

DEPARTEMENT DU VAR – COMMUNE DE MOISSAC-BELLEVUE

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- SEPTEMBRE 2017 -

Table des matières

A) RAPPORT	1
I. OBJET DE L'ENQUÊTE	1
II. CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF	1
III. DESCRIPTION DU PROJET	2
III.1 La commune de Moissac-Bellevue	2
III.2 Les risques naturels	3
III.3 Le paysage et le patrimoine	3
III.4 L'évaluation environnementale	5
III.5 Les enjeux du PLU	6
III.6 Le projet d'aménagement et de développement durable	8
III.7 Le zonage du projet de PLU	9
III.8 La concertation préalable	11
IV. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	13
IV.1 Le dossier technique du PLU	13
IV.2 Prise de connaissance du dossier	14
IV.3 Durée de l'enquête et permanences en mairie	16
IV.4 Publicité	16
IV.5 Documents mis à la disposition du Public	16
IV.6 Déroulement de l'enquête	17
IV.7 Fin de l'enquête	18
V. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	18
VI. MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE	19
B) CONCLUSIONS ET AVIS	20
I. RAPPELS	20
II. CONCLUSIONS	20
III. AVIS	22
C) ANNEXES	26

B) CONCLUSIONS ET AVIS

I. RAPPELS

La commune de Moissac-Bellevue a décidé le 6 août 2014 d'engager la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec les modalités d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les Personnes Publiques Associées, dont les représentants de la profession agricole.

Le projet de PLU ayant été « arrêté » par le Conseil Municipal le 1^{ER} février 2017, une enquête publique a été prescrite du 24 juillet au 25 août 2017 inclus par arrêté du 29 juin 2017 du Maire de Moissac-Bellevue.

Par ailleurs, le Tribunal Administratif de Toulon par sa décision du 2 juin 2017 a désigné Monsieur Richard STALENQ en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

II. CONCLUSIONS

Après avoir étudié le dossier mis à l'enquête comprenant le dossier de projet de PLU ainsi que les documents administratifs afférents, travaillé avec le Maire de Moissac-Bellevue et ses Adjoints, participé à l'élaboration de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique, tenu 6 permanences en mairie, informé le public et entendu ses requêtes, analysé les observations orales et celles portées sur le registre d'enquête ainsi que sur les courriers reçus à mon attention, fait 2 visites de terrain avec le Maire et tenu 3 réunions avec le Maître d'ouvrage dont une avec les chargés d'études de **begeat**, et m'être fait ma propre opinion du projet, mes conclusions sont les suivantes :

- la procédure réglementaire relative à ce type d'enquête publique a été respectée, le public a été bien informé de l'enquête par les journaux et par un affichage en 17 points de la commune ainsi que par le site internet de Moissac-Bellevue ; l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans incident,
- le dossier technique mis à l'enquête était conforme à la réglementation, explicatif et bien illustré, et permettait une bonne information du public sur le projet ; les quelques coquilles relevées par le Commissaire enquêteur et listées seront redressées par le bureau d'études dans la phase d'approbation du PLU par le Conseil Municipal ; les plans de zonage comportant des numéros de parcelles trop réduits pour être lisibles ont été dédoublés et un plan de zonage de synthèse en couleurs de l'ensemble de la commune a été réalisé avec les 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile rouge) qui avaient été oubliés, ces plans ayant été remis par le bureau d'étude avant le début de l'enquête,
- il est dommage que le Règlement (Document 4.1.1) - qui est un document opposable aux tiers - contienne autant d'imprécisions qui posent question compte tenu de leur nombre, quand on sait qu'il s'agit d'un document somme toute répétitif d'un PLU d'une commune à l'autre,
- le dossier administratif mis également à l'enquête permettait d'appréhender la concertation préalable réalisée par la mairie avec la population comme avec les Personnes Publiques Associées, et de comprendre les étapes réglementaires du projet de PLU,

- les objectifs déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont clairs et réalistes et le projet de zonage de la commune qui en résulte paraît cohérent et équilibré, l'ensemble du projet étant proportionné à la petite taille de cette commune et reflétant la demande de la population qui a particulièrement insisté sur la nécessité de préserver le cadre de vie rural existant à Moissac-Bellevue,
- le projet de PLU met en valeur de grandes zones naturelles et notamment celles classées Nco préservant les réservoirs de biodiversité et des espaces de continuités écologiques, ainsi que la vaste zone Agricole de plaine avec son secteur Agricole Paysager en contrebas du village,
- les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) sont nombreuses, notamment de la part du Sous Préfet de Brignoles, de l'ONF, de la Chambre d'Agriculture du Var, du Parc Naturel Régional du Verdon et du Conseil Départemental, et ce malgré les réunions préalables de concertation réalisées par la mairie avec les Personnes Publiques Associées ; aussi, afin de lever toute ambiguïté pour le public, le Maire de Moissac-Bellevue a fait une réponse écrite point par point avant le début de l'enquête, ces 6 lettres de réponse ayant été jointes au dossier d'enquête (cf. Annexes)
- je considère que les réponses qui ont été faites par le Maire de Moissac-Bellevue aux observations des PPA ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, mais elles devront être incorporées dans le dossier du PLU dans la phase suivante d'approbation du projet, conformément aux Réserves et Recommandations ci-après,
- le public s'est déplacé modestement : 24 personnes ou groupes de personnes se sont rendus à mes permanences et 2 personnes se sont exprimés par des courriers qui ont été annexés au registre,
- les observations portées sur le registre ainsi que les courriers reçus au jour le jour ont été mis avec le dossier d'enquête à la disposition du public qui a pu les consulter pendant toute la durée de l'enquête publique,
- j'ai pu visiter les lieux ayant fait l'objet de demandes ou doléances avec le Maire de Moissac-Bellevue qui connaît par le détail sa commune, et j'ai pu me faire ma propre opinion au vu du contexte local,
- la réunion technique avec le Maître d'ouvrage et l'urbaniste chargé d'études m'a permis, d'une part, de vérifier la cohérence du projet et, d'autre part, d'avoir une analyse objective des diverses contraintes et possibilités dans cette commune,
- les réponses du Maître d'ouvrage au Procès Verbal de synthèse des observations, en reprenant chacun des points réclamant sa position, a permis de connaître l'avis de la mairie sur les requêtes et observations qui se sont exprimées pendant l'enquête, et le public pourra s'y référer pour y trouver des précisions qui n'apparaîtraient pas dans le chapitre suivant « Avis »,
- comme suite aux doléances et observations de la population, le commissaire enquêteur a pu donner un avis favorable à :
 - 4 requêtes ou observations concernant le zonage du PLU
 - 2 requêtes concernant l'OAP des Cloovéous
 - 1 requête concernant les Emplacements Réservés
 - 1 requête concernant le Rapport de présentation,

- dans le cadre de cette enquête publique, les demandes et observations des Personnes Publiques Associées ont été traitées dans la mesure où elles me paraissaient intégrables dans le PLU, afin que le Maire de Moissac-Bellevue puisse présenter au Conseil Municipal un ensemble unique de modifications du projet de PLU,
- les « Réserves » et « Recommandations » ci-après mentionnent entre parenthèses le numéro de la requête correspondante décrite dans le rapport (voir V. Procès Verbal de synthèse des observations et VI. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage) ou « cf. PPA/MO » renvoyant à une demande des Personnes Publiques Associées et à la réponse du Maître d'Ouvrage (voir Annexes) ou encore « CE » quand l'observation émane du Commissaire enquêteur.

III. AVIS

Le projet de PLU de Moissac-Bellevue, en luttant contre l'étalement urbain (- 99,5 ha d'espaces constructibles) et contre la régression des surfaces agricoles (+ 40,5 ha de zone Agricole) tout en maintenant une vaste zone naturelle préservant les continuités écologiques (1791 ha de zone Naturelle sur les 2059 ha de la commune), rentre tout à fait dans les objectifs du Grenelle 1 et 2 portant Engagement National pour l'Environnement.

Aussi, compte tenu des conclusions ci-dessus, le commissaire enquêteur donne un **avis favorable** au projet de PLU de Moissac-Bellevue « arrêté » le 1^{er} février 2017,

avec les réserves suivantes :

- RELATIVES AU ZONAGE DU PLU (PLANS 4.2.1 – 4.2.2 – 4.2.3)

- a. Préciser la limite de la zone Ua avec la zone N dans le village, au droit de la parcelle n°548 et le long du côté Ouest de la parcelle n°492 - (cf. 5)
- b. Cartographier la zone humide identifiée par le PNRV dans le vallon de Romanille au lieu-dit Le Pigeonnier - (cf. 17 – 24)
- c. Retravailler les contours de la zone inondable du vallon de Romanille sur le fond cadastral des plans de zonage, en restant compatible avec les documents de l'Etat et du PNRV – (cf. 6 – 17 – 24)
- d. Supprimer le statut « d'Espaces Boisés Classés » (EBC) lorsqu'il est superposé dans la zone N avec celui de « forêt communale » ou « forêt domaniale » soumises au régime forestier – parcelles n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23 - (cf. PPA/MO)

- RELATIVES AU REGLEMENT DU PLU (PIECE 4.1.1)

- e. Préciser Article Ua 6 : « les constructions existantes doivent être édifiées :
- à 2 mètres *minimum* de l'axe des ruisseaux... » - (CE)

- f. Préciser Article Uc 7 : « Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- à 5 mètres *minimum* des limites séparatives » - Idem pour ce qui fait référence aux annexes et aux piscines – (CE)
- Idem Article Ub 7 : « à 4 mètres *minimum* des limites séparatives »
Idem Article Ud 7 : « soit à 3 mètres *minimum* des limites séparatives »
Idem Article Ue 7 : Pour le lot n°3 – n°4 – n°5 – n°6 – n°8 *au moins*
Idem Article Ut 7 : « ... à 3,5 mètres *minimum* des limites séparatives »
Idem Article 7 STECAL Ae : « ... à 4 mètres *minimum* des limites séparatives »
- g. Modifier Article A2 c : « les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition :
- de bénéficier d'au moins 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. » - (cf. 15 – PPA/MO)
 - d'être réalisées dans la limite de 49 % de surface de plancher existante... » - (cf. PPA/MO)
- h. Modifier Article A2 e :
- « Les nouvelles constructions à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'exploitation agricole... jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 250 m². » - (cf. PPA/MO)
- Idem Article N2 b : 250 m² au lieu de 300 m²
- i. Modifier Article Ud 6 : « Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres à partir du bord de la chaussée des voies publiques ... » - (cf. PPA/MO)
- Idem Article Ue 6, Article A6, Article N6.
- j. Modifier Article A7 : « Dans la zone A et son secteur Ap, le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau... » au lieu de 5 mètres – (cf. PPA/MO)
- Idem Article 6 STECAL « Ae », Article N13
- k. Modifier Articles 4 des zones Uc, A et N à propos de l'assainissement afin de prendre en considération les compétences du SPANC en matière de constructibilité et l'arrêté ministériel du 07/09/2009 relatif aux eaux de lavage des filtres des piscines – (cf. PPA/MO)
- l. Rajouter Article A2 e : « les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition :
- de bénéficier d'au moins 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU » – (cf. PPA/MO)
- Idem Article N2 b
- m. Supprimer Article 2AU 2 l'alinéa « Les clôtures », qui ne sont pas autorisées - (cf. 20)

- n. Rajouter Article N2 b : « les extensions des constructions existantes à destination d'habitation légalement édifiées à condition que :
- elles soient réalisées dans la limite de 49 % de surface de plancher existante » – (cf. PPA/MO)
- o. Général à toutes les zones : *des zone tampons végétales (haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou annexe bordant une parcelle agricole* – (cf. PPA/MO)

avec les recommandations suivantes :

- RELATIVES AU ZONAGE DU PLU (PLANS 4.2.1 - 4.2.2)

- p. Classer en zone Ap les parcelles 301 – 302 – 303 – 304 – 305 – 306 - 581 situées au pied du village en zone N – (cf. 14 - 22)
- q. Localiser les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoiles rouges) ainsi que les éléments du patrimoine (losanges verts) – (cf.PPA/MO)

- RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OAP DES CLOVEOUS (DOCUMENT N°3)

- r. Modifier l'OAP en rajoutant un 6^{ème} lot constructible dans la partie Nord-Est de la parcelle n°119, en continuité avec le bâti existant, ce qui conduit à 6 constructions autorisées sur la parcelle n°119 et 2 constructions sur la parcelle n°975 (inchangé) – (cf. 7 – A1) ; prévoir également une aire de retournement pour les camions de pompiers au bas de ce 6^{ème} lot avec un déplacement de la borne à incendie existante
- s. Rajouter la bretelle ER4 entre l'ER3 chemin des Courts et le chemin Sud/Nord des Blaquets Hauts – (cf. A1)
- t. Corriger dans le document n°3 : *trois* OAP ont été réalisées et non quatre OAP... (cf.PPA/MO)

- RELATIVES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (DOCUMENT 4.1.3) :

- u. Réduire l'emprise de l'ER4 de 6m à 4m – (cf. A1 - 21)

- RELATIVES AUX ANNEXES AU REGLEMENT (PIECE 4.1.2)

- v. Rajouter une carte des cours d'eau sur la commune – (cf. PPA/MO)

- RELATIVES AU RAPPORT DE PRESENTATION (DOCUMENT N°1)

- w. Compléter le chapitre 4 § 4.5.3.2 Nuisances sonores, en précisant que si « la commune ne possède aucune activité ou installation bruyante » *il ya une activité de camping sur la commune voisine de Régusse qui impacte fortement une partie des habitants de Moissac-Bellevue en période estivale* – (cf. 11 – 16)
(le Maire de Moissac-Bellevue confirme également qu'une procédure est en cours – cf. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage)

- x. Revoir la légende des cartes § 4.7.4.2 Natura 2000, § 4.7.5.2 ZNIEFF et § 4.7.5.3 ZNIEFF présentes sur le territoire communal – (CE)

- RELATIVES AUX ANNEXES GENERALES (DOCUMENT N°5)

- y. Rajouter la servitude aéronautique T7 – (cf. PPA/MO)
- z. Compléter le chapitre 2 § 2.6.4 Les équipements d'adduction en eau potable, avec un graphique actualisé de la consommation (au-delà de 2007) ainsi que le chapitre 8 § 8.7.3.1 Ressource en eau, par une estimation de la consommation future en eau potable à partir des projections démographiques et économiques – (cf. PPA/MO)
- aa. Compléter le chapitre 3 Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, avec un tableau comparant les densités observées dans le POS à celles prévues dans le PLU, notamment dans les zones Ua,Ub et Uc – (cf. PPA/MO)
- bb. Compléter le chapitre 8.5 Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine, avec des photos permettant d'apprécier depuis la perspective villageoise mais aussi depuis la route départementale, la zone d'impact potentiel du projet d'un caveau de vente de vin dans le STECAL « Ae » - (cf. PPA/MO)
- cc. Rajouter au Diagnostic un volet forestier traitant des différentes fonctions, notamment économique, assurées par les forêts relevant du régime forestier – (cf. PPA/MO)

Fait à Draguignan le 21 septembre 2017
Le Commissaire enquêteur

Richard STALENQ

