

Département du Var

Commune de Rians

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Rians
conduite du 30 septembre 2024 au 29 octobre 2024 inclus

RAPPORT et CONCLUSIONS

rédigés par M. Olivier RICÉ
commissaire enquêteur
désigné par décision n° E23000047/83 du 06/10/2023
du tribunal administratif de Toulon

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE

1. L'enquête et son contexte

1.1 Présentation de la commune.....	3
1.2 Contexte et objet de l'enquête.....	3

2. Le projet soumis à enquête

2.1 Objectifs de la modification du PLU.....	3
2.2 Compatibilité du projet avec le PADD.....	4
2.3 Contenu du dossier.....	8
2.4 Prise en compte des documents supra-communaux.....	8
2.5 Impacts du projet sur l'environnement.....	8

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Cadre juridique.....	9
3.2 Désignation du commissaire enquêteur.....	9
3.3 Concertation préalable entre le commissaire enquêteur et la commune	9
3.4 Modalités d'organisation de l'enquête.....	9
3.5 Information du public.....	10
3.6 Réunions et visites.....	11
3.7 Locaux mis à disposition.....	11
3.8 Déroulement des permanences	12
3.9 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres	12
3.10 Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport	12

4. Analyse de l'avis des personnes publiques associées.....12

5. Analyse des observations du public et des contributions de la commune13

PARTIE II: CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

(document distinct séparé par un intercalaire)

PARTIE III: ANNEXES (document distinct séparé par un intercalaire)

Partie I : rapport d'enquête

1. L'enquête et son contexte

1.1. Présentation de la commune

Localisée en limite nord-ouest du département du Var, la commune de Rians s'étend sur une superficie de 9 687 hectares. Elle est située à une altitude en moyenne 471 m, qui varie de 291 à 651 mètres au point le plus haut. Les massifs collinaires occupent une grande partie du territoire, entrecoupés de vastes plaines. Le village est construit en colimaçon au pied de la tour de l'horloge à 385 m d'altitude.

L'occupation des sols de la commune, est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (77,8 % en 2018). Pour le reste, l'occupation se partage entre terres arables (9,4 %), zones agricoles hétérogènes (5,8 %), zones urbanisées (4 %), cultures permanentes (2,4 %), prairies (0,6 %).

En 2021, la commune comptait 4 272 habitants, en évolution de +0,42 % par rapport à 2015 (Var : +4,45 %, France : +1,84 %).

La commune de Rians est membre de la communauté de communes Provence Verdon. Le PLU de Rians s'insère donc dans le schéma de cohérence territoriale de cette communauté de communes.

1.2. Contexte et objet de l'enquête

La commune de Rians est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 février 2018.

La présente enquête publique a pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Rians. Elle porte sur le projet arrêté le 4 juillet 2024 par délibération du conseil municipal.

2. Le projet soumis à l'enquête

2.1 Objectifs de la modification du PLU

Les objectifs principaux de la procédure de modification du PLU engagée par la commune sont les suivants :

- Prendre en compte le risque inondation par ruissellement pluvial et débordement des cours d'eau, par un règlement et un zonage adapté ;

- Prendre en compte les remarques du Service départemental d'incendie et de secours du Var ;
- Ajuster certaines règles du PLU qui, à l'usage, présentent des difficultés d'application, ou ne répondent pas à leurs objectifs initiaux (les clôtures, le stationnement, l'implantation des constructions, l'aspect extérieur des constructions ...) ;
- Retravailler les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future (1AU) pour prendre en compte des enjeux paysagers et les contraintes d'accès, de topographie, ... ;
- Mener une réflexion sur les zones d'urbanisation future strictes, afin que les règles concernant les constructions existantes puissent évoluer à la marge ;
- Faciliter l'implantation des panneaux solaires en toiture, y compris sur les équipements publics ;
- Encadrer les changements de destination ;
- Mettre à jour la liste du patrimoine ;
- Mettre à jour les emplacements réservés ;
- Améliorer la protection paysagère de certains quartiers, entre autres :
 - Sainte Catherine
 - Les Andrieux
 - Les abords de Notre Dame de Nazareth
 - Le pré de Foire
 - Les abords de la RD3.

2.2. Compatibilité du projet avec le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

2.2.1. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les amendements proposés dans le cadre d'un projet de modification doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur.

Les orientations générales et les mesures du PADD approuvé sont énoncées ci-dessous.

Orientation générale 1 – ENVIRONNEMENT: Protéger un territoire exceptionnel

Mesure N°1 : Protéger l'espace rural et forestier ;

Mesure N°2 : Mettre en valeur le patrimoine communal ;

Mesure N°3 : Préserver les vastes espaces d'intérêt écologique ;

Mesure N°4 : Garantir un développement qui répond aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs, en étant économe et en garantissant la qualité des ressources : les sols cultivables ou naturels, l'eau, l'air et les ressources énergétiques renouvelables ;

Mesure N°5 : Prévenir les risques naturels et limiter l'exposition de la population.

Orientation générale 2 – URBANISME : Développer un urbanisme « durable »

Mesure n° 6 : Concentrer l'urbanisation autour du noyau urbain ;
Mesure N°7 : limiter la consommation urbaine sur l'espace naturel
l'étalement urbain.

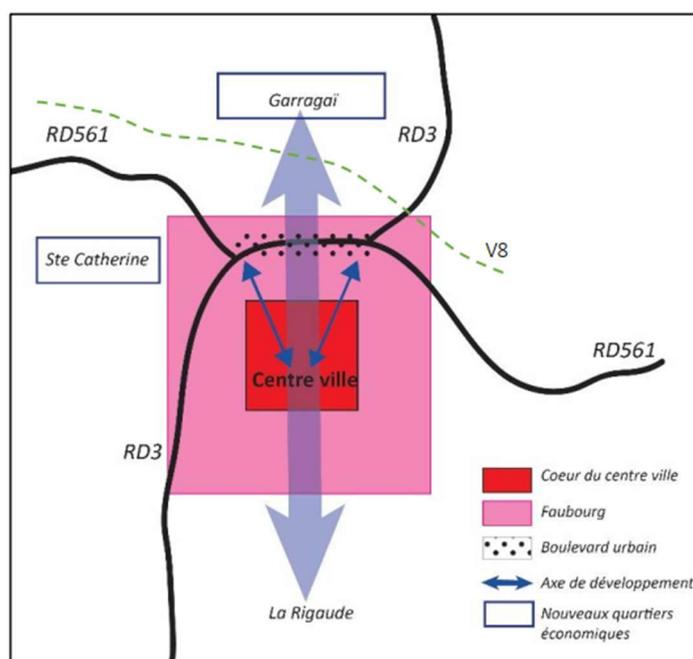
Orientation générale 3 – CADRE DE VIE : Améliorer la vie des Riansais au quotidien

