

**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

**RAPPORT D'ENQUETE**

Olivier VILLEDIEU DE TORCY  
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Olivier Villedieu de Torcy, consultant en sécurité et sûreté maritime, ai été désigné comme commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision E 17000044/83 du 24/05/2017 vu la demande de M. le Maire de la Commune de Néoules enregistrée le 17/05/2017.

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté Temporaire n°2017-66 du 26/07/2017 de Monsieur le Maire de la Commune de Néoules.

## **1 – OBJET DE L'ENQUETE – CADRE JURIDIQUE**

### **1.1 Objet**

Le plan local d'urbanisme est l'expression du projet d'aménagement du territoire de la commune. A cet égard, il traduit une volonté de développement pour les années à venir. Défini dans le code de l'urbanisme, le PLU identifie sur le territoire communal différentes zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles) et fixe pour chacune une réglementation en matière d'urbanisme.

Les PLU ont été institués par la loi SRU en décembre 2000. Ils ont vocation à se substituer dans la continuité aux POS (plan d'occupation des sols). S'agissant de Néoules, l'actuel projet de PLU constitue une révision de l'ancien POS.

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

Le projet de PLU a été arrêté par la délibération n°2017-28 du conseil municipal en séance du 21 mars 2017.

### **1.2 Rappel du cadre réglementaire et des textes régissant l'enquête.**

- Loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 - SRU
- Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II »
- Loi du 24 mars 2014 - ALUR
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 et suivants

On note que la date de prescription de l'élaboration du PLU de Néoules est antérieure au 31 décembre 2015, et donc, en vertu de l'article L.174-4 du code de l'environnement, l'ancien POS de Néoules a pu être maintenu en vigueur jusqu'au 27 mars 2017, date à laquelle il est devenu caduc. Depuis s'applique sur la commune le RNU (règlement national d'urbanisme) et ce jusqu'à l'approbation du PLU.

L'enquête publique est quant à elle régie par les articles 123 et suivants du code de l'environnement.

## **2 - MESURE DE PUBLICITE**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les mesures de publicité ont été mises en œuvre :

- publication de l'arrêté

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la commune. Copie est versée au sous-dossier « arrêté de mise à l'enquête publique », pièce n°3 du dossier « pièces complémentaires »

- affichage de l'avis

Le certificat d'affichage est versé au sous-dossier « avis d'enquête publique », pièce n°4 du dossier « pièces complémentaires »

- publication de l'avis dans la presse écrite

« Var Matin le mardi 22 août 2017

« La Marseillaise - var » le samedi 19 et le dimanche 20 août 2017

La publication a été renouvelée dans

« Var Matin » le 13 septembre 2017

« La Marseillaise - var » le 13 septembre 2017

Ces parutions sont versées au sous-dossier « avis d'enquête publique », pièce n°4 du dossier « pièces complémentaires ».

- parution de l'avis sur le site internet de la commune

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune. Copie a été versées au sous-dossier « avis d'enquête publique » du dossier « pièces complémentaires ».

### **3 – MISE EN PLACE DE L'ENQUETE**

Dès ma désignation par le tribunal administratif, j'ai pris contact avec M. Bryan Jacquin, chef du service urbanisme de la commune de Néoules, pour convenir des réunions préparatoires :

- Le 06 juin 2017, j'ai eu un entretien avec M. Jacquin en mairie de Néoules pour déterminer la période de l'enquête, fixer les dates des permanences et prendre connaissance du dossier d'enquête.
- Le 09 juin 2017, j'ai eu un entretien avec M. le Maire de Néoules qui m'a présenté les principales caractéristiques du projet de PLU.
- Le 22 août 2017, j'ai effectué une visite de la commune, guidée par M. Elie, adjoint délégué à l'urbanisme.
- Le 12 septembre 2017, jour de l'ouverture de l'enquête, j'ai visé et parafé le dossier d'enquête, ouvert et parafé le registre d'enquête.

## **4 - DOSSIER MIS A L'ENQUETE**

### **4.1 Le projet de PLU**

Il comporte cinq ensembles de documents :

- Doc 1 : Rapport de présentation
- Doc 2 : Projet d'aménagement et de développement durables
- Doc 3 : Orientations d'aménagement et de programmation
- Doc 4.1 : Règlement (partie écrite)
  - Règlement (pièce écrite)
  - Annexes au règlement
  - Liste des emplacements réservés
  - Liste du patrimoine
- Doc 4.2 : Règlement (partie graphique)
  - 4.2.1. Plan loupe
  - 4.2.2. Plan nord
  - 4.2.3. Plan sud
  - 4.2.4. Plan réseau eau potable
  - 4.2.5. Plan réseau assainissement
  - 4.2.6. Plan des servitudes d'utilité publique
- Doc 5 : Annexes générales du PLU

### **4.2. Le dossier « Procédure PLU »**

Ce dossier comprend 15 sous-dossiers

- SD 1 : Délibération Elaboration du PLU
- SD 2 : Convocation réunion PPA n°1
- SD 3 : Réponses PPA réunion n°1
- SD 4 : Affichage réunion PPA n°1
- SD 5 : Réunion PPA n° 1 et Réunion publique n°1
- SD 6 : Atelier agricole n°1
- SD 7 : Atelier agricole n°2
- SD 8 : Convocation réunion PPA n°2
- SD 9 : Réponses PPA réunion n°2
- SD 10 : Réunion PPA n°2 et réunion publique n°2

- SD 11 : Saisine Autorité Environnementale et réponse non-soumission
- SD 12 : Réunion PPA n°3 et réunion publique n°3
- SD 13 : Arrêt du PLU
- SD 14 : Notification aux PPA du PLU arrêté
- SD 15 : Avis PPA au PLU arrêté

#### **4.3. Dossiers « Pièces complémentaires »**

Il comprend 4 sous-dossiers :

- SD 1 : Désignation du commissaire enquêteur
- SD 2 : Arrêté de mise à l'enquête publique
- SD 3 : Publication de l'arrêté
- SD 4 : Avis d'enquête publique

### **5 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

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.

## **6 – CLOTURE DE L'ENQUETE**

Conformément à l'arrêté temporaire n°2017-66 du 26/07/2017 organisant l'enquête, celle-ci a été close le lundi 16 octobre 2017.

Le registre d'enquête a été clos par ses soins. Il contient 1 observation.

A ce registre sont annexés 45 documents, répertoriés comme autant de pièces jointes, qui se rapportent à des requêtes exprimées par le public.

A l'occasion des permanences que j'ai tenues, j'ai reçu 58 personnes ou groupes de personnes, certaines étant venues plusieurs fois.

## **7 – RENCONTRE AVEC LA COMMUNE**

Conformément à la procédure et aux délais mentionnés à l'article 6 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique :

- j'ai communiqué le jeudi 19 octobre 2017 à M. le maire de Néoules, sous la forme d'un PV de synthèse, les remarques exprimées par le public. Ce document figure en annexe du présent rapport.
- j'ai eu un entretien avec M. le maire de Néoules le 26 octobre 2017. La réponse de la commune aux observations soulevées m'a été adressée le 31 octobre 2017. Ce document complète dans l'annexe 1 mon PV de synthèse.

## **8 – REDACTION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES**

J'ai remis à M. le Maire de Néoules le mercredi 15 octobre 2017 mon rapport et mes conclusions motivées, ainsi que le dossier d'enquête, le registre et de l'ensemble des pièces annexées.

**L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation**

## **9 - ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS**

### **9.1 LE DOSSIER**

#### **9.1.1 Le projet de PLU**

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il analyse la consommation des espaces au fil des années et justifie les objectifs

chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Ce rapport dresse un panorama complet de l'ensemble des facteurs qui influent sur les choix. On peut cependant noter que l'étude des déplacements urbains aurait pu être approfondie ne serait-ce que pour apprécier les capacités et les besoins futurs en matière de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, de vélos et des possibilités de mutualisation.

Le rapport de présentation aborde de façon très complète le sujet de l'environnement. Il en décrit l'état initial, détaille la prise en compte des enjeux environnementaux et évalue les effets et incidences de la mise en œuvre du PLU. Il justifie enfin l'absence d'évaluation environnementale dans le projet.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet fixe pour les années à venir les orientations générales des diverses politiques qui concernent la commune. Il conviendrait à mon sens de mentionner dans ce document l'appartenance de Néoules à la communauté d'agglomération « Provence Verte ».

Le document « orientations d'aménagement et de programmation » présente les trois projets d'aménagement du cœur de village. Le bien-fondé de ces trois projets n'est pas contestable. Il m'apparaît que l'OAP 1 « Axe Château-Mairie » et l'OAP 3 « Protection et restauration architecturale du château » sont les plus abouties. L'OAP 2 gagnerait à être plus détaillée. Ainsi, il conviendrait de mieux justifier l'abandon de l'ancien ER au profit de la création d'une voie centrale et de souligner les capacités attendues du parc de stationnement au regard du besoin en centre-ville (traité succinctement dans le rapport de présentation p. 32). Il ne s'agit pour moi que d'une amélioration de la présentation de l'OAP, qui pourrait également prendre en compte la réalisation d'autres projets pour les personnes âgées. De même gagnerait à être justifiée la limitation à R+1 des constructions alors qu'une partie de l'OAP est inscrite dans le quadrilatère (p. 5) délimitant le cœur de village, lui-même bâti en R+2.

Le règlement (partie écrite) n'appelle pas de commentaires. Les annexes graphiques présentent le principal défaut d'avoir des numéros de parcelles illisibles car écrits trop petits. Ceci n'a pas autre conséquence que de compliquer la tâche du commissaire enquêteur lors de la réception du public. Plus gênant est la non mention sur les plans de certaines constructions déjà réalisées.

Par ailleurs, quelques erreurs matérielles et imprécisions ont été relevées. Elles concernent la rédaction de certains articles du règlement, la dénomination de plusieurs emplacements réservés (ER) et le tracé de la trame verte en deux endroits :

- *Articles 11 des zones UB, UC, UD : interdire les façades en bois*
- *Article UB 11 : murs pleins uniquement en limites séparatives. Non autorisés en limite de voirie*

- *Article UC 11 et UD 11 : murs pleins non autorisés en limites séparatives ni en limite de voirie*
- *Article UB 7, UC 7 et UD 7 : interdiction des annexes en limite de voirie*
- *Zone N article 6 : réduire le retrait par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées = passer de 10 m à 5 ou 6 mètres (de manière à permettre des annexes dans les 25 m autour de l'habitation existante)*
- *Revoir la dénomination des ER suivants :*
  - *09 : projet de parking*
  - *14 : élargissement du Chemin de la Font du Midi*
  - *17 : élargissement du Chemin de la Passadouère*
  - *19 : élargissement du Chemin des Alibouffiers*
  - *20 : élargissement du Chemin des Quatre Drayes*
  - *35 : élargissement du Chemin de la Grande Muraille*
  - *39 : élargissement du Chemin de Canséquier*
- *Revoir les pastilles numérotées des ER 27 et ER 28 sur le plan*
- *Revoir la disposition de l'EBC sur les parcelles 387 et 388 afin de prendre en compte le cheminement existant à l'intérieur de la parcelle 387 mais aussi afin de lui permettre l'accès à la voie publique qui se fait par la parcelle 388*
- *Revoir la disposition de l'EBC en limite de voirie sur les parcelles 59,60, 403 et 515 afin de prendre en compte l'accès existant au Chemin des Vignaux.*
- *Identifier sur le document graphique le secteur de la Saurède dans lequel les constructions doivent supporter un vide sanitaire d'au moins 0.60 m (à l'identique du POS)*

### **9.1.2 Le dossier « Procédure PLU »**

#### **Concertation préalable**

Mise en place par la délibération n°2014-96 du 29 septembre 2014, elle a consisté depuis cette date jusqu'en mars 2017 en une campagne d'information continue par voie d'affichage et sur le site de la commune, la tenue de trois réunions publiques suivies de débat, la réunion d'ateliers agricoles ainsi que trois réunions de concertation avec les personnes publiques associées (PPA).

Les réunions publiques se sont tenues le 06 juillet 2015 (présentation des grandes lignes du PLU - 50 personnes), le 30 juin 2016 (présentation PADD, OAP, esquisse du zonage – 63



personnes) et le 31 janvier 2017 (zonage, règlement, trame urbaine – 100 personnes). Toutes ces réunions ont fait l'objet d'un compte-rendu versé au dossier.

Deux ateliers agricoles ont été réunis, le 18 février 2016 et le 30 juin 2016, qui ont regroupé une douzaine d'agriculteurs. Un questionnaire leur avait été remis au préalable pour bien appréhender la problématique de la question agricole sur la commune de Néoules. La quasi-totalité n'a pas renseigné le questionnaire mais, le 1<sup>er</sup> mars 2016, à l'issue du 1<sup>er</sup> atelier, les agriculteurs et leurs familles ont adressé une lettre collective (23 signataires) dont le seul objet était la demande que des terrains agricoles deviennent constructibles pour des raisons financières. Le deuxième atelier a vu la participation des acteurs institutionnels concernés. Ils ont exprimé l'avis que le classement des zones A et N devait être cohérent avec la réalité, que les terres exploitables devaient être préservées et qu'en l'absence de projet agricole (pas de réponse au questionnaire) les revendications d'urbanisation des agriculteurs étaient difficilement audibles car la commune ne pourrait justifier et motiver une consommation d'espaces agricoles. Le PV de cette réunion est versé au dossier.

Les personnes publiques associées ont été consultées en amont pour l'élaboration du PLU.

Trois réunions ont été organisées, les mêmes jours que les réunions publiques et il a été présenté aux PPA les mêmes phases d'avancement du projet. Chaque réunion a été suivie d'un débat ; des remarques ont été émises et prises en compte. Les PV de réunion sont versés au dossier.

Lors de la 2<sup>ème</sup> réunion les PPA ont exprimé leur soutien à la commune face aux doléances des agriculteurs.

Lors de la 3<sup>ème</sup> réunion l'INAO, SM Provence Verte, DDTM/STOV, Département du Var et Chambre des Métiers ont exprimé des requêtes. Toutes les PPA présentes ont émis un avis favorable au projet de PLU.

La saisine de l'Autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas aboutit à la décision du 21 novembre 2016 de dispenser le projet de PLU de Néoules de l'évaluation environnementale.

Le bilan de la concertation fait l'objet de la délibération n°2017-28 du 21 mars 2017. Il récapitule l'ensemble des mesures de publicité et d'information qui ont jalonné l'élaboration du projet de PLU. Les remarques exprimées ont été prises en compte.

Le projet du PLU est arrêté par la décision n°2017-29 du 21 mars 2017.

### **Avis des personnes publiques associées sur le PLU arrêté**

Le PLU arrêté a été adressé pour avis aux Personnes Publiques Associées le 10 avril 2017. Ont été reçus et versés au dossier d'enquête les avis de :

- Chambre d'agriculture
- Commune de Méounes
- INAO
- CDPENAF
- Etat (Sous-préfecture de Brignoles)
- UDAP

L'avis de l'Etat (Sous-préfecture de Brignoles) a fait l'objet d'une réponse de la commune de Néoules le 28 septembre 2017, c'est-à-dire pendant l'enquête publique. Ce document a été alors joint aux autres avis exprimés de manière à être consultable par le public. Je l'ai classé dans le dossier « Procédure PLU » sous-dossier 15.

A ce stade, suite aux remarques de l'Etat, la commune devrait procéder aux corrections suivantes :

- *Calquer la charte agricole en remplacement du règlement A*
- *Corriger le PADD conformément à la remarque du Sous-préfet*
- *Prendre en compte l'avis de l'UDAP (reçu en août 2017 soit après l'arrêté du PLU)*
- *Présenter le tableau de comparaison POS/PLU sur une même page*
- *Rendre le zonage Nh plus lisible sur les planches*
- *Corriger la zone UEb*

#### **9.1.3 Pièces complémentaires**

Le dossier « pièces complémentaires » est complet et n'appelle pas de remarque particulière.

**L'ensemble du dossier d'enquête publique est conforme à la réglementation**

## **9.2 COMPILATION DES OBSERVATIONS - REPONSE COMMUNE – AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Toutes les observations et requêtes exprimées par le public sont reprises de façon exhaustive dans le présent rapport. Chacune a été présentée à la commune de Néoules à

l'occasion du PV de synthèse adressé à l'issue de l'enquête. La réponse de la commune est surlignée en bleu. L'avis du commissaire enquêteur apparaît en vert.

### 9.2.1 Zones Nh

M. Claude SERRET (p.j. N°1)

- regrette qu'un STECAL n'ait pas été constitué dans le quartier résidentiel des Regays,
- conteste que les dents creuses en zones Nb soient des « parcelles de boisement, à la topographie difficile rendant toute construction difficile » ou qu'elles soient « implantées en secteur forestier, d'accessibilité et de desserte peu satisfaisante »
- juge excessive, au regard des limitations du POS en vigueur, la possibilité d'étendre jusqu'à 240 m<sup>2</sup> la surface plancher des habitations existantes quelle que soit la superficie de la parcelle et considère en outre que cette mesure maintient injustement une densité moyenne d'urbanisation en favorisant les parcelles déjà construites et en pénalisant de grandes parcelles qui ne pourront plus l'être.

Il est demandé d'opter pour un taux d'agrandissement maximal autorisé des logements existants au lieu d'une superficie maximale telle que mentionnée dans notre P.L.U. arrêté.

*Les zones NB reclassées en zones Nh n'ont pas vocation, dans ce PLU, à se densifier : en effet, la densification est à privilégier dans les zones Urbaines U.*

*Les capacités d'accueil du PLU doivent être respectées : une constructibilité autorisée en zones Nh aurait pour conséquence une augmentation de la population non envisageable pour l'heure au regard des équipements publics. Toutefois, il est important de préciser que l'identification des anciennes zones NB en zone Nh permettra à terme de les ouvrir préférentiellement à l'urbanisation après révision du PLU.*

*Les zones Nh pourront, dès lors que les équipements publics seront dimensionnés correctement, et qu'auront été validées les nouvelles dispositions de limitation de la densité, être ouvertes à nouveau à l'urbanisation.*

*L'agrandissement des constructions existantes jusqu'à 240 m<sup>2</sup>, pour toute unité foncière, est une mesure autorisée par le code de l'urbanisme à l'article L151-12 lequel précise que dans les zones A et N les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et annexes. La commune a toutefois plafonné cette extension à 240 m<sup>2</sup>. Cette mesure se veut juste, à l'attention de ceux qui ont construit une petite résidence secondaire durant leur vie professionnelle et qui souhaiteraient l'agrandir pour y vivre leur retraite par exemple...*

*Il est rappelé que les STECAL sont des dispositions répondant à un aménagement en milieu naturel de taille et de capacité limitées, par conséquent une STECAL de plusieurs hectares n'est pas envisageable.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. et Mme Olivier GALLOIS (p.j. N°2) sont favorables à la disposition d'agrandir jusqu'à 240 m<sup>2</sup> leur habitation située actuellement en zone NB

*La Commune prend acte du soutien de M. et Mme GALLOIS au projet du règlement de la Zone Nh.*

M. et Mme MATTEI (p.j. N°3) demandent à pouvoir procéder à une division parcellaire et à construire dans leur grande propriété située en zone Nh.

*La zone Nh n'est pour l'heure pas constructible. Seules les zones Urbaines peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.*

**Avis conforme en recommandant que cette parcelle de très grande taille puisse en priorité accueillir d'autres constructions à l'occasion d'une révision du PLU.**

M. Pierre SIMON (p.j. N°4) demande que ses parcelles soient classées en zone Nha de manière à pouvoir construire une deuxième habitation comme l'autorise le POS en vigueur. *Le secteur Nh n'autorisera pas de nouvelles constructions à usage d'habitation, mais seulement une possibilité d'agrandissement de l'existant jusqu'à 240 m<sup>2</sup>. La construction présente sur les parcelles A 794-795 (Quartier Saint Jean) pourra donc en bénéficier. Quant aux parcelles D 430-431 (La Tuilière), ces dernières seront classées en Zone N/EBC comme auparavant.*

**Demande à la commune de se prononcer sur le recours gracieux déposé par M. SIMON, recours qui semble être soutenu par les Services Territoriaux de l'Ouest Var**

M. Tony BOFFELLI (p.j. N°5) demande la possibilité d'agrandir son cabanon situé sur la parcelle B 213 au Cros d'Ansanne.

*La parcelle B 213 sera classée en Zone A/Nh, reprenant le même zonage que le P.O.S. (anciennement Zone NC/NB).*

*Le bâti existant à usage de cabanon agricole présent sur le nord de la parcelle (Zone Nh) ne constitue pas une habitation et ne pourra donc pas bénéficier d'une extension aux motifs que ce bâti ne possède pas d'existence légale et que sa superficie d'origine n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Roland AZZOPARDI résidant chemin des Hautes se déclare favorable aux dispositions du PLU pour les zones Nh.

*La Commune prend acte du soutien de M. AZZOPARDI au projet du règlement de la Zone Nh*

M. Roger SARLAT, chemin des Grès parcelle D 292, demande pouvoir procéder à une division parcellaire avec autorisation de construire une deuxième habitation. Déclare ne pas avoir été informé de l'intérêt qu'il y avait de diviser et construire sans tarder au titre du POS en vigueur. A défaut d'autorisation demande de créer une unité foncière pour l'instant sans construction avec accès à la route.

