

Département du Var

Commune

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Cogolin
conduite du 11/09/2023 au 13/10/2023 inclus

RAPPORT et CONCLUSIONS

rédigés par M. Olivier RICÉ
commissaire enquêteur
désigné par décision n°E23000029 / 83 du 12/07/2023
du tribunal administratif de Toulon

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE

1. L'enquête et son contexte

1.1 Présentation de la commune.....	3
1.2 Contexte et objet de l'enquête.....	3

2. Le projet soumis à enquête

2.1 Les objectifs de la modification du PLU.....	4
2.2 Les documents modifiés.....	5

3. Le PADD et la compatibilité du projet.....

4. Impacts du projet sur l'environnement.....

5. Organisation et déroulement de l'enquête

5.1 Cadre juridique.....	8
5.2 Désignation du commissaire enquêteur.....	8
5.3 Concertation préalable.....	8
5.4 Modalités d'organisation de l'enquête.....	8
5.5 Information du public.....	9
5.6 Réunions et visites.....	10
5.7 Locaux mis à disposition.....	10
5.8 Contenu du dossier présenté à l'enquête.....	10
5.9 Déroulement des permanences.....	11
5.10 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres.....	11
5.11 Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport.....	11

6. Avis des personnes publiques associées.....

7. Observations du public et du commissaire enquêteur (CE) - réponses de la commune - commentaires du (CE).....

PARTIE II: CONCLUSION ET AVIS MOTIVE (document distinct séparé par un intercalaire)

PARTIE III: ANNEXES (document distinct séparé par un intercalaire)

Partie I : rapport d'enquête

1. L'enquête et son contexte

1.1. Présentation de la commune

Cogolin est une commune du Var d'une superficie de 27,93 km² située au centre du golfe de Saint-Tropez entre Saint-Tropez à 12 km et Sainte-Maxime à 13 km.

Elle s'étend d'ouest en est sur toute la vallée, depuis le pied du massif des Maures, où se trouve le village proprement dit, jusqu'à la mer Méditerranée avec ses deux ports de plaisance : les Marines de Cogolin et Port-Cogolin. Le village se situe à environ 6 km des plages.

La commune de Cogolin occupe une position centrale au sein du golfe.

Cette centralité se décline sous plusieurs aspects :

- sa situation géographique centrale au sein du SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez (Cogolin a des frontières communes avec Gassin, Croix Valmer, Cavalaire, La Mole et Grimaud),
- sa « position carrefour » sur le réseau d'infrastructures, ferroviaire, viaire,
- la diversité de ses territoires : village et ceintures résidentielles, plaines agricoles, massifs, littoral,
- « sa masse critique » et sa structure démographique ; avec 11 000 habitants recensés et 30 000 résidents en pointe estivale, Cogolin est la deuxième ville du SCOT avec une forte proportion d'actifs,
- la structure de son parc de logements (62.5 % de résidences principales) et le poids de ses logements sociaux (11% du parc),
- la richesse de son tissu économique « complet » : 2 500 emplois pour plus de 1 000 établissements dans l'agriculture, l'artisanat, la grande distribution, le commerce urbain, les professions libérales et activités de services (à la personne, aux entreprises), les administrations publiques, les activités de tourisme et de loisirs, ...
- ses quelques 40 hectares d'espaces d'activités et d'accueil de PME – PMI (cf. les 3 Zones Artisanales de St Maur, Valensole et Font Mourrier).

Cogolin est une commune plurielle et équilibrée. Elle n'est pas « tombée » dans le « tout tourisme balnéaire », son parc de logements résidentiels secondaires n'est pas disproportionné, et elle n'est pas non plus de ces communes quasi exclusivement rurales d'arrière-pays.

1.2. Contexte et objet de l'enquête

La commune de Cogolin est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 mai 2008.

La présente enquête publique a pour objet la modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cogolin.

Cette procédure de modification est régie par le Code de l'urbanisme, en particulier par son article L 153-41.

2. Le projet soumis à l'enquête

2.1 Objectifs de la modification du PLU

Les objectifs retenus par la municipalité sont exposés ci-dessous :

- En matière de biodiversité et de lutte contre l'artificialisation des sols : imposer un coefficient d'espaces libre à la parcelle, établir une liste des espèces végétales à favoriser (espèces méditerranéennes) et à proscrire (espèces allergènes) tel que préconisé par l'Agence Régionale de la Santé ;
- En matière de prévention du risque incendie : Annexer au règlement du PLU les arrêtés préfectoraux sur le débroussaillage et sur l'approbation du règlement départemental de défense extérieure contre les incendies ;
- En matière de gestion du pluvial : règlementer la transparence hydraulique pour les clôtures et annexer au PLU la doctrine départementale de la MISEN (Mission Interservices de l'Eau et de la Nature) mise à jour en 2022 ;
- En matière de cadre de vie : retravailler les règles relatives au stationnement, zone par zone, en vue de les adapter au contexte urbain (zone résidentielle, centre-ville ...) ;
- En zones résidentielles, où l'habitat pavillonnaire est prédominant, retravailler les règles relatives à la densité (emprise, prospect...) en vue d'y favoriser une urbanisation plus douce ;
- Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme :
 - En apportant des définitions aux principaux termes utilisés dans le règlement ;
 - En reformulant certains articles du règlement pour préciser leur application : en zone UF, N, ...
 - En mettant à jour le règlement avec les lois ALUR et ELAN ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

2.2 Les documents modifiés

Le projet de PLU modifié comprend des évolutions sur les documents suivants :

- Le règlement d'urbanisme ;
- Les plans de zonage ;
- La liste des emplacements réservés ;
- Le rapport de présentation qui sera complété par la note « exposé des motifs »

3. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et la compatibilité du projet

Le PADD du PLU approuvé le 13 mai 2008 comporte 3 orientations générales avec lesquelles la procédure de modification est compatible :

Orientation générale n°1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN déclinée en 3 objectifs :

- Renforcer les zones urbaines existantes
- Etablir des coutures urbaines
- Proposer de nouveaux pôles urbains.

Orientation générale n°2 : POSITIONNER LA COMMUNE AU COEUR DES DYNAMIQUES DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, décliné en 3 objectifs :

- Reconquérir les espaces urbains délaissés pour affirmer la position stratégique de la commune
- Développer de nouvelles activités économiques
- Diversifier l'offre touristique en profitant d'un potentiel varié

Orientation générale n°3 : PROTEGER, PRESERVER MAIS AUSSI VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE COGOLINOIS, décliné en 2 objectifs :

- Protéger et gérer le milieu naturel
- Soutenir l'activité agricole.

Orientation 1 du PADD

Cette orientation porte sur le développement urbain du territoire. Elle s'articule autour de la réhabilitation du centre ancien, et du développement des zones urbaines en cohérence avec les équipements publics dont les réseaux d'eau et d'assainissement, en anticipant les besoins futurs.

Elle s'intéresse également au secteur de la Foux, aux liaisons entre quartiers et à la création de nouveaux pôles urbains.

A noter que cette orientation ne s'accompagne pas de donnée chiffrée, ni sur les besoins, ni sur le projet démographique communal.

La modification de droit commun n°3, porte entre autres sur :

- Modification des ER pour voirie et équipements publics (suppression, création, modification, correction d'erreurs matérielles),
- Suppression des dispositions des articles 5 et 14 pour prise en compte de la loi ALUR et création de règles pour l'emprise au sol (article 9) dans les quartiers résidentiels, qui n'étaient pas règlementés.
- Modification des dispositions concernant les espaces verts de pleine terre et les implantations des constructions dans les zones résidentielles.

Ces dispositions vont dans le sens du PADD et du développement urbain en particulier dans une recherche de maîtrise des zones urbaines existantes afin de conserver, via l'article 9 nouvellement règlementé, la typologie urbaine définie par le PLU approuvé, qui établissait un gradient de densité par quartier, des plus denses (IUA, IIUA, IIIUA et UB) aux moins denses (UEa, UEb et UEc).

La modification de droit commun n°3 ne va pas à l'encontre des objectifs définis par cette orientation générale du PADD.

Orientation 2 du PADD

Cette orientation porte sur le positionnement du territoire au sein de l'intercommunalité (Golfe de Saint Tropez). Elle s'intéresse aux entrées de ville et aux entrées sur le territoire via les départementales, à la voirie et à la circulation sur les axes principaux.

Elle traite de divers secteurs du territoire favorable à la réalisation d'aménagements touristiques, économiques ou d'équipements (La Foux, Grand Pont, Cogolin-plage,) qui ne sont pas concernés par la modification de droit commun n°3.

Extrait du PADD du PLU approuvé

La modification de droit commun n°3 ne va pas à l'encontre des objectifs définis par cette orientation générale du PADD.

Orientation n°3 du PADD

Cette orientation n°3 du PADD consiste à protéger et à préserver les milieux naturels et agricoles. Les objectifs portent sur la préservation des cours d'eau, les espaces naturels identifiés en zone N et EBC au PLU approuvés ainsi que sur les espace agricoles (préservation, valorisation, développement, ...).

Les évolutions du PLU dans le cadre de la modification qui portent sur les zones N et A concernent uniquement des évolutions règlementaires positives pour l'activité agricole et les milieux naturels :

- prise en compte de la loi LAAF et de la loi ELAN permettant une diversification de l'activité agricole en zone A.
- de la loi sur l'engrillagement et la propriété privée en zone N pour les clôtures, favorisant ainsi la biodiversité et les continuités écologiques.
- Gestion du ruissèlement pluvial sur tout le territoire avec effet positif sur les cours d'eau et les milieux naturels et agricoles...

La modification de droit commun n°3 ne va pas à l'encontre des objectifs définis par cette orientation générale du PADD.

4. Impacts du projet sur l'environnement

Selon l'article R.104-3 du code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- de leur élaboration ;
- de leur révision ;
- de leur modification :
 - a) lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
 - b) s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La commune a saisi l'autorité environnementale pour examen au cas par cas du projet de modification.

Après examen, l'autorité environnementale a considéré, au regard des éléments fournis par la commune, que la modification du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement et a décidé de dispenser le projet de modification d'évaluation environnementale.

5. Organisation et déroulement de l'enquête

5.1. Cadre juridique

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure de modification de PLU est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants, et R123-1 et suivants.

Il est rappelé que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de la justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle.

5.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000029/ 83 du 12/07/2023 du tribunal administratif de Toulon, la présidente du tribunal désigne monsieur Olivier RICHE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cogolin.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de sa fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

5.3. Concertation préalable entre le commissaire enquêteur et la commune

La concertation entre le commissaire enquêteur et la commune de Cogolin s'est faite dans les conditions mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement qui précise : « l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté...et après concertation avec le commissaire enquêteur... ». Les modalités de l'enquête ont été mises au point : publicité, fixation des dates d'enquête, détermination du nombre, des dates et des lieux de permanences, conditions d'ouverture et de clôture d'enquête.

5.4. Modalités d'organisation de l'enquête

Par arrêté n°2023/1016 du 02/08/2023 (cf. annexes) la commune a défini l'organisation de l'enquête.

L'enquête a débuté le 11 septembre 2023 et s'est terminée le 13 octobre 2023, soit une durée de 33 jours.

Le dossier de projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement paraphé et signé par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Cogolin.

Les observations pouvaient être déposées, du 11/09/2023 à 8h30 au 13 octobre 2023 à 15h30 :

- sur le registre papier d'enquête ;

- sur registre dématérialisé www.registre-dematerialise.fr/4814;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Cogolin;
- par courriel à l'adresse mail enquete-publique-4814@registre-dematerialise.fr.

En application de l'arrêté, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 4 permanences à la mairie, les :

- le 11 septembre 2023 de 8h30 à 12h00
- le 26 septembre 2023 de 14h00 à 17h00
- le 2 octobre 2023 de 8h30 à 12h00
- le 13 octobre 2023 de 12h00 à 15h30

Ces permanences ont été organisées en fonction des jours et heures d'ouverture de la mairie.

5.5. Information du public

5.5.1. Publicité par voie de presse

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, à l'initiative de la commune, la publicité a été faite dans des journaux locaux habilités à recevoir les annonces légales, à savoir :

- Var-matin le 26 aout 2023 ;
- La Marseillaise le 26 aout 2023.

Un rappel de la publicité a été fait dans ces mêmes journaux le 14 septembre 2023. Les avis ont été publiés en conformité avec les mentions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

5.5.2. Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cet effet le 24 aout 2023, soit plus de quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage du maire de Cogolin joint en annexe.

Toutes les mesures réglementaires ont donc été prises pour assurer une bonne information du public.

5.5.3. Réunion publique

Compte tenu de l'absence de complexité du projet, il n'a pas été tenu de réunion publique.

5.5.4. Autres moyens d'information

L'information relative à l'enquête a par ailleurs été diffusée sur le site Facebook et sur les panneaux d'affichage déroulant de la commune.

5.6. Réunions et visites

- Réunion préalable

La réunion s'est déroulée à la mairie. Assistaient à cette réunion : la personne en charge des affaires d'urbanisme, et le commissaire enquêteur.

Il a été présenté le projet de modification du PLU, notamment les raisons de la modification et la liste des documents à modifier.

Dans un second temps, les conditions de déroulement et d'organisation pratique de l'enquête ont été établies par concertation entre le représentant de la commune et le commissaire enquêteur.

- Réunion par visio-conférence du 9 novembre 202

Cette réunion, provoquée par le commissaire enquêteur, avait pour objet de traiter du sujet du reclassement de parcelles en zone Uc qui fait l'objet de beaucoup d'observations du public et du commissaire enquêteur. Le but était d'obtenir des réponses aux questions posées et de trouver une solution pour résoudre les problèmes constatés sur ce sujet. Le contenu de l'échange est retransmis dans la rubrique « commentaires du commissaire enquêteur » du paragraphe 7 et le procès-verbal est joint dans les annexes ?

5.7. Locaux mis à disposition

Le dossier, le registre, ainsi que le poste informatique permettant l'accès au dossier dématérialisé étaient disposés à l'accueil de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour les permanences, le local mis à la disposition était assez spacieux pour accueillir 3 personnes. Les tables mises en place permettaient le déploiement du dossier et des plans pour leur lecture. Dans le hall contigu des chaises permettaient au public de s'asseoir en attendant l'entretien avec le commissaire enquêteur.

Les locaux étaient faciles d'accès. Ils étaient aisément accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ainsi le dossier pouvait être librement consulté par le public.