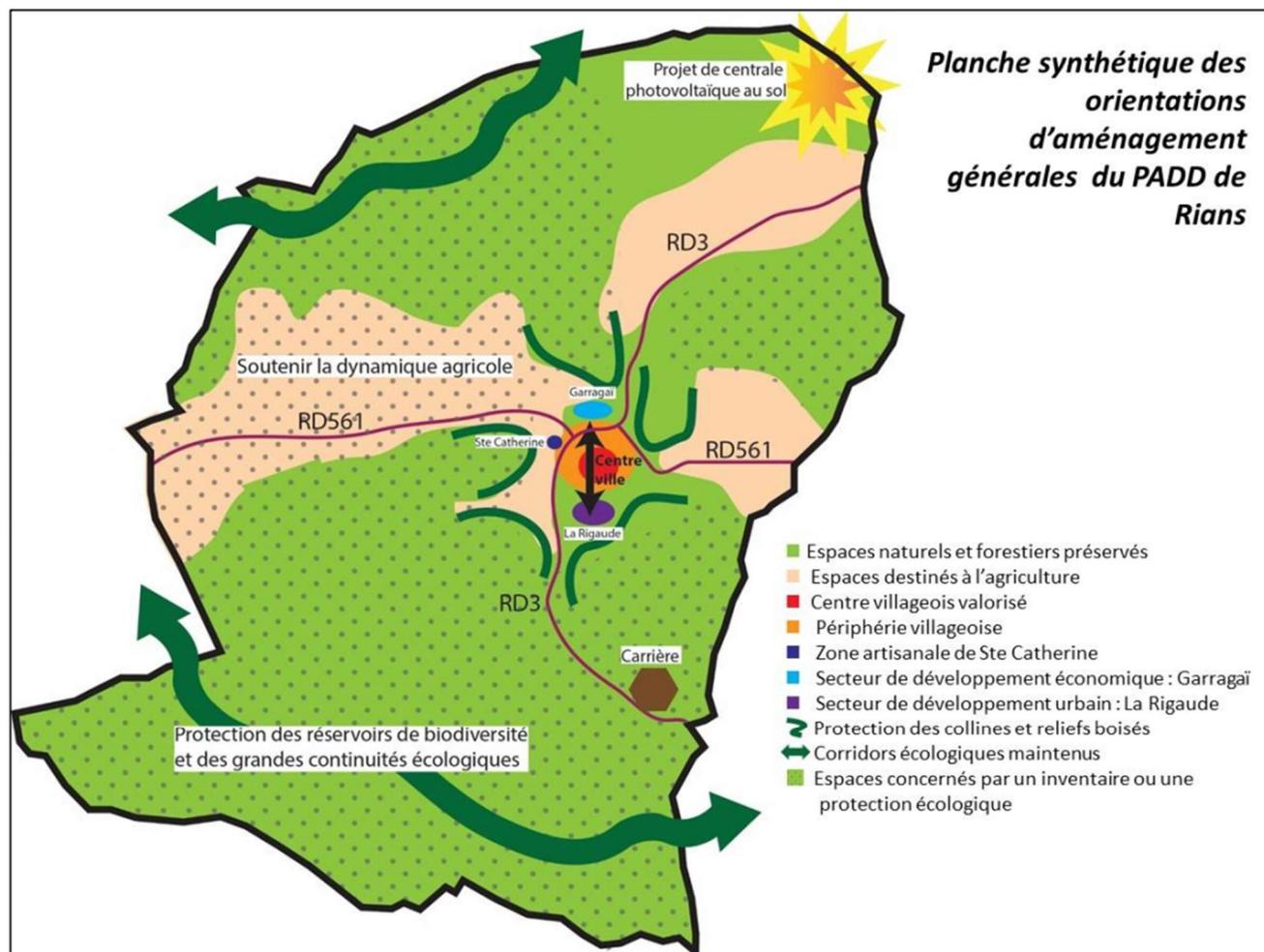
Mesure n°8 : Des commerces et services au quotidien ;
Mesure n°9 : Un logement pour tous ;
Mesure n°10 : Des équipements pour tous ;
Mesure n°11 : Des déplacements adaptés à chacun.

Orientation générale 4 – DEVELOPPEMENT : Encourager les dynamiques Riansaises

Mesure n°12 : Encourager la dynamique économique ;
Mesure n°13 : Soutenir la dynamique agricole ;
Mesure n°14 : Encourager la dynamique touristique.

Axe de développement du centre-ville et pôles économiques





2.2.2. Compatibilité du projet avec le PADD

Le dossier apporte des justifications sur la compatibilité du projet de modification avec le PADD du PLU approuvé. Ces justifications sont énoncées ci-dessous.

Evolutions du règlement de la zone Ua

Afin de maintenir les habitants dans le centre-ville, le changement d'usage des garages en pièce de vie est désormais autorisé.

Dans la zone Ua les garages sont difficilement utilisables en tant que stationnement (difficulté d'accès et de manœuvre, ...). Afin d'encadrer ce changement d'usage, le règlement modifié apporte dans son article 11 des précisions sur cette évolution. Cette règle va dans le sens de l'orientation du PADD portant sur le besoin de « Création de stationnement à proximité du centre » et répond à la mesure 9 du PADD « Permettre le développement de différentes offres de logements dans le centre-ville »

La création de l'identification « îlots de diversité commerciale » traduit l'orientation n°3 du PADD portant sur le cadre de vie des Riansais et en particulier la mesure 8 « des commerces et services au quotidien ». Tous les ré de chaussée des rues de Posteuil ne sont pas des locaux

commerciaux et ne sont pas forcément favorables à l'activité. Les îlots sont positionnés sur les bâtiments présentant un réel intérêt pour l'activité économique. Ce qui n'empêchera pas d'éventuelles créations d'activités dans des bâtiments non identifiés.

Modifications liées aux stationnements, accès et desserte

Les évolutions de ces dispositions résultent de l'application du PLU depuis son approbation et des difficultés rencontrées dans le centre-ville pour les faire appliquer. Les aménagements piétons sont déjà constitués, les constructions existantes ne disposent pas de stationnement et l'évolution des constructions en plusieurs logements ne permet pas de créer du stationnement. La réflexion a donc porté sur le stationnement dans le cas d'une nouvelle construction (requalification d'un îlot ou d'un bâtiment) qui permettrait de prévoir les stationnements. Le règlement ajoute une obligation de stationnement pour les logements locatifs sociaux et prend en compte les remarques du SDIS. Ces dispositions vont dans le sens de l'orientation générale n°3 du PADD qui porte sur le cadre de vie des Riansais.

Modifications liées à l'aspect extérieur des constructions

L'ensemble des modifications de l'article 11 vise l'harmonisation des constructions dans le centre-ville.

Evolutions du règlement des zones Ub et Uc

L'ensemble des évolutions des dispositions des zones Ub et Uc sont des ajustements réalisés sur la base des constats réalisés et parfois des difficultés rencontrées depuis l'approbation du PLU, lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme dans ces zones. Ces évolutions prennent également en compte les recommandations du SDIS.

