

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE GAREOULT

ENQUETE PUBLIQUE
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Du LUNDI 10 OCTOBRE au JEUDI 10 NOVEMBRE 2016

RAPPORT D'ENQUETE

Régine COULON
Commissaire Enquêteur



ANNEXES

REGISTRE D'ENQUETE

CHEMISE 1

- Délibération du 13.11.2002
- Délibération du 18.05.2016
- Arrêté du 19.09.2016
- Désignation commissaire-enquêteur du 18.07.2016

CHEMISE 2

- PV DE SYNTHESE
- REPONSES AUX ADMINISTRÉS
- REPONSES AUX PPA
- COURRIER COMMUNE DU 23.11.2016 (relative aux corrections ER)
- SCHEMA COMPENSATION

CHEMISE 3

- COMPTE-RENDU REUNION DU 26.11.2015
- COMPTE-RENDU REUNION PPA DU 21.03.2016
- COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE DU 21.03.2016

CHEMISE 4

- COURRIERS D'ENVOI AUX PPA

CHEMISE 5

- COURRIERS REPONSES DES PPA

CHEMISE 6

- JOURNAUX VAR MATIN ET MARSEILLAISE DES 23.09.2016 et 13.10.2016
- CERTIFICAT D'AFFICHAGE
- PV CONSTAT D'AFFICHAGE

CHEMISE 7

- COURRIERS DES ADMINISTRÉS numérotés de 1 à 40
+ photo déposée par Me HENDRIX

CHEMISE 8

- DOSSIER PLU

CHEMISE 9

- DOSSIER PLU - PLANS

Je vous prie Régine COLLON. précise
que la page 25 est manquante, il
s'agit d'une erreur matérielle dans
la numérotation et en aucun cas
d'oubli d'une page.

Fait à Garcinville le 3.12.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Régine COLLON', written in a cursive style with a large flourish at the end.

Je soussignée Régine COULON, désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon pour diriger l'enquête relative au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Garéoult.

1 – OBJET DE L'ENQUETE – CADRE JURIDIQUE

1.1 - OBJET DE L'ENQUETE

- Le POS actuel a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 mars 1980. Depuis cette date, plusieurs modifications du POS :
- Le 12 avril 1985, modification du POS par délibération du Conseil Municipal.
- Le 2 février 1993, modification du POS par délibération du Conseil Municipal.
- Le 18 mai 1994, modification du POS par délibération du Conseil Municipal.
- Le 28 décembre 2005, approbation d'une révision simplifiée du POS par délibération du Conseil Municipal
- Le 21 Février 2007, révision simplifiée du POS par délibération du Conseil Municipal
- Le 30 novembre 2009, approbation d'une révision simplifiée du POS par délibération du Conseil Municipal.
- Le 16 avril 2004, approbation d'une révision simplifiée du POS par délibération du Conseil Municipal.

- Le 13 novembre 2002, par délibération, le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre l'élaboration du PLU.
- Le 9 février 2016, le Conseil Municipal a débattu sur le PADD.
- Le 18 mai 2016, par délibération N°5 le Conseil Municipal arrête le projet du plan local d'urbanisme.

1.2 - CADRE JURIDIQUE

En application des textes législatifs et réglementaires, l'arrêt de projet du PLU a été prescrit par délibération N°5 du 18 mai 2016.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n° 113 de Monsieur le Maire de Garéoult en date du 19 septembre 2016.

- Loi 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens
- Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-7 et suivants
- Code de l'urbanisme : articles L.123.10 et R 123.19

2 – OBJECTIFS DU PROJET

2.1 – OBJECTIFS DU PROJET

La délibération du 13 novembre 2002 prescrivant la transformation du POS en PLU et définissant les modalités de déroulement d'une concertation durant tout le temps de l'élaboration du projet rappelle les objectifs de l'élaboration du PLU :

- Maîtriser le rythme du développement démographique et urbain
- Répondre aux problèmes de circulation et de stationnement

- Protéger les espaces boisés et espaces naturels (esprit loi S.R.U)
- Développer l'activité artisanale et commerciale
- Permettre un développement d'accueil touristique
- Adapter les équipements publics et culturels à la croissance souhaitée
- Prendre en compte les zones à risques

La délibération n°5 du 18 mai 2016 arrête le projet d'urbanisme et rappelle :

- Les différentes étapes de la concertation et réunions associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants des professions agricoles.
- Les réunions de concertation avec les personnes publiques associées et la population se sont tenues les 6 décembre 2010, 26 novembre 2015 et 21 mars 2016 et ont porté sur le diagnostic, le PADD, le projet de zonage et de règlement (CR réunions du 21.03.2016 annexés)
- Le projet de zonage et le règlement ont été mis à la disposition du public durant un mois du 4 au 29 avril 2016.

Cette délibération précise que l'examen des observations portées a permis de faire évoluer positivement le projet de PLU.

Dans cette même délibération, il est précisé que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées.

Une réunion publique a été organisée le 26 novembre 2015 au cours de laquelle sont présentés le règlement et zonage du PLU, au cours de cette réunion sont rappelées les orientations du PADD (CR réunion du 26.11.2015 annexé).

2.1.1 – Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 - o Une enveloppe urbaine constante
 - o Un nouveau quartier en entrée de ville pour un projet urbain à l'horizon 2030, les Cros de Garéoult
 - o Le renouvellement urbain dans les quartiers proches du centre et un cadre de vie préservé dans les espaces les plus éloignés
 - o L'ouverture à l'urbanisation de la colline de Caraya tout en conservant son écrin de verdure
 - o Des équipements qui restructurent l'enveloppe urbaine
 - o Renforcer l'attractivité de Garéoult
 - o Identifier les zones à risques et préserver le patrimoine nature
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - OAP 1 : Le quartier « Les Cros » et la Porte d'Azur
 - OAP 2 : Caraya
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - Le document de PLU doit être compatible avec les orientations du document de

SCoT approuvé en janvier 2014. Le SCoT est actuellement en cours de révision. Il s'agit d'un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale présentant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans une perspective de développement durable. Le SCoT est un document majeur avec lequel le PADD et le PLU doivent être compatibles.

- Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
Il a été approuvé le 3 décembre 2015 et fixe pour une période de 6 ans, c'est un document de planification qui détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.
L'évaluation de la compatibilité du PLU avec les mesures du SDAGE 2016-2021 est réalisée dans l'évaluation environnementale.
- Le Programme local de l'Habitat (PLH)
La commune n'est pas concernée par un programme local de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes du Val d'Issole.
- Le Schéma Régional de cohérence écologique (SRCE)
Ce document identifie un réservoir de biodiversité sur le territoire communal, le massif de la Loube, la trame verte et bleue (TVB) identifie ce même massif.

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par décision E16000047/83 du 26 juillet 2016, Monsieur le président du tribunal Administratif m'a désignée comme commissaire-enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

2.2 – MISE EN PLACE

- J'ai pris contact avec Monsieur Mazot, responsable du Service Urbanisme, pour fixer un rendez-vous d'organisation de l'enquête.
- J'ai rencontré, le 5 août, Monsieur le maire de Garéoult, Monsieur Gérard Fabre Monsieur Mazzocchi 1^{er} adjoint délégué au PLU, Monsieur Mazot, responsable du Service Urbanisme pour l'exposé des grands principes du PLU. Le dossier complet m'a été remis ce jour-là pour étude avant ouverture de l'enquête.
- Le 16 septembre 2016, un rendez-vous était organisé avec Monsieur le Maire, Monsieur Mazot, responsable du service urbanisme et le cabinet BEGEAT pour compléter la mise en place et fixer les dates de permanence.
- Le 3 octobre 2016, accompagnée de Monsieur Mazzocchi et de Monsieur Mazot, j'ai visité trois sites importants de l'élaboration du PLU, la Porte d'Azur, la zone de Caraya, la zone des Cros.

- Le 7 octobre 2016, j'ai parcouru seule la commune de Garéoult pour m'imprégner du site et de ses caractéristiques et me suis assuré que toutes les dispositions avaient été prises concernant l'affichage.
- Le 10 novembre après-midi, je me suis à nouveau rendue avec Monsieur Mazot sur des points précis de la commune, suite aux dernières remarques des administrés.

Toutes les pièces du dossier ont été signées ce 7 octobre 2016.

- Le 10 octobre 2016, avant l'ouverture de la première permanence, j'ai contrôlé l'affichage et le dossier.

2.3 – INFORMATION DU PUBLIC

- J'ai constaté sur place, pendant toute la durée de l'enquête, l'affichage de l'avis d'enquête sur les divers panneaux de la commune et sur le site de la commune, constat d'huissier a été dressé.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de Garéoult et aux dispositions légales, une première publication a eu lieu le 23 septembre 2016 dans les journaux « Var Matin » et « La Marseillaise ». Cette parution a été renouvelée dans ces deux journaux, le 13 octobre 2016.

Ces journaux et insertions correspondants ont été visés par mes soins et joints au dossier.

Il est à noter que le dossier était consultable sur le site de la mairie.

2.4 – MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête a été ouverte le lundi 10 octobre 2016, en mairie de Garéoult. Les pièces du dossier complet de PLU, les avis exprimés des personnes publiques associées à la procédure et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public en mairie de Garéoult, aux jours et heures d'ouverture de la mairie du 10 octobre 2016 au 10 novembre 2016, soit 32 jours.

Le registre d'enquête publique, de 25 pages + textes réglementaires, a été ouvert lors de la première permanence et signé par moi-même.

J'ai siégé personnellement en mairie conformément à l'arrêté municipal N° 113 du 19 septembre 2016 les jours suivants :

- Lundi 10 octobre 2016 de 8h30 à 11h30
- Mardi 18 octobre 2016 de 8h30 à 11h30
- Samedi 22 octobre 2016 de 8h30 à 11h30
- Jeudi 27 octobre 2016 de 13h30 à 17h00
- Vendredi 4 novembre 2016 de 8h30 à 11h30
- Jeudi 10 novembre 2016 de 8h30 à 11h30

2.5 – CLOTURE DE L'ENQUETE

J'ai clôturé l'enquête publique le jeudi 10 novembre 2016 à 17h15.

Le registre d'enquête publique a été arrêté et signé par Monsieur Mazot, responsable du service urbanisme et moi-même.

Au cours de ces permanences, trente personnes se sont présentées mais seulement 7 personnes ont souhaité compléter le registre, j'ai pris en compte les observations, les courriers et documents qui m'ont été adressés ou déposés.

En exécution de l'article 7 de l'arrêté n°113 du 19 septembre 2016 et dans les délais prescrits, j'ai déposé le 3 décembre 2016, le rapport d'enquête et mes conclusions, auxquels étaient joints le registre d'enquête et le dossier complet de l'élaboration du PLU.

Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté.

Les mesures de publicité réglementaires ont été complétées par les informations sur le site de la mairie.

Les panneaux affichés en mairie et sur de nombreux sites accessibles étaient à la disposition du public.

Rendez-vous avec Monsieur le Maire :

- Le 16 novembre 2016 : remise de la synthèse des observations et courriers en présence de Monsieur le Maire et Monsieur MAZOT.
- Le 22 novembre 2016 : réponses de la commune à la synthèse des observations et courriers déposés le 16 novembre 2016, en présence de Monsieur le Maire et Monsieur MAZOT.

Je tiens à remercier Monsieur MAZOT et tous les membres de son service pour leur disponibilité, leur écoute et le travail d'information fourni pendant toute la durée de l'enquête.

Dépôt du rapport : le samedi 3 décembre 2016 en mairie de Garéoult.

3 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune de Garéoult bénéficie d'un climat de type méditerranéen, transition entre le Littoral et le climat du Haut Var.

■ Protection environnementale

- La commune est concernée par trois ZNIEFF terrestres de type II et une ZNIEFF géologique. Ces zones représentent 50% du territoire communal :
 - Montagne de la Loube
 - Plaine de la Roquebrussanne
 - Ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy
 - Vallon de l'Infernet et du Cendrier

- Le Schéma départemental des espaces naturels à enjeux (SDENE), établi en 2007, constitue un inventaire de l'ensemble des zones naturelles qui recense les richesses paysagères, biologiques et patrimoniales.
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
Les éléments de la Trame verte et bleue (TVB) en Provence-Alpes-Côte d'Azur reposent sur une démarche d'intégration :
 - Modélisation de continuités écologiques
 - Prise en compte des enjeux définis dans le cadre des orientations nationales Trame verte et bleue
 - L'intégration de zonages spécifiques à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Garéoult est concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité : le massif de la Loube pour lequel une recherche de mise en état doit être privilégiée, l'Issole, et le ruisseau du cendrier avec un objectif de recherche de préservation et de remise en état.

- Prévention des risques
 - Prévention des risques inondation : la commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) mais par un atlas des zones inondables qui est le document à prendre en compte dans le PLU (ruisseaux du cendrier et Issole). Dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI Argens) 4 zones expansion des crues (ZEC) ont été identifiées sur la commune de Garéoult dont deux prioritaires (issol 04 et 05 sur la carte annexée dans le dossier du PLU)

A noter que la commune de Garéoult dispose d'un schéma directeur de collecte des eaux pluviales réalisé entre 1998 et 2001.

- Risque des feux de forêt : les espaces d'habitats présents dans des espaces boisés possèdent un réseau performant d'équipements de lutte contre les incendies.
- Risque transport de marchandises dangereuses par canalisation : la commune est concernée par la canalisation La Crau-le-Val, transport de gaz qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique par arrêté du 25 mars 2009
- Risque sismique : la commune de Garéoult est soumise à un risque sismique faible, dans ces zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires.
- Risque mouvements de terrain :
 - Le retrait gonflement des argiles : le territoire communal est faiblement exposé au retrait gonflement des argiles

- Ravinement, affaissements et effondrements : le zonage d'aléa est reporté sur le document graphique opposable du PLU (Cf carte des aléas mouvement de terrain annexé dans le dossier du PLU)

3.1 – Caractéristiques de la commune

Garéoult est une commune située dans le centre-ouest du Var entre Brignoles, à 15 km, et Toulon à 38 km. Le territoire est intersecté par deux grands périmètres administratifs :

- La Communauté de communes du Val d'Issole
- Le SCoT de la Provence verte (43 communes)

Garéoult est une commune rurale, la création de la RD 43 et la proximité des grands axes de transport entraîne une évolution démographique au cours des années 60-70.

3.1.1 – Site

La commune de Garéoult appartient au Val d'Issole caractérisé par un relief vallonné de collines boisées où pointent les affleurements calcaires, entre lesquelles s'ouvrent des étendues viticoles au pied des villages.

La commune s'étire sur 1575 ha. La partie Nord présente un relief collinaire variant entre 400 et 650 mètres d'altitude. La partie Sud est occupée par la vallée de l'Issole, l'altitude descend à 322 mètres au point le plus bas.

Entre ces deux espaces, la colline de Précauvet culmine à 400 mètres, la colline de Saint-Médard à 347 mètres et le quartier des Clos avoisine les 370 mètres d'altitude.

3.1.2 – Population

La commune comptait, lors du dernier recensement en 2012, 5486 habitants. L'évolution démographique a débuté dans les années 60 avec la création de la RD 34, elle atteint des niveaux élevés avec une forte hausse durant les années 1975, ceci jusqu'en 1999 pour ralentir en 2000 avec une hausse de 1,5 % et de s'inverser avec un taux de - 0,1 % pendant la période 2007-2012.

Cette population est vieillissante, il y a plus de plus de 60 ans.

Conforme aux objectifs du SCoT de la Provence Verte, la croissance démographique correspond à environ 8000 habitants à l'horizon 2035.

Néanmoins, la commune ayant connu un taux de variation négatif entre 2007 et 2012, les élus souhaitent attirer de nouveaux habitants. C'est pourquoi, la commune se fixe un objectif démographique, à considérer comme un plafond maximal, porté à hauteur de 10000 habitants.

A souligner que l'objectif démographique du PLU de Garéoult reste globalement cohérent avec celui du SCoT de la Provence Verte.

3.1.3 – Habitat et Logement

En constante augmentation depuis les années 60, le nombre de logements a été multiplié par 7 sur la commune en près de 50 ans.

En 2012, la commune comptait 2705 logements répartis comme suit :

- 84 % de résidences principales, soit 2279 logements
- 10 % de résidences secondaires, soit 277 logements
- 6 % de logements vacants, soit 149 logements

En 2012, la commune de Garéoult compte 71 logements sociaux.

La communauté de communes du Val d'Issole ne dispose pas de Plan local de l'habitat.

Le projet de PLU de Garéoult prévoit des mesures règlementaires favorisant la production de logements locatifs sociaux.

La croissance du nombre de logements (multiplication par 7 en 50 ans) explique l'étalement de l'urbanisation qui s'est effectué sur le territoire de Garéoult.

Les enjeux du PLU en matière d'urbanisation :

- Conserver son enveloppe urbaine existante en délimitant avec précision les zones constructibles
- Identifier clairement une zone d'extension urbaine et future, et définir clairement sa vocation.

3.1.4 – Occupation des sols

La superficie du territoire communal est de 1575 ha divisés en trois parties :

- Espaces artificialisés : 491,3 ha
- Espaces agricoles : 490 ha
- Espaces naturels et forestiers : 593,7 ha

3.1.5 – Tissu économique

Pôle économique :

L'économie de Garéoult se structure autour des activités résidentielles (commerce, bâtiment, services aux particuliers, administrations, éducation, santé....)

Garéoult dispose d'une zone artisanale identifiée au SCoT de la Provence Verte, mais celle-ci éloignée du centre-ville ne peut accueillir d'activité commerciale.

Le SCoT souhaite conforter l'attractivité commerciale du pôle Rocbaron-Garéoult par une offre adaptée à l'échelle de leur bassin de vie respectif.

C'est pourquoi le SCoT prévoit la création d'une nouvelle zone économique : Garéoult est identifié commune d'accueil d'une ZACOM au lieu-dit Les Cros.

3.1.6 - Agriculture

L'activité agricole est encore bien présente à Garéoult et fortement liée à celle des communes du Val d'Issole :

La viticulture - l'huile d'olive - le sylvopastoralisme - la culture du pois chiche

La surface agricole utilisée diminue et passe de 43 ha en 1998 à 21 ha en 2010.
En 2015, Garéoult comptabilise 15 exploitations agricoles.

La commune dispose d'un terroir de qualité qui a fait l'objet de diverses labellisations :
4 indications géographiques protégées IGP :
2 appellations d'origine contrôlée AOC et appellation d'origine protégée AOP
sont présentes : coteaux varois en Provence et huile d'olive de Provence
3 agriculteurs Bio

3.1.7 - Le tourisme

La situation privilégiée de Garéoult a favorisé le tourisme au village. La commune dispose d'un patrimoine provençal de qualité mais aussi des fêtes traditionnelles. Le tourisme est avant tout familial, l'hébergement touristique s'est développé dans le village et les quartiers résidentiels : meublés de tourisme, chambres d'hôtes, et surtout 277 résidences secondaires. La commune ne dispose pas d'hôtel, de résidence de tourisme, de village de vacances, ni de camping ou d'hébergement de plein air.

3.1.8 - Les réseaux de communication

La commune de Garéoult jouit d'une localisation stratégique :
A moins de 20 km de Brignoles, et donc de l'échangeur A8 reliant les plus grandes agglomérations PACA : Marseille, Aix et Nice.
A moins de 15 km de Cuers, et de l'A57 reliant l'agglomération de Toulon.

3.1.9 - Les réseaux d'eau

La commune est autonome pour sa production d'eau potable. Elle est alimentée en totalité par des prélèvements souterrains (forages communaux). L'eau est puisée, à la source de la Fontaine de Clastre. Cette eau de source est refoulée vers deux réservoirs d'une capacité de 1750 m³ et localisés aux Clos et vers le réservoir Saint-Martin (200m³).

Un nouveau forage profond de 600m viendra prochainement en complément et permettra de réduire les prélèvements sur le puits et le forage de Fontaine de Clastre qui impactent le débit de l'Issole.

Une grande part des espaces habités est en assainissement autonome. Depuis le 1^{er} décembre 2010, la communauté de commune Val d'Issole gère le Service Public d'Assainissement non collectif en régie (SPANC). D'après le rapport annuel 2014 du SPANC, Garéoult comptait 1601 installations d'assainissement non collectif.

4 - COMPOSITION DU DOSSIER DE PROJET PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

4.1 – Dossier de présentation du projet

- Rapport de présentation – document 1

- PADD – document 2
- OAP – document 3
- Règlement – document 4.1.1
- Annexes au règlement – document 4.1.2
 - Lexique
 - Schémas explicatifs
 - Annexe au règlement de la zone A
 - Zone de présomption de prescription archéologique
 - Liste noire des espèces exotiques envahissantes
 - Liste grise des espèces exotiques envahissantes
 - Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var
 - Arrêté préfectoral portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC
 - Etude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologique
 - Identification des éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre architectural
- Liste des emplacements réservés – document 4.1.3
- Annexes générales – document 5 – tome 1
 - Servitudes d'utilité publique
 - Projet de périmètre de droit de préemption urbain
 - Arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures transports terrestres des routes départementales du département du Var
- Annexes générales – document 5 – tome 2
 - Pluvial
 - Déchets
 - Annexe informative – aléa retrait gonflement des argiles
 - Annexe informative - aléa sismique

Plans de zonage

- Plan loupe village – document 4.2.1
- Plan Nord – document 4.2.2
- Plan Sud – document 4.2.3

Servitudes

- Plan des réseaux d'eau – document 4.2.4
- Plan des réseaux d'assainissement – document 4.2.5
- Plan des servitudes d'utilité publique – document 4.2.6

4.2. -Dossier administratif

- Dossier technique mis à l'enquête (objet du 3.4.1 ci-dessus)

délibération du 13 novembre 2002, élaboration du PLU-
délibération n°5 du 18 mai 2016, arrêté du projet de PLU

Pas de remarque à formuler sur la forme et le fond. Ces délibérations répondent aux exigences légales.

- arrêté n°113 du 19 septembre 2016 portant organisation de l'enquête publique
- constat d'huissier d'affichage
- certificat de fin d'affichage

avis d'enquête publiés dans la presse

- « Var matin » 23 septembre 2016
 - « La Marseillaise » 23 septembre
 - « Var matin » 13 octobre
 - « La Marseillaise » 13 octobre
- décision du tribunal administratif portant nomination du Commissaire-enquêteur n°E16000047/83

Notifications aux PPA

- Préfet
- Dréal –
- CDPENAF
- Conseil Régional PACA
- Conseil Départemental du Var
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers du Var
- Chambre d'agriculture du Var
- INAO
- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Syndicat mixte du pays de la Provence Verte
- Communauté de communes du Val d'Issole
- Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume
- Association de protection de l'environnement
- Néoules
- La Roquebrussanne
- Brignoles
- Forcalqueiret
- Rocbaron

Avis des PPA

- Avis de Monsieur le Sous-Préfet
- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la Chambre des métiers
- Avis de la Chambre d'agriculture
- Avis de l'INAO
- Avis de la Communauté de communes Val d'Issole

4.3 – Avis sur le dossier

4.3.1 – Composition du dossier

La composition du dossier n'appelle pas de commentaire particulier. Il contient bien les pièces requises par l'article L151-2 du code de l'urbanisme version 2016, à savoir :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durables
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement
- Annexes
- Emplacements réservés
- Plans de zonage

4.3.2 – Rapport de présentation

Le rapport de présentation, document de 187 pages, est relativement complet et explicite. Il présente en première partie, le contexte géographique, les différentes caractéristiques de la commune en matière de démographie, logements, activités économiques, équipements, réseaux d'où découle une prospective démographique et les besoins en logements. L'état de l'environnement est ensuite particulièrement bien décrit que ce soit, le contexte physique, les risques naturels et technologiques, le cadre de vie, la qualité de vie, le fonctionnement écologique. Les choix retenus sont également bien présentés. Il présente un nombre important de cartes et graphiques, photographies illustrant le propos tenu et les thèses défendues mais la lecture des cartes est parfois incompréhensible du fait de la mauvaise qualité de reproduction de celles-ci et de l'illisibilité des légendes, l'utilisation d'une loupe étant indispensable.

Par ailleurs, le résumé non technique, situé en fin du rapport de présentation, est à mon avis, trop succinct et ne remplit pas de ce fait son rôle. Il doit permettre au lecteur d'entrer dans le vif du sujet et de se faire immédiatement une idée générale de la problématique et des enjeux.

Remarques de la chambre d'agriculture - page 34 : il est indiqué que la plaine agricole est irriguée alors que la commune ne dispose pas de réseaux gravitaires.

La SAU indiquée est celle des exploitations et non la SAU communale.

Les remarques formulées par le public étaient liées à la compensation agricole de l'aménagement de la zone des Cros, jugée difficile à comprendre telle que présentée dans ce document. Il n'y a pas eu d'autres remarques négatives.

4.3.3 – Projet d'aménagement et de développement durable

Document couleur de 19 pages, clair par sa présentation, il décrit bien la vision qu'a la municipalité, de l'avenir de la ville. Il s'articule autour de l'enveloppe urbaine constante, les équipements, l'attractivité de Garéoult, les zones à risques, les objectifs de la consommation de l'espace et les nouveaux projets de la zone des Cros et de Caraya.

A noter toutefois la lecture toujours difficile d'une carte, la légende étant illisible sans loupe.

Pas de remarques négatives formulées par les participants à cette enquête. Ce document n'a jamais été consulté pendant la durée de l'enquête, en ma présence. Je regrette, pour ma part, la description succincte du projet d'aménagement de la Porte d'Azur en quelques lignes insérées dans le paragraphe de description du nouveau quartier de la zone des Cros.

4.3.4 – Orientations d'aménagement et de programmation

Ce document de 23 pages, complète favorablement le document du projet d'aménagement et de développement durable par sa lisibilité à la portée de tous mais aurait mérité d'être un peu plus étoffé pour le projet de la Porte d'Azur. Concernant ce projet, il est à noter une erreur matérielle : la surface est de 0,66 ha et non 6 ha comme mentionnée page 5.

4.3.5 – Le règlement

Le règlement est détaillé et clair. Il fait l'objet de plusieurs demandes de modification en vue de constructibilité.

4.3.6 – Les plans de zonage

Documents de bonne qualité.

Remarques des participants : impossibilité de lecture des numéros des parcelles même avec une loupe.

4.4 - ANALYSE DU DOSSIER

Avis des Personnes publiques associées
19 courriers adressés – 7 courriers en réponse

1) - SOUS-PREFECTURE de BRIGNOLES

Le sous-préfet juge le projet de plan local d'urbanisme globalement satisfaisant mais émet un certain nombre de remarques

Risque d'inondation

- Demande de préciser les conditions d'implantation des constructions autorisées dans les zones Aco pour garantir le bon écoulement des eaux et assurer le bon fonctionnement des zones d'expansion des crues.

Risque d'incendie de forêt

- Demande de préciser les équipements permettant de lutter dans les espaces d'habitats en zones boisées.

Evolution démographique et besoin en foncier

- Demande que soit recherchée une plus grande densité sur la zone 1Aub Caraya tout en tenant compte de l'intégration paysagère.

Le sous-préfet note que le projet de PLU prévoit la production de logements locatifs sociaux supplémentaires.

Zone agricole

- Pour le secteur des Cros, la perte de terrains et la compensation, regrette que le rapport de présentation ne détaille pas l'état initial des parcelles, ni ne démontre le potentiel des espaces retenus. Ce point sera traité par la CDPENAF.

Assainissement

- Demande de compléter le rapport en précisant le nombre de logements actuellement raccordés et l'évaluation du nombre de logements des secteurs raccordables à terme.

Règlement et zonage

- Note que Les secteurs Ntc et Ntv n'apparaissent pas sur les plans Nord, Sud et loupe village. Il en est de même pour la poche Nco quartier Précauvet à l'Est de la commune
- Demande d'ajuster le schéma dans le document OAP zone les Cros pour être en cohérence avec les superficies nouvelles (5ha pour la ZACOM et 8ha pour les logements et les nouveaux équipements publics)
- Demande de corriger la superficie du projet Porte d'Azur (0,6 ha et non 6ha)
- Demande de corriger les documents graphiques de la zone de Caraya en reportant la zone verte tampon proposée en EBC

Remarque : s'il s'agit bien d'un EBC, il conviendrait de réduire la zone 1Aub et de reporter sur les planches graphiques un zonage N avec EBC

La qualité du document est soulignée tout en invitant à prendre en compte les quelques points soulignés.

2) - MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale souligne la nécessité de compléter l'évaluation environnementale sur les points suivants :

Paysage

Le rapport de présentation s'appuie sur l'atlas des paysages du Var et le SCoT et reste descriptif sans déclinaison des enjeux paysagers sur la commune.

- *Recommandation 1* : Compléter l'état initial par une étude paysagère à l'échelle communale avec une analyse des différents points de vue et des illustrations photographiques.

Risques

Parmi les risques majeurs : le principal risque est celui de l'inondation dont l'enjeu est défini comme global et majeur.

Biodiversité

- *Recommandation 2* : Compléter l'analyse de la trame verte et bleue issue du SRCE et du SCoT par une analyse à l'échelle communale.

Synthèse de l'état initial

L'autorité environnementale relève l'absence d'analyse de l'état initial des Zones susceptibles d'être touchées.

- *Recommandation 3* : Compléter l'état initial par l'analyse des différents secteurs étudiés dans le cadre de la recherche de zones à ouvrir à l'urbanisation, notamment sur les aspects biodiversité, paysage et agriculture.

Perspectives démographiques

Il semble, à la lecture du rapport de présentation, que l'objectif démographique ait été établi en fonction du foncier que la collectivité souhaite mobiliser dans le projet de PLU.

- *Recommandation 4* : Définir la surface du foncier à mobiliser en fonction des perspectives démographiques et non l'inverse, afin de garantir une maîtrise de l'étalement urbain telle que prévu dans le PADD.
- *Recommandation 5* : Justifier les perspectives démographiques au regard des tendances des années précédentes et de l'attractivité de la commune.

Foncier mobilisé et densités

L'autorité environnementale relève la faible densité prévisionnelle de la colline de Caraya. Le PLU propose l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs :

Porte d'azur – densité : 200 log/ha

Colline de Caraya – densité : 2 log/ha

Les Cros de Garéoult – densité : 23 log/ha

- *Recommandation 6* : Revoir à la hausse les objectifs de densité pour le secteur Colline de Caraya

Justification du choix des zones impactées

Secteur 1AUa Porte d'Azur

Secteur 1AUb Colline de Caraya
Secteur 2AU Les Cros de Garéoult

- *Recommandation 7* : compléter le chapitre relatif à la justification des choix par une comparaison du scénario retenu avec des scénarios alternatifs en fournissant notamment les raisons du choix opéré au regard des impacts environnementaux.

Effets du plan sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000

L'évolution du POS en PLU se traduit de la façon suivante :

Zone U : + 1 ha
Zone NA : + 9,8 ha
Zone NC : + 78,5 ha
Zone ND : - 89,3 ha

Risques naturels

Les zones à risques sont rendues inconstructibles par le PLU et l'incidence du PLU est ainsi définie comme positive. Pas de recommandation

Agriculture

Le PLU prévoit la suppression de 15ha de zones agricoles afin d'ouvrir à l'urbanisation les zones Les Cros de Garéoult, Colline de Caraya et Porte d'Azur.

- *Recommandation 8* : présenter de façon explicite les surfaces de compensations agricoles et développer une analyse de leur état initial et de leur potentiel agricole.
- *Recommandation 9* : définir des mesures de suivi relative à la mise en place de la compensation agricole.

Biodiversité et paysage

Pas de recommandation

Paysage

- *Recommandation 10* : développer l'analyse des incidences du PLU sur le Paysage et proposer des prescriptions pour assurer une protection des sites à enjeux ainsi identifiés.

3) – CDPENAF

La CDPENAF est défavorable à l'urbanisation du secteur des Cros sur 13,8 ha d'espaces agricoles inclus dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOC Coteaux varois en Provence. Les membres de la commission ont jugé que la compensation agricole proposée n'était pas valable.

Avis défavorable

4) – CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

Avis favorable

5) - CHAMBRE D'AGRICULTURE

La chambre d'agriculture émet un avis défavorable au regard des éléments développés et notamment au regard des remarques formulées sur le projet urbain au lieu-dit Les Cros et émet des observations

- Regrette que les données utilisées pour le diagnostic soient le RGA 2010 et le diagnostic agricole de 2010.
- Il aurait été utile de faire un point sur les projets agricoles des exploitants, 4 besoins exprimés : s'agit-il de projets communaux et/ou d'exploitants ?
- Souligne que l'espace urbanisé compte autant de superficie que l'espace agricole et que de ce fait l'équilibre territorial de la commune est fragile et les enjeux de préservation des espaces agricoles précieux.
- Regrette que le document PLU ne présente pas de comparatif détaillé des surfaces de chaque zone et secteur du PLU arrêté avec le POS (A titre d'illustration : pas de superficie de la zone Aco)
- Préconise la mise en place de zones tampons (haies) lorsqu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou un annexe en zone A.
- Défavorable à l'instauration de bandes enherbées si inexistence ou insuffisance de chemin ou ripisylves pour atteindre les 5m de part et d'autre du cours d'eau. Sans définition claire, cette disposition peut s'appliquer à nombre de parcelles agricoles. Il est demandé que ce point soit retravaillé.
- Projet urbain au lieu-dit Les Cros

La chambre d'agriculture regrette que la consommation de l'espace agricole ne soit pas satisfaisante.
Le projet a pour effet une perte sèche de près de 15ha d'AOC Coteaux Varois.
En matière de compensation, l'équivalence des parcelles de manière qualitative n'est pas démontrée.
La compensation ne se matérialise pas par des actions effectives de compensation et ne permet pas de satisfaire à la question de l'équivalence entre le foncier perdu et le foncier gagné.
Le grenier de réserve identifié en page 19 du rapport de présentation contient des parcelles exploitables mais également exploitées et/ou pâturées.
- Extension du Centre d'Aide pour le Travail au lieu-dit Les Cros – zone Ub

La chambre d'agriculture 83 ne s'oppose pas à ce projet.

