

## SOMMAIRE

### 1. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1.1. Observations sur la validité de l'enquête publique.

1.2. Avis du commissaire enquêteur en ce qui concerne l'enquête publique.

### 2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE

#### 2.1. DOSSIER TECHNIQUE

2.1.1. Rapport de présentation

2.1.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

2.1.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.1.4. Règlement et annexes (2).

2.1.5. Documents graphiques (8).

2.1.6. Annexes générales.

#### 2.2 . DOSSIER ADMINISTRATIF

### 3. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

### 4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. OBSERVATIONS ET REMARQUES

3.2. CONCLUSION

### 5. CONCLUSION ET AVIS

### PRÉAMBULE

Mon avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Figanières, est basé sur l'étude du dossier, sur les visites que j'ai effectué en présence ou non de Monsieur Le Maire, des informations et explications qui m'ont été fournies par :

- Monsieur Le Maire de la commune de Figanières lors de nos entretiens et visites sur site.
- Madame Sabine GIARDELLI, Directrice Générale des Services lors de nos rendez vous, échanges téléphoniques et courriels.
- Le service de l'urbanisme lors des permanences et échanges téléphoniques.
- La Chambre d'Agriculture du Var.
- Le Cabinet d'Urbanisme BEGEAT lors de nos échanges téléphoniques, par courriels et lors de notre rendez vous du 12 juin 2017.

## 1. OBSERVATION GÉNÉRALES

### 1.1. Observations sur la validité de l'enquête publique.

Monsieur Le Maire de la commune de Figanières a demandé l'ouverture d'une enquête publique auprès du Tribunal Administratif de Toulon pour l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire de la commune.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon a désigné en date du 1<sup>er</sup> mars 2017, M.Michel GUIGOU commissaire enquêteur pour l'enquête publique n° E17000012/83.

L'arrête municipal du 13 avril 2017 portant l'enquête publique sur l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme, fixe les modalités de cette enquête.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de Figanières du mardi 9 mai 2017 au vendredi 9 juin 2017 aux jours et heures d'ouverture de la mairie, soit pendant 32 jours consécutifs.

Les permanences au nombre de 5 ont été suffisantes et le public fut nombreux à se déplacer. 2 permanences ont été organisées le samedi matin pour faciliter l'accès au public.

La publicité dans la presse quotidienne et hebdomadaire régionale a été insérée dans les délais légaux.

J'ai noté un léger décalage pour la deuxième annonce

L'affichage public a été particulièrement important sur plusieurs panneaux répartis sur le territoire de la commune et en mairie.

Le site internet de la commune de Figanières annonçait également l'enquête publique et fut disponible pendant toute la durée de l'enquête, il pouvait permettre d'accéder à tous les documents composant le dossier public, ainsi que l'arrête municipal.

A noter la création d'une adresse email dédiée à l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête : [figanieresenquetepubliqueplu@orange.fr](mailto:figanieresenquetepubliqueplu@orange.fr)

Le procès verbal de synthèse des observations et questions écrites sur le registre, reçues par courriers, courriels et remises a été transmis à Monsieur Le Maire en date du 16 juin 2017 pour réponses reçues le 29 juin 2017 par courrier

Le rapport d'enquête, la conclusion et avis ont été remis à Monsieur Le Maire le 7 juillet 2017, un exemplaire de ces documents a été transmis à Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

### 1.2. Avis du commissaire enquêteur en ce qui concerne l'enquête publique

La procédure et la réglementation ont été respectées en termes de délais et de formalisme. La composition du dossier et le contenu des pièces sont conformes aux textes en vigueur, malgré la complexité du sujet, le public a pu disposer de tous les éléments pour bien appréhender les enjeux du projet de PLU avec ses conséquences sur l'évolution du territoire de la commune en termes de zones d'habitat et d'espaces agricoles et naturels.

Le nombre de permanences a été suffisant avec une bonne participation du public compte tenu des enjeux pour les années à venir et aussi grâce à une bonne information.

En conclusion aucune raison ne permet de remettre en cause la validité de cette enquête publique.

## **2. OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE**

### **2.1. DOSSIER TECHNIQUE**

Le dossier technique est composé de six éléments que sont ; le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les annexes au nombre de deux, les documents graphiques au nombre de huit, et les annexes générales.

#### **2.1.1. Le rapport de présentation.**

Le rapport de présentation comporte 257 pages et 14 chapitres détaillés, il permet d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Il établit un diagnostic de la commune sur le plan économique, démographique, environnemental, de biodiversité et d'équilibre social de l'habitat.

Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des années précédentes et la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des divers risques naturels.

Il fixe les objectifs de la commune :

- Revitaliser la commune en développant l'offre en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de commerce et de services, afin de développer l'emploi.
- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation.
- Préserver le potentiel agricole pour des raisons économiques, environnementales et paysagères.
- Respecter les milieux naturels, les sites, les paysages remarquables ainsi que le patrimoine communal.

Le rapport de présentation revêt une importance particulière, même s'il n'est pas opposable aux tiers, car il permet d'avoir les informations principales relatives à tout le territoire communal sous un aspect pratique pour le public.

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*Globalement je peux qualifier le rapport de présentation de document compréhensible pour le public. Certains textes et cartes sont d'une lecture difficile, car en caractères trop petits.*

*Quelques erreurs de chiffres relevées par certaines Personnes Publiques Associées sont à corriger avant l'approbation du PLU.*

### **2.1.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Il reprend les quatre grands axes des objectifs de la commune, tels que définis ci dessus.

Il constitue la pierre angulaire du PLU en permettant à la commune de traduire son projet et définir sa stratégie en termes de développement durable et de d'aménagement.

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*Ce document exprime clairement les enjeux pour la commune pour les années à venir, car il est d'une lecture facile pour le public.*

### **2.1.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le territoire de la commune de Figanières comporte quatre OAP de dimensions différentes, et complètent le PADD et sont définies comme suit :

- Protection du socle du village par le maintien de la ceinture villageoise verte délimitée par les zones Ap et Np.
- Mise en œuvre pour l'aménagement de la zone 1AUa de la Combe Bayarde, afin d'urbaniser de manière mixte, habitat et zone d'activités.
- Densifier l'urbanisation des zones 1AUb, Les Périères Hautes et St Pons.
- Création de la zone AUpv pour implanter le second parc solaire.

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*Document clair tant au niveau des éléments graphiques que du texte.*

### **2.1.4. Règlement et annexes**

Ce document regroupe les règles applicables à toutes les zones et secteurs du PLU.

Il est composé des dispositions générales applicables à toutes les zones et comporte aussi sept annexes liées directement au document.

Il est complété par la liste des 24 Emplacements Réservés (ER), et de la liste des 46 éléments de paysage à préserver (Art L 151-19 du Code de l'Environnement).

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier à faire sur les zones U qui se positionnent aux abords immédiats du village, sauf pour le quartier de Saint Esprit à l'entrée Est de la commune, mais qui est soumis aux règles du PPRI applicables à cette zone.*

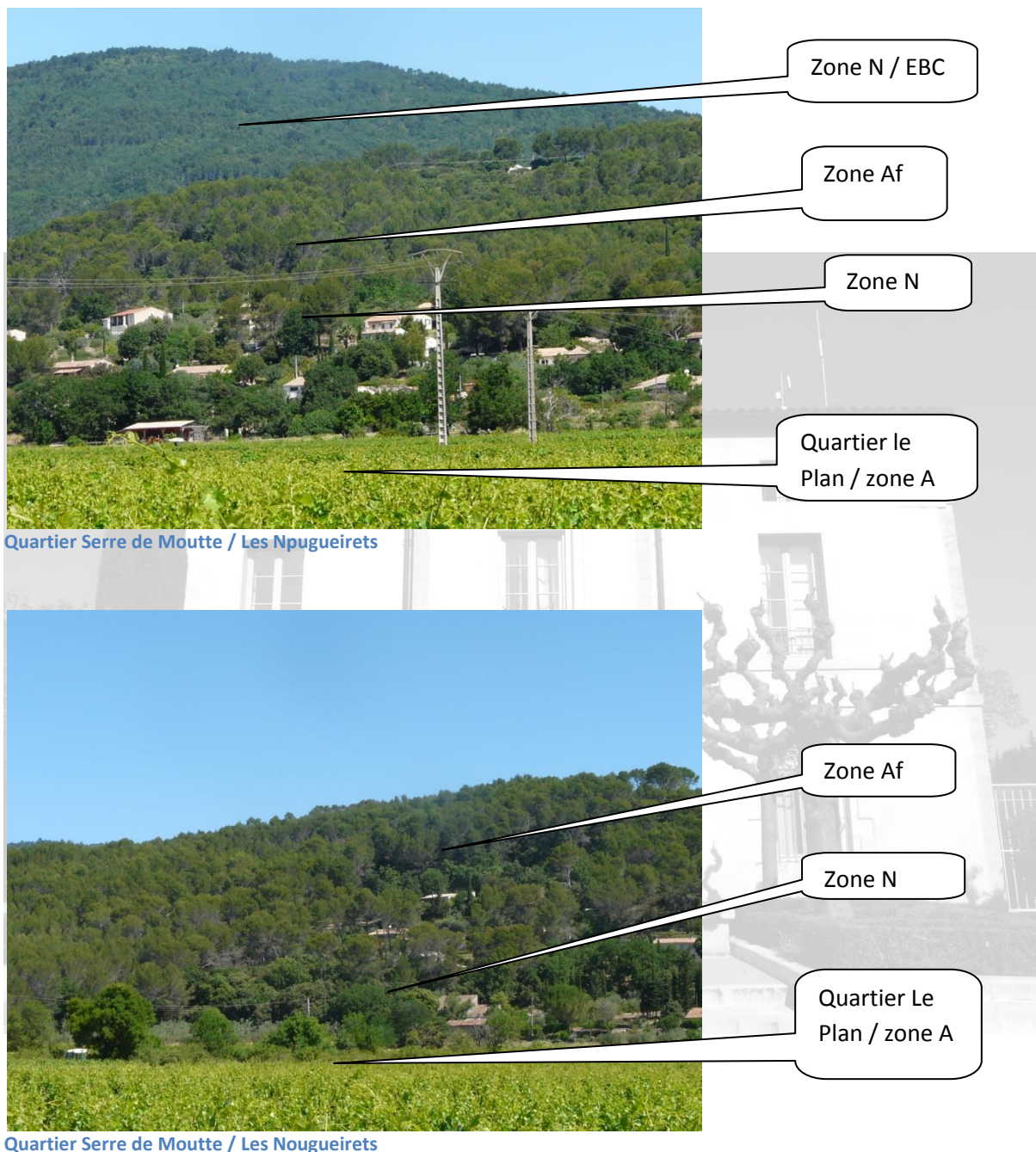
*Pour le secteur 2AUb, concernant les quartiers Les Colettes, le Portail de Blanc et les Vignaoux, il est indiqué à l'Article 2AU1 ( page 84 du règlement) que les annexes (garage, piscine, pool house, etc...) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation, d'une surface de planchers initiales de 70 m2 sont autorisées à extension dans la limite de 80 m2 d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière et sans excéder 3,5 mètres de haut en tout point de la construction.*

*Je propose , pour rester cohérent avec les autres zones AU (en dehors du secteur de la Combe Bayarde), de ne pas intégrer les piscines dans les annexes et de ramener l'extension de ces annexes de 80 m2 à 60 m2.*

*Par ailleurs, le règlement prévoit plusieurs secteurs Af qui délimitent des espaces à vocation agricole, boisés, qui pourront être mis en culture après autorisation de défrichement.*

*Certains de ces secteurs sont cohérents, car localisés sur quelques parcelles qui appartiennent souvent à un même propriétaire.*

*C'est le cas pour le secteur Af situé au nord ouest du village (Château Lagarde), au sud ouest du village (Château des Tuilières, ) et au sud sur la route de Draguignan, au quartier Montéou.*



*En ce qui concerne le secteur Af des quartiers de Serre de Moutte et des Nougueirets, il s'agit d'un secteur très étendu, entièrement boisé, à flanc de colline, énormément rocailleux et avec un nombre important de petites parcelles.*

*Le choix de ce secteur en Af est motivé par le classement en terroir AOP « Côtes de Provence », mais il sera très difficile de créer un vignoble sur ces parcelles pour les raisons citées plus haut.*



*Ce secteur est en bordure immédiate d'une zone N urbanisée ( ex NB) au sud et une zone N (EBC) au nord.*

*Le règlement de ce secteur prévoit la possibilité, sous conditions, de construire des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, et cela à 4 mètres des limites séparatives des parcelles.*

*Compte tenu des enjeux, terroir classé AOP, proximité immédiate d'habitations, je propose la construction des bâtiments techniques à 20 mètres des limites séparatives avec plantation d'une haie antidérive, et de créer un secteur Af1 pour le différencier des autres secteurs Af.*

*Je n'ai pas d'autre commentaire à faire pour les autres zones du règlement.*

## **Annexes (2).**

### **A. Emplacements Réservés (ER)**

Au nombre de 24, ils permettent de prévoir les emplacements, les élargissements nécessaires en adéquation avec le PADD.

*Commentaires du commissaire enquêteur ;*

*Concernant l' ER 16 qui prévoit une aire de retournement pour les bus et la création d'un Point d'Apport Collectif enterré à proximité de la chapelle Nd des Oliviers, la Communauté d'Agglomération Dracénoise a choisi un autre site pour le point d'apport enterré.*

### **B. Éléments du Paysage à Préserver.**

Au nombre de 47, ils constituent le patrimoine bâti et varié du village puisque y sont recensés les chapelles , les fontaines , les portes, les porches , les cabanons et autres avec photos et situation.

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*ce document permet d'avoir une bonne vision des éléments de paysage remarquables sur le territoire de la commune en le portant à la connaissance du public.*

*A noter que la Chapelle ND des Oliviers, inscrite aux Monuments Historiques depuis le 20.09.1946, n'a pas à figurer dans ces éléments de paysage à préserver.*

#### **2.1.5. Documents graphiques (8)**

Ils sont composés de trois plans de zonage, du plan du PPRI, du réseau d'eau, du réseau d'assainissement, des servitudes d'utilité publique et du fonctionnement écologique.

*Commentaires du commissaire enquêteur : Les plans de zonage du territoire (plan sud, village loupe, plan nord) permettent de visualiser les différentes zones, pour une meilleure lecture pour le public les numéros de parcelles auraient du apparaître en caractères plus gros et en gras, en particulier sur les plans sud et nord.*

#### **2.1.6. Annexes générales**

Ce document regroupe les servitudes d'utilité publique, l'inventaire archéologique, l'arrêté préfectoral portant sur la révision du classement sonore des infrastructures, les annexes sanitaires, les déchets et les risques naturels.

*Commentaires du commissaire enquêteur : beaucoup de documents sont en petits caractères et relèvent d'une certaine complexité pour le grand public.*

## 2.2. DOSSIER ADMINISTRATIF

Ce dossier regroupe toutes les pièces règlementaires à joindre au dossier public, nomination du commissaire enquêteur, arrêté municipal portant l'enquête publique, modalités de l'enquête, publicité, réponses des Personnes Publiques Associées, courriers du public, registre d'enquête publique.

*Commentaires du commissaire enquêteur ;*

*Pendant le déroulement de l'enquête je n'ai pas noté de disfonctionnement, ni de problème de fond ou de forme sur l'ensemble du dossier administratif.*

## 3. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)


Un certain nombre d'observations et de modifications à apporter ont été transmises dans le cadre de la consultation préalable des Personnes Publiques Associées.

La mairie de Figanières par délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2017 a répondu à l'ensemble des observations formulées.

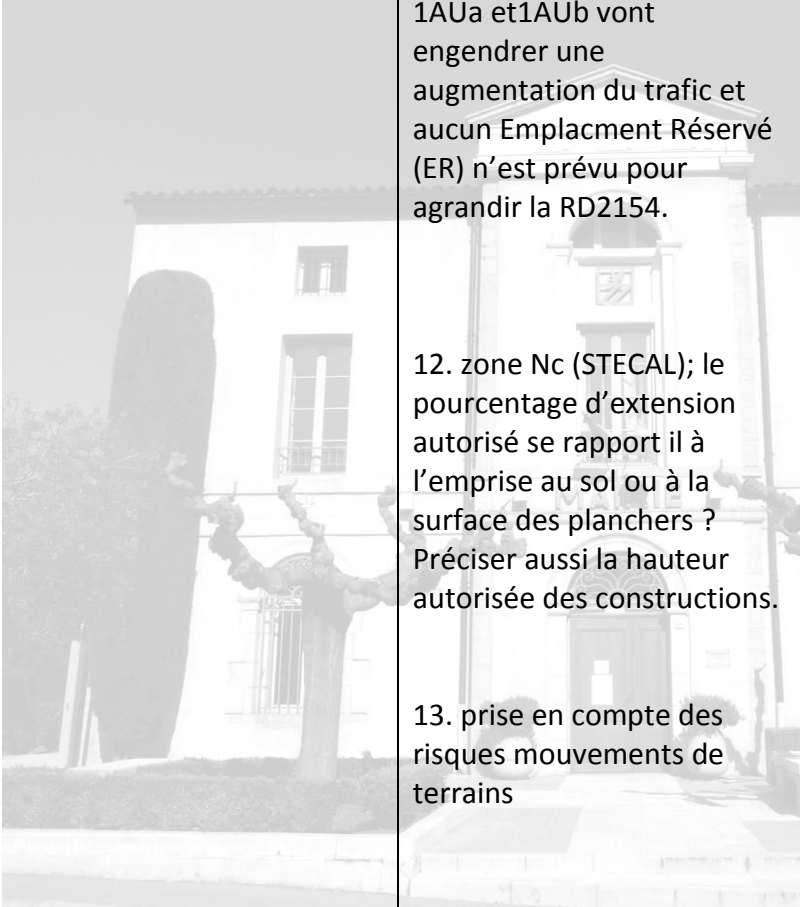
Cette délibération est jointe au dossier public dès l'ouverture de l'enquête publique le 9 mai 2017.

Le tableau ci dessous reprend toutes les demandes des PPA et les réponses apportées par la mairie de Figanières.

ORGANISME	DEMANDES	RÉPONSES
Préfecture	<p>1. Compatibilité avec le PGRI ( Plan de Gestion de Risque Inondation) et le périmètre d'une SLGRI (Stratégie Locale de Gestion des Risques Inondations).</p> <p>2. le plan départemental des déchets n'est pas évoqué.</p> <p>3. il est à préconiser l'installation de panneaux solaires en espaces pavillonnaires et dans l'ancienne carrière Bertrand.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété La commune de Figanières ne se trouve pas dans le périmètre d'une SLGRI.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété et une estimation des volumes supplémentaires sera intégrée.</p> <p>Le règlement sera complété en zone mixte 1AUa. Le plan de reclassement de la carrière prévoit un reboisement du site , de plus l'orientation du site n'est pas favorable à l'installation de panneaux solaires et la carrière se trouve dans un axe d'écoulement des eaux.</p>
Préfecture	4. pollution visuelle (panneaux publicitaires).	Le rapport de présentation et le règlement seront

<p>Préfecture</p> 	<p>5. chiffres erronés sur le nombre d'habitants et de logements dans le PADD.</p> <p>6. dans la zone 1AUa de la Combe Bayarde, le projet diffère dans le PLU par rapport à celui de juillet 2016 lors de la Déclaration de Projet.</p> <p>7. pas de reprise de l'étude hydraulique dans le rapport de présentation.</p> <p>8. il est noté dans le rapport de présentation l'existence d'un PPR mouvement de terrain pour la commune.</p> <p>9. le règlement et les OAP doivent être complétés pour prendre en compte les feux de forêt.</p> <p>10.1. zone 1AUpv, projet de parc solaire, rapport de présentation à compléter par la compatibilité avec le SRCAE et le SRCE.</p> <p>10.2. le choix du type de zone (AU) ne correspond pas au projet.</p>	<p>complétés.</p> <p>Le PADD sera corrigé avant approbation du PLU.</p> <p>Depuis un opérateur a été choisi et l'aménagement affiné, ce qui a modifié les surfaces de planchers et le nombre de logements sans modifier la vocation initiale de cette zone et en respectant les enjeux environnementaux.</p> <p>L'étude sera insérée dans le rapport de présentation avant l'approbation du PLU.</p> <p>Il s'agit d'une erreur, le PPR mouvement de terrain a été déprescrit par arrêté préfectoral du 8 septembre 2010 : à corriger.</p> <p>Ils seront complétés avant approbation du PLU.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété avant approbation du PLU ; La prise en compte des risques et des enjeux a été faite à l'échelle du projet pour limiter les risques sur les enjeux environnementaux.</p> <p>Ce choix de zone a été réfléchi, la sectorisation en zone naturelle indicée n'était pas possible étant donné le défrichement nécessaire à l'installation du parc, déjà</p>
--	--	---



<p>Préfecture</p> 	<p>11.1. zone 1AUb, l'OAP n'aborde pas le problème des eaux pluviales.</p> <p>11.2. l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUb vont engendrer une augmentation du trafic et aucun Emplacement Réservé (ER) n'est prévu pour agrandir la RD2154.</p> <p>12. zone Nc (STECAL); le pourcentage d'extension autorisé se rapporte-t-il à l'emprise au sol ou à la surface des planchers ? Préciser aussi la hauteur autorisée des constructions.</p> <p>13. prise en compte des risques mouvements de terrains</p> <p>14. 1. terminer le paragraphe p 57 du rapport de présentation sur les risques feux de forêt.</p>	<p>que le défrichement a déjà été obtenu par une autorisation préfectorale.</p> <p>Ce problème est traité dans l'article 4 du règlement de la zone. L'OAP sera complétée par le fonctionnement actuel et projeté.</p> <p>La zone 1AUa de la Combe Bayarde a son accès principal sur la RD 54, de plus lors des réunions (PPA) avec le Conseil Départemental qui est en charge des RD, aucune remarque n'a été formulée de sa part pour un besoin de recalibrage des RD 54 et 2154.</p> <p>L'extension autorisée en secteur Nc se rapporte à la surface de plancher, cette précision sera apportée au règlement avant approbation du PLU et la hauteur des bâtiments sera règlementée.</p> <p>La commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques mouvements de terrain (cf 8), l'étude conduite par le CETE en 1995 sera jointe au dossier de présentation.</p> <p>Fin de paragraphe masqué par la carte suivante, correction à apporter dans le rapport de présentation.^</p>
--	--	---

<p>Préfecture</p> 	<p>14.2. ajouter la référence au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie et envisager des ER sur les pistes</p> <p>15. SUP, elles doivent être reprises dans la cartographie.</p> <p>16. mentionner la date de la délibération soumettant les clotures à autorisation et annexer les règles de la mission interservices de l'eau.</p> <p>17. préciser en page 25 du rapport de présentation la doctrine du SDIS.</p> <p>18. ajouter la zone de bruit située de part et d'autre de la RD 54 et les rues concernées par l'interdiction de changement de destination des rez de chaussée commerciaux.</p>	<p>Le règlement départemental sera annexé au règlement du PLU.</p> <p>Les pistes DFCI bénéficient de servitude, par ailleurs il est envisagé dans certains quartiers de porter le périmètre de débroussaillage de 50 m à 100 m.</p> <p>La cartographie des SUP (Servitude d'Utilité Publique) a été fournie par les services de l'Etat, positionnement à vérifier.</p> <p>Le règlement sera complété avant son approbation.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété avant l'approbation du PLU.</p> <p>Ces compléments d'informations seront ajoutés avant approbation du PLU.</p>
<p>Préfecture / UDAP</p>	<p>19. bâti patrimonial identifié ; il convient de compléter les prescriptions dans la légende du zonage et dans le règlement, le même article du code de l'urbanisme.</p>	<p>Le règlement sera complété et la correction effectuée avant approbation du PLU.</p>

<p>Préfecture / UDAP</p>	<p>20. ER N°12 et 16 aux abords de la chapelle ND des Oliviers : aménagements à étudier avec beaucoup d'attention.</p> <p>21. Palette de couleurs</p> <p>22. Règlement</p>	<p>L'étude sera faite avec beaucoup d'attention, en ce qui concerne l'ER 16 (point d'apport collectif enterré), un autre site a été choisi avec la CAD depuis l'arrêté du projet de PLU.</p> <p>La palette de couleurs est transmise à l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).</p> <p>Corrections apportées aux demandes de l'UDAP à l'exception des points suivants :</p> <p>Pas d'autorisation de toit à une pente en zone Ua</p> <p>Maintien à hauteur de 2 m des murs de soutènement</p> <p>Maintien des aires de stationnement en zone Np sous la forme de parkings paysagers, pour préserver la qualité architecturale du Village.</p> <p>L'article 11 des zones 2AUa et 2AUc n'est pas réglementé, car s'agissant de zones d'urbanisation future, elles nécessiteront des études préalables avant l'ouverture à l'urbanisation. Les hauteurs sont réglementées seulement pour les extensions des constructions existantes. L'étude paysagère de la Combe Bayarde sera complétée comme indiqué dans la réponse au Préfet.</p>
<p>SDIS</p>	<p>23. Dispositions relatives à la prise en compte feux de forêt.</p>	<p>L'annexe 7 du règlement énonce les normes d'accessibilité aux engins</p>

		d'incendie, le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie sera substitué à l'annexe 7.
Agence Régionale de santé (ARS).	24. il faut annexer au PLU les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des ressources.	Les arrêtés préfectoraux seront joints au PLU.
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).	25. avis favorable sur le territoire à l'exception de la zone 1AU <sub>pv</sub> (projet de parc solaire) compte tenu de la forte consommation d'espaces forestiers.  26. en zones A et N, toute nouvelle habitation ou extension d'habitation au contact de parcelles cultivées, une haie antidérive devra être implantée.	Voir la réponse effectuée aux points 10.1 et 10.2.  Cette disposition sera rajoutée au règlement avant approbation du PLU.
Chambre d'Agriculture	27. Compléter le diagnostic agricole du rapport de présentation avec le mode d'occupation des sols réalisé par la CAD.  28. différences de chiffres sur la surface agricole dans le rapport de présentation.  29. OAP : ajouter des mesures de protection physique à la zone 1AU <sub>b</sub> St Pons, pour limiter les conflits de voisinage.	Le rapport de présentation sera complété avant approbation du PLU.  Le rapport de présentation sera corrigé avant approbation du PLU. Il y a 643,96 ha de surfaces agricoles, soit une augmentation de 261,5 ha.  L'OAP du secteur 1AU <sub>b</sub> sera complétée.

<p>Chambre d'Agriculture</p>	<p>30. ajouter au règlement une disposition précisant que pour toute nouvelle construction ou extension d'habitation, au contact de parcelles cultivées, une zone tampon (haie), devra être implantée.</p>	<p>Disposition rajoutée dans le règlement avant approbation du PLU.</p>
<p>31. définir une emprise au sol pour les piscines. L'emprise totale des annexes (60m2) semble trop importante.</p>	<p>31. définir une emprise au sol pour les piscines. L'emprise totale des annexes (60m2) semble trop importante.</p>	<p>L'emprise au sol des piscines sera rajoutée. Nous maintenons une emprise au sol maxi de 60 m2 pour les annexes en zone A, car elle correspond à la surface constatée actuellement sur le territoire de la commune.</p>
<p>32. documents graphiques : pas d'opposition pour la régularisation d'activité économique située en zone A et classée en zone Nc (STECAL).</p>	<p>32. documents graphiques : pas d'opposition pour la régularisation d'activité économique située en zone A et classée en zone Nc (STECAL).</p>	<p>Il ne s'agit pas d'une régularisation, mais d'une identification d'activités existantes régulièrement installées.</p>
<p>33. documents graphiques : le secteur Nh de la Closerie St Pons est en concurrence foncière avec l'agriculture et devrait faire l'objet d'une OAP.</p>	<p>33. documents graphiques : le secteur Nh de la Closerie St Pons est en concurrence foncière avec l'agriculture et devrait faire l'objet d'une OAP.</p>	<p>Il n'y a pas d'activité agricole sur l'emprise au sol de la zone Ah, mais des bâtiments et un parc, l'ensemble ne représente que 8400 m2. Nous ne voyons pas l'intérêt de réaliser une OAP sur cette zone pour une seule activité et qui concerne une démolition et reconstruction de gîtes existants.</p>
<p>34. Emplacements réservés à l'élargissement des voies existantes: ils doivent avoir une emprise qui se rapproche au maximum des voiries existantes ;</p>	<p>34. Emplacements réservés à l'élargissement des voies existantes: ils doivent avoir une emprise qui se rapproche au maximum des voiries existantes ;</p>	<p>Les ER positionnés sur les espaces agricoles sont nécessaires à l'amélioration des conditions de circulation sur le territoire et sont très souvent au bénéfice du</p>

	<p>Pour l'ER 19 destiné à la création d'une aire pour le covoiturage, une attention particulière sera portée aux éventuelles mutations du secteur.</p> <p>35. Espaces Boisés Classés (EBC) : supprimer l'EBC situé en zone A au quartier des Aumèdes</p>	<p>département pour l'élargissement des routes départementales. En ce qui concerne l'aire de covoiturage (ER 19), elle n'impacte aucune zone cultivée et le covoiturage est déjà réalisé sur cette zone.</p> <p>L'EBC sera supprimé sur les documents graphiques avant approbation du PLU.</p>
Institut National de l'Origine et de la Qualité.	36. Certaines parcelles AOC ont été positionnées en EBC.	Réponse identique au point 35.
Conseil départemental du Var.	<p>37. il faut modifier l'article 6 de la zone AUb, pour préciser que le recul minimum de 5 mètres se calcule par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées. Il y a une erreur de dénomination de RD dans le rapport de présentation</p> <p>38. le tracé de l'ER 13 doit être modifié car il est en partie réalisé et la largeur de l'ER 10 doit être réduite à 9 mètres au lieu de 10 mètres.</p> <p>39. il faut supprimer dans la liste des servitudes d'utilité publique (SUP), la servitude EL7, car le plan d'alignement est caduc.</p> <p>40. il faut rajouter les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection des ressources en eau.</p> <p>41. dans l'article 4 des zones</p>	<p>Le règlement sera modifié avant approbation du PLU.</p> <p>Le rapport de présentation sera corrigé avant approbation du PLU.</p> <p>Ces Emplacements Réservés seront modifiés avant approbation du PLU.</p> <p>La liste des SUP sera corrigée avant approbation du PLU.</p> <p>Ces arrêtés seront annexés avant approbation du PLU.</p> <p>Cette disposition sera</p>



Conseil Départemental du Var	<p>UD, A et N, il faut spécifier que les eaux de lavage des filtres de piscine ne peuvent être assainies par les filières d'assainissement non collectif.</p> <p>42. l'article 18 des dispositions générales relatif à l'archéologie doit être actualisé.</p> <p>43. il conviendrait de noter dans les plans de zonage les éléments du patrimoine.</p>	<p>précisée avant approbation du PLU.</p> <p>Cet article sera actualisé avant approbation du PLU.</p> <p>Les éléments du patrimoine seront numérotés avant approbation du PLU.</p>
------------------------------	--	--

## 4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 4.1. Observations et remarques.

Pendant les permanences j'ai reçu 68 personnes et 21 courriers et courriels m'ont été envoyés ou remis.

Peu de personnes sont venues consulter le dossier public en dehors des permanences et 20 ont inscrit des observations / questions sur le registre.

Un certain nombre de personnes est venu simplement se renseigner sur les modifications que le règlement du PLU apporte à leur terrain sans faire de commentaires sur le registre ou transmettre un courrier.

Les observations portent sur la demande des parcelles situées au POS en zone NC, ND et qui sont en zones A ou N au projet du PLU.

Ces demandes ne peuvent pas être prises en compte car d'une part, ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS et d'autre part cela est contraire aux règles de limitation de l'étalement urbain.

Certaines demandes pour des parcelles en zones AU portent pour un classement en zones U. Ces demandes ne peuvent pas être prises en compte du fait d'un équipement insuffisant de la zone en termes d'accès, d'assainissement ou autres réseaux.

Certaines observations sur les zones N demandent un reclassement des parcelles afin de ne pas avoir une division de la parcelle en deux zones différentes ( A, Af, N).

#### 4.2. Conclusion.

Il est à noter que toutes les observations, remarques et questions font l'objet d'une réponse du commissaire enquêteur et/ ou de la mairie au paragraphe 4 du rapport d'enquête.

Globalement sur l'ensemble des observations faites par le public, je n'ai pas noté d'anomalie ou d'erreur importante sur le zonage qui ont été portées à ma connaissance.

Les corrections à apporter sont répertoriées au paragraphe 5 « Conclusion et avis » de ce document.

### 5. CONCLUSION ET AVIS

le projet de PLU prescrit en 2014 et arrêté en décembre 2016, s'étend sur la totalité de la commune soit 2817 hectares.

Les zones constructibles au POS représentent 265 ha ( 55 ha en zones U et 210 ha en zone NB et NA).

A noter que ces zones du POS étaient soumises aux règles de surface minimale de terrain pour construire et variables suivant les secteurs.

La loi ALUR de 2014 a abrogé la notion de surface minimale de terrain pour construire, favorisant en cela la densification des parcelles en zones U du PLU.

Dans le projet du PLU, les zones U représentent 77,90 ha, les zones AU, 73,82 ha, soit au total 151,72 ha sur lesquels il faut retirer 21,92 ha de la zone AUpv (futur parc solaire), ce qui ramène la surface potentielle de constructibilité immédiate et future à 129,80 ha.

Malgré une baisse de 135, ha des zones constructibles au PLU (plus de 50% de baisse) le potentiel de capacité d'accueil dans les zones U et AU est de 430 logements nouveaux pour une population théorique de 1118 habitants ( base: 2,6 personnes par logement).

A noter que la capacité résiduelle d'accueil pour les zones du POS est de 56 logements pour une population théorique de 135 habitants.

Malgré une baisse de plus 50% des surfaces constructibles ou en devenir de l'être, le potentiel de nouveaux logements augmente de 374 , par rapport à la capacité résiduelle du POS.

De plus, le PLU doit prendre en compte les contraintes liées aux inondations de 2010 qui de fait limitent les zones constructibles par la réglementation du PPRI.

Je peux confirmer que ces orientations (zonage et règlement) , respectent la limitation de l'étalement urbain en densifiant les constructions autour de l'existant, conformément aux règles en application.

Les zones A représentent une superficie de 643, 95 ha soit + 261,47 ha par rapport au POS.

Toutefois sur les 643,95 ha au PLU, 48,86 ha sont en secteur Af , à vocation à devenir agricole, dont une grande partie, à mon avis, sera très difficile à mettre en culture (classée AOP « Côtes de Provence »),(cf paragraphe 2.1.4 de ce document).

Cette augmentation des surfaces des terres agricoles permet de pérenniser les activités de l'agriculture, car les exploitants ont besoin de plus de superficie pour maintenir leur exploitation, de plus la mécanisation le permet.

Les zones N représentent 2021,22 ha, soit 71,74 % du territoire de la commune, à comparer aux 2552 ha du POS, qui ne prenait pas en compte de zone agricole identifiée comme telle. Si l'on ajoute les 643,9 ha de zones A, le total non constructible est de 2665,17 ha, en augmentation de 113 ha.

A noter que la zone N comprend un secteur Nco de 235,34 ha qui correspond à des espaces présentant des enjeux écologiques importants, car situés en limite de la commune de La Motte sur le site Narura 2000 « Forêt de Palayson et Bois du Rouet ».

Le projet du PLU a fait l'objet d'une étude de la part de l'autorité environnementale qui a donné son accord tacite sans commentaire.

En conclusion, sur les différentes zones et leur dimensionnement, je peux qualifier de cohérent les choix, car ils respectent les orientations générales du PADD :

### **1/ Conduire un développement urbain mesuré tout en assurant le développement de l'économie.**

Ces orientations se traduisent par différents choix :

- La densification pour les nouvelles zones U et AU tout en préservant le caractère paysager du village en créant les zones Ap et Np comme ceinture verte.
- L'augmentation des surfaces agricoles, zone A, qui règlemente des extensions mesurées, et qui potentiellement permet de développer de l'activité. Dans ce sens, le secteur Ah (STECAL) va permettre le développement de l'activité agrotouristique, tout en limitant l'impact foncier et paysager.
- La création des secteurs Nc (au nombre de 4), et le secteur Nh, qualifiés en STECAL, correspondent à des activités existantes et futures liées aux services, artisanat, commerces et permettent de maintenir et développer des emplois et du lien social.
- L'aménagement futur du secteur de la Combe Bayarde situé en zone 1AUa traduit bien la volonté de la municipalité de développer un habitat maîtrisé et une zone d'activités, avec l'objectif d'intégration paysagère du site qui est encaissé par rapport au village.
- La création des secteurs Ubb et Ubt, qui accueillent respectivement les cliniques des Espérels et Séréna, et le site touristique du Thronnet apportent la preuve de la volonté de la commune de maintenir et permettre le développement de ces deux activités économiques génératrices d'emplois. Il en est de même pour l'EHPAD situé en zone Ub, qui bénéficie d'une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit. Ces trois zones Ub bénéficient d'une emprise au sol de 40%, ce qui permet la possibilité d'extension.

## 2 / Réaffirmer le rôle prépondérant de l'agriculture, préserver les ressources naturelles et mettre en valeur ses potentialités.

Ces choix se traduisent dans le règlement et le zonage sous différentes formes :

- Par l'OAP n°1 qui instaure une protection du socle du village par la création de zones protégées, Ap et Np dont la réglementation interdit toute nouvelle construction, ce qui assure une protection paysagère et pérennise la qualité des parcelles concernées qui sont des jardins pour le secteur Np et de la terre agricole pour le secteur Ap. A noter que dans le secteur Np les ressources en eau sont protégées (canal d'arrosage), car inscrites au patrimoine local dans les « Éléments du paysage à préserver ».

- Par l'augmentation des surfaces agricoles (+ 261,47 ha) avec la création d'un secteur Af à vocation à devenir agricole.
- Par le projet de création d'un second parc solaire (OAP n°4) en zone 1AU<sub>pv</sub>, afin de développer les ressources naturelles.
- Par la création de zones N et Nco en Espaces Boisés Classés (EBC) formant la trame verte à l'est et au nord du territoire communal, ce qui préserve la biodiversité.

En résumé et en conclusion, je peux émettre un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de Figanières **pour les raisons suivantes et celles développées ci dessus :**

- Régularité de l'enquête publique qui a respecté les dispositions légales et réglementaires.
- Bonne tenue du dossier mis à la disposition du public.
- Les lois qui imposent la mutation des zones NB, NC et ND du POS au profit des zones U, AU, A et N du PLU ont été respectées.
- La diminution des surfaces des zones constructibles au profit de leur densification et de leur concentration autour du bâti existant, conformément aux lois en vigueur, est respectée.
- Augmentation et réglementation respectées pour les zones A et N afin de préserver le cadre paysager, la biodiversité et la qualité de l'environnement et des ressources naturelles, tout en confortant l'activité agricole pour permettre son développement.
- Maintenir et développer des activités économiques pour conserver et créer de l'emploi, par la mise en place des zones Nc, Nh et 1AU<sub>a</sub> ( Combe Bayarde), Ubb et Ubt.

**Je fais les remarques et recommandations suivantes :**

- ✓ Apporter une attention particulière au raccordement sur la RD 54 du secteur de la Combe Bayarde compte tenu du profil de la RD.(Conseil Départemental).
- ✓ Le secteur 1AUpv (futur parc solaire), devra faire l'objet d'une étude appropriée sur les accès pour les secours incendies, compte tenu des espaces boisés denses qui conduisent au site, et qui l'entourent.
- ✓ Prendre en compte les observations des Personnes Publiques Associées sur les erreurs de « plume » et de complétude, en particulier dans le rapport de présentation, le PADD et l'OAP.
- ✓ La Chambre d'Agriculture demande qu'une emprise au sol des piscines soit définie en zone A et N. Sur le principe, pourquoi pas, mais je propose une surface maximale qui soit compatible avec une éventuelle utilisation par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

**L'avis favorable est soumis à la levée des réserves suivantes :**

- compléter, corriger le règlement, le PADD et les OAP suite aux demandes des Personnes Publiques Associées, pour lesquelles une réponse de la mairie a été formulée par délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2017, par laquelle, la mairie s'engage à modifier les documents sur les points indiqués.
- Concernant la zone Af, il y a lieu de créer un **secteur Af1** pour les quartiers de Serre de Moutte et des Nougueirets en précisant, que l'implantation des constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doit se faire à une distance d'au moins 20 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Modifier le règlement de l'Article 2AU2 pour le secteur 2AUb (page 84), en supprimant le mot « piscine » pour la prise en compte de la surface des annexes, lors des demandes d'aménagement et d'extension des constructions à usage d'habitation existantes, et remplacer « la limite de 80 m2.... », par la limite de 60 m2... ».
- Modifier le zonage de la parcelle D 370, Ancienne voie de chemin de fer, appartenant à Mme CANTENOT Françoise, pour la classer en totalité en zone A.
- Modifier le règlement du STECAL Ah (Hermitage de St Pons) appartenant à M.BIANCONE Gérard, à l'article 10 (page 105), au paragraphe « Hauteur autorisée », remplacer 7 mètres par 8 mètres.

- Modifier le zonage des parcelles 261 et 264, situées 1138, Chemin des Nougueirets, appartenant à M.Mme DURAND Jean, afin de les classer en zone N.
- Modifier le tracé du zonage de la parcelle 166, Quartier Serre de Moutte, appartenant à Mme BRIVAL Monique, afin de la classer en totalité en zone N.
- Modifier le tracé de l'ER (Emplacement Réservé) N°22 qui traverse la parcelle 1398, Quartier Les Colettes, appartenant à M.Mme SAINT YVES Philippe, afin de limiter l'impact sur la parcelle tout en conservant le bouclage.
- Modifier le règlement de la zone 1AU<sub>pv</sub> (futur parc solaire), en ajoutant « bassin de rétention » pour les aménagements autorisés sur le terrain.

Fait à Draguignan le 6 juillet 2017

Michel GUIGOU  
Commissaire enquêteur

