

DEPARTEMENT DU VAR

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A

**PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
ET
MISE EN PLACE DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS
DES MONUMENTS HISTORIQUES DES MOULINS
SUR LA COMMUNE DE REGUSSE**

Du 18 décembre 2023 au 19 janvier 2024 (inclus)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Olivier VILLEDIEU DE TORCY COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSIONS

1. Rappel de l'objet de l'enquête, du contenu du dossier et du déroulement

Le but de cette enquête publique unique est d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et sur le périmètre délimité des abords (PDA) du monument historique « Moulins de Régusse » de la commune de Régusse. Les éléments mis en lumière à l'occasion de cette enquête sont portés à la connaissance du maire de Régusse pour être pris en considération dans ses décisions.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un dossier PLU, un dossier PDA et un dossier administratif. Tous trois sont conformes aux prescriptions des codes de l'urbanisme, du patrimoine et de l'environnement.

Les pièces relatives à l'enquête publique, ainsi que les mesures de publicité, satisfont aux dispositions du code de l'environnement.

L'ensemble du dossier est conforme aux prescriptions réglementaires.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident pendant 33 jours consécutifs, suivant les dispositions prévues dans l'arrêté du maire prescrivant l'enquête.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site internet de la commune.

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être adressées par correspondance à la mairie de Régusse à l'attention du commissaire enquêteur, remises en main propre à l'occasion des permanences, ou bien consignées sur le registre ou encore adressées par voie électronique sur le site internet de la commune dédié à l'enquête. L'ensemble des observations exprimées a été tenu continuellement à jour au siège de l'enquête, pouvant être ainsi consultable en permanence par le public.

J'ai effectué en mairie de Régusse les cinq permanences prévues. Vingt personnes ou groupes de personnes sont venus me rencontrer, certaines plusieurs fois.

2. Observations exprimées par le public

La plupart des observations se rapportent à l'impossibilité dans le projet de PLU de construire sur des parcelles qui étaient constructibles sous le régime de l'ancien POS. Ces parcelles ayant été acquises soit par succession soit par achat, les personnes concernées ressentent une forme de spoliation. Ce sentiment est d'autant plus vif pour celles dont les parcelles se situaient auparavant en zone urbaine. La commune a justement fait une mise au point générale rappelant l'obligation faite aux communes par l'Etat de resserrer drastiquement l'enveloppe urbaine de leur territoire. Dans sa réponse aux questions posées par le public, la commune a traité chaque cas exposé avec une grande attention.

Le périmètre délimité des abords des Moulins ne suscite pas d'objection. La notion d'écrin pour les Moulins est bien acceptée ainsi que le masquage des constructions visibles depuis les moulins, par de la végétation (haies).

3. Conclusions du commissaire enquêteur

Sur la forme, on peut attester de la parfaite régularité de la mise en place de l'enquête publique. Les mesures de publicité, la composition du dossier et le déroulement de l'enquête satisfont en tous points aux prescriptions réglementaires. La commune s'est attachée à mettre à l'enquête publique un dossier de qualité.

Le public a eu toute facilité pour faire part de ses observations. La plus grande transparence a été observée dans la mise à disposition du public du registre et des observations reçues, continuellement tenus à jour par les services de la commune. La commune a eu également le souci de répondre avec précision à l'ensemble des observations que le public a exprimées sous forme de questions.

Sur le fond, le PLU traduit la nécessaire prise en compte de toutes les contraintes pesant sur l'étalement urbain introduites par le corpus législatif. En effet, depuis l'élaboration du POS se sont rajoutées à la loi Montagne de 1985 plusieurs lois visant à réduire la consommation des espaces non urbanisés ainsi que la périurbanisation, jusqu'à la loi de 2021 encadrant strictement l'artificialisation des sols. L'enveloppe urbaine du projet de PLU se trouve ainsi justement ramenée à 156 ha au lieu des 546 ha de zones constructibles qu'autorisait le POS.

J'estime que la commune a fait les bons choix pour fixer le zonage. Je note avec intérêt que, bien que bridée dans son action, elle consent à étudier quelques aménagements ponctuels à son projet.

La maîtrise du foncier, qui constituait jusqu'à présent un obstacle et qui se trouve réalisée dans le projet de PLU, permettra à la commune d'envisager sereinement d'atteindre les objectifs qu'elle se fixe dans le PADD. Ceux-ci me paraissent bien ciblés et raisonnables dans leur portée.

La définition d'un chemin piéton sécurisé, coupant en deux une propriété privée en séparant une habitation principale de ses annexes, ne m'apparaît pas au stade actuel suffisamment avancée pour que cet emplacement réservé (ER11) soit mentionné au PLU.

Enfin, les observations des PPA ont été prises en compte par la commune.

Concernant les Moulins, il importe de conserver le remarquable écrin actuel dans lequel se trouve le monument historique. Pour ce faire l'attention doit être portée sur l'absence de visibilité depuis les Moulins sur toute construction à l'Est, au Sud et à l'Ouest du site, ce qui peut être obtenu en limitant la hauteur des constructions ou en les masquant par de la végétation.

AVIS MOTIVE

Au terme de cette enquête qui a été menée avec diligence, après avoir analysé l'ensemble du dossier

et compte tenu de :

- la régularité de l'enquête publique
- l'information qui a été faite conformément aux prescriptions réglementaires
- les observations du public
- les réponses apportées par la commune
- les avis des personnes publiques associées

j'émet un avis **FAVORABLE**

au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Régusse

avec la **RESERVE** de la suppression de l'ER11

et un avis **FAVORABLE**

au Périmètre Délimité des Abords du monument historique « Moulins de Régusse

Fait à Cuers le 18 février 2024

Olivier VILLEDIEU de TORCY

