

**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)**

**RAPPORT D'ENQUETE**

Olivier VILLEDIEU DE TORCY  
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Olivier Villedieu de Torcy ai été désigné comme commissaire enquêteur par le Magistrat en charge des enquêtes publiques du tribunal administratif de Toulon par décision du 11 octobre 2023 vu la demande de Madame le Maire de Régusse enregistrée le 25 septembre 2023.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté du Maire de Régusse du 10 novembre 2023.

## 1 - OBJET DE L'ENQUETE – CADRE JURIDIQUE

### 1.1 Objet

La présente enquête publique a un double objet : l'élaboration d'un PLU et la modification du périmètre délimité des abords (PDA) pour les monuments historiques des Moulins de Régusse

En 2014 la commune décide d'entreprendre une révision du POS valant transformation en PLU. La Commission Urbanisme de la commune s'attache les services du Cabinet BEGEAT pour l'assister dans l'élaboration du PLU et la maîtrise d'ouvrage. Les travaux d'une quarantaine d'ateliers thématiques vont durer neuf années, connaissant plusieurs étapes de concertation avec le public, des réunions de travail régulières avec les Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que deux examens par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Le conseil municipal de Régusse débat à deux reprises des orientations du PADD en avril 2018 et en mars 2023.

Le projet de PLU est arrêté le 21 juin 2023.

Autour des monuments historiques, la loi LCAP de 2016 institue des périmètres précisément « délimités » en remplacement des périmètres circulaires automatiques de 500 m de rayon que prévoyait le droit antérieur. Il revient désormais à l'Etat de créer en collaboration avec les communes et les habitants des périmètres délimités des abords plus adaptés à la réalité et aux enjeux du terrain. Dans le cas de Régusse, l'élaboration du PLU donne l'occasion de redéfinir les abords autour des Moulins. L'étude est confiée à un chargé d'étude PDA par l'Union départementale de l'architecture et du patrimoine du Var, sous la maîtrise d'ouvrage de la DRAC PACA. L'architecte des bâtiments de France, qui a échangé avec la commune, transmet le tracé définitif le 11 février 2019.

## 1.2 Cadre réglementaire

### Concernant le PLU

- Délibération du conseil municipal de Régusse du 31 juillet 2014 engageant la procédure d'élaboration du PLU
- Délibération du conseil municipal du 29 mars 2023 sur les orientations générales du PADD
- Délibération du conseil municipal du 21 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU
- Sollicitation de la MRAE le 3 juillet 2023 conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale
- Arrêté Préfectoral n°DDTM-SPP-PAU-2023-13 du 27 octobre 2023 portant autorisation de dérogation préfectorale au principe de l'urbanisation limitée en absence de SCoT applicable sur le territoire de la commune de Régusse

### Concernant le périmètre délimité des abords (PDA)

- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur l'élaboration du PDA - Tracé définitif, en date du 11 février 2019
- Courrier du Préfet du Var du 30 décembre 2019 portant à la connaissance de la collectivité la proposition définitive de l'ABF

### Concernant l'enquête publique

- Article L. 153-19 du code de l'urbanisme relatif au PLU
- Article R.621-93 du code du patrimoine concernant le projet de périmètre délimité des abords proposé par l'ABF
- Articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs aux modalités de l'enquête publique
- Décision n° E23000043/83 du Tribunal Administratif de Toulon du 11 octobre 2023 désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté du Maire de Régusse du 10 novembre 2023 prescrivant l'enquête publique

## 2 - MESURES DE PUBLICITE

Préalablement à l'enquête publique les mesures de publicité sont mises en œuvre :

- Publication de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique

L'arrêté du maire est affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête publique est :

- mis en ligne sur le site internet de la commune
- affiché à la mairie et sur les panneaux d'affichage communaux à compter du 30 novembre 2023. Le constat de cet affichage, effectué par un agent assermenté, est versé au dossier d'enquête
- publié dans la presse écrite « Var Matin » et « la Marseillaise » à deux reprises le vendredi 1<sup>er</sup> décembre 2023 et le vendredi 22 décembre 2023. Copies des coupures de presse sont versées au dossier d'enquête.

