de Planesselve ; nous souhaitons installer au sol des panneaux photovoltaïques pour notre autoconsommation, donc à usage domestique ; nous avons déjà installé des panneaux photovoltaïques en revente totale à EDF en 2010 sur la toiture de notre maison et cette possibilité technique n'existe plus ; au contraire nous disposons d'une zone de 50m² au sol techniquement satisfaisante ; en conséquence nous souhaitons vivement que l'article N2 du règlement soit modifié pour admettre l'installation au sol de ces panneaux.

Avis de la commune: La commune propose de modifier le règlement du PLU pour y autoriser, dans certaines conditions, des panneaux photovoltaïques au sol (à la condition qu'ils soient en lien avec une habitation existante).

Avis favorable à la modification du règlement proposée par la commune.

L'observation n°71 de L'association V.I.E de l'eau dans la contribution n°28 du registre dématérialisé énonce : notre association approuve et soutient l'argumentation développée par le CINPPA (contribution n°13) et en particulier sur la constructibilité en zone N1e à vocation hôtelière et celle d'activités sportives, de loisir et d'hébergement ; nous considérons incohérente cette possibilité énorme de construction sur 600m² avec les restrictions qui sont imposées à tous les autres habitants du plateau de Planesselve qui sont désormais en zone N non constructible et qui n'ont comme seule ressource en eau potable que l'eau captée par leur forage personnel ; nous sommes donc opposés à l'implantation de ces constructions dans les circonstances prévues actuellement ; Par contre, nous ne serions pas opposés à ces constructions s'il était prévu de les alimenter en eau de ville, réalisation qui semble cependant ne pas être à l'ordre du jour.

Avis de la commune: La commune précise:

- Qu'au regard de la forte opposition manifestée en phase d'enquête publique, elle propose de supprimer les secteurs N1b et N1e
- Avis conforme à celui de la commune.

L'observation n°72 de : Dans la contribution n°29 « l'indivision Pierre Grosjean » énonce : copropriétaires des parcelles 1162, 1163,1165 et 1166 nous contestons le fait que nos terrains deviennent zone naturelle alors qu'ils ont été constructibles pendant des décennies et qu'ils sont eux-mêmes entourés de constructions ; nous demandons des arguments indiscutables.

Avis de la commune: La commune précise:

- Ces terrains ne sont pas dans le PLU approuvé en zone constructible comme précisé dans la requête mais en zone AUa insuffisamment équipée
- Ces terrains ne bénéficient d'aucune protection incendie

Le caractère inondable de ces terrains était déjà souligné par le PLU approuvé avec l'indice ri. Il a été confirmé par les études menées par le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau qui font état d'un risque d'inondation modéré à fort sur la majeure partie des terrains. La doctrine administrative des services de l'État interdit toute nouvelle construction dans les zones de risque modéré à fort situées en dehors des centres urbains et des zones urbanisées.

Avis favorable à l'argumentaire de la commune.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

B. 1 Les observations des parties prenantes associées (annexe 1 du dossier)

1. Avis de la chambre départementale de l'agriculture du Var dans sa lettre du 5 juillet 2023

- Actualiser les données du rapport de présentation en tenant compte du dernier recensement général agricole de 2020 et les informations du registre parcellaire graphique
- Identifier dans la révision la 3^{ème} orientation du PADD à savoir : « le territoire vecteur de lien social et levier de développement économique » en s'inspirant du plan de reconquête agricole et de ses supports
- Traduction réglementaire

✓ Dans la zone A

Article A1-1 il est demandé la suppression de la référence à l'activité forestière dans les activités possibles en zone A

Article A2-2 cet article prévoit un ensemble de mesures relatives au risque inondation. Le rapport de présentation page 167 tableau rose en bas énonce: « toute construction nouvelle est interdite »; en contradiction avec le règlement qui prévoit de manière limitée de nouvelles constructions

Pour favoriser la reconquête agricole la mise en relation des porteurs de projet et les propriétaires fonciers est à développer en lien avec la CA83.

Les parcelles éparses cultivées en milieu boisé souffrent de la servitude EBC qui devrait être supprimée.

Au sein de la zone N des espaces AOP et Coteaux varois cultivés devraient être reclassés en zone A.

Enfin des espaces boisés, non AOP sans connaissance de projet agricole maintenus en zone A doivent être expertisés en vue d'un éventuel reclassement.

✓ Consommation de fonciers agricole et naturel

Il est demandé la suppression de l'ER 40 et sa relocalisation car il impacte le foncier agricole.

✓ 3 secteurs Npv dont 2 pour la création de deux nouvelles centrales :

- Planselve (8ha) corridor écologique à prévoir (fuseau et largeur suffisante)
- Saint-Guillaume ne peut pas être implantée dans un cœur de nature (p834 du DOO

du SCOT)

Avis de la commune: Le rapport de présentation sera complété sur les 2 premiers points
Le règlement sera modifié.

Article A2-2 Cette question sera clarifiée dans le rapport de présentation

Au sujet de la reconquête agricole: la révision du PLU a déjà traduit des projets de reconquête agricole par une augmentation significative des zones agricoles qui sont passées de 207 hectares dans le PLU approuvé à 254 hectares dans le PLU révisé. Cette augmentation va être renforcée par la prise en compte de requêtes formulées en phase d'enquête publique.

Au terme de la révision du PLU, une réflexion sera engagée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et les acteurs agricoles pour poursuivre ces actions de reconquête agricole.

L'emplacement réservé n°40 sera supprimé.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Ce corridor écologique est d'ores et déjà prévu

Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.

Les terrains AOP seront reclassés en zone agricole

La prise en compte des enjeux pastoraux sera traitée en concertation avec les porteurs de projets photovoltaïques

Les impacts paysagers sont principalement sur la commune voisine de Néoules.

2. Syndicat mixte Provence verte Verdon

Lettre du 11 juillet 2023

- ✓ Il manque un tableau récapitulatif des surfaces qui seront amenées à être consommées
- ✓ L'OAP de la zone 1AUa ne précise pas de densité de logements ;

La zone UB de 2,2ha n'a pas fait l'objet d'une OAP comme demandé par le DOO du SCOT page 885; La zone UB de 0,9ha pourrait aussi faire l'objet d'une OAP

- ✓ 3 secteurs Npv dont 2 pour la création de deux nouvelles centrales :

- Planselve (8ha) corridor écologique à prévoir (fuseau et largeur suffisante)
- Saint-Guillaume ne peut pas être implantée dans un cœur de nature (p834 du DOO

du SCOT).

Avis de la commune: un tableau récapitulatif sera intégré dans le rapport de présentation.

La densité de logements des zones AU sera précisée dans les OAP

Une OAP sera faite sur la zone UB en entrée de village Ouest.

Ce corridor écologique est d'ores et déjà prévu

Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.

3. Commune de Néoules lettre du 19 juillet 2023

Problème du classement de la zone activité de l'entreprise VERDI installée sur les deux communes; en A sur Méounes en Ue sur Néoules

Propose que les obligations légales de débroussaillage soient portées à 100m autour des constructions et aménagements du projet de camping

Avis de la commune: La commune est favorable a un classement similaire a celui fait sur la commune de Néoules;

Cette proposition n'a pas été formulée par la commune de Néoules mais par la commune de Signes

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Avis favorable à un classement similaire à la commune de Néoules;

Il est exact que la proposition de débroussaillage émane de la commune de Signes.

4. Commune de Signes

Problème du secteur de Faveirolles limitrophe aux deux communes classé en UT2 ; propose que l'accès à la D2 soit sécurisé compte tenu de l'augmentation du flux en été

Avis de la commune: Au regard des oppositions à ce projet de reprise de l'activité touristique sur le secteur Faveyrolles et notamment du risque incendie, ce projet sera supprimé du PLU.

5. Chambre des métiers et de l'artisanat

Avis favorable sans réserve

6. DDTM avis de la CDPENAF en date du 27 juillet 2023

Supprimer le STECAL Saint-Guillaume et l'ER40

Avis de la commune: Le STECAL Saint Guillaume et l'emplacement réservé n°40 seront supprimés.

Avis favorable aux deux suppressions proposées.

7. Institut national de l'origine et de la qualité lettre du 3 août 2023

ER40 à repositionner bassin de rétention des eaux pluviales

Avis de la commune: l'emplacement réservé n°40 sera supprimé.

L'emplacement réservé n°41 vise à assurer une maîtrise foncière sur un périmètre de protection de la ressource en eau.

8. Département du Var

- P40 et 41 à mettre à jour/ enquête de 2008. Pas d'augmentation structurelle sur 10 ans hausse 2022 à surveiller
- Rapport de présentation :Page 132 mettre à jour le classement sonore des infrastructures terrestres (arrêté préfectoral du 9/01/2023)
- OAP Barrare et ER 30

Prévoir l'aménagement par la commune dans la pièce 6.1 (liste des ER)

Avis de la commune: Le rapport de présentation sera modifié et actualisé.

L'emplacement réservé n°30 sera inscrit au bénéfice de la commune

Avis favorable aux propositions de la commune.

9. Agence régionale de santé (ARS)

ER 29; projet de captage d'eau potable à préciser pour éviter que les usages ne soient pas incompatibles (pages 226 et 223 du rapport de présentation)

Avis favorable sous réserve des modifications précisées dans l'avis du 9 août 2023

Avis de la commune: Des clarifications seront apportées.

10. RTE

Voir observations dans la lettre du 24/08/2023

L'avis de la commune n'a pas été communiqué.

Avis: il serait souhaitable de prendre en compte les observations de la lettre du 24/8/2023 jointe à l'avis du préfet du Var contenu dans l'annexe 1(avis des personnes publiques associées)

11. Parc naturel régional de la Sainte-Baume .Le projet de centrale photovoltaïque demeure incompatible avec la charte du parc car sa localisation est au sein d'un réservoir de biodiversité terrestre identifié

Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et, en corollaire, de certaines injonctions ou

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet

12. SCOT Provence Méditerranée

Favorable sous réserve du maintien des fonctionnalités du corridor écologique entre Signes et Méounes séance du 25/08/2023

Avis de la commune: Sans observation.

13. DDTM du Var sous-préfet de Brignoles en date du 9 octobre 2023

Beaucoup de points méritent de faire évoluer le projet notamment La zone RD2 (risque incendie de forêt dans l'OAP n°4 Faveyrole)

et les 3 nouveaux périmètres de centrale photovoltaïque

Avis de la commune: L'OAP n°4 (Faveyrolles) sera supprimé du fait du risque incendie (avis SDIS)

Sur la question des parcs photovoltaïques, la commune ne peut que prendre acte d'une opposition formulée par certaines Personnes Publiques Associées et, en corollaire, de certaines injonctions ou manifestations d'intentions de développer les énergies renouvelables (loi APER de mars 2023, orientations du SCOT ou du PNR, orientations du PCAET récemment approuvé par la Communauté d'Agglomération). En conséquence, et au regard de cette situation paradoxale, la commune va reconsidérer ces projets en concertation avec les services du Préfet.

14. . Bassin versant du Gapeau avis du 25 juillet 2023

15. . ONF Avis du 8/09/2023

Le classement en EBC sur les terrains relevant du régime forestier ne s'impose pas

Avis de la commune: Sans observation.

16. Sapeurs pompiers du Var avis du 5/10/2023

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

ANNEXES

Liste des annexes

Annexe 1 : composition du dossier

Annexe 2 : arrêté du 7 novembre 2023 prescrivant l'enquête publique

Annexe 3 : publication dans deux journaux locaux

Annexe 4 : la délibération du Conseil municipal en date du 15 mai 2023

Annexe 5 : liste des organismes consultés

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Annexe 1 : composition du dossier

Pièce n°1 : rapport de présentation comportant 286 pages

Pièce n°2 : projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comportant 40 pages

Pièce n°3 : orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comportant 33 pages

Pièce n°4 : règlement comportant 152 pages

Pièce 5.a plan centre au 1/2000

Pièce 5.b plan nord au 1/6000

Pièce 5.c plan sud au 1/6000

Pièce 6.1 liste des emplacements réservés de 3 pages

Pièces 7 : annexes

- 7.A sanitaires de 3 pages
- 7.B plan d'alimentation en eau potable au 1/10000
- 7.C plan réseau assainissement collectif
- 7.D. liste des servitudes d'utilité publique
- 7.E. plan des servitudes d'utilité publique au 1/10000
- 7.F. plan d'exposition aux risques mouvements de terrains de 9 pages
- 7.G. plan d'exposition aux risques mouvements de terrains (plan nord)
- 7.H. plan d'exposition aux risques mouvements de terrains (plan sud)
- 7.I. aléa retrait et gonflement des argiles
- 7.J. risques sismiques de 14 pages et 1 annexe
- 7.K. zones soumises à autorisation de défrichement
- 7.L. dispositions relatives au bruit

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Annexe 2

Arrêté du 7 novembre 2023 prescrivant l'enquête publique

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

DÉPARTEMENT DU VAR
CANTON DE GAREOUIL
COMMUNE DE MÉOUNES LES MONTRIEUX

Liberté, Égalité, Fraternité

ARRÊTÉ DU MAIRE n°2023/11/140 du 07 NOVEMBRE 2023 D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MÉOUNES LES MONTRIEUX

Le Maire de la commune de MÉOUNES LES MONTRIEUX,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code de l'Environnement,
Vu la délibération du 8 juillet 2014 prescrivant la révision du PLU approuvé,
Vu la délibération du 12 mai 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,
Vu les avis recueillis suite à la transmission du projet de révision du PLU aux Personnes Publiques Associées et Consultées,
Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 2 août 2023,
Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 19 octobre 2023,
Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 réformant l'enquête publique,
Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif à l'information et la participation du public dans le cadre des enquêtes publiques,
Vu l'ordonnance en date du 30 octobre 2023 du Tribunal Administratif de Toulon désignant, Mr Jean Claude Dupuis en qualité de commissaire enquêteur,
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRÊTÉ

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Méounes les Montrieux. Au terme de cette enquête publique, le projet de révision du PLU, éventuellement modifié pour la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et des conclusions de l'enquête publique, est destiné à être approuvé par le Conseil Municipal.

Article 2 :

Monsieur Jean Claude Dupuis a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon (décision n°E23000055/83 en date du 30 octobre 2023).

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-lès-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Article 3 :

L'enquête publique se déroulera durant 38 jours consécutifs, du samedi 2 décembre 2023 à 8h30 (ouverture de l'enquête publique) au lundi 8 janvier 2024 à 12h (clôture de l'enquête publique) inclus. Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Méounes lès Montrieux.

Article 4 :

L'affichage et la publicité de l'enquête publique seront conformes à la législation en vigueur.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci :

- Un avis sera publié dans Var Matin et la Marse laise. Il sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans ces deux publications,
- Cet avis sera mis en ligne sur le site internet de la commune de Méounes lès Montrieux quinze jours au moins avant le début de l'enquête,
- Cet avis sera affiché de manière visible et lisible en mairie de Méounes lès Montrieux et sur tous les lieux habituels d'affichage

Une copie des avis publiés dans la presse ainsi que les certificats d'affichage seront annexés au dossier d'enquête

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion dans la presse, et l'apposition initiale de l'affichage,
- au cours de l'enquête pour la seconde insertion dans la presse,

Article 5 :

Les pièces du dossier de révision du PLU, ses annexes, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non-mobles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront déposés et mis à la disposition du public en mairie de Méounes lès Montrieux pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 16h, mercredi et samedi de 8h30 à 11h).

Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles en version dématérialisée à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4999>

Durant cette période, chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre en version papier, et/ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publicue-4999@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4999> et donc visibles par tous.

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique mis expressément au service du public et accessible sur demande en mairie de Méounes lès Montrieux aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 6 :

Le public pourra également adresser ses observations écrites à Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

Mr Dupuis, commissaire enquêteur
Enquête publique révision PLU
Maire de Méounes lès Montrieux
12, route de Brignoles
83136 Méounes lès Montrieux

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Article 7 :

Le Commissaire Enquêteur se rendra à la disposition du public en mairie de Méounes les Montrieux aux jours et heures suivants :

- le samedi 2 décembre 2023 de 8h30 à 11h (début de l'enquête)
- le vendredi 8 décembre 2023 de 14h à 16h
- le mardi 12 décembre 2023 de 8h30 à 12h
- le samedi 16 décembre 2023 de 8h30 à 12h
- le vendredi 22 décembre 2023 de 8h30 à 12h
- le vendredi 5 janvier 2024 de 8h30 à 12h
- le lundi 8 janvier 2024 de 8h30 à 12h (clôture de l'enquête)

Article 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de huit jours pour transmettre son procès-verbal de synthèse et d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune de Méounes les Montrieux le dossier avec son rapport, ses conclusions et avis motivé.

Article 9 :

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe au dossier d'Enquête Publique. L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement et la réponse de la commune sont intégrés au dossier d'Enquête Publique.

Article 10 :

Une copie du rapport, des conclusions et avis du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du Département du Var et au Président du Tribunal Administratif de Toulon. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie de Méounes les Montrieux aux jours et heures habituels d'ouverture pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 11 :

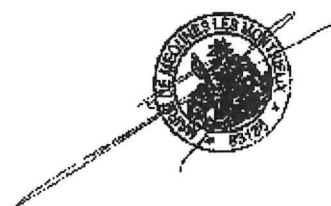
Les informations relatives à ces documents peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la commune de Méounes les Montrieux

Article 12 :

Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de Brignoles, et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

Fait à Méounes les Montrieux, le 07 novembre 2023

Le Maire,
Jean Martin Glisiano



Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Annexe 3 : publication dans deux journaux locaux

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Certifié Nice-Matin - Paru dans édition Toulon le 06/12/2023

Légaux

Conseil municipal de Méounes-les-Montrieux. Le conseil municipal a adopté le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux. Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux a été adopté par le conseil municipal le 12 décembre 2023. Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux a été adopté par le conseil municipal le 12 décembre 2023.

AVIS ADMINISTRATIFS

TRIBUNAL JUDICIAIRE TOULON
Le Tribunal Judiciaire de Toulon a rendu son jugement en faveur de la commune de Méounes-les-Montrieux. Le Tribunal Judiciaire de Toulon a rendu son jugement en faveur de la commune de Méounes-les-Montrieux.