*La propriété de M. SARLAT sera classée en Zone Nh qui interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation. Néanmoins, il pourra procéder au morcellement de son unité foncière actuelle mais sans possibilité de pouvoir y édifier quelque construction. La Commune tient à préciser qu'elle a, depuis septembre 2014, régulièrement informé la population de l'intérêt à venir se renseigner sur les probables évolutions des zonages du territoire.*

**Avis conforme à celui de la commune**

Mme Rosette EMERIC parcelles 434 et 435 chemin des Rouges Gorges demande de ne pas classer toute la parcelle en EBC de façon à ménager une possibilité ultérieure de construction en zone Nh.

*La Commune propose de maintenir l'Espace Boisé Classé sur le confront Est de l'unité foncière jusqu'à la limite de voirie et d'enlever l'EBC sur le restant de la propriété à l'Ouest de la voirie. Il est précisé que la parcelle ne sera pas constructible pour autant.*

**Avis conforme à celui de la commune**

Mme DESILVESTRE venue se renseigner sur la constructibilité de sa parcelle en zone Nh au PLU alors qu'elle est en zone Ucb au POS en vigueur.

*Le « vallon » des Valettes (ancienne Zone UCb au POS) a été dans sa totalité classé en Zone Nh au PLU. Mme DESILVESTRE pourra donc procéder à une extension de son habitation à hauteur de 240 m<sup>2</sup> (existant compris).*

**Avis conforme à celui de la commune, en recommandant que cette parcelle puisse bénéficier d'une priorité en cas d'ouverture à une construction limitée en zone Nh.**

M. RAMIL venu se renseigner sur les zones Nh

*La Commune prend acte de la venue de Monsieur RAMIL.*

## 9.2.2 Zones U

M. Gilbert GILLETTA demande l'intégration des parcelles 166 et 164 en zone Ud

*La Commune maintient le classement des parcelles A 164 et 166 en Zone N. Cela n'évolue pas beaucoup par rapport au POS puisque seulement une très faible partie de ces parcelles était classée en Zone UC, le restant étant en Zone ND. Pour plus de cohérence il a été décidé ramener le trait de zone à la limite parcellaire et non à la courbe de niveau comme cela était le cas au POS.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. David FAURE (p.j. 21) remet un rapport d'architecte suite à entretien avec cabinet Begeat qui aurait approuvé son projet de trois constructions à usage d'habitation doubles. Souhaiterait un assouplissement de l'article relatif à la mitoyenneté pour permettre la réalisation du projet dans le cadre du PA.

*La Commune n'est pas favorable au projet soumis par Monsieur FAURE, qui aurait pour effet de déroger à l'homogénéité de densité de l'ensemble de la zone, générant ainsi une démographie incompatible avec les objectifs du PLU et des équipements associés. Cependant, la possibilité de création d'un troisième gabarit peut être envisagée portant à 5 le nombre de gabarit sur la parcelle.*

**La restriction des constructions à usage d'habitation double est un choix de la commune à la fois dicté par le besoin de réguler le nombre de nouveaux foyers mais aussi pour éviter des problèmes de mitoyenneté qui surviennent maintenant très fréquemment. La proposition de la commune de porter à 5 le nombre de gabarits sur la portion restante de la parcelle initiale me semble constituer un bon compromis.**

M. et Mme Luc ROSIQUE (p.j. 22) s'opposent au projet d'aménagement de M. FAURE. Si le projet devait se faire, s'opposent à la réalisation de maisons mitoyennes et demandent de revoir l'implantation des gabarits.

*La Commune comprend l'inquiétude de M. et Mme ROSIQUE et fera en sorte que l'éventuel projet génère le moins de nuisances possible pour le voisinage.*

M. Frédéric PEYTRAL (p.j. 23) demande sur la parcelle A450 en zone Udg à déplacer vers le nord un des polygones pour se rapprocher du chemin existant.

*La Commune est favorable à la demande de M. PEYTRAL et prendra en compte sa demande de déplacement d'un gabarit sur la parcelle A 450.*

**Avis conforme**

M. et Mme Alain BARJON (p.j. 24) demande pour la parcelle A1729 de ne pas changer de zonage mais de continuer à appliquer les dispositions du règlement du lotissement « le Bosquet ».

*Conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ».*

*Il est à noter que les contraintes de protection du forage communal pris en compte par le règlement du lotissement soient peu différentes de celle du PLU.*

**Avis conforme à celui de la commune**

Mme DONNIOU et M. GREGOIRE (p.j. 26) s'opposent à la construction de maisons chemin de la Passadoueire, au motif que les terrains sont inondables.

*Au vu de la situation de certains terrains dans le secteur Font Gayau (en bordure de ruisseau et en contrebas du Chemin de la Passadoueire), la Commune a proposé d'apporter une correction sur son zonage afin d'identifier les secteurs où pour éviter tout risque de perturbation (par les eaux de pluies ou le débordement de ruisseau), toute construction devra supporter un vide-sanitaire d'au moins 0.60 m au-dessus du sol naturel.*

*Ce secteur, certes exposé, ne présente aucun risque dès lors que le ruisseau et la rivière qui bordent ces parcelles sont convenablement entretenus.*

**Avis conforme**

Mme LEPALLEC demande quel est le droit à construire sur la parcelle 84 chemin des Alibouffiers, quartier Cassède. Peut-on construire une habitation nouvelle ? Quelle emprise au sol ? Faut-il une division parcellaire sachant qu'il existe déjà un cabanon de 40 m<sup>2</sup>, Droit à construire un abri bois en zone N pour abriter deux chèvres à fins d'écodébroussaillage ? On ne retrouve pas les bornes sur le terrain, qui est le géomètre qui a borné le quartier ?

*Le quartier Cassède est classé en zone Ud, les règles de la zone Ud s'appliquent. La zone est donc constructible avec les contraintes de ce secteur. En revanche des études de sol pourraient être exigées en complément de celles réalisées par la Mairie (cf document n°5 du PLU page 78). De plus, la Zone N, concernée par de l'Espace Boisé Classé, ne permet aucune construction.*

*En ce qui concerne les bornes, il appartient à chaque propriétaire de faire border sa propriété en faisant appel à un géomètre.*

**Avis conforme**

Mme Aude TEISSEIRE (p.j. 28) demande à modifier la délimitation entre les zones Ua et Uaj sur les parcelles 117 et 127, de manière à construire une habitation. Remet un document présentant plusieurs options.

*La Commune, après avoir rencontré, discuté et étudié les propositions de Mme TEISSEIRE Aude, opte pour le choix n°1 à savoir la possibilité d'une extension de l'habitation existante.*

*Une correction du document graphique sera faite en ce sens.*

**Avis conforme**

M. et Mme GUEYRARD venus se renseigner sur constructibilité de la parcelle A 577 en zone Udg.

*Pas de remarque de la Commune.*

Mme NOEL (p.j. 25) demande que soit noté que le ruisseau qui longe le cimetière n'a jamais été inondé. S'agissant de la parcelle 23 elle demande la possibilité d'une division parcellaire, le droit à bâtir sur la partie ouest de la parcelle (zone basse), de limiter l'impact de l'EBC et d'indiquer l'impact de la zone bleue sur le calcul d'une éventuelle future emprise au sol.

*Le zonage bleu de la cartographie correspond à l'étude des services de l'Etat (Atlas des Zones inondables de décembre 2008) qui a identifié le ruisseau bordant la parcelle de*



*M. et Mme NOEL comme inondable. La parcelle B 23 sera classée en Zone Uc est potentiellement divisible.*

*L'espace Boisé Classé sur la partie Est est maintenu.*

**Avis conforme**

Mme BALDAN (accompagnée de Mme RIZZO architecte) (p.j. 43) demande une modification de l'article Uc 13, afin d'inclure un paragraphe spécial concernant les places de parking en secteur Ucg.