### 3 - MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

Dès ma désignation je prends contact avec Mme Martin, responsable de l'urbanisme de la commune de Régusse. Nous déterminons la période de l'enquête, fixons les dates des permanences et convenons d'une réunion préparatoire.

Le 4 décembre nous avons une réunion de travail en mairie de Régusse, suivie d'une visite des lieux en compagnie de Madame le Maire.

### 4 - DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Il comprend trois ensembles de dossiers

#### 4.1 Dossier PLU

- Doc 1 Rapport de présentation, comprenant évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000
- Doc 2 Projet d'aménagement et de développement durable
- Doc 3 Orientation d'aménagement et de programmation
- Doc 4.1.1 Règlement
- Doc 4.1.2 Annexe règlement sur les zones inondables
- Doc 4.1.3 Annexe prescriptions diverses : lexique, végétaux, clôtures, panneaux photovoltaïques, haies, zones risque incendie, prescription PNRV...
- Doc 4.1.4 Prescriptions graphiques réglementaires : Emplacements réservés, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur pour motifs culturel historique, architectural, écologique, secteurs OAP, EBC, risque inondation, polygone d'emprise des constructions, zone humide
- Doc 4.2.1 Plan d'agglomération
- Doc 4.2.2 Plan Centre et loupe centre village
- Doc 4.2.3 Plan Ouest et loupe hameau de Villeneuve
- Doc 4.2.4 Plan Est et loupe quartier Saint-Jean
- Doc 4.2.5 Plan du réseau d'eau
- Doc 4.2.6 Plan du réseau d'assainissement

#### 4.2 Dossier « Périmètre délimité des abords des Moulins »

- Etude du périmètre délimité des abords
- Avis de l'architecte des bâtiments de France du 11 février 2019
- Délibération du conseil municipal du 24 février 2020 sur la proposition définitive du tracé en date du 30 décembre 2019

#### 4.3 Dossier administratif

- Note de présentation
- Législation et texte applicables
- Avis des personnes publiques associées (Préfet du Var et services consultés : ONF, ARS, RTE, DGAC, ENEDIS, SDIS – Préfet du Var au titre de l'article L.142-4 code de l'urbanisme – Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites – Commission départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – Mission Régionale d'Autorité Environnementale – Parc Naturel Régional du Verdon – Chambre de commerce et d'Industrie – Chambre des Métiers – Chambre d'Agriculture – Institut National des Appellations d'Origine – Communauté de Communes Lacs et Gorges du Verdon
- Bilan de la procédure de concertation
- Actes administratifs (Délibération procédure élaboration du PLU – Délibération sur les orientations du PADD – Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU)
- Décision du TA désignant le commissaire enquêteur du 11 octobre 2023
- Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique du 10 novembre 2023
- Mesures de publicité de l'enquête

### 5 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté du Maire régissant l'enquête, l'enquête publique se déroule du 18 décembre 2023 au 19 janvier 2024 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Aucun incident n'est à signaler pendant la tenue de l'enquête.

Les pièces du dossier en exemplaire papier ainsi que le registre sont tenus à la disposition du public en mairie de Régusse aux heures d'ouverture au public. Un poste informatique est également tenu à la disposition du public en mairie pour consulter les pièces du dossier sur le site internet de la commune.

L'ensemble des observations exprimées sont de façon continue accessibles à tous, que ce soit sur le site internet de la commune, dédié à l'enquête, soit en format papier écrites, agrafées ou annexées au registre.

Le commissaire enquêteur assure les permanences suivantes :

Lundi 18 décembre 2023	de 9 h à 12 h
Jeudi 21 décembre 2023	de 14 h à 17 h
Mardi 9 janvier 2024	de 9 h à 12 h
Lundi 15 janvier 2024	de 9 h à 12 h
Vendredi 19 janvier 2024	de 14 h à 17 h

## 6 - CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté municipal organisant l'enquête, je clos le registre le vendredi 19 janvier 2024 à 17h00 et le signe.

Au cours des permanences que je tiens je rencontre vingt (20) personnes ou groupes de personnes, certaines plusieurs fois, qui expriment des observations oralement ou les consignent sur le registre. Dix(10) observations me sont adressées oralement et cinq (5) observations sont consignées sur le registre.

Vingt-trois (23) observations me sont adressées par courrier papier ou par courriel. Elles sont regroupées dans un classeur annexé au registre d'enquête.

Au bilan se dégagent trente-deux (32) questions, simples ou multiples, que je transmets dans un PV de synthèse à la commune de Régusse en vue de recueillir de sa part des éléments de réponse.

## 7 - REDACTION DU RAPPORT DE L'AVIS ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES

J'adresse mon rapport ainsi que mes conclusions et avis motivé à la commune le 19 février 2024. Je remets ces documents en main propre, accompagnés du registre et des pièces annexes.

### **L'ENQUETE PUBLIQUE S'EST DEROULEE CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION**

## 8- ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

### 8.1 LE DOSSIER

Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces requises par l'article R.123-8 du code de l'environnement. Sa grande qualité d'ensemble est à souligner.

### 8.1.1 Dossier PLU

Le dossier PLU comprend les documents énumérés à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation est complet et précis. Il s'appuie sur un diagnostic clair des activités humaines dans la commune et décrit l'état initial de l'environnement dans lesquelles elles se déploient. En complément est conduite une analyse de la gestion passée du foncier et des possibilités de consommation d'espace que pourraient permettre le projet de PLU. Le rapport en déduit logiquement une justification des choix retenus pour le PADD, le règlement et ses annexes. Par la suite le rapport démontre la compatibilité avec la Loi Montagne, le SRADDET Sud PACA, la Chartre du Parc naturel régional du Verdon, le SDAGE Rhône Méditerranée, le SAGE Verdon et le PGRI. Une évaluation environnementale très complète est réalisée conformément aux dispositions des articles L.122-4 et R.122-4 du code de l'environnement. Enfin, un résumé non technique à la fois synthétique et précis permet une parfaite compréhension du rapport de présentation.

Les autres documents du dossier PLU n'appellent pas d'observation particulière.

### 8.1.2 Dossier PDA des Moulins

L'élément principal du dossier est une étude du Périmètre Délimité des Abords des moulins à vent menée par une architecte du patrimoine. Ce document de 25 pages détaille les caractéristiques des Moulins et de leur environnement, en définit les enjeux de protection, essentiellement visuels, et détermine un périmètre qui sera le futur « écrin » des moulins.

On peut noter que vers l'ouest ce nouveau périmètre vient épouser les limites de la future zone 1AUb en incluant la zone Ns ainsi que, de part et d'autre de l'avenue Maginot, la totalité de la zone Uc et une partie de la zone Ub. Il exclut en revanche des parcelles situées au nord est et au sud des moulins n'ayant pas de co-visibilité avec eux.

Une erreur matérielle s'est glissée dans le rapport d'étude, qu'il conviendrait de corriger. Page 4 entre les deux photos à la suite de Parcelle 226 section F, lire « propriété de la commune » au lieu de « propriété privée ».

### 8.1.3 Dossier administratif

Le dossier administratif est conforme aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

L'ensemble des Personnes Publiques Associées soulignent la qualité du travail réalisé dans l'élaboration du PLU. Elles émettent un avis favorable au projet, assorti d'observations et de recommandations ponctuelles.

La réponse de la commune à la MRAE figure au dossier d'enquête, conformément aux dispositions de l'article L.122-1 alinéa VI du code de l'environnement.

