

Département du VAR

Commune de Saint-Antonin du Var

Projet de modification de droit commun n°3 du
Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT D'ENQUETE
&
CONCLUSIONS

Enquête publique du 4 octobre au 7 novembre 2023

Commissaire enquêteur : Serge LESCOVEC

Dossier N° E22000071/83

Table des matières

1	Généralités	4
1.1	Objet de l'enquête	4
1.2	Cadre juridique	4
1.3	Historique	4
1.4	Concertation	4
1.5	Dossier d'enquête	4
2	Déroulement de l'enquête	5
2.1	Commissaire enquêteur	5
2.2	Organisation de l'enquête	5
2.2.1	Réunion préalable.....	5
2.2.2	Durée	5
2.2.3	Dossiers et registres.....	5
2.2.4	Permanences	5
2.2.5	Information du public	6
2.2.6	Procès-verbal de synthèse des observations.....	6
2.2.7	Réponse du Maire au procès-verbal de synthèse.....	6
3	Analyse des observations du public	7
3.1	Préambule	7
3.2	Observations formulées et réponses.....	7
	Personnes publiques associées (PPA)	12
3.2.1	Personnes Publiques Associées notifiées	12
3.2.2	Avis de la CDPENAF.....	12
3.2.3	Avis de la DDTM.....	13
3.2.4	Avis DPVA.....	14
3.2.5	INAO	14
3.2.6	Avis de la Région.....	14
3.2.7	Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	14
3.2.8	Avis de l'ARS.....	15
4	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	17

ANNEXES :

1. Bilan concertation suite à la réunion publique du 7 septembre 2023
2. Copie des observations portées au registre
3. Courrier électronique de M Pascal VOLPI
4. Courrier électronique de « l'Association Saint Antonin Notre Village »
5. Document remis par Mme Christine CLERGUE et M Olivier MAGENDIE
6. Documents remis par M Thierry SLUTA (papier uniquement)
7. Réponse du Maire aux observations

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

La commune de Saint Antonin du Var a lancé le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme qui a pour objet de :

- Mener une réflexion sur les zones insuffisamment équipées en matière de réseau incendie,
- Mener une réflexion pour maintenir des espaces non imperméabilisés et poser des règles pour la gestion du pluvial à la parcelle,
- Réécrire les règles relatives à l'assainissement dans certaines zones,
- Reformuler certaines dispositions qui manquent de clarté pour faciliter la lecture et la compréhension par les pétitionnaires et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation,
- Revoir les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Supprimer les emplacements réservés (ER) réalisés, modifier et ajouter des ER,
- Apporter des corrections de zonage : suppression de secteur Nt de la zone N, prise en compte de décisions de justice et identification graphique de bâtiments pouvant faire l'objet de restauration ou de changement de destination.

1.2 Cadre juridique

Cette modification du PLU s'inscrit notamment dans le respect des documents suivants :

- Le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-36 et suivants qui précisent les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants qui définissent les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique ;
- L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

1.3 Historique

1. Elaboration du PLU approuvée par délibération du 23 avril 2012
2. Modification n°1 simplifiée approuvée par délibération du 19 juin 2013
3. Modification n°2 de droit commun approuvée par délibération du 13 mai 2015

1.4 Concertation

Le dossier de modification du PLU a été mis à la disposition du public du 19 juin 2023 au 7 septembre 2023. Une réunion publique a été organisée le 7 septembre 2023, le bilan de cette concertation figure en annexe 1.

1.5 Dossier d'enquête

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- Exposé des motifs des modifications apportées,
- Orientations particulières d'aménagement,

St Antonin du Var – Projet de modification de droit commun n°3 du PLU

Enquête publique du 4 octobre au 7 novembre 2023 - Dossier N° E22000071/83

- Règlement : Pièce écrite
- Règlement : Pièces graphiques (Plan loupe village, Plan Nord, Plan Sud)
- Liste des emplacements réservés (ER).

Le commissaire enquêteur estime que le dossier contient toutes les pièces nécessaires à la bonne information du public.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Commissaire enquêteur

M Serge LESCOVEC a été désigné commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n°E22000071/83 en date du 17 janvier 2023.

2.2 Organisation de l'enquête

Le Maire de Saint-Antonin du Var, par arrêté du 12 septembre 2023, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune.

2.2.1 Réunion préalable

Le dossier soumis à l'enquête publique a été remis, sous format papier, au commissaire enquêteur le 14 septembre 2023 en mairie et commenté par M le Maire, Mme Vanessa SAIGNES (Secrétaire Générale) et Mme Bernadette GENIS D'ARCY (Service Urbanisme).

2.2.2 Durée

L'enquête s'est déroulée du 4 octobre à 8h30 au 7 novembre 2023 à 12h00.

2.2.3 Dossiers et registres

Le dossier et le registre d'enquête, préalablement paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à disposition du public en Mairie de Saint-Antonin du Var durant toute la durée de l'enquête publique.

Par ailleurs, ces dossiers étaient consultables dans leur version dématérialisée sur le site internet de la commune, à l'adresse : <https://www.saintantoninduvar.com/Infos-Pratiques.aspx#urbanisme> .

Le public pouvait également déposer ses observations, propositions et contre-propositions :

- Par courrier postal à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur Mairie de Saint Antonin du Var, Route d'Entrecasteaux, 83510 Saint Antonin du Var ;
- Par courriel à l'adresse : sadv3plu@gmail.com .

2.2.4 Permanences

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, en mairie de St Antonin du Var, les jours et horaires suivants :

- Mercredi 04 octobre 2023 de 8 h 30 à 12 h 00 (ouverture de l'enquête)
- Jeudi 19 octobre 2023 de 8 h 30 à 12 h 00
- Jeudi 26 octobre 2023 de 8 h 30 à 12 h 00
- Mardi 07 novembre 2023 de 8 h 30 à 12 h 00 (clôture de l'enquête)

St Antonin du Var – Projet de modification de droit commun n°3 du PLU
Enquête publique du 4 octobre au 7 novembre 2023 - Dossier N° E22000071/83

2.2.5 Information du public

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux :

- « La Marseillaise » des 15 septembre et 6 octobre 2023 ;
- « Var Matin » des 17 septembre et 8 octobre 2023.

L'avis au public a également été affiché sur les quatre panneaux d'affichage (sécurisés) de la commune de St Antonin du Var (chemin de la caravane, chemin de la source, lieu-dit Masseboeuf et hameau de la Mentone).

2.2.6 Procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis à M le Maire le 15 novembre 2023 à 14h

2.2.7 Réponse du Maire au procès-verbal de synthèse

Je l'ai reçue par messagerie le 30 novembre 2023.

Il figure en annexe et j'ai inséré chaque réponse dans le corps du rapport ci-après.

