

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 09 Mars 2023, désignant Michel RIQUET en qualité de Commissaire Enquêteur pour effectuer l’Enquête Publique relative « à la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune du Castellet »;

Vu l’arrêté n° 078 / 2023 en date du 17 Mars 2023 de Monsieur le Maire de la Commune du CASTELLET prescrivant l’enquête publique relative au projet de la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune du CASTELLET,

Vu le dossier constitué de documents administratifs et de documents cartographiques inventoriés dans le rapport d’enquête ? conformément aux dispositions de l’article 123 – 1 du code de l’urbanisme,

Vu les deux registres d’enquête, les pièces jointes, les courriers, les courriels et les diverses informations orales recueillies au cours de l’enquête,

Vu les échanges avec le public très attaché au caractère “villageois”, à la quiétude des hameaux, et au caractère agricole des paysages de la commune du Castellet,

Ce projet de PLU est un projet courageux, car il est plus facile de laisser construire des résidences individuelles pour satisfaire des souhaits personnels au prétexte de regroupement familial – ce qui est louable et surtout légitime, ou de pouvoir bénéficier de son patrimoine en toute liberté - sans se soucier du futur d’une commune en matière d’approvisionnement en eau et en énergie, de la préservation des personnes et des biens en négligeant des distances minimum au bord des ruisseaux à sec où « *rien ne coule depuis des années* », et de l’amoncellement des résidences isolées qui fait, puis entretient le mitage pour lequel aucun assainissement collectif ne peut être assuré.

Il est encore possible de dire non aux excès tout en prenant en considération la faune et la flore, c'est le cas de ce projet, qui fait passer l'intérêt collectif avant l'intérêt individuel.

Il est regrettable que la nécessité de régulariser la situation des personnes vivant à l’année en résidence principale (hébergements de loisir – zone Le Camp) ne fasse pas partie des priorités du projet de PLU, tant dans la reconnaissance de logements sociaux, que dans l’implantation actuelle en zone PPRIF.

Toutefois, afin que la commune du Castellet puisse adapter sa situation aux règlements nationaux tout en ayant une idée maîtresse concrétisée sur le terrain en matière de reconquête agricole et de caractère « villageois » de ses hameaux, et qu’elle puisse donc prétendre à une révision de son PPRIF :

Le Commissaire Enquêteur émet un "**AVIS FAVORABLE avec des réserves**" pour la **globalité du projet de révision** du Plan Local d’Urbanisme
à L’EXCEPTION
- de la **construction de logements** en zone **UC1***, projet pour laquelle le commissaire enquêteur émet un **avis défavorable**,
- de **certaines réponses** individuelles concernant des **changements de zone** mentionnées dans le rapport pour lesquelles le commissaire enquêteur émet **un avis défavorable**.

PARCE QUE :

- la publicité faite par voie de presse dans les annonces légales officielles, par voie d'affichage, et sur le site internet de la Mairie du Castellet a permis une très bonne information des administrés avant et pendant toute la durée de l'enquête,
- les dates retenues pour le déroulement de l'enquête ont été choisies de façon à respecter les différents délais imposés par la législation, la nomination du Commissaire Enquêteur datant du 10 Mars 2023,
- les réponses apportées par la commune du Castellet à la synthèse des observations permettent de lever les doutes sur certaines interrogations,
- l'enquête a été menée conformément aux dispositions du code de l'Environnement et notamment ses art. L 123-1 et R 123-9,
- l'information du projet de révision du Plan Local d’Urbanisme a été adressée aux Personnes Publiques Associées,
- les avis des Personnes Publiques Associées ont été rendus suffisamment tôt à la commune pour qu'elle puisse les intégrer dans le PLU arrêté,
- la commune du Castellet a cherché à maîtriser le développement urbain en tenant compte des réglementations en vigueur notamment en matière de logements sociaux, des dispositions de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), des dispositions à prendre et rappelées dans le SCoT Provence Méditerranée, et les directives de diviser par deux la consommation d'espaces,
- les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) sont cohérentes et démontrent la volonté de la commune d'effectuer une reconquête agricole, en stoppant l'étalement urbain et en conservant le caractère villageois pour chaque hameau ;

s'agissant :

1. OAP n° 1 à 13B le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** pour l'ensemble des OAP présentées **sous RESERVE** de la production du "document attestant que le porteur du projet est le propriétaire du ou des terrains, ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet" compte tenu du refus de certains propriétaires à céder leurs terres ;

2. l'OAP thématique « déplacement » AVIS FAVORABLE ;

3. zone Na1 :

Le collectif formé à l'effet de dénoncer les nuisances des activités qui se dérouleraient dans cette zone est totalement opposé à son passage en Na1 de cette zone. A cet effet plusieurs courriers auraient déjà dénoncé les pollutions visuelles, sonores, et environnementales qui, selon le collectif auront des incidences néfastes au sein même de la chaîne du gros cerveau dont les activités de concassage qui se dérouleraient sur les parcelles 1710 et 1711.

Selon ce collectif, le site aurait déjà été utilisé par Monsieur TOUBON où des tonnes de déchets divers auraient permis de combler les parcelles 1710 et 1711, sans autorisation et dont le cours d'eau de la Jaune serait pollué.

Pour le collectif, « cautionner le passage en Na1 c'est enterrer dossiers environnementaux »

En conséquence :

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au passage en zone Na1 **sous RESERVE :**

- des dispositions à prendre par la commune (concernant des ajouts à effectuer dans le règlement) comme indiqué dans le mémoire—réponse au PV de synthèse des observations,
- d'une décision de justice que le "collectif" devrait pouvoir produire pour confirmer ses attentes demandées au cours de l'enquête ;

Par ailleurs, la demande formulée par le Syndicat SITTOMAT (ICPE supplémentaire) ne peut pas être prise en considération tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées ;

4. Le Camp

41.

au même titre que le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, le commissaire enquêteur est **FAVORABLE** à l'ajout dans le règlement en zone A et N, des dispositions visant à interdire l'édification d'un parc éolien ;

42.

Le commissaire enquêteur est **FAVORABLE** à l'implantation de la **zone d'activité artisanale** ;

43.

Agrandissement du parc photovoltaïque : **avis FAVORABLE**

44.

zones 2AUD

Concernées par la présence d'un risque feux de forêt et d'un risque inondation. "Elles constituent des réserves foncières destinées à accueillir des activités économiques".

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE**, y compris pour le projet déposé par la Société Racing Invest qui est impactée par le même PPRIF que la zone artisanale 2AUD et une étude concernant la préservation de la ressource en eau dont les conclusions ne sont qu'une hypothèse pour l'instant.

La demande formulée par la CCI du Var concernant l'agrandissement de cette zone d'activités, n'est pas développé dans le dossier présenté au public.

Si, comme l'indique le SCoT, cette zone est vouée à une expansion économique, il convient de la placer dès maintenant en « réserve foncière destinée à accueillir des activités économiques ». Dans cette hypothèse, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE**.

5. Sainte Anne. UC1*

Nombre de résidants du hameau de Sainte Anne s'opposent à la construction d'un immeuble R+2 à l'entrée du hameau, près de la salle des fêtes, en hypothéquant une partie de l'emprise occupée par une aire de sport/loisirs.

Après confirmation de la hauteur auprès de l'élue adjointe à l'urbanisme, cette hauteur serait limitée à 9m, ce qui représente du R+2.

En fait, ils déplorent surtout :

- ✚ le manque de cohérence entre les grandes orientations annoncées par des phrases rassurantes concernant « les entrées de villages, l'intégration paysagère, le ratio nombre de logements à l'hectare, la mixité sociale.... » et la réalité de ce qui est envisagé,
- ✚ l'absence de recul par rapport à la route, alors que par cette entrée du village les habitations ont un recul significatif,
- ✚ le manque de précision concernant ce projet qui semble être « ajouté » au hameau, certes dans un souci d'équité entre hameaux, mais sans explication par rapport aux OAP, avec 100% de logements sociaux, alors que d'autres programmes (OAP) inscrivent une mixité sociale de 50%,

- l’absence d’information concernant le devenir de l’espace jeux-loisirs, avec une diminution voir un abandon de la piste ceinturant cet espace, alors qu’une information est parue dans la revue communale en faisant la promotion de cet espace,
- le nombre de places de stationnement sachant que les jeunes ménages possèdent bien souvent 1 véhicule par personne, et qu’à part les transports scolaires, les transports en commun ne sont pas présents pour se rendre dans les services inexistant dans le hameau (alimentation, santé,...). Parmi les personnes pouvant bénéficier d’un logement social des personnes âgées qui aspirent peut-être à la quiétude, et qui n’ont pas forcément des possibilités de déplacement aisées.

Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur émet un **AVIS DEFAVORABLE** au projet de construction de logements en UC1*

Déclassement de parcelles d'une zone constructible vers une zone A ou N

C'est la majeure partie des demandes effectuées au cours de cette enquête.

Les **réponses sont individuelles** (figurent dans le rapport) et sont attachées à chaque cas personnel. Toutefois, bien souvent s’agissant de demande d’urbanisation, il a été tenu compte des dispositions légales dont la commune doit tenir compte pour le bien collectif, avec les nouvelles dispositions concernant la division par deux de la consommation d’espaces, et les mesures de sécurité aux abords des cours d’eau et dans les zones sujettes au risque incendie.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus,

Le Commissaire Enquêteur émet un "**AVIS FAVORABLE avec des réserves**" pour la **globalité du projet de révision** du Plan Local d’Urbanisme

à L’EXCEPTION

- de la **construction de logements** en zone **UC1***, projet pour laquelle le commissaire enquêteur émet un **avis défavorable**,
- de **certaines réponses** individuelles concernant des **changements de zone** mentionnées dans le rapport pour lesquelles le commissaire enquêteur émet un **avis défavorable**.

Fait à Hyères le 11 Juin 2023

Michel RIQUET
Commissaire Enquêteur