2.3. Contenu du dossier

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- L'exposé des motifs (qui devra compléter le rapport de présentation)

Les pièces suivantes, modifiées ou créées :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement, pièces écrites
 - Document 4.1.1 : Règlement,
 - Document 4.1.2 : Annexes au règlement
 - Document 4.1.3 : Liste des emplacements réservés
 - Document 4.1.5 : Liste des changements de destination
 - Document 4.1.6 : Liste des éléments du patrimoine
 - Document 4.1.7 : règlement « inondation potentielle par ruissellement » (créé par la procédure)

- Règlement, pièces graphiques :
 - 4.1.1 : Plan loupe
 - 4.1.2 : Plan nord
 - 4.1.3 : Plan Sud
 - 4.2.7 : EXZECO 100 : emprise potentiellement inondable (*créé par la procédure*)

- Un dossier administratif comprenant notamment :
 - La mention des textes régissant l'enquête ;
 - L'insertion de l'enquête dans la procédure de modification ;
 - Le bilan de la concertation ;
 - Les délibérations municipales ;
 - La réponse au cas par cas de la MRAe ;
 - La liste des PPA consultées ;
 - Les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
 - La décision du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur ;
 - L'arrêté municipal d'enquête publique ;
 - L'avis d'enquête publique ;
 - Les certificats d'affichage de l'avis d'enquête ;
 - Les preuves de publicité dans les journaux ;

Le dossier présenté était complet et lisible. Il permettait une bonne compréhension du projet.

2.4 Prise en compte des documents supra-communaux

En réponse à la notification du dossier, le syndicat mixte Provence Verdon a remis un avis concluant que le projet de modification n°1 du PLU de Rians est compatible avec le SCoT Provence Verte Verdon.

2.5 Impacts du projet sur l'environnement

2.5.1. Avis de l'autorité environnementale

Selon l'article R.104-3 du code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion... de leur modification...s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La commune a saisi l'autorité environnementale pour examen au cas par cas du projet de modification.

Après examen, l'autorité environnementale a considéré qu'au regard des éléments fournis par la commune, la modification du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences

dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement et a décidé de dispenser le projet de modification d'évaluation environnementale.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1. Cadre juridique

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure de modification de PLU est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants.

Il est rappelé que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de la justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle.

3.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000047/83 du 06/10/2023 du tribunal administratif de Toulon, la présidente du tribunal désigne monsieur Olivier RICHE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Rians.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de sa fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

3.3. Concertation préalable entre le commissaire enquêteur et la commune

La concertation entre le commissaire enquêteur et la commune de Rians s'est faite le 23 août 2024 dans les conditions mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement qui précise : « l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté...et après concertation avec le commissaire enquêteur... ». Les modalités de l'enquête ont été mises au point : publicité, fixation des dates d'enquête, détermination du nombre, des dates et des lieux de permanences, conditions d'ouverture et de clôture d'enquête.

3.4. Modalités d'organisation de l'enquête

Par arrêté n° 2024/404/7 du 29/08/202 (cf. annexes) la commune a défini l'organisation de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée, conformément à l'arrêté, du lundi 30 septembre 2024 à 8h00 au mardi 29 octobre 2024 inclus à 16h15, soit pendant 30 jours consécutifs.

Le dossier de projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement paraphé et signé par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de la mairie

Les observations ont pu être déposées :

- sur le registre papier d'enquête : 10 contributions déposées ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Rians ;
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr>: 9 contributions déposées.

En application de l'arrêté, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 4 permanences à la mairie, les :

- Lundi 30 septembre 2024 de 8h00 - 12h00
- Jeudi 10 octobre 2024 de 13h30 - 16h15
- Jeudi 24 octobre 2024 de 13h30 - 16h15
- Mardi 29 octobre 2024 de 13h30 - 16h15

Lors de ces permanences, le commissaire enquêteur a eu l'occasion d'accueillir le public, en moyenne 5 personnes par permanence, pour l'aider à l'exploitation du dossier et/ou à la rédaction des contributions.

3.5. Information du public

3.5.1. Publicité par voie de presse

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, à l'initiative de la commune, la publicité a été faite dans des journaux locaux habilités à recevoir les annonces légales, à savoir :

- Var Matin le 12 septembre 2024 ;
- La Marseillaise le 9 septembre 2024.

Un rappel de la publicité a été fait dans ces mêmes journaux :

- Var Matin le 3 octobre 2024 ;
- La Marseillaise le 1 octobre 2024.

Les avis ont été publiés en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les mentions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

3.5.2. Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cet effet le 12 septembre 2024 (soit plus de quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête) et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage du maire de joint en annexe.

Toutes les mesures réglementaires ont donc été prises pour assurer une bonne information du public.

3.5.3. Réunion publique

Compte tenu de l'absence de complexité du projet et de la clarté du dossier, il n'a pas été tenu de réunion publique.

3.6. Réunions et visites

- Réunion préalable du 17 octobre 2023

La réunion s'est déroulée à la mairie de Rians. Assistaient à cette réunion la personne en charge des affaires d'urbanisme, et le commissaire enquêteur.

La commune a tout d'abord présenté le projet de modification du PLU, notamment les raisons de la modification. Dans un second temps, les conditions de déroulement et d'organisation pratique de l'enquête ont été établies par concertation entre la commune et le commissaire enquêteur. Suite au décalage de l'enquête lié à la modification du projet les dates d'organisation ont par la suite été modifiées par échange de mail.

- Réunion du 5 novembre 2024

Cette réunion par visioconférence avait pour objet la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Elle a permis à la commune et au commissaire enquêteur d'échanger sur la prise en compte de certaines observations du public et contributions du commissaire enquêteur.

3.7. Locaux mis à disposition

Le dossier, le registre, ainsi que le poste informatique permettant l'accès au dossier dématérialisé étaient disposés à l'accueil de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour les permanences, le local mis à la disposition était assez spacieux pour accueillir 4 personnes. Les tables mises en place permettaient le déploiement du dossier et des plans pour leur lecture.

Les locaux étaient faciles d'accès. Ils étaient aisément accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ainsi le dossier pouvait être librement consulté par le public.

3.8. Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a assuré ses 4 permanences dans le respect des dates et horaires prescrits par l'arrêté.

Lors de ces permanences, d'une fréquentation moyenne de 5 personnes, le commissaire enquêteur a accompagné le public pour la lecture et l'exploitation du dossier et, le cas échéant, pour la formulation des observations.

3.9. Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

Le registre a été emporté par le commissaire-enquêteur le 29 octobre 2024 lors de la fermeture de la mairie. Le commissaire enquêteur a clos et signé le registre.

3.10. Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport

Le procès-verbal de dépouillement et d'analyse des observations a été transmis le 5 novembre 2024 à l'occasion d'une réunion en visioconférence avec la personne en charge de l'urbanisme de la commune et le bureau d'étude d'urbanisme.

La commune a transmis en retour son mémoire en réponse le 18 novembre 2024.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis par mail le 27 novembre 2024 et transmis par voie postale le même jour.