3 Analyse des observations du public

3.1 Préambule

Durant la période du 4 octobre au 7 novembre 2023 inclus, treize personnes se sont exprimées dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

- 10 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses permanences et ont apposé une observation manuscrite sur le « Registre d'enquête publique » dont une copie figure en pièce jointe ;
- 2 messages ont été envoyés sur la boîte mail, dont un remis et commenté lors d'une permanence.

3.2 Observations formulées et réponses

O1 – le 4 octobre 2023 – M Nicolas GHIGO souhaite que la parcelle de Castellane n°403, ainsi que la parcelle des Simons n°698 soient constructibles.

Observation O1 : Cette demande de classement de parcelles non constructibles en parcelles constructibles est hors cadre d'une procédure de modification de droit commun et relève d'une révision du PLU.

La même réponse a été faite lors de la réunion publique du 7 septembre 2023 et je ne peux que la confirmer.

M Thierry SLUGA souhaite le maintien de la possibilité de restaurer le bâtiment de « la Germane » et m'a remis de nombreux documents :

O2 – le 4 octobre 2023 – M Thierry SLUGA considère que des murs porteurs en élévation existent encore et sont suffisants. Il a laissé un dossier comprenant :

- Un justificatif de l'existence légale de ce bâtiment,
- Une étude de faisabilité de « Sud Structure »,
- Un contrôle de surface établi par un géomètre expert,
- Des photos,
- Un extrait de plan cadastral,
- Avis SPANC du 15 septembre 2021,
- Réponse ENEDIS du 4 juillet 2022,
- Avis du Laboratoire Départemental d'Analyse et d'Ingénierie du Var sur la potabilité de l'eau en date du 22 septembre 2022,
- Avis du SDIS du 25 novembre 2022.

C1 – le 19 octobre 2023 - M Thierry SLUGA a déposé des documents complémentaires :

- Existence légale du bâtiment de « la Germane »
- PADD du 13 mai 2015
- Document de la DDTM du Var sur la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- 4 photos récentes avec commentaires.

C2 – le 26 octobre 2023 – M Thierry SLUGA a déposé des documents complémentaires :

- Copie du retrait et refus de permis de construire n°PC08315419K008

Observations O2/C1 et C2 : Le bâtiment de la Germane a fait l'objet d'un jugement, pris en compte dans la présente procédure de modification, raison pour laquelle son identification a été supprimée.

L'ordonnance du TA de Toulon n°1904533 du 14 janvier 2020 considère que le bâtiment est une ruine, ce que conteste M Sluga. Il lui appartient donc de poursuivre ses expertises. Je ne me prononce pas sur une procédure en cours.

O3 - le 4 octobre 2023 – Mme Christine CLERGUE et M Olivier MAGENDIE demandent la suppression de l'ER28 :

- Une lettre d'observation a été déposée en mairie le 26 octobre 2023 (avant l'enquête)
- Une lettre est remise au commissaire enquêteur

O6 – le 19 octobre 2023 – M Alain MANIGA au sujet de l'ER28 ; Il n'est pas d'accord avec le maintien de cet ER et indique qu'il a déjà déposé sur un cahier en mairie début juillet (avant enquête publique).

Observations O3, O6 et O7 : Suite à la concertation du public en amont de l'enquête publique, la commune a décidé de supprimer l'ER28. Ce point était précisé dans le bilan de la concertation.

Je suis très favorable à la suppression de l'ER28.

O4 – le 4 octobre 2023 – M Henri PHILIPPE demande des renseignements sur le hameau de « La Mentone », il souhaite savoir si les jardins restent bien en zone inconstructible.

Observation O4 : Les jardins du hameau de la Mentonne restent inconstructibles.

Pas d'observation, il me semble important de préserver ces jardins.

O5 – le 19 octobre 2023 – M Anthony GIADINA demande des informations sur les changements de règles impactant le secteur « Roselières ». Il a consulté le règlement et notamment celles concernant les clôtures (p56) sans émettre de remarque.

Observation O5 : Pas de remarque spécifique formulée. Pas de réponse à formuler.

Je n'ai rien à ajouter...

CEL2 – courriel du 6 novembre 2023 - Association SANV

M Frédéric DELHINGER et Mme Marie-Cécile GARIBO sont venus le lendemain pour me remettre une version papier de leur remarques et propositions.

07 – le 7 novembre 2023 – Association SANV – M Frédéric DELHINGER et Mme Marie-Cécile GARIBO

Remise et commentaires du document envoyé par courriel le 6 novembre 2023 (CEL2); points abordés + résumé (se référer au document en annexe 3) :

St Antonin du Var – Projet de modification de droit commun n°3 du PLU
Enquête publique du 4 octobre au 7 novembre 2023 - Dossier N° E22000071/83

- ER24 : Pourquoi supprimer cet ER et supprimer la zone Nt ?
- ER28 : Quel projet ? « Projet de logement participatif ou inclusif et activités de services, équipements publics ou d'intérêt collectif » qu'est-ce que cela veut dire ? Quel financement ?
- ER29 : idem ; Quels sont les critères retenus pour créer ces 2 ER ?
- Point principal porte sur les ER28 et 29, ils proposent d'utiliser le bâtiment de l'ex coopérative agricole.
- Création de l'article 7 « gestion du pluvial » : *Nous partageons totalement le constat actuel qui dit que les pluies torrentielles ne sont plus une exception et vont plutôt devenir la règle. Il faut donc prendre les dispositions pour limiter les risques d'inondation.*
- Création de l'article 8 : « aberrant il faut se protéger des pollueurs !! »
- Modifications apportées aux règles d'implantation des constructions : piscines, imperméabilisation, etc.

Observation 07 :

- portant sur l'ER24 et le secteur Nt, l'ER28 et l'ER29.
 - ER24 et secteur Nt : L'ER n°24 correspond à un projet touristique localisé dans un secteur Nt de la zone N. Le PLU approuvé compte 3 secteur Nt, Sur l'un d'entre eux, la municipalité a engagé les réflexions pour son aménagement. Les deux autres secteurs Nt sont donc supprimés et l'ER 24 également, car il n'a plus raison d'être.
 - ER 28 : ER supprimé, vu précédemment.
 - ER29 : Lors de la concertation publique et en particulier lors de la réunion publique qui s'est déroulée le 7 septembre 2023, le public s'est montré favorable au positionnement de l'ER29. Il s'agit ici d'une opportunité pour la commune d'acquérir cette parcelle, positionné stratégiquement pour la mise en place d'un équipement communal. Rien n'est défini pour l'heure concernant cette parcelle. Des réflexions hors cadre du PLU et de la présente procédure sont en cours concernant diverses thématiques communales dont le devenir de la cave coopérative.
- portant sur l'article 8 des dispositions générales du règlement. Il s'agit ici d'une obligation réglementaire (arrêté préfectoral et code rural et de la pêche maritime) qui s'applique avec ou sans mention dans le PLU.

L'« Association Saint Antonin Notre Village » soulève de nombreuses questions en essayant d'y apporter des solutions. Il me paraît clair que la procédure de modification de droit commun n'est pas complètement adaptée. Les réponses apportées par M le Maire me semblent donc suffisantes.

08 – le 7 novembre 2023 – Mme Florence PAUL CAMAIL, architecte (Carcès)

Ses observations portent sur des modifications du règlement et souhaite avoir des évolutions et des précisions :

Sur les zones N et A en particulier :

- Annexes (art2) : leur surface serait limitée à 50m² au lieu de 80m², ce qui lui paraît peu ; de plus il serait utile de préciser ce qu'est une annexe et si les surfaces annexes existantes sont comptabilisées.

St Antonin du Var – Projet de modification de droit commun n°3 du PLU

Enquête publique du 4 octobre au 7 novembre 2023 - Dossier N° E22000071/83

- Implantation des constructions (art8) : le schéma concept impose une distance de 20m maximum, elle propose de passer à 50m
- Piscines : limitation à 32m², elle souhaite que ce soit 50m²

Observation O8 : La réduction de la consommation de l'espace et à terme la « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE » (loi climat et résilience de 2021) passent, entre autres, par la réduction de l'emprise au sol des annexes dans les zones A et N.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme précise que les dispositions du règlement du PLU qui autorise les extensions et annexes des habitations existantes dans ces zones, sont soumises pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La commune a présenté ces dispositions le 28 juin 2023 et a reçu un avis favorable de la CDPENAF. Une évolution de cette disposition (qui serait vraisemblablement refusée) devrait faire l'objet d'une nouvelle saisine de la CDPENAF et des autres PPA. Cette demande ne sera donc pas prise en compte.

La réponse de M le Maire est tout à fait conforme à l'esprit, mais aussi aux exigences de la limitation de la consommation des espaces naturels.

CEL1 – courriel du 9 octobre 2023 – M Pascal VOLPI

« Concernant les constructions en limite ou à 4 mètres ; y-aura t'il une modification?

Construire en limite de propriété est compliqué s'il existe une clôture, une haie et une petite construction chez le voisin.

Le crépis de la construction (garage) en limite est quasiment impossible à réaliser : générant un refus de conformité.

J'en ai subi les conséquences.

J'espère que ce problème sera pris en compte. »

Observation CEL1 : L'évolution du règlement des articles 7 des zones U, AUc, N et A permet d'apporter de la souplesse dans l'implantation des annexes qui peuvent s'implanter librement vis-à-vis de la limite séparative. La nouvelle rédaction se base sur la proposition de formulation communiqué par l'agglomération (DPVA).

Le mur en limite séparative doit être aveugle. Effectivement, il est nécessaire que les murs ne soient pas « bruts ». L'impossibilité relevée par le pétitionnaire n'est certainement pas généralisable à tous les cas de figures mais il est intéressant de le noter et d'être vigilant sur ce point.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

CEL3 – courriel du 11 novembre 2023 – Mme et M FIORENTINO

Ce message reçu hors délai n'est donc pas recevable dans le cadre de l'enquête publique ; je le transcris ci-dessous pour information de M le Maire :

« La modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant pour objet de mener une réflexion sur les zones insuffisamment équipées en matière de réseau incendie.

Nous voudrions signaler le manque d'équipements en matière de réseau incendie au niveau du Hameau de Mentone / Chemin de Salgues. Il existe un certain nombre d'habitations et il ne nous semble pas avoir vu de bouches d'incendie.

Un surpresseur qui amène l'eau au Hameau a été installé au mois de juillet 2023 et des travaux de réfection de la chaussée sont prévus. Il serait opportun d'en profiter pour installer au moins deux bouches à incendie : une à l'entrée du Hameau et une autre à la sortie du Hameau, à l'intersection du Chemin de Salgues pour desservir toutes les habitations aux alentours sachant qu'il y a des espaces boisés »

Observation CL3 : la commune prend note de ces remarques (hors cadre de la procédure de modification du PLU).

Personnes publiques associées (PPA)

3.2.1 Personnes Publiques Associées notifiées

	Date d'envoi des courriers de notification *	Avis émis par les PPA	Absence d'avis
État Préfet	1 ^{er} juin 2023		
DDTM	1 ^{er} juin 2023	11 août 2023	
CDPENAF	25 mai 2023	12 juillet 2023	
Conseil Régional PACA	1 ^{er} juin 2023	9 juin 2023	
Conseil Départemental	1 ^{er} juin 2023		
Chambre de Commerce et d'Industrie	1 ^{er} juin 2023		
Chambre des Métiers	1 ^{er} juin 2023	22 juin 2023	
Chambre d'Agriculture	1 ^{er} juin 2023		
Institut National des Appellations d'Origine	1 ^{er} juin 2023	3 juillet 2023	
Centre Régional de la Propriété Forestière	1 ^{er} juin 2023		
DPVA	1 ^{er} juin 2023	10 juillet 2023	
En l'absence d'un SCOT exécutoire :			
Syndicat mixte Provence Verte Verdon	1 ^{er} juin 2023		
Communauté de communes lacs et gorges du verdon	1 ^{er} juin 2023		
Communauté de communes Cœur du Var	1 ^{er} juin 2023		
Communes limitrophes :			
Mairie de Villecroze	1 ^{er} juin 2023		
Mairie de Flayosc	1 ^{er} juin 2023		
Mairie de Lorgues	1 ^{er} juin 2023		
Mairie du Thoronet	1 ^{er} juin 2023		
Mairie d'Entrecasteaux	1 ^{er} juin 2023		
Mairie de Salernes	1 ^{er} juin 2023		

3.2.2 Avis de la CDPENAF

Avis favorable simple, sous réserve d'annexer au PLU une fiche descriptive pour chaque bâtiment concerné par un changement de destination dans le PLU (parcelle, superficie, date du bâti, photographies de l'architecture).

Le changement de destination identifié est supprimé.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

3.2.3 Avis de la DDTM

Urbanisme et aménagement : Il n'est pas démontré dans le document que les évolutions proposées du règlement améliorent la mise en œuvre du PADD ;

Comptabilité avec le PADD

La DDTM recommande d'indiquer évolution, par évolution, le lien entre PADD et Modification du PLU. A noter que l'exposé des motifs précise que les évolutions du règlement du PLU sont compatibles avec les orientations générales du PLU conformément au code de l'urbanisme.

L'exposé des motifs sera complété sur ce point.

Changement de destination du bâtiment agricole au lieu-dit le Collet : justificatifs demandés ;

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Suppression de l'identification

Règlement zone A et N : estimation de la consommation d'espace à préciser ;

Règlement des zones A et N

La DDTM recommande d'estimer les emprises au sol qui pourraient être construites en A et N avec la règle modifiée du PLU pour les annexes, extensions et piscines. L'exposé des motifs sera ainsi complété :

« Une cinquantaine de constructions en zone A et N (et leurs secteurs) pourraient bénéficier d'une annexe et/ou d'une extension. L'estimation haute des possibilités serait de maximum

Piscines : $32\text{m}^2 \times 50 \text{ maisons} = 1600 \text{ m}^2$

Annexes : $50 \text{ m}^2 \times 50 \text{ maisons} = 2500 \text{ m}^2$

Extension : 50m^2 (superficie des extension arbitraire) $\times 50 \text{ maisons} = 2500\text{m}^2$

Soit un postulat de maximum un hectare de nouvelles artificialisations sur l'ensemble des 1675 ha de zones A et N (soit moins de 0,06% des zones A et N) ».

Défense incendie : mesures à préciser (cf prescriptions du SDIS).

Défense incendie

La DDTM demande de prendre en compte les préconisations du SDIS.

Les recommandations seront prises en compte.

Les réponses de M le Maire me semblent conformes aux exigences de la DDTM. Je note simplement que la remarque sur l'ancienneté du PLU est justifiée et que sa révision serait opportune.

3.2.4 Avis DPVA

Avis favorable.

Recommandations :

- Maintenir l'obligation de raccordement du hameau de Masseboeuf et son extension au réseau collectif d'assainissement des eaux usées,
- Étudier, en lien avec la Chambre d'Agriculture du Var, un assouplissement encadré des critères de définition de l'exploitation agricole pour les jeunes exploitants qui démarrent leur activité,
- Interdire expressément les puits et forages lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable,
- Limiter le rayon d'implantation et la surface des panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N, Compléter l'article 7 du règlement de chaque zone pour y autoriser les travaux d'isolation par l'extérieur.

Les Orientations particulières d'aménagement doivent préciser l'existence du réseau collectif et indiquer que les nouvelles constructions devront s'y raccorder, ce qui sera fait avant approbation.

Concernant le critère de 2 SMA : il s'agit d'un critère de la Chambre d'agriculture/pas d'évolution.

Adaptation des règles d'implantation en limites séparatives pour les isolations par l'extérieur : cette règle sera adaptée pour autoriser l'isolation par l'extérieure.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

3.2.5 INAO

Pas de remarque.

3.2.6 Avis de la Région

Pas de remarque.

3.2.7 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Avis favorable.

3.2.8 Avis de l'ARS

Observations à prendre en compte :

- Eau potable : L'article AUd4 le raccordement doit être obligatoire
- Risque vectoriel / moustique : rajouter à l'article 7 la mention « hermétique aux insectes »
- Air et pollens : prendre en compte les recommandations de l'ANSES de 2014 ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aérobiologique préconisant notamment de diversifier les plantations et d'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Eau potable

En zone AUd : raccordement à l'eau potable obligatoire : Une évolution du PLU suite à cette demande a été réalisée dans la version transmise aux PPA et mise à l'enquête publique (article AUd4).

Moustiques

Dans l'article 7 des dispositions générales, l'ARS souhaite que soit ajoutée la mention « hermétique au passage des insectes » pour les systèmes de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin.

Réponse favorable à la demande => modification de l'article 7 des DG.

Air et Pollens

L'ars demande que le règlement précise que les plantations d'espèces allergisantes sont à éviter.

Réponse favorable à la demande => modification de l'article 13 de toutes les zones.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

Fait à Flayosc le 13 décembre 2023

Serge LESCOVEC, Commissaire Enquêteur.



4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu la décision n° E22000071/83 en date du 17 janvier 2023 de Madame la Présidente du Tribunal

Vu l'arrêté n°2023.912 du 12 septembre 2023 de M le Maire de Saint-Antonin du Var prescrivant une enquête publique concernant la modification n°3 de droit commun du PLU de Saint-Antonin du Var,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.123-1 et suivants,

Vu le dossier constitué de documents techniques inventoriés dans le rapport d'enquête conformément aux dispositions de l'article L.123-1,

Vu l'avis conforme n°CU-2023-3444 de la MRAe Provence – Alpes – Côte d'Azur du 21 juillet 2023, qui dispense le projet d'une étude d'évaluation environnementale,

Vu l'avis des PPA et les réponses apportées par M le Maire en date du 30 novembre 2023,

Vu le registre d'enquête et les observations recueillies au cours de l'enquête par dépôt d'observations sur le registre ou par messagerie, ainsi que les réponses apportées par M le Maire en date du 30 novembre 2023,

Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** concernant la demande de « modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Antonin du Var » **PARCE QUE :**

- La publicité faite, par voie de presse, par voie d'affichage et par le site internet de la commune, a permis l'information de la population pendant toute la durée de l'enquête,
- Les dates retenues pour le déroulement de l'enquête ont respecté les délais imposés par la législation,
- Ce projet est conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme car :
 - Il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur,
 - Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - Il ne comporte pas de graves risques de nuisance,
- Les réponses apportées par M le Maire en date du 30 novembre 2023 permettent de prendre en compte les observations en lien direct avec le projet,

Compte tenu des éléments ci-dessus, le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** concernant la demande de « modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Antonin du Var »

Fait à Flayosc le 13 décembre 2023

Serge LESCOVEC

Commissaire Enquêteur



Saint Antonin du Var

Bilan de la concertation du public dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU

La délibération engageant la procédure de modification de droit commun n°3 précise les modalités de concertation préalable du public :

- Information par voie de presse, affichage ou tout autre moyen jugé utile,
- Mise à disposition d'un cahier d'observation et d'un dossier à l'accueil de la mairie.
- Organisation d'au moins une réunion publique.

Le dossier de modification du PLU a été mis à la disposition du public du 19 juin 2023 au 7 septembre 2023, soit pendant plus de 2 mois. Des affichages, sur les panneaux communaux et en mairie, ainsi que sur le site internet de la mairie.

Un livre blanc a été déposé à l'accueil de la mairie pour recueil des observations du public : **10 observations ont été déposées.**

Le public a également eu la possibilité d'envoyer ou de remettre des **courriers** à la Mairie (à l'attention de Monsieur le Maire) : **16 courriers ont été reçus.**

La concertation publique s'est terminée le 7 septembre 2023 après la réunion publique, au cours de laquelle, le projet de modification a été présenté. Un temps d'échange sous forme de « questions/réponses » a suivi, entre la commune et le public présent. Cette réunion a rassemblé près de 30 personnes.

Bilan de la concertation :

D'une manière générale, la bonne participation du public montre que les modalités d'informations ont été efficaces. Plusieurs observations (4 participations) remerciaient la commune pour son travail.

Nombreuses contributions reçues ne portaient pas sur la procédure de modification, mais sur une volonté de voir un terrain inconstructible devenir constructible (**14 demandes**). La commune a expliqué individuellement (réponse mail ou verbale), puis lors de la réunion publique, que ces demandes ne pouvaient pas faire l'objet de la procédure de modification du PLU (*procédure non adaptée*).

