

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	PROJET DE MODIFICATION N°5 DE LA COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	- 1 -
--	--	-------

CONCLUSION ET AVIS

DATES	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET TEXTES
Du mercredi 08 juin 2022 au vendredi 08 juillet 2022	Projet de Modification n°5 du PLU approuvé de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume
06 avril 2022	Ordonnance N°2200019/83 du Président du Tribunal Administratif de Toulon, désignant Jean-François MALZARD en qualité de commissaire-enquêteur
09 mai 2022	Arrêté N°465-2022 prescrivant l'enquête publique

Nous, soussigné Jean-François MALZARD, commissaire enquêteur
Chargé par arrêté sus-cité, de diriger l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU
approuvé de la commune.

Rapportons ce qui suit, en portant les considérations des conclusions et avis sur :

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE
LA CORRECTE APPLICATION DES REGLES DE PUBLICITE...
LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**DESTINATAIRES : Monsieur le Maire de Saint maximin la Sainte Baume
Monsieur le Préfet du Var
Monsiuer le Président du Tribunal Administratif de Toulon**

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	PROJET DE MODIFICATION N°5 DE LA COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	- 2 -
--	--	-------

CONCLUSIONS

L'examen de toutes les pièces du dossier, la visite des lieux, l'étude des observations du public, me permettent de formuler les conclusions suivantes :

Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU de la commune de Saint Maximin la Dainte Baume s'est déroulé sur les bases légales et réglementaires.

du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36, L153-37, L153-40 et L153-41

Du Code de l'Environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre 1^{er} et les articles R.123-1 à R.123-46.

De la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 réformant l'enquête publique

Du décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif à l'information et la participation du public dans le cadre des enquêtes publiques,

De l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement

De la consultation des PPA par courrier RAR en date du 30 mars 2022.;

Les règles de publicité concernant l'enquête ont été correctement appliquées

L'insertion de l'avis d'enquête dans 2 quotidiens régionaux a bien été réalisée 15 jours au moins avant l'ouverture de cette enquête et un rappel dans les 8 premiers jours de celle-ci, à savoir :

Le mardi 24 mai 2022, dans Var-Matin et la Marseillaise pour la première parution.

Le lundi 13 juin 2022 dans Var-Matin et la Marseillaise pour la deuxième parution.

L'avis d'enquête publique a également été affiché quinze jours avant son ouverture sur les différents emplacements réservés à cet effet ainsi que sur les panneaux lumineux d'informations

Le certificat d'affichage et les publications sont annexés

Le dossier d'enquête était complet

Préparation de l'enquête

Lundi 25 avril 2022 j'ai pris contact avec Madame ZICHI afin de mettre en place les dates et permanences concernant l'enquête publique et de mettre en forme l'arrêté.

Jeudi 28 avril 2022 : réception par mail du rapport de présentation.

Mercredi 04 mai 2022 réunion avec Madame ZICHI. Finalisation des dates de l'enquête et des permanences et validation de l'arrêté prescrivant l'enquête ainsi que l'avis qui sera inséré dans les 2 journaux régionaux (Var-Matin, La Marseillaise)

Mercredi 25 mai 2022 : Réunion avec Madame ZICHI en Mairie. J'ai pris possession du dossier complet en version papier et contrôlé l'affichage de l'avis.

J'ai visité les lieux du Clos de Roques zone 2UA.

Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément aux textes en vigueur, du mercredi 08 juin 2022, 09h00 au vendredi 08 juillet 2022 à 17h00, soit durant 31 jours consécutifs. Le public a ainsi pu consulter le dossier présentant le projet pendant les permanences en ma présence à la mairie ainsi que pendant les jours

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	PROJET DE MODIFICATION N°5 DE LA COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	- 3 -
--	--	-------

et heures d'ouverture de celle-ci. L'ensemble du dossier était aussi disponible sur le site internet.

Ouverture, permanences et clôture de l'enquête publique

J'ai ouvert l'enquête publique le mercredi 08 juin 2022 et paraphé le registre coté, ainsi que les divers documents. Je me suis tenu à la disposition du public, dès les signatures et paraphes faits et assuré les permanences suivantes dans un bureau de la mairie de SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME, mis à ma disposition.

Il convient de noter que l'organisation matérielle de la permanence en mairie a permis que l'enquête publique de se déroule dans de bonnes conditions.

Clôture de l'enquête avec signature du registre le vendredi 08 juillet 2022 à 17h00. Le dossier était complet

L'ensemble du dossier était aussi disponible sur le site internet.(www.st-maximin.fr). Durant cette période, chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre déposé à cet effet ou par voie électronique à l'adresse mail suivante : enquetepublique@st-maximin.fr. Les observations, propositions et contre-propositions transmises par voie électronique et portées au registre d'enquête ont été régulièrement mises en ligne sur le site internet de la commune. Le dossier sera également consultable sur un poste informatique aux jours et heures habituels d'ouverture au public de ce service

. Relation comptable des observations du public

J'ai reçu 15 personnes lors de mes permanences.

11 ont concerné le projet de modification n°5 (3 observations déposées sur le registre, une lettre remis en main propre et 7 pour renseignements)

4 étaient hors sujet

J'ai reçu sur l'adresse dédiée sur le site de la mairie 45 signatures concernant la pétition émise sur le projet.

Synthèse des observations

CONCLUSION GENERALE ET AVIS

→ Prise en compte de la première observation :

La vocation première de la modification N5 du PLU est l'extension du cimetière.

Le commissaire enquêteur :

Non l'extension du cimetière n'est pas le seul contenu de la modification n°5

Je rappelle les objectifs du projet de modification n°5 définis par la commune dans son rapport de présentation:

La commune a souhaité engager une procédure de modification de son PLU pour deux raisons. D'une part, répondre au besoin urgent de créer une extension du cimetière, et d'autre part pour modifier l'orientation d'aménagement et de programmation du Clos de Roque afin de prendre en compte l'évolution des besoins et du projet en fonction des contraintes techniques.

→ Prise en compte de la deuxième observation :

La création de « commerce de détail » = Article 2UA2 n'est pas en cohérence avec la politique de sauvegarde des commerces du centre-ville, pour laquelle la commune à été d'ailleurs éligible dans le programme PETITE VILLE DE DEMAIN.

Le commissaire enquêteur :

Effectivement Saint maximin fait parti des communes éligibles à Petites villes de demain

Le programme Petites villes de demain, lancé le 1er octobre 2020, permet aux villes de moins de 20 000 habitants désignées par les Préfets de bénéficier d'un soutien spécifique de l'État et de ses partenaires pour élaborer et mettre en œuvre leurs projets de revitalisation. Partie intégrante du Plan de relance, ce programme

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	PROJET DE MODIFICATION N°5 DE LA COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	- 4 -
--	--	-------

visé à conforter le rôle structurant de ces villes dans le développement des territoires ruraux. Mais ce programme n'est pas opposable aux autres documents du PLU (PADD, OAP, Règlement)

→ **Prise en compte de la troisième observation :**

Article 2AU8 = Emprise au sol des constructions = NON REGLEMENTE. Il n'est pas concevable que ce secteur soit identifié comme en zone UA ou UAa. Nous ne sommes pas en centre ville, ce secteur n'a pas vocation à être ainsi densifié.

Le commissaire enquêteur :

Oui ce secteur a vocation à être urbanisé

Je rappelle l'OAP *Une zone à urbaniser au Clos de Roques*

Dans le règlement du PLU approuvé les dispositions applicables à la zone 2UA et le caractère de la zone dit quartier du Clos de Roques

La zone 2UA correspond au quartier dit du Clos de Roques. Ce quartier, continuité du centre ville vers le Nord, est destiné à recevoir un programme mixte comprenant des équipements publics, notamment sportifs, et des logements

La justification du classement en zone AU du secteur du Clos de Roques Selon l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, «peuvent être classés en zone à urbaniser «AU», les secteurs à caractère naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.» Le secteur du Clos de Roques est très bien desservi, d'où la motivation de son classement en zone AU alternative soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Concernant l'emprise au sol, l'article 2UA8, je suis en accord avec l'observation. Il faut supprimer « non réglementé » et revenir à la définition « Les principes d'implantation des programmes définis dans l'OAP devront être respectés .

→ **Prise en compte de la quatrième observation :**

Parce que toutes ces raisons portent atteinte à la politique de la ville en matière de sauvegarde du commerce en centre-ville et à sa revitalisation. Je demande que la zone commerces et activités au clos de Roques ne soit pas retenue.

Le commissaire enquêteur :

Voir mes conclusions ci-après

→ **Prise en compte de la cinquième observation :**

Il s'avère que cette demande de modification nous paraît irrecevable pour les raisons suivantes :

Elle ne s'inscrit pas dans les orientations définies par le PADD :

- **Dans son Axe 2 ville économe :**

. Le contournement Nord étant désormais achevé dans sa dimension routière, il y a désormais lieu de poursuivre le projet urbain communal au travers de l'aménagement, à la fois d'une nouvelle entrée de ville (dans sa dimension fonctionnelle et paysagère) et d'un nouveau quartier en continuité du centre. Cette prévision d'un nouveau quartier vient de plus en appui d'un évitement du mitage et de la dispersion outrancière des habitations sur le territoire et prévoit 30% de logements sociaux.

Or la nouvelle proposition du Maire interdit toute construction à usage de logements. Le PADD en est profondément modifié.

Le commissaire enquêteur :

Dans l'orientation 2 du PADD « Pour une ville économe », je ne trouve pas la phrase « Cette prévision d'un nouveau quartier vient de plus en appui d'un évitement du mitage et de la dispersion outrancière des habitations sur le territoire et prévoit 30% de logement sociaux »

Par contre je retrouve bien les termes : poursuivre le projet urbain communal au travers de l'aménagement,

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	PROJET DE MODIFICATION N°5 DE LA COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	- 5 -
--	--	-------

à la fois d'une nouvelle entrée de ville (dans sa dimension fonctionnelle et paysagère) création d'un nouveau quartier en continuité du centre, traitement de l'espace public, des formes urbaines et création d'aires de stationnement pour rejoindre le cœur de ville.

Je ne vois pas d'opposabilité entre cet objectif et la modification.

Or la nouvelle proposition du Maire interdit toute construction à usage de logements. Le PADD en est profondément modifié.

Le commissaire enquêteur :

Selon le rapport de présentation de la modification, un élément nouveau est apparu je cite :

« Dans le cadre de la mise en oeuvre de l'OAP du PLU en vigueur, faisant état d'études géotechniques qui ont été réalisés dans le cadre du projet d'habitat au nord-est. Il est mis en exergue la mauvaise aptitude des sols pour recevoir des constructions en R+3, les contraintes de construction seraient trop onéreuses pour un équilibre du projet. Les résultats de cette étude ont incités la commune à engager une nouvelle réflexion sur la vocation de ce secteur à enjeux. La commune a choisit de dédier le secteur est à l'accueil d'activités tertiaires et touristiques, loisirs pour mettre en valeur l'image du territoire (viticulture, culturel, sport) ».

Je pense que suivant le rapport de l'étude géologique du sol, c'est le principe de précaution qui prédomine et les résultats de cette étude ont incités la commune à engager une nouvelle réflexion sur la vocation de ce secteur à enjeux. La commune a choisit de dédier le secteur est / nord est, à l'accueil d'activités tertiaires et touristiques, loisirs pour mettre en valeur l'image du territoire (viticulture, culturel, sport). Alors que son orientation première était le logement.

Le principe même du PLU est un outil fait pour vivre et évoluer au grès des contraintes et des nouvelles règles d'urbanisme. Il y a comme moyen, la révision ou la modification. Ce qui est le cas.

→ Prise en compte de la sixième observation :

La nouvelle proposition du Maire prévoit qu'un tiers de la zone sera consacrée à l'activité commerciale. En aucun cas le PADD ne prévoit de créer une zone à vocation commerciale dans ce quartier, il est à nouveau profondément modifié

Dans son axe 4 Pour une ville active :

« Il s'agit de conforter l'activité commerciale en centre-ville et dans les zones d'activités, soutenir l'offre commerciale en centre-ville et valoriser son particularisme, requalifier la zone d'activité du Chemin d'Aix et créer un parc d'activités communautaire ».

Le commissaire enquêteur :

Je cautionne cette observation, la création d'une zone à vocation commerciale va à l'encontre de l'orientation de valorisation du centre ville. Nonobstant cette remarque, une ambiguïté demeure dans les termes de l'orientation 2 « Un nouveau quartier dans le prolongement du centre ville »

→ Prise en compte de la septième observation :

Comment se fait-il que ces équipements soient déjà construits alors que le PLU n'a pas encore été modifié. Il s'agit là d'une irrégularité qui mérite d'être signalée aux services de l'Etat.

« L'espace dédié aux équipements publics de quartier accueillera également des équipements publics de loisirs, récréatifs de type pump track et city bike et une aire de jeux pour enfants

Le commissaire enquêteur :

Je l'ai également constaté lors de ma visite des lieux. J'en ai parlé et Monsieur le Maire a émis une réponse ci-dessous :

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	PROJET DE MODIFICATION N°5 DE LA COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	- 6 -
--	--	-------

« Concernant le jardin d'enfants, le Département propriétaire du Jardin de l'Enclos où il se trouvait, nous a demandé de le démonter dans les plus brefs délais. Pour éviter de pénaliser les enfants de la commune, nous avons décidé de le remonter dans cette zone et de régulariser dans le PLU. »

J'ai pris acte. En interrogeant le public, j'ai pu retenir quelques points à ce sujet.

Le jardin de l'Enclos est un Espace Naturel Sensible (ENS) acquis par le Département au titre de son intérêt paysager et historique.

Il s'agit d'un lieu de convivialité emblématique pour les saint maximinois.

Il s'y déroule de nombreux concerts, festivités

Il héberge depuis 2018 un parc de jeux pour enfant largement utilisé notamment par toutes les familles du centre-ville. (à cette époque le Département en était déjà propriétaire)

Aujourd'hui, le Département a le projet de « redonner à ce jardin son caractère médiéval ».

Il eu semblé nécessaire, en préalable aux travaux de démontage des jeux et de remontage dans la zone, qu'une concertation ait eu lieu avec les habitants, mais je ne donnerais pas un avis défavorable à cette situation, le bien-être des enfants primant.

→ **Prise en compte de la huitième observation :**

L'implantation d'un cimetière dans une zone où « des études géotechniques ont été réalisés dans le cadre du projet d'habitat au nord-est. Il est mis en exergue la mauvaise aptitude des sols pour recevoir des constructions en R+3 ». Ces contraintes ne posent-elles pas de problème pour implanter des tombes qui nécessitent à minima 2m de profondeur pour 1 sépulture ?

Le commissaire enquêteur :

Il y a des procédures à respecter pour l'agrandissement d'un cimetière

(articles L123-1 à L123-19 du code de l'environnement issue de l'article de la loi GRENELLE II et articles R123-1 à R123-27 du code de l'environnement issue de l'article 2 du décret n°2011-121 du 28 janvier 2011)

L'initiative de la création et de l'agrandissement d'un cimetière appartient au conseil municipal (article 2223-1 du CGCT).

Cependant, une autorisation préfectorale est nécessaire dans le cas de créations et d'agrandissements de cimetières situés dans une commune urbaine (conditions cumulatives de l'article L.2223-1)

→ **Prise en compte de la neuvième observation :**

« La zone Est sera organisée sous la forme d'un parc urbain dans lequel sont disséminés et insérés les constructions nécessaires aux activités touristiques, de loisirs et équipements publics. » Il s'agit de la partie où sont prévues les activités commerciales et de services, elle occupe le tiers de la zone. Afin de préserver le centre-ville et son activité économique, nous sommes totalement opposés à l'implantation de commerces dans cette zone.

Le commissaire enquêteur :

Dans cette observation je suis d'accord, par rapport aux orientations de l'OAP du Clos de Roques, qui ne stipule pas de création de commerces de détails ou de proximité. La réponse de Monsieur le Maire, va dans ce sens, je cite :

« Lors de la conception du parc des sports voisin, il avait été exprimé le souhait de construire à proximité un bâtiment public, non pas pour du commerce mais pour être une vitrine pour les producteurs locaux, notamment lors des grands évènements.

La mention « activité commerciale de service » dans le document soumis à la modification de l'OAP relève d'une incompréhension, comme nous l'avons déjà indiqué à la présidente de l'association des commerçants qui nous avait interpellé à ce sujet.

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	PROJET DE MODIFICATION N°5 DE LA COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	- 7 -
--	--	-------

Nous proposons donc que toute référence à une construction soit supprimée. Cela règlera également le problème du stationnement. »

Si cette proposition était retenue de supprimer toute construction dans le secteur désigné, il faut envisager la révision du PADD dans son orientation n°2, de l'OAP du Clos de Roques et du règlement.

AVIS

→ Considérant l'arrêté n°465-2022 de Monsieur le Maire de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume prescrivant l'enquête publique

→ Considérant le respect durant cette enquête au le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36, L153-37, L153-40 et L153-41 et au Code de l'Environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre 1^{er} et les articles R.123-1 à R.123-46.

→ Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/01/2016, modifié les 27/09/2016, 28/09/2017, 01/02/2019, 21/12/2021,

→ Considérant que la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 réformant l'enquête publique et le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif à l'information et la participation du public dans le cadre des enquêtes publiques, ont été appliqués.

→ Considérant l'application de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement.

→ Vu la consultation des PPA par courrier RAR en date du 30 mars 2022.

→ Considérant les réponses des PPA.

→ Considérant Avis et décision de la MRAe stipulant que le projet de modification n°5 du PLU de la commune de saint maximin la Sainte Baume, n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

→ Considérant que le public a été correctement informé.

→ Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique

→ Considérant les observations du public et les réponses apportées par le commissaire enquêteur.

→ Considérant les réponses de Monsieur le Maire de la commune de Saint Maximin aux observations du public que je rappelle ci-dessous:

« Lors de la conception du parc des sports voisin, il avait été exprimé le souhait de construire à proximité un bâtiment public, non pas pour du commerce mais pour être une vitrine pour les producteurs locaux, notamment lors des grands évènements.

La mention « activité commerciale de service » dans le document soumis à la modification de l'OAP relève d'une incompréhension, comme nous l'avons déjà indiqué à la présidente de l'association des commerçants qui nous avait interpellé à ce sujet.

Nous proposons donc que toute référence à une construction soit supprimée. Cela règlera également le problème du stationnement.

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	PROJET DE MODIFICATION N°5 DE LA COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME	- 8 -
--	--	-------

Concernant le jardin d'enfants, le Département propriétaire du Jardin de l'Enclos où il se trouvait, nous a demandé de le démonter dans les plus brefs délais. Pour éviter de pénaliser les enfants de la commune, nous avons décidé de le remonter dans cette zone et de régulariser dans le PLU. »

→ Vu le bon déroulement de l'enquête et les excellentes conditions d'organisation

→ Vu la stricte application de la publicité au regard de l'enquête. Affichage de l'arrêté et l'avis dans les différents points de la commune, sur le site internet de la Mairie et insertion dans 2 journaux régionaux.

→ Considérant l'analyse que j'ai fait du projet et au regard des items dans les conclusions exposés supra.

Dans le projet de modification n°5 du PLU approuvé de la commune de Saint maximin la Sainte Baume

→ **J'émet un avis favorable à l'extension du cimetière.**

→ **Je considère comme actée, la construction des équipements publics de loisirs et récréatifs, bien que n'ayant pas suivi la procédure normale de la modification n°5 du PLU, en donnant priorité aux enfants et aux adolescents, cela ne remettant en cause, ni l'intérêt général, ni l'économie générale du PLU de la commune.**

→ **J'émet un avis défavorable à la création d'un secteur à vocation commercial et de service, dans la zone nord-est du Clos de Roques, ce projet ne soutien pas l'offre commercial en centre ville. Ce qui inclus la mise à jour du règlement dans le caractère de la zone, et dans les articles 2UA1 et suivants.**

Fait à Seillons, le 04 août 2022

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-François MALZARD