*La Commune émet un avis favorable pour réglementer les places de stationnement en zone Ucg pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

**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**

M. PAPAZIAN et Mme PALMIERI, s'agissant du projet 1AUc, demandent de déplacer vers le nord le passage piéton permettant d'accéder au futur parking. Cela aura pour effet de laisser plus d'espace sur terrasse et de mettre en valeur le mur pignon de la maison au nord de la future construction.

Demandent la prise en compte de la préservation du mur ancien de l'avenue de la Libération.

*La Commune prend acte de la remarque de M. PAPAZIAN et Mme PALMIERI, et sera vigilante lors de la réalisation du projet.*

**J'appuie tout particulièrement la prise en compte de cette demande**

Mme Régine EMERIC, Ginette EMERIC et M. Jean-Marc EMERIC (p.j. 20) demandent que la parcelle 37ne soit plus considérée comme un jardin car la fontaine ayant été déplacée le terrain est complètement sec. Demande le classement en zone Ua.

*La Commune maintient son classement dans ce secteur situé entre jardin et village intramuros pour en conserver son caractère.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. et Mme SCIUTTO (p.j. 27) demandent la régularisation des deux petits cabanons sur les parcelles 196, 202 et E674 situées en zone Ud ainsi que les possibilités d'extension.

*Les cabanons pourront changer de destination car classés en Zone Ud sous réserve d'apporter la preuve d'une existence légale.*

M. et Mme REYNARD, venus se renseigner sur la possibilité de construire sur la parcelle 919 en zone Ud.

*Pas de remarque.*

### **9.2.3 Zone A**

M. SABATIER et Mme LAMOURERE favorables aux dispositions du PLU pour la zone A (extension jusqu'à 200 m<sup>2</sup>)

*La Commune prend acte du soutien de M. SABATIER et Mme LAMOURERE au projet de règlement de la Zone A.*

Mme Bénédicte MARTIN demande la constructibilité des parcelles 235 (les Sabatières), B 298 (les Puits), B 91 (les Blaquières)

*La parcelle A 235 est classée en Zone Ap. Cette zone, principalement réservée à la mise en culture, est donc par conséquent inconstructible.*

*Les parcelles B 91 et B 298 sont classées en Zone N/EBC qui ne permet pas de construction.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. et Mme TEISSEIRE venus voir la constructibilité des terrains en zone Ap (parcelles 347 et 350 Faroubert) et en zone A (parcelles 49 et 50)

*Pas de remarque.*

Mme BERNY demande que le bois au sud des parcelles B 43 et B 44 soit constructible. Idem pour les parcelles D 98, 343 et 738.

*Les parcelles B 43 et B 44 sont classées en Zone A (pas de changement par rapport au POS).*

*La parcelle D 98 est classée en Zone N/EBC (pas de changement par rapport au POS).*

*La parcelle D 343 est classée en Zone A (ND au POS).*

*Quant à la parcelle 738, elle est classé en Zone Ap (Zone NC, agricole, au POS).*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. et Mme MINETTO venus se renseigner sur l'extension de leur maison (parcelles 26, 27 et 1025 les Croys).

Au sujet de l'entreprise VERDI, demandent si le classement en zone U implique l'alimentation en eau de la ville et l'assainissement. Signalent une forte pollution par des poussières et demandent ce qui est prévu pour empêcher la pollution de la nappe phréatique qui affleure en hiver.

*La Zone UE doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En revanche, l'assainissement est non collectif (voir article UE 4 du règlement).*

*Quant à la pollution de la nappe phréatique qui affleure en hiver, la Commune a alerté depuis le 11.08.2015 les services de l'Etat (DREAL PACA). Nous sommes toujours dans l'attente d'un retour de leur part afin que soit suivi en exploitation cette ICPE.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Bernard TEISSEIRE demande pourquoi sa parcelle se retrouve en zone Ap alors qu'elle était jusqu'à présent en zone constructible. Demande à passer en A et non en Ap.

*La parcelle D 276 était classée au POS en Zone ND/EBC, donc non constructible.*

*Au vu de la plantation de vignes sur cette parcelle, et de son impact sur l'entrée du village le choix a été retenu de la classer en Zone Ap.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. TEISSEIRE Brice demande le passage de sa parcelle N°66 (les Blaquières) de A en Nh.

*La parcelle B 66 ne change pas de classement et reste en Zone A.*

*Il est précisé que le classement en Zone Nh ne l'aurait pas rendue constructible pour autant.*



### **Avis conforme à celui de la commune**

Melle Nadège MARTIN demande quel changement occasionne par rapport au POS le passage au PLU pour ce qui concerne les parcelles : A264 (Sabatière), B90 (les Blaquières), B580(les Puits), D702 et D703 (les Regays), B656 (Faroubert) ainsi que B91 (les Blaquières), et B298 (les Puits).

*A 264, B 656, D 702-703 : Zone Ap ; B 90 : Zone A ; B 91-298-580 : Zone N/EBC*

**Les parcelles mentionnées sont soit en zone agricole soit en zone naturelle**

M. et Mme DAROCA venus se renseigner sur la constructibilité des parcelles 351, 352, 353 et 354. Demande que le nord de la parcelle 354 soit intégré dans la zone Uah.

*Les parcelles D 351 à 354 seront classées en Zone A. Il n'y a donc pas de changement par rapport au POS.*

*La Zone UAh est un hameau n'ayant pas vocation à s'étendre sur des parcelles agricoles. La Zone agricole représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La Zone A est une zone à protéger et non à considérer comme potentiellement urbanisable.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Claude GUERRE (p.j. 7) demande le classement de la parcelle 774 en zone constructible.

*La Zone agricole représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La Zone A est une zone à protéger et non à considérer comme potentiellement urbanisable.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. et Mme BARBAROUX (p.j. 10) demande le classement de la parcelle A 751 en zone constructible. Il souligne que cette parcelle est fonds servant du réseau d'assainissement du quartier.

*La Zone agricole représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La Zone A est une zone à protéger et non à considérer comme potentiellement urbanisable.*

*Le classement par rapport au POS est donc le même. De plus la parcelle est classée en AOP Coteaux Varois.*

**Avis conforme à celui de la commune**

Mme Liliane BERARD-XIBAUT (p.j. 11) demande les possibilités de construire sur la parcelle B 361

*La Zone agricole représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La Zone A est une zone à protéger et non à considérer comme potentiellement urbanisable.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Michel KAST (p.j. 12) demande le classement en zone constructible des parcelles : D 547 et D 546 (Farouberton) D 556 (le Regays)

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

*Le classement des parcelles est identique à celui du POS.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Jean-Luc NAPOLITANO (p.j. 14) demande le classement en zone constructible des parcelles 1033 et 1036 (les Croys)

*La Zone agricole représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La Zone A est une zone à protéger et non à considérer comme potentiellement urbanisable.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Frédéric MORRA (p.j. 15) demande la possibilité de construire sur la parcelle B 312

*La Zone agricole représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La Zone A est une zone à protéger et non à considérer comme potentiellement urbanisable.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Pascal ANNONIER (p.j. 16) demande la possibilité de construire sur les parcelles D512 et D513. Indique que les fondations d'une maison d'habitation ont déjà été réalisées par son père.

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

*De plus, les services de l'Etat ont inclus la quasi-totalité de ces parcelles dans le périmètre des Espaces Naturels Sensibles du Département.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Pierre SPANNELLA (p.j. 17) demande le classement en zone constructible des parcelles D597 et D598.

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

*Le classement des parcelles sera identique à celui du POS.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Jean Christophe ROSSIGNOL (p.j. 19) demande que la parcelle A234 ne soit pas classée en zone A et soit constructible.

*La Zone agricole représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La Zone A est une zone à protéger et non à considérer comme potentiellement urbanisable.*

*Le classement est identique à celui du POS.*

**Avis conforme à celui de la commune**

Mme Any-Claude BOY (p.j. 18) demande que la parcelle qui était constructible lors de son achat en 1973, le redevienne. Requête déjà exprimée en 1998 et en 2010.

*La Zone agricole représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La Zone A est une zone à protéger et non à considérer comme potentiellement urbanisable.*

**Avis conforme à celui de la commune**

#### 9.2.4. Zone N, EBC, trame verte

M. Christian FILLE (p.j. 6) demande l'intégration de la parcelle A108 au secteur Nh, seule parcelle qui soit restée hors du lotissement en 1975 lors de son électrification et pour laquelle il demande un rattachement depuis près de 30 ans.

*Le classement de la parcelle dans le cadre du PLU ne bouge pas par rapport au POS. Elle sera en Zone N/EBC. Son classement en Zone Nh ne l'aurait pas rendue pour autant constructible.*

**Compte tenu de l'historique de l'urbanisation de ce quartier et afin d'harmoniser la géométrie de son périmètre, je suis favorable à ce que la parcelle A 108 soit intégrée au secteur Nh. Cela ne la rendra pas pour autant constructible mais cette rectification fera disparaître une anomalie très ancienne.**

M. Antoine BENZENET (p.j. 34), demande de déplacer le tracé de la trame verte sur la parcelle 367. Sur la parcelle 366 (au nord de l'ER 17) demande à limiter l'EBC aux seuls beaux sujets (i.e. 4 arbres de diamètre 4 m). Enfin que faire d'un bel arbre existant situé à 3 m de la construction existante ?

*La demande de M. BENZENET de déplacer l'EBC sur sa propriété est accueillie favorablement par la Commune. Le bel arbre évoqué peut être identifié en EBC.*

**Avis favorable**

Mme SILVA (p.j. 36), demande de déplacer la trame verte parcelle 1333 chemin des Abeilles selon plan remis.

*La demande de Mme SILVA de déplacer l'EBC sur sa propriété est accueillie favorablement par la Commune*

**Avis favorable**

M. CANO (fils représentant le père) demande à pouvoir réaliser un élevage porcin en plein air en zone N.

*La Commune est à la recherche d'un deuxième point d'alimentation en eau potable. Ce secteur du territoire Communal a été identifié comme potentiellement propice. Ainsi, au vu de ces éléments et afin d'éviter toute pollution des nappes phréatiques rendant de fait inopérante toute possibilité de forage, la Commune émet un avis défavorable au projet de Monsieur CANO.*

*De plus, cette construction en milieu naturel édiflée avant le POS est particulièrement exposée au risque incendie. Dès lors, il n'y a pas lieu d'accroître les risques en autorisant d'autres activités.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Pierre SIMON (p.j. 8) demande la possibilité de construire en totalité ou en partie sur les parcelles D 430 et D 431.

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

**Avis conforme à celui de la commune**

Mme Claudine BONI-TEUCQUAM (p.j. 9) demande le classement de la parcelle B 135 en zone constructible.

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. et Mme CUOCO (p.j. N°29) demandent que le tracé de la zone N soit repoussé pour augmenter la portion de leur parcelle située en zone U

*Il a été décidé de se référer au parcellaire en non à la courbe de niveau pour délimiter le Zonage. La parcelle est donc entièrement classée en Zone N. Le maintien du Zonage du POS n'aurait pas rendu la parcelle constructible du fait de la très faible superficie en Zone U.*

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

**Avis conforme à celui de la commune**

Mme Aude TEISSEIRE demande à classer la parcelle B 96 en Nh au lieu de N

*La parcelle était classée en Zone NC (agricole) au POS. Son classement en Zone Nh n'est donc pas possible. Elle est donc classée en Zone A au PLU.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Gérard MARTIN demande sur la parcelle 170 (les Caranques) de déplacer le tracé de la zone verte vers le sud-ouest et le nord-ouest de la parcelle en identifiant les beaux sujets à préserver et en établissant un EBC à l'arbre.

*La Commune émet un avis favorable à la demande de déplacement de l'EBC.*

**Avis favorable – Revoir l'EBC sur les parcelles D 169 et D 170 afin de leur permettre de créer un accès et les désenclaver.**

Mme LIONS (mère) et Mme LIONS (fille) (p.j. 13) demandent de classer les parcelles D111 et D 110 en secteur Nh (i.e. modifier le tracé nord de la zone N). Problème de mitoyenneté avec le voisin ?

*Demande non recevable car concernée par un EBC.*

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

*Le classement n'évolue pas puisqu'au POS les parcelles étaient classées en Zone ND/EBC.*

*Le tracé du Zonage du POS a été repris.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Jean ORSINI (p.j. 30), parcelle 159 demande une modification du tracé de la zone N pour implanter une construction.

*Il y a lieu de s'assurer de l'impact de la construction envisagée sur le flanc Nord de la*

*colline. Si ce dernier devait être « discret » une position favorable de la Commune serait envisagée.*

**Favorable – Implantation à finaliser avec la commune**

M. Francis TRUC (agissant pour le compte de Mme LAUGIER épouse TRUC) regrette que la parcelle 75 jusqu'à présent en zone U (2500 m<sup>2</sup>) passe en zone N

*Dans le POS, la partie constructible ne représentait qu'un septième de la parcelle (1.088 m<sup>2</sup> sur 7.570 m<sup>2</sup> au total), et était donc insuffisante en terme de surface pour être constructible (secteur UC à 2.500 m<sup>2</sup>). Ce secteur a été classé en zone Nh pour minimiser l'impact des constructions sur les flancs de la colline. Toutefois, le classement en zone Nh ne rendrait pas pour autant constructible le terrain.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. THEVIN demande que la partie nord-est de la parcelle 519 hors EBC soit intégrée à la zone Nh

*Demande non recevable car la parcelle est concernée par un EBC.*

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

*Le classement des parcelles sera identique à celui du POS.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Pierre DEBARGE constate qu'une fenêtre a été créée autour de son habitation. Vient se renseigner sur sa prise en compte effective.

*Pas de remarque.*

M. Pascal LAUGIER demande que conformément à son courrier adressé depuis un an la zone N des Hautes soit classée en Nh.

*Demande non recevable car cette partie du territoire est concernée par un EBC.*

*La Zone N représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, ou de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La Zone N n'est pas une réserve foncière.*

*Le classement des parcelles sera identique à celui du POS.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. et Mme MUZZUPAPA (p.j. 35) ont un projet de division parcellaire chemin collet des Abeilles en zone Ud. Ils demandent l'adaptation du tracé de la trame verte de manière à permettre 1 ou 2 constructions tout en préservant les beaux arbres identifiés.

*Avis favorable de la Commune sous réserve que la proposition que Monsieur MUZZUPAPA procède à une gestion raisonnée de l'espace Boisé Classé sur sa parcelle.*

**Avis favorable - A étudier avec la commune**

Mme COINDE-MALRIC venue s'informer sur sa parcelle 458 située en zone N (chemin Cros d'Ansanne)

*Pas de remarque.*



M. Jean-Charles NUSBAUM (p.j. 31) demande la modification du tracé de la trame verte dans la perspective d'une division parcellaire.

*Avis favorable de la Commune sur la demande de Monsieur NUSBAUM.*

**Avis favorable**

M. Daniel ASSELINEAU (p.j. 32) parcelle 368, quartier Cassède, demande la modification du tracé de la trame verte en respectant les beaux arbres.

*Avis favorable à la proposition de déplacement de l'EBC.*

**Avis favorable**

Mme Nicole DELACOUR (née LAUGIER) demande si ses parcelles sont constructibles : Chemin des Valettes N°291, Chemin Cros d'Ansanne B242, La Tuilière 872 et 873

*Pas de remarque.*

M. ELZINGRE demande le classement en zone Nh de la parcelle N°900

*Demande non recevable car une grande partie de la parcelle est concernée par un EBC. Il est toutefois rappelé que le classement en zone Nh ne rendrait pas pour autant constructible le terrain.*

**Avis conforme à celui de la commune**

M. Bertrand DELHOM (château Trians p.j. 45)) demande le maintien du tracé de la zone A (et donc ne pas englober dans la zone N le nord de la parcelle 257 et les deux ruines cadastrées, de façon à permettre le développement de plusieurs projets agricoles : vergers et pâture (élevage d'ânes) pour bio agriculture (engrais), oenotourisme à l'emplacement des ruines restaurées.

*La Commune émet un avis favorable pour le cabanon situé en bas de la colline, et demande par la même occasion à Monsieur le Commissaire Enquêteur la possibilité d'identifier le bâti par une étoile afin de permettre le changement de destination.*

*Quant au second cabanon situé plus haut, la Commune n'est pas favorable au projet.*

**Avis conforme à celui de la commune. Favorable à l'identification du bâti par une étoile pour permettre son changement de destination. Je considère que l'on peut conserver la pastille entourant le second cabanon.**

Mme BEAUD'HUIN, venue vérifier qu'il n'y avait plus d'EBC sur sa parcelle 1506 (ex 515p et 505p).

*Pas de remarque.*

M. Francis COUGOURDAN (p.j. 33) demande de rétablir le zonage de l'EBC du secteur du chemin de la Servette, afin de pouvoir conserver la qualité du site et prévenir toute atteinte à la végétation.

*La Commune émet un avis favorable à la proposition de M. COUGOURDAN.*

**Avis conforme à celui de la commune**

Mme Marie-Estelle COSTAZ, M. Stéphane ORSINI, M. Patrick ORSINI (p.j. 44) et M. René ORSINI (registre d'enquête) demandent le classement en zone Npv des parcelles E319, E434 et E435.

*Le zonage Npv correspond au parc solaire existant. Il n'est pas prévu de nouveau projet de parc solaire.*

**Avis conforme à celui de la commune**

**9.2.5 Famille VENAUT** (Mme Annie VENAUT, Mme Denise VENAUT, M. Michel COURONNE) (p.j. 37)

- Cansequier : demande le classement en zone A des parcelles A105, A120, A121 et A124  
*La Commune consent à retirer l'Espace Boisé Classé sur la totalité des parcelles permettant ainsi les activités agro-sylvo-pastorales. Par la suite, un classement en Zone A pourrait être envisageable si un projet concret venait à être réalisé en terme agricole.*

**La commune prend acte de l'intention du propriétaire de cultiver à nouveau ces parcelles. La suppression de l'EBC doit être considérée comme une première étape avant le classement en zone A qui devra se justifier sur la base d'un projet concret.**

- Le Village – le Bastimen : demande le classement en zone UA des parcelles C435, C436, C438, C441, C443 et C487

*La Commune consent à revoir le classement UAj pour le mettre en cohérence avec l'existant. Ainsi, la zone UAj sur la voirie sera enlevée. De plus, le zonage UAj sera enlevé des parcelles C 440-441-487-486-485-443.*

**Pour ce qui concerne les parcelles 435, 436 et 438, je considère qu'il est souhaitable de préserver une vue du village côté nord qui ne se heurte pas à des constructions nouvelles de niveau R+2. A cet égard je ne suis pas favorable au classement en zone UA de ces parcelles. Cependant l'idée de restaurer les ruines d'anciennes écuries peut présenter un réel intérêt patrimonial. Ce projet pourrait se réaliser le moment venu en concertation avec la commune. Le classement actuel en secteur UAj permet de préserver ces parcelles dans l'attente d'une possible future rénovation du maigre bâti existant.**

- La Bactrane : demande le classement en zone UD de la parcelle A578, comme la quasi-totalité des parcelles qui l'entourent. En cas de maintien en secteur UDg, demande l'attribution d'un polygone d'emprise maximale dont le contour et la superficie, suffisamment large, permettraient de construire 4 habitations sur la parcelle de 4340 m<sup>2</sup> pour une emprise au sol cumulée conforme au PLU, c'est-à-dire 434 m<sup>2</sup>. Ce polygone devra en outre être dimensionné afin de permettre l'implantation des voies privées d'accès réglementaires aux habitations qu'il sera nécessaire de réaliser.

*La Commune propose l'implantation d'un gabarit supplémentaire, portant à trois le nombre sur la parcelle. L'emprise d'un gabarit étant de 140 m<sup>2</sup>, la totalité des 3 polygones d'emprise sera donc de 420 m<sup>2</sup>.*

**Favorable à cette proposition de la commune qui rapproche la surface totale des emprises au sol du maximum qu'autorise la constructibilité en zone UD.**

- Peilong : demande le classement de la parcelle A348 en zone UC

*La Zone Uc se limite au chemin de Cassède, du Collet des Abeilles et du Chemin de la Guisette. Aucun argument ne justifie le classement en Zone UC. Il est rappelé que le réseau d'assainissement collectif n'est pas présent dans cette zone contrairement à la Zone UC, ce qui explique son classement en UD.*

**Avis conforme à celui de la commune**

- Les Clos : demande le classement des parcelles A1730 et A1732 en zone UD. Subsidairement, en cas de maintien dans la zone UDa, demande l'attribution d'un polygone d'emprise maximale par parcelle identique au règlement du lotissement déjà approuvé par la commune et qui permettrait après division parcellaire et Déclaration Préalable de réaliser plusieurs constructions sur chacun de ces deux lots, pour une emprise au sol conforme au PLU, c'est-à-dire 400 m<sup>2</sup> par lot de 4000 m<sup>2</sup>.

*La Zone Uda est concernée par le périmètre de protection du forage Communal des Clos. Il ne peut pas y être dérogé : le classement en zone Ud n'est donc pas possible. Afin de limiter tout risque sanitaire, mais toutefois, sans empêcher la constructibilité, la solution du « gabarit » a été proposée en Uda. Ainsi, pour ne pas faire perdre les droits à bâtir des terrains actuellement constructibles mais non bâtis, il a été décidé le recours à un gabarit par parcelle afin de pouvoir y accueillir un logement.*

**Avis conforme à celui de la commune**

- La Saurède : demande le classement en zone A (pour leur partie non inondable) des parcelles A 746 et A1853

*Avis défavorable : parcelle située au piémont du Village contribuant à l'aspect paysager de ce dernier.*

**Avis conforme à celui de la commune**

- Le Village – les Aires : demande le classement des parcelles C330, C333, C542, C543, C546 et C547 en zone UA ainsi que

*La Commune maintien la mise en place de gabarit sur les parcelles concernées afin de conserver la trame urbaine de l'entrée du village.*

**Le passage du POS en PLU a très sensiblement accru la superficie d'ensemble de la zone UA en y intégrant de nombreuses parcelles auparavant en zone UB. Aussi paraît-il étonnant que les parcelles C330, C333, C542, C543, C546 et C547 soient maintenant classées hors de cette zone UA alors qu'elles y figuraient auparavant. En effet elles se situent parfaitement dans l'axe de développement du village et devraient logiquement contribuer à la densification du centre-ville voulue par la commune conformément aux prescriptions de la loi. Le classement en zone UBg ne peut pas convenir pour ces parcelles car par définition « les gabarits visent à maîtriser une éventuelle surdensification et à respecter la densité retenue au PADD » alors que la densification du centre-ville doit être prioritaire.**

**Par ailleurs l'argument de conserver la trame urbaine à l'entrée du village est difficilement recevable :**

- **En effet il faut bien commencer quelque part le bâti en R+2 et ce qui est dit pour les parcelles concernées peut s'appliquer à n'importe quelle nouvelle parcelle désormais intégrée en zone UA.**
- **La volonté de graduer les hauteurs de construction contribue sans conteste à mettre en valeur le village. Ainsi p. 73 du rapport de présentation on peut apprécier les points de vue remarquables vers le village. On note qu'il n'y a pas de vue depuis l'ouest et le sud, c'est-à-dire sur les axes de développement du**



village. En outre la proximité immédiate d'un bâtiment public au nord des parcelles « protégerait visuellement » une éventuelle construction sur le tènement selon l'axe de vue remarquable nord-ouest

- Enfin toutes les constructions en zone UA ont vocation au fil des ans à atteindre la même hauteur R+2. Ce doit même être un objectif de renouvellement urbain pour lutter contre l'artificialisation des sols.

Pour ces raisons je suis réservé sur ce point du projet de PLU et je demande de classer les parcelles en zone UA.

Toutefois la constructibilité sur ces parcelles ne devra pas gêner la circulation sur la voirie telle qu'elle est envisagée dans le projet de PLU. On pourrait donc assortir ce classement d'une obligation de retrait par rapport à la voirie.

Ainsi je suis favorable à la création d'un secteur UAg, le gabarit ne devant exclure de la partie constructible que le retrait indispensable par rapport à la voirie.

Le classement des parcelles C407, C386, C542, C491, C493, C474, C642, C643, C494 et C548 en zone Ua si la commune souhaite maintenir l'axe d'extension urbaine du village. Subsidiairement demande le classement de ces parcelles en zone UB, sans autre restriction que l'ER n°14 existant dans le POS.

*Demande non recevable. Cette OAP vise à répondre aux objectifs du SCOT (catégorie 3), et envisage un parking nécessaire aux activités municipales, un bâtiment à usage public et un ensemble de constructions compatibles avec les objectifs démographiques de la Commune (r+1).*

*Les parcelles C 407-548-386-474 sont classées en Zone UB au PLU.*

**Je soutiens l'OAP projetée par la commune et en conséquence je ne suis pas favorable au classement en zone UA des parcelles concernées.**

**A mon sens le projet valorise dans une juste mesure la constructibilité sur le tènement tout en satisfaisant aux besoins de la commune en matière de services publics.**

Opposition au remplacement de cet Er par le nouvel ER n°7 du projet de PLU qui traverse inutilement le centre du tènement.

Opposition à la mise en place d'une zone 1AUb totalement irréaliste sur le plan économique et à la création d'un nouvel ER N°8 (parking) sur le tènement des Aires.

*La Commune maintient l'orientation d'aménagement programmée dont les études font ressortir l'impérieuse nécessité de disposer de places de stationnement dans cette zone.*

**Cf : demande à la commune de développer la justification des ER 7 et 8**

- La Bataillère : demande de classement en zone A des parcelles D328, D329, D668 et D670. Subsidiairement demande que le tracé de la zone Ap préserve le bâtiment existant selon le tracé indiqué en p.j.

*Le classement Ap est maintenu.*

**Avis conforme à celui de la commune**

## 9.2.6 Divers

M. VERDI venu se renseigner sur les dispositions du PLU concernant les secteurs UEa et UEb. Demande s'il peut dès à présent déposer un permis de construire pour ses bureaux.

*Il faut attendre l'approbation du PLU avant de pouvoir déposer une demande de permis de construire et se rapprocher de la Commune pour connaître l'affectation de ces bâtiments.*

M. Gérard SCHMIDT pose la question de l'adduction d'eau potable quartier la Tuilière. Travaux promis en 2007/2008, toujours pas réalisés. Prévus pour 2017, vont-ils être réalisés avant la fin de l'année ?

*Le PLU n'impose pas de délais pour la réalisation des travaux.*

Mme STEIN signale que par fortes pluies le ruisseau chemin des Charbonnières inonde les parcelles constructibles chemin de la Guisette. Que devient le ruisseau au-delà ? Faut-il le creuser ?

*Pas de remarque.*

M. Jacques BELTRAN (p.j. 38) demande de confirmer la pertinence de l'ER 26 et s'il est maintenu de déplacer son tracé en limite de sa propriété. Dans l'attente il demande l'autorisation de déplacer à ses frais le sentier existant en limite de la parcelle 101 dont il est propriétaire.

*Avis défavorable*

**Avis défavorable également**

M. et Mme DIJON (Cassède) venus se renseigner sur la possibilité d'acheter un terrain de part et d'autre de la route.

*Pas de remarque.*

M. René ORSINI renseigne le registre d'enquête.

*Pas de remarque.*

M. LAURENTI (p.j. 42) demande à construire un hangar agricole en secteur Aj. Dans le secteur de jardins potager et de maraîchage « Aj », aucune construction et installation n'est autorisée, hormis :

*- une extension de 20% de la surface de plancher de la construction existante (située proche du ruisseau Trian et par conséquent soumise aux prescriptions de l'étude INGEROP 2015), à condition que les planchers habitables créés ou aménagés soient situés au minimum à 20 cm au-dessus de la cote de référence, soit 305,51 NGF.*

*- ET Un cabanon de jardin limité à 5m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 2,50 m de hauteur, par unité foncière.*

M. Philippe SELLENET (p.j. 39), agent d'assurances du groupe GAN, fournit une attestation de non déclaration de sinistre inondation de la part de la société Esprit de Cirque qu'elle assure depuis de nombreuses années.

*La Commune prend acte de ce document.*

M. Frédéric PACAUD (p.j.40) s'informe sur la réglementation de la zone où se trouve la parcelle E477.

*Pas de remarque.*

M. Lucien TRUFFY (p.j.41) constate l'enchevêtrement des fils électriques dans la partie urbaine de la commune, en souligne les risques, et demande s'il est prévu à niveau de cette

infrastructure.

*La Commune prend acte de cette remarque.*

Fait à Cuers, le mardi 14 novembre 2017

Olivier VILLEDIEU DE TORCY