- Recalage parcellaire au Jas de Canolles – Zone Ud
Pas d'observation sur ce déclassement.
- Emplacements réservés
Il est demandé que les ER 35 et 55 relatifs à des bassins de rétention impactent le moins possible l'agriculture en termes de consommation et de fragmentation d'espace.
Pour les ER voirie, il convient de limiter l'emprise des projets et retenir la solution la moins impactante.
- Il est demandé que la localisation des EBC n'empiète pas sur du foncier agricole (exploité ou exploitable) notamment le long des cours d'eau.

La Chambre d'Agriculture du Var encourage à la mise en place d'un outil de sécurisation à long terme du foncier agricole à savoir la Zone Agricole Protégée (ZAP)

6) – INAO

Projet Les Cros : pour l'INAO, le terme de compensation ne peut être employé lorsqu'il y a consommation d'aire parcellaire délimitée d'une AOC, puisque ces terroirs viticoles historiques ne sont pas transposables.

Sous réserve que le projet de réserve foncière 2AU au quartier des Cros soit abandonné et que le projet PLU maintienne le classement en zone A de la totalité des parcelles concernées, L'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

7) – COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'ISSOLE

Devant la très grande difficulté pour appliquer l'arrêté du 21 juillet relatif aux systèmes d'assainissement non collectif dont la capacité de traitement est supérieure à 20 équivalents Habitants (EH) soit supérieure à 20 pièces principales, le SPANC suggère de limiter les constructions à 20 pièces principales ou 20 EH dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement non collectif.

C.E : à noter, documents annexés à la réponse de la commune :

- *la déprise agricole du site*
- *résumé et carte de la compensation*
- *historique de la mise en œuvre du sylvopastoralisme*

4.5.- EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 11 – 12 – 29 – 30 – 34 – 45 – 46 correspondent à des élargissements de voies de circulation avec trottoirs et caniveaux pour écoulement des eaux pluviales – largeur de 8 m

L'emplacement réservé 9 correspond à une voie d'accès aux cours de tennis avec places de stationnement – largeur de 8 m

Les emplacements réservés 6 – 16 -21 -23 – 24 – 28 – 31 – 36 – 37 – 38 – 39 - 41 – 42 -47 – 48 – 49 – 51 – 52 - 53 -54 – 57 – 58 correspondent à des voies de circulation avec caniveaux pour écoulement des eaux pluviales – largeur 6 m

L'emplacement réservé 8 correspond à la création d'une voie simple pour permettre la circulation des véhicules d'incendie en crête de la colline de Précauvet – largeur 7 m

L'emplacement réservé 10 correspond à une voie de liaison simple entre la rue Aires des Dames et la rue Fontaine de Clastres – largeur 5 m

L'emplacement réservé 13 correspond à une voie de circulation avec trottoirs et Caniveaux pour écoulement des eaux pluviales – largeur 6 m
Avis CE : la largeur réservée de 6m ne paraît pas suffisante à l'accueil de voie de circulation avec trottoirs

Emplacement réservé 14 : création d'une voie de liaison en zone agricole – 3 m

Emplacement réservé 19 : élargissement de RD 554 du chemin Ste Colombe au Pont sur l'Issole – 9 m

Emplacement réservé 25 – 32 - 43 - 59 : voies de circulation avec trottoirs et caniveaux pour écoulement des eaux pluviales – 7 m

Emplacement réservé 33 - 50 – 60 : voie de circulation avec caniveaux pour écoulement des eaux pluviales – 5 m

Emplacement réservé 56 : voie de circulation avec trottoirs et caniveaux pour écoulement des eaux pluviales – 5 m
Avis CE : la largeur réservée ne paraît pas suffisante à l'accueil d'une voie de circulation avec trottoirs

Emplacement réservé 61 : voie de desserte en zone agricole des Chaberts – 3 m

Emplacement réservé 7 : aménagement et agrandissement de l'espace dédié à la chèvrerie : 12000 m²

Emplacement réservé 15 : création d'un espace public et d'une voie de liaison « Porte d'Azur » au futur quartier Les Cros – 2260 m²

Emplacement réservé 17 : aménagement d'un carrefour au niveau des voies Chemin des Clos/RD 554/rue du 11 Novembre

Emplacement réservé 18 : projet d'un petit espace public rue Ch Sandro – 35 m²

Emplacement réservé 20 : extension du cimetière – 10530m²

Emplacement réservé 26 : aménagement d'un carrefour concernant les voies Les Chaberts/Les Puits/Vincent Scotto – 870m²

Emplacement réservé 27 : amorce d'un projet de voie de désenclavement pour la réalisation de la zone de Caraya – 1200m²

Emplacement réservé 35 : création d'un bassin de rétention – retenue des eaux pluviales en provenance des quartiers Carbasset/Cavières et Issards – 5700 m²

Emplacement réservé 40 : création d'un espace public au niveau de la source St Martin et du carrefour Le Bellegou/Malraux/Blériot – 1200m²

Emplacement réservé 55 : création d'un bassin de rétention – retenue des eaux des ruisseaux St Martin et St Médard, quartier St Pierre – 5700m²

Emplacement réservé 44 : voie de circulation avec trottoirs et caniveaux pour écoulement des eaux pluviales

Avis CE : à noter une erreur dans le tableau de présentation : la largeur n'est pas de 1,50 m mais de 8m – (cf courrier de la mairie en date du 23/11/2016 joint en annexe)

Avis CE : A noter - deux emplacements 62 et 63 non retrouvés sur les plans graphiques : ces emplacements n'existent pas, il s'agit de deux erreurs matérielles (cf courrier de la mairie en date du 23/11/2016 joint en annexe)

Avis CE : Il est à noter que seul l'emplacement réservé 15 a suscité une remarque figurant dans les observations du public, le propriétaire de la parcelle étant directement impacté par cette réservation nécessaire pour la réalisation de l'aménagement de la Porte d'Azur et de la liaison avec la zone des Cros.

Quelques remarques générales concernant les élargissements de voies à 8 m, les administrés craignant ensuite la vitesse excessive.

4.6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

PERSONNES PRESENTES – RECUEIL DES ANNOTATIONS REGISTRE

NOM	NATURE DE L'OBSERVATION	Avis du maître d'ouvrage	Avis Commissaire enquêteur
HENDRIX Caroline	Parcelle A2792 – une partie de la zone Caraya inondable lors des pluies – inquiétude , photo jointe en annexe	Dans le cadre de l'OAP, les dispositions nécessaires seront prises en matière de VRD (voirie et réseaux divers)	S'agissant d'un nouveau quartier, les dispositions seront prises.
LOMBARD Raymond	Incompréhension quant aux terrains inconstructibles proches du village Parcelles St Martin A881, A882, A878	Il s'agit de terres agricoles présentant un risque réel d'inondabilité.	Zonage A à maintenir
BERNARD M et C	Concilier le cadre de vie et le développement économique. Développement des communications : faciliter l'accès à la propriété en préservant l'environnement.	Le PADD et le PLU ont intégré le principe de l'harmonisation du développement économique et du cadre de vie	Pas de remarque à formuler
MOURLAN Christian	Ce projet nous semble démesuré et changera à tout jamais l'esthétique du village. Les vigneron se fient au rapport de la chambre d'agriculture.	L'OAP des Cros sera soumise à des dispositions en matière d'environnement de prescriptions architecturales et du respect du parc arboré et arbustif actuel. La façade historique Nord-Ouest n'est pas impactée par le projet des Cros.	La commune envisage la création d'une ZAP (zone agricole protégée) sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne - Rocbaron
VIOT Françoise VIOT Jean-Baptiste	Cadre de vie : Nous nous opposons à ce projet pour des raisons : agricoles, environnementales, écologie humaine et art de vivre. Deux courriers annexés : Françoise Viot et Jean-Baptiste Viot	Toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnemental. La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de 30 ans. Le seul hectare de vigne cultivé pourra être conservé. En outre la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron	Les règles sont strictes lorsqu'il s'agit d'une zone nouvelle notamment en matière d'environnement . D'autre part, la commune envisage la création d'une zone agricole protégée au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron
HANNEQUART François	Désaccord avec les compensations agricoles, courrier annexé.	La compensation proposée restitue une cinquantaine d'hectares de terres agricolables situées le long de l'Issole, historiquement jardins potagers et maraîchers de Garéoult.	La commune envisage la création d'une ZAP en plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron
GAMBINI Mathieu	Il me serait agréable de pouvoir construire un bâtiment agricole sur ma parcelle 1190 située en zone N (bâtiment lié à mon exploitation agricole)	Le secteur où se situe la parcelle A 1190 sera requalifiée en entrée de ville. Désir de protéger la façade historique Nord-Ouest du village.	Compte-tenu des futurs projets, il est impossible d'envisager un bâtiment sur la parcelle.