Plusieurs remarques écrites portaient sur les emplacements réservés, en particulier sur l'ER 28. C'est également cet ER qui a fait l'objet d'un débat pendant la réunion publique. D'une manière générale, le public est défavorable au positionnement de cet ER. Plusieurs personnes se sont dites favorables au positionnement de l'ER29.

Quelques observations, déposées dans le livre blanc, et entendues pendant la réunion publique étaient favorables au projet de modification, en particulier concernant les évolutions du règlement sur le photovoltaïque en toiture, la gestion du pluvial, la prise en compte du risque incendie et la réglementation de la taille des piscines. Une personne a indiqué qu'il aurait été intéressant de réglementer l'emprise et le volume des piscines.

Une demande (reçue par courrier) porte sur les clôtures autorisées et interdites et en particulier sur une demande de modification de la règle des clôtures pour autoriser la création d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

Pendant la réunion publique, les échanges ont également porté sur des thématiques variées (haie antidérive de phytosanitaires, largeur des voies existantes, équipements de défense incendie, règlement des lotissements) et en particulier sur le projet de centre de santé ou de maison non médicalisée (type les Senioriales) et sur l'avenir de la cave coopérative. Monsieur le Maire a répondu techniquement et politiquement sur ces sujets qui ne relèvent pas de la procédure de modification du PLU.

En conclusion, les modalités de concertation du public définies dans la délibération qui a engagée la procédure ont été respectées et ont été suffisantes pour faciliter la participation et l'information du public. Suite à la concertation du public, la commune prend note de la demande de **suppression de l'ER 28** et valide la possibilité de réaliser des **clôtures** constituées d'un mur bahut, surmonté d'un grillage.

Ces deux points seront pris en compte pour l'approbation de la modification du PLU par le conseil municipal, après l'enquête publique.

PRÉFECTURE de VAR

COMMUNE de Saint-Antonin du Var

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour :

☐ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)☐ CARTE COMMUNALE(1) ☐ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT☐ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.☐ AUTRES : _____

relatif à : Modification n°3 de Droit Commun

(1) Cocher la case correspondante

OBJET DE L'ENQUÊTE

Modification n°3 de Stat Commun du PLU
de St Antonin du Var

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° _____ en date du : 12/07/2023

de Monsieur le Maire de : St ANTONIN du VAR

☒ (1)

de Monsieur le Préfet de :

☐ (1)

Président de la**commission d'enquête :**

Membres titulaires :

M.

qualité

M.

qualité

M.

qualité

M.

qualité

M.

qualité

Membres suppléants :

M.

qualité

M.

qualité

M.

qualité

M.

qualité

Durée de l'enquête :

Date d'ouverture : Mardi 04/10/2023

Date de clôture : Mardi 07/11/2023

Siège de l'enquête : Mairie de St Antonin du VAR

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

Mardi 04/10/2023 de 8h30 à 12h00

Jeudi 18/10/2023 de 8h30 à 12h00

Jeudi 26/10/2023 de 8h30 à 12h00

Mardi 07/11/2023 de 8h30 à 12h00

Mairie de St Antonin du VAR
du lundi au vendredi 8h30-11h30
et lundi 14h00-17h00

CE REGISTRE D'ENQUÊTE

comportant : 28 feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à

**RÉCEPTION DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
OU PAR LE PRÉSIDENT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

- Le Commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête recevra le public au siège de l'enquête :

le	Mardi	04/10/2023	de	8	heure	30	à	12	heure	00
le	Jeudi	18/10/2023	de	8	heure	30	à	12	heure	00
le	Jeudi	26/10/2023	de	8	heure	30	à	12	heure	00
le	Mardi	07/11/2023	de	8	heure	30	à	12	heure	00
le	—	—	de	—	heure	—	à	—	heure	—

- Le Commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête recevra le public à (2)

le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure

- Une réunion publique ~~zette~~, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante.

(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de ...).

(3) Rayer la mention inutile.

Mardi 4/10/2023

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 9h M. GILGO Nicolas souhaite que la parcelle des Castellans n°403
(1) ainsi que la parcelle des Simons n°698 soient constructibles (cf annuaire)



- 9h30 M. SLUGA Thierry. souhaite le maintien de la possibilité de
(2) restauration du bâtiment de la Germaine qui est au PAAD et au PLU
(à ce jour). Il a laissé un dossier avec notamment la justification
de l'existence légale et une étude de Sud Structures.



- 9h50 M^{me} Christina CLERGUE (ZUNINO)

- (3) M^r Olivier MAGENDIE

Une lettre d'observation a été déposée en mairie le 26/06/2023

Une lettre est renvoyée au CE.



- 10^{he} M^r HENRI Philippe

- (4) demande d'information sur sujet
du Hameau de MERTOME



Jeudi 19/10/2023

- 8h50 M. GIADINA Antony

- (5) Demande d'information sur les changements de règle / ROSELIERS
Il a consulté le règlement et notamment celles concernant les
clôtures (p 56 du règlement)

- 8h40 M. SLUGA Thierry a déposé de nouveaux documents

(6) 2 Sluga



Jeu 13/10/2023

9440 M. Alain RANIGA au sujet de ER28

- (06) a déjà indiqué sur un cahier en main ses observations
débüt juillet

4 Aug

Jeu 26/10/2023

- (02) 9400 M. Thierry SLUDA a déposé des documents

SL

Mardi 07/11/2023

10h Association SANV Mre GARIBO MC - M. DEHINKINGER F.

- (07) Remise des Remarques sur le projet du PLU.

+CEL2

SL

mbzo Florence Paul Camail architecte Caries

- (08) florence.camail@orange.fr

Zones N et A en particulier

annexes 50 m² → base PLU 2015 → 80 m²

notion d'annexes à préciser • annexes attenantes
au bâti ?

- annexes existantes
sont cumulée ? ou pas ?

Schéma de concept 20 m insuffisant

→ préférable 50 m

piscine 32 m² → préférable 50 m²

? Est-ce que une terrasse couverte ou un garage est
une annexe ?

Conditions générales page 136 → à préciser

SL 3

Le délai d'enquête étant expiré,

Je, soussigné(e) Serge LESCOVEC

déclare clos

le(x) présent(x) registre(x) qui a (ont) été mis à la disposition du public du mardi 04/10/2023 à 8h30
au mardi 07/11/2023 à 12h00

Les observations consignées au (x) registre(x) sont au nombre de 10

de la page n° 2 à la page n° 3

En outre, j'ai reçu 2 carnets lettres ou notes écrites qui sont annexées au(x) présent(s) registre(s).

Le(x) présent(x) registre(x) ainsi que les 5 pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont
adressés par mes soins le 15 novembre 2023 à M. Serge BALDEZONI, Maire

A St Antonin de Var

le

15/11/2023

Signature



Commune de SAINT ANTONIN DU VAR <sadv3plu@gmail.com>

enquête PLU

1 message

Volpi Pascal <pascal.volpi@orange.fr>
Répondre à : Volpi Pascal <pascal.volpi@orange.fr>
À : sadvm3plu@gmail.com

9 octobre 2023 à 18:59

CEL1

Monsieur le commissaire enquêteur

Concernant les constructions en limite ou à 4 mètres ;y-aura t'il une modification?

