

Département du Var



Commune de La Mole



Conclusions et avis motivé

**Concernant la demande de modification n°1 du PLU de la commune de
La Mole**



**Enquête publique réalisée du mardi 20 juillet 2021 au
vendredi 20 août 2021 inclus**



Commissaire enquêteur : M. Bernard ROUSSEL



Dossier n°E21000035/83

**Destinataire : - Monsieur le Maire de la Commune de La Mole
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de
Toulon**

Conclusions

Préambule

En matière d'urbanisme, la commune de la Mole dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par une délibération de son Conseil Municipal le 16/12/2019. Le territoire est en outre couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 2/10/2019 ainsi que par un PLH approuvé en 2020.

Le Conseil Municipal de la commune de La Mole a prescrit une première modification de son PLU par une délibération du 12 avril 2021 n°22 pour les motifs suivants :

- Lever les incohérences entre les dispositions générales et certaines dispositions spécifiques ;
- Reformuler les dispositions ambiguës pour plus de clarté ;
- Interdire la reconstruction des ruines en zones agricoles et naturelles et définir la notion de ruines ;
- Assouplir les règles pour les constructions et aménagements présentant un intérêt public et général dans les zones U proches du village ;
- Autoriser la destination « activité de service » où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les zones UB et UC ;
- Autoriser les panneaux solaires en toiture dans la zone UA ;
- Ajouter une règle de hauteur pour les portails ;
- Encadrer la construction d'une résidence autonomie par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Retracer les marges de reculs aux abords de la RD98 afin d'être plus homogène ;
- Rectifier des emplacements réservés qui ne sont pas nécessaires ;
- Corriger une erreur matérielle dans le zonage portant sur une parcelle communale correspondant à un espace public et insérée entre la RD 98, la ZAC Saint Exupéry et le chemin des Bugadières qui se trouve pour partie en zone UG et pour partie en zone A ;
- Retravailler l'intégration paysagère de l'entrée Est du village par une limitation de la constructibilité en R+1 dans une bande de 15 mètres par rapport à la Grand rue.

M le Maire de la commune a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique le 10 juin 2021 (réception par le Tribunal Administratif de Toulon le 14 juin 2021).

Le soussigné a été désigné le 22 juin 2021 par le Président du Tribunal Administratif (référence enquête : E21000035/83).

Un arrêté municipal n° 21-068 PROV du 28 juin 2021 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du mardi 20 juillet 2021 au vendredi 20 août 2021 inclus, soit durant une période de 32 jours consécutifs, et a défini les modalités pratiques du déroulement de l'enquête.

Les textes qui régissent la présente enquête publique sont les suivants :

- Articles L153-19, 31, 36 à 40 du Code de l'urbanisme et articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement ;
- Décret n°2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l'enquête publique.

Suite au procès verbal de synthèse transmis à M. le Maire de la commune le 21 août 2021 et aux réponses qu'il a apportées, le soussigné tire les conclusions suivantes sur le déroulement de l'enquête publique ainsi que sur l'ensemble des observations et réponses recueillies au cours de l'enquête qui s'est déroulée du mardi 20 juillet 2021 au vendredi 20 août 2021 soit pendant 32 jours consécutifs.

1.1 Sur la composition du dossier

Le soussigné s'est assuré tout au long de l'enquête que le dossier était complet et comportait les pièces suivantes :

► **Un dossier technique comprenant :**

- un rapport ou note de présentation ;
- des OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation) ;
- un règlement (pièces écrites et graphiques) ;
- des zooms ou gros plans du zonage modifié.

► **Des pièces administratives :**

- Délibération du conseil municipal n°22 du 12 avril 2021 prescrivant la modification n° 1 du PLU;
- Décision du Président du TA de Toulon du 22 juin 2021 désignant M. Bernard ROUSSEL, commissaire enquêteur chargé de la mise en œuvre de l'enquête publique ;
- Arrêté municipal n°21-068PROV du 28 juin 2021 portant ouverture et organisation d'une enquête publique concernant le projet de modification n°1 du PLU ;
- Les extraits des publications légales dans les journaux départementaux : Var-Matin et Var Information (publications le 2 juillet 2021 et 23 juillet 2021 ;
- Les Avis des Personnes Publiques Associées ;
- Et l'avis de l'Autorité Environnementale.

La composition du dossier d'enquête n'appelle aucune observation particulière.

1.2 Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

1.21 Sur la préparation de l'enquête

Le vendredi 16 juillet 2021, le soussigné a visé et paraphé les pièces de procédure ainsi que le registre d'enquête au format papier.

Différents courriels ont été échangés avec les services de la Mairie tout au long de la préparation de l'enquête sur le contenu de l'avis d'enquête publique, l'information de la population (accès au dossier d'enquête) et les dates des permanences.

La préparation de l'enquête n'appelle pas d'observations particulières. A cet égard, il faut souligner la parfaite collaboration du service de l'urbanisme de la commune représenté par Mme STRUB et de monsieur le Maire durant toute l'enquête.

1.22 Sur l'information du public et la publicité

► **L'avis d'enquête publique a effectivement fait l'objet d'une publicité dans les journaux d'annonces légales VAR MATIN et Var Information :**

- Une première fois le 2 juillet 2021 ;
- Et une seconde fois le 23 juillet 2021.

► **L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête a en outre été affiché en mairie ainsi que l'avis d'enquête publique de couleur jaune à compter du 1^{er} juillet 2021**, ce dernier ayant par ailleurs été apposé à la Médiathèque, au Centre de loisirs, à l'Ecole, Astéroïde, ainsi que sur les panneaux d'affichage du Moulin Roux et de la Galine.

L'avis d'enquête a également été mis en ligne sur le site internet de la mairie de La Mole avec l'ensemble des pièces du dossier d'enquête.

Un certificat d'affichage a été fourni par la mairie daté du 1^{er} juillet 2021.

L'information du public a été régulièrement assurée et respectée.

1.23 Sur la consultation du dossier d'enquête par la population

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition de la population au siège de l'enquête publique à la mairie, aux heures d'ouverture de la mairie et ce, dès l'ouverture de l'enquête.

Il a également été mis en ligne sur le site internet de la ville de La Mole à l'adresse suivante :

<https://www.lamole.fr>

La consultation du dossier d'enquête mis en ligne par la Mairie s'est déroulée normalement et selon les règles prescrites.

Ceci dit, le soussigné a rappelé à plusieurs reprises à Monsieur le Maire que, dans le cadre de la dématérialisation des enquêtes publiques, toutes les observations de la population devaient être également mises en ligne sur le site internet de la commune.

La mise en place du nouveau site internet et la période des congés ont a priori perturbé la bonne mise à jour de la rubrique consacrée à l'enquête publique.

1.24 Permanences du commissaire enquêteur

► Le soussigné a organisé 7 permanences de 3h chacune en mairie de La Mole :

- Le mardi 27 juillet 2021 de 9h à 12h ;
- Le mercredi 4 août 2021 de 9h à 12h et de 13h 30 à 16h30 ;
- Le jeudi 12 août 2021 de 9h à 12h et de 13h 30 à 16h 30 ;
- Le vendredi 20 août 2021 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h 30.

► L'accueil du public, lors de ces permanences, s'est déroulé sans aucun incident et dans le respect des horaires mentionnés sur l'arrêté municipal.

Le nombre de visites au cours des différentes permanences s'est établi comme suit :

- le mardi 27 juillet 2021 : deux visites ayant pour objet le secteur UAa
- le mercredi 4 août 2021 : quatre visites (trois concernant le secteur UAa et le choix du site de la future résidence pour personnes âgées; la quatrième relative à la règle des 50m pour les constructions dans les zones agricoles et la notion de ruine).
- le jeudi 12 août 2021 : deux visites (une concernant le secteur UAa et l'OAP, la seconde concernant une parcelle classée en zone Ns)
- le vendredi 20 août 2021 : deux visites relatives au secteur UAa et l'OAP.

Bien que la population de la commune de La Mole n'ait pas participé en grand nombre à l'enquête, le soussigné a pu recevoir les différents propriétaires des parcelles concernées par le nouveau secteur UAa.

► Monsieur le Maire, dans un souci de dialogue avec les propriétaires des parcelles concernées par le secteur UAa et la résidence autonomie, a organisé une réunion avec les intéressés le jeudi 12 août 2021 de 16h 30 à 18h, en présence de son premier adjoint et du soussigné.

Les questions suivantes ont été examinées dans le cadre d'un dialogue constructif :

- la justification du secteur UAa et surtout de l'OAP censée encadrer l'implantation d'une résidence seniors ;
- La pertinence du choix du site d'implantation de cette résidence ;
- La destination du site ;
- La procédure envisagée pour l'édification de cette résidence dans le cadre de l'OAP Les Bugadières (expropriation ; droit de préemption de la mairie ; procédure de négociation de gré à gré) ?
- Le choix de l'investisseur chargé de la construction de cette résidence (investisseur privé, public ou semi-public) ;
- L'aménagement de ce secteur : quelle architecture et quels aménagements possibles ?

Le Commissaire soussigné regrette qu'il n'y ait pas eu de dialogue entre la Mairie et les propriétaires des six parcelles incluses dans le secteur UAa et l'OAP, durant la période d'élaboration du projet de modification du PLU, bien que cette réunion préalable ne soit pas obligatoire.

Elle aurait au moins eu le mérite d'éclairer les habitants et propriétaires des six parcelles concernées sur la faisabilité du projet de construction d'une résidence pour personnes âgées.

Le soussigné a pris note à l'issue de cette réunion que la Municipalité n'envisageait aucune expropriation si le projet était validé à l'issue de l'enquête. M le Maire s'est d'ailleurs engagé à le mettre par écrit en réponse aux observations de la population.

La participation de la population peut donc être jugée suffisante et satisfaisante.

1.25 Sur les modalités de dépôt des observations par la population

► Les observations émises par la population concernent principalement le nouveau secteur UAa qui doit être encadré par une OAP Les Bugadières, laquelle devrait permettre la programmation et l'aménagement d'une résidence pour seniors autonomes.

► Un viticulteur installé sur la commune s'est déplacé à l'effet d'obtenir des renseignements sur la suppression de la distance de 50m autour du siège d'exploitation pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et sur la définition du terme ruines.

Sa visite a été suivie du dépôt d'un dossier en rapport avec ces deux questions.

► Deux autres remarques ont été formulées par des habitants :

- La constructibilité d'une partie du terrain classé en zone Ns, propriété de Met Mme DELOBEL (parcelle cadastrale A1911) ;
- L'identification d'une ruine, propriété de M. PAILLARD, en tant que patrimoine de la commune de La Mole (étoile rose sur les documents graphiques ouvrant droit à la possibilité de changement de destination ou étoile orange identifiant le patrimoine historique de la commune).

Ces observations font l'objet d'une analyse circonstanciée par le soussigné dans la rubrique n°3 et sont la démonstration même de l'utilité de l'enquête publique.

2. Sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la population

2.1 Sur les observations des PPA

Elles sont au nombre de deux et n'ont été émises que par la DDTM.

► **La première concerne l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture dans le centre ancien du village.**

La DDTM estime que ces installations sont à proscrire dès lors que la totalité du territoire de la commune se situe en site inscrit.

Cette disposition réglementaire serait en opposition avec l'objectif de protection et mise en valeur du patrimoine communal relatif à l'axe 3 du PADD du PLU qui est de « maintenir et améliorer le cadre communal pour un village apaisé ».

De plus, la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture dans le centre ancien serait de nature à modifier sensiblement la perception et l'identité du village et du patrimoine local identifié.

Selon la DDTM, il convient de maintenir les éléments architecturaux afin de préserver le caractère provençal du centre historique. Elle ajoute que le centre ancien est constitué d'un village rue formé autour de l'ancienne « route royale » devenue RD98 et possède des caractéristiques très spécifiques et identitaires qui doivent être préservées, notamment par le respect de sa forme urbaine, paysagère et architecturale singulière.

Cette réserve est entièrement partagée par le soussigné dès lors que l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques dans le centre ancien porterait atteinte au patrimoine architectural de la commune et modifierait sensiblement la perception et l'identité du village et du patrimoine local identifié.