5.8. Composition du dossier présenté à l'enquête

Le dossier physique mis à la disposition du public ainsi que le dossier dématérialisé comprenaient l'ensemble des éléments requis :

Un document principal concernant le projet, comprenant :

- L'exposé des motifs ;
- Le règlement ;
- Les plans de zonage ;
- La liste des emplacements réservés.

Un document annexe comprenant des pièces administratives et des annexes, à savoir :

- Les textes qui régissent cette enquête publique ;
- La réponse au cas par cas de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
- La liste des PPA consultées ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- L'arrêté du maire ;
- L'avis d'enquête publique ;
- La décision de désignation du commissaire enquêteur ;
- Les certificats d'affichage de l'avis d'enquête ;
- Les preuves de publicité dans les journaux ;

Le registre d'enquête publique était disposé à côté du dossier physique.

5.9. Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a assuré ses 4 permanences dans le respect des dates et horaires prescrits par l'arrêté.

Lors de ces permanences, le commissaire a eu environ 30 visites durant lesquelles il a accompagné le public pour la lecture et l'exploitation du dossier et, le cas échéant, pour la formulation des observations.

5.10. Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

Le registre a été emporté par le commissaire-enquêteur le 13 octobre 2023, lors de la fermeture de la mairie. Le commissaire enquêteur l'a clôturé et signé.

5.11. Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport

Sur demande de la commune, le procès-verbal de dépouillement et d'analyse des observations a été transmis par voie de mail le 21 octobre 2023.

La commune a transmis en retour son mémoire en réponse le 31 octobre 2023

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis par mail le 13 novembre 2023. Cet envoi a été suivi par l'envoi du document en format papier.

6. Avis des personnes publiques associées (PPA)

23 personnes publiques associées (PPA) ont eu notification du dossier.

7 PPA ont transmis en réponse un courrier. Il s'agit de :

- La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) ;
- La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- Le conseil départemental ;
- La chambre des métiers ;
- La chambre d'agriculture ;
- L'institut national des appellations d'origine (INAO) ;
- L'office national des forêts (ONF).

Les réponses transmises formulent un avis favorable.

Cependant, la DDTM et la CDPENAF demandent la prise de leurs observations relatives au respect de la loi littoral, comme détaillé dans les courriers ci-dessous.

Objet : avis sur notification du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme.
Référence : notification du courrier du 11 mai 2023 de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU.

Par courrier cité en référence, vous avez notifié le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Cogolin, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme (CU).

L'examen du projet m'amène à formuler des observations relatives au respect de l'application de la loi littoral.

Le règlement des zones naturelles N et agricoles A prévoit la possibilité d'implanter des piscines non couvertes ainsi que des annexes non contiguës à l'habitation telles que les abris de jardin, garages, pool house.

Toutefois, l'article L. 121-8 du CU précise que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomération et villages existants.

La jurisprudence est constante en la matière et reconnaît les annexes et les piscines à plus de 5 mètres des constructions comme des extensions de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-8 du CU.

Concernant les piscines, il est admis qu'une piscine découverte peut être regardée comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci, et forme un même ensemble architectural.

Les piscines et les annexes qui ne sont pas contiguës à l'habitation sont donc interdites en zones A et N et le règlement doit être revu en ce sens.

Par ailleurs, il est fortement recommandé pour les annexes contiguës de réglementer les hauteurs afin de conserver l'aspect paysager des sites concernés.

Je vous prie de prendre en considération cette observation et de m'indiquer la manière dont cet avis sera mis en œuvre.

Pour le préfet,
et par délégation,
le sous-préfet de Brignoles
sous-préfet de Draguignan par intérim


Charbel ABOUD



La commune a indiqué au commissaire enquêteur qu'elle prendrait en compte les observations de la DDTM et de la CDPENAF, ainsi que celles du réseau de transport d'électricité (RTE) qui a transmis une demande en formulant une observation durant l'enquête.

Le commissaire enquêteur prend donc acte formellement de cette intention en mentionnant parmi les conditions de la levée des réserves la prise en compte des observations de la DDTM, de la CDPENAF et de RTE.

7. observations du public et du commissaire enquêteur - réponses de la commune - commentaires du commissaire enquêteur

La présente enquête a donné lieu au recueil de 31 contributions du public.

13 contributions ont été notées ou agrafées sur le registre papier,

19 contributions (après décompte d'un doublon interne) ont été consignées sur le registre dématérialisé.

Il a été constaté un doublon entre le registre papier et le registre dématérialisé.

Certaines contributions comportaient plusieurs observations (plusieurs thèmes).

Le commissaire enquêteur a par ailleurs formulé 11 questions.

Observations du public

Tout d'abord, il est à signaler que le public s'est impliqué de manière assez significative dans cette enquête, en venant nombreux s'informer et commenter le projet pendant les permanences du commissaire enquêteur et en transmettant un nombre assez important de contributions.

Par ses contributions, le public a avant tout montré son souhait d'une amélioration de son cadre de vie urbain en termes de qualité d'aspect, d'agrément d'usage et de sécurité.

En ce qui concerne *l'aspect de la ville*, le sentiment prédominant est que l'urbanisation est déjà allée trop loin. Beaucoup de contributeurs qualifient cela de « *sur-bétonisation* », ils considèrent que leur environnement est trop altéré par un déséquilibre entre le « minéral » et le « végétal ». Ils réclament moins de densité urbaine, moins de « béton », plus de végétation, plus d'espaces naturels.

Les contributeurs mettent en avant les *conséquences sécuritaires* de cette « sur-bétonisation ». Ils considèrent que l'artificialisation actuelle des sols engendre déjà de gros risques liés au *ruissellement*, et pensent que les mesures de compensation proposées sont nécessaires mais pas suffisantes pour prévenir ces risques. Également en lien avec la densité de construction, il est signalé les *problèmes de stationnement et de circulation*. Le *stationnement* des voitures est qualifié d'*envahissant*, au point d'entraver les autres modes de déplacement (piétons et cyclistes) et de poser des problèmes de sécurité. Des contributeurs pensent que les mesures liées aux places de stationnement résidentiel ne suffiront pas à résoudre ce problème. L'un d'eux considère que le besoin de places de stationnement résidentiel est sous-évalué. La *circulation* dans la ville est qualifiée de *difficile, voire dangereuse* dans certains secteurs. Deux contributeurs demandent la création d'une piste cyclable pour inciter à la pratique du vélo et contribuer ainsi à résoudre les problèmes de stationnement et de circulation automobile.

Ces critiques majeures se cristallisent notamment autour de la mesure de reclassement de la zone UEc en zone UC, qui fait l'objet du plus grand nombre d'observations (14 contributions). Les contributeurs considèrent que l'argumentaire énoncé par la mairie est « erroné » et que la mesure produira des effets de densification qui sont contraires aux objectifs énoncés dans l'exposé des motifs, notamment dans le cadre du projet de construction de la COGEDIM qui est beaucoup critiqué car considéré comme emblématique du « bétonnage » de la « sur-densification ».

A ces observations majeures en lien direct avec la modification s'ajoutent des observations plus ponctuelles et/ou plus éloignées de l'objet de la modification :

- Reclassement de secteurs, en zone urbaine, en zone constructible, en zone agricole ;
- Demande rectification de tracé problématique de limite de zone ;
- Demande de rectification d'erreurs matérielles et/ou d'incohérences ;
- Prise en compte des servitudes de RTE ;
- Demande de la commune de rajout de la modification d'emplacement réservé n°16 « élargissement du chemin de l'Argentière » pour un passage de 8 à 10 m de largeur ;
- Interrogations sur certains points du PLU.

Ci-dessous, sont exposées de manière plus détaillée les principales observations.

- Reclassement de la zone UEc en UC portant sur les thèmes de densification, artificialisation, circulation (14 contributeurs)

Ces contributions concernent le changement envisagé de classement d'une zone pour passer du classement UEc à un classement UC à densité plus grande.

Cette mesure est souhaitée afin de régulariser une sur-densification de fait, présentée comme non conforme à l'esprit initial du PAD.

Les contributeurs considèrent que l'exemple argumentaire exposé par la mairie est « erroné », car il repose sur le constat d'une sur-densification du quartier du Carry, alors que celui-ci n'est pourtant pas le plus représentatif de la sur-densification dans la zone considérée.

Ils signalent que c'est le projet à venir de la COGEDIM, beaucoup plus dense, qui devrait être pris comme exemple emblématique de la sur-densification.

Ils considèrent qu'un déclassement de la zone, dans laquelle les seuls terrains restant à construire sont justement ceux de la COGEDIM, risque de permettre la réalisation d'un projet encore plus dense, via un permis de construire modificatif qui serait déposé après validation du reclassement de la zone.

Ils considèrent que le passage en zone UC peut amener un risque de multiplier par 5 la densité par rapport à l'existant, ce qui est incohérent avec la volonté affichée de préserver les espaces naturels et d'éviter une forte densité.

Ils demandent donc à la mairie, si son objectif est bien de limiter la densification de la zone, de maintenir le classement actuel en zone UEc.

Réponse de la Commune : voir plus loin dans le rapport les réponses apportées aux questions du commissaire enquêteur

- Des espaces végétalisés, boisés et/ou naturel insuffisants dans le centre-ville

Les contributeurs déplorent le manque flagrant de zone N et d'espaces à végétaliser dans la ville, alors que la tendance devrait être une végétalisation des centres villes. « Aucun projet ne va dans ce sens ». Un des contributeurs souhaite notamment que l'avenue St Maur soit arborée du côté des entreprises.

Un des contributeurs considère qu'arborer, végétaliser au maximum les écoles, les grillages, les ronds-points, les façades.... permettrait de donner une belle image de la ville de Cogolin aux habitants et aux touristes. Il déplore le traitement paysager des ronds point notamment la présence de lauriers roses ou de mauvaises herbes sous les oliviers.

Réponse de la Commune : voir réponse de la commune ci-dessous

- Le manque de zone N aux abords du centre-ville

Ce contributeur constate la pénurie de zone N aux abords du centre-ville et souhaite la préservation totale des espaces N non encore construits.

Réponse de la Commune : le travail relatif à la Trame Verte et Bleue est effectué dans le cadre de la révision du PLU. Ce n'est pas l'objectif de la modification du

PLU tel que précisé dans l'arrêté engageant la procédure. Toutefois, les articles 13 des zones U ont été complétés afin de développer les espaces de pleine terre en milieux urbains. Ces dispositions seront à appliquer pour les nouveaux PC.

Commentaire du commissaire enquêteur : une mesure a bien été proposée pour développer les espaces verts.

- Une compensation de l'imperméabilisation qui ne règle pas le problème des pluies intenses

Ces contributeurs considèrent que certains secteurs de la commune sont déjà « sur-bétonnés » eu égard notamment aux risques liés aux épisodes de pluie intense, et que les mesures de compensation d'imperméabilisation ne suffisent pas à régler les problèmes de ruissellements importants.

Réponse de la commune : un nouvel article 23 a été ajouté dans les dispositions générales qui sera applicable à tous nouveaux PC. Ajouté aux compléments réglementaires articles 13 de chaque zones U, l'imperméabilisation des sols sera ainsi freinée.

Commentaire du commissaire enquêteur : La mesure proposée est nécessaire mais ne suffira pas à régler le problème des ruissellements.

- Stationnement et circulation problématiques

Les contributeurs déclarent que les mesures relatives au stationnement sont nécessaires, mais qu'elles sont trop tardives et ne résoudront pas les problèmes d'accaparement de l'espace par la voiture. Un des contributeurs considère que le besoin en stationnement résidentiel est plutôt de 4 voitures que de deux.

L'un d'eux regrette que les mesures ne s'engagent pas suffisamment sur le long terme.

Un contributeur demande que l'avenue St Maur, actuellement accaparée par les voitures, soit équipée d'une piste cyclable au profit notamment des touristes qui se rendent au château ou au camping et au profit des usagers qui se rendent au travail dans la zone d'activité. Un autre contributeur demande la création de pistes cyclables pour diminuer l'emprise de la voiture.

Réponse de la commune : la commune n'a pas répondu sur ce point

Commentaire du commissaire enquêteur : la mesure proposée par la commune va limiter le stationnement des résidents dans les espaces collectifs. Je considère qu'elle va dans le bon sens, mais qu'elle ne sera probablement pas suffisante pour régler les problèmes d'encombrement constatés. Des mesures plus structurelles seront probablement nécessaires pour apporter des solutions sur le long terme. La révision à venir du PLU sera l'opportunité de traiter le sujet.

- La prise en compte des servitudes et contraintes de RTE

L'opérateur Réseaux de Transport d'Electricité demande que les servitudes liées à ce réseau soient prises en compte.

Il demande :

- L'insertion en annexe au PLU(i) les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol ;
- Que soit noté, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux ;
- La prise en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC), en appliquant sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et en retranchant des espaces boisés classés des bandes de 20 m de part et d'autre de l'axe de 4 lignes aériennes ;
- L'Intégration dans le règlement de zones traversées par les réseaux de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Réponse de la commune : la commune a confirmé la prise en compte des demandes de RTE

- Interrogation relative à l'emprise au sol en zone

Un contributeur s'interroge sur l'absence de limite en termes de droit à emprise au sol en zone N, NCA, NCI, ND, Ne, Nedf, NJ.

Réponse de la commune : depuis l'élaboration du PLU, les sous-secteurs Nci, Ne, Nedf et Nj n'ont pas d'emprise au sol imposée puisque seuls sont autorisés les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Dans les sous-secteurs Nca et Nd, aucun bâtiment n'est autorisé, dont il n'est pas nécessaire de réglementer l'emprise au sol.

Commentaire du commissaire enquêteur : les zones N n'ont pas vocation à être construite.

- Signalement d'une incohérence entre des pièces du projet

Un contributeur constate une incohérence entre les secteurs N apparaissant sur le plan loupe et ceux énumérés sur la liste des secteurs N.

Réponse de la commune : Il conviendrait que ce point soit précisé. D'après notre vérification les sous-secteurs de la zone N listés dans le règlement (Nc, Nca, Nt, Nedf, Né, Nj, Nd, Nci) figurent bien sur les plans de zonage (plan général et plan loupe).

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

- Absence de mention de la loi climat et résilience

Un contributeur constate que le projet ne fait aucune mention de la loi climat et résilience qui limite l'artificialisation des sols et soutient les énergies renouvelables.

Réponse de la commune : la traduction règlementaire de la loi Climat & Résilience est un des enjeux de la révision générale du PLU, qui est en cours. Ce n'est pas un objectif de la présente modification n°3.

Commentaire du commissaire enquêteur : c'est un sujet majeur à traiter dans le cadre de la révision du PLU à caractère plus structurel.

- Difficulté d'application du PLU liée au tracé du zonage

Un contributeur signale que la limite entre 2 zones passe au milieu de sa parcelle et il ne sait donc pas de quel règlement de zone relève sa parcelle. Il demande que ce tracé soit modifié pour passer en limite de parcelle.

Réponse de la commune : Un plan serait utile pour étudier ce cas précis. Toutefois, il convient de préciser que le PLU n'a pas l'obligation de suivre une limite de parcelle. Une parcelle peut être concernée par deux zones, dans ce cas, la règle de chaque zone s'applique sur chaque partie de parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

- Observation relative à la zone d'activité

Ce contributeur constate que la zone d'activité où il réside est essentiellement occupée d'habitation. Il se plaint par ailleurs des nuisances sur les emprises encore occupées par des activités. Il demande que la zone d'activité où il réside soit reclassée en zone d'habitation comme tenu du caractère majoritaire de ce type d'occupation.

Réponse de la commune : la commune n'a pas donné de réponse à cette observation.

Commentaire du commissaire enquêteur : cette demande ne rentre pas directement dans le cadre des objectifs de la modification. Elle pourra éventuellement être étudiée dans le cadre de la révision du PLU.

Observations et questions du commissaire enquêteur

- Questions (au nombre de 6) relatives à la mesure de reclassement d'une partie de la zone UEc vers la zone UC

Cette mesure est celle qui suscite le plus d'observations négatives.

Les contributeurs jugent que la démarche de la mairie est « insincère » et illogique, ils donnent plusieurs raisons :

- l'objectif principal annoncé par la mairie est de faire respecter la faible densité correspondant à l'esprit initial du PLU, mais la démarche de reclassement aurait l'effet contraire, c'est-à-dire d'aggraver encore la densité sur la zone concernée, notamment la densité de la zone COGEDIM qui reste à construire ;
- les contributeurs signalent par ailleurs que la densité des constructions existantes dans la zone concernée par le reclassement est bien moins importante (12%) que celle annoncée par la mairie (environ 30%), servant de justificatif au reclassement.

Ils estiment donc que le reclassement en zone UC, à plus forte densité, est basé sur des arguments erronés (exagération du niveau de densité), qu'il n'a pas de sens, et est même opposé à l'objectif de la mairie.

Je note qu'il est clairement inscrit dans l'exposé des motifs de cette modification de PLU les objectifs suivants :

- en matière de lutte contre l'artificialisation des sols : imposer un coefficient d'espaces libre à la parcelle ;
- en zones résidentielles, où l'habitat pavillonnaire est prédominant, retravailler les règles relatives à la densité (emprise, prospect...) en vue d'y favoriser une urbanisation plus douce ;

Je constate que la mesure de reclassement de UEe en UC n'est pas répertoriée dans les objectifs. Cela me semble logique, car cette mesure est plus un moyen qu'un objectif.

Cette mesure de reclassement vers une plus grande densité, prise pour « régularisation », étant perçue par les contributeurs comme incohérente avec les objectifs affichés ci-dessus, je demande donc à la mairie de bien vouloir répondre aux critiques formulées. La réponse devra notamment exposer les effets d'un éventuel reclassement sur la capacité de la zone à se densifier encore plus, sachant que les règles opposables concernant la densité seraient assouplies du fait du classement en UC. Il devra notamment être apporté une réponse aux questions suivantes :

Question n°1 : un éventuel permis modificatif de la COGEDIM permettra-t-il de densifier encore plus son projet de construction ? d'augmenter l'emprise au sol et le prospect (hauteur à l'égout) ? Quelles seraient les valeurs de cette aggravation ?

Réponse de la Commune : Les parcelles concernées par le permis précité sont reclassées en zone Uc. L'emprise au sol de la zone Uc est fixée à 30% maximum (nouvelle règle : auparavant l'emprise n'était pas réglementée). Cette emprise au sol concerne l'emprise des futures constructions dites principales (l'habitation) mais aussi des constructions annexes : car port, garage, pool house, certaines terrasses.... Voir page 33 de l'exposé des motifs. Tout PC devra respecter l'article 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) du règlement de la zone UC. Ces articles permettent de réguler la densité : elle correspond à la densité existante sur les parcelles voisines déjà bâties : 30% d'emprise pour une habitation et ses annexes

est un pourcentage cohérent pour une zone résidentielle. Il n'est pas prévu que le permis précité soit modifié pour développer plus de densification.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune ne répond pas à ma question relative à la possibilité éventuelle, après classement en zone UC, de densifier encore plus un projet GOGEDIM qui est déjà ressenti par beaucoup comme sur-densifié par rapport à son environnement urbain, et qui engendre notamment des problèmes de circulation.

S'il est possible de densifier encore ce projet, via un permis modificatif après classement en zone UC, cela va clairement à l'encontre des objectifs de cette modification du PLU, à savoir :

- « en matière de et de lutte contre l'artificialisation des sols : imposer un coefficient d'espaces libre à la parcelle » ;
- retravailler les règles relatives à la densité (emprise, prospect...) en vue d'y favoriser une urbanisation plus douce.
- La commune signale même que « cette situation est préoccupante dans les zones Ue et Uc : sans articles 5 et 14, la constructibilité peut s'y développer avec bien moins de contraintes, d'autant plus que ces zones n'ont pas d'article 9 réglementé, traitant des emprises maximales des constructions.

L'argument d'aligner la densité de la zone concernée sur celle « des parcelles voisines déjà bâties à 30% » me semble contraire à l'objectif de limiter les dégâts causés par une aggravation des densités par rapport au PLU initial.

La commune indique que la nouvelle règle permettra de « *conserver le caractère initial de la zone* », prévue lors de l'élaboration du PLU avant l'application de la loi ALUR en 2014. Cette affirmation ne me semble pas exacte car le caractère initial de la zone est celui d'une faible densité et justement la nouvelle règle permettra de densifier encore plus, en aggravant une situation que la commune juge déjà « *préoccupante* »

Question n°2 : y aura-t-il possibilités de division/vente des parcelles pour construire encore de nouvelles habitations sur la zone ?

Réponse de la Commune : La zone déclassée de UEc vers Uc correspond à 3,5hectares. Les parcelles concernées sont soit déjà bâties, soit un PC a été déposé. Il ne reste donc plus de parcelles divisibles ou libres pour densifier la zone. Le règlement de la zone Uc contraint la sur-densification grâce à l'article 9 (emprise au sol de l'ensemble des constructions dont les annexes à 30%), l'article 12 (nouvelles règles de stationnement), l'article 13 (coefficient de jardin). Ajoutons à cela, l'article 23 des dispositions générales qui impose également la compensation à l'imperméabilisation.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de l'impossibilité de division sur les parcelles concernées.

Question n°3 : y aura-t-il possibilité de densifier encore plus les parcelles déjà construites en réalisant des extensions et des annexes ?

Réponse de la Commune : même réponse que précédemment. Toutefois, si une parcelle bâtie atteint 25% d'emprise au sol, il lui sera possible de construire une annexe ou une extension de son habitation de 5% maximum par exemple. Voir l'article 9 du règlement de la zone Uc. Pour les parcelles déjà bâties, le taux est quasiment déjà atteint (voir page 16 de l'exposé des motifs).

Commentaire du commissaire enquêteur :

je constate que les parcelles objets du reclassement vont toute pouvoir se densifier pour atteindre le plafond de 30%.

L'exemple choisi est celui d'une parcelle déjà urbanisée à 25%, mais prenons l'exemple de certaines parcelles qui sont actuellement à environ 20% d'emprise au sol. Elles pourront recevoir un complément de 10% d'emprise de construction, ce qui est très significatif ! Ainsi, la situation actuelle de la zone, déjà jugée « *préoccupante* » par la commune, va donc s'aggraver, et le « *caractère initial de la zone* » (faible densité) ne sera respecté contrairement à ce qui est affirmé...

Question n°4 : quel est l'intérêt concret de cette mesure de reclassement, en dehors de la « régularisation administrative » ? Est-elle imposée par une quelconque réglementation ? Si oui, préciser laquelle ?

Réponse de la Commune : l'objectif consiste à réglementer l'emprise au sol (article 9 du règlement des zones) qui n'avait jamais été réglementée. En effet, avant 2014 le règlement pouvait faire appliquer les articles 5 (superficie minimale d'un terrain pour être constructible) et l'article 14 (le COS). Or, depuis la loi ALUR (27 mars 2014), les articles 5 et 14 ne sont plus applicables. A Cogolin, cette absence de règles a conduit à une densification non maîtrisée. La présente procédure rectifie le tir en réglementant l'article 9 des zones les plus sensibles (UC UD UE) car résidentielles. Couplés à cet article 9, les articles 13 (espaces de pleine terre) et 12 (stationnement), viennent renforcer la lutte contre l'imperméabilisation complète des parcelles. La Commune aurait pu faire le choix de ne pas réglementer les articles qui maîtrisent la densité : alors la densification aurait été incontrôlée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'ai bien conscience de la nécessité d'amender le PLU pour y introduire les règles (article 9 etc.) permettant de réguler la densité...

Mais ce n'est pas la question posée, ma question concerne l'intérêt, la pertinence, du reclassement d'un secteur dans une zone à plus grande densité (30% d'emprise au sol)... La commune ne répond donc pas à ma question...

Pourquoi ne pas proposer une densité plus faible conformément aux objectifs annoncés et à l'esprit initial du PLU ? Est-ce parce qu'il y a une obligation réglementaire d'aligner la densité de la zone sur celle constatée dans les faits ?

Si ce n'est pas une obligation réglementaire, je ne vois pas où est le fondement de cette mesure, car elle est contraire à l'objectif annoncé.

Question n°5 : étant donné la différence importante d'appréciation de la densité des constructions sur la zone, je demande à la mairie de bien vouloir indiquer, pour chaque

parcelle de la zone, quelle est l'emprise au sol des constructions réalisées et des projets de constructions déposés à ce jour, dont celui de la COGEDIM.

Réponse de la Commune : l'analyse des parcelles concernées par le reclassement de UEc en UC (parcelles déjà bâties et parcelles concernées par le projet de la COGEDIM) montre que l'emprise au sol (construction principale + annexes bâties, carport, terrasses, etc..) oscille entre 21% et 33% selon les parcelles. Un exemple a été démontré dans l'exposé des motifs page 16. Ainsi, l'emprise maximale en zone UC autorisant 30% reste cohérente : il s'agit d'un plafond à ne pas dépasser, annexes comprises. Rappelons également, que les parcelles concernées par le reclassement en UC sont bordées par l'ER24 (élargissement de voie à 10mètres), voirie qui irriguera le quartier. Les parcelles non concernées par cet ER sont maintenues en UEc, où la densité est prévue pour être beaucoup plus faible (voir article 9 de la zone UEc).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Afin de pouvoir juger du niveau de densité de l'urbanisation effective ou en projet, j'avais demandé à la commune de m'indiquer les valeurs d'emprise au sol pour chaque parcelle.

La mairie n'a pas répondu à ma demande et se limite à m'indiquer les limites inférieures et supérieures des emprises au sol effectives ou en projet. Ces données ne me permettent pas de juger de la densité sur la parcelle à reclasser.

La commune indique que l'emprise maximale de 30% proposée pour la zone reclassée reste cohérente avec l'urbanisation effective. La commune ne m'a pas transmis les éléments (demandés) permettant de l'apprécier...

La commune indique, à la manière d'un argument, que la densité à 30% de la zone reclassée sera viable car l'ER24 permettra une voirie adaptée. Mais, d'un autre côté, la commune juge la situation de densification déjà « préoccupante » et souhaite le respect du « caractère initial de la zone » (faible densité) ...

Je fais donc le constat d'une incohérence entre les objectifs annoncés, et les mesures prises.

Question n°6 : le maintien de la zone en classement UEc, avec les nouvelles clauses réglementaires proposées pour cette zone, remet-il en cause la réalisation du projet actuel de la COGEDIM ?

Réponse de la Commune : le projet de la COGEDIM était compatible avec l'article 9 du règlement initial qui n'imposait pas d'emprise au sol. Avec les nouvelles règles d'emprise, les parcelles dépassant l'emprise au sol de 10% sont prévues pour être reclassées en Uc. En dessous, elles sont maintenues en UEc.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je me doute bien que le projet COGEDIM était compatible avec un article 9 qui n'impose aucune contrainte d'emprise au sol...

A nouveau, la mairie ne répond pas à ma question concernant le projet de la COGEDIM...

De manière globale, le commissaire a considéré que les réponses apportées par la commune sur le sujet de la mesure de reclassement d'une partie de la zone UEc vers la zone UC n'étaient pas satisfaisantes, car insuffisamment cohérentes avec l'objet des questions et n'apportant pas le niveau de précision demandé.

En conséquence, le commissaire enquêteur a souhaité poursuivre les échanges avec la commune pour que cette dernière lui apporte tous les renseignements nécessaires à la rédaction de son avis motivé.

Une réunion par visio-conférence a donc été organisée sur la demande du commissaire enquêteur. Les propos échangés lors de cette réunion sont relatés ci-dessous.

Le procès-verbal de la réunion du 9 novembre impliquant le CE, la commune et sa maître-d'œuvre du projet d'urbanisme figure ci-après :

Le commissaire enquêteur considère que le sujet du reclassement d'une partie de la zone UEc vers la zone UC pose problème car il y a dans la présentation qui en est faite une incohérence entre les objectifs annoncés et les moyens mis en œuvre.

En conséquence, le commissaire enquêteur déclare qu'il ne peut pas valider en l'état un projet qui est rendu peu compréhensible du fait de cette incohérence. Il annonce donc son intention de formuler un avis avec réserve.

Le commissaire enquêteur souhaite que la réunion permette de lever cette incohérence et aboutisse à la formulation des mesures à adopter en vue de lever la réserve.

Le commissaire enquêteur présente ce qui est incohérent dans le dossier, c'est-à-dire :

- d'une part, tout ce qui milite pour le maintien du secteur de la zone UEc dans son zonage initial (à 10% d'emprise au sol)
- d'autre part, la mesure proposée pour le reclassement du secteur de la zone UEc en zone UC (à 30% d'emprise au sol)

Ce qui milite pour un maintien du secteur en zonage UEc (zone définie par une faible densité de 10% d'emprise au sol).

Le commissaire enquêteur cite les passages concernés du document « exposé des motifs » :

- Objet de la modification : « en matière.... de lutte contre l'artificialisation des sols : imposer un coefficient d'espace libre à la parcelle » (page n° 3 de l'exposé des motifs)
- Objet de la modification : « En zone résidentielles, où l'habitat pavillonnaire est prédominant, retravailler les règles relatives à la densité (emprise, prospect...) en vue d'y favoriser une urbanisation plus douce » (page n° 3 de l'exposé des motifs)
- Une situation considérée par la commune comme « préoccupante » dans les zones UE et UC, zones résidentielles périphériques au centre-ville, où la constructibilité peut s'y développer avec bien moins de contraintes
- « Cette hausse de la densité...ne correspond pas au caractère des zones définie lors de l'élaboration du PLU initial (page n° 15 de l'exposé des motifs)
- « Ainsi, pour respecter le caractère initial des zones UE et UC... » (page n° 16 de l'exposé des motifs)
- « Cette nouvelle règle permettra de conserver le caractère initial de la zone, prévue lors de l'élaboration du PLU » (page n° 16 de l'exposé des motifs)
- Compatibilité avec l'orientation 1 du PADD : « Ces dispositions vont dans le sens du PADD initial... qui établissait un gradient de densité par quartier, des plus denses... au moins denses (EUa, UEb et UEc)

La mesure prise de reclassement du secteur en zonage UC (zonage à caractère de forte densité résidentielle avec 30% d'emprise au sol)

Cette mesure est contradictoire avec les objectifs de la modification, contradictoire avec le maintien du caractère initial de la zone, contradictoire avec le maintien du gradient de densité des zones (PADD).

Le commissaire enquêteur signale que l'article 9, qui est un outil de maîtrise de la densité, est ici utilisé de manière contradictoire avec les objectifs annoncés. Il cadre le plafond d'emprise au sol à 30% et non à 10% (comme le sous-tendent les objectifs et le PADD) ce qui va permettre à l'avenir de continuer à sur-densifier le secteur.

Il signale qu'une utilisation de l'article 9 en cohérence avec les objectifs de la modification et avec le PADD serait normalement de continuer à cadrer l'emprise au sol à un niveau bien inférieur à 30%. Cela permettrait à l'avenir d'arrêter la sur-densification du secteur qui est contraire au caractère de faible densité et au gradient souhaité dans le PLU initial.

Il indique que le maintien du secteur sur un zonage à faible taux d'emprise au sol n'est pas incompatible avec la présence de parcelles où des densités supérieures sont constatées. Le PLU initial prévoit la possibilité de telles distorsions via l'article 13 des dispositions générales intitulé « constructions non conformes » (page 6 du règlement).

Par ailleurs, le commissaire enquêteur souhaite signaler qu'il ne partage pas la « lecture » qu'a la commune de l'orientation n°1 du PADD (page 44 de l'exposé des motifs). Il ne voit pas où est indiqué cette notion de préservation du gradient de densité. Sa lecture va plutôt dans le sens d'une volonté de mise en cohérence entre zonage (densité) et présence de réseaux, et d'une volonté de densification des zones urbaines desservies par des réseaux. La maître-d'œuvre signale que c'est le PADD du PLU initial qui est évoqué dans le dossier alors que le PADD auquel le commissaire enquêteur fait référence est celui du PADD révisé. En dernier point, le commissaire enquêteur signale que beaucoup de questions posées sur le sujet du reclassement de zones n'ont pas obtenu de réponses satisfaisantes et il souhaite que cette réunion apporte ces réponses.

La maître-d'œuvre du projet prend la parole au nom de la commune pour apporter les réponses et les précisions demandées.

En premier lieu, elle indique que la nouvelle densité proposée (30% d'emprise au sol) dans le cadre du reclassement n'est pas une densité excessive pour une zone résidentielle.

Le commissaire enquêteur répond que cela ne va pas dans le sens d'une « urbanisation plus douce » et que le secteur va continuer à se densifier au-delà de ce qui est prévu dans le PLU initial.

Le maître d'œuvre reconnaît ce fait, et propose, au nom de la commune, d'abaisser la valeur maximale d'emprise au sol à 25%, qui correspond à la valeur moyenne de densité effective des parcelles du secteur concerné.

Le commissaire enquêteur, considère que cette proposition va dans le bon sens mais s'étonne que la commune n'aille pas plus loin pour limiter autant que faire se peut l'aggravation d'un sur-densification qu'elle juge préoccupante.

La maître-d'œuvre indique que l'objectif est de mettre fin à des possibilités de densification de parcelle dépassant les 30% d'emprise au sol. Elle estime qu'un niveau de 25 % d'emprise au sol peut être considéré comme satisfaisant. Elle transmet au commissaire enquêteur un tableau des densités* des parcelles du secteur (*voir tableau ci-dessous) et fait remarquer que la densité effective moyenne est d'environ 25% d'emprise au sol.

Le commissaire enquêteur évoque la présence d'équipements de bonne capacité desservant la zone concernée par le reclassement.

La maître-d'œuvre signale que ces équipements liés à l'emplacement réservé n°24 justifient une urbanisation à la hauteur de leurs capacités de desserte.

Le commissaire enquêteur reconnaît qu'il est nécessaire d'utiliser à bon niveau les capacités des équipements. Il relève que cela est tout à fait cohérent avec l'orientation n°1 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU révisé qui stipule que la direction à suivre est une mise en cohérence entre zonage et présence de réseaux, et une densification des zones urbaines desservies par des réseaux.

La commune insiste sur la nécessité d'exploiter à bon niveau les capacités des équipements (dont les capacités d'accès des voiries). Elle concède que cette préoccupation aurait dû être citée parmi les objectifs, d'autant plus qu'elle constitue une orientation majeure du PADD du PLU révisé.

Le commissaire enquêteur considère également que cette orientation du PLU doit être citée parmi les objectifs de la modification, car elle permet une meilleure compréhension du compromis qui doit être établi entre des injonctions de nature contradictoire ; d'un côté un niveau suffisant d'espace libre à la parcelle et une densité suffisamment douce et de l'autre côté une densité suffisamment grande pour rentabiliser les équipements de manière satisfaisante et pour éviter l'étalement urbain. Il considère que la proposition d'un niveau maximal d'emprise au sol fixé à 25% (au lieu des 30% dans le projet soumis à enquête) permet un niveau acceptable d'urbanisation qui prend en compte de manière équilibrée tous les objectifs.

La commune propose que cette orientation du PADD révisé soit ajoutée aux objectifs de la modification du PLU car elle permettra de lever l'incohérence du dossier.

Le commissaire enquêteur considère également que le dossier sera plus cohérent et il valide l'ajout de la densification autour des réseaux et équipements aux objectifs de la modification, étant donné que c'est un élément structurant du PLU révisé.

Pour conclure le commissaire enquêteur valide 2 points qui conditionnent son avis favorable :

1. l'application à la zone reclassée d'une densité maximale de 25% d'emprise au sol au lieu de 30% ;
2. l'ajout de l'objectif de densification autour des réseaux et équipements qui permet de mieux comprendre à quelle valeur de compromis doit se situer le niveau de densité d'urbanisation.

Il demande à la commune et à son maître-d'œuvre de lui soumettre pour validation, à échéance du vendredi 10 novembre, le libellé précis des conditions de la levée des réserves conformément aux décisions validées lors de la réunion.

Il demande par ailleurs à la commune d'amender le chapitre 5.2 de l'exposé des motifs pour qu'il prenne en compte les 2 décisions ci-dessus et pour que les justifications comprennent notamment les arguments suivants présentés par la commune :

- Ainsi l'emprise au sol des articles 9 doit être réglementée et correspondre à la densité souhaitée. Celle-ci s'inspire des densités constatées autour de 20 à 25% (cf le tableau Excel).
- l'ER n°24 permettra de désenclaver le secteur et d'assurer un bouclage de la voirie. La densité peut donc être renforcée le long de cet axe, tel que prévu par le projet de PADD du PLU en cours de révision qui entend optimiser l'urbanisation là où les réseaux et voiries sont prévus ou déjà réalisés, afin d'accueillir les nouvelles constructions.
- Ce nouveau taux de 25% :
 - se rapprochera de la réalité constatée de l'emprise au sol des parcelles déjà classées Uc,
 - permettra de répondre aux enjeux législatifs imposant de densifier les zones urbaines,
 - correspondra à une densité souhaitée de quartiers résidentiels semi-dense le long d'une voie de bouclage (ER n°24) prévue depuis le premier PLU.

	PARCELLES	PROJET	COEFF
A	4 964	1 150	23%
B	4 000	830	21%
C	2 174	605	28%
D	3 342	716	21%
EF	8 497	2 377	28%

	PARCELLES	existant	COEFF
438	1841	365	20%
439	1693	371	22%
444	816	240	29%
448	995	288	29%
443+447	1944	488	25%
454	680	145	21%
455	642	213	33%
456	760	219	29%
457	738	170	23%

Uec

425+422	789	107	14%
421+426	798	130	16%
420+427	995	231	23%
242	1091	143	13%
241	978	153	16%

- Questions (au nombre de 5) relatives à la mesure réglementaire proposée pour les zones UF d'activités économiques.

Cette mesure est préconisée pour que les habitations liées aux bâtiments d'activités soient moins attractives et donc moins susceptibles de devenir des résidences sans lien avec l'activité économique.

Elle vise les objectifs suivants :

- conserver la vocation première et principale de la zone d'activités économiques ;
- éviter les conflits d'usage et de voisinage.

Les risques de détournement d'usage et de conflit d'usage me semblent difficiles à maîtriser, comme en témoigne notamment l'observation d'une contributrice qui demande le reclassement (de zone d'activité à zone d'habitat) de son quartier qui est devenu majoritairement résidentielle.

Je m'interroge sur le niveau d'efficacité des mesures proposées, si des moyens de contrôle ne peuvent être mis en place :

Question n°7 : y a-t-il un contrôle de la légitimité des demandes d'habitat contigu aux locaux professionnels lors du dépôt de permis de construire, ou lors de l'implantation d'une entreprise dans les locaux ? Est-ce pratiquement et légalement possible ?

Réponse de la Commune : OUI. La zone UF est une zone d'activité communautaire (compétence Communauté de Communes). Le règlement initial du PLU autorisait les habitations à condition qu'elles « soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion et le gardiennage des bâtiments ouvrages et équipements admis dans la zone ». Au dépôt du PC le pétitionnaire doit le justifier. La présente procédure ajoute une seconde condition : est imposé désormais une surface de 80m² pour le logement, intégré dans le bâtiment d'activité, et situé à l'étage. Cette seconde condition sera exigée pour tout futur PC.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte des mesures de vérification lors du dépôt de PC.

Question n°8 : est-il vérifié que les personnes habitant ces locaux sont réellement les familles des personnes nécessaires au fonctionnement de l'activité ? Est-ce pratiquement et légalement possible.

Réponse de la Commune : Le service urbanisme n'effectue le contrôle qu'au moment du PC. Si le logement est revendu ou loué, la Commune dispose de peu de moyens pour effectuer le contrôle. C'est pourquoi, la présente procédure vient limiter la possibilité d'implanter des logements (en les imposant dans le corps du

bâtiment, à l'étage, et limité à 80m²). Ainsi, la Commune s'assure que les futurs logements relèveront bien du « logement de fonction ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'intégration du logement dans le corps des bâtiments est de nature à garantir le lien entre l'habitation et l'activité.

Question n°9 : que deviennent les locaux d'habitation et d'activité en cas de déménagement ou de cessation de l'activité occupante ? Le logement peut-il être par la suite utilisé sans lien avec une quelconque activité ? Les locaux d'activités peuvent-ils ensuite être reconvertis en habitat en l'absence de réutilisation par une activité ?

Réponse de la Commune : les locaux d'activité ne peuvent pas être reconvertis en habitation : leur destination est « commerciale » ou « artisanale » mais en aucun cas « l'habitation ». La destination d'un local est précisée dans le PC.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de la garantie du maintien de la destination des locaux.

Question n°10 : de manière générale, n'est-il pas difficile de conserver dans le temps la vocation première des zones d'activité, et d'empêcher le « grignotage » par un usage d'habitat exclusif ??

Réponse de la Commune : NON si la commune rédige un règlement de PLU très contraint. C'est l'objet de la présente procédure. La zone UF doit conserver sa vocation première qui est l'activité : son règlement doit imposer la destination « activité économique » et interdire (ou limiter fortement) la destination « habitation ». Avec une telle règle, les habitations illégales devront disparaître petit à petit.

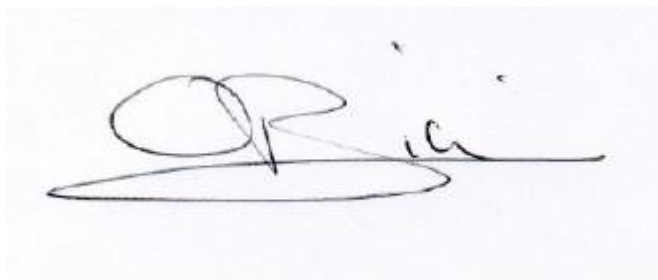
Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire.

Question n°11 : si les problèmes liés à la proximité des usages ne peuvent pas être évités de manière durable, n'est-il pas possible de scinder le zonage des activités pour limiter les conflits de voisinage et d'usage ? Cela en créant d'un côté, un zonage pour les activités par nature sans nuisances, dans lequel les habitations contiguës sont autorisées, et d'un autre côté, un zonage dédié aux activités occasionnant des nuisances, dans lequel les habitations ne sont pas autorisées.

Réponse de la Commune : NON. La zone UF est une zone d'activité communautaire (compétence Communauté de Communes). Elle doit conserver et retrouver sa destination originelle. La présente modification du PLU effectue un premier pas, la révision du PLU entérinera définitivement la vocation commerciale et artisanale de la zone, telle que le PLU initial l'avait prévu.

Commentaire du commissaire enquêteur : Je prends acte de volonté de préserver une vocation exclusivement commerciale à la zone.

Le 13 novembre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. RICHÉ', with a long horizontal flourish extending to the right.

Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur

Les conclusions de l'enquête font l'objet d'un document indépendant qui est physiquement séparé du rapport par l'intercalaire suivant