

DEPARTEMENT DU VAR

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SEILLANS**

Du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 (inclus)

RAPPORT D'ENQUETE

Olivier VILLEDIEU DE TORCY
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Olivier Villedieu de Torcy ai été désigné comme commissaire enquêteur par le magistrat en charge des enquêtes publiques du tribunal administratif de Toulon par décision du 10 mars 2023.

1 - OBJET DE L'ENQUETE – CADRE JURIDIQUE

1.1 – Objet

Le plan local d'urbanisme de la commune de Seillans a été approuvé le 17 octobre 2017.

La présente première modification à ce plan consiste en quelques ajustements du règlement d'urbanisme de manière à répondre à divers besoins :

- Faciliter le remplissage de la zone d'activités de la Bégude et ne pas entraver l'extension des entreprises implantées ;
- Adapter l'emprise au sol sur le secteur de l'Eouvière pour permettre des extensions limitées des constructions existantes ;
- Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans les zones du PLU, pour ce qui concerne notamment le stationnement et la distance des portails.

La modification concerne également la reprise d'erreurs matérielles dans le plan de zonage, ainsi que l'intégration au PLU d'annexes inondation et mouvement des sols.

1.2 – Cadre réglementaire

Les évolutions envisagées restent conformes aux orientations du PADD. Elles ne portent pas atteinte à des espaces boisés classés, zones agricoles ou naturelles, ni ne réduisent une protection édictée pour préserver l'environnement. Elles relèvent bien du champ de la modification du PLU, définie à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

La modification N°1 a été prescrite par arrêté du maire de Seillans en date du 26 novembre 2021.

S'agissant de la nécessité de réactualiser l'évaluation environnementale du PLU en vigueur, l'article R122-17-6 du code de l'urbanisme institue pour une modification du PLU la règle de l'examen au cas par cas. La commune, estimant que cette modification n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, a, sur les bases de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, saisi l'autorité environnementale pour avis conforme. Cet avis conforme a été rendu par accord tacite.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme la présente modification est soumise à une enquête publique qui est réalisée selon les dispositions des articles L123-1 à L123-18 du code de l'environnement. L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal du 15 mars 2023 de M. le Maire de Seillans.

2 - MESURES DE PUBLICITE

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

- Publication de l'avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Seillans.

Il a en outre été affiché du 16 mars 2023 au 3 mai 2023 aux portes de la mairie, sur les panneaux d'affichage répartis dans le village, à savoir à la poste, au foyer rural et à l'école, ainsi que sur les sites de Brovès et l'Eouvière. Ces dispositions ont été attestées par un certificat établi par un agent assermenté et versé au dossier d'enquête.

- Parution dans la presse écrite

L'avis d'enquête publique a été publié dans les quotidiens VAR MATIN et LA MARSEILLAISE le 17 mars 2023 et le 5 avril 2023. Les coupures de presse sont versées au dossier d'enquête.

3 - MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

Dès ma désignation j'ai pris contact avec Mme DEPOND, Directrice Générale des Services de la commune de Seillans. Nous avons déterminé la période de l'enquête, fixé les dates des permanences et convenu des réunions préparatoires :

Le 27 mars 2023 réunion en mairie pour la mise en place de l'enquête

Le 27 mars 2023 visite des lieux

4 - DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Il comprend deux dossiers

4.1 Dossier de modification N°1 du PLU, contenant :

- Une notice de présentation détaillant chacune des modifications envisagées ;
- Le règlement écrit du PLU mettant en évidence les changements apportés au corps du texte ;
- La transcription graphique du règlement du PLU
- Les nouvelles annexes du PLU : risque inondation selon l'atlas des zones inondables – risque retrait et gonflement des argiles ;
- Saisine de la MR Ae : formulaire Cas par Cas et auto-évaluation environnementale ;
- Avis des personnes publiques associées (PPA) à savoir :
 - Dracénie Provence Verdon du 21 septembre 2021
 - Région PACA du 6 septembre 2022
 - DDTM/Var (Sous-Préfecture de Draguignan) du 11 octobre 2022

Département du Var (Pôle territorial Fayence Estérel) du 13 septembre 2022
Chambre Agriculture du Var du 12 septembre 2022
Mairie de Fayence du 20 septembre 2022
Association « Beaux villages de France » du 9 septembre 2022
Chambre Commerce et Industrie du Var du 29 septembre 2022

4.2 Dossier administratif

- Désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté municipal ordonnant l'ouverture de l'enquête publique
- Mesures de publicité, comprenant l'affichage sur la commune et les parutions dans la presse écrite de l'avis d'enquête publique.

5 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté municipal régissant l'enquête, l'enquête publique s'est déroulée du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Aucun incident n'est à signaler pendant l'enquête.

Les pièces du dossier en exemplaire papier ainsi que le registre étaient tenus à la disposition du public en mairie de Seillans aux heures d'ouverture au public. Le dossier d'enquête était consultable sur le site internet de la commune (www.seillans.com).

Les observations du public pouvaient être consignées sur le registre, adressées sous forme de courrier à la mairie de Seillans à l'intention du commissaire enquêteur, ou par courriel à plumodif1seillans@gmail.com, ou encore exprimées oralement au commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences.

L'ensemble des observations exprimées étaient de façon continue accessibles à tous, en format papier, écrites ou agrafées au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences suivantes :

Lundi 3 avril 2023	de 9 h à 12 h
Jeudi 13 avril 2023	de 14 h à 17 h
Mercredi 19 avril 2023	de 9 h à 12 h
Mercredi 3 mai 2023	de 14 h à 17 h

6 - CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté municipal organisant l'enquête, celle-ci a été clôturée le mercredi 3 mai 2023 à 17h00.

Au cours des permanences que j'ai tenues j'ai rencontré 13 personnes, certaines plusieurs fois, qui ont exprimé des observations oralement ou en les consignait sur le registre. Quatre observations m'ont été adressées sous forme de courrier papier et une observation ont été exprimée par courriel. 7 observations sont consignées ou agrafées au registre.

Au bilan se sont dégagées 6 questions que j'ai transmises à la commune de Seillans en vue de recueillir de sa part des éléments de réponse.

7 - REDACTION DU RAPPORT DE L'AVIS ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES

J'ai adressé mon rapport ainsi que mes conclusions et avis motivé à la commune le 24 mai 2023. J'ai remis ces documents en main propre, accompagnés du registre et du dossier d'enquête.

L'ENQUETE PUBLIQUE S'EST DEROULEE CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION

8- ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

8.1 LE DOSSIER

8.1.1 Dossier modification N°1

La notice de présentation détaille de façon précise chaque modification que couvre la modification N°1.

Le 2^{ème} alinéa du préambule mériterait d'être corrigé car la dispense d'une nouvelle évaluation environnementale résulte bel et bien d'une procédure d'examen au cas par cas. Le préambule pourrait ainsi préciser que cet examen au cas par cas « ad hoc » a été institué par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 et que le dossier de demande adressé par la commune à l'Autorité Environnementale respecte les dispositions de l'arrêté du 26 avril 2022 qui en définit le contenu.

Dans le préambule il serait également utile de préciser que l'intégration dans le PLU des annexes inondation et mouvement des argiles n'en fait pas pour autant des documents opposables comme le reste du plan.

Parmi les avis tous favorables des PPA, la DDTM recommande de prendre en compte les obligations de la loi climat dans le règlement de la zone UD et de souligner le caractère purement informatif des nouvelles annexes intégrées au PLU.

8.1.2 Dossier administratif

Les dispositions de l'arrêté municipal sont en tous points conformes à la réglementation. Elles proposaient un large éventail de possibilités pour formuler des observations.

Les mesures de publicité liées à l'enquête publique, parutions dans la presse, publication sur le site internet de la commune, affichage réglementairement attesté, sont conformes à la réglementation.

**L'ENSEMBLE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE EST
CONFORME A LA REGLEMENTATION**

9- COMPILATION DES OBSERVATIONS

Les observations exprimées par le public ont été regroupées par thème et adressées à la commune dans un PV de synthèse juste après la clôture de l'enquête. En retour et dans les délais prescrits, la commune a fourni ses éléments d'appréciation pour chacune des remarques ou questions formulées. Pour chaque observation rappelée ci-dessous figure le libellé de la remarque, la réponse de la commune et mon propre avis.

1. Observations relatives à la zone UD de l'Eouvière

Le passage de 10% à 15% du coefficient d'emprise au sol est unanimement salué. Il permet une extension de certaines habitations et régularise les dépassements déjà réalisés sur d'autres parcelles.

Obs 1 M. BLANC – M. FOREAU – M. MARCONNET – M. IZAPOW – M. et Mme FILLIETTE

Demandent de porter à 20% le coefficient d'emprise au sol (au lieu de seulement 15%). Cette mesure permettrait de régulariser la majorité des lots et rapprocherait la constructibilité de la zone UD de celle des autres zones urbanisées de la commune.

R1 L'augmentation à 20% n'est pas envisageable principalement pour 2 raisons : 1) rester compatible avec les orientations générales du PADD (l'Eouvière n'est pas un secteur de développement de l'habitat) — 2) Face aux enjeux de l'eau sur le territoire, il paraît difficile de justifier des augmentations de droits à bâtir sur des zones excentrées des centralités

Avis CE Avis conforme

Obs 2 M. BLANC

Souhaite le maintien de constructions sans étage pour garder l'harmonie du domaine

R2 Choix politique : actuellement la hauteur est de 7 m, on peut diminuer mais cela réduit en même temps les possibilités d'extensions par création d'un niveau. Il me semble que cela ne rentre pas dans les objectifs de la modification du PLU, donc cela risque d'entraîner des incompréhensions de la part des propriétaires, augmentant le risque de contentieux.

Avis CE Il est logique de favoriser l'extension en hauteur plutôt que d'accroître l'emprise au sol. La possibilité de réduire la hauteur sur une partie de l'emprise au sol peut constituer une voie moyenne.

Obs 3 M.PANNARD – M. POTTIER – Me BENDOTTI – Mme BURBAN – M. BLANC

demandent le reclassement en zone UD des terrains constructibles qui en ont été exclus arbitrairement de cette zone lors de l'approbation du PLU en 2017. Sont concernées les parcelles 329, 252, 253, 254, 257 et pour partie 335. Ce reclassement serait à prendre en compte dans la prochaine procédure de révision du PLU.

R3 En effet pas de reclassement dans cette procédure, car cela relève d'une révision Obs générale.

Pour autant, l'éloignement de cette zone avait justifié le déclassement de terrains non bâtis. Au regard de la loi Climat et Résilience, les enjeux de sobriété foncière pour les 20 ans à venir vont amener les élus à définir une nouvelle politique foncière et urbaine. Le quartier de l'Eouvière sera analysé au regard de son potentiel et mis en perspective par rapport à l'ensemble des zones urbaines.

Avis CE Avis conforme

Obs 4 M. POTTIER

évoquant la distinction entre « lotissement » et « groupement d'habitations » demande si le règlement du domaine de l'Eouvière, établi en 1985 et révisé en 2014 est devenu caduc du fait de l'approbation du PLU en 2017.

R4 A vérifier.

La loi ALUR du 24 mars 2014, entrée en vigueur le 26 mars 2014, a posé le principe de la caducité des règles d'urbanisme propres aux lotissements autorisés, à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de cette autorisation, même si les co-lotis en avaient décidé autrement en assemblée générale.

La caducité des règles contractuelles des cahiers des charges peut ne pas être appliqué, à condition d'agir avant le 26 mars 2019.

La caducité atteint automatiquement la règle d'urbanisme qu'elle soit insérée dans un règlement ou qu'elle soit insérée dans un cahier des charges approuvé (pour les lotissements approuvés entre 1919 et 1959, et ceux entre 1959 et

1978. A partir de cette date, il n'existe plus de cahiers des charges approuvés par l'autorité administrative).

Mais le législateur est allé encore plus loin, en prévoyant également la caducité des règles contractuelles des cahiers des charges non approuvés (c'est-à-dire pour les lotissements postérieurs à 1978) qui ont pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, car il considère qu'il s'agit de règles d'urbanisme.

Toutefois, ces dernières pouvaient être « sauvées » de la caducité automatique à la condition que, dans un délai de 5 ans à compter du 26 mars 2014, ledit cahier des charges ait fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Le maintien nécessite en outre un vote par l'assemblée générale des co-lotis à la double majorité.

En résumé, les règles d'urbanisme ou apparentées contenues dans un document strictement contractuel restent opposables entre co-lotis jusqu'au 26 mars 2019, au-delà, comme les règles d'urbanisme strictes contenues dans un règlement ou un cahier des charges approuvé, elles seront automatiquement caduques.

Il faut donc savoir si le cahier des charges intégrant les règles du lotissement a fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques ou livre foncier avant le 26 mars 2019.

Avis CE Avis conforme

Obs 5 M. et Mme GUERIN-MEYER et d'autres propriétaires de lots

font observer que qu'il y a des erreurs dans les tableaux pages 21/37 à 26/37 de la notice de présentation (interversion de numéros de parcelles, différence entre la surface indiquée et celle de l'acte notarié)

R5 A vérifier mais il s'agit de calculs via un logiciel SIG à partir du cadastre informatisé fourni par l'Etat. Des différences peuvent exister en fonction des sources de données / années / systèmes de géoréférencement. Dans tous les cas, ces informations sont données à titre indicatif pour la justification.

Avis CE Avis conforme

2. Observation liée au risque inondation

Obs 6 Mme VALLETON

venant se renseigner sur le volet intégration au PLU d'une cartographie des risques inondations, un des objets de la modification n ° 1, présente un problème ponctuel d'inondation du chemin du Pré Claux, lié à la gestion des eaux pluviales. Elle demande pourquoi le fond de vallon qui recueille les eaux de pluie et que traverse un pont n'est pas considéré comme un ru, ce qui obligerait à son entretien régulier et éviterait des inondations.

R6 La cartographie annexée et reprise (carte de superposition avec le PLU) est celle donnée par l'Etat (AZI). Il n'y a pas de PPRi sur la commune, il s'agit de données générales issues d'un Atlas, qui est un outil d'information et non un outil réglementaire

Avis CE Il reste qu'il y a sans doute un problème ponctuel d'écoulement des eaux pluviales à traiter directement avec les services techniques municipaux.

3. Observations diverses

M. DELGADO est venu se renseigner sur les possibilités de construction d'habitations dans le quartier de Saint Julien.

Avis commune : Ne rentre pas dans l'objet de la modification. La question sera analysée lors de la révision du PLU.

Mme KEMOUN est venue se renseigner sur les possibilités d'extension de son habitation dans le domaine de l'Eouvière.

Avis commune : Nouvelles règles à prendre en compte avec augmentation du CES pour vérifier la possibilité d'extension sur cette parcelle.

Fait à Cuers, le 24 mai 2023

Olivier VILLEDIEU de TORCY