A cet égard, le soussigné précise que le DOO du SCOT de la Communauté de Communes du Golf de Saint Tropez préconise aux collectivités d'encourager notamment l'installation :

- **de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et équipements publics, dans les zones d'activités et zones commerciales en toiture de bâtiments, en couverture des parcs de stationnement ;**
- **d'équipements solaires thermiques pour les opérations de construction de logements ou de bâtiments nécessitant la production d'eau chaude. Cela permet de soutenir le développement des alternatives non-électriques pour l'usage thermique.**

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) pourra favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans les contraintes réglementaires relatives à la préservation du patrimoine, afin d'atteindre l'objectif fixé par le Golfe de Saint-Tropez de 50% à horizon 2050.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent donc bien répondre aux contraintes réglementaires relatives à la préservation du patrimoine.

Au cas particulier, il ne doit pas être donné suite au projet de modification du règlement du PLU qui prévoit l'autorisation d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures des habitations du centre ancien car il est en opposition avec l'objectif de protection et mise en valeur du patrimoine local. Par contre de telles installations peuvent être encouragées dans les secteurs ou sites répondant aux critères prescrits par le DOO du SCOT de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez.

► **La seconde observation vise les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols prévues aux articles AU5, A5 et N5.**

La DDTM demande que la commune affine les dispositions concernées qui stipulent, selon le projet de modification du PLU, que « *Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.*

*Les espaces libres de construction, doivent **préférentiellement** être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent **à favoriser** pour les espaces de stationnement et les cheminements. »*

*Elle recommande pour une instruction des autorisations d'urbanisme plus efficace d'ôter les termes « **préférentiellement** » et « **favoriser** ».*

Le soussigné est entièrement d'accord avec la remarque de la DDTM sur les mesures à prendre pour limiter l'imperméabilisation des sols. Il ajoute que cette observation vaut également pour l'article U5.

2.2 Sur les observations de la population et, sur un plan plus général, sur le contenu du projet de modification du PLU.

2.21 Il ressort de l'enquête publique qu'un certain nombre de dispositions du projet de modification n° 1 du PLU ne sont contestées ni par la population ou les PPA, ni par le soussigné.

C'est effectivement le cas pour :

- **La création du secteur UAb et les nouvelles limites de la zone UBa ;**

Il apparaît en effet tout à fait souhaitable que la commune veuille anticiper le renouvellement urbain de ce secteur UAb. A cet effet, elle prévoit d'adapter les dispositions du règlement applicables à ce quartier en prenant en considération les conclusions du jugement du Tribunal Administratif de Toulon du 16 février 2021 en matière d'intégration paysagère en entrée de village (marge de recul maintenue mais dans une bande de 15m ; par rapport à cette marge de recul, la hauteur maximale des constructions sera de 7m et l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 40%).

- **La correction des marges de recul positionnées sur la RD98, dans son tronçon villageois, sur une partie des rues du Four, du Clocher et de la place de l'Eglise ;**

Ces corrections devraient permettre un aménagement plus cohérent et plus harmonieux en cas de projet de construction, d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes (obtention d'un tracé plus linéaire).

- **La correction du tracé de l'emplacement réservé n°8 et de l'erreur matérielle relevée, pour les motifs figurant dans la note de présentation ;**

- **Les points règlementaires suivants :**

► **Titre I Dispositions introductives : ajout de la définition de ruine (Pour qu'un bâtiment puisse être restauré, il doit nécessairement comporter au moins 80% de la totalité des murs porteurs et au moins la moitié de la toiture) ;**

► **Titre II Dispositions générales – Article 2 : Règles dérogatoires**

Ajout d'une disposition permettant aux équipements d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles d'urbanisme spécifiques édictées dans chaque zone.

► **Titre III Zones urbaines**

→ **article U1 : En zone UB et UC, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont plus interdites. Les professions libérales et les activités de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers pourront y être autorisées car parfaitement complémentaires aux fonctions d'habitat.**

→ **article U3 relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions :**

Ajout d'une disposition dans la zone UB permettant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de s'affranchir des règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

→ **article U4 relatif aux portails d'entrée qui devront être proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci avec une limitation de leur hauteur à 2m**

→ **article U5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

A ce sujet, il est pris note que la mairie entend rectifier la rédaction des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols conformément à la proposition de la DDTM. Le nouveau texte proposé en réponse au procès verbal de synthèse est approuvé.

- **Titre IV Zones à urbaniser**

Le soussigné approuve les modifications réglementaires proposées dans le projet de modification du PLU et notamment celles des articles AU3, AU4 et AU5.