4. Avis des personnes publiques associées (PPA)

17 personnes publiques associées (PPA) ont eu notification du dossier par courrier. Il s'agit des entités suivantes :

- Préfecture du Var ;
- Centre régional de la propriété forestière ;
- Chambre d'agriculture du Var ;
- Chambre de commerce et de l'industrie ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat ;
- Syndicat mixte Provence Verte Verdon ;
- Communauté de commune Provence Verdon ;
- Conseil départemental ;
- Conseil régional PACA ;
- Institut national des appellations d'origine (INAO) ;
- 7 communes limitrophes.

8 PPA ont transmis en réponse un avis. Il s'agit des avis suivants :

- Préfecture du Var : observations ;
- Chambre d'agriculture du Var ; favorable avec observations et sous 3 réserves ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat : favorable ;
- Syndicat mixte Provence Verte Verdon ; favorable (compatible avec le SCoT) ;
- Conseil départemental : observations ;
- Conseil régional PACA : pas d'observation ;
- Institut national des appellations d'origine (INAO) : pas d'observation ;
- Autorité régionale de santé (ARS) : observations.

La commune a répondu de manière satisfaisante aux observations en les prenant globalement en compte.

En ce qui concerne les 3 réserves de la chambre d'agriculture :

- 2 réserves n'ont pas eu lieu d'être prises en compte car elles portaient sur :
 - d'hypothétiques observations de contestation du zonage ;
 - des objectifs dans le cadre de la révision du PLU ;
- La troisième réserve de la chambre d'agriculture (changement de destination) a été prise en compte.

5. Analyse des observations du public

La présente enquête a donné lieu au recueil de 19 contributions :

- 10 contributions ont été notées ou agrafées sur le registre papier,
- 9 contributions ont été notées sur le registre dématérialisé.

Il est à signaler que :

- 5 contributions constituent des doublons ou des compléments d'informations d'une autre contribution,
- 4 contributions émanent de la mairie de Rians.

Après décompte des doublons, le nombre de contributions valides est de 14. Ces contributions comprennent au total 14 observations.

Le commissaire enquêteur a par ailleurs formulé 9 questions ou observations

I. Observations du public et des contributions de la commune

Les observations ont été classées en 9 thèmes énoncés ci-dessous par ordre décroissant de fréquence :

1. 4 demandes pour obtenir de la constructibilité ;
2. 3 demandes d'amendements mineurs du projet (mairie) ;
3. 2 observations relatives au règlement lié à l'inondation, dont une modification proposée par la mairie ;

4. 1 demande de prise en compte des servitudes du réseau de transport de l'électricité RTE ;
5. 1 demande de prise en compte des nouveaux ouvrages de la société de canal de Provence (SCP) ;
6. 1 demande liée à la hauteur et la distance des bâtiments ;
7. 1 observation liée à l'emploi de la zone Garagaï ;
8. 1 demande liée au changement de destination ;
9. 1 observation liée au patrimoine.

Ci-dessous, les observations sont exposées de manière plus détaillée afin que la commune et/ou le commissaire enquêteur puisse y ajouter des éléments de réponse et/ou des commentaires.

le 30/09/2024 - RTE

- demande d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constitue la ligne aérienne 225kV N0 1 BOUTRE - FAVARY afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (plan et liste des servitudes) ;
- demande de prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC) et demande le déclassement des EBC sur 30 m de part et d'autre de l'axe de la ligne 225kV N0 1 BOUTRE – FAVARY ;
- demande l'intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Réponse de la commune

Les demandes seront prises en compte hormis le point 2 de la demande qui concerne le déclassement d'EBC. En effet, la procédure de modification ne permet pas de déclasser des espaces boisés classés (la procédure adaptée serait une révision au titre du L153-31 du CU).

Commentaire du commissaire enquêteur

La demande relative aux EBC devra être prise en compte dans le cadre de la révision à venir du PLU.

le 23/10/2024 -Pascal Dollet - Maîtrise d'ouvrage de la Société du Canal de Provence (SCP)

Il signale que les périmètres de protection autour des principaux ouvrages de transport de l'eau pour le Var de la société du canal de Provence (SCP) font l'objet d'un avis favorable dans le cadre d'une enquête d'utilité publique. Il transmet un projet d'arrêté concernant la définition des périmètres et des réglementations s'y appliquant ainsi que les modalités de mise en œuvre au niveau de l'urbanisme. Il informe que la SCP fournira à la commune les éléments nécessaires pour la mise à jour du PLU à prévoir suite au présent projet de modification de droit commun.

Réponse de la commune

A la date de réponse de la commune au PV de synthèse du Commissaire enquêteur, la servitude d'utilité publique n'est pas officielle (pas d'arrêté préfectoral). La commune pourra procéder à une mise à jour du PLU par un simple arrêté municipal dès que la SUP sera effective, pour l'inclure dans le document.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'essentiel est que la servitude d'utilité publique (SUP) soit prise en compte dès que possible dans le PLU via un moyen réglementaire.

le 24/10/2024 - Béatrice Mantet – Aups

Elle signale que toutes les parcelles situées directement à côté des parcelles cadastrées section BN numéros 637 et 634 situées en zone Nh du PLU sont construites.

Elle demande que soient rendues constructibles ces deux parcelles réunies en une seule parcelle de plus de 2400m², desservie par une servitude de 4m, et qui est « viabilisable ».

Réponse de la commune

La procédure de modification du PLU n'est pas la procédure adaptée au reclassement d'une zone naturelle vers une zone urbaine (U). Au-delà de cet aspect réglementaire, le reclassement de parcelles en zone constructible pourrait porter atteinte aux orientations définies dans le Plan d'aménagement et de développement durable du PLU et aller à l'encontre des lois récentes (Climat et résilience et ZAN).

Commentaire du commissaire enquêteur

Réglementairement, la procédure de modification ne permet pas de répondre à la demande. La demande doit par ailleurs être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

le 27/10/2024 - Floriane Duthoit -Rians

Elle salue les ajustements apportés aux règles de la zone naturelle, mais elle est surprise de constater que certains terrains de son quartier (La Goye), dont le sien, seront classés en emprise potentielle inondable dans cette modification du PLU en raison de l'application stricte de l'étude EXZECO du Cerema.

Bien qu'elle comprenne la volonté de la commune d'appliquer le principe de précaution, elle considère qu'il ne s'agit pas d'une carte du risque inondation et il lui semble délicat de traduire directement cette étude non réglementaire à l'échelle du PLU sans étude complémentaire. Elle remet donc en cause l'application stricte de l'étude EXZECO 100 et ses limites, qui nécessitent une expertise locale complémentaire.

Elle considère que les exigences du règlement EXZECO (surélévation du premier plancher habitable d'au moins 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, avec la création d'un vide sanitaire ouvert ou d'une construction sur pilotis) entraîne une disparité de hauteur et d'aspect extérieur entre l'habitation existante et son extension, soulevant des questions sur l'intégration architecturale de celle-ci et son impact sur le paysage rural de son quartier situé en zone N où le risque inondation n'est pas démontré. Elle demande donc l'adaptation des dispositions

réglementaires dans l'emprise potentiellement inondable au contexte de la zone naturelle, en particulier pour les extensions des habitations existantes.

Réponse de la commune

La commune a porté une contribution à l'enquête publique apportant des précisions sur l'intégration des extensions pour les espaces soumis à la modélisation des phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial par la méthode EXECO (Confère contribution du 1/10/2024 ci-dessous). Le règlement permettant de prendre en compte le phénomène a été réalisé en collaboration avec les services de l'Etat et en particulier le pôle risque. Il s'agit pour la commune de trouver un compromis entre la prise en compte de l'aléa identifié par l'étude du CEREMA (EXECO) et la prise en compte des caractéristiques architecturales des constructions autorisées dans les secteurs concernés.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune n'apporte pas de réponse à la question relative à l'application stricte du zonage EXZECO. De mon point de vue, la prise en compte stricte de ce zonage est nécessaire pour des raisons de sécurité, d'autant plus que la tendance depuis plusieurs années va dans le sens d'une aggravation des phénomènes climatiques.

Concernant l'aspect d'intégration architecturale, je note que la commune a recherché un compromis entre les différentes contraintes. Il me semble indispensable que la commune prenne les mesures constructives pour assurer la sécurité de ses administrés.

le 30/09/2024 - Pierre-Adrien Perrin - Rians

Il approuve l'ajout du bastidon (n°29) à l'inventaire du patrimoine et approuve les prescriptions relatives à sa réhabilitation.

Réponse de la commune

La commune en prend bonne note.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de remarque.

le 01/10/2024 - mairie de Rians

La commune propose des modifications concernant le règlement inondation (voir ci-dessous): surélévation de 0,8m par rapport au terrain naturel (TN) et création d'un vide sanitaire; interdiction de pièces de sommeil si le premier plancher n'est pas surélevé de 0,8m ; par rapport au TN; obligation de libre circulation des eaux dans le vide sanitaire avec des techniques anti-affouillement; interdiction des sous-sols aménagés; obligations d'ancrage au sol des constructions légères (serres, abris de jardin, etc.) pour éviter les embâcles.

Modifications proposées par la commune concernant le règlement inondation pour registre.

Lorsqu'elles sont autorisées :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent prévoir une surélévation du premier plancher habitable de minimum 0,80 mètre par rapport au terrain naturel (TN) et la création d'un vide sanitaire.
- Les constructions à destination de logements, d'hébergements et d'hébergements touristiques, y compris en cas d'extension d'une construction existante ne doivent pas accueillir de pièce de sommeil en rez-de-chaussée si le premier plancher n'est pas surélevé de 0,8 mètres par rapport au terrain naturel.
- Le vide sanitaire doit assurer une libre circulation des eaux tout en présentant des caractéristiques techniques permettant de résister aux affouillements engendrés par la crue (vide sanitaire ouvert, construction sur pilotis, etc...).
- Les sous-sols aménagés sont interdits.
- Les serres plastiques sur arceaux, les locaux techniques et abris de jardins doivent être ancrés au sol pour éviter les embâcles.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est nécessaire d'adopter les dispositions constructives permettant d'améliorer la sécurité des administrés.

le 24/10/2024 - Laurent Cartier - Rians

Il formule une observation relative à l'OAP Saint Esprit concernant les règles d'implantation des bâtiments. Il signale que l'autorisation de constructions en R+1 occasionnera des vues plongeantes sur son terrain et donc une perte d'intimité. C'est pourquoi il propose des prescriptions différentes: idéalement, la limitation à R+0 et l'obligation de haie végétale, ou l'implantation des bâtiments à plus de 6 mètres de la limite de propriété et l'obligation de plantation de haies d'arbres.

IL ajoute quelques éléments à ses remarques faites le 24 octobre au sujet de l'OAP Z1AUB St Esprit, à savoir, le relief de cette zone est en pente descendante dans le sens sud/nord, et son terrain, en limite de propriété, se trouve à environ 1 mètre en contrebas.

Une construction à R+1 culminerait alors à plus de huit mètres au lieu de sept, accentuant la vue plongeante sur son lieu de vie et sa piscine, occasionnant un manque certain d'intimité tout en occultant notre vue actuelle sur le village. Un immeuble à R+0 réduirait considérablement ces désagréments.

Réponse de la commune

La municipalité a mené une concertation avec les habitants sur le devenir des zones 1AU et sur la reprise des OAP afin d'identifier les besoins, les contraintes, voire les appréhensions éventuelles liées. Entre autres, une réunion publique a eu lieu en 2023 qui a permis de présenter le fruit de ce travail de concertation (présentation des OAP).

La modification de droit commun n°1 du PLU traduit les décisions prises suites à ces échanges qui définissent des projets d'aménagement réalisables, au plus près des exigences et des capacités, tant communales que privées, pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. Ces évolutions sont compatibles avec le PADD du PLU approuvé et avec les orientations et objectifs du SCOT en termes de densité et de localisation de ces zones d'urbanisation future. Il s'agit ici de favoriser la réalisation de projets cohérents et réalisables à court/moyen terme (objectif de la modification n°1).

La prise en compte des enjeux paysagers et les contraintes d'accès, de topographie, de densification, etc. ont conduit à une modification des hauteurs prévues dans les zones 1AU.

- Dans la zone 1AUa : Les hauteurs ont été limitées pour ne pas créer un front bâti trop haut et maintenir des perceptions sur l'église à l'arrière-plan.

Les objectifs de préserver le cône de vue sur le centre-ville et d'insertion harmonieuse du futur quartier dans son environnement sont traduits par la création de deux zones à hauteur différenciée en respectant la topographie des terrains avec des hauteurs maximales imposées (R+0 = 4 m maximum et R+1 = 7m maximum). L'habitat collectif et individuel est autorisé. (R+1 et R+2, soit entre 7 et 10 mètres maximum, à l'égout du toit). En cas d'habitat groupé, la mitoyenneté est autorisée par les garages et en R+0 afin de créer un rythme dans les constructions.

- Dans la zone 1AUb : Depuis la RD (dans le giratoire), une vue est offerte sur le monument à l'arrière-plan. Le maintien d'une marge de recul libre de construction entre la RD et les premières constructions prévues dans les OAP et la limitation de la hauteur permettront d'accompagner l'intégration paysagère des constructions sur le terrain. Les hauteurs seront limitées à R+1 (7 m maximum), ce qui est cohérent avec le projet global et le positionnement de cette zone dans l'enveloppe urbaine.
- Dans la zone 1 AUc : Les hauteurs des futurs bâtiments prennent en compte la topographie des lieux. Des constructions en R+0 sont imposées sur le point topographiquement le plus haut, afin d'assurer une transition entre les habitations présentes autour de la zone et les futures constructions dans la zone. La modification du PLU limite la superficie des espaces favorables au R+2 = 9 m en centralisant cette possibilité dans la partie topographiquement la plus basse. Les hauteurs maximales imposées sont en fonction des espaces identifiés dans les OAP : R+0 = 4 m, R+1 = 7m et R+2 = 9 m.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune justifie la démarche d'intérêt général urbanistique mais n'est pas clairement conclusive sur la prise en compte des propositions du contributeur : à savoir la limitation à R+0 et l'obligation de haie végétale, ou l'implantation des bâtiments à plus de 6 mètres de la limite de propriété et l'obligation de plantation de haies d'arbres.