TRIBUNAL JUDICIAIRE TOULON
Le Tribunal Judiciaire de Toulon a rendu son jugement en faveur de la commune de Méounes-les-Montrieux. Le Tribunal Judiciaire de Toulon a rendu son jugement en faveur de la commune de Méounes-les-Montrieux.

AVIS D'ENQUÊTES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLU
Le conseil municipal de Méounes-les-Montrieux a décidé de procéder à la révision du plan local d'urbanisme de la commune. Le conseil municipal de Méounes-les-Montrieux a décidé de procéder à la révision du plan local d'urbanisme de la commune.

FORMALITÉS DIVERSES

TESTAMENT OLOGRAPHÉ
Le testament olographe de la commune de Méounes-les-Montrieux a été enregistré au greffe du Tribunal Judiciaire de Toulon. Le testament olographe de la commune de Méounes-les-Montrieux a été enregistré au greffe du Tribunal Judiciaire de Toulon.

Annonces

04 83 28 70 00
04 94 54 55 55

Immobilier
Azur Viager
04 94 54 55 55

Immobilier
Elise Immo
04 94 54 55 55

Immobilier
Azur Viager
04 94 54 55 55

Immobilier
Elise Immo
04 94 54 55 55

Immobilier
Azur Viager
04 94 54 55 55

Immobilier
Elise Immo
04 94 54 55 55

Immobilier
Azur Viager
04 94 54 55 55

Immobilier
Elise Immo
04 94 54 55 55

Courrier arrivé à l'Accueil de la Mairie de Méounes-les-Montrieux le : 07 DEC. 2023

07 DEC. 2023 Mercredi 6 décembre 2023 var-matin 27

ANTIQUEAIRE
Antiquaire
Antiquaire
Antiquaire

Antiquaire
Antiquaire
Antiquaire

Antiquaire
Antiquaire
Antiquaire

Antiquaire
Antiquaire
Antiquaire

Antiquaire
Antiquaire
Antiquaire

Découvrez notre calendrier de l'aveil !

Scannez le QR code et tentez de remporter de nombreux cadeaux

var-matin

Courrier arrivé
à l'Accueil de la Mairie de
Méounes-les-Montrieux le :

07 DEC. 2023

TUALITÉ LOCALE

Donner pour sensibiliser les enfants à la science et susciter des vocations

VAR

L'Association varoise de médiation scientifique et culturelle Galliver lance un appel aux dons, afin d'offrir à des enfants issus de tous les milieux sociaux l'occasion de découvrir des disciplines scientifiques trop souvent méconnues.



Galliver développe depuis 2007 des projets et des actions liés aux apprentissages et à la socialisation des enfants.

Le 10 décembre, le climat, la biodiversité, le climat... Ce sont des thèmes majeurs de notre époque. Et c'est quelques minutes d'usage des compétences pour apprendre à vivre ensemble. L'association de médiation scientifique et culturelle Galliver lance un appel aux dons pour financer l'opération aux profits de la science et pour offrir aux enfants des vocations.

Depuis plus de 25 ans, l'association Galliver développe des projets et des actions liés aux apprentissages et à la socialisation des enfants. Elle propose des ateliers de médiation scientifique et culturelle, des ateliers de médiation scientifique et culturelle, des ateliers de médiation scientifique et culturelle...

Des médiations scientifiques au primaire
Pour sensibiliser les enfants, ce médiateur scientifique itinérant, ou les deux (Jacek à Rueil), organisent des ateliers de médiation scientifique et culturelle, des ateliers de médiation scientifique et culturelle...

En parallèle des structures associatives des communes, un médiateur scientifique itinérant permet de découvrir les sciences dans les écoles de la région. En effet, un directeur permet de susciter l'intérêt des enfants pour la science et pour offrir aux enfants des vocations.

Avec l'appui de la commune de Méounes-les-Montrieux, l'association Galliver lance un appel aux dons pour financer l'opération aux profits de la science et pour offrir aux enfants des vocations.

ANNONCES LEGALES

VAR

COMMUNIQUE DE PRESSE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la région PACA, préfet de la Var, a arrêté le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) pour les communes de Méounes-les-Montrieux et de La Garde-Freinet.

ARRÊTÉ
Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la région PACA, préfet de la Var, a arrêté le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) pour les communes de Méounes-les-Montrieux et de La Garde-Freinet.

RENTRE DE RÉUNION DE MÉOUNES LES MONTRIEUX

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLU

Le conseil municipal de Méounes-les-Montrieux a décidé de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

La Marseillaise
annonces-legendaires.lamarseillaise.fr

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Annexe 4 : la délibération du Conseil municipal

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 883 210200716-20230515_20230515_20230515-2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° 4

Le trente mars deux mil vingt-trois, le conseil municipal, s'est réuni, salle du CONSEIL de Méounes-les-Montrieux, sous la présidence de M. Jean-Martin GUISIANO, maire de Méounes-les-Montrieux.

PRESENTS : M. Jean-Martin GUISIANO, M. Joël PERENON, Mme Patricia VIGIER, Mme Colette LANGLET, M. Philippe OZENDA, Mme Chantal BARIDON, Mme Simone CALLAMAND, Mme Christiane NICOLIN, Mme Christine PERENON, M. Pasual COGORDAN, M. Franck NICCOLETTE, M. Karl DEMERCASTEL, Mme Anne THIBAUT.

ABSENTS ou EXCUSEES : M. Philippe BREL, Mme Mireille ASTIER-CUCCHI, M. Stéphanie DREFOLA, M. Erwan JAFIN, M. Patrick PEQUIGNOT, Mme Eloïse GION.

POUVOIRS : M. Philippe BREL a donné pouvoir à Mme Christine PERENON
Mme Mireille CUCCHI a donné pouvoir à Mme Colette LANGLET,
M. Erwan JAFIN a donné pouvoir à M. Philippe OZENDA,
M. Patrick PEQUIGNOT a donné pouvoir à M. Joël PERENON.

DATE DE CONVOCATION : 5 mai 2023.