- **Titre V Zones agricoles et Titre VI Zones Naturelles**

Le soussigné est d'accord sur toutes les modifications proposées aux articles A1, N1, A5 et N5 et notamment sur :

→ **l'interdiction de reconstruire et réhabiliter des ruines telles qu'elles sont définies dans le projet de modification du PLU, sauf pour les bâtiments identifiés par une étoile rose ;**

→ **la suppression de la règle qui prévoyait que les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole devaient être regroupées dans un rayon de 50m;**

Comme le précise la note de présentation, le soussigné approuve le fait que les nouvelles constructions doivent néanmoins respecter le caractère de la zone, les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions, pour limiter le mitage des zones agricoles.

Au cas particulier, le projet de construction d'un chai et d'un caveau de dégustation décrit par le viticulteur ayant présenté des observations semble entrer dans le cadre du nouveau dispositif réglementaire, sous réserve de l'approbation du projet de modification du PLU par le Conseil Municipal suite à l'enquête publique.

Comme le précise la note de présentation du projet de modification du PLU, le soussigné rappelle que les nouvelles constructions doivent néanmoins respecter le caractère de la zone, les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions, pour limiter le mitage des zones agricoles.

→ La réécriture des dispositions concernant les mesures à prendre pour limiter l'imperméabilisation des sols.

2.22 Sur les dispositions contestées par la population, notamment la création du secteur UAa et d'une OAP pour la mise en place d'une résidence destinée aux personnes âgées autonomes.

2.221 Remarques liminaires

Dans ce dossier, il convient de distinguer la création du secteur UAa de la mise en place de l'OAP qui s'y rattache pour les raisons suivantes.

→ Manifestement, cette OAP ne fait pas l'unanimité en raison vraisemblablement d'un manque de dialogue préalable ou de rumeurs sur une possible expropriation des propriétaires concernés.

Lors de ses permanences, le soussigné a parfaitement bien compris que les propriétaires et habitants des parcelles impactés par ce projet étaient tout à fait hostiles à une procédure d'expropriation qui les spolieurait au niveau financier ou les empêcherait de concrétiser leurs propres projets (agrandissements ; transformation en petits immeubles collectifs, etc...).

Le droit de préemption que la Municipalité pourrait exercer à l'occasion de la mise en œuvre de l'OAP ne recueille pas non plus l'assentiment de tous les propriétaires, dès lors que le projet de résidence autonomie ne leur semble pas justifié (il existe d'autres terrains propriétés de la commune qui répondraient mieux aux critères recherchés selon certains), ni répondre à l'intérêt général des habitants de la commune selon d'autres personnes concernées.

→ Pour ce qui est de la création du secteur UAa, pendant du nouveau secteur UAb, les habitants sont moins catégoriques.

Un seul propriétaire conteste le fait que :

- la marge de recul portée sur les documents graphiques du PLU opposable soit augmentée sur sa profondeur ou alignée afin d'obtenir un front urbain plus linéaire ;
- Sa parcelle cadastrale soit dorénavant située dans un secteur où les constructions ne pourront pas dépasser R+1.

Le soussigné est intimement convaincu que les autres habitants ayant fait des remarques sur ce secteur UAa ne sont pas hostiles aux nouvelles dispositions proposées dans le projet de modification n°1 du PLU pour peu que la commune de La Mole exclut toute procédure d'expropriation ou n'envisage pas d'exercer le droit de préemption dont elle pourrait disposer.

2.222 Sur la création d'un nouveau secteur UAa

Le soussigné émet les conclusions suivantes.

Comme pour le secteur UAb, il apparaît souhaitable et justifié que la commune prévoit des règles un peu différentes de celles du secteur UA pour l'urbanisation à venir de ces deux nouveaux secteurs.

La Mairie doit en effet répondre à des besoins de renouvellement urbain durant les prochaines années qui soient compatibles avec le caractère ancien et provençal de cette partie du village située de part et d'autre de la RD98 et en entrée de village.

Elle doit en outre tenir compte que le projet immobilier collectif d'une cinquantaine de logements initialement prévu dans le nouveau secteur UAb a été invalidé par un jugement du TA de Toulon en date du 16 février 2021 pour des raisons liées à son manque d'intégration paysagère en entrée de village.