Les élus du Parc Naturel Régional du Verdon émettent un avis favorable à l'unanimité, assorti de deux réserves liées aux enjeux d'ouvertures à l'urbanisation : l'une concerne une zone 2AU pour un habitat partagé de seniors encore actifs, l'autre le classement en zone Ud d'un espace raccordé à tous les réseaux.

Le bilan de la concertation est présenté au CM le 21 juin 2023 qui arrête le projet de PLU. La concertation s'est déroulée sur sept années, avec en point d'orgue trois réunions publiques, en 2016, 2017 et 2023, qui ont permis de présenter au public les étapes d'avancement du projet, de recueillir régulièrement ses observations et de faire évoluer le document. Au bilan le projet reçoit globalement un accueil favorable de la population.

Les dispositions de l'arrêté du Maire sont en tous points conformes à la réglementation. Elles proposent un éventail de possibilités pour formuler des observations. Les mesures de publicité liées à l'enquête publique à savoir parutions dans la presse, publication sur le site internet de la commune et affichage réglementaire attesté par un agent assermenté sont conformes à la réglementation.

## **L'ENSEMBLE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE EST CONFORME A LA REGLEMENTATION**

### 9- COMPILATION DES OBSERVATIONS

#### 9.1 OBSERVATION GENERALE

De nombreuses observations exprimées par le public se rapportent aux possibilités de construire des maisons d'habitation sur des parcelles situées dans les anciennes zones NB du POS et que le projet de PLU reclasse en zone Nh.

#### Réponse de la Commune :

Nous tenons à préciser que le POS est caduc depuis le 31 mars 2017. Depuis presque 7 ans, Régusse n'a plus de document d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base des Règles Nationales d'Urbanisme (RNU).

La Commune présente un étalement urbain important et en application du code de l'urbanisme, des lois et décrets (lois ALUR, ELAN, climat et résilience...) elle ne peut conserver l'ensemble des quartiers habités en zone urbaine. La Commune a donc déterminé des critères pour l'aider à définir les quartiers qui seraient en zone U ou AU dans le projet de PLU.

Comme expliqué dans le rapport de présentation (p. 99), ces critères sont les suivants :

- proximité avec le village et les principaux équipements publics,
- raccordement de l'ensemble du quartier à l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, borne incendie),
- voies d'accès présentant une largeur suffisante pour respecter l'arrêté préfectoral du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (en annexe du règlement – document 4.1.3 du dossier de PLU).

- en dehors des secteurs inondables.
- peu exposé au risque incendie.
- compatible avec la loi montagne. En particulier, au sein d'un groupe d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 m (voir p. 130 du rapport de présentation).

Pour faciliter la localisation des requêtes, des zooms du projet de PLU faisant apparaître les parcelles concernées par les requêtes, figurent à la fin du document.

#### Avis du CE

Cette mise au point de la commune est tout à fait bienvenue. Elle est en effet de nature à faire comprendre aux personnes qui pensent être victimes d'une certaine forme de spoliation que la lutte contre l'étalement urbain est une nécessité que l'Etat a imposée par la loi et que la commune est obligée d'en suivre les prescriptions. En outre depuis 2017 le RNU interdit toute construction hors zones urbaines, typiquement en ex-zone Nb du POS, et les services de l'Etat instruisent les demandes d'urbanisme avec le souci d'une application stricte de la Loi Montagne, particulièrement pour ce qui concerne le groupement des constructions.

## 9.2 OBSERVATION SUR LE ZONAGE ET LA CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

**Q1** M.M. PIERROT demandent à pouvoir construire sur leur parcelle N°287 (chemin des Contents) sachant qu'un permis de construire avait déjà été accordé par la commune.

#### Réponse de la Commune :

Cette parcelle se trouve presque en limite de la zone Nh de l'avenue des Contents et du chemin Notre Dame. Cette zone ne remplit pas l'ensemble des critères expliqués en réponse liminaire, raison pour laquelle elle ne se trouve pas en zone U.

Le propriétaire a déposé un certificat d'urbanisme la semaine dernière. Elle sera donc instruite sur la base du RNU. En effet, le PLU ne sera opposable que dans le courant du printemps. Si son projet est compatible avec les règles nationales, il pourrait être autorisé.

Avis CE : Conforme

**Q2** M et Mme HERNANDEZ demandent que la parcelle N°521 (avenue Frédéric Mistral) anciennement en zone Ub au POS et maintenant prévue en zone A, soit reclassée en zone Uc, au moins pour sa partie non inondable.

Réponse de la Commune :

Cette parcelle se trouve en zone A dans le projet de PLU, au sein d'un espace cultivé et potentiellement cultivable de 7,5 ha. Elle n'est pas voisine d'une zone urbaine mais d'une zone Nh. Il est difficile de créer une U en lieu et place d'une zone A, sans prendre en compte les parcelles situées plus à l'Ouest en zone Nh.

La commune ne souhaite pas créer une zone U pour cette parcelle ou étendre la zone Uc, située 50 mètres plus à l'Ouest, en englobant toutes les parcelles bâties et non bâtie le long de l'av. Frédéric Mistral.

Avis CE : Je considère que la demande est fondée. Outre son ancienne appartenance à une zone urbaine au POS, la parcelle s'inscrit dans la logique de l'orientation particulière n°1 « Redéfinir l'enveloppe urbaine » de l'orientation générale n°1 du PADD : « dans les quartiers résidentiels semi-denses ....localisés le long de l'avenue Frédérique Mistral ....Développement urbain encouragé et maîtrisé ». Cette requête rejoint celle objet de la Q6 concernant deux parcelles voisines.

**Q3** M. CAUQUIL demande que les parcelles G 239 – 240 – 31 classées en zone Nh soient reclassées en zone Ud (voir courriel).

Réponse de la Commune :

Nous pouvons classer cette parcelle en zone Ud, en créant une zone urbaine comprise entre l'av. des Contents et le chemin de Notre Dame ou en étendant la zone urbaine voisine. A noter que M. Cauquil a déposé un CU avant le début de l'enquête publique, qui est en cours d'instruction.

Avis CE : conforme

**Q4** M. JULIEN, Mme GOUATY et Mme VAN INGELGEM demandent

- que leurs parcelles, respectivement C587, C558 et C589, C584 et C585, soient classées en zone Uc (voir courriel)
- si à défaut leurs terrains pourraient relever de la procédure STECAL
- si leurs terrains sont concernés par les emplacements réservés pour l'élargissement de la route dans les hauts de Saint Martin.

Réponse de la Commune :

Ces parcelles sont éloignées du village, ne disposent pas de borne incendie à proximité, et ne sont pas compatibles avec la loi montagne. La Commune ne peut pas les rendre constructibles dans ces conditions.

Avis CE : conforme à l'avis de la commune

**Q5** Mme GOUATY et M. GOUATY (frère et sœur) propriétaire en indivision des parcelles D 914 et 915 constatent que leur terrain constitue une « dent creuse » dans une bande foncière totalement urbanisée. Ils demandent le classement du quartier Saint Martin en zone Uc et non en zone Nh (voir courrier).

Réponse de la Commune : Voir réponse Q4.

Avis CE : conforme à l'avis de la commune

**Q6** M. VENTRE propriétaire d'un terrain (parcelles C1615 et C1616 avenue Frédéric Mistral lieu-dit Maren, anciennement en zone Uc) qu'il a viabilisé et qui a déjà fait l'objet d'un permis de construire, demande qu'il reste constructible (voir courrier).

Réponse de la Commune :

Ces parcelles se trouvent en zone A dans le projet de PLU, au sein d'un espace cultivé et potentiellement cultivable de 7,5 ha. Elle n'est pas voisine d'une zone urbaine mais d'une zone Nh. Il est difficile de créer une U en lieu et place d'une zone A, sans prendre en compte les parcelles situées plus à l'Ouest en zone Nh. De plus, la parcelle C 1615 se trouve en totalité et la parcelle C 1616 en partie dans la zone de préservation du zonage réglementaire du risque inondation.