Je comprends que la logique d'intérêt général des prescriptions n'est pas compatible avec la satisfaction des demandes du contributeur. Une solution possible sur le moyen long terme au problème de ce contributeur est très probablement la plantation d'arbres et autres végétations occultantes.

le 24/10/2024 - Famille Canton/Franceschi - Rians

L'observation concerne le reclassement des parcelles 135 et 136 de NC en Nco. Ils relèvent un traitement différent pour les parcelles 138 et 139 mitoyennes à la parcelle 135 qui sont

classées en zone A alors qu'elles étaient aussi en NC. Ils demandent une réglementation identique à celle de la zone A pour tout ou partie de ces parcelles afin de permettre des extensions des habitations.

Réponse de la commune

La commune précise que le classement en zone NC des parcelles citées dans l'observation correspond au zonage du document d'urbanisme en vigueur jusqu'au 27 mars 2017, à savoir le Plan d'Occupation des Sols (POS). Ces parcelles sont classées en Nco depuis l'approbation du PLU en 2018. La procédure de modification du PLU n'est pas la procédure adaptée au reclassement d'une zone naturelle Nco vers une zone agricole (A). Au-delà de cet aspect réglementaire, le reclassement de parcelles Nco (continuité écologique) vers la zone A pourrait porter atteinte aux orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durable du PLU (Trame verte et bleue).

Commentaire du commissaire enquêteur

Réglementairement, la procédure de modification ne permet pas de répondre à la demande. La demande doit par ailleurs être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

le 28/10/2024 - Mairie de Rians

Suite aux remarques des services instructeurs de la communauté de commune, la municipalité propose des modifications mineures du règlement concernant les dispositions générales, et plusieurs zones. Ces modifications ne portent pas sur le fond de la règle mais sur la forme. Elles faciliteront la compréhension par les pétitionnaires et l'instruction des demandes d'autorisation.

Contribution de la commune à l'enquête publique de la MDC1. Remarque de la communauté de communes Provence Verdon

Le service instructeur nous a fait remonter les observations suivantes que nous souhaitons prendre en compte dans le cadre la procédure de modification (voir les remarques surlignées en jaune). Ces évolutions ne modifient pas le fond de la règle mais la forme et faciliteront la compréhension par les pétitionnaires et l'instruction des demandes d'autorisation.

Dispositions générales :

DG43 : modifier le terme « acheteur » en « propriétaire »

Zone Ua :

Abris de jardin : préciser « un seul abri de jardin de 20 m² par unité foncière » (idem dans les autres zones concernées par cette disposition)

Logements sociaux : préciser « projet collectif » pour création de LS à partir de 10 logements.

Règlementer le recul depuis la « berge » et non le « bord » des vallons.

Préciser pour les constructions en limite séparative « longueur cumulée sur une même limite ».

Ua11 : Harmoniser la règle pour la finition des enduits : « frotassé ou lisse ».

Ua11 : soubassement : Soit le soubassement est plus foncé, soit il n'y a pas de soubassement.

Ua11 : uniformiser les références à la palette chromatique sur l'ensemble des zones.

Ua11 : référence aux teintes « plus ou moins Ocre ».

Ua11 : interdire le « ton pierre et le ton clair » ~~Non ne pas interdire~~, indiquer : sauf blanc interdit

Ua11 : préciser que les fenêtres sont en bois « peint »

Ua11 : changer le terme « destination » par « affectation » (2fois dans le texte)

Ua11 : « Structure de porte de remise » à remplacer par « encadrement »

Ua11 : hauteur à compter du « niveau de la voie » à remplacer par à compter « du sol »

Zone Ub

Ub6 : La place de stationnement devant un portail en recul de 3m n'est pas comptabilisée dans les places de stationnement attendues.

Ub7 : la hauteur des constructions en limite séparative soit de 3,5 mètres à l'égout du toit - idem dans les autres zones

Ub10 : la hauteur des annexes 3,5 m à l'égout du toit. -idem dans les autres zones

Ub 11 : le schéma concept du mur anti-bruit (en annexe du règlement) ne pourrait pas s'appliquer avec la règle des clôtures de cet article (proposition : ajout d'une disposition pour autoriser les murs anti-bruit sous réserve de la justification de leur intégration paysagère ? -idem dans les autres zones.

Panneau solaire en surimposition de « 20cm maximum » et non de « 30 cm maximum » - idem autres zones

Hauteur des clôtures : jusqu'à 200 cm maxi - Idem autres zones.

Rians le 28 Octobre 2024



Zone Ue

Dans la phrase « Seule la cave coopérative doit conserver sa vocation initiale » : Changer le terme « vocation » par « destination »

Préciser que le changement de destination en Ue ne peut pas se faire vers l'habitation.

Autoriser les toits plats même s'ils ne sont pas végétalisés

« Sont autorisés les « toits plats végétalisés ou non » et les « toitures terrasses » + ajouter phrase sur les moustiques (rappel de conception des toitures plates pour ne pas laisser d'eau stagnante)

Préciser la pente minimale et maximale des toitures pour les nouvelles toitures

« pente entre 27 et 30% » Sauf en cas de restauration à l'identique.

Ue11 : Suppression de la phrase « Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible » on garde les murs pleins.

Ue12 : Tonnelle autorisée.

Ue13 : ajouter pour les arbres sur les stationnements un minimum, par exemple « minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places ».

Zone 1AU

1AU6 : remplacer le terme « bâti » par « construction »

Zone A

A2 : Préciser « Tout type de terrasses ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des annexes. »

Harmoniser la règle du pluvial avec les autres zones

Interdire le photovoltaïque au sol en zone A, surimposition de 20 cm en toiture.

A13 : harmoniser la règle des haies. » Tant que possible maintenus »

Zone N

N4 : ajouter la référence réglementaire concernant les forages et l'alimentation en eau

Autoriser les citernes (critère du SDIS en absence de défense incendie) et les citernes de récupération d'eau enterrées en zones A et N

Ajouter loi en grillage à voir ?

Rians le 28 Octobre 2024


Pour le Maire,
L'Adjoint délégué
Christiane MERLE

Commentaire du commissaire enquêteur

Je valide la prise en compte de ces amendements car ils sont nécessaires, et ils portent sur la forme et ne modifient donc pas l'économie générale du projet.

le 28/10/2024 - Mairie de Rians

Suite aux interrogations du commissaire enquêteur relatives à l'implantation des constructions, la commune propose des modifications concernant le règlement et l'OAP Saint Esprit. Ces modifications ne portent pas sur le fond de la règle mais sur la forme. Elles faciliteront la compréhension par les pétitionnaires et l'instruction des demandes d'autorisation. Par ailleurs la commune répond par anticipation à une demande du commissaire enquêteur concernant la logique de détermination des hauteurs des bâtiments.

