

Partie II : conclusions et avis motivé

Préambule

Je rappelle que la présente enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Rians prescrite par délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2024. Le PLU en vigueur ayant été approuvé le 21 février 2018.

La commune de Rians, localisée en limite nord-ouest du département du Var, 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. Le village est construit en colimaçon au pied de la tour de l'horloge à 385 m d'altitude. 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 dans le schéma de cohérence territoriale de cette communauté de commune.

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 (IAU) 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.

L'enquête publique s'est déroulée du 30 septembre 2024 au 29 octobre 2024 inclus. Durant cette période, quatre permanences ont été assurées.

Mes conclusions

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes :

Le projet de modification de PLU soumis à l'enquête publique :

Le choix de la procédure de modification pour faire évoluer le PLU de la commune est conforme aux conditions stipulées par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Tous les objectifs de la modification me semblent justifiés et cohérents avec les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que cohérents avec les contraintes supra-communales. Toutes les solutions préconisées me semblent adaptées aux objectifs.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le projet est compatible avec le SCoT Provence Verte Verdon.

Impact sur l'environnement

L'autorité environnementale a mentionné dans son avis que le projet de modification du PLU de Rians n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine et qu'il ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le dossier d'enquête publique :

Le dossier élaboré pour la consultation du public présentait le projet de modification de manière complète. L'exposé des motifs permettait de connaître les objectifs et le contenu du projet. Les éléments du PLU pour lesquels des évolutions sont envisagées étaient présentés, et les modifications envisagées étaient exposées de manière claire et lisible.

Le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, de manière réglementaire, et conformément aux modalités de l'arrêté municipal. Les mesures de publicité, par voie d'insertion dans la presse et d'affichage, ont été régulièrement accomplies. Aucun incident n'est à signaler.

Les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et ont fait l'objet d'une participation moyenne de 5 personnes par permanence.

Les échanges entre le commissaire enquêteur et les services municipaux, avec en particulier une réunion de présentation et une réunion de remise du procès-verbal des observations, ont permis un travail positif.

Les avis des personnes publiques associées :

Le projet n'a pas fait l'objet d'avis défavorable de la part des personnes publiques associées (PPA).

Le projet n'a fait l'objet de réserves que de la part de la chambre d'agriculture. Ces réserves ont été prises en compte par la commune, dont notamment celle relative changement de destination visant à préserver des détournements d'usage les terres et bâtiments agricoles.

Les observations formulées par les PPA ont globalement été prises en compte par la commune.

Les observations du public et les réponses de la commune :

La participation du public a été relativement faible, se limitant à 14 observations.

Les mesures de publicité et d'affichage de l'enquête ont pourtant été effectuées dans les délais prescrits et de manière régulière. Ce n'est donc pas un défaut de publicité ou d'affichage qui peut expliquer ce niveau de participation, tout au plus peut-on considérer que le projet de modification n'a pas suscité d'opposition marquée. Cela semble être le résultat du travail préalable de concertation avec les administrés effectué en amont du projet.

Les observations les plus fréquentes portaient sur des demandes de changement de zonage en vue d'obtenir de la constructibilité. Ces observations n'ont pas pu être prises en compte, notamment parce que la procédure de modification l'interdit.

Les observations du public, et les questions et observations du commissaire enquêteur, ont fait l'objet de réponses satisfaisantes de la commune tant par la qualité des arguments apportés que par la pertinence des amendements proposés.

L'appréciation du commissaire enquêteur sur les objectifs visés et les mesures proposées

- L'objectif de prendre en compte les phénomènes d'inondation et de débordement des cours d'eau revêt selon moi un caractère impérieux compte tenu de la tendance à l'aggravation des phénomènes climatiques. Les solutions proposées me semblent appropriées au risque connu et permettent d'améliorer la sécurité des personnes et des biens. *La commune a apporté une contribution pour proposer un amendement du projet visant à améliorer la sécurité. Je souscris aux propositions faites et je recommande à la commune de les appliquer dans le projet final.*
- La prise en compte dans le règlement des préconisations du Service départemental d'incendie et de secours du Var permet la nécessaire information sur les impératifs à appliquer dans le domaine de la sécurité incendie en matière de desserte, d'accessibilité et de dispositions relatives aux constructions et aménagements.
- Les ajustements de certaines règles permettent de lever les difficultés d'application, ce qui apporte de la robustesse au PLU et facilite son utilisation par les administrés. De plus, *je recommande à la commune de prendre en compte les propositions complémentaires qu'elle a faites dans le mémoire en réponse visant à faciliter l'usage du PLU par les pétitionnaires et l'instruction des demandes d'autorisation.*
- Les ajustements permettant de mieux répondre aux objectifs initiaux du PLU me semblent opportuns et appropriés :
 - les mesures d'obligations de stationnement pour les constructions neuves sont indispensables pour ne pas aggraver des conditions de stationnement déjà difficiles en centre-ville ;

- les mesures liées à l'implantation des constructions permettent des ajustements qualitatifs sur le paysage urbain tel qu'il peut être apprécié et ressenti, notamment lors des déambulations ;
- les mesures relatives à l'aspect extérieur des constructions visent à une meilleure homogénéité de l'aspect architectural dans le centre-ville pour un parcours visuel plus harmonieux ;
- les dispositions relatives aux hauteurs des constructions permettent d'améliorer l'homogénéité des hauteurs en fonction des différentes situations possibles et d'améliorer le ressenti dans les situations de proximité.
- Le travail sur les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future me semble aboutir à un bon compromis, favorable à l'intérêt général, prenant en compte les différentes contraintes et besoins de la commune (enjeux paysagers, les contraintes d'accès, de topographie, besoins de densification etc.)
- L'encadrement des changements de destination me paraît souhaitable, notamment pour éviter le détournement d'usage des terres et bâtiments agricoles. En conséquence, *je recommande à la commune d'intégrer dans le projet les critères d'autorisation énoncés par la chambre d'agriculture dans le cadre de sa réserve n°3. Je relève que la commune a validé ces critères. Par ailleurs, je recommande à la commune, de ne pas interdire à priori les changements de destination vers les usages d'hôtellerie et de restauration pour les bâtiments de la parcelle 22 appartenant à M. et Mme Hugues, car les caractéristiques du site, des accès, des parkings et des bâtiments ne me semblent pas contraires aux critères posés par la commune. Je relève que la commune a donné son accord dans le cadre de son mémoire en réponse.*
- La mise à jour de la liste du patrimoine et les emplacements réservés est opportune dans le cadre d'une procédure de modification.
- Enfin l'amélioration de la protection paysagère de certains quartiers contribue à la préservation du cadre de vie des habitants.

Sur la forme du projet, *je recommande à la commune de rectifier les quelques erreurs signalées par le commissaire enquêteur.*


Avant de formuler mon avis, je récapitule ci-dessous **mes recommandations** :

- *prendre en compte les propositions relatives aux prescriptions inondation faites par la commune dans le cadre de ses contributions ;*
- *prendre en compte les propositions faites par la commune, dans le cadre de ses contributions, pour faciliter l'usage du PLU par les pétitionnaires et l'instruction des demandes d'autorisation ;*
- *prendre en compte les critères d'autorisation de changement de destination proposés par la chambre d'agriculture dans le cadre de sa réserve n°3 et validées par la commune ;*
- *ne pas interdire à priori les changements de destination vers les usages d'hôtellerie et de restauration pour les bâtiments de la parcelle 22 (de M. et Mme Hugues) ;*
- *rectifier les erreurs signalées par le commissaire enquêteur, notamment dans le cadre de son procès-verbal des observations.*

En conclusion, compte tenu des considérations qui précèdent, j'émet sur ce projet de
modification n° 1 du PLU de la commune de Rians un

AVIS FAVORABLE

Le 27 novembre 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. RICHÉ', is centered on a white background. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'O' and 'R'.

Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur