

Département du **VAR**

Commune de **Carces**

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N2 DU PLU

4 juillet au 5 aout 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

JEAN-CLAUDE MELIS – Ingénieur Ecole Centrale de Paris
Retraité – Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

- 0- PREAMBULE
 - 0-1 Présentation du rapport
 - 0-2 Diffusion du rapport
- 1- PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE
 - 1-1 Désignation du Commissaire Enquêteur
 - 1-2 Organisation de l'enquête Publique
 - 1-3 Arrêté-publicité
 - 1-4 Constitution du dossier d'enquête publique
 - 1-5 Visite préliminaires à Carces
- 2- OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE
 - 2-1 Objet de l'enquête
 - 2-2 Conditions de l'enquête
 - 2-3 L'avis des Personnes Publiques associées et de la MRAe
- 3- DEROULEMENT DE L'ENQUETE
 - 3-1 Ouverture de l'enquête publique le 4/07/2024 à 9H15 et permanence jusqu'à 12H15
 - 3-2 Permanence du 12/07/2024 de 9H15 à 12H15
 - 3-3 Permanence du 24/07/2024 de 9H15 à 12H15
 - 3-4 Permanence du 31/07/2024 de 9H15 à 12H15
 - 3-5 Permanence du 5/08/2024 de 9H15 à 12H15 et clôture de l'enquête publique
- 4- SYNTHESE DES DEMANDES ET SUGGESTIONS DU PUBLIC
- 5- CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

0 - **PREAMBULE**

0-1 **Présentation du rapport**

Cette enquête publique est relative à la modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carces.

Le présent rapport a été établi selon les prescriptions de l'arrêté municipal URBA N°2024-01 en date du 10 juin 2024 diligentant l'enquête.

Les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé.

0-2 **Diffusion du rapport**

Conformément à l'arrêté municipal diligentant l'enquête, le présent rapport ainsi que les conclusions motivées seront transmis par le Commissaire-Enquêteur à M. le Maire de Carces avec copie à M. le Préfet du Var et à Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulon. Le dossier d'enquête publique et le registre sont conservés en mairie de Carces.

PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE

1-1 **Désignation du Commissaire-Enquêteur**

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Toulon par décision E24000024/83 du 30 mai 2024.

1-2 **Organisation de l'enquête**

Les dates suivantes ont été fixées:

- + Ouverture de l'enquête le jeudi 4 juillet 2024 à 9H15, suivie d'une permanence du Commissaire-Enquêteur jusqu'à 12H15.
- + Permanences du Commissaire-Enquêteur en mairie les vendredi 12 juillet, mercredi 24 juillet, mercredi 31 juillet de 9H15 à 12H15
- + Permanence du Commissaire-Enquêteur le lundi 5 août 2024 de 9H15 à 12H15 suivie de la clôture de l'enquête.

1-3 **Arrêté-Publicité**

L'arrêté municipal URBA 2024-01 est signé le 10 juin 2024. Il est affiché en une douzaine d'endroits de la commune (principalement en centre ville). L'attestation d'affichage est signée par le maire et joint au dossier d'EP.

Le avis d'ouverture d'EP a fait l'objet d'une parution dans la presse (La Marseillaise et Var Matin du 17/06/2024 et La Marseillaise du 9/07 et Var Matin du 05/07) ainsi que d'un affichage sur le panneau lumineux de la commune. Ces parutions sont jointes au dossier. (Annexe 1)

1-4 **Constitution du dossier d'enquête publique**

Le dossier est déposé en Mairie à destination du Public, il contient :

- 1- L'exposé des motifs (rapport de présentation)
- 3- Le règlement écrit modifié ainsi que les pièces graphiques modifiées
- 4- La liste des emplacements réservés mise à jour
- 5- Le registre papier

Tous les documents du dossier sont consultables et/ou téléchargeable sur le site « preambules/5463 » sur lequel le public peut laisser des observations

- Le registre papier d'enquête publique

1-5 Visite Préliminaire à Carces le 10 juin 2024

Je rencontre à 9H en mairie de Carces :

- M. Ravello, maire de Carces
- Mme Chiapello, 1^{ère} adjoint en charge de l'urbanisme
- Mme Breton-Manes, DGS
- Mme Pourret, responsable du service urbanisme
- Mme Cam du bureau d'études BEGEAT en charge de la rédaction de la modification du PLU (en visio)

Mme Cam nous informe que la réponse à la 2^{ème} saisine de la MRAe est arrivée ce matin (transmis au CE) et que cette dernière dispense la commune d'une étude environnementale.

Je demande au BE BEGEAT de m'envoyer une copie papier de l'intégralité du dossier, ce qui sera fait d'ici la fin de semaine. Une autre copie papier sera envoyée à la mairie pour être tenue à la disposition du public.

Je demande qu'on m'expose les points qui pourraient être évoqués par le public. La commune m'indique qu'il s'agirait du règlement des zones A, N et Nh, de la mise en place d'une palette chromatique et de l'interdiction, dans certains secteurs, de pose de panneaux photovoltaïques sur les toits.

Au niveau planning, il est décidé que l'EP démarrera le 4 juillet et se terminera le 5 août. Les permanences suivantes sont actées :

- Ouverture de l'EP le 4/07 à 9H15, suivie d'une permanence jusqu'à 12H15
- Permanences les 12/07, 24/07, et 31/07 de 9H15 à 12H15
- Permanence le 5/08 de 9H15 à 12H15 et clôture de l'EP à 12H15

La remise du PV de synthèse est programmée entre le 6/08 et le 12/08 à définir par M. le Maire. Entretemps, la date de remise du PV de synthèse a été programmée le 7 août à 14H.

Une visite sur le terrain est éventuellement programmée le 01/07, à valider par le CE si nécessaire.

En ce qui concerne l'organisation matérielle, je demande à ce que soit mise à ma disposition une connexion internet lors de mes permanences.

J'utiliserai un registre papier dont j'ai toujours un exemplaire au démarrage de l'EP, à charge pour la commune d'en commander un autre à ma destination.

Le registre dématérialisé sera géré par la société PREAMBULES sous le N° 5463 qui alliera la totalité des pièces du dossier et une adresse mail dédiée aux remarques et suggestions du public. Un ordinateur avec accès internet sera mis à la disposition du public.

Après signature par M. le Maire de l'arrêté municipal, BEGEAT préparera les affiches jaunes et l'avis d'ouverture d'EP pour insertion dans les journaux Var Matin et la Provence 2 semaines avant l'ouverture de l'EP et une semaine après cette ouverture. Je demande à ce qu'on joigne au dossier copie de ces insertions.

La réunion se termine à 10H.

OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1 Objet de l'enquête et description du projet

2-1.1 *Objet de l'enquête*

Considérant ce qui précède, par arrêté municipal la commune de Carcès a lancé une procédure de modification de droit commun du PLU, dans la mesure où les objectifs poursuivis relèvent des cas prévus par l'article L153-41, puisqu'ils visent à :

1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le remodelage interne des limites entre zones urbaines « U » et/ou à urbaniser « AU », même si elles n'ont aucun effet sur la stricte définition de l'enveloppe urbaine préexistante ressort bien de la procédure de modification de droit commun et non de la procédure par voie simplifiée. Il est précisé qu'en vertu du strict respect des limites en vigueur des zones U et AU, il n'y a pas non plus lieu de recourir à la procédure de révision du PLU qui est, elle, encadrée par l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

2-1.2 *Description du projet*

Les motivations principales de la modification sont :

- D'apporter des corrections mineures au règlement : harmonisation des règles entre les zones, clarification de la rédaction de certains articles.
- De créer de nouvelles règles favorisant l'activité économiques.
- De réécrire le règlement des zones agricoles A, naturelles N et naturelles habités Nh afin de préserver les espaces.
- D'établir de nouvelles règles traitant des climatiseurs, des clôtures, des panneaux photovoltaïques, ...

- D'établir de nouvelles règles traitant du stationnement.
- D'apporter des compléments au règlement du PLU : arrêtés préfectoraux, doctrine de la MISEN encadrant la compensation à l'imperméabilisation, intégration de la palette chromatique, lexicque et définitions.
- D'effectuer la mise à jour du zonage : fond de plan cadastral, dénomination des zones et reclassement des zones 1AU équipées, en zones U.
- D'ajouter une zone EBC (Espace Boisé Classé) le long des rives du Caramy.
- D'effectuer la mise à jour des emplacements réservés.

2-2 Conditions de l'enquête

Cette enquête est encadrée par :

- Le code de l'urbanisme et particulièrement l'article L153-41
- L'arrêté municipal URBA N°2024-01 en date du 10 juin 2024

2-3 Avis des personnes publiques associées(PPA) et de la MRAe

• 2-3-1 MRAe

Une première saisine de la MRAe a eu lieu le 2 avril 2024. Celle-ci conclut : « *La modification N°2 du plan local d'urbanisme de Carces (83) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement..... : elle doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Carcès* »

Une réponse de la commune est envoyée le 4 avril 2024 indiquant que le projet avait évolué pour prendre en compte les avis des PPA.

Une deuxième saisine a eu lieu le 10 juin 2024 et la MRAe conclut : « *Le projet de modification N° 2 du PLU de la commune de Carces ne nécessite pas d'évaluation environnementale* »

• 2-3-2 Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPNAF)

Les remarques de la CDPNAF relatives aux articles A2 et A13 du règlement ont été intégrées dans le projet.

• 2-3-3 Chambre d'agriculture du Var

Les compléments demandés par la Chambre d'Agriculture ont été intégrés dans le projet (articles A1, A2, A4, A11 et UC13).

• 2-3-4 DDTM

Les remarques de la DDTM relatives aux zones Ua2 et AUh ont été intégrées dans le projet.

- 2-3-5 Provence Verte Verdon

Le syndicat mixte conclut : « Au vu des éléments présentés, la modification N°2 du PLU de la commune de Carces est compatible avec le SCoT Provence Verte Verdon »

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

III-1 Ouverture le 04/07/2024 à 9H15 et permanence associée jusqu'à 12H15

J'arrive en mairie à 8H45. Je vérifie que le dossier est à disposition du public, ainsi que l'ordinateur. Je remplis le registre papier et le paraphe.

La permanence débute à 9H15. Je vérifie que le registre dématérialisé s'est bien ouvert, ce qui est le cas.

Une contribution a été déposée par un anonyme sur le registre dématérialisé (Web N°1 en annexe 2)

Bonjour

En zone Uc, il est indiqué que la construction d'annexe doit respecter une distance minimale de 1m. En fonction de la configuration du terrain, y'a t'il possibilité de réduire cette distance, notamment pour un abri de jardin ?

Autre réflexion sur les annexes, peut-elle être en bois, tout en étant en harmonie (couleur) avec la construction existante ? Toujours par rapport aux abris de jardin ?

J'en ferai mention dans le PV de synthèse et demanderai **une réponse de la commune.**(Q1 en annexe 4)

P1V1 : je reçois la visite de M. et Mme Chiapello qui me questionnent sur la palette chromatique. Ils estiment que la nouvelle palette chromatique est trop restrictive. Ils me demandent si la commune ne pourrait pas autoriser le blanc cassé ou le beige clair. J'en ferai mention dans le PV de synthèse et demanderai **une réponse de la commune.**(Q2)

P1V2 : je reçois Mme Rive et sa fille qui me questionnent sur le positionnement de leurs parcelles. Sur le document graphique, il apparaît que les parcelles C415 et C1161 sont en zone Ub. Les parcelles D335 et D336 sont en zone Nr. Je les engage à consulter sur le registre dématérialisé le règlement des zones concernées.

P1V3 : Je reçois M. Castelain, zone Uc du quartier des Oliverons. Je le renseigne sur le devenir de l'ER23, qui ne concerne plus sa propriété. Cette parcelle de 2870 m² est construite actuellement sur 240 m². Il a l'intention de vendre à une personne souhaitant agrandir pour installer des chambres d'hôte. La question est de savoir si ces chambres d'hôte font partie de l'interdiction des commerces. Pour ma part, j'estimerai que 3 ou 4 chambres représentent des gens qui se douchent et vont aux toilettes, ce qui me paraît incompatible avec l'absence d'assainissement collectif.

La permanence se termine à 12H15.

III-2 Permanence du 12/07/2024 de 9H15 à 12H15

J'arrive en mairie à 9H.

Entre les 2 permanences, une contribution a été déposée sur le registre dématérialisé (Web N°2 en annexe 2 de mon rapport) :

Concernant l'article 11 sur les portails, celui-ci comporte 2 problèmes :

1 - si vous obligez le recul des portails de 5 mètres pour 1 place de parking supplémentaire, que faire quand un véhicule stationne devant chez vous et que vous avez une urgence médicale ?

2 - cela va à l'encontre de l'article 647 du code civil précisant que "Tout propriétaire peut clore son héritage,". Dans le cas où il faut laisser une ouverture de 5 mètres sur SON terrain pour un usage public, il s'agit d'un acte de spoliation volontaire de la part de la mairie, puisque qu'aucune compensation n'est alors consentie.

En ce qui concerne cette contribution Web N°2, le retrait à 5m des voies de circulation a pour objet de ne pas obstruer la route lors de l'ouverture/ fermeture d'un portail non automatisé.

Je pense que l'auteur de l'observation pense que l'espace libéré ne lui appartient plus et que n'importe qui peut venir stationner à cet emplacement. Il faudrait peut-être légèrement reformuler cette partie de l'article 11 pour lever toute ambiguïté à ce sujet. On en discutera lors de la remise du PV de synthèse. **Réponse commune demandée(Q8)**

Une contribution a été déposée sur le registre papier (RD1 de l'annexe 2 de mon rapport.), qui est en fait la même que la contribution orale de M. Chiapello lors ma permanence précédente (P1V1).

Un courrier m'est adressé par la commune (C1 en annexe 3 de mon rapport.). L'objectif est d'ajouter aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics les équipements d'intérêt collectif ou services publics dans l'article 10 des dispositions générales du règlement. Je suis d'accord, sauf que la notion d' « intégration suffisante dans l'environnement » est assez floue. J'y reviendrai dans mon document « Avis motivé ».

P2V1-Je reçois la visite de M. Ambard daniel parcelle 994. Je lui indique qu'il est en zone A et je lui conseille de télécharger le règlement de la zone, à savoir qu'il n'est pas agriculteur

P2V2 : Mme Denizet , parcelles B133, B134, B135 qui sont en zones A, AUh et EBC.

Elle souhaiterait vendre la partie AUh, mais se pose un problème de chemin d'accès. Elle est en conflit avec ses voisins qui lui demandent de couper les arbres de la partie EBC qui débordent chez eux. Sa question est : « peut-on au moins élaguer des arbres en zone EBC ? » **Réponse commune demandée(Q3)**

P2V3 : M. Traversa , 60 chemin des Londes, souhaite savoir le statut de sa parcelle. Je lui indique qu'elle est en zone Ub.

P2V4 : M. Rebouissou , ex zone AUh passée en Ub. Il m'indique qu'en face, la zone AUh est en fait une vigne, ce qui lui paraît bizarre.

P2V5 : Mme Ganzin me questionne au sujet des panneaux photovoltaïques et conteste la discrimination entre zone Ua, pour laquelle des tuiles solaires (très chères) sont autorisées alors qu'en zone Ub les panneaux classiques sont admis. **Réponse commune demandée.(Q4)**

La permanence se termine à 12H15

III-3 Permanence du 24/07/2024 de 9H15 à 12H15

J'arrive en mairie à 9H.

Entre les 2 permanences, 5 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (Web N°3 à Web N°7 en annexe 2 de mon rapport) :

- Web N°3

Bonjour

je souhaiterais que la parcelle 3045 du quartier les laouves dont je suis propriétaire puisse être reclassée en zone constructible NH comme celle de mes parents 3044 juste à côté pour que je puisse m'y installer et être à côté de mes parents qui deviennent âgés. Actuellement je suis obligée de dormir sous une tente.

Cordialement

J'estime cette contribution **hors sujet**, l'objectif de la modification du PLU n'étant pas de redéfinir le périmètre des zones

- Web N°4

Bonjour,

Dans la mesure du possible, serait il possible de rattacher mes parcelles D 3198 & D3197

à la zone UB ? (Ces parcelles sont situées Chemin de la Garde)

Les parcelles voisines (coté ouest) étant déjà classées dans cette zone.

Ces parcelles bénéficient d'une route élargie, et nouvellement de l'assainissement.

Bien cordialement

Guy Gaudel

Les N° de parcelles ont été modifiées en 2021 et sont maintenant D3332 à 3337

Même remarque que ci-dessus

- Web N°5

Bonjour, je souhaiterai m'opposer à l'article 7 concernant la modification des limites séparatives pour l'implantation des piscines la faisant passer de 1 mètre à 3 mètre car cela anéantirai mon projet future d'aménagement de ma maison.

Bien cordialement.

Mr CAMUS

Réponse commune demandée(Q9)

Web N°6

- Proposée par Caillol Christophe (ch.caillol@orange.fr)

- 1 chemin les gradins

- 83570 CARCES

- Déposée le vendredi 19 juillet 2024 à 19h04

- Bonjour, En lisant le PLU, je constate, sauf erreur, qu'en zone NH, l'article NHI stipule qu'il est interdit d'avoir une activité artisanale. Je me trouve chemin des gradins parcelle 1572 et juste en face parcelles 1515 à 1521, il est installé une activité artisanale de tailleur de pierre qui cause énormément de nuisances sonores à cause de l'utilisation de machines. très très bruyantes. Comment faire pour que cela cesse au plus vite? , car malgré mes nombreuses tentatives de signalement auprès du propriétaire, il n'y a aucun résultat....

Merci .

Hors sujet, problème entre particuliers

- Web N°7

les parcelles 2519 255 256 257 258 situées quartier les fougères forment la totalité du terrain dont je suis propriétaire. Serait-il possible de pousser la limite de la zone UA à la limite du camping municipal existante en zone UT (parcelle 260 259...

Même réponse que pour Web 3 et 4 : hors sujet

La permanence débute à 9H15

P3V1 : Je reçois Mme Turle, chemin des Oliverons qui demande que ses parcelles situées en zone agricole passent en zone U. Je lui explique que ce n'est pas l'objet de la modification du PLU et que sa demande pourrait éventuellement être traitée lors d'une révision générale du PLU.

P3V2 : Je reçois M. Largy-Lemur qui me questionne sur l'élargissement du chemin du Derrot. Je lui indique que ce sont les emplacements réservés 7 et 8. Il me dit qu'à certains endroits l'élargissement est impossible.

Réponse commune demandée(Q5)

P3V3 : Je reçois Mme Legrand lotissement Les Escarrants qui m'indique ses problèmes de stationnement. Plusieurs PV lui ont été dressés alors qu'il n'est indiqué nulle part que le stationnement est interdit. Je lui indique que ce n'est pas dans ma mission, mais que je ferai remonter le problème via le PV de synthèse.

Plutôt problème entre particuliers

P3V4 : Je reçois Mme Mondani Simone (accompagnée de sa fille) chemin des Maou-Barret en zone Nh. Je lui conseille de consulter le règlement de la zone Nh et/ou de le télécharger à partir du site internet.

P3V5 : je reçois Mme et M. Debeve chemin les Pièces . Je les informe que leur situation reste inchangée. Ils s'intéressent également au devenir de la zone Ut, ancien camping de la RATP. Je leur conseille de télécharger la partie de règlement relative à cette zone.

P3V6 : je reçois Mme Tetti , parcelle 930 en zone A. Elle souhaite faire un agrandissement d'une chambre avec SdB pour son mari handicapé. Etant agriculteur, je lui indique que ceci sera possible et je l'engage à voir avec son architecte les contraintes d'extension dans la zone A avant de déposer un permis de construire.

La permanence se termine à 12H15

III-4 Permanence du 31/07/2024 de 9H15 à 12H15

J'arrive en mairie à 9H.

Entre les 2 permanences, 1 contribution a été déposée sur le registre dématérialisé (Web N°8 en annexe 2 de mon rapport) :et 6 contributions sur le registre papier (RP 2 à 7 en annexe 2 de mon rapport)

- Web N°8

- Proposée par anonyme
- Déposée le lundi 29 juillet 2024 à 12h51

Dans les zones Nh, pourquoi interdire les constructions en limite séparatives ?
A minimum, il faudrait autoriser la possibilité de construire que les annexes en limite ou à 4m permettant de régulariser les constructions existantes mais impossibles au PLU (annexes interdites au PLU en vigueur) . Merci

Réponse commune demandée, voir avec Web N°5

RP2 : M. Marcel : panneaux photovoltaïques : **Réponse commune demandée**

RP3 : M. Marcel : s'oppose à l'interdiction des brise-vues en zone Nh.

Réponse commune demandée

RP4 : M. Marcel : retrait des portails. A rapprocher de la contribution Web N°2

RP5 : M. Marcel propose de refuser les permis de construire si le style n'est pas provençal : hors sujet

RP6 : Mme Galmiche : possibilité d'agrandir. Ne connaissant pas la zone concernée, je ne puis répondre. **A voir avec service urbanisme**

RP7 : Mme Galriche. Voir ci-dessus

La permanence débute à 9H15

P4V1 : Je reçois M. Fabre, agriculteur qui souhaite faire une extension de sa maison située en zone A. Je lui indique que c'est possible et lui conseille de se rapprocher du service urbanisme.

P4V2 : Je reçois Mme et M. Arsac, exploitants agricoles qui souhaitent faire un changement de destination d'un bâtiment inutilisé pour les besoins de leur projet d'exploitation (fraise, morilles). Je leur indique que c'est possible et leur conseille de se rapprocher du service urbanisme.

P4V3 : Je reçois M. Tirard-Collet, quartier St Jean en zone A. Il n'est plus exploitant agricole. Il me laisse un document (C2) que j'annexe à mon rapport.

Réponse commune demandée(Q6)

P4V4 : Mme et M. Vanserer 130 Quartier des Laouves. Ils ne connaissent pas le statut de leur parcelle et leur conseille de se rapprocher du service urbanisme.

P4V5 : Je reçois M. et Mme Carrer me dise qu'il est interdit de faire des abris de jardin en bois. Personnellement, je n'ai rien vu de tel dans le règlement.

Réponse commune demandée, à rapprocher avec Web N°1

P4V5 : Je reçois Mme Bouvier qui me demande si les statuts des parcelles ont changé. Je lui réponds que non, ce qui la satisfait.

P4V6 : Je reçois Mme Paul-Camail, architecte qui me laisse un premier document décrivant les modifications qu'elle souhaiterait apporter au PLU (C3 en annexe 3). Elle conteste plus particulièrement l'interdiction des extensions et des annexes en zone N et A (non liées à l'exploitation agricole)

Elle prévoit de m'envoyer un complément avant la fin de l'EP

A la fin de la permanence, on me donne un courrier (C4 en annexe 3) de Mme Banken qui reprend la contestation de Mme Paul-Camail

Ce point fera l'objet d'une discussion particulière lors de la remise du PV de synthèse.

La permanence se termine à 12H15

12H15 III-5 Permanence du 05/08/2024 à 9H15 et clôture de l'enquête publique à 12H15

J'arrive en mairie à 9H

Entre les 2 permanences plusieurs contributions Web sont arrivées :

Web N°9

Dans les zones U et N, l'abri de jardin est limité à un par parcelle et limité à 12 m2. C'est trop petit pour un abri de qualité, fait dans le ton des autres constructions autour. Je pense qu'on doit pouvoir en construire plusieurs ou alors augmenter la surface au double presque et il faudrait qu'on puisse les construire en limite avec les voisins. Merci

Réponse commune demandée, à voir avec Web N°1 et P4V5

Web N°10

Proposée par Vautherin Stéphane

(stephanevautherin2003@yahoo.fr)

Déposée le jeudi 1 août 2024 à 12h52

Adresse postale : 15 chemin les Gradins 83570 Carcès

Bonjour,

Propriétaire de la parcelle D3047, nous souhaitons y établir une maison en vue de rapprocher nos familles et nous permettre de prendre soin de nos parents.

Il se trouve que nous avons obtenu un permis de construire pour une maison individuelle le 21 janvier 2011 (référence PC08303210B0080).

En 2010, cette zone était en zone NBa (Zone constructible) avant de passer en 2011 (quelques mois après l'obtention du permis de construire) en zone naturelle.

Cette parcelle est idéalement placée pour la construction d'une habitation. En effet, la zone est dégagée, non boisée et non montagneuse.

Nous demandons la révision du PLU pour nous permettre de concrétiser notre projet et rapprocher nos parents et enfants.

Cordialement,

Stéphane Vautherin

0616958762

Hors sujet

Web N°11

Proposée par Vautherin Jean Paul

(jpvautherin@yahoo.fr)

Déposée le jeudi 1 août 2024 à 13h25

Adresse postale : 14 chemin des Gradins 83570 Carcès

Je voudrais que l'enclave de zone naturelle qui englobe notre parcelle 3048 et les parcelles 3047, 3046 et 3045 que nous avons légué à nos enfants, redeviennent zone habitable comme la parcelle 3044 qui leur est attenante

En vous remerciant de votre attention, recevez toute ma considération.

Page

Hors sujet

Web N°12

Proposée par Vautherin Sarah

(Architectes@sava-na.fr)

Déposée le jeudi 1 août 2024 à 13h38

Adresse postale : 14 chemin les gradins 83570 Carcès

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire de mon terrain parcelle 3046 depuis le partage parcellaire effectué par mon père Jean-Paul Vautherin et ma mère en 2011.

J'ai déposé la même année un permis de construire qui avait été accepté. PC 083 032 10 B0081 Ce terrain était en zone constructible. Suite à l'approbation du PLU, mon terrain est devenu inconstructible puisque il est passé en zone naturelle, juste 2 mois après l'obtention de mon permis.

Mes conditions financières, des aléas familiaux ne m'ont pas permis de faire construire dans les délais impartis à ce permis de construire, cependant toutes les TLE avaient été payées.

Ma situation financière étant régularisée depuis quelques années j'aurais souhaité construire ma maison à côté de celle de mes parents. Permettre ainsi un rapprochement familiale.

Je souhaite par cette dernière, un changement d'attribution de cette parcelle. Qu'elle redevienne habitable, constructible comme c'était le cas avant l'adoption du PLU .

Je vous remercie de votre attention.

Bien cordialement madame Vautherin Sarah 0661951031

Hors sujet

Web N°13

Déposée le vendredi 2 août 2024 à 15h40

PLU article UB1/UB2 :

- sont interdits les dépôts de véhicules
- ne doit pas entraîner de nuisance pour le voisinage.

au 656 routes de brignoles, il s'en contrefous. Il y a toujours a minima 5 camions ou engins de chantier, des bennes a ordures qui lui servent de dépôts de pièce de véhicules qu'il desosse et détruit sur son terrain, entraînant pollution et odeur pour les voisins.

Et la mairie dis ne rien pouvoir faire...

A quoi sert un PLU si la mairie ne peut pas le faire respecter ?

Contribution à la limite de la correction. A classer parmi les problèmes de voisinage. Voir aussi avec Police Municipale.

Web N°14

(francois.huet@big-waves.net)

Déposée le vendredi 2 août 2024 à 19h30

Adresse postale : 1046 Chemin de Cotignac Ouest 83570 Carces

Objet : Demande d'éclaircissement sur les restrictions du PLU concernant l'agrandissement des habitations existantes

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous écrire au sujet des restrictions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement soumis à l'enquête publique jusqu'au 5 août prochain. En tant que propriétaire d'une maison située au 1046 Chemin de Cotignac Ouest, parcelle 1736, je suis vivement intéressé par les possibilités d'agrandissement de mon habitation.

Après avoir consulté le règlement du PLU modifié, j'ai constaté les dispositions suivantes au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme :

1. Autorisation dans la zone Nh des extensions des habitations et des annexes de ces habitations.
2. Non-autorisation des annexes et des extensions des habitations en zone N.
3. Non-autorisation des annexes et des extensions en zone A pour les habitations non liées à une exploitation agricole.

Selon l'extrait du Code de l'urbanisme :

Article L151-12

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur,

d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur

compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Une construction est considérée légale si elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction, ou conformément au permis de construire accordé.

Étant donné que notre maison se trouve en zone A avec existence légale, je ne comprends pas les restrictions du PLU qui nous empêchent de réaliser un projet d'agrandissement. Cette situation nous semble injuste et restrictive par rapport aux possibilités offertes.

Je souhaiterais comprendre les raisons spécifiques qui motivent ces restrictions dans le PLU modifié de notre commune. De plus, j'aimerais savoir s'il existe des dérogations ou des recours possibles permettant d'envisager une extension de notre habitation dans le respect des réglementations locales.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'apporter des éclaircissements à ce sujet et de m'indiquer les démarches

éventuelles à suivre pour soumettre une demande de dérogation, le cas échéant.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

François Huet

Réponse commune demandée. Fera l'objet d'une discussion particulière lors de la remise du PV de synthèse

Web N°15

Cette contribution de plusieurs pages est consultable en Annexe 2. Elle est à rapprocher des autres contributions relatives à la zone Nh

Web N°16

Proposée par Pinet Patrice

(les_restanques_carcès@orange.fr)

Déposée le dimanche 4 août 2024 à 18h17

Adresse postale : 131, impasse des Cadenières 83570 Carcès

Bonjour. Je souhaite que soit corrigée une anomalie concernant la parcelle 0884, visible sur l'extrait du plan de la Zone Nord que j'ai mis en pièce jointe. Cette parcelle dont je suis propriétaire en indivis avec ma soeur Élodie et mon frère Mathias, est depuis une révision antérieure à 2008, coupée en deux zones de rattachement, Ap et Nh. La zone Ap de notre parcelle, délimitée par notre chemin privé et la parcelle 0479. La zone Nh, la partie supérieure de notre terrain, orienté sud-ouest. Il est visible sur la photographie aérienne que la partie Ap n'est plus cultivée depuis longtemps, les vignes qui s'y trouvaient ont été arrachées bien avant le décès de ma grand-mère en 1984.

Il faut noter que la bâtisse se trouvant dans la partie Nh était dans sa partie initiale, une des plus anciennes du quartier. Quand d'autres, construites depuis le passage en zone Nh de parcelles voisines, n'existaient pas.

De plus, je ne comprends pas comment une parcelle n'ayant plus d'activité agricole, peut être divisée, et agrémentée d'un zonage Ap, quand (par exemple la parcelle 0744) d'autres cultivées sont agrémentées d'un zonage Nh.

A moins que cela corresponde à la création d'un aménagement réservé, n°14 et accessoirement le n°18, qui me semble plus concerné les parcelles voisines. Autant le n°18 peut servir pour les travaux en cours, autant le n°14 ne semble plus d'actualité.

Je conclus en demandant le reclassement de la parcelle 0884 du zonage NORD, nous appartenant, correspondant à l'adresse 131 impasse des Cadenières, en zonage Nh.

Hors sujet

Web N°17

Monsieur le Commissaire,

Veuillez trouver ci-jointe notre contribution envoyée préalablement par e-mail à l'adresse suivante:

enquete-publique-5463@registre-dematerialise.fr

Vous en souhaitant bonne réception

Gilles et Nathalie MEZIERE

Un document est annexé

Messieurs,

Originaires de Montfort sur Argens, nous nous adressons à vous car nous avons appris que notre projet de réhabilitation d'une vieille bastide pouvait être remis en cause suite à la modification récente du PLU de Carcès, lieu-dit « Lou Riourat » (Section D N° 690, 707, 708, 709, 710, 3204).

Grande fut notre surprise de constater que le PLU de Carcès était plus sévère que les règles prévues par l'article L.151_12 du code de l'urbanisme et que l'autorisation d'avril 2024 donnée par la CDPENAF. En effet, le futur PLU prévoit les constructions en lien avec un bâtiment d'exploitation mais ne prévoit rien pour les bâtiments existants, ce qui est préjudiciable pour notre cas et difficile à comprendre. Pourtant le code de l'urbanisme prévoit les extensions et annexes sous réserve de la preuve de l'existence légale des bâtiments en zone agricole naturelle, ce qui est notre cas.

Nous souhaitons simplement agrandir de 30 % sa superficie dans le respect de l'habitation d'origine, dont nous avons la preuve de l'existence légale par actes notariés avant 1943.

L'achat de cette parcelle en 2016 a été motivée par l'exploitation de terres à vignes, dont vous avez pu constater la nette amélioration ces dernières années, pourtant en friche lors de notre acquisition.

Nous avons comme vous, le souci de conserver au maximum les terres agricoles, là il s'agirait seulement de l'agrandissement d'un existant et non d'une construction neuve.

Aussi nous vous demandons d'analyser favorablement notre futur projet qui contribue à réhabiliter et entretenir le patrimoine provençal.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'accepter Messieurs, nos sincères salutations.

Gilles et Nathalie MEZIERE

A traiter avec discussion sur les extensions et annexes

La permanence débute à 9H15

P5V1 : Je reçois M ; Si-Ahmed qui me questionne au sujet de l'ER25 , bouclage entre l'ER7 et l'ER 12. Je lui conseille de se rapprocher du service urbanisme

P5V2 : Je reçois Mme Paul-Camail qui me transmet un document modifié

P5V3 : Je reçois Mme Guelhes qui a pour projet de faire 5 chambres d'hôte. Sa propriété est sur assainissement collectif et a de quoi garer 8 voitures. Elle a fait une demande de permis.

P5V4 : je reçois Mme Donadu parcelle E1977 en zone A. Elle est en train de monter un dossier pour se déclarer agricultrice. Elle me laisse un document (C5 Annexe 3 de mon rapport) A voir après l'obtention du statut

P5V5 : Je reçois Mme Isnard et M. Grandemange, parcelle D3089. La limite zone A/ zone Uc coupe leur maison. Ils demandent à pousser cette limite de 4m pour pouvoir couvrir leur terrasse située en partie en zone A. Ils me laissent un document (C6 Annexe 3 de mon rapport). **Avis favorable**

P5V6 : Je reçois Mme Carré 291 chemin des pièces demande la suppression de l'ER entre l'ER 32, le 12 et le 11

Réponse commune demandée(O7)

P5V7 : Je reçois M. Vellutini qui souhaite s'opposer à la rédaction de la page 24 du document motivations en ce qui concerne la restauration

P5V8 : Je reçois Mme Ambard Nicole, parcelle 377 zone Nh qui souhaite reprendre ses travaux après plus de 2 ans d'interruption **.A voir avec urbanisme et maire**

P5V9 : Je reçois M. Pinet qui demande la suppression de la zone Ap de sa parcelle. **Hors sujet**

P5V10 : je reçois M. Ambard Daniel (Web N°22) qui demande l'extension de sa maison en zone A, mais n'est pas agriculteur. Hors sujet

Avant la clôture de l'EP, je reçois plusieurs contributions Web :

Web N°18 :

M ; et Mme Meziere

Originaires de Montfort sur Argens, nous nous adressons à vous car nous avons appris que notre projet de réhabilitation d'une vieille bastide pouvait être remis en cause suite à la modification récente du PLU de Carcès, lieu-dit « Lou Riourat » Section D N° 690, 707, 708, 709, 710, 3204).

Grande fut notre surprise de constater que le PLU de Carcès était plus sévère que les règles prévues par l'article L.151_12 du code de l'urbanisme et que l'autorisation d'avril 2024 donnée par la CDPENAF. En effet, le futur PLU prévoit les constructions en lien avec un bâtiment d'exploitation mais ne prévoit rien pour les bâtiments existants, ce qui est préjudiciable pour notre cas et difficile à comprendre. Pourtant le code de l'urbanisme prévoit les extensions et annexes sous réserve de la preuve de l'existence légale des bâtiments en zone agricole naturelle, ce qui est notre cas.

Nous souhaitons simplement agrandir de 30 % sa superficie dans le respect de l'habitation d'origine, dont nous avons la preuve de l'existence légale par actes notariés avant 1943.

L'achat de cette parcelle en 2016 a été motivée par l'exploitation de terres à vignes, dont vous avez pu constater la nette amélioration ces dernières années, pourtant en friche lors de notre acquisition.

Nous avons comme vous, le souci de conserver au maximum les terres agricoles, là il s'agirait seulement de l'agrandissement d'un existant et non d'une construction neuve.

Aussi nous vous demandons d'analyser favorablement notre futur projet qui contribue à réhabiliter et entretenir le patrimoine provençal.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'accepter Messieurs, nos sincères salutations.

Doublon avec Web 17. Hors sujet

Web N° 19

Mme Paul-Carnail me remet un document qu'elle m'avait déjà transmis la semaine précédente

Web N° 20 (Uc11)

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.

Si la couleur de la bâtisse principale n'est pas dans la palette chromatique, que se passe

Article Ub.11 :

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.

Si la couleur de la bâtisse principale n'est pas dans la palette chromatique, que se passe-t'il si nous voulons réaliser une extension? Une annexe? Un mur de clôture?

L'unité d'aspect recherchée sera difficile à obtenir.

Web N°22 :

Demande d'extension modérée d'une habitation.

Mon habitation principale (60m² au sol) est dans une zone agricole. Elle a été bâtie dans les années 1850 sur une restanque qui mesure 12 x 35 mètres, dans une propriété de quelques hectares. L'extension ne privera aucun agriculteur vue la taille d'un si petit lopin de terre,

Je souhaite être autorisé sur cette restanque à réaliser une extension modérée pour construire un hangar (éventuellement une piscine) afin de stocker du matériel agricole : débroussailleuse tracteur tronçonneuses et autres ..J'entretiens un hectare d'oliviers et avec le centre de la propriété foncière basée au Luc (l'équivalent de l'ONF) nous avons rédigé un plan de gestion pour la forêt. Je m'en occupe, j'élague, coupe, débroussaille , bref je fais en sorte de réduire les risques d'incendie

La loi Macron valide ces extensions, pourquoi s'y opposer ?

Les villages voisins ont validé ces extensions modérées, pourquoi pas notre village ?

Je ne vais pas être obligé de vendre la propriété à un agriculteur et racheter après qu'il ait bâti un hangar.

Merci de votre compréhension et de donner une suite favorable à ma requête.

A voir avec P5V10

Web N°23 :

Je pense qu'il serait bien de compléter les interdictions concernant les brises vues.

C'est une bonne chose de les interdire car c'est très moche visuellement et peut-être laisser une possibilité pour des lattes en PVC ou alu.

Merci

Web N°24 :

Par carré agnès et Carol

Déposée le 5 août 2021 à 11h25

propriétaires des parcelles 727, 726,725,724 et 745 en zone NII, nous constatons la mise en place d'un emplacement réservé traversant notre propriété. il existe depuis la mise en place du PLU en 2011. nous étions à l'époque en région centre et n'avions pas pu intervenir mais cet emplacement nous pose problème.

NON seulement notre propriété a perdu de sa valeur en 2011 puisque devenue non constructible (nous avons construit en auto construction une petite résidence secondaire en 1998 en vue de l'agrandir pour notre retraite) mais en plus la propriété se voit coupée en deux par un emplacement réservée en vue d'une route.

cet emplacement réservé ne porte pas de numéro semble -t-il

est ce le 32 est ce le 12 ou bien le 11,

je constate que dans le précédent PLU cet emplacement correspondait au 11. Hors aujourd'hui il n'y a pas de jonction entre l'emplacement 11 et la portion traversant notre

propriété et pour cause un propriétaire des terrains concernés a tapé dans la colline a l'endroit même de l'emplacement prévu.
Ces parcelles correspondent a un bois, y implanter une route serait dénaturer le site.

En conclusion je souhaite que cet emplacement traversant les parcelles 740,742,743,745,746 et 724 soit supprimé.

Voir avec P5V6

La permanence se termine à 12H15. Je clos l'enquête publique et signe le registre papier

IV. SYNTHÈSE DES DEMANDES ET SUGGESTIONS DU PUBLIC

Cette synthèse fait l'objet d'un PV remis à M. le Maire lors d'une réunion spécifique le 07/08/2024.

Ce PV est annexé au rapport d'enquête publique.

Une liste de questions pour lesquelles je demande une réponse de la commune est en annexe 4 avec le PV de synthèse.

La réponse de la commune à ces questions sera discutée dans mon document « avis motivé ».

V. CONCLUSION SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

En conclusion,

- J'ai bien noté que cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à la réglementation et n'a donné lieu à aucun incident.
- J'ai apprécié l'aide matérielle apportée et technique de la commune (et particulièrement Mme Pourret et Mme Chiapello) et les réponses faites par le bureau d'études Begeat
- Je fais parvenir mon avis motivé dans un document séparé.

A VINON-sur-VERDON, le
JC MELIS – Commissaire Enquêteur

13 / 08 / 2024