4.7 – ETUDE DES COURRIERS

1-GAYTON J.- Parcelle 3287 : souhaite que la zone EBC limite de son terrain soit maintenue

Réponse de la municipalité : l'EBC sera maintenu mais positionné en limite Nord de la zone Ue

C.E : il apparaît logique que l'EBC soit situé en limite de la zone d'activités

2-PASCAL Rémy - SARL JAMES - Parcelle 997 : demande de passage en zone constructible pour leur permettre de créer une maison médicale qui abritera médecins, infirmiers, kinésithérapeute, cabinet de radiologie en complément du laboratoire d'analyses et dentiste existants sur parcelle 996

Réponse de la municipalité : avis favorable puisqu'il s'agit d'un service parapublic répondant aux besoins des usagers. Le bâtiment projeté sera à vocation médicale uniquement.

C.E : avis favorable compte-tenu du projet et uniquement dans ce cas précis de bâtiment à destination médicale et paramédicale

3-GIRAUD Barthélémy - Parcelle 463 : refus de permis de construire

Réponse de la municipalité : procédure en cours, application du futur PLU.

C.E : pas d'avis sur ce refus, compte-tenu de la procédure en cours

4-MICHEL Danielle - parcelle B 3725 grevée d'un EBC : souhaite son déplacement en limite de la zone d'activités existante « le tilleul d'Alfred »

Réponse du maître d'ouvrage : l'EBC sera maintenu mais positionné en limite Nord de la zone Ue

C.E : avis favorable, il m'apparaît logique de placer l'EBC en limite de la zone d'activités

5-KALKOUL Y. - Parcelle 4087 : souhaite le classement en zone constructible

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible au motif qu'il s'agit d'une terre classée en zone agricole.

C.E : avis défavorable – zone agricole

6-LE BRUN Isabelle, LE BRUN Yann - Parcelle B 2705 : souhaite le classement en zone constructible, précise que sa famille avait cédé à la commune, à plusieurs reprises, parties de parcelles pour réaliser le chemin Ste Colombe, puis pour élargir le chemin devenu Bd de la Libération ainsi que l'acceptation d'un pilier EDF au milieu de leur terrain.

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible au motif qu'il s'agit d'une terre classée en zone agricole.

C.E : avis défavorable – zone agricole

7-ALZI ARY Jean-Michel - Parcelles A 262, A 263 : souhaite le classement en zone constructible

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible, terre classée en zone agricole

C.E : avis défavorable – zone agricole

8-GUET-FORQUET Valérie - Parcelle A 2304 : souhaite le classement en zone constructible

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible au motif qu'il s'agit d'une terre classée en zone agricole.

C.E : avis défavorable – zone agricole

9-LOMBARD Jean-Claude - Parcelles D0009 et D0010 : refuse l'espace réservé 15 Porte d'Azur sur ces parcelles.

Réponse de la municipalité : l'emplacement réservé est nécessaire dans le cadre du projet d'ensemble Porte d'Azur/Les Cros. Il n'y a pas d'autre positionnement possible.

C.E : cette parcelle est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement futur de la Porte d'Azur

10-AMBARD Guy - Parcelle C 0529 : cette parcelle fait partie de leur propriété clôturée, souhaite la conserver telle que (elle est intégrée en zone 2 AU Les Cros dans le PLU et jouxte directement leur pavillon).

D'autre part, une servitude de passage de 4m pour entrer sur leur propriété existe, cette servitude est intégrée dans la parcelle 739 du plan de zonage prévu au PLU, Monsieur Ambard souhaite que ce soit rectifié.

Parcelle D 856 en indivision avec Mme Barale Eliane (cf courrier ci-dessous traité)

Réponse de la municipalité : La zone des Cros est classée 2AU mais le propriétaire disposera de la parcelle C529 comme il le souhaite. Aucun impact du PLU sur les servitudes de passage existantes d'une manière générale sur tout le territoire.

C.E : Monsieur AMBARD est propriétaire de la parcelle C529 et il apparaît normal qu'il puisse continuer à en jouir sans qu'aucune construction ne soit mitoyenne avec son habitation et sans avoir à modifier la clôture en place. Il doit conserver la servitude de passage existante sur la parcelle 739 pour l'entrée de sa propriété

11-BARALE Barthélémy, BARALE Eliane née Ambard -Parcelles D 855 et D 856 : les accès prévus pour assurer une jonction porte d'Azur quartier Les Cros traverseraient nos propriétés classées en zone UB aujourd'hui et leur feraient perdre beaucoup de valeur. D'autre part, le cheminement doux laisse envisager un accès piétonnier et nous souhaitons vous alerter compte-tenu du dénivelé (+/- 8 m) entre les parcelles D855 et D856. Un passage entre les parcelles D 950 et C 536 paraît plus logique.

Réponse de la municipalité : il s'agit d'une hypothèse d'accès. Rien de formel. Le document de présentation prévoit un cheminement doux liaison Porte/Les Cros. Cela est nécessaire

C.E : le projet n'est certes pas formalisé à ce jour mais le cheminement doux envisagé traverse plusieurs propriétés et devra faire l'objet d'une étude présentée aux propriétaires.

12-ANOT Simone - Parcelles A 344 et A 345 : souhaite le classement en zone constructible. Elles constituent une dent creuse, l'ensemble des parcelles autour de leur terrain étant construites. Le chemin du puits, ouvert à la circulation publique, semble d'ailleurs constituer la véritable ligne de démarcation entre la zone agricole et la zone construite.

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible, terre classée en zone agricole

C.E : avis défavorable, zone agricole

13-LAURE Henriette, GUEIT Odette - Parcelles C 300 et C 301 – parcelles C 299 et C 298 : souhaite le classement en zone constructible.

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible, terre classée en zone agricole

C.E : avis défavorable, zone agricole

14-BRUNO Nicole Née GIORDANENGO - Parcelles 880 et 195 : souhaite le classement en zone constructible.

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible, terre classée en zone agricole

C.E : avis défavorable, zone agricole

15-GAUCH Brigitte Née GIORDANENGO - Parcelles 880 et 195 : souhaite le classement en zone constructible.

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible au motif qu'il s'agit d'une terre classée en zone agricole.

C.E : avis défavorable – zone agricole

16-BREMOND Charles (courrier architecte Mr MIRAILLES) - Parcelle B 3902 : souhaite le classement en zone constructible. Parcelle se trouvant au milieu d'une zone entièrement construite, zone UB et UBa, à l'Est zone d'activités Ue et rattachée à la zone agricole située au Sud. Cette zone agricole vient se rétrécir tel le centre d'un sablier et séparée de la D554 par un ensemble de constructions individuelles qui interrompt la continuité de la zone agricole. Les parcelles mitoyennes sont appelées à bénéficier de la même correction.

Réponse de la municipalité : classement impossible en zone constructible au motif qu'il s'agit d'une terre classée en zone agricole.

C.E : avis défavorable – zone agricole

17 -MALRIC Jean, MALRIC Romain - Parcelles B 3676 en zone UC et B 3677 en zone UE : souhaite la modification de l'emplacement l'EBC en B 3676 et d'un éventuel reliquat en B 3677, voire supprimé (cf courrier et photos)

Réponse de la municipalité : l'EBC sera maintenu mais positionné en limite Nord de la zone Ue

C.E : je suis favorable au déplacement de l'EBC en limite Nord de la zone d'activités

18-ROUTIER G. - Valoriser, dynamiser, s'agrandir n'est pas une solution sage, inquiet de voir disparaître « le tour des plans ».

Réponse de la municipalité : appréciation personnelle

C.E : pas de demande précise, remarque personnelle

19-NEGRE Jean-Louis (pour la Hoirie NEGRE) - La cave coopérative de Garéoult semble avoir fusionné avec d'autres caves. Cette fusion ne semble pas avoir donné lieu à convocation de l'assemblée générale. La SCA Les Vignerons de la Provence Verte a entrepris une procédure de mise à jour du fichier, la Hoirie Nègre n'a pas été contactée dans ce cadre. Attire l'attention des acteurs dans l'opération programmée « Porte d'Azur », celle-ci doit être effectuée dans un cadre légal rigoureux, en respectant les droits des ayants-droits, membres fondateurs de la société vinicole de Garéoult

Réponse de la municipalité : Les problèmes juridiques de la cave coopérative abandonnée ne concernent ni la commune, ni le PLU

Avis du C.E : pas d'avis à donner sur le litige en cours

20-LIGUORI Simone, SOTTOCASA Nicole - Regrettent le projet d'aménagement de la zone des Cros et l'installation d'une nouvelle zone commerciale, artisanale et résidentielle. Souhaitent garder la beauté de la vue d'ensemble et le village tel qu'il est aujourd'hui.

Réponse de la municipalité : appréciation personnelle. L'OAP des Cros sera soumise à des dispositions en matière d'environnement de prescription architecturale et du respect du parc arboré et arbustif actuel. La façade historique Nord-Ouest n'est pas impactée par le projet des Cros.

Avis du C.E : la zone commerciale des Cros est prévu au SCoT, l'aménagement devra respecter les dispositions en matière d'environnement.

22-AUDIBERT Sébastien, CARMAGNAC J-Pierre, NEUILLY Jacques, BOUTONNET - Zone des Cros : 13,6 ha zone classée en AOP, désaccord sur l'échange compensatoire. Interrogation sur la nécessité de l'élargissement prévu de nombreuses voies ? le choix de l'agrandissement du cimetière , la route passera entre deux murs, pourquoi pas de l'autre côté, entre cimetière et rivière ? Remarques sur le débordement du ruisseau vers le quartier des Chaberts lors d'épisodes de fortes pluies (commune vulnérable aux crues de l'Issole, du Cendrier et du ruisseau du Cros du Laugier).

Réponse de la municipalité : toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). Il n'y a pas vraiment de perte en terres agricoles. La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne cultivé pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une Z.A.P sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron.

Pas d'alternative pour le positionnement du cimetière, toutes les règles légales en la matière seront respectées.

Remarque concernant des travaux et non le PLU.

Avis du C.E : le projet de ZAP répond à la remarque sur la compensation agricole. Quant à l'agrandissement du cimetière, il apparaît impossible de le réaliser près de la rivière. La commune devra prendre en compte une bande de retrait entre la route et le mur de clôture du futur agrandissement du cimetière pour permettre de conserver un espace naturel.

23-TESSON J, SIBBRA N, FONTAINE B : Zone des Cros :

- Que les habitants actuels du quartier ne subissent pas de préjudice à la suite de l'urbanisation la zone des Cros.
- La création d'une nouvelle voie d'accès.
- Que la compensation de terre agricole soit équivalente.
- Développement économique par l'accueil d'entreprise pourvoyeuses d'emplois pérennes sur les secteurs d'activité de l'oenotourisme, de l'écotourisme, de l'ubérisation des services, des services à la personne.

Zone des Carayas :

- Maintien de la colline de Caraya en zone naturelle non constructible et son aménagement en parcours de santé et jardin d'enfants.
- Qu'à l'issue des PRI sur les zones définies comme potentiellement inondables, il soit imposé que le plancher dédié à l'habitation soit d'un niveau d'un mètre au-dessus du niveau 0.
- Il est illogique que le terrain situé à l'angle de la départementale 554 et du chemin Ste Colombe soit maintenu inconstructible.

Assainissement :

- Raccordement à la station d'épuration de Garéoult des zones constructible du triangle avenue Le Bellegou – chemin de Précauvet – départementale 554 pour lesquelles l'assainissement autonome est défavorable.
- Création d'une mini-station écologique à l'extrémité ouest du chemin des Chaberts
- Prévoir un aménagement dédié à du collectif (habitat) maximum R + 2

Réponse de la municipalité : Zone des Cros l'OAP répondra à ces nécessités.

Concernant la colline de Caraya, il y avait deux choix possibles :

- Passage de la zone NA (POS) en zone N (PLU)
- Passage de la zone NA (POS) en zone AU (PLU)

Les principes de la commune étant de ne pas supprimer des droits acquis dans le POS, celle-ci a choisi la deuxième solution c'est-à-dire passage de la zone NA en zone AU (PLU).

Le classement du terrain situé à l'angle de la départementale 554 : classement impossible en zone constructible au motif qu'il s'agit d'une terre classée en zone agricole.

Création d'une mini-station écologique : conformément à la loi SRU les moyens financiers de la commune ne sont pas en adéquation avec ce type d'investissement.

L'OAP de la zone des Cros prévoit un pôle habitat.

Avis du CE : favorable à la solution adoptée pour la colline de Caraya (passage en zone AU) mais en préservant l'environnement avec une zone Nt importante et des aménagements « d'espaces verts » dédiés à la population.

Avis défavorable pour le terrain situé à l'angle de la départementale 554 classé en zone agricole. Selon l'OAP, Le pôle habitat souhaité est bien prévu.

24-Observation n° 1 JAMBEL Muriel - Zone des Cros : perte de terre agricole où se trouvent des terres classées. Considère que la commune a besoin de nouvelles infrastructures et commerces mais zone mal choisie – avis des PPA défavorable.

Réponse de la municipalité : toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocharon.

Avis du CE : le projet de ZAP répond au problème de la compensation agricole

L'emplacement choisi pour les nouvelles infrastructures et commerces semble cohérent compte-tenu de la proximité du centre et des infrastructures déjà existantes.

25-Observations n° 5 anonyme -

Le passage en zone agricole des zones des Cros n'est pas compensé. L'élargissement des routes est-il nécessaire ?

- Nécessité de la création de la zone commerciale ?
- Extension du cimetière : pourquoi pas de l'autre côté ?
- Assainissement : qu'en est-il du passage du tout à l'égout ? ex : quartier des aviateurs.

***Réponse de la municipalité :** toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron.*

L'élargissement des routes est bien sûr une nécessité.

Assainissement : conformément à la loi SRU, les moyens de la commune ne sont pas en adéquation avec ce type d'investissement.

Avis du C.E : Le projet de ZAP répond à la remarque sur la compensation agricole.

L'élargissement des routes ne peut pas être remis en cause, l'adaptation et l'aménagement de trottoirs pour certaines voies paraît indispensable.

(26-Observation n°2 FREART Ch) – (27-Observation n°3) – (28-Observation n°4) – (29-Observation n°6 anonymes) - **Courriers :** 30 - J-Baptiste VIOT - 31-MANIN Agnès - 32-GAMBINI J-Charles- 33-JAMMES Patricia - 34-VIOT Française

Toutes ces observations et courriers reprennent le courrier de Madame VIOT Française :

- Pour la zone des Cros : désaccord total sur l'échange compensatoire des terres agricoles et la perte de vue splendide sur le village liée à la construction de cette zone.
- Qualité du cadre de vie : la création d'une nouvelle zone commerciale entraînera la mort du village et des petits commerces.
- L'élargissement des routes est-il vraiment nécessaire ? Celui-ci entraînera des vitesses excessives, la sécurité des piétons est, quant à elle, liée à la limitation de vitesse
- Agrandissement du cimetière : emplacement mal choisi, la route passera entre 2 murs de cimetière, pourquoi pas de l'autre côté, entre cimetière et rivière ?
- Pas de projet concernant l'élargissement de l'assainissement collectif !

***Réponse de la municipalité :** toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron.*

L'élargissement des routes est bien sûr une nécessité.

Pas d'alternative à l'agrandissement du cimetière prévu, toutes les règles légales en la matière d'études spécifiques sont respectées

Avis du CE : Le projet de ZAP répond à la remarque sur la compensation agricole.

L'élargissement des routes ne peut pas être remis en cause, l'adaptation et l'aménagement de trottoirs pour certaines voies paraît indispensable.

Quant à l'agrandissement du cimetière, il apparaît impossible de le réaliser près de la rivière. La commune devra prendre en compte une bande de retrait entre la route et le mur de clôture du futur agrandissement du cimetière pour permettre de conserver un espace naturel.

35-VIOT Patrick - ce courrier reprend les thèmes exposés précédemment par Madame VIOT

***Réponse de la municipalité :** toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron.*

Avis du CE : le projet de ZAP répond à la remarque sur la compensation agricole.

36-GAIMARD Denis - changement de destination de la zone agricole des Cros, terrains classés en AOP et désaccord sur la compensation.

Réponse de la municipalité : toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron.

Avis du CE : le projet de ZAP répond à la remarque sur la compensation agricole.

37-HANNEQUART François - changement de destination de la zone agricole des Cros, terrains classés en AOP et désaccord sur la compensation

Réponse de la municipalité : toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron.

Avis du CE : le projet de ZAP répond à la remarque sur la compensation agricole.

38-Observation n°7 - SAVOUREUX Evelyne

Observation sur l'augmentation prévue de la population

- Colline de Caraya : ravinement de l'eau en cas de fortes pluies
- Compensation agricole non respectée pour la zone des Cros.
- Zone commerciale alors qu'il existe déjà la Zone d'activités « les clapiers »
- Perte d'identité du village.
-

Réponse de la municipalité : dans le cadre de l'OAP, les dispositions nécessaires seront prises en matière de VRD. Toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron. Perte d'identité du village : subjectif

**Avis du CE : les dispositions seront prises en matière de voiries et réseaux pour la colline de Caraya
Le projet de ZAP répond à la question sur la compensation agricole**

39-Syndicat local des exploitants agricoles du Var - Courrier signé par 12 personnes : Roger TOURREL, Gilles GAIMARD, Patrick MOURLAN, EARL Le vallon de Limbaud, Christian MOURLAN, Fabrice RUIZ, Jean-Charles GAMBINI, Julien BREMOND, Jean-Louis BREMOND, Laurence BREMOND, B-A CUNDALL, Francis TRUC

- Zone des Cros : désaccord total sur l'échange compensatoire. Le changement de destination de terrain agricole sur le territoire n'est pas conforme aux orientations du SCOT surtout qu'il est aggravé par la disparition de terrain classé en AOP. Ces transformations feraient aussi échapper des mesures de protections environnementales qui se traduiraient par la disparition de réglementations indispensables à l'équilibre de la bio-diversité sans pour cela compenser la zone agricole perdue.
- Agrandissement du cimetière aux dépens d'une parcelle de vigne AOP remarquable.
- Souhaitent que le projet soit reconsidéré, les personnes publiques associées ont donné un avis défavorable en justifiant leur refus sur ces échanges non compensatoires

***Avis de la municipalité :** Toutes les dispositions seront prises pour protéger le site des Cros en matière environnementale (voir supra). La plupart des parcelles sont en friche depuis plus de trente ans. Le seul hectare de vigne pourra être conservé. En outre, la commune projette de créer une ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron.*

Avis du CE : Concernant la compensation agricole, le projet de création de ZAP sur la plaine agricole au-delà de la voie rapide La Roquebrussanne-Rocbaron répond favorablement.

La réservation d'un espace pour le futur agrandissement cimetièrre est nécessaire et indispensable.

40-Cabinet LLC Avocats Conseil :

1) Parcelles cadastrées A 697/673 - Représentants de la Hoirie : MICHEL Robert - MICHEL Rita - BUFFE Patrick - THOLLOT Monique -THOLLOT Véronique - CASTAN Alain

2) Parcelle cadastrée A 698 - Représentants de la Hoirie : GOBINO Thierry - GOBINO Janine - GOBINO Michel - RIVERO Yvonne - RIVERO Sylvie - RIVERO Eliane

3) Parcelle cadastrée A 699 - Représentants de la Hoirie : THELOI Cyril - THELOI Céline - FAURE Armelle - FAURE André

4) Parcelles A 2800/2797

Représentants de la Hoirie : NEGRE Jacques - NEGRE Monique - BRETON Marie-Paule - BRETON Marc - NEGRE Jean-Louis - NEGRE Chantal

Zone concernée : « Les Carayas » : Le secteur des Carayas situé en continuité de zones urbanisées aurait dû faire l'objet d'un classement en zone U.

Sans remettre en cause le parti d'urbanisme adopté et pour éviter tout arbitraire, la partie du secteur concerné classé en zone Nt mériterait d'être réduite d'au moins de moitié.

Remarques complémentaires des personnes concernées : Le PADD prévoit pour cette zone une densité modérée de construction (6 logements à l'hectare) outre la servitude d'espace boisé classé (EBC).

Rappelons à ce stade que le PADD n'a pas de valeur règlementaire mais constitue la « colonne vertébrale » du PLU en exprimant la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 ans à venir. Sur les OAP, aucun enjeu environnemental n'a été identifié, il offre l'opportunité de créer de nouveaux logements.

L'OAP n°2 évoque la volonté de conserver le caractère résidentiel, dans le même temps, l'objectif consiste à franchir le cap des 8000 habitants sur le territoire communal. Il est néanmoins précisé que la commune a besoin de nouveaux logements. Il est évoqué une « demande bien ciblée de grands logements sur de vastes terrains à dominante naturelle »

Une telle orientation étant contraire aux principes dégagés par les lois SRU et ALUR
Le potentiel de construction est estimé à 20 environ

Ces projections ne sont pas cohérentes avec les orientations du PADD qui projette 6 logements par hectare, proportion qui correspond approximativement aux zones urbanisées voisines. Ainsi, sur un peu plus de 8 ha de terrains classés en zone 1AUb, le nombre de constructions projetées devrait atteindre 50 (et non pas 20).

Dans ces conditions, l'OAP n°2 doit être revue pour une parfaite cohérence avec le PADD, sauf à fragiliser le PLU dans son ensemble si une telle contradiction était maintenue.

Remarques sur le règlement et les documents graphiques :

Secteur concerné : zone 1Aub (8 ha environ) zone Nt (près de 5 ha).

Les documents graphiques ne font apparaître aucune servitude d'EBC, laquelle est pourtant mentionnée dans le PADD mais également l'OAP n°2. Cette servitude ne se justifie pas au demeurant pas.

Le règlement de la zone 1Aub autorise les constructions à condition de respecter les OAP. Les règles d'urbanisme à cette zone permettraient aisément la réalisation d'une cinquantaine de constructions dans le secteur des Carayas, seule l'OAP n°2 en contradiction avec le PADD limite l'urbanisation à 20 constructions.

Force est de constater qu'une modification de cette OAP s'impose en l'espèce sauf à entacher d'illégalité le PLU s'il était approuvé en l'état.

Sur les principes dégagés par la loi SRU et la loi ALUR et leur application :

Le PADD et l'OAP n°2 se contredisent s'agissant de la densité des constructions admises dans la zone considérée

La faible densité prévue dans cette zone s'avère contraire aux objectifs définis par la loi SRU et la loi ALUR.

Il serait opportun de permettre dans le secteur des Carayas une densification plus importante que celle imaginée par l'OAP n°2.

Une densité de 20 à 25 logements à l'hectare répondrait aux besoins identifiés. Vous noterez que les remarques de mes clients rejoignent la position du sous-préfet telle que précisée dans ses observations sur le PLU arrêté de Brignoles. De surcroît, la Mission régionale d'autorité environnementale recommande de revoir à la hausse les objectifs de densité sur cette zone.

Souhaits des personnes concernées : avis défavorable ou avis favorable sous réserve :

Possible reclassement en zone U du secteur dit des Carayas

Nécessité de réduire l'emprise de la zone Nt

Nécessité de revoir à la hausse la densité admissible en zone 1Aub, bien trop limitée par l'OAP n°2 ainsi que le PADD.

***Réponse de la municipalité :** La commune maintient le classement en zone AU de ces terrains.*

La collectivité prend toutefois en compte l'argumentation des demandeurs concernant la densité des surfaces à bâtir et porte le taux d'emprise au sol de 5 à 7 %.

Compte-tenu de l'augmentation de l'emprise au sol et de l'avis des riverains de ce secteur en matière d'environnement et de qualité de la vie, la commune maintient la superficie de la Zone Nt à 5 hectares.

Sera ajouté l'EBC sur la partie Ouest de la zone AU comme cela est prévu dans l'OAP

Avis du CE : l'augmentation de densité de la zone 1Aub de Caraya avec une emprise au sol de 7% au lieu de 5 % représente environ 30 à 40 constructions au lieu de la vingtaine prévue. Je suis favorable à la préservation de la zone Nt telle que prévue au projet, elle permettra l'aménagement d'espaces verts et cheminements ainsi que la réalisation d'un parcours de santé ou autres aménagements dédiés à la population.