Construire en limite de propriété est compliqué s'il existe une clôture ,une haie et une petite construction chez le voisin.

Le crépis de la construction(garage) en limite est quasiment impossible à réaliser: générant un refus de conformité.

J'en ai subi les conséquences.

J'espère que ce problème sera pris en compte.

Cordialement.

Pascal VOLPI

Association Saint Antonin Notre Village

Remarques sur le projet de modification du PLU

Nota : dans ce document les sections sur fond coloré sont des extraits du projet de modification et le section en caractères rouges sont nos questions et commentaires.

Emplacement réservé n°24

Justification : L'ER n°24 correspond à un projet touristique localisé dans un secteur Nt de la zone N. Ce projet a été abandonné par la commune, l'ER et le secteur Nt sont donc supprimés (confère chapitre « Modification des secteurs Nt »).

Pourquoi supprimer cet ER et supprimer la zone Nt ? L'équipe actuellement au conseil municipal a abandonné le projet mais qu'en sera t il pour une autre équipe ? Ce site en bordure de la piste de Euro vélo peut être considéré comme stratégique pour une activité touristique.

Emplacement réservé n°28

Justification : Sur ces terrains localisés dans la zone Ua du PLU approuvé, la commune souhaite développer un projet communal médico-social. La commune positionne par conséquent cet ER de 3454m² en vue de l'acquisition des terrains.

Quel projet médico-social ?

A priori une bonne intention mais la question est pourquoi ceci n'a t il pas été prévu lors de l'élaboration du PLU en 2012, Quand on met en place une extension des zones constructibles afin d'augmenter la population du village, il faut prévoir une extension (ou création) des services inhérents ou tout au moins prévoir les emplacements pour (comme le dit la maxime, Gouverner c'est prévoir).

Questions en suspend :

- Préempter implique acheter, quel financement prévu sur le budget communal ?
- La commune ne peut préempter que lors d'une mutation, sinon il faut mettre en place une DUP (Déclaration d'Utilité Publique), procédure onéreuse, longue.
- Projet « médico-social » implique un aménagement des locaux qui sont actuellement une habitation privée d'un certain âge donc encore un budget conséquent à prévoir.
- Il faut aussi prévoir un accès et stationnement sur la parcelle. La situation géographique n'est pas optimale sur le plan de la sécurité, située dans un virage de la départementale (l'accès par le chemin de la Tuvelière ne résout pas le problème de l'accès).
- « Projet de logement participatif ou inclusif et activités de services, équipements publics ou d'intérêt collectif »
qu'est ce que cela veut dire ?

Emplacement réservé n°29

Justification : Sur ce terrain localisé dans la zone Uc du PLU approuvé, la commune souhaite développer un projet communal de logements et/ou medico-social. Une construction est existante sur le terrain qui pourrait être support du

développement du projet. La commune positionne par conséquent cet ER de 1783m² en vue de l'acquisition de la maison et du terrain.

A peu près les mêmes remarques que précédemment.

Remarques aux 2 ER :

- A noter que notre commune n'est pas soumise à un quota de logements sociaux, (loi SRU et ALUR) nous sommes en dessous du seuil de 3 500 hab.
Donc pourquoi tout d'un coup se préoccuper de faire des logements sociaux ?
Pourquoi personne ne s'est posé cette question lors de l'élaboration du PLU en 2012 (la priorité était l'urbanisation du village pour atteindre les 1 000 hab, créer un « coeur village ») pas de création de zone d'activité tertiaire.
Conséquence, aujourd'hui notre village est devenu un village dortoir ? 140 hab secondaires/147 log
- Quels sont les critères retenus pour créer ces 2 ER ?

Pourquoi ne pas créer un ER sur la coopérative viticole ?

- Situation au centre village
- L'activité viticole a été reprise par le Château de Berne
- Cela a déjà été réalisé (ou en cours de réalisation) dans d'autres communes du VAR
Les Arcs sur Argens en 120 logements sociaux,
Lorgues en résidence médicale et logements (123 unités),
Puget sur Argens en 65 logements sociaux.

Cette solution répondra mieux aux impératifs budgétaires (budget limité) et de création de logements locatifs à prix réduits que les 2 ER pré sentis.

Création de l'article 7 « gestion du pluvial »

MISEN (<https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Eau/Mission-Inter-Services-de-l-Eau-et-de-la-Nature-MISEN>)

La mission inter-services de l'eau et de la nature (MISEN) coordonne les services de l'État et de ses établissements publics et opérateurs chargés de mettre en œuvre les politiques et polices de l'eau et de la biodiversité pour le compte de l'État.

Doctrine de la MISEN (Mis à jour le 06/06/2023)

Projets concernés par la rubrique 2.1.5.0 : rejets d'eaux pluviales Règles générales à appliquer dans le département du Var pour la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Projets concernés par la rubrique 2.1.5.0 : rejets d'eaux pluviales
Règles générales à appliquer dans le département du Var pour la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Nous partageons totalement le constat actuel qui dit que les pluies torrentielles ne sont plus une exception et vont plutôt devenir la règle.

Il faut donc prendre les dispositions pour limiter les risques d'inondation.

« Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables. »

Le fait de diviser par 2 la surface à compenser est il une incitation suffisante pour pousser à l'utilisation de matériaux perméables ?

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin.

Pourquoi ne pas imposer l'installation de gouttières sur la totalité des toits avec cuve de récupération ?

(L'eau de pluie pouvant être utilisée pour l'arrosage des plantes et utilisée, sous conditions, pour des usages domestiques, voir

<https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/article/usage-domestique-d-eau-de-pluie>)

Cette eau récupérée ne participant pas au ruissellement, l'emprise au sol du bâtiment ainsi équipée serait déduite des surface imperméabilisées.

Les eaux pluviales devront être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention/infiltration à la parcelle correctement dimensionnés.

Que veut dire « correctement dimensionné » ?

Le dimensionnement est apparemment standard 120l/m², comment a t il été établi (généralement cela nécessite une mesure d'infiltration du sol) ?

Dans l'exemple, pour une surface imperméabilisée de 150 m² il faut un système de rétention/infiltration de 18 m³ sans autre précision sur les dimensions dudit système or la capacité d'absorption n'est pas la même pour un système type dépression, tranchée ou puits.

De plus ce système ne compense que « les surfaces imperméabilisées » mais qu'en est il des surfaces naturelles mais à faible coefficient d'absorption (nature du sol argilo calcaire chez nous, pente,...) ?

Perméabilité k (m/s)		10	1	10 ⁻¹	10 ⁻²	10 ⁻³	10 ⁻⁴	10 ⁻⁵	10 ⁻⁶	10 ⁻⁷	10 ⁻⁸	10 ⁻⁹	10 ⁻¹⁰	10 ⁻¹¹
		+										-		
Granulo-métrie	homogène	gravier pur				sable pur		sable très fin			silt		argile	
	variée	gravier gros et moyen		gravier et sable			sable et argile-limons							

Le débit de fuite de ces dispositifs de rétention/infiltration pourra rejoindre le réseau pluvial lorsqu'il existe (caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet).

S'il n'existe aucun réseau pluvial comment fait on ?

Application et exceptions

Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.

Pourquoi exclure les bâtiments agricoles ? Ceci est en contradiction avec les différentes lois et règlements décrets pour protéger des risques d'inondation.

Aucune loi, réglementation, décret excluent les bâtiments agricoles de l'obligation de respecter la MISEN.

La gestion du risque inondation est l'affaire de tous.

Création de l'article 8 « application de l'article L253-7.1 du code rural et de la pêche maritime

»

Article 8 : Application de l'article L253-7.1 du code rural et de la pêche maritime

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au présent règlement)

aberrant il faut se protéger des pollueurs !!

Aucun décret n'a été publié imposant aux ERP de se protéger des pulvérisations de produits phytosanitaires. La définition des ZNT n'ayant pas été établie et objet d'une réglementation ou Décret

Modifications apportées aux règles d'implantation des constructions

Piscines :

limitation dans le PLU à une surface de 32m² avec l'explication suivante

« La taille des piscines est réglementée à 32 m² maximum, ce qui correspond à la taille moyenne des piscines (8 x 4 mètres) rencontrées en France après COVID (source internet). »

L'objectif est de limiter la consommation d'eau potable, il faut donc réglementer le volume plutôt que la surface, celle-ci sera automatiquement limitée. Ce qui n'est pas le cas en imposant une surface max.

D'après la fédération des professionnels de la piscine, la taille moyenne des piscines familiales est de 6x3m par 1m30 de profondeur soit env 25 m³ (https://rmc.bfmtv.com/actualites/sciences-nature/la-piscine-aberration-ecologique-c-est-tres-faible-sur-la-consommation-d-eau-assure-la-filiere_AV-202207280233.html)

Dans son PLU la ville de Salernes envisage de limiter à 30 m³ le volume max des piscines privées.

⊙ Comparaison des règles (articles 9 et 13) des zones U et AU dans le cadre de la modification

⊙ Justification

Les articles 9 « emprise au sol des constructions » et les articles 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations », permettent de gérer le niveau d'imperméabilisation des sols en encadrant les emprises maximales des constructions et en imposant le maintien d'espaces libres non imperméabilisés.

L'objectif de cette limitation de l'imperméabilisation est de :

- Favoriser la gestion du pluvial dans les espaces libres permettant une infiltration naturelle et une limitation des ruissellements.

Suivant les zones les coefficients sont de 40 à 70 % et croire que ces espaces libres favorisent l'infiltration est une généralisation un peu hâtive qui fait l'impasse sur les mécanismes de l'infiltration dans les sols.

Pour les surfaces artificialisées et compactées le coefficient de ruissellement est 100 %.

Pour les autres surfaces ce coefficient varie en fonction du type de végétation, de l'importance de la précipitation et de la pente (d'où entre autre la construction des restanques) et il peut varier d'un facteur de plusieurs dizaine de points.

Voir tableaux ci dessous

Pente %	Pente	État chargé	Culture dans la zone de la pente
0,5	—	0,005	0,12
1,0	0,01	0,010	0,13
2,0	0,02	0,040	0,18
4,0	0,04	0,070	0,23
6,0	0,05	0,090	0,27
8,0	0,06	0,110	0,31
10,0	0,07	0,130	0,34
15,0	0,08	0,170	0,40
20,0	0,10	0,200	0,45

Source: Coefficient de ruissellement en fonction de l'occupation du sol et de la pente

Le type d'occupation du sol joue un rôle fondamental sur le ruissellement. Le tableau suivant fournit des valeurs du coefficient de ruissellement, qui est la part d'eau de pluie qui ruisselle.

Occupation du sol	Ruissellement pour différentes précipitations (en mm)		
	20 mm	60 mm	110 mm
Forêt (dense)	0	10	33
prairie	0	11	36
Forêt (normale)	3	20	49
Terrasse en forêt	3	20	49
Céréales, fourrage	4	27	60
vignoble	7	30	68
Terre sans usage	8	40	78
Surface imperméable	20	60	100

Source: Coefficient de ruissellement en fonction de l'occupation du sol

Le Président de l'association
SANV

Mme Christine CLERGUE

1106 Chemin de la Mouroye

83560 SAINT JULIEN

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U

Mairie de Saint -Antonin du Var.

Objet : OBSERVATIONS ET DEMANDE DE DECLASSEMENT

Le 2 octobre 2023

Monsieur le Commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte par la Mairie de Saint Antonin du Var en vue de modifier le P.L.U existant, j'ai l'honneur de formuler ci-après un avis que je veux constructif afin de préserver au mieux les intérêts du village mais également les miens propres, puisque aucune raison ne les rend incompatibles.

Ma propriété sise au village centre (au cadastre N° 898 et autres) a vocation, semble-t-il, à être classée en « Emplacement réservé » au titre d'un futur projet d'intérêt général.

à la date de la dernière réunion publique, Monsieur le Maire a déclaré ne pas être encore en mesure de préciser ledit projet retenu, l'intention de créer un centre médical n'étant plus à l'ordre du jour, faute de médecin candidat, et la maison de soin pressentie s'étant retirée de son projet d'implantation par manque de surface disponible au regard des exigences de la réglementation.

Le projet qui justifie aujourd'hui le classement en espace réservé de ma propriété est désormais limité à l'éventuelle création d'une « maison partagée » pour quelques seniors.

Si une emprise foncière réservée était maintenue sur ma parcelle, je demande à ce que celle-ci se limite à la partie du terrain strictement nécessaire à la construction utile et ce afin que ma maison parentale bénéficie encore d'un jardin d'agrément attenant et suffisant pour jouir du lieu en qualité de résidence principale.

J'attire votre attention sur trois points essentiels :

1° Les alternatives à l'implantation du projet existent ailleurs que sur mon terrain. La maison Pasqualini, sise à « Masse-Bœuf », et dont l'état d'abandon est patent depuis la succession non réglée de Francine, pourrait être une solution porteuse d'avantages multiples, dont la fin des occupations illégales qui frappent la propriété.

2° La mairie souhaite affecter une réserve foncière pénalisante alors même qu'aucune étude préalable, qu'aucun chiffrage sérieux du projet n'ont été entrepris. De ce chef, aucun budget n'a été établi dans les comptes municipaux, ce qui renvoie la réalisation de l'immeuble à des calendes grecques incompatibles avec la précipitation actuelle (Simple modification du PLU).

3° Enfin, la mairie avance l'argument selon lequel le classement en emplacement réservé lui octroierait un droit de préemption lui permettant d'agir en cas de cession de sa propriété. Cet argument n'est pas sérieux : la mairie peut délimiter elle-même les zones soumises à un droit de préemption pour lequel chaque vendeur sera tenu de notifier au préalable de l'acte son intention d'aliéner.

Il ressort de ces observations que le classement en emplacement réservé est inutilement pénalisant, infondé en l'état des intentions municipales, peu crédible économiquement et juridiquement contestable.

J'espère que ces observations seront prises en compte dans la procédure en cours.

Dans l'attente, recevez, Monsieur le Commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

E. EVERGUE


Saint Antonin du Var

Réponse au PV

Dossier E22000071/83

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'accuse bonne réception de votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique sur la modification de droit commun du PLU qui s'est déroulée du 4 octobre au 7 novembre 2023.

Vous trouverez ci-dessous les éléments de réponses aux observations du public :

Observation 01 : Cette demande de classement de parcelles non constructibles en parcelles constructibles est hors cadre d'une procédure de modification de droit commun et relève d'une révision du PLU.

Observations 02/C1 et C2 : Le bâtiment de la Germane a fait l'objet d'un jugement, pris en compte dans la présente procédure de modification, raison pour laquelle son identification a été supprimée.

Observations 03, 06 et 07 : Suite à la concertation du public en amont de l'enquête publique, la commune a décidé de supprimer l'ER28. Ce point était précisé dans le bilan de la concertation.

Observation 04 : Les jardins du hameau de la Mentonne restent inconstructibles.

Observation 05 : Pas de remarque spécifique formulée. Pas de réponse à formuler.

Observation 07 :

- portant sur l'ER24 et le secteur Nt, l'ER28 et l'ER29.
 - **ER24 et secteur Nt :** L'ER n°24 correspond à un projet touristique localisé dans un secteur Nt de la zone N. Le PLU approuvé compte 3 secteur Nt, Sur l'un d'entre eux, la municipalité a engagé les réflexions pour son aménagement. Les deux autres secteurs Nt sont donc supprimés et l'ER 24 également, car il n'a plus raison d'être.
 - **ER 28 :** ER supprimé, vu précédemment.
 - **ER29 :** Lors de la concertation publique et en particulier lors de la réunion publique qui s'est déroulée le 7 septembre 2023, le public s'est montré favorable au positionnement de l'ER29. Il s'agit ici d'une opportunité pour la commune d'acquérir cette parcelle, positionné stratégiquement pour la mise en place d'un équipement communal. Rien n'est défini pour l'heure concernant cette parcelle. Des réflexions hors cadre du PLU et de la présente procédure sont en cours concernant diverses thématiques communales dont le devenir de la cave coopérative.
- portant sur l'article 8 des dispositions générales du règlement. Il s'agit ici d'une obligation réglementaire (arrêté préfectoral et code rural et de la pêche maritime) qui s'applique avec ou sans mention dans le PLU.

Observation 08 : La réduction de la consommation de l'espace et à terme la « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE » (loi climat et résilience de 2021) passent, entre autres, par la réduction de l'emprise au sol des annexes dans les zones A et N.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme précise que les dispositions du règlement du PLU qui autorise les extensions et annexes des habitations existantes dans ces zones, sont soumises pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La commune a présenté ces dispositions le 28 juin 2023 et a reçu un avis favorable de la CDPENAF. Une évolution de cette disposition (qui serait vraisemblablement refusée) devrait faire l'objet d'une nouvelle saisine de la CDPENAF et des autres PPA. Cette demande ne sera donc pas prise en compte.

Observation CEL1 : L'évolution du règlement des articles 7 des zones U, AUc, N et A permet d'apporter de la souplesse dans l'implantation des annexes qui peuvent s'implanter librement vis-à-vis de la limite séparative. La nouvelle rédaction se base sur la proposition de formulation communiqué par l'agglomération (DPVA).

Le mur en limite séparative doit être aveugle. Effectivement, il est nécessaire que les murs ne soient pas « bruts ». L'impossibilité relevée par le pétitionnaire n'est certainement pas généralisable à tous les cas de figures mais il est intéressant de le noter et d'être vigilant sur ce point.

Observation CEL2 : Confère Observation O7.

Observation CL3 : la commune prend note de ces remarques (hors cadre de la procédure de modification du PLU).

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées :

CDPENAF

Le changement de destination identifié est supprimé.

Agence Régionale de la Santé (ARS)

Eau potable

En zone AUd : raccordement à l'eau potable obligatoire : Une évolution du PLU suite à cette demande a été réalisée dans la version transmise aux PPA et mise à l'enquête publique (article AUd4).

Moustiques

Dans l'article 7 des dispositions générales, l'ARS souhaite que soit ajoutée la mention « hermétique au passage des insectes » pour les systèmes de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin.

Réponse favorable à la demande => modification de l'article 7 des DG.

Air et Pollens

L'ars demande que le règlement précise que les plantations d'espèces allergisantes sont à éviter.

Réponse favorable à la demande => modification de l'article 13 de toutes les zones.

DDTM

Comptabilité avec le PADD

La DDTM recommande d'indiquer évolution, par évolution, le lien entre PADD et Modification du PLU. A noter que l'exposé des motifs précise que les évolutions du règlement du PLU sont compatibles avec les orientations générales du PLU conformément au code de l'urbanisme.

L'exposé des motifs sera complété sur ce point.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Suppression de l'identification

Règlement des zones A et N

La DDTM recommande d'estimer les emprises au sol qui pourraient être construites en A et N avec la règle modifiée du PLU pour les annexes, extensions et piscines. L'exposé des motifs sera ainsi complété :

« Une cinquantaine de constructions en zone A et N (et leurs secteurs) pourraient bénéficier d'une annexe et/ou d'une extension. L'estimation haute des possibilités serait de maximum

Piscines : $32m^2 \times 50 \text{ maisons} = 1600 m^2$

Annexes : $50 m^2 \times 50 \text{ maisons} = 2500 m^2$

Extension : $50m^2$ (superficie des extension arbitraire) $\times 50 \text{ maisons} = 2500m^2$

Soit un postulat de maximum un hectare de nouvelles artificialisations sur l'ensemble des 1675 ha de zones A et N (soit moins de 0,06% des zones A et N) ».

Défense incendie

La DDTM demande de prendre en compte les préconisations du SDIS.

Les recommandations seront prises en compte.

DPVA

Les Orientations particulières d'aménagement doivent préciser l'existence du réseau collectif et indiquer que les nouvelles constructions devront s'y raccorder, ce qui sera fait avant approbation.

Concernant le critère de 2 SMA : il s'agit d'un critère de la Chambre d'agriculture/pas d'évolution.

Adaptation des règles d'implantation en limites séparatives pour les isolations par l'extérieur : cette règle sera adaptée pour autoriser l'isolation par l'extérieur.