DEPARTEMENT DU VAR

Commune de Sainte Maxime

Enquête publique préalable à la révision du PLU de la commune de Sainte Maxime

du lundi 10 octobre 2022 au jeudi 10 novembre 2022

Deuxième partie : les conclusions motivées

Elisabeth VARCIN
Commissaire Enquêteur

Conclusions et Avis

[redacted]

D/ SUR LE FOND ET LES OBSERVATIONS

-Pièce n°5 : dossiers annexes : SUP, droit de préemption, taxe d'aménagement, projet urbain partenarial (PUP), infrastructures bruyantes, plan d'exposition au plomb, sanitaires, plan de prévention des risques d'incendie (PPRIF) anticipé, règlement local de publicité (RLP), porté à connaissance aléa submersion marine

à cela se rajoute un dossier contenant l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon, les délibérations du conseil municipal de Sainte Maxime relatives au projet de révision du PLU, le bilan de la concertation, les consultations des personnes publiques associées avec les avis de celles qui ont répondu et tous les éléments relatifs à la publicité de l'enquête.

- Je juge le contenu correct pour la compréhension du projet que ce soit :

* le rapport de présentation en trois parties est précis et détaille bien le projet de révision du PLU, le résumé non technique du rapport de présentation est de lecture assez facile même pour une personne non rompue à la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme, les explications sont assez claires,
*Le PADD permet une compréhension aisée du projet communal articulé autour de 6 orientations et de 19 objectifs.
-Les OAP sont bien présentées, mais le public en général, sauf les propriétaires des parcelles intégrées dans le périmètre de l'OAP, ne s'y est pas intéressé.
-Le Règlement a fait l'objet d'observations de la part du public qui s'est un peu perdu dans la lecture de ce document. En effet, le règlement de chaque zonage (U, AU, A et N) renvoie au niveau de plusieurs articles, soit aux dispositions générales, soit aux annexes, cela ne facilite pas forcément la compréhension des règles qui s'appliquent pour pouvoir réaliser un aménagement et de plus certaines règles (par exemple les règles de hauteur) ne sont pas assez précises.
-Les planches graphiques ont fait également l'objet d'observations car le public ne les a pas trouvées très faciles à lire, idem sur la signification des sigles correspondant aux différentes zones UA, UB, UC...AU, A et N..., ils auraient souhaité également voir apparaître le nom des principales avenues et plus d'indications sur le nom des quartiers, lotissements pour pouvoir se repérer facilement.
-Les annexes constituent un document important, mais volumineux mais n'est pas consulté par le public, ce qui est regrettable car ce sont des documents importants, donc intéressants.

Toutefois, la plupart des personnes qui sont venues en permanence avaient consulté au préalable le dossier sur internet et avaient des questions bien précises ainsi que des observations à formuler. Tout cela tend à montrer l'intérêt que suscite le document d'urbanisme.

- Après avoir pris acte des avis des personnes publiques associées qui ont répondu, à savoir :

1°)la MRAe recommande :
a) sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace
*de compléter le PADD avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
*d'actualiser l'année de référence pour le calcul des objectifs démographiques et expliciter le

calcul du besoin en logements afin d'évaluer le besoin en constructions neuves et définir explicitement le contour de l'enveloppe urbaine
*de justifier les ouvertures à l'urbanisation prévues au projet de PLU au regard du potentiel de densification et de renouvellement urbain qui apparaît suffisant pour atteindre l'objectif de 55 nouveaux logements par an fixé par le PADD
b)sur la biodiversité (dont Natura 2000)
*sur les habitats naturels faune et flore d'analyser les incidences du projet de PLU sur la biodiversité de chacun des secteurs susceptibles d'être affectés et de proposer des mesures d'évitement et de réduction, sans reporter cette évaluation à la réalisation des projets
*sur la préservation des continuités écologiques à savoir que les localisations des extensions d'urbanisation et emplacements réservés projetés soient compatibles avec les orientations des trames vertes et bleues, et d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales et de définir en conséquence des mesures de lutte contre la pollution lumineuse.
c)sur le paysage
*de développer l'analyse des covisibilités des zones d'urbanisation future et de démontrer l'efficacité des principes d'insertion paysagère dans les OAP au moyen de documents graphiques adaptés
*de prendre des mesures pour protéger la toile de fond collinaire et littorale de l'agglomération maximoise, en articulier dans les zones classée en EBC au POS antérieur à 2017
d)sur les risques naturels (feux de forêt et inondation-ruissellement)
*de justifier l'ouverture à l'urbanisation de zones inconstructibles au regard du PPRIF anticipé de 2013
*de compléter le règlement par un document cartographique à une échelle adaptée rassemblant les connaissances en matière de risques d'inondation et de ruissellement et de revoir le cas échéant les prescriptions du PLU
*d'évaluer l'augmentation du risque inondation et de ruissellement en aval des secteurs d'urbanisation future et des secteurs en densification
e)sur l'adaptation au changement climatique
*de justifier la compatibilité du projet de révision du PLU avec le plan climat, air, énergie territorial (PCAET)
*de préciser comment les études mentionnées dans le PCAET ont été prises en compte concernant l'adaptation au changement climatique

2°)le Préfet du Var a formulé des remarques sur le fond concernant :
-l'application de la loi littoral
-le domaine public maritime
-évolution démographique, le besoin en logement et la capacité d'accueil
-l'habitat
-les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-le secteur de Souleyas
-la prise en compte des risques
-les EBC
-la compatibilité avec les plans et programmes de norme supérieures
-les servitudes d'utilité publique (SUP) et annexes

3°)l'avis de la CDNPS
*favorable pour classement en EBC significatifs de 10 secteurs de la commune représentant 5 441,71 hectares
*favorable pour le déclassement de l'EBC du Saut du Loup (130m²)
*défavorable pour le maintien en EBC ordinaire du secteur E3 Tapoulerin (42,3 ha), fait partie des EBC significatifs de la commune.

4°)l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture du Var sous réserves de
*la prise en compte de l'enjeu de reconquête agricole par la relocalisation de l'OAP Les Bosquettes sur un secteur n'impactant pas le potentiel de production agricoe et par la levée d'EBC sur les lieux dits Les Davids et Barbedaï
*les modifications à apporter au règlement de la zone A
*la mise en œuvre pour les exploitations impactées du pricipe du potentiel de production et de mesures compensatoires à la perte de surface ou de revenus
*la relocalisation de l'ER 9 en dehors d'une zone agricole cultivée ou à potentiel

5°)l'avis favorable de la CDPENAF sous réserves de :
a)la suppression de l'ER 9 ou sa relocalisation
b)de compléter et modifier le règlement des zones A et N
Elle demande que le principe ERC (éviter, réduire, compenser) soit mis en œuvre, notamment en cas d'atteinte à l'aire parcellaire AOC

6°)le constat par les Sapeurs Pompiers du Var de la non inscription dans la liste des SUP du PPRIF pris par anticipation, et les recommandations techniques dans le cadre d'intervention des secours sur le territoire de la commune qui est exposée au risque feu de forêt. Enfin les dispositions spécifiques aux zonages : les 3 OAP et les différentes zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, AU, 1AUE, 2AU, A, et N

7°)les observations du Département du Var en matière de :
-voirie routière départementale, dont plusieurs concernent les ER 2, 5, 4, l'ancien ER 25 au POS et le contournement de Sainte Maxime : ER 1.2 dont le département demande la suppression
-sauvegarde du patrimoine archéologique,
-itinéraires de randonnée

8°)les observations de l'ARS sur les pollens et allergies, l'exposition à la pollution de l'air, la protection de la ressource en eau potable, l'alimentation en eau potable, notamment hausse de la consommation en période estivale qui a pour conséquence que le développement de la capacité d'accueil touristique doit se faire en fonction de la capacité à délivrer de l'eau potable en période estivane.

9°) RTE rappelle les SUP : la liaison aérienne 63kv Grimaud-Ste Maxime, la liaison aéro-souterraine 63kv Puget-Ste Maxime et le poste de transformation 63kv Ste Maxime, demande que dans le règlement soit intégrées des mentions spécifiques d'une part dans les dispositions générales, d'autre part dans les dispositions particulières pour les lignes électriques HTB, et enfin demande le déclassement des EBC situés sous les lignes électriques.

10°) la CCI du Var avec quelques réflexions sur le développement des infrastuctures numériques et l'accès au très haut débit ainsi que sur des mesures en faveur du logement des saisonniers (cf SCOT du Golfe de St Tropez)

Avis favorables simples :
1- la commune du Muy
2- la Chambre des Métiers et de l'artisanat
3- le conseil d'agglomération de Dracénie-Provence-Verdon

Les PPA qui n'ont pas donné d'avis sont considérés comme ayant donné un avis favorable

1. INOQ (Institut National de l'Origine et de la Qualité)
2. CAVEM (communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée)
3. CCGST (communauté de communes du Golfe de Saint Tropez)
4. CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière)
5. Région PACA
6. Section Conchyculture de la Méditerranée

J'ai transmis mon procès verbal de synthèse des observations au maire de Sainte Maxime le le 17 novembre 2022

Le maire de Sainte Maxime m'a répondu le 1er décembre 2022 à toutes les observations faites lors de l'enquête publique par les particuliers et m'a communiqué aussi les réponses que la Ville apportera aux remarques des personnes publiques associées.

Pour mémoire :
La loi Alur a imposé aux communes disposant d'un POS de lancer sa transformation en PLU avant le 1er janvier 2016 sous peine de caducité du document et de l'application des règles nationales d'urbanisme (RNU), avec un dispositif transitoire permettant le maintien en vigueur du POS à condition que l'approbation du PLU intervienne avant le 27 mars 2017.

La commune de Sainte Maxime a approuvé son premier PLU le 24 mars 2017, mais sa révision générale a aussitôt été prescrite en raison de la non prise en compte des observations de l'Etat, qui portaient notamment sur une meilleure prise en compte de la loi littoral et nécessitaient des modifications substantielles du PLU.

Par délibération en date du 21 décembre 2017, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision du PLU, rappelant les objectifs du PLU et fixant les modalités de concertation.

Le projet communal à l'occasion de la révision du PLU s'articule autour de 6 orientations :

- une ville dynamique à l'année qui anime le Golfe de Saint Tropez
- une station balnéaire confirmée sur le littoral méditerranéen
- un patrimoine paysager et naturel comme cadre attractif touristique et résidentiel
- un développement de la ville axé sur trois principes fondamentaux
- une ville engagée dans la transition énergétique et environnementale
- une ville résiliente face à la multiplicité des risques naturels et face au changement climatique

Ayant personnellement analysé dans mon rapport les différentes observations des visiteurs sur ce PLU, il en ressort :

-sur le secteur Le Rayol, La Croisette et Souleyas :
1°)une opposition au classement en zone agricole Af des différentes parcelles de ce secteur alors que
*le Préfet dès 2016 avait considéré que « la loi littoral impose de préserver strictement ces 3 secteurs naturels (Croisette, Rayol, Souleyas), situés en crête et dans les espaces proches du rivages, sans possibilité d'y édifier aucune nouvelle construction ».
*il prescrivait le classement de ces terrains en zone naturelle ou agricole (demande non prise en compte par la Ville, d'où la mise en révision du PLU afin d'y remédier).
*des traces de cultures ont été détectées sur des photogarphies aériennes anciennes.
*la carte du PADD intitulée « Orientation n°3 : un patrimoine paysager et naturel comme cadre attractif, touristique et naturel », fait figurer les parcelles en question en espaces naturels.
*le zonage Af est principalement destiné à renforcer le dispositif de protection du massif contre l'incendie dans ce secteur soumis à un risque avéré et classé en zone orange, non constructible, dans le PPRIF anticipé.

2°)une demande des propriétaires du lotissement Beauregard du maintien en zone UD de ce secteur alors que :
*les services de l'Etat, dans leur avis, sur le PLU arrêté, du 22 février 2022 ont demandé le classement de ce secteur en zone 2AU car « il est classé en zone EN'1 du PPRIF anticipé, interdisant toute nouvelle construction. Il n'est donc pas cohérent de classer en zone urbaine un secteur sur lequel aucune habitation n'est aujourd'hui implantée et sur lequel il existe un risque incendie avéré » (demande acceptée par la Ville)
*l'évolution du PPRIF en cours de révision ne permet pas d'anticiper sur le déclassement ou non du secteur de Beauregard classé en zone Orange.
*ce site est actuellement enclavé donc sans aucune accessibilité au lotissement.

3°)une demande des riverains co-lotis des lotissements du Grand Souleyas et de Val Orea que le secteur de la Croisette, classé Af, et le secteur de Beauregard, classé en UD, soient classés en zone N avec EBC significatifs alors que
*le secteur n'est pas identifié comme un espace remarquable au titre de la Loi Littoral
*la CDNPS n'a pas remis en cause le tracé des EBC significatifs à protéger au titre de la Loi Littoral sur ces secteurs.
*le classement en secteur Af n'autorise pas l'accueil de constructions nouvelles dans un secteur situé en espace proche du rivage.
*ce classement répond aux objectifs 9, 10 et 18 du PADD qui précisent que les zones agricoles doivent contribuer à maintenir une mosaïque de milieux favorables à la biodiversité, permettre le déploiement d'une agriculture de proximité et contribuer à la lutte contre les incendies de forêt dans le massif des Maures.
*le lotissement inachevé de Beauregard sera classé en zone 2AU (cf supra) car zone EN'1 du PPRIF anticipé interdisant toute nouvelle construction.

-sur les OAP
A) les Moulins

*une opposition aux restrictions à la construction par rapport au PLU en vigueur pour la zone 1AU en demandant le maintien des droits à construire plus importants issus du PLU de 2017.
Les nouvelles règles de la zone 1AU, applicables à ce secteur du projet d'OAP (analysées dans mon rapport) ont fait l'objet de réponses précises de la commune, et je ne reviendrai pas dessus car
je considère que :
-l'OAP, telle qu'elle est prévue, se situe dans un secteur soumis au risque incendie de forêt, et n'est pas urbanisable du fait de la réglementation du PPRIF (cf avis PPA et page 64 du rapport de présentation, partie C)
-l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la réalisation des travaux prévus au PPRIF, à leur réception par les autorités compétentes, ainsi qu'au déclassement des zones dans le PPRIF définitif, celui qui est en révision mais dont l'échéance, ni les conclusions, ne sont connues à ce jour
-si le principe de l'OAP sur ce secteur n'est pas remis en cause (réel besoin en logements), pour autant, sa réalisation, avec les trois ilôts, demeure conditionnée par l'évolution d'un document supérieur, le PPRIF, qui est une SUP (servitude d'utilité publique)
C'est pourquoi, le classement en zone 1AU, avec son règlement tel qu'il est prévu, dans la mesure où il permet, de prendre en compte ce risque incendie, donc d'acter la non urbanisation du secteur dans l'attente du PPRIF définitif, est cohérent et adapté.

B) la Beaumette
*une opposition aux restrictions à la construction par rapport au PLU en vigueur pour les zones 1AU+OAP en demandant le maintien des droits à construire issus du PLU de 2017 sans OAP.
C'est la même problématique : les nouvelles règles de la zone 1AU, applicables à ce secteur du projet d'OAP (analysées dans mon rapport) ont fait l'objet de réponses précises de la commune, et je ne reviendrai pas dessus car
je considère que :
-l'OAP, telle qu'elle est prévue, se situe dans un secteur soumis au risque incendie de forêt, et n'est pas urbanisable du fait de la réglementation du PPRIF (cf avis PPA et page 64 du rapport de présentation, partie C)
-l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la réalisation des travaux prévus au PPRIF, à leur réception par les autorités compétentes, ainsi qu'au déclassement des zones dans le PPRIF définitif, celui qui est en révision mais dont l'échéance, ni les conclusions, ne sont connues à ce jour
-le principe de l'OAP sur ce secteur ne doit pas être remis en cause, il répond aux objectifs 2, 9 et 14 du PADD permettant la création d'extensions qualitatives de logements en continuité de l'agglomération de Sainte Maxime, mais sa réalisation sera conditionnée par l'évolution du PPRIF, qui est une SUP (servitude d'utilité publique)
-le classement en zone 1AU+OAP, dans la mesure où il permet, de prendre en compte ce risque incendie, donc d'acter la non urbanisation du secteur dans l'attente du PPRIF définitif, est cohérent et adapté.

C)Les Bosquettes
Sur ce secteur, se retrouve aussi les contraintes liées au risque incendie et l'attente du PPRIF définitif pour la réalisation de l'opération
Toutefois, le projet d'OAP, destiné à l'accueil d'équipements publics en extension du pôle

d'équipement sportif existant, se situe sur des terrains communaux vierge de toute occupation mais impactée par un classement « AOP Côtes de Provence », donc un espace à potentiel de production.
Ce classement concerne aussi les bâtiments de la piscine actuelle et alentours, ce qui est assez surprenant
Avant la réalisation de cet OAP, il serait bien que la commune clarifie, avec les organismes compétents, les limites dans ce secteur des espaces classés en AOP Côtes de Provence

-sur les emplacements réservés (ER)
*une suppression de l'ER 15 (renonciation par la commune) élargissement à 8m de l'avenue du Souvenir Français

-sur le règlement : des modifications et clarifications
1) page 18 du règlement §3 : sera intégré dans le PLU révisé outre les immeubles collectifs de 10 logements, programme hôtelier et bâtiment public. Le stationnement ne devra pas être aménagé sous forme de boxes fermés
2) page 26 du règlement à propos du tableau listant le patrimoine bâti à protéger
la référence cadastrale à prendre en compte pour le Mas de la Musardine (ligne 61 du tableau, 12 avenue Jean Claude Roussel) est AF 1207
3) page 27 du règlement à propos du tableau listant les jardins structurants
a-les références cadastrales à prendre en compte pour le jardin situé au 3 bd des Cistes (ligne 2 du tableau) sont : AD 1552, AD 1460, AD 1551, AD 1550 et AD 1087
b-les références cadastrales à prendre en compte pour le jardin situé au 12 avenue Jean Roussel (ligne 7 du tableau, Mas de la Musardine) sont : AF 1207, AF 1208, AF 154, AF 113, AF111
4) Page 56 : les règles de hauteur seront clarifiées pour une meilleure compréhension, et notamment sur la question des trois niveaux avant l'approbation du PLU.
*les dispositions générales : article 5-2 page 21/22 : les édicules d'accès seront ajoutés à la liste des ouvrages autorisés au-dessus de la hauteur maximale.
5) la description du n°32 dans le tableau des bâtis du patrimoine à protéger, page 25 du règlement, correspondant au M'as Coumpré, 21 avenue Saint Exupéry, parcelle OF 3523 sera intégrée au dossier de PLU suite à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-sur les pièces graphiques
*une correction de la pièce 4-2 planche 1 : remplacer la zone NA dans le secteur des Virgiles qui n'existe pas dans le projet de révision du PLU, par zone N.

-sur les EVP (espaces verts protégés) et jardins structurants
*suppression d'espaces verts protégés dans le lotissement des Collines de Guerrevieille, dont la surface exacte reste à déterminer suite à une erreur matérielle qui s'est glissée dans le projet de révision du PLU sur la parcelle F 3300
*modification sur l'unité foncière cadastrée AC 1129, AC 47 et AC 827 avenue Jean Corona d'une surface de 10 000 m² par le classement d'une partie du jardin en « jardin structurant » en raison du caractère fortement boisé de ces terrains et de leur valeur paysagère . La délimitation se fera en fonction de l'intérêt des espèces présentes et de manière à limiter la division du terrain en deux lots en plus de celui comprenant la maison existante

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce projet de révision du PLU de la commune de Sainte Maxime :

- j'estime que :

*la commune a présenté un projet qui répond à l'intérêt général en prenant en compte non seulement les spécificités de son territoire, dont une grande partie est impactée par les dispositions du PPRIF anticipé du 18 décembre 2013, par le PPRI de 2001 (en cours de révision), la loi Littoral, le développement touristique lié à une station balnéaire mais aussi les derniers textes législatifs et les documents supra communaux. Ce document permettra, tout en préservant la qualité paysagère exceptionnelle et environnementale, aux habitants d'y vivre, de se loger, de travailler dans un cadre plutôt agréable.

*la commune a affiché sa volonté de faire un travail abouti pour mettre en place ce projet de révision du PLU, par une concertation continue avec les services de l'Etat et en prenant en compte toutes les remarques, tout ceci afin de permettre une meilleure gestion du territoire de la commune de Sainte Maxime

- ce projet tient compte :

*de la situation de la Ville de Sainte Maxime, commune la plus peuplée du Golfe de Saint Tropez qui doit concilier un bassin de vie dynamique avec l'activité d'une station balnéaire de qualité en Méditerranée

*du site naturel exceptionnel avec des paysages de qualité (entre Massif des Maures et Méditerranée) et de la structure urbaine, qui s'est beaucoup développée mais dont les critères évoluent vers plus de qualité sur des secteurs déjà bien urbanisés

*de la transition énergétique et environnementale avec une gestion économe des ressources du territoire, la diminution de l'empreinte énergétique du développement futur, le renforcement de la production des énergies renouvelables

*d'une approche plus résiliente pour diminuer la vulnérabilité des habitants et des activités et développer une attitude d'anticipation face aux incertitudes liées aux conséquences du changement climatique

*des enjeux de gestion économe de l'espace en réexaminant les sites d'ouvertures à l'urbanisation du PLU en vigueur par rapport à la réduction des prévisions de croissance démographique (0,3%/an), ainsi que de préservation des espaces naturels et des paysages remarquables de la commune en portant l'effort d'urbanisation sur des secteurs déjà bien urbanisés (les Moulins, La Beaumette, Figuière Féré, les Saquèdes), nouvelle urbanisation qui permettra la production de logements sociaux.

- des observations des visiteurs correspondent, avant tout, à la défense de leurs intérêts privés, en précisant que la majorité des gens, reçus en permanence, ont évoqué avant toute question relative au projet de PLU, d'une part l'actuel PLU en faisant référence au zonage qui classait mieux, c'est à dire avec un peu plus de droits à construire leurs parcelles, d'autre part le PPRIF car celui-ci impacte leurs parcelles en les classant soit en zone rouge soit en zone indicée soumise à la réalisation de travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens. Et le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 par exemple se fera par révision du PPRIF, procédures qui ne sont pas de la compétence communale, leur semble lointain, voire difficile à accepter.

- des observations des PPA, nombreuses et argumentées mais dont la commune, soucieuse de faire aboutir ce projet de révision du PLU dans les meilleurs conditions, a pris en compte toutes les observations, remarques, recommandations, corrections, modifications en reprenant tous les points évoqués et en précisant à chaque fois les corrections qu'elle va apporter, les points qu'elle va préciser, les demandes prises en compte, les informations qu'elle va intégrer

dans le rapport de présentation, le règlement qu'elle va compléter, les OAP à affiner, les réponses aux interrogations des différents services
-aucune des remarques orales ou reçues par écrit, n'est donc de nature à remettre en cause l'intérêt général de ce projet de révision du PLU de la commune de Sainte Maxime.

- Je n'émets aucune réserve compte tenu des réponses précises de la commune aux observations du public, de la prise en compte des remarques formulées par les PPA et du travail de concertation mené tout au long de l'instruction de ce projet de révision du PLU.

Au terme de cette enquête que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir analysé l'ensemble du dossier

Et compte tenu de mes conclusions :

J'émets un avis favorable à la révision du PLU de la commune de Sainte Maxime

Au Rayol Canadel sur Mer le 8 décembre 2022
La Commissaire-Enquêtrice

ELISABETH VARCIN

Diffusion
1/ Original avec registre (+ observations du public) et dossier à la mairie de Sainte Maxime
2/ Copie au TA de Toulon
3/ Minute : E.Varcin