La Commune propose donc, pour ces deux secteurs, de modifier :

- la marge de recul le long de la RD98 ;
- l'emprise au sol et la hauteur des constructions selon que les constructions se situeront en premier rang ou en second rang :
 - ▶ emprise au sol de 40% au lieu de 100% en zone UA, dans une bande de 15m prise à compter de la marge de recul portée sur les documents graphiques et 100% au-delà ;
 - ▶ hauteur des constructions limitée à 7m (au lieu de 9m en zone UA), dans une bande de 15m prise à compter de la marge de recul portée sur les documents graphiques et 9m au-delà.

Le soussigné approuve ces nouvelles règles et demande à ce que les projets de construction d'ensembles immobiliers collectifs ou individuels, dans ces deux secteurs, soient élaborés dans le respect d'une intégration paysagère propre à la commune.

Ainsi, il est demandé que, pour les habitats collectifs, ceux-ci soient limités à de petites ou moyennes copropriétés distantes les unes des autres de 6m minimum dans un souci de respiration paysagère (R+1 en premier rang et R+2 en second rang).

2.223 Sur la création d'une OAP en secteur UAa

Des entretiens et des courriers reçus par le soussigné, il est établi que la création de cette OAP les Bugadières ne recueille absolument pas l'assentiment des propriétaires concernés.

Parmi les motifs invoqués par la population, le soussigné en a relevé plusieurs qu'il estime justifiés.

▶ Tout d'abord, il y a eu un réel manque de concertation préalable avec les six propriétaires concernés, bien que cette consultation ne soit pas obligatoire.

Cette consultation au stade de l'élaboration du projet aurait ainsi permis d'éviter de se voir reprocher de vouloir exproprier les propriétaires du secteur UAa.

▶ Le projet de création d'une résidence pour personnes âgées, si louable soit-il, n'est pas suffisamment justifié. Au cas particulier, la Mairie ne démontre pas que cette réalisation répond véritablement à l'intérêt général des habitants de La Mole.

Le ou les investisseurs seront-ils des personnes privées ou publiques ? Rien n'est dit dans la note de présentation.

Cette résidence pour séniors répond-elle à des besoins cruciaux en la matière dans la région ? Combien de logements prévus et avec quel taux de remplissage ? Pas non plus d'informations sur le sujet.

▶ Le choix du site est également sujet à controverse. Il existe en effet d'autres terrains appartenant au domaine privé communal susceptibles d'accueillir cette résidence (cf arguments de l'avocat de M et Mme CODOU). La commune n'explique pas comment elle a choisi le secteur UAa.

▶ Enfin, certains propriétaires concernés, même en l'absence de procédure d'expropriation, craignent d'être spoliés financièrement pour les motifs suivants.

- le futur promoteur aura tendance à tirer les prix vers le bas afin d'assurer une rentabilité meilleure d'une part ;
- les propriétaires désireux de vendre ne pourront pas invoquer des arguments susceptibles de relever le prix, comme la possibilité de créer une piscine sur le terrain ou d'agrandir la maison existante, etc...

D'autres propriétaires reprochent au projet de création d'une résidence pour personnes âgées de nuire à leur propre projet d'agrandissement de l'existant par exemple (habitant ne souhaitant pas quitter le quartier) ou de construction d'un petit immeuble collectif (deux à quatre logements) pour leur propre compte.

En conclusion, il s'avère que ce projet de création d'une OAP doit être abandonné ou retiré, ce que la Mairie de La Mole a expressément accepté de faire.

2.23 Sur les autres observations de la population

2.231 La demande de M et Mme DELOBEL concernant un terrain cadastré A1911 dont le fond de la parcelle le long du chemin des Bugadières est actuellement classé en zone Ns et qu'ils souhaiteraient faire classer en zone urbanisable ne peut aboutir pour les raisons suivantes.

D'une part, comme le fait judicieusement remarquer M. le Maire, les intéressés n'ont pas contesté ce classement en zone Ns lors de l'enquête publique concernant le PLU actuellement opposable.

D'autre part, le projet de modification n°1 du PLU opposable ne comporte aucune disposition relative au terrain concerné.

Dès lors, la portion de terrain dont il s'agit ne peut qu'être maintenue en zone Ns, sauf si une prochaine révision envisage son reclassement en zone urbanisable, ce qui n'est pas envisagé pour le moment.

2.232 La demande d'identification d'une ruine en tant que patrimoine de la commune (étoile rose sur les documents graphiques avec possibilité de changement de destination ou étoile orange accompagnée d'un numéro en tant que patrimoine historique de la commune) présentée par M PAILLARD appelle réponse suivante.

La demande d'identification dont il est fait état ne fait pas partie des objectifs du projet de modification n° 1 du PLU.

Comme le précise la mairie dans sa réponse au procès verbal de synthèse, le projet donne une définition de la notion de ruine (présence de 80% des murs porteurs et au moins la moitié de la toiture) et précise ensuite que l'un des objectifs du projet est d'interdire la reconstruction de ruines en zones A et N.

Il ne peut donc être donné une suite favorable à la demande de l'intéressé.

2.24 Sur les observations de la DDTM concernant la suppression de l'interdiction d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures du centre ancien.

Avis motivé

1. Considérant l'enquête publique conduite du mardi 20 juillet 2021 au vendredi 20 août 2021 inclus comme s'étant déroulée dans des conditions normales, dans le respect des textes réglementaires et des règles définies par l'arrêté municipal du 28 juin 2021 n°21-068 PROV, tant au regard de l'information du public, de la libre consultation du dossier d'enquête qu'au niveau des possibilités d'expression du public (orales, par écrit ou par mail) ;

2. Considérant par ailleurs que les dispositions du projet de modification n° 1 du PLU n'altèrent en rien le PADD du PLU de la commune de La Mole et ne font que compléter, mettre en cohérence et éclaircir certaines dispositions du PLU opposable;

3. Considérant que la mise en place d'une OAP Les Bugadières attachée au nouveau secteur UAa a été élaborée sans véritable dialogue avec les propriétaires concernés, même si cette concertation préalable n'était pas obligatoire, ce qui a entraîné de leur part un rejet catégorique du dispositif proposé ;

Considérant que cette OAP destinée à l'édification d'une résidence pour personnes âgées autonomes n'est pas suffisamment justifiée, aussi bien dans le choix du site qu'au regard de l'intérêt général des habitants ;

Considérant que la Mairie de La Mole a finalement proposé l'abandon pur et simple de cette OAP Les Bugadières en réponse au procès verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique, ce que le soussigné approuve ;

4. Considérant que les nouveaux secteurs UAa et UAb doivent être pourvus des mêmes règles d'urbanisation dès lors qu'ils se situent en milieu urbain et en entrée de village et qu'ils constituent des secteurs du village ancien et provençal qu'il convient de préserver ;

5. Considérant que, dans ces deux secteurs, les modifications proposées dans le projet de modification n°1 du PLU tant au niveau des marges de recul qu'au regard de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions (R+1 pour les immeubles de premier rang et R+2 pour les immeubles de second rang en fond de parcelle) sont parfaitement justifiées et cohérentes entre elles ;

Mais, de manière à mieux préserver le caractère paysager et provençal de cette entrée de village, il convient de mentionner dans le règlement de ces deux secteurs la disposition suivante, ce que la Mairie semble avoir accepté en réponse au procès verbal de synthèse :

« Lorsque des habitats collectifs seront envisagés, ceux-ci devront être limités à de petites ou moyennes copropriétés distantes les unes des autres de 6m minimum dans un souci de respiration paysagère (R+1 en premier rang et R+2 en second rang). »

6. Considérant que la suppression de l'interdiction d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures, dans le centre ancien représenté par le secteur UA, est en opposition avec l'objectif de protection et mise en valeur du patrimoine communal relatif à l'axe 3 du PADD du PLU qui est de « maintenir et améliorer le cadre communal pour un village apaisé » ; Considérant que la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture dans le centre ancien serait de nature à modifier sensiblement la perception et l'identité du village et du patrimoine local identifié (caractère provençal affirmé du centre ancien), il y a lieu de maintenir cette interdiction initialement prévue au PLU opposable, ce que la Mairie a accepté.

7. Considérant que toutes les autres modifications envisagées dans le projet sont approuvées ;

En conséquence, le Commissaire enquêteur soussigné émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de La Mole après prise en compte des considérants n°3, 5 et 6 visés supra.

Le 15 septembre 2021



Bernard ROUSSEL Commissaire enquêteur