M. Franck NICCOLETTI a été désigné secrétaire par le conseil municipal (art. L. 2121-15 du CGCT).

NOUVELLE DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRETANT LE PROJET DE PLU

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Méounes dispose d'un PLU approuvé depuis 2006 et que ce document n'a depuis lors fait l'objet que d'adaptations mineures au travers de procédures de modification ou de révision simplifiée spécifiques.

Il rappelle que la loi ALUR promulguée en mars 2014 avait eu de très fortes incidences sur l'équilibre du PLU approuvé du fait notamment de l'abrogation des règles de Coefficient d'Occupation du Sol et de superficie minimale qui avaient jusqu'alors encadré la gestion de la densité résidentielle.

Il rappelle que dans ce contexte la commune avait prescrit la révision générale du PLU le 8 juillet 2014 et avait défini les modalités de concertation publique.

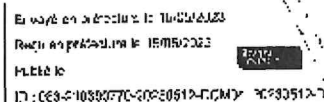
Il rappelle que le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévu par les dispositions de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme a été tenu le 27 septembre 2016.

Il rappelle que conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation publique a été continue tout au long de la démarche de révision du PLU avec notamment :

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83



1/ De nombreuses réunions :

- première réunion publique en date du 21 septembre 2015 lors de laquelle ont été présenté le diagnostic territorial et les grands enjeux de la révision du PLU
- organisation à l'automne 2015 de huit réunions thématiques de la commission extra-municipale, réunions préparatoires à la définition des orientations du PADD (réunions baptisées "les jeudis de Méounes" et lors desquelles de nombreux thèmes ont été traités : habitat, circulation, équipements, commerces, etc....)
- présentation du projet de PADD à la commission extra-municipale le 13 septembre 2016
- deuxième réunion publique de présentation du PADD le 7 octobre 2016
- présentation du projet de traduction réglementaire à la commission extra-municipale le 15 mai 2018
- troisième réunion publique de présentation du projet de traduction réglementaire le 22 mai 2018

2/ L'élaboration de supports de concertation publique :

- panneaux A0 exposés dans le hall de la mairie
- diaporamas de présentation pour les réunions publique
- mise à disposition des études sur le site internet de la commune au fur et à mesure de leur avancement
- mise à disposition d'un registre pour le recueil des observations du public

3/ La réception de nombreux courriers :

Environ 70 courriers ont été réceptionnés (ou portés au registre), portant sur de très diverses observations et/ou demandes. Tous ont été analysés par le groupe de travail PLU (élus, techniciens communaux, bureau d'études) au travers de nombreuses réunions techniques.

Monsieur le Maire précise qu'au-delà de la concertation avec la population, de nombreuses réunions de travail ont été organisées tout au long de la procédure avec :

- le groupe de travail des Personnes Publiques Associées (Services de l'État, Région, Département, Chambres Consulaires, SCOT Provence Verte, PNR Sainte Baume, etc...)
- des services spécialisés sur des problématiques particulières (Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du Var, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, service des routes du Conseil Départemental, etc.)


Il rappelle qu'au terme des études menées pour la révision du PLU et de la concertation autour du projet, le Conseil Municipal avait, lors de sa séance du 6 février 2019 :

- Tiré le bilan de la concertation

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 
ID : 233-211222-00-20230515-LUM.M_20230515-DE

- Arrêté le projet de révision du PLU

Il rappelle que suite à cette délibération le PLU :

- a été transmis pour avis aux différentes Personnes Publiques Associées
 - a été présenté à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui a rendu un avis favorable avec réserves
- a fait l'objet d'une enquête publique tenue du 26 octobre au 26 novembre 2019 et au terme de laquelle le Commissaire Enquêteur a rendu le 19 décembre 2019 un avis favorable avec une réserve et plusieurs recommandations.

Au terme de cette procédure, la révision du PLU n'a toutefois pas été approuvée du fait :

- de la volonté communale de réétudier certains sujets soulevés dans les avis des Personnes Publiques Associées, notamment la problématique inondation et la problématique de la défense incendie
- de la volonté communale de réétudier certains sujets soulevés en phase d'enquête publique
- de la nécessaire prise en compte des documents de rang supérieurs, notamment la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Provence Verte Verdun approuvé en janvier 2020 et l'approbation du Programme Local de l'Habitat de la Provence Verte approuvé en juillet 2020.

Le choix a donc été fait de reprendre la procédure de révision, sur la base notamment de plusieurs expertises et études :

- études menées par le Syndicat Mixte de la Vallée du Gapeau sur la problématique inondation
- études menées par la SAUR sur l'état du réseau de défense incendie
- études sur les incidences du nouveau SCOT et du PLH qui s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité

Dans le cadre de cette reprise de procédure, certaines évolutions ont été apportées au PADD initial débattu en 2016. Ces évolutions ne remettaient nullement en cause ses orientations générales qui étaient simplement amendées mais portaient davantage :

- sur une redéfinition des perspectives et des objectifs de développement démographique et urbain. Le PADD de 2016 projetait en effet une perspective de développement basée sur un rythme moyen de développement de 1,6% par an et une production moyenne de 17 logements par an. Au regard des nouveaux objectifs définis par le SCOT et le PLH, cette perspective est ramenée sur un rythme moyen de développement de 0,7% par an et une production moyenne de 9 logements par an.
- sur une intégration dans le PADD d'une nécessaire redéfinition des pièces réglementaires du PLU (zonage & règlement & OAP) au regard notamment de la prise en compte de la loi ALUR, des nouvelles études relatives à l'alca inondation et du niveau d'équipements publics de certains quartiers (défense incendie, etc...)

Dès lors, le PADD a fait l'objet d'un nouveau débat du Conseil Municipal qui s'est tenu le 6 avril 2021.

Le PLU a par ailleurs fait l'objet d'évolutions au niveau de ses pièces réglementaires que sont le zonage, le règlement d'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la liste des emplacements réservés.

Ces évolutions ont été présentées en concertation publique à l'occasion d'une réunion publique organisée le 8 novembre 2022.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Enquêtes publiques n° 6052023
reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le
ID: 003-0-830077-202206-2-00M01_20230512-00

Au terme de ces amendements et de ces évolutions, un nouveau projet de PLU est aujourd'hui proposé au Conseil Municipal en vue de son arrêt.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal de délibérer en vue :

- de lire le bilan de la concertation
- d'arrêter le nouveau projet de PLU

Le Conseil Municipal :

- entendu l'exposé de Monsieur le Maire
- vu la délibération du 8 juillet 2014 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation
- vu la délibération du 6 février 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- vu les avis rendus sur le projet de PLU par les Personnes Publiques Associées
- vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur rendus au terme de l'enquête publique tenue à l'automne 2019
- considérant la nécessité de reprendre la procédure de révision du PLU au regard notamment des observations formulées sur le projet de PLU révisé de la part des Personnes Publiques Associées, des observations et requêtes déposées en phase d'enquête publique, de l'évolution du contexte supra-territorial avec notamment en janvier 2020 l'approbation de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCO) Provence Verte Verdon et en juillet 2020 l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte, de porter à la connaissance de la commune de nouvelles études, notamment les cartographies d'aléas d'inondation élaborées par le Syndicat Mixte de la Vallée du Grapreau et l'état du réseau de défense incendie
- vu la tenue d'un nouveau débat sur les orientations générales du PADD le 6 avril 2021
- vu la poursuite de la concertation publique sur le projet de PLU
- vu les nouvelles orientations réglementaires données au projet de PLU en termes de zonage, de règlement, d'OAP et d'emplacements réservés
- vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-J et suivants, et R151-1 et suivants
- vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes,

Et après en avoir délibéré,

DÉCIDE à la majorité des suffrages exprimés : 15 pour,
1 contre (Anne THIBAUT),
1 abstention (Pascal COGORDAN)

- de lire le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.
- d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente.
- de notifier le projet de PLU pour avis à Mr le Préfet du Var, à Mr le Président du Conseil Régional, à Mr le Président du Conseil Départemental, à Mr le Président du Syndicat Mixte de la Provence Verte Verdon, à Mr le Président de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte, à Mr le Président de la Chambre de Commerce

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Le -type et promoteur c ' 1998/2022
Rep. en présence le 15-03-2022
P. 016 le
ID : 863-213809770-36223513-DGMD4_20220610-DF

et d'Industrie du Var, à Mr le Président de la Chambre des Médiers du Var, à Mme le Président de la Chambre d'Agriculture du Var, à Mr le Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, à Mr le Président de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, aux maires des communes limitrophes, à Mr le Président du Syndicat Mixte SCOT Provence Méditerranée, à Mr le Président de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, à Mr le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière, à Mr le Président de l'INAO.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et le dossier sera tenu à disposition du public au service de l'urbanisme.

Fait et délibéré à Méounes-les-Montrieux, les jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme au registre

Nombre de conseillers	
En exercice :	19
Présents :	13
Votants :	17

Le maire,

Jean-Martin GUISTANO



Le secrétaire,

Franck NECCOLETTI

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 069 218200 610-20230112-L-CM04_202305 23

Annexe : bilan de la concertation

1. Les modalités de la concertation.

Les modalités de concertation avec la population sur le projet de PLU avaient été définies comme suit par la délibération du 8 juillet 2014 :

- mise à disposition en mairie d'un "cahier de doléances"
- organisation de réunions publiques sur les différentes phases du PLU
- exposition permanente dans les locaux de la mairie
- mise en ligne des études préliminaires sur le site internet de la commune

Par ailleurs, il a été constitué une commission extra-municipale qui a été étroitement associée à la définition du projet communal.

La concertation publique a été menée tout au long de la procédure de PLU avec notamment :

- une première réunion publique en date du 21 septembre 2015 lors de laquelle ont été présentés le diagnostic territorial et les grands enjeux de la révision du PLU

L'organisation à l'automne 2015 de huit réunions thématiques de la commission extra-municipale, réunions préparatoires à la définition des orientations du PADD (réunions baptisées "les jeudis de Méounes" et lors desquelles de nombreux thèmes ont été traités : habitat, circulation, équipements, commerce, etc....)

- une présentation du projet de PADD à la commission extra-municipale le 15 septembre 2016
- une deuxième réunion publique de présentation de PADD le 7 octobre 2016
- une présentation du projet de traduction réglementaire à la commission extra-municipale le 15 mai 2018
- une troisième réunion publique de présentation du projet de traduction réglementaire le 22 mai 2018

Ces réunions avaient été annoncées par voie d'affichage (affichage papier : panneaux lumineux d'information) ainsi que sur le site internet de la commune.

Les documents présentés lors de ces réunions publiques ont été mis en ligne sur le site internet de la commune après chacune des réunions. Ils ont été très largement consultés puisque l'onglet du site internet permettant l'accès à ces documents a été consulté 1378 fois depuis septembre 2015, date de mise en ligne des premiers documents.

Une nouvelle réunion publique a été organisée le 8 novembre 2022 lors de laquelle les nouvelles orientations du projet de PLU ont été présentées et ont donné lieu à débat avec la population.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Projet de révision du PLU
Rég. n° 15064300-14 15072023
Futelle
ID : 063-210360773-20230512-CCV04_20230512-De

2. Les thématiques traitées dans le cadre de la concertation publique.

Les réunions publiques ont attiré entre une centaine de personnes pour chacune d'entre elles. Elles ont été animées par l'urbaniste en charge de la révision du PLU qui a présenté des supports vidéoprojetés puis ont donné lieu à des questions du public et à des réponses formulées par les élus.

Les différentes thématiques ont été présentées de manière itérative :

- en premier lieu a été présenté le diagnostic (socio-démographique, urbanistique, environnemental, paysager, etc....) qui a permis de dresser un état des lieux des enjeux en présence
- en deuxième lieu a été présenté le PADD qui est la réponse politique que la commune entend donner aux enjeux mis en exergue dans le diagnostic
- et enfin ont été présentées les réponses techniques aux choix politiques, réponses déclinées au travers des O.A.P. du zonage et du règlement.

3. Bilan de l'efficacité de la concertation mise en œuvre.

Un bilan peut être tiré quant à l'efficacité des différentes actions de concertation mises en œuvre tout au long de la procédure.

