

Projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de  
Montfort Sur Argens (83)

Enquête publique du 14 novembre au 13 décembre 2019

**Analyse des observations du public**

1 - Généralités :

Le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Montfort Sur Argens a été présenté dans un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire de la commune (articles L. 1512 et L. 1513 du code de l'urbanisme).

Ce PLU, construit un projet d'aménagement et de développement avec une vision globale pour les dix ans à venir dans le respect de l'environnement.

Il s'agit d'un projet d'intérêt général, qui s'appuie :

- Sur un document réglementaire qui gère le droit du sol,
- Ainsi qu'un document d'ensemble élaboré en concertation avec la population et les Personnes Publiques Associées (P.P.A).

Le maître d'ouvrage, dans son projet, préserve le patrimoine de sa commune et l'identité provençale de son territoire, au sein de la Provence Verte, tout en mettant en place les conditions de rénovation, de modernisation et de développement de la commune, avec notamment ses projets :

- Redynamiser le coeur de village en s'appuyant sur la création de trois OAP.
- Créer de l'éco tourisme par l'aménagement de 2 STECAL
- Préserver l'agriculture facteur déterminant de la commune, tout en ayant le soucis de rationaliser la consommation de l'espace. Son plan d'aménagement s'établit au regard de l'intérêt général et du bien vivre public en y intégrant les conditions de mixité sociale.

Ce projet important et significatif sur le développement des territoires de la commune de Montfort Sur Argens a suscité l'intérêt de la population locale.

Il est à noter que le plan local d'urbanisme, projet politique du maître d'ouvrage, est un document prospectif élaboré pour prévoir, anticiper et orienter les évolutions du territoire de la commune (ici pour 10 ans).

Le plan local d'urbanisme n'est pas un document figé dans le temps.

Il pourra encore évoluer, soit par exemple pour corriger des dispositions qui n'apparaîtraient pas pertinentes à l'application, soit pour permettre la réalisation de projets ponctuels, non prévus dans cette deuxième révision.

## 2 - Rôle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur apprécie l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à l'enquête. Il lui est demandé d'examiner de manière objective toutes les opérations liées au projet, puis de donner son avis personnel et motivé.

Le commissaire enquêteur, durant l'enquête et ses permanences, a veillé à ce que le public :

- ait une connaissance complète du projet,
- bénéficie d'une écoute attentive.

Pour répondre à l'affluence des cinq permanences de l'enquête, tous les créneaux horaires ont été dépassés.

Il convient d'indiquer que le public a pu participer à l'enquête publique par voie électronique et adresser des courriels. Certains d'ailleurs sont venus également en plus du courriel échanger avec le CE lors des permanences.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris connaissance du bilan de la consultation publique ouverte depuis 2017, étudie toutes les pièces du dossier d'enquête et particulièrement le **Rapport de Présentation**, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** et les **3 Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Il évalue, ainsi, les enjeux et les futures orientations de l'aménagement et du développement du territoire de la commune.

Le commissaire enquêteur vérifie avec les avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées, que les exigences d'urbanisme et environnementales du projet respectent les conditions légales et réglementaires.

L'examen de tous les avis des P.P.A. indique que globalement le projet est cohérent pour juguler et maîtriser le développement de la consommation foncière et pour protéger et préserver des zones Agricoles et Naturelles ainsi que le patrimoine historique du village de Montfort Sur Argens.

Des remarques, ont été émises par les divers PPA, incluant deux avis défavorables. Le tableau comporte les réponses effectuées par le maître d'ouvrage.

Le Commissaire Enquêteur s'appuie sur les enjeux et contours du projet qui sont soumis à examen dans les avis des P.P.A.

Le tableau joint rappelle toutes les préconisations émises.

Il est à noter que le CE émet deux réserves concernant la Stecal NSTB et la zone 2AUB, qui font l'objet également d'avis défavorable de la sous préfecture.

(Réserves liées aux risques incendie)

Il vérifie la cohérence, des orientations et des buts recherchés actés dans le PADD et les 3 OAP, avec l'application des règles de l'urbanisme et de l'environnement.

A ce titre, le Commissaire Enquêteur a effectué plusieurs visites sur le terrain et interrogé les services de la préfecture (SDIS, DDTM), concernant le risque incendie évoqué ci-dessus;

3- Synthèse des observations du public et du contenu des réponses apportées.

Document joint :

**Tableau récapitulatif des interventions du public / avis du CE**

Les observations du public, se traduisent dans leur majorité par des demandes de zonage et de découpage qui auraient pour conséquence de changer la destination des sols.

Les demandes s'articulent autour de trois orientations privées.

-Certains déplorent la modification de zonage de leur parcelle car ils perdent la possibilité antérieure de constructibilité.

-D'autres perçoivent des nuisances dans les OAP du Moulin ou des Lombardes.

- D'autres encore souhaitent pouvoir construire ou étendre leur surface de plancher dans des zones dont le règlement ne le permet pas.

Aucune observation du public ne remet en cause les conditions légales ou réglementaires du projet de révision du PLU.

Quelques propriétaires, au regard de la révision N° 2 du PLU en cours, se qualifient de lésés .

Ils ont des difficultés à prendre en compte les décisions du maître d'ouvrage qui visent à obtenir, dans l'intérêt général, un équilibre entre le développement de la consommation foncière, la volonté affichée de dynamiser le coeur de village, de limiter la densité foncière dans les zones éloignées et le soucis également de préserver les zones Agricoles et Naturelles.

Le maitre d'ouvrage doit également faire face dans son projet, au risque lié au ruissellement des eaux pluviales en limitant les surfaces à bâtir.

Il ne doit pas négliger dans son projet les contraintes du risque incendie et limiter ainsi les surfaces à bâtir trop proches des massifs forestiers.

De plus, ce n'est pas parce que le terrain n'est plus cultivé, ou moins arboré, qu'il ne doit pas être classé en zone A ou N.

Ces classements constituent un enjeu majeur pour l'environnement, celui d'anticiper l'aménagement et le développement du territoire communal sur dix ans.

Les propriétaires ont également des difficultés à intégrer les contraintes légales et réglementaires, qui sont imposées au maitre d'ouvrage dans ce type de projet:

- Gestion prospective et rigoureuse pour l'avenir
- Respect des choix de l'aménagement de l'espace et de l'habitat en cohérence avec les densités préconisées par le SCOT de la Provence Verte.

- Respect de la mixité sociale, et des enjeux environnementaux.
- Soucis de prendre la mesure des risques de ruissellement au sein de sa commune.
- Prise en compte du risque incendie en appliquant les recommandations du SDIS, et limiter ainsi les constructions isolées.

Dans toutes ses orientations, le maître d'ouvrage engage sa responsabilité politique et morale.

Pour chaque question du public ayant un rapport avec la défense, la préservation, l'amélioration de leur patrimoine j'ai eu le soucis de donner mon avis en :

- Vérifiant qu'il n'y avait pas d'atteinte à l'existence des biens, (protection de l'intérêt individuel)
- Prenant en compte la volonté communale (respect de l'intérêt collectif) exprimé dans le projet de révision du PLU.

Ainsi, dans certains cas, le C.E. a été amené à donner une suite défavorable aux souhaits et aux attentes des personnes ayant participé à l'enquête. Cependant, dans tous ses avis, il a pris la mesure du ou des impacts de chaque situation.

De surcroît, il a été particulièrement attentif, dans l'esprit de sa mission, à ce que l'intérêt général et l'utilité publique soient préservés, et à ce que les obligations légales et réglementaires soient respectées.

Le commissaire enquêteur souligne la volonté du maître d'ouvrage de tenir compte dans son découpage des contraintes liées aux risques de ruissellement et d'incendie.

- La zone Du Clon, zone trop densifiée, avec une voirie trop étroite, un réseau d'eau saturé qui ne permet plus une augmentation non maîtrisée en matière de construction.
- La zone du Castéou-Rignaou, qui est trop proche du milieu forestier, et qui présente un risque incendie trop important.

- La zone Belle Vue / les Brouadettes au terrain argileux, qui présente un ruissellement important, en générant un risque élevé pour les habitations situées en contre-bas. Les fortes pluies du 23 novembre (pendant l'enquête et lors de la permanence) ont fait apparaître que les secteurs Belle Vue / Brouadettes, le Cadeton ont été fortement impactés par ces intempéries.

Le règlement du projet de révision n°2 du PLU et le découpage des zones par le maître d'ouvrage, doivent déterminer et fixer les orientations et les règles nécessaires du projet territorial, tout en prenant en compte les réalités du terrain et les risques naturels et géologiques.

Le maître d'ouvrage a du faire des choix importants concernant ce nouveau zonage en prenant en compte les risques de ruissellement ainsi que le risque majeur incendie.

Les dernières intempéries et le dernier incendie renforce le maître d'ouvrage dans ses choix.

Le maître d'ouvrage, dans un territoire fortement marqué par son relief et son cachet naturel, a intégré les risques et les nuisances liés essentiellement aux feux de forêt ( la commune a subi à cet égard plusieurs feux de forêt dont le dernier remonte à 2016).

La majorité des conditions demandées par les services de l'état et du département vont être réalisées avant l'approbation du projet.

Les avis des PPA et notamment de l'état émettent un avis défavorable concernant la STECAL NSTB et ne sont pas favorables à la zone 2 AUB pour l'accueil futur de la population en raison du risque incendie.

Le Commissaire Enquêteur a formulé deux réserves qui devront être levées par le maître d'ouvrage .CF tableau des préconisations des PPA.

Total des observations par thème :

Demande de maintien du zonage précédent : 10

Demande de changement de zonage : 10

Demande d'information ou remarques sur le règlement : 11

Observations qui ne relèvent pas du projet : 2

Avis Favorable : 2

Ci joint tableau des observations du public du Commissaire Enquêteur.

Le 02/01/2020 le Commissaire Enquêteur reçoit en AR de la part du maitre d'ouvrage et de son bureau d'étude des réponses techniques faisant références :

- au code de l'urbanisme
- au règlement du projet de révision n°2 du PLU.

Les réponses apportées sont consécutives à la réception par le maitre d'ouvrage du PV de synthèse remis par le Commissaire Enquêteur.

Le délai légal de réponse a été respecté.

Ces réponses sont annexées au PV d'enquête et ne remettent pas en cause les avis du CE.

Elles permettent d'avoir un éclairage supplémentaire sur les réponses apportées au public par le Commissaire Enquêteur.