

Département du Var



Commune de La Motte



Rapport d'enquête publique
Concernant la demande de modification n°2 du PLU de la
commune de
La Motte



Enquête publique réalisée du mercredi 26 août 2020
au vendredi 25 septembre 2020 inclus



Commissaire enquêteur : M. Bernard ROUSSEL



Dossier n°E19000062/83

Destinataires : - Madame le Maire de la Commune de La Motte

- Madame ou Monsieur le Président du Tribunal
Administratif de Toulon

Sommaire

- 1- Cadre général de l'enquête
 - 1.1 Préambule
 - 1.2 Cadre juridique
 - 1.3 Composition du dossier
2. Organisation de l'enquête
 - 2.1 Préparation de l'enquête
 - 2.2 Information du public
 - 2.3 Consultation du dossier par la population
3. Evolutions envisagées dans le projet de modification n°2 du PLU
4. Evaluation Environnementale
5. Déroulement de l'enquête
 - 5.1 Permanences
 - 5.2 Modalités de dépôt des observations
6. Synthèse des observations émises par la population
7. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

1. Cadre général de l'enquête

1.1 Préambule

La commune de La Motte fait partie de l'arrondissement de Draguignan et de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon (CADPV).

Son territoire occupe une superficie de 2812 ha et sa population s'élevait à 2.845 habitants en 2017.

En matière d'urbanisme, la commune de la Motte dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par une délibération de son Conseil Municipal le 1^{er} septembre 2016 sous le numéro 38/2016. Celui-ci a fait l'objet d'une première modification qui a été adoptée par une délibération du Conseil Municipal le 3 juillet 2018 sous le numéro 26/2018.

Le Conseil Municipal de la commune de La Motte a prescrit la modification n°2 du PLU par une délibération n°38/2018 du 12/10/2018 pour les motifs suivants :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite de la Maurette , zone à vocation économique, d'une superficie de 8ha environ afin de répondre aux besoins en foncier des entreprises locales ;
- Apporter des adaptations mineures à plusieurs dispositions règlementaires du PLU ;
- Corriger des erreurs dans le Règlement.

Madame le maire de La Motte a demandé au Président du Tribunal Administratif de Toulon le 13 juin 2019 de bien vouloir désigner un commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique que la commune de la Motte souhaite mettre en oeuvre.

M. BRUCHON, initialement désigné comme commissaire enquêteur, a déclaré être empêché pour des raisons professionnelles et ne pas pouvoir participer à cette enquête publique.

Le Président du Tribunal Administratif a donc remplacé M. BRUCHON par M. ROUSSEL Bernard, le présent rapporteur de l'enquête publique (décision n° E19000062/83 du 25/05/2020).

Par arrêté municipal n° PO 183/2020 du 30 juillet 2020, Madame le Maire de La Motte a décidé l'ouverture d'une enquête publique portant modification n°2 du PLU de la commune de La Motte

Le présent rapport a pour objet de faire la synthèse du déroulement de l'enquête publique qui a été réalisée du mercredi 26 août 2020 au vendredi 25 septembre 2020 inclus.

1.2 Cadre juridique de l'enquête publique

Les textes qui régissent la présente enquête publique sont les suivants :

- Articles L153-19, 31, 36 à 40 du Code de l'urbanisme et articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement ;
- Arrêté municipal n° PO183/2020 du 30 juillet 2020 qui a défini les modalités pratiques du déroulement de l'enquête.

1.3 Composition du dossier

Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :

- Délibération du conseil municipal n°36 du 5 avril 2019 d'intention de prise en compte, dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU, d'un jugement du Tribunal Administratif du 13 mars 2018 ;
- Délibération du Conseil Municipal n°38 du 12/10/2018 prescrivant la modification n°2 du PLU;
- Arrêté municipal n° PO 183 du 30 juillet 2020 portant ouverture et organisation d'une enquête publique concernant le projet de modification n°2 du PLU ;
- Les extraits des publications dans les journaux départementaux : Var-Matin et La Marseillaise ;
- Le projet de modification n°2 du PLU qui comporte:
 - ▶ Une notice ou rapport de présentation.
 - ▶ Un document relatif aux OAP concernées par la modification ;
 - ▶ La liste des Emplacements Réservés concernés par la modification n°2 ;
 - ▶ Un document concernant les modifications apportées au règlement du PLU ;
 - ▶ Le Plan de zonage modifié;
- Les Avis des Personnes Publiques Associées ;
- Et l'avis de l'Autorité Environnementale.

2. Organisation de l'enquête publique.

2.1 Préparation de l'enquête et visite des lieux

Elle a nécessité :

- Une rencontre avec Madame MARCY, Maire de la commune de La Motte et Mme BARBA, responsable du service Urbanisme de la ville, le mardi 28 juillet 2020 à partir de 9h30 qui a été suivie d'une visite de la zone d'activités à urbaniser de la Maurette ;
- La signature du registre d'enquête au format papier et le visa du dossier d'enquête et de toutes les pièces annexes, en mairie, le mardi 25 août 2020.

2.2 Information du public et publicité

2.21 L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une publicité dans les journaux d'annonces légales

VAR MATIN et La Marseillaise :

- Le lundi 10 août 2020 ;
- Et le 2 septembre 2020.

2.22 L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête a été affiché en mairie ainsi que l'avis d'enquête publique, ce dernier ayant par ailleurs été affiché en périphérie de la future ZAE de La Maurette.
Un certificat d'affichage a été fourni par la mairie daté du 10 août 2020.

2.3 Consultation du dossier d'enquête par la population

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition de la population au siège de l'enquête publique à la mairie, aux heures d'ouverture de la mairie et ce, dès l'ouverture de l'enquête.

Il a également été mis en ligne sur le site internet de la ville de La Motte à l'adresse suivante :

<https://www.ville-la-motte.com/ressourcespdf/urbanisme>

Observation du CE : La consultation du dossier sur le site internet s'étant avérée très longue (temps de réponse pouvant aller jusqu'à 30mn pour certains fournisseurs d'accès), le soussigné en a informé la mairie afin qu'elle s'efforce d'améliorer cette situation.

L'intervention du gestionnaire du site a certes permis de raccourcir le temps de réponse mais il n'en demeure pas moins que le niveau de consultation du dossier électronique n'est pas satisfaisant. Un habitant de la commune l'a d'ailleurs signalé oralement au commissaire.

3. Examen du dossier

Préambule

Le PLU de la ville de La Motte a été approuvé le 1^{er} septembre 2016. Une première modification de ce PLU a été adoptée le 3 juillet 2018.

→ Sur indication des services d'urbanisme, la mairie a tout d'abord identifié plusieurs dispositions du PLU qui nécessitent une adaptation ou modification.

Il en est ainsi des modifications suivantes :

- Correction des Emplacements Réservés n°s 6, 7, 8,10 et 52 du PLU ;
- Ajout au PLU d'Espaces Verts Protégés ;
- Adaptation de règles dans la zone UZ ;
- Ajout de règles supplémentaires concernant les plantations d'arbres ;
- Evolution des règles de stationnement ;
- Evolution de la règlementation des aspects extérieurs des clôtures.

→ Afin de répondre à une demande croissante d'entreprises souhaitant s'installer sur le territoire de la commune, la mairie a souhaité ouvrir à l'urbanisation la zone d'activité de La Maurette actuellement classée au PLU en zone 2AU.

3.1 Evolutions envisagées dans le projet de modification du PLU

3.11 Evolutions mineures

3.111 Evolutions graphiques

En ce qui concerne les Emplacements Réservés (ER au PLU), il est envisagé :

- La suppression de l'ER 6, la réalisation de la voie de circulation n'étant plus envisagée en raison des difficultés de mise en œuvre et du coût induit.
- La réduction de l'ER 52, la partie SUD de la création d'une liaison piétonne depuis le jardin de la Poste jusqu'au parking du Moulin concerne en fait des terrains qui font déjà partie du domaine public.

-
- La modification de l'ER 7 :
La modification du tracé de la voie verte intercommunale réalisée par la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CADPV) intègre le second tracé proposé par la CADPV suite aux inondations provoquées par la rivière NARTUBY en plus du tracé initial.
 - Evolutions des ER 8 et 10 :
Mise en place de deux aires de retournement adaptées au passage des engins de lutte contre les incendies suite aux prescriptions du SDIS.
 - Annulation de la zone 2 AU du Plateau
La zone 2AU du Plateau doit être reclassée comme elle était classée sous le POS suite à la décision n° 1700637 du 13 mars 2018 du Tribunal Administratif de Toulon annulant partiellement le PLU en tant qu'il classe les parcelles A83 et A475 en zone 2AU.
La délibération du Conseil Municipal du 5 avril 2019 prend acte de cette annulation partielle.

3.112 Evolutions apportées aux protections paysagères

→ Plantations d'arbres de haute tige
Introduction de la règle suivante à l'article 13 des zones UB, UC, UD, UE, UF, UZ, 1AUe et 1AUz :
« et accueillir un arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre »
→ Protection des jardins
Création de nouveaux Espaces Verts Protégés sur les principaux espaces identifiés afin de maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain villageois.

3.113 Evolutions apportées au Règlement du PLU

→ Il est prévu une place de stationnement au minimum pour les constructions à usage d'habitation nouvelles en zones UA, UB, UC, UD, UE, UF et 1AUe.
Cette règle sera également applicable en cas de division de logement.

→ Implantation des clôtures

► Il est prévu de ne pas limiter aux grilles les dispositifs pouvant être installés au-dessus des murs bahuts :

« les grilles en ferronnerie » seront remplacées par « un dispositif à claire voie constitué de grilles en fer ou de grillage traité ».

► Il est proposé de réduire les phénomènes d'embâcle liés aux problématiques de ruissellements :

- Dans les zones UE et 1AUe, les murs pleins seront interdits.
- Dans les zones UC, UD, UE, UF et 1AUe, les murs bahuts devront être ajourés pour laisser passer l'eau ; idem pour les murs pleins.

→ Des précisions sont apportées au règlement de la zone UZ

► article UZ1 : Un rappel des risques existants susceptibles d'engendrer une possible interdiction des constructions sera prévu.

Les structures légères (cabanons, mobil-homes, etc...) seront interdites.

► article UZ2 : les affouillements et exhaussements seront limités à 2m.

► article UZ11 : pour le traitement des murs de soutènement, l'enrochement sera interdit si la taille des rochers est supérieure à 50 cm

→ Autorisation des loggias en zone UA :

Le lexique est complété pour préciser la définition de loggia dans le règlement.
Une Loggia est un balcon couvert et fermé partiellement sur les côtés sans débord par rapport au nu de la façade

Le PLU en vigueur interdit les balcons donnant sur la voie publique dans la zone UA (village).

Afin de permettre aux habitants de pouvoir disposer « d'extérieurs » dans tout type de construction, la présente modification introduit la possibilité de réaliser des loggias dans la zone UA.

L'article UA11 est ainsi complété :

« Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, ils ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

Les loggias sont cependant autorisées ».

3.12 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite de La Maurette

3.121 Présentation du projet économique de la zone d'activités de La Maurette

Le projet présenté dans cette enquête publique vise à développer l'activité économique locale en réponse à des demandes d'entreprises locales qui souhaitent se développer en Dracénie et dans l'Est Var en général.

Le projet prévoit pour cela :

- la réhabilitation et l'extension de l'usine Microtechnic dont l'activité (plasturgie) est aujourd'hui à l'arrêt. Les Caves d'Esclans souhaitent reconverter ce site afin d'en faire à terme leur site principal, regroupant trois types d'installations :

- une chaîne d'embouteillage ;
- un bâtiment de stockage ;
- et un chai de vinification de 20 000 hl.

Les travaux ont déjà démarré.

Alors qu'une seule personne est employée actuellement sur le site, ce projet permettra de créer de nombreux emplois :

- 5 à 7 postes au niveau du chai de vinification,
- 6 à 8 postes au niveau de la mise en bouteille
- et 8 à 12 postes administratifs (logistique, accueil).

Une douzaine de lots à bâtir permettant d'accueillir des entreprises dans des locaux allant de 200 à 1500 m² de surface de plancher est envisagée. Il a également été prévu le maintien d'un terrain pour l'accueil ultérieur d'activités.

Le projet devrait permettre à terme la création d'environ 10 000 m² de surface de plancher à terme, ce qui représente environ 200 à 300 emplois.



3.122 Création d'une zone 1AUz

Le zonage 2AU est modifié pour laisser place à une zone 1AUz. Cette dernière comprend 2 secteurs :

- 1AUza, où sont autorisées les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et de commerce (et activités accessoires de bureaux et entrepôts). La hauteur y est limitée à 8 m pour tenir compte de la hauteur existante au niveau de la cave coopérative des Vignerons Saint Romain, de l'autre côté de la route départementale ;

- 1AUzb, où sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et d'industrie (et activités accessoires de bureaux et entrepôts). La hauteur y est limitée à 10 m afin de favoriser l'implantation des activités industrielles.

Les règles issues du règlement de la zone UZ du PLU en vigueur mais sont complétées par les dispositions complémentaires suivantes.

- Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation de la modification n°2 sont autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher existante pour répondre aux besoins des activités existantes ;

- Concernant l'intégration paysagère :

- ▶ la hauteur des clôtures sera limitée à 1,40 m. Celles-ci doivent de plus être composées de grillages doublés éventuellement de haies pour faciliter l'intégration paysagère ;

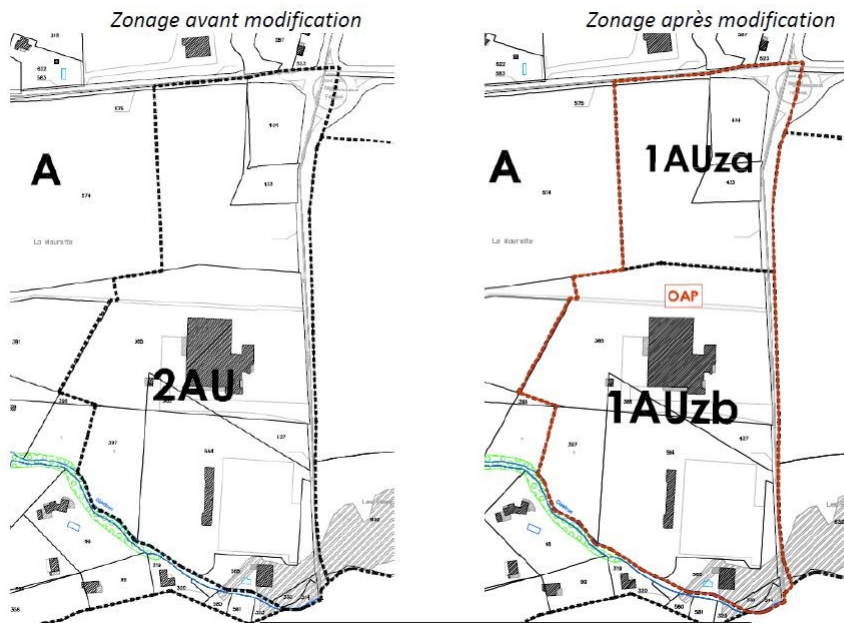
- ▶ Les modalités du Code de l'Environnement relatives à l'installation des enseignes seront rappelées;

- ▶ La création d'espaces verts communs sera rendue obligatoire.

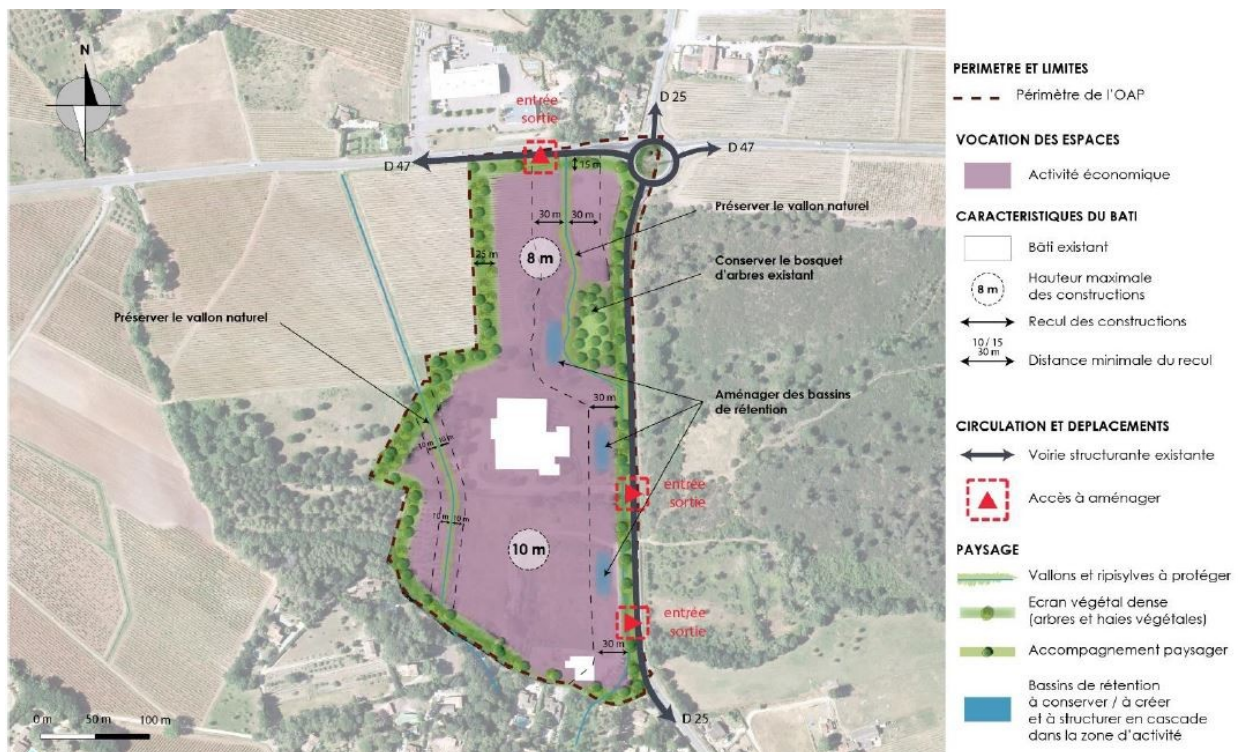
- Concernant la hauteur des bâtiments, il sera permis une majoration pour tenir compte des contraintes imposées par le PPRi, sous couvert de la réalisation d'études hydrauliques, qui ne pourra pas excéder la hauteur du premier plancher par rapport au niveau du sol.

- Concernant le stationnement, il est demandé que le nombre de places permette à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière.

- Concernant le développement durable, il est introduit des dispositions à l'article 15, imposant notamment aux constructions et opérations de prendre en compte les énergies renouvelables.



3.123 L'ouverture à l'urbanisation nécessite par ailleurs la création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programme) qui se présente comme suit au plan graphique:



Observations du Commissaire enquêteur :
Il est relevé des discordances entre le plan de masse page 14 et le croquis page 17 (écran végétal autour de l'OAP).

Des différences de largeur au niveau des bandes de protection ou marges de recul des fossés, talwegs, etc sont prévues (10m et 30m) mais il n'est donné aucune explication sur ces différences.

4. L'évaluation Environnementale

4.1 Incidences sur l'environnement des modifications proposées dans le projet n°2, autres que celles concernant la zone 2AU La Maurette

4.11 Emplacements Réservés n° 6 et 52 :

Aucune incidence sur l'environnement

4.12 Emplacement Réservé n°7 :

Incidence positive, la modification proposée permettant de limiter les atteintes au milieu agricole et au milieu naturel.

4.13 Emplacements ER8 et 10

Incidence positive, les modifications annoncées permettront le remplacement d'un linéaire qui traverse une zone naturelle N et des Espaces Boisés Classés (EBC) par un espace de retournement situé en zone 1AUe.

4.14 Evolutions liées aux protections paysagères

Elles amélioreront la prise en compte du paysage végétal de l'espace urbain.

4.15 Autres évolutions proposées (stationnement ; clôtures et loggias)

Elles n'ont aucun impact sur l'environnement.

4.2 L'évaluation environnementale de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

4.21 Etat initial

4.211 Etude du sol, des paysages et activités

Elle révèle :

- la présence de vignes au nord de la zone, quelques boisements au sud-ouest et des bâtiments industriels au milieu (entreprise Microtechnic) peu perceptibles des deux axes routiers ;
- L'existence d'un fossé qui traverse la zone et un cours d'eau plus ou moins sec selon les périodes de l'année ;
- La couverture du sol par des friches sur une partie de la zone.

Peu d'impacts potentiels sur la biodiversité et les paysages sont à craindre.

Les enjeux paysagers tiennent aux boisements présents sur le site et notamment la masse végétale le long de la RD25. La sensibilité majeure se situe le long de la RD47, le long de laquelle le paysage de vignes actuel sera modifié.

En matière de biodiversité, la carte ci-dessous souligne 3 petits secteurs à enjeux forts, 3 autres secteurs à enjeux modérés, le reste constituant la plus grande surface étant caractérisé par des enjeux faibles.



Légende

Zones d'étude

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (rayon 150 m)

Enjeux préliminaires

- Majeur
- Fort
- Modéré
- Faible
- Très faible



4.212 Les ressources

- En matière d'eau potable, le réseau est alimenté par les ressources locales et l'eau du Canal de Provence.
- Dans le domaine de l'assainissement, non collectif au demeurant, la zone est classée modérée 2. Il s'agit d'une zone se trouvant à proximité de celle raccordable à la STEP- hameau du golf dont les capacités sont suffisantes pour absorber le surcroît de consommation.

4.213 Les risques

► Feux de forêt : la zone 1AUz n'est pas concernée. Seul le boisement situé à l'est de la zone, de l'autre côté de la route départementale est situé dans une zone à risque.

► Retrait gonflement de l'argile : zone à risque faible

► Inondation :

Le secteur de La Maurette est situé hors zone d'aléa majeur selon le PPRN qui couvre la commune.

Pour tenir compte des risques de ruissellements, la face supérieure du premier plancher à implanter devra se situer à plus de 40 cm au-dessus du terrain naturel.

►sismique : risque faible

4.22 Evaluation des incidences et mesures

4.221 Ressources en eau

Pour l'eau potable, l'incidence est faible.

En matière d'assainissement, il est prévu un raccordement au réseau collectif de la STEP dont la capacité de traitement est suffisante (capacité évaluée à 2000 équivalents habitant ou EH pour une charge maximale de 840 EH).

4.222 Risques

► Incendie côté Est : Ecran végétal à renforcer par des éléments adéquats de lutte contre les incendies (citernes ; essence d'arbre craignant moins le feu).

► Inondations :

Les risques sont pris en considération par la mise en place :

- De marges de recul (30m de part et d'autre des cours d'eau et 10m de chaque côté du fossé) ;
- D'espaces verts plantés sur 10% de la surface ;
- D'un coefficient d'emprise au sol des bâtiments limité à 50% ;
- De trois bassins de rétention.

► Milieux agricoles et naturels :

Il n'est prévu qu'un ha de vignes à arracher avec le consentement du propriétaire.

► Biotope :

Le ou les bosquets existants seront conservés. De plus, il est prévu une marge de recul le long des cours d'eau et fossé.

► Paysages :

Le site a été choisi en fonction ou en raison de l'absence de covisibilité avec les sites patrimoniaux et identitaires.

En conclusion, le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

4.23 Impact sur le réseau Natura 2000

Le projet de modification du PLU considère que les incidences de la création d'une zone d'activités dans le secteur de La Maurette sont nulles ou non significatives, la zone 1AUz n'étant pas couverte par une zone NATURA 2000, la plus proche étant située à 700m.

4.24 Compatibilité avec les plans et programmes d'un niveau supérieur

La modification du PLU de La Motte n'a pas vocation à remettre en cause le PLU approuvé et dont la compatibilité avec les plans et programmes de rangs supérieurs a été démontrée dans le rapport de présentation.

Néanmoins l'approbation du PLU a été réalisée antérieurement à l'approbation du SDAGE 2016-

2021, la compatibilité est donc effectuée avec ce SDAGE.

Il ressort du tableau ci-dessous que la modification n°2 du PLU est compatible avec le SDAGE bassin Rhône Méditerranée 2016/2021.

Rapport d'enquête publique
E19000062/83 décision du 25/05/2020

<i>Orientations du SDAGE</i>	<i>Modification du PLU</i>	<i>Compatibilité</i>
S'adapter aux effets du changement climatique	Projet non concerné	
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Projet concerné	Le projet de modification prône la non-atteinte aux cours d'eau et aux écoulements présents sur le secteur de la Maurette. De manière générale les cours d'eau ont été protégés par le PLU. La gestion des eaux pluviales participe aussi à la non-dégradation des milieux aquatiques.
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Projet concerné	
Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux	Projet non concerné	
Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable	Projet non concerné	
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé	Projet concerné	Le projet de modification dont l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Maurette est le principal objet prévoit le raccordement de la future zone d'activité à la Station d'épuration existante afin de limiter les pollutions potentielles. De même les bassins de rétention sont prévus pour limiter les pollutions potentielles dues aux ruissellements.
Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques	Projet concerné	Les marges de recul incluses dans l'OAP permettent de garantir la fonctionnalité des milieux.
Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Projet non concerné	
Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	Projet concerné	La commune est soumise à un PPR inondation, l'ensemble des projets doivent donc être compatibles avec le PPR. Les cours d'eau et écoulement sur le secteur de la Maurette font l'objet de marges de reculs.

4.25 Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi présents dans le PLU approuvé restent inchangés.

4.26 Résumé des incidences concernant le secteur de La Maurette (Eviter, réduire et compenser)

Rapport d'enquête publique
E19000062/83 décision du 25/05/2020

THEMATIQUES		INCIDENCE PREVISIBLE	MESURES D'EVITEMENT	MESURES DE REDUCTION
MILIEUX NATURELS, PAYSAGE ET PATRIMOINE	Artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la surface artificialisée par la réalisation du projet de La Maurette 		<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une OAP permettant de limiter l'imperméabilisation
	Espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> Perte d'espaces en friche sur le secteur de La Maurette 	<ul style="list-style-type: none"> Evitement des espaces boisés présents sur le secteur 	
	Espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Consommation de l'espace agricole au Nord du secteur de La Maurette 		<ul style="list-style-type: none"> Accord avec l'exploitant, la consommation de la surface ne remet pas en cause l'exploitation agricole du domaine de La Maurette.
	Trame bleue	<ul style="list-style-type: none"> Risque de dégradation du réseau hydrographique 	<ul style="list-style-type: none"> Préservation des cours d'eau et écoulement sur le site de La Maurette. Mise en place de marges de recul. 	
	Identités fortes et paysage	<ul style="list-style-type: none"> Transformation d'un secteur aujourd'hui non bâti 	<ul style="list-style-type: none"> Intégration des masques végétalisés existants 	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un OAP pour garantir l'intégration paysagère
RESSOURCE EAU	EN Besoins en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des besoins en eau potable 		<ul style="list-style-type: none"> Amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable. Contrôle permanent de la ressource

THEMATIQUES		INCIDENCE PREVISIBLE	MESURES D'EVITEMENT	MESURES DE REDUCTION
				en eau.
POLLUTIONS, NUISANCES ET RISQUES	Eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la quantité des eaux usées à traiter Risque de dégradation des eaux rejetées 	<ul style="list-style-type: none"> Le projet de La Maurette sera raccordé à la STEP du Golf qui a la capacité de recevoir les effluents produits 	
	Ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> Ruissellement accru dû à l'urbanisation du secteur encore vierges de La Maurette 		<ul style="list-style-type: none"> Mise en place de bassin de rétention
	Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de l'exposition des biens et des personnes. 		<ul style="list-style-type: none"> Réponses aux préconisations du SDIS en phase projet Gestion des eaux et application du PPR inondation

5. Déroulement de l'enquête

5.1 Permanences du commissaire enquêteur

► Le soussigné a organisé 6 permanences de 3h chacune en mairie de La Motte :

- Le jeudi 3 septembre 2020 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30 ;
- Le mardi 15 septembre 2020 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30 ;
- Et le vendredi 25 septembre 2020 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30.

► L'accueil du public, lors des permanences, s'est déroulé sans aucun incident et dans le respect des horaires mentionnés sur l'arrêté municipal. Les relations entretenues avec les Services de la Municipalité de La Motte ont été tout à fait excellentes durant toute l'enquête.

Assez peu de personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur.

- le jeudi 3 septembre : trois visites
- le mardi 15 septembre : quatre visites
- vendredi 25 septembre : une visite

5.2 Modalités de dépôt des observations par la population

La population, conformément à l'arrêté municipal, a présenté diverses observations qui se répartissent comme suit :

4.21 Sur le registre d'enquête papier mis à sa disposition en mairie de La Motte avec éventuellement un courrier remis au commissaire enquêteur

- le 15 septembre : reçu 5 courriers ; registre annoté

- le 25 septembre : 5 observations de la part d'une même personne

4.22 Par courriel à l'adresse électronique suivante : enquete.publique@mairie-ramatuelle.fr

Reçu deux courriels.

4.23 Observations orales

Quatre observations orales de la part de M. LEVILAIN retranscrites sur le registre papier par le commissaire enquêteur.

Le procès verbal de synthèse des observations et du déroulement de l'enquête publique a été envoyé par la voie numérique en accord avec Mme BARBA le jeudi 1^{er} octobre 2020.

5. Synthèse des observations émises par la population

5.1 Observations transmises par courrier ou courriel

5.11 Observations ne concernant pas directement le projet de modification n°2 du PLU

5.111 Requête de M. URPELLI Jean-Louis concernant les parcelles E551 et E738 présentée par courriel du 8 septembre 2020

L'intéressé souhaiterait que les deux parcelles dont il est propriétaire soient classées dans leur totalité en zone UB constructible dans la perspective d'une demande de permis de construire.

5.112 Requête de l'indivision MARREC/PETITGENET C/O M et Mme PETITGENET Jérôme présentée par courrier.

Les intéressés sollicitent la modification de la limite de la zone constructible NB au droit de leur parcelle cadastrée B1274 au lieu-dit « Les Pignatelles » qui est actuellement située en zone agricole NC. Cette modification leur permettrait d'effectuer un partage familial de cette parcelle.

5.113 Requête de M. Jean-Michel MATHIEU (nu-proprétaire) et de Mme Yvonne LATHUILLE (usufruitière)

Les intéressés ne comprennent pas pourquoi la parcelle E n°294 est classée en zone rouge R3 du PPRI par arrêté préfectoral du 20/12/2013 alors qu'elle est entourée de terrains qui sont classés en zone bleue B1 (parcelles 1299, 1510, 1402 et 1409 notamment). Un relevé altimétrique permet de vérifier que cette parcelle E294 est située à la même altitude que la rivière NARTUBY et à une altitude supérieure par rapport aux parcelles 1402 et 1409.

Ils demandent que cette erreur manifeste soit corrigée afin que leur parcelle E294 soit classée en zone bleue B1 et devienne constructible.

5.12 Observations en rapport avec le projet de modification n° 2 du PLU

5.121 Demande de M. MILLE, représentant la SAS Château REVA

Le requérant demande l'intégration des dispositions de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme dans le règlement du PLU.

5.122 Demande de M. GUIGNARD gérant de la SARL CARRERA

La SARL CARRERA agit en qualité d'aménageur des lots Sud et Nord de la ZAE de la Maurette.

Elle souligne dans son courrier du 14 septembre 2020 que le projet de ZAE est traversé par plusieurs cours d'eau (secs ou non) qui créent des marges de recul importantes pour les constructions futures. Ces marges de recul, ajoutées aux marges de recul prévues le long des deux routes départementales, limitent fortement le droit à bâtir et ne permettront pas de répondre aux demandes de création d'entreprises.

La SARL CARRERA propose l'évolution suivante de ces marges de recul :

- Marges de recul le long des cours d'eau : inchangé ;
- Marges de recul le long des RD 25 et RD47 : prévoir un recul de 15m par rapport à l'axe pour les constructions à vocation économique au lieu des 25m prévus au règlement.

A cet égard, il est invoqué que les marges de recul sont fixées pour éloigner les habitations de la route alors que, dans le cas présent, il s'agira de constructions à vocation artisanales ou industrielles pour lesquelles la proximité de la route départementale n'est pas problématique. Il est ajouté que la configuration des lieux fait aussi que ces marges de recul réduites ne gêneront pas la circulation sur les deux RD .

Elle propose donc que l'article 6 de la zone 1AUz soit complété comme suit :
« Ce recul minimal est fixé à 15m pour les constructions à vocation économique ».

5.123 Requête de la SARL CARRERA

L'OAP La Maurette prévoit la réalisation d'un écran végétal dense d'une largeur de 15m, composé d'arbres et de bosquets sous forme de haies, sur toute la frange Ouest du site. Cet écran végétal a pour objectif de veiller à l'intégration paysagère des constructions dans la plaine agricole, en veillant à recréer une vue sur un milieu « fermé » (boisement), ce qui est actuellement le cas.

La société requérante propose de réduire cette largeur à 5m.

Elle fait valoir que la largeur de 15m qui avait été initialement prévue avait été définie préalablement aux études hydrauliques qui ont rendu inconstructibles les vallons sur un rayon de 30m, grevant ainsi les possibilités de construire sur une partie importante de la zone.

Cette diminution de la constructibilité a un effet négatif sur l'équilibre de l'opération qu'il conviendrait de limiter, afin que celle-ci puisse être menée convenablement à son terme au regard des enjeux du développement économique local et intercommunal.

La réduction de la largeur de cet écran végétal, plus large que les pratiques habituelles, permettrait donc de compenser en partie cette diminution de la constructibilité.

Elle précise que cette réduction pourrait être compensée par un renforcement accru de la végétalisation (déjà suffisamment importante) et la pose d'arbres de haute tige de force.

5.124 Requête de la SAS Caves d'Esclans négociant-vinificateur

Pour les mêmes raisons que la SARL CARRERA, la société requérante souhaiterait que la largeur de l'écran végétal qui doit être implanté sur toute la frange Ouest du site soit réduite à 5 m.

5.125 Observations de M. CIGARINI Bernard

1. Contradiction entre le règlement intérieur de la zone d'activité artisanale et l'interdiction de toutes activités agricoles et viticoles dans cette zone alors que la société les caves d'Esclans y est déjà implantée.
2. L'avis de l'Agence sanitaire n'est pas favorable à l'implantation de cette zone (risques de pollutions pas garantis)
3. la suppression d'un ha de vignes (AOP) dans ce secteur et son intégration dans la zone artisanale est en contradiction avec le fait que le PLU prévoit de préserver la viticulture (même si le propriétaire y est favorable)
4. La création de cette zone d'activités va provoquer un engorgement supplémentaire de la route départementale en direction du Muy qui est déjà très encombrée
5. Problème de raccordement de cette zone à la station d'épuration du Roucas qui se situe à une distance importante.

5.2 Observations orales

Elles émanent essentiellement de M. LE VILAIN. Compte tenu de leur intérêt, le soussigné les a retranscrites sur le registre papier déposé en mairie.

→ L'intéressé a tout d'abord fait valoir que le projet de modification n° 2 du PLU était très bien perçu notamment en ce qui concerne :

- Les évolutions des protections paysagères ;
- Les évolutions apportées au règlement du PLU ;
- Et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui va devenir une ZONE 1AUz destinée à l'implantation d'entreprises artisanales et petites industries.

→ Il a demandé qu'il soit rappelé aux habitants que les murs en parpaings ne devaient pas rester à l'état brut mais devaient être enduits.

→ Il a regretté que l'application sur mobile « Je veille sur La Motte » ne comporte pas de rubrique sur la présente enquête publique.

→ De même, il a insisté sur le fait que le site internet de la ville n'est pas adapté et ne permet pas une consultation aisée de certaines rubriques, notamment le dossier d'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU (plus de 30 mn pour télécharger les pièces du dossier).

6. Synthèse des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)

6.1 Avis de la MRAE Région PACA

Cet avis a fait l'objet d'un délibéré du 14 février 2020, le dossier ayant été reçu le 15/11/2019.

Les recommandations principales sont les suivantes.

6.11 La commune de La Motte doit justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de La Maurette au regard d'une analyse des sites à vocation économique disponibles à l'échelle de la CADPV et d'une comparaison des alternatives existantes sur la base des enjeux environnementaux.

La justification du choix de secteur de projet n'est pas présentée, les seuls éléments disséminés dans le dossier montrent la volonté d'ouvrir à l'urbanisation la zone d'activité de la Maurette, « *pour donner suite à la mobilisation de porteurs de projets* », cette zone faisant « *partie des ZAE reconnues d'intérêt communautaire* ».

Aucune justification au regard des disponibilités foncières à l'échelle de la communauté d'agglomération Dracénoise Provence Verte n'est fournie. Le besoin affiché de 10 ha et de 12 lots, n'est pas justifié.

Le secteur de la Maurette présente des sensibilités environnementales non négligeables, la justification de ce secteur au regard des alternatives à une échelle intercommunale revêt donc une importance particulière. En l'état, la MRAe considère les justifications apportées comme insuffisantes.

6.12 Elle doit compléter la démarche d'évaluation environnementale notamment sur les thématiques pollution des sols et impacts sanitaires des activités.

Les problématiques de nuisances sonores et de qualité de l'air, liées au déplacement et à l'activité induite par la zone, et la pollution des sols liées aux activités passées ou présentes (carrosserie, entreprise de plasturgie) ne sont pas traitées.

Les éléments présentés ne permettent donc pas d'évaluer la compatibilité des sols avec les usages

projetés par le PLU, afin de justifier de la nature des projets d'aménagements possibles, et que

l'urbanisation envisagée n'engendrera pas d'impacts sanitaires pour les populations résidant à proximité (quartier des Pesquiers au Muy notamment).

6.13 Elle doit également compléter l'évaluation environnementale par une analyse de la consommation d'espaces au regard des enjeux d'artificialisation.

Le règlement prévoit en effet une surface des espaces libres plantés (arbustes, arbres d'essences locales, etc.) supérieure à 10 % de la superficie totale de chaque terrain, et 10 % au moins de la surface de l'assiette foncière de l'opération traitée en espace vert commun à tous les terrains, ce qui conduit à estimer à près de 90 % l'artificialisation de la zone à aménager.

6.14 Elle doit en outre réaliser un diagnostic écologique sur le secteur de La Maurette élargi aux boisements alentours (prise en compte des fonctionnalités et corridors écologiques) et redéfinir en conséquence l'OAP et les règles d'urbanisme.

Le site concerné par le projet est en effet constitué d'une mosaïque de milieux naturels, semi-naturels ou artificialisés. Un pré-diagnostic écologique a été établi

et permet de mettre en évidence des enjeux écologiques potentiels forts, avec la présence d'espèces remarquables, et de zones d'alimentation, de nidification et de chasse pour plusieurs espèces. Ce pré-diagnostic doit être complété et comporter au moins une présentation des habitats naturels (de type nomenclature Corine Biotope) et de leurs fonctionnalités. Il convient de préciser les espèces de faune et de flore potentiellement présentes et leurs facteurs de vulnérabilité (ce qui est susceptible de leur porter atteinte).

6.15 Elle doit enfin compléter l'Evaluation Environnementale sur la prise en compte du risque inondation par la réalisation d'une étude permettant d'intégrer dans le PLU (OAP et règlement de la zone UZ) les dispositions et prescriptions à respecter en application du PPRI de la Nartuby et de l'Endre.

Le site concerné se situe en zone basse hydrographique du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) de la Nartuby et de l'Endre approuvé le 20 décembre 2013. Le PPRi précise que « *dans ces zones les risques liés au ruissellement urbain ou à l'inondation doivent être intégrés dans la perspective d'urbanisation et que les opérations d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupés) doivent faire l'objet d'une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des crues fréquentes et rares, au moins centennales, et de déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et organiser les écoulements* »

En conclusion, la MRAe a émis un avis défavorable en l'état du dossier.

6.2 Agence Régionale de Santé (ARS)

Avis du 12/12/2019 (dossier reçu le 26/11/2019 par mail)

6.21 Pollution des sols

L'absence de pollution des sols du fait des activités passées (plastique) n'est pas démontrée. Un état initial du site permettant de caractériser la présence ou l'absence d'une pollution des sols due aux activités présentes ou passées doit donc être réalisé.

En fonction des conclusions tirées de cette analyse, il conviendra d'évaluer la compatibilité des sols avec les usages projetés par le PLU afin de justifier de la nature des projets d'aménagements possibles.

6.22 Nuisances sonores et olfactives

Cet aspect n'est pas abordé. Il aurait dû l'être car il peut y avoir un impact sanitaire sur les populations riveraines du quartier résidentiel des Pesquières.

6.3 Commune du Muy

6.31 Maintien d'une bande inconstructible et paysagère de 30m au Sud de la zone 1AUz

Les observations portent sur :

- L'identification de cette bande sur l'ensemble des documents soumis à enquête ;
- Les aménagements paysagers projetés qui diffèrent selon les plans ;
- L'insuffisance de détails dans le règlement concernant le traitement paysager qualitatif qui sera imposé.

6.32 Accès au site

Il y aura trois entrées et sorties dont une sur la RD 25.

La mairie du Muy préconise un accès depuis le giratoire. Elle souhaiterait que l'option d'une desserte interne aux différentes constructions soit étudiée afin de réduire les problèmes de circulation future.

Par ailleurs, l'interdiction d'un « tourne à gauche » n'est pas suffisante.

6.33 L'intégration paysagère

Elle gagnerait à refléter la réalité du site futur afin de comprendre l'impact du projet dans son environnement.

6.34 Ressource en eau

La Mairie du Muy signale une incompatibilité du projet avec la ressource en eau de la source de Vallauray.

6.4 Département du Var

Réponse du 6 janvier 2020 ; dossier reçu le 13/11/2019

6.41 Observation concernant l'ER7

6.42 Observation relative

6.5 Chambre d'agriculture du Var

Réponse du 25/11/2019 et dossier reçu le 18/11/2019

6.51 La Chambre constate un impact du projet sur une parcelle de 2,3 ha de vignes AOP exploitées, bien que le propriétaire en place ne s'y oppose pas.

Elle demande qu'il soit prévu un accompagnement pour l'exploitant en place si une volonté de recherche de parcelles de substitution est émise.

6.52 Elle émet des doutes sur le développement d'un chai, en plus d'une usine d'embouteillage, en raison de l'interdiction de toutes constructions agricoles prévue à l'article 1 de la zone 1AUz.

6.6 Chambre des métiers et de l'artisanat

Avis favorable

6.7 DDTM 83

Pas d'observation de la Sous-Préfecture hormis le fait qu'elle signale que le jugement du TA de Toulon a annulé la délibération du conseil municipal de La Motte du 1^{er} septembre 2016 seulement en tant qu'elle approuvait le classement de deux parcelles (section A83 et A475- secteur du Plateau, propriétés de la CADPV) en zone à urbaniser 2AU. Cette décision a pour finalité de faire reclasser la zone en question en zone naturelle.

Elle émet un avis favorable pour le reste.

6.8 Commission départementale de préservation des espaces naturels et agricoles et forestiers (CDPENAF)

Elle émet un avis favorable mais attire l'attention de la commune de La Motte sur la nécessité de veiller au repositionnement des exploitants impactés.

6.9 Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon (CADPV)

Réponse du 10/12/2019 pour un dossier reçu le 14/11/2019

Avis favorable

7. Réponses de Mme le Maire de la commune de La Motte aux observations de la population et des PPA

Dans un courrier en date du 15 octobre 2020, Mme le maire de la commune de La Motte présente diverses observations structurées de manière thématique en réponse au procès verbal de synthèse qui lui a été transmis par la voie numérique (document joint au présent rapport).
Celles-ci peuvent se résumer comme suit.

7.1 Concernant la consultation en ligne des documents

La commune a mis en œuvre toutes les possibilités techniques possibles à sa disposition pour faciliter la lecture des documents sur le site internet de la mairie. Toutefois, la commune ne peut intervenir quant à la qualité des connexions internet des habitants, qui n'est pas une de ses prérogatives. Outre les dossiers en ligne et au format papier disponible en mairie, Mme BARBA, responsable du service urbanisme et en charge pour la commune du bon déroulement de l'enquête, se tenait également à la disposition des pétitionnaires pour leur envoyer les documents via un lien de téléchargement si besoin.

7.2 Concernant les observations qui ne sont pas liés à la procédure de modification n°2 :

7.21 Des pétitionnaires ont présenté des demandes de classement en zone constructible concernant certaines de leurs parcelles.

Ces demandes ne peuvent pas être traitées dans le cadre d'une procédure de modification du PLU mais doivent faire l'objet d'une procédure de révision allégée.

7.22 Par ailleurs, il convient de rappeler qu'une partie du territoire de la commune de La Motte est couvert par un PPRi qui est une servitude d'utilité publique dont la modification ne dépend pas de la commune mais du préfet.

7.23 Enfin, la commune propose de mettre un rappel dans le journal municipal quant au traitement des murs en parpaings qui ne doivent pas rester à l'état brut.

7.3 Concernant le projet de modification en lui-même

Le Conseil Municipal serait favorable pour intégrer les observations suivantes émises durant l'enquête publique :

7.31 Intégrer les nouvelles dispositions règlementaires relatives à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles prévues par l'article L151-I I du Code de l'Urbanisme dans le règlement de la zone A;

7.32 Réduire le recul à 15m par rapport à la RD47 pour les constructions à vocation d'activité.

A noter que cette disposition n'a cependant pas de sens le long de la RD25 au regard des reculs imposés par l'application du PPRi.

7.33 Réduire l'écran végétal dans l'OAP de 15 à 8 m en intégrant des modalités de plantation des arbres et arbustes permettant de veiller à l'intégration paysagère initialement recherchée ;

7.34 Ajouter 10 % d'espaces verts sur tous les lots dans l'OAP afin de réduire la densification et de limiter l'imperméabilisation du stationnement.

La part des espaces verts globaux par rapport à l'OAP sera également estimée, celle-ci ne pouvant atteindre 90% au total.

7.35 Justifier le choix de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans la périmètre de Dracénie Provence Verdon Agglomération, en comparant les disponibilités foncières et sensibilités écologiques des différents sites ;

7.36 Compléter l'évaluation environnementale sur la prise en compte du risque inondation par l'intégration d'une étude hydraulique complémentaire, celle-ci ayant été réalisée.

7.37 Il sera en outre précisé dans le projet de modification du PLU que les activités prévues par les caves d'Esclans relèvent bien des activités industrielles (usine d'embouteillage) et de bureaux.

Aucun chai n'étant prévu, il n'est donc pas nécessaire d'autoriser les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

7.38 L'avis de la MRAE porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

7.39 Le projet de modification n°2 du PLU prendra finalement en compte les observations suivantes :

7.391 Une analyse des pollutions du site et des impacts sanitaires et écologiques sera réalisée selon les dispositions réglementaires en vigueur en phase d'autorisation d'urbanisme (études d'impact notamment pouvant comprendre des analyses faune flore).

A ce stade des procédures d'aménagement, les projets ne sont pas encore totalement précisés, notamment en ce qui concerne les entreprises qui s'implanteront sur le site, ce qui ne permet pas de définir les études complémentaires qui devront être réalisées ultérieurement. Il ne convient pas à la procédure de modification du PLU d'intégrer toutes les études liées aux autorisations d'urbanisme.

7.392 L'exploitant agricole concerné par la perte de sa parcelle plantée en vignes a fait l'objet d'une proposition d'accompagnement par la commune

pour définir une compensation. Celui-ci a décliné la proposition. D'une manière plus générale, la commune est sensible aux attentes des exploitants agricoles et se tient à leur disposition pour les accompagner dans la mise en œuvre de leur projet d'extension ou de reconquête agricole.

7.393 Un PUP sera signé avec les aménageurs / constructeurs afin de veiller au raccordement des réseaux :

- vers la station d'épuration du Roucas pour le réseau d'assainissement ;
- vers la commune de la Motte pour le réseau d'eau potable.

7.394 Compte tenu de l'existence d'une carrosserie au Sud du site, les nouvelles installations industrielles se situeront à plus de 50 m de distance des premières maisons d'habitation du quartier résidentiel des Pesquières. Les nuisances sonores devraient donc être limitées.

7.395 Les accès au site ont été travaillés en amont avec le **SDIS** et le service route du département en amont de la réalisation de l'OAP. Ils intègrent donc les contraintes demandées par ces deux structures.

Un accès direct et unique sur le giratoire a été considéré comme accidentogène.

Il est précisé que l'ensemble du réseau périphérique de la commune du Muy souffre de congestion aux heures de pointe, en lien avec l'utilisation dominante de la voiture individuelle. Le projet contribuera évidemment à augmenter le trafic dans ce secteur mais cela pourra permettre également de limiter les déplacements plus longs en rapprochant les emplois des pôles de vie de La Motte et du Muy.



Bernard ROUSSEL

Commissaire enquêteur