3.1. Mise à disposition d'un registre.

Le bilan peut être qualifié de positif puisque près de soixante dix observations ont été portées au registre ou adressées par courrier, portant sur des sujets divers (constructibilité des terrains, problèmes de circulation, etc....). Toutes ces observations ont été analysées par le groupe de travail PLU.

3.2. Réunions publiques et débat.

Le bilan peut être qualifié de positif puisque elles ont donné lieu à une bonne participation qui témoigne de la bonne information et de l'intérêt de la population à la démarche engagée. Les débats ont porté tant sur des questions d'ordre général que sur des cas particuliers.

3.3. Mise en ligne des documents.

Le bilan peut être qualifié de très positif. Lors des réunions publiques, de nombreuses personnes s'étaient en amont procuré des éléments par téléchargements ce qui a permis d'enrichir les débats. A noter également que ce mode de concertation permet de toucher un très large public.

Conclusion

La concertation publique a été continue tout au long de la procédure de révision du PLU, dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme (article L. 103-2) et des modalités de concertation définies dans la délibération du 8 juillet 2014.

La commune a associé l'ensemble de la population par des réunions publiques, la possibilité de

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Envoyé en préfecture le 15/06/2023
Reçu en préfecture le 15/06/2023
Publié le 16/06/2023
ID : 253-21895773-20230615-DLPL_20230615-CE

télécharger des documents sur le site internet de la commune, et de nombreux échanges directs. Ces différentes modalités de concertation se sont révélées parfaitement opérantes puisqu'elles ont permis d'informer, d'échanger et de débattre.

Le bilan de la concertation peut donc être qualifié de positif.

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Annexe 5 : liste des organismes consultés

- M. le préfet du Var
- M. le président du conseil régional
- M. le président du conseil départemental
- M. le président du syndicat mixte de la Provence verte Verdon
- M. le président de la communauté d'agglomération de la Provence verte
- M. le président de la chambre de commerce et d'industrie du Var
- M. le président de la chambre des métiers du Var
- Mme le président de la chambre d'agriculture du Var
- M. le président du parc naturel régional de la Sainte Baume
- M. le président de la mission régionale de l'autorité environnementale
- MM. les maires des communes limitrophes
- M. le président du syndicat mixte SCOT Provence Méditerranée
- M. le président de la commission départementale de préservation des espaces naturels et forestiers
- M. le président du centre régional de la propriété forestière
- M. le président de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Dossier n° E23000055/83

Rapport du commissaire enquêteur relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Jean-Claude DUPUIS



8 février 2024

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-
Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

CONCLUSIONS MOTIVEES

Objet de l'enquête et éléments essentiels

Un premier projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 6 février 2019. Le projet a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) pour avis et a ensuite fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 26 octobre au 26 novembre 2019 et au terme de laquelle le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet. Toutefois au regard de certaines évolutions réglementaires, de certaines observations formulées par les PPA et en phase d'enquête publique, la révision du PLU n'a pas été approuvée et la commune a fait le choix de reprendre la procédure au travers d'un réexamen du projet. Ce réexamen a notamment été alimenté par des études complémentaires et des expertises sur la question de la défense incendie et du risque inondation. Par délibération n° 4 en date du 15 mai 2023 le conseil municipal de la commune de Méounes-les-Montrieux a décidé de tirer le bilan de la concertation à la présente délibération, d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

La délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2023 est jointe en annexe 4.

La commune de Méounes dispose d'un PLU approuvé depuis 2006, ce document n'a fait l'objet que d'adaptations mineures au travers de procédures de modification ou de révision simplifiée spécifiques. La commune avait prescrit la révision générale du PLU le 8 juillet 2014 et défini les modalités de concertation publique. Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévu par les dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme a été tenu le 27 décembre 2016. La concertation publique a été continue tout au long de la démarche de révision conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Au terme de cette procédure, la révision du PLU n'a toutefois pas été approuvée du fait :

- De la volonté communale de réétudier certains sujets soulevés dans les avis des personnes publiques associées, notamment la problématique inondation et la problématique de la défense incendie
- De la volonté communale de réétudier certains sujets soulevés en phase d'enquête publique
- De la nécessaire prise en compte des documents de rang supérieur, notamment la révision du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Provence verte Verdon approuvé en janvier 2020 et l'approbation du programme local de l'habitat (PLH) de la Provence verte approuvé en juillet 2020.

Le choix a donc été fait de reprendre la procédure de révision, sur la base notamment de plusieurs expertises et études :

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

- Etudes menées par le syndicat mixte de la vallée du Gapeau sur la problématique inondation,
- Etudes menées par la SAUR sur l'état du réseau de défense incendie
- Etudes sur les incidences du nouveau SCOT et du PLH qui s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.

Dans le cadre de cette reprise de procédure, certaines évolutions ont été apportées au PADD initial débattu en 2016 ; ces évolutions ne remettaient pas en cause ses orientations générales qui étaient simplement amendées mais portaient davantage :

- Sur une redéfinition des perspectives et des objectifs de développement démographique et urbain. Le PADD de 2016 projetait en effet une perspective de développement calée sur un rythme moyen de développement de 1,6% par an et une production moyenne de 17 logements par an. Au regard des nouveaux objectifs définis par le SCOT et le PLH, cette perspective est ramenée sur un rythme moyen de développement de 0,7% par an et une production moyenne de 9 logements par an.
- Sur une intégration dans le PADD d'une nécessaire redéfinition des pièces réglementaires du PLU (zonage , règlement et OAP) au regard notamment de la prise en compte de la loi ALUR, des nouvelles études relatives à l'aléa inondation et du niveau d'équipements publics de certains quartiers(défense incendie).

Dès lors, le PADD a fait l'objet d'un nouveau débat au conseil municipal qui s'est tenu le 6 avril 2021. Les évolutions des pièces réglementaires (zonage, règlement d'urbanisme, orientations d'aménagement et de programmation et emplacements réservés) ont été présentées en concertation publique le 8 novembre 2022

Caractéristiques du projet

Le projet de révision vise à décliner les orientations générales du PADD à savoir :

- Passer d'un système urbain en archipel à la définition d'une véritable trame urbaine
- Réaliser un projet pour le centre-bourg : « du carrefour à la halte »
- Faire du territoire un vecteur de lien social et un levier de développement économique

Pour décliner le PADD quatre principaux objectifs ont été définis :

- Définir une armature urbaine s'appuyant sur les spécificités de chaque quartier et intégrant les projets de développement/équipements,
- Accompagner le développement de nouvelles formes urbaines et la diversification des fonctions locales,
- Désenclaver certains quartiers et accompagner le développement local par la réorganisation de la trame viaire, du stationnement et le soutien aux mobilités alternatives,
- Favoriser les mobilités actives de tous les usagers par des aménagements incitant à la découverte du territoire.

Dessiner une armature urbaine

- Du fait de l'organisation en archipel, la commune connaît des flux de déplacements marqués par une mouvance très fluctuante voire fugitive ; l'organisation des déplacements et la

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

promotion de modes de mobilité alternatifs sont des socles essentiels à un projet de développement à Méounes,

- Plusieurs quartiers résidentiels sont isolés et fonctionnent en vase clos et il semble illusoire de vouloir créer des continuités urbaines du seul fait du relief ; il est ainsi important de veiller à respecter leurs caractéristiques et d'envisager leur rôle à jouer dans le développement local,
- Il convient de valoriser les liens entre les différentes ressources du territoire ; en outre, l'ancrage territorial des usagers du territoire passe avant tout par l'attachement à la nature et aux paysages ainsi qu'aux activités sociales et culturelles.

Une vision prospective pour le centre bourg : du carrefour à la « halte »

L'objectif est d'envisager le centre autrement, comme une véritable « halte » ; il s'agit d'accepter cette position sur un axe très fréquenté et d'envisager des solutions permettant d'en tirer parti (espace public, signalisation, etc....). Par ailleurs, il convient de s'appuyer sur les atouts du centre (son patrimoine, ses activités culturelles, son charme, etc.) et de les valoriser pour soutenir son attractivité. Enfin, la prise en compte des questions de mobilité et de transport devrait favoriser son accessibilité.

- ***Le territoire : vecteur de lien social et levier de développement économique***
 - S'appuyer sur les caractéristiques de chaque quartier de la commune pour définir la trame urbaine (centre, extension, secteurs résidentiels, équipements, etc.)
 - Définir des objectifs fonctionnels des secteurs existants (densification, maintien, implantation d'équipements, etc.) :
 - Centre-bourg fédérateur, à conforter
 - Quartiers résidentiels : densification proportionnelle aux spécificités urbaines et paysagères ainsi qu'à la proximité avec le centre-bourg
 - Activités touristiques à accompagner
 - Soutenir le dynamisme économique et les échanges entre quartiers en répondant aux besoins en nouveaux équipements ou services :
 - ✓ Secteur à vocation d'activités au Nord
 - ✓ Structure d'accueil et logement en entrée de bourg
 - ✓ Densification résidentielle des secteurs proches du bourg
 - ✓ Equipements sportifs
 - ✓ Lieux culturels/institutionnels
 - ✓ Lieux de pratiques collectives (exemple des jardins partagés)
- ***Désenclaver certains quartiers et accompagner le développement local par la réorganisation de la trame viaire, du stationnement et le soutien aux mobilités alternatives***
 - ✓ Compléter le dessin de la trame viaire en adéquation avec les objectifs fonctionnels urbains,
 - ✓ Désenclaver la plaine du Naï par l'est,

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

- ✓ Réaménager les carrefours aux extrémités nord et sud du centre-bourg : gestion et articulation des flux routiers, amorce d'une séquence de ralentissement (passage dans le centre), etc.,
- ✓ Optimiser les aires de stationnements en complétant l'offre des parkings relais par l'aménagement d'une aire entrée sud et dans le centre villageois,
- ✓ Soutenir les modes de mobilité alternatifs à la voiture :
 - Envisager une aire de covoiturage
 - Permettre la circulation des transports en commun aux points stratégiques (centre, projet nord)
 - Stationnement deux roues, notamment dans le centre pour faciliter l'usage et la pratique, l'arrêt de touristes et de sportifs

Soutenir les démarches citoyennes dans le cadre de projets de mobilités alternatives : auto-partage, services collaboratifs, etc.

Avis motivé

Après avoir analysé le projet de révision générale du PLU de Méounes-lès-Montrieux mes conclusions sont les suivantes

En dépit des faiblesses qui sont :

L'absence de notation des numéros de parcelle sur les plans 5.a, 5.b, 5.c du dossier d'enquête,

L'absence de compte rendu des réunions de concertation publique qui aurait permis de valider les remarques négatives de certaines personnes lors de l'enquête publique,

L'absence de réponse à l'avis des personnes publiques associées avant l'enquête publique (excepté la mission régionale d'autorité environnementale).

Compte tenu des points forts suivants :

Participation nombreuse de la population durant les permanences de l'enquête publique liée à une forte attente de la population, compte tenu des circonstances de la révision et du délai entre les évolutions des documents d'urbanisme (plan d'occupation des sols et PLU révisés ou modifiés) ;

- 72 observations ont été relevées sur le registre d'enquête de la mairie ou sur le registre dématérialisé.
- 20 lettres ou dossiers ont été annexés au registre d'enquête

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-les-Montrieux

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude DUPUIS dossier E23000055/83

Elaboration d'un dossier d'enquête publique de qualité, hormis la non identification des parcelles sur les plans ; ce dossier est d'autant apprécié qu'il se situe dans un contexte topographique difficile et qu'il hérite d'une situation urbanistique difficile à faire évoluer.

Réponse pertinente de la commune au procès verbal des observations, notamment dans le domaine de la prévention contre l'incendie et sur la question du risque inondation. IL importe cependant de traiter de manière exhaustive les avis des personnes publiques associées sans omettre l'avis de RTE comme mentionné supra.

Je donne un avis favorable avec réserves à la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Méounes-lès-Montrieux.

Mes réserves sont les suivantes :

- *Identifier les parcelles sur les trois plans du dossier d'enquête publique ;*
- *Aboutir à l'issue des nouvelles études sur un tracé satisfaisant de l'ER15 qui est important dans l'optique du désenclavement ;*
- *Trouver un bon compromis entre les besoins de la commune et les exigences de l'Etat en matière d'énergie renouvelable (parcs photovoltaïques notamment).*