Commentaire du commissaire enquêteur

Voir la réponse donnée plus loin dans le cadre des questions du commissaire enquêteur.

le 29/10/2024 - Géraldine, Delphine et Laetitia Gaze - Rians

Propriétaires de la parcelle 168 sur Garagai, elles souhaitent avoir des renseignements sur le devenir de la zone Garagai: où en est le projet de cité administrative de Garagai; pourquoi ce lieu ne s'ouvre pas à l'urbanisation sachant que le tout à l'égout est à 5 mètres; est-il possible d'y réaliser un parking perméable, sous abris en panneaux solaires ?

Réponse de la commune

La zone 2AU de Garagai a eu 6 ans le 21 février 2024. La zone ne peut plus faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par voie de modification depuis cette date. Le projet envisagé sur la zone (projet d'équipements publics) n'est pas à ce jour défini. Dans l'hypothèse où un projet serait défini et qu'il pourrait être pris en compte au regard du contexte législatif récent (loi climat et résilience /ZAN), la procédure adaptée serait très certainement une révision du PLU.

Concernant la demande sur le règlement de la zone 2AU, le PLU approuvé précise que seuls sont autorisés les stationnements non imperméabilisés. Le règlement n'autorise pas les parkings et ombrières photovoltaïques.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de remarque.

le 29/10/2024 - M. Cherot - parcelle 599 - Rians

Il demande le reclassement de la parcelle dans une zone permettant la construction d'une piscine.

Réponse de la commune

La procédure de modification du PLU n'est pas la procédure adaptée au reclassement de zone inconstructible vers une zone constructible.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse réglementaire de la commune est claire.

le 29/10/2024 - M. et Mme Touja - Rians

Ils signalent des incohérences existantes concernant le classement de leur habitation en zone Nco: existence de construction en zone inconstructible; toutes les habitations qui sont proches, comme la leur, de l'espace boisé sont quant à elles en zone A,N ou Nh; des parcelles à 25 m et 30 m de leur habitation sont classées en zone agricole; leur terrain est pourtant totalement viabilisé (eau, électricité, accès goudronné, borne incendie à 400m et réserve d'eau de pluie sur parcelle AW483). Ils demandent donc un ajustement de zonage sur les 10 m au-dessus de leur maison par un reclassement en zone N ou Nh ou A.

Réponse de la commune

La procédure de modification du PLU n'est pas la procédure adaptée au reclassement d'une zone naturelle Nco vers une zone agricole (A, N ou Nh).

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse réglementaire de la commune est claire.

le 29/10/2024 - Aurélie et Mathieu Hugues – Rians

Ils demandent que leur soit accordé la possibilité de changement de destination de leur bâtiment en hôtel et restaurant car ils considèrent que les motifs de refus du changement de destination sont injustifiés et développe leurs arguments:

- 1) la localisation est bien adaptée et l'accès suffisant car la parcelle est en bordure de colline, au calme, bien exposée, idéale pour une activité touristique, l'accès est aisé pour les randonneurs sur le tracé GR69, les voies d'accès sont entretenues facilement empruntables par les voitures et des poids lourds, une aire de stationnement est aménagée ;
- 2) les caractéristiques des bâtiments sont adaptées : les bâtiments sont anciens et nécessitent d'être réhabilités mais sont adaptés, notamment le bâtiment exceptionnel de 140 m² accolé à leur habitation (doté de voutes et de contreforts) ;
- 3) il ont un projet de transformation des bâtiments d'ici 5 ans en "hôtel à la ferme" avec proposition de restauration. Ce projet est certes coûteux mais il permet d'éviter le déperissement des bâtiments et est absolument indispensable en termes de rentabilité. Ce projet répond à une demande car l'offre est insuffisante. Ce projet permet, dans le cadre de la "loi ZAN", de mettre à profit utilement l'artificialisation des sols générée par ces bâtiments.

Réponse de la commune

Pour mémoire, le PLU permet d'identifier les bâtiments qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation de changement de destination. Cette identification ne présage en rien de l'autorisation ou du refus de changement de destination. Entre autres, la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) émet un avis conforme sur chaque demande au regard des critères « agricoles », le services risques de la DDTM donne un avis sur la prise en compte des risques en particulier incendie (voirie, desserte, défense incendie, etc.)

Le PLU définit des critères « minimaux » à respecter pour faire une demande d'autorisation.

En 2017, lors de l'élaboration du PLU les avis sur les changements de destinations étaient tranchés, en particulier concernant le nombre de bâtiments identifiés (9) et les destinations autorisées.

La commune a proposé des évolutions des critères à respecter pour la demande d'autorisation de changement de destination qui sont apparus insuffisants pour la chambre d'agriculture.

La commune, en réponse à la demande de la chambre d'agriculture, va compléter le document « 4.1.5 Changement de destination » par la liste des critères attendus suivantes :

- Vocation actuelle du bâtiment concerné,
- Destination future précise
- Justification que le bâtiment n'est plus utile à l'exploitation
- Compatibilité du projet de changement de destination avec les autres activités existante sur le site (absence de concurrence avec l'activité agricole)
- Lien avec l'exploitation agricole (si existant)
- Compatibilité de la nouvelle destination avec l'agriculture environnante

Chaque demande d'autorisation de changement de destination devra répondre à ces critères « agricole » et aux critères définis par le PLU modifié portant sur la défense incendie.

Par ailleurs, la commune accède à la demande du pétitionnaire et supprime la modification de la fiche 7 du document 4.1.5 qui interdisait la demande de changement de destination vers les destinations hôtellerie et restauration. La commune rappelle que le changement de destination ne saurait être accepté sans une réponse à l'ensemble des critères demandés (en phase demande d'autorisation d'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur

Il me semble en effet nécessaire de prendre en compte les prescriptions de la chambre d'agriculture qui visent notamment à éviter le détournement de l'usage des bâtiments au détriment de l'agriculture.

Au regard des arguments apportés par le contributeur je souscris à la démarche de la commune de ne pas interdire à priori le changement d'usage des bâtiments de cette parcelle vers les destinations hôtellerie et restauration. L'amendement proposé par la commune doit être prise en compte.

II. Questions du commissaire enquêteur

1. Dans l'exposé des motifs, page 14, 4.3 Implantation des constructions, il est indiqué "les constructions existantes doivent conserver l'alignement à la voie". J'ai du mal à comprendre cette disposition; une construction existante est figée et n'appelle donc pas de disposition de ce type. Pouvez-vous expliquer ou reformuler cette disposition?

Réponse de la commune

Le règlement sera modifié ainsi : « En cas de reconstruction ou de modification, les constructions existantes doivent conserver l'alignement à la voie »

Commentaire du commissaire enquêteur
Je souscris à la modification.

2. Le règlement de la zone 1AU article 7 n'indique pas la distance minimum des constructions par rapport aux limites séparatives et mentionne que "l'implantation des constructions devra respecter les OAP. Mais l'OAP de la zone 1AUb "Saint Esprit" ne prescrit pas de distance par rapport aux limites séparatives. Il faut donc compléter l'OAP en cohérence avec le règlement.

Réponse de la commune

Les constructions doivent être implantées :

- à 3 mètres des limites séparatives –
- Soit en limite séparative, si la hauteur de ces constructions n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.
- La construction de garages sera privilégiée en limites séparatives. - soit à 3 mètres minimum des limites séparatives
- Cette règle ne s'applique pas pour les piscines, couvertes ou non, qui doivent respecter un recul de minimum 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règlement et OAP seront précisés sur ce point pour que les deux documents soient cohérents.

Commentaire du commissaire enquêteur
Je souscris à cette proposition de modification.

3. Je vous demande de bien voir expliquer la logique du choix des hauteurs maximum des bâtiments au regard des différents critères possibles : perceptions visuelles, densification, autres, compromis entre les critères, etc.

Réponse de la commune

Prendre en compte les enjeux paysagers et les contraintes d'accès, de topographie, de densification.

Dans les zones

--1 AUa Les hauteurs sont limitées pour ne pas créer un front bâti trop haut et maintenir des perceptions sur l'église à l'arrière-plan.

Préserver un cône de vue sur le centre-ville, permettre une insertion harmonieuse des futurs quartiers dans l'environnement. Deux zones à hauteur différenciée sont identifiées respectant la topographie du site avec des hauteurs maximales imposées (R+0 = 4 m maximum et R+1 = 7m maximum). L'habitat collectif et individuel est autorisé. Il sera préconisé des hauteurs entre R+1 et R+2, soit entre 7 et 10 mètres maximum, à l'égout du toit. En cas d'habitat groupé, la mitoyenneté est autorisée par les garages et en R+0.

--1 AUb Depuis la RD (dans le giratoire), une vue est offerte sur le monument à l'arrière-plan. Le maintien d'une marge de recul libre de construction entre la RD et les premières constructions prévues dans les OAP et la limitation de la hauteur permettront d'accompagner l'intégration paysagère des constructions sur le terrain. Les hauteurs seront limitées à R+1 (7 m maximum).

-- 1 AUc Des hauteurs de bâtis prenant en compte la topographie des lieux :

Des constructions en R+0 sont imposées sur le point topographiquement le plus haut. Cette zone en R+0 crée la transition entre les habitations présentes et la zone. La modification limite la superficie des espaces favorables au R+2 = 9 m en centralisant cette possibilité en partie basse.

les hauteurs maximales imposées (R+0 = 4 m, R+1 = 7m et R+2 = 9 m)

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à la démarche qui prend en compte la qualité de la perception à proximité et la qualité de la perception plus lointaine et paysagère

4. La commune va-t-elle prendre en compte dans le PLU les prescriptions liées aux nouveaux ouvrages de la société du canal de Provence (SCP) ?

Réponse de la commune

A la date de réponse de la commune au PV de synthèse du Commissaire enquêteur, la servitude d'utilité publique n'est pas officielle (pas d'arrêté préfectoral). La commune pourra procéder à une mise à jour du PLU par un simple arrêté municipal dès que la SUP sera effective, pour l'inclure dans le document.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à cette démarche.

5. L'exposé des motifs, en page 54, présente deux tableaux différents identifiés tous les deux comme étant le tableau des destinations autorisées pour les changements de destination prévus par le PLU approuvés. La différence entre les deux tableaux correspond à la suppression des destinations « hôtellerie » et restauration » des

bâtiments 1,6,7,8 et 9, « suite aux remarques de la chambre d'agriculture, de la DDTM et de la CDPENAF » et à l'ajout du bâtiment 10. Je demande à la commune de rectifier le document en indiquant que le deuxième tableau correspond aux modifications proposées dans le cadre du projet.

Réponse de la commune

Ce point sera corrigé dans le document 1 « exposé des motifs ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Dans le cadre de cette correction, je demande à la commune de prendre en compte l'amendement qu'elle propose dans le cadre de sa réponse à Aurélie et Mathieu Hugues – Rians (autorisation des destination hôtellerie et restauration).

6. Les modalités d'autorisation de changement de destination des bâtiments ont donné lieu à un certain nombre de demandes des personnes publiques associées, voire de contestation du public (site n° 7, l'Adret). Les critères d'autorisation ne me semblent pas assez « cadrés », dont notamment les caractéristiques des bâtiments, qui peuvent par ailleurs évoluer dans le cadre de projets de travaux (création d'ouvertures par exemple). Une telle imprécision est de nature à laisser penser que la possibilité de changement de destination est laissée à la discrétion de la commune, ce qui est selon moi contraire à la nature réglementaire d'un plan local d'urbanisme. Je recommande donc d'apporter plus de précision dans le PLU sur les critères d'autorisation des changements de destination.

Réponse de la commune

Confère réponse à l'observation du 29/10/2024 - Aurélie et Mathieu Hugues – Rians

Commentaire du commissaire enquêteur

Il me semble nécessaire de prendre en compte les prescriptions de la chambre d'agriculture qui visent notamment à éviter le détournement de l'usage des bâtiments au détriment de l'agriculture.

7. En lien avec le thème précédent, je demande à la commune d'expliquer pourquoi le site n° 7 ne peut pas changer de destination au profit de l'hôtellerie et de la restauration, en précisant de quels bâtiments il s'agit. Il est en effet indiqué « pour l'ensemble du corps de bâtiments existants » alors que seuls 2 bâtiments sur 3 sont pointés par des étoiles rouges. Par ailleurs la notion de corps de bâtiment désigne dans la technique de construction et dans l'architecture **les volumes construits homogènes distincts et d'un seul tenant** dans l'ouvrage bâti. Il me semble donc nécessaire de rectifier la formulation pour lever l'ambiguïté sur les bâtiments concernés.

Réponse de la commune

La fiche sera corrigée comme suit pour supprimer l'ambiguïté :

« Changement de destination autorisé pour les bâtiments identifiés et existants à la date d'approbation du PLU ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à cette proposition de modification.

8. Dans les contributions de la mairie pour apporter des amendements mineurs au projet, certaines propositions sont suivies d'un point d'interrogation : « ajout d'une disposition pour autoriser les murs anti-bruit.....intégration paysagère ? » ; « ajouter loi engrillagement à voir ? ». La commune doit préciser si elle souhaite ou non adopter ces amendements.

Réponse de la commune

La commune prendra en compte les corrections demandées et intégrera la loi sur l'engrillagement et les murs antibruit avec intégration paysagère

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire

9.

10. Je demande à la commune de retirer du dossier administratif l'avis obsolète de la commission départementale de préservation des espaces naturels et forestier datant du 30 novembre 2023 (lié à l'ancien projet de modification).

Réponse de la commune

La commune en prend bonne note et le supprimera.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à cette proposition de modification.

le 27 novembre 2024



Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur