

DEPARTEMENT DU VAR

ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE AU PROJET DE
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE NEOULES**

du mardi 12 septembre 2017 au lundi 16 octobre 2017 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Olivier VILLEDIEU DE TORCY
COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSIONS

1 - Rappel de l'objet de l'enquête, du contenu du dossier et du déroulement

Le plan local d'urbanisme (PLU) est l'expression du projet d'aménagement du territoire de la commune. Les PLU institués par la loi SRU de décembre 2000 ont vocation à se substituer au POS à l'occasion de leur révision.

La mise en révision a été actée par la délibération n°2014-96 du conseil municipal en date du 29 septembre 2014.

Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté par le conseil municipal de Néoules en séance du 21 mars 2017. C'est l'objet de la présente enquête.

Le dossier d'enquête comprend 3 ensembles de documents

Le projet de PLU

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement (parties écrite et graphique)
- Annexes générales

La procédure PLU

- Concertation (avec le public, les agriculteurs, les Personnes Publiques Associées)
- Bilan de la concertation et Arrêt du projet de PLU
- Avis des PPA

Les pièces complémentaires liées à l'enquête

- Désignation CE, arrêté portant ouverture de l'enquête, mesures de publicité.

Le déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté temporaire n°2017-66 en date du 26 juillet 2017 de la commune de Néoules, l'enquête publique s'est déroulée du 12 septembre 2017 au 16 octobre 2017 inclus, soit pendant 35 jours.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public en mairie de Néoules aux horaires d'ouverture du public. Les pièces du dossier étaient consultables également sur le site internet de la commune.

Les observations, propositions et contre-propositions ont été adressées par correspondance à la mairie de Néoules, à l'intention du commissaire enquêteur, ou ont été consignées sur le registre, ou encore ont été adressées par courrier électronique envoyé à plu@neoules.fr.

Toutes les observations exprimées par le public ont été consultables en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a assuré en mairie de Néoules les permanences suivantes :

- mardi 12 septembre 9h00 à 12h00
- samedi 16 septembre 9h00 à 12h00
- jeudi 21 septembre 17h00 à 20h00
- mardi 26 septembre 9h00 à 12h00 et 14h00 à 17h00
- lundi 02 octobre 14h00 à 17h00
- samedi 07 octobre 9h00 à 12h00
- lundi 16 octobre 14h00 à 17h00

Il est à noter que le nombre, les dates et la durée des permanences ont été très correctement estimés, ce qui a permis de recevoir sans aucun temps mort le nombreux public venu rencontrer le commissaire enquêteur. La permanence du lundi 02 octobre a dû être prolongée de 30 mn et celle du samedi 07 octobre de 1h30mn.

Le commissaire enquêteur a analysé :

Observations orales : 58

Documents écrits : 45

2 – Avis du commissaire enquêteur

Le dossier a été présenté au commissaire enquêteur par M. Jacquin chef du service urbanisme puis par M. le Maire de Néoules. Le commissaire enquêteur s'est imprégné des différentes pièces dudit dossier pour se l'approprier et a effectué par la suite une visite de la commune guidée par M. Elie, adjoint délégué à l'urbanisme.

Son jugement et son avis se sont peu à peu affinés au regard :

- de la rencontre avec le public
- de l'analyse de la concertation préalable et l'avis des PPA
- la réponse de la commune sur tous les points soulevés dans le rapport de synthèse

Il considère que :

2.1 Avis sur la forme

Publicité :

L'ensemble des obligations réglementaires a été satisfait

Contenu du dossier :

Il est conforme aux prescriptions et de lecture aisée.

Déroulement de l'enquête :

Les permanences au nombre de 8 étaient suffisamment dimensionnées pour recevoir le public dans de bonnes conditions. Elles se sont déroulées dans le calme, sans aucun incident de nature

à porter atteinte au bon déroulement. Deux d'entre elles ont dû être prolongées en raison de l'affluence du public.

La participation du public a été forte. Il est à noter qu'aucune association ou collectif de résidents ne s'est exprimé.

2.2 Avis sur le fond

Le bilan de la concertation fait ressortir le désir très largement partagé de la population de préserver le cadre de vie rural existant à Néoules. Le projet de PLU répond bien à cette attente dans la continuité de l'ancien POS. L'équation surface constructible- nombre de logements possibles – augmentation de la population – capacité des équipements publics paraît équilibrée. L'accroissement de la zone UA traduit une volonté légitime de densifier le village et de lui donner toute l'attractivité qu'il mérite. C'est la première orientation du PADD. Ceci devrait impliquer de généraliser le niveau R+2 de construction, en privilégiant l'élévation en hauteur et la création d'espaces verts plutôt que l'étalement au sol.

Le volet déplacements et transports du rapport de présentation manque un peu de consistance. Cela concerne pourtant un aspect crucial de la qualité de vie en zone urbaine. Il mériterait d'être étoffé pour mieux projeter les choix à opérer, dans un quartier en renouvellement urbain, en matière de circulation automobile, zone de rencontre, déplacements doux, stationnement (réserve 1). Il est ainsi logique de mieux justifier la création des ER 8 et ER 7, en particulier de ce dernier qui fait l'objet d'une contestation (réserve 2).

Je soutiens l'OAP n°2 « Extension sud-ouest du village ». Toutefois je note un certain manque de cohérence entre la délimitation du futur « cœur de village » (rapport de présentation p. 49) et l'homogénéité des constructions à R+1 que prévoit l'OAP sur son emprise. Il semblerait plus logique que la partie de l'OAP incluse dans le futur cœur de village puisse accueillir des constructions de niveau R+2 (recommandation 1).

3 - Les observations exprimées par le public

Le large consensus sur l'aménagement et le développement durable de la commune conduit à ce que les remarques exprimées par le public se rapportent presque toutes à des préoccupations individuelles liées à la constructibilité des parcelles propriété de chacun.

Les observations prennent ainsi le plus souvent la forme de requêtes qui ont été présentées de façon exhaustive à la commune pour avis. J'ai pour chacune donné personnellement mon avis à la suite de celui de la commune.

Celles qui ont reçu un avis favorable entraînant une modification du projet de PLU concernent

- l'ajustement de la surface constructible autorisée aux possibilités offertes par le règlement de la zone (recommandation 2 et 3)
- l'aménagement du règlement concernant les places de parking en zone UCg (recommandation 4)
- le déplacement d'un gabarit de construction pour le rapprocher de l'accès existant (recommandation 5)
- la modification de l'emplacement d'un passage piéton dans l'OAP n°1 afin de préserver un élément de patrimoine (recommandation 6)

- la modification de la délimitation entre les zones UA et UAj pour j'ajuster à la réalité de l'existant (réserve 3) et pour ne pas obérer les possibilités d'extension en zone UA (recommandation 7)
- la modification du tracé de l'EBC sur certaines parcelles en l'ajustant à la réalité du boisement existant, sans en réduire la superficie et en préservant les beaux sujets (recommandations 8 à 12)
- la suppression d'un EBC en zone N afin de permettre des activités agro-sylvo-pastorales (recommandation 13)
- le rétablissement du tracé d'un EBC existant pour préserver la qualité d'un site (recommandation 14)
- la délimitation de la zone A sur le domaine de Trians et le traitement du cas des cabanons forestiers (recommandation 15)
- identification d'un nouveau secteur sur lequel les constructions devront supporter un vide sanitaire d'au moins 0.60 m (recommandation 16)

Je soutiens personnellement la requête ancienne d'intégrer en secteur Nh une parcelle située en zone N (recommandation 17).

Je ne soutiens pas l'avis de la commune pour ce qui concerne le classement en zone UBg des petites parcelles situées au nord de la zone « les Aires ». A mon sens, leur déclassement de la zone UA au POS ne se justifie ni pour des raisons de surdensité, ni pour des raisons d'esthétique urbanistique. Je propose un classement zone UA assorti du retrait nécessaire par rapport aux voiries (réserve 4).

4 – Corrections à apporter hors enquête publique

La commissaire enquêteur souhaite que la commune apporte à son projet de PLU la correction des erreurs matérielles identifiées au paragraphe 9.1.1 du rapport d'enquête ainsi que les modifications pour lesquelles elle s'est engagée dans sa réponse à l'Etat (para 9.1.2).

AVIS MOTIVE

Au terme de cette enquête publique qui a été menée avec diligence et équité, après avoir analysé l'ensemble du dossier, reçu toutes les personnes qui se sont présentées, et avoir répondu à toutes les observations :

et compte tenu de :

- la régularité de l'enquête publique qui s'est déroulée sans incident,
- l'information qui a été faite conformément aux prescriptions réglementaires,
- le certificat d'affichage attestant le respect de cette obligation
- l'ensemble des observations qui ont visé à l'amélioration du PLU (demande d'informations, de précisions, requêtes)

- ma propre analyse de ces observations
- la réponse de la commune et des différentes modifications qu'elle s'engage à apporter à son projet
- de ma propre analyse du projet du PLU

J'émet un avis FAVORABLE au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME de La commune de NEOULES avec les réserves et recommandations suivantes :

Réserve 1 : Compléter le dossier sur le volet déplacements transports

- faire apparaître les conséquences sur les déplacements urbains de l'accroissement de la population et de la densification de centre-ville
- concevoir le partage entre les différents modes de transports (automobile dont électrique, piétonniers, vélo, transports collectifs scolaires, co-voiturage,...)
- évaluer les besoins pour l'architecture de la voirie et le stationnement.

Reserve 2 : Justifier l'ER 7

- justifier la création de cet emplacement réservé alors qu'existait au POS depuis 25 ans un emplacement réservé situé à proximité immédiate dont la raison était le raccordement de deux mêmes rues.

Reserve 3 : Restaurer le classement en zone UA de parcelles classées par erreur en UAj

- Reclasser en zone UA les parcelles C 440-441-487-486-485-443

Réserve 4 : Restaurer le classement de parcelles en zone UA

- classer les parcelles C330, C333, C542, C543, C546 et C547 en zone UA au sein d'un secteur UA_g dont le gabarit ne laissera que le retrait nécessaire vis-à-vis de la nouvelle voirie.

Recommandations

- 1- Permettre que la portion de l'OAP n°2 comprise dans le périmètre du futur « cœur de village » puisse accueillir des constructions de niveau R+2.
- 2- Ajouter un gabarit de construction sur la parcelle A 1358
- 3- Ajouter un 3^{ème} gabarit de construction sur la parcelle A 578.

- 4- Modifier le règlement Zone UCg comme suit :
 - réduire le nombre d'emplacements de stationnement à 1 par logement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics
 - réduire le coefficient « Espaces Libres » pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics
- 5- Déplacer vers le nord un des polygones sur la parcelle A 450 pour le rapprocher du chemin existant.
- 6- Modifier l'emplacement du futur passage piéton dans le nouveau bâtiment prévu à l'OAP « Axe Château –Mairie »
- 7- Corriger sur le document graphique la délimitation entre les zones UA et UAj sur les parcelles 117 et 127, de manière à permettre une extension de l'habitation existante.
- 8- Modifier le tracé de l'EBC sur la parcelle A 1583
- 9- Modifier le tracé de l'EBC sur la parcelle 368
- 10- Déplacer le tracé de l'EBC sur les parcelles D 169 et D170
- 11- Modifier le tracé de la zone N sur la parcelle 159
- 12- Modifier le tracé de l'EBC sur les parcelles 310 et 322
- 13- Retirer l'EBC sur les parcelles A105, A120, A121 et A124
- 14- Rétablir le zonage de l'EBC du chemin de la Servette (parcelle D 284 et voisines)
- 15- Restaurer le zonage de la zone A tel que figurant au POS sur les parcelles 258, 257 et 713 (Domaine de Trians) avec autorisation de changement de destination pour le premier cabanon. Pas de changement de destination pour le second cabanon qui conserve sa pastille mais reste enclavé dans la zone N.
- 16- Identifier sur le document graphique en Zone UC (lieu-dit Font Gayau) le secteur sur lequel les constructions devront supporter un vide sanitaire d'au moins 0.60 m.
- 17- Classer la parcelle A 108 en secteur Nh.

A Cuers, le mardi 14 novembre 2017

Olivier VILLEDIEU DE TORCY