La commune ne souhaite pas créer une zone U pour cette parcelle ou étendre la zone Uc, située 50 mètres plus à l'Ouest , en englobant toute les parcelles bâties et non bâtie le long de l'av. Frédéric Mistral.

A noter, M. Ventre a déposé un permis de construire pendant l'enquête publique, qui est en cours d'instruction.

Avis CE : Avis favorable à un classement des parcelles en zone Uc, comme pour la parcelle C521 voisine (Q2) et pour les mêmes raisons.

**Q 31** Mme VIAZZO propriétaire d'une parcelle en zone A ( voir plan) demande :

- ce qui justifie la création d'une zone A, au nord de l'avenue Frédéric Mistral au niveau de la carraire de l'Eouvière, entourée par des zones U et Nh (activité agricole existante, projet agricole particulier?)
- l'intégration de sa parcelle en zone Uc ( voir courriel)

Réponse de la Commune :

La parcelle de Mme Viazzo, est concernée par un risque inondation. elle se trouve en zone de précaution modérée (1 tiers) et en zone de préservation (2 tiers).

Sa parcelle fait environ 900 m2, mais la zone voisine est une zone Nh et pas Uc. Le règlement de la zone Nh permet uniquement l'extension mesurée des constructions existantes. Même si on classait cette parcelle en zone Nh, le projet de Mme Viazzo ne serait pas envisageable puisque

sa parcelle est vierge. Il n'est pas possible de classer uniquement cette parcelle en zone constructible.

L'objectif du PLU dans ce quartier est de conserver les derniers espaces agricoles ou potentiellement agricole en zone A, qui représentent 7,5 hectares.

Les parcelles situées juste au-dessus de celle de Mme Viazzo sont déclarées à la PAC comme prairie permanente pour une surface de près de 2 hectares. Ce qui démontre du potentiel agricole de la zone.

L'accueil de nouveaux habitants sur les 15 prochaines années est déjà largement envisageable dans les autres quartiers classés en zone urbaine du PLU (conf. capacité d'accueil du PLU – p.93 du rapport de présentation).

Avis CE : Conforme à celui de la commune

**Q7** M. PONS propriétaire des parcelles C 574 et C 634, anciennement en zone NB, classées en zone A au projet de PLU, demande leur classement en zone Uc.

Réponse de la Commune :

Les parcelles C574 et 634 forment un ensemble de plus d'un hectare. Au regard de la consommation de l'espace que nous devons diviser par deux par rapport à la consommation réalisée au cours de la précédente décennie (voir p.90 et suivantes du rapport de présentation), il n'est pas possible d'inclure la totalité du foncier en zone Uc. De plus, la partie Nord est en limite de zone boisée très exposée au risque incendie. La commune peut envisager d'inclure une partie du Sud de la propriété en zone Uc.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q8** Mme HEURLEY propriétaire de la parcelle C1508, dont le CU accordé le 22/07/2015 a été invalidé par le préfet le 20/11/2015, confirmation de l'invalidation par le TA le 14/02/2017 au motif de l'emplacement du projet de construction sur la parcelle, demande à pouvoir déposer un nouveau CU.

Réponse de la Commune :

La parcelle C 1508, ne se trouve pas dans un groupe de construction, son classement en zone constructible ne serait pas compatible avec la loi montagne. Il est peu probable qu'un CU puisse être délivré, raison pour laquelle cette parcelle se trouve en zone N du projet de PLU. De plus, elle est très exposée au risque incendie.

À noter, Mme Heurley a déposé un certificat d'urbanisme juste après la fin de l'enquête publique.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q9** M. BESSE, propriétaire en bordure du chemin d'Antignosc de la parcelle N°818, desservie en eau, électricité assainissement, déjà de maisons, demande les possibilités de construire sur sa parcelle (voir courrier).

Réponse de la Commune :

Nous pouvons envisager de classer cette parcelle en zone Uc.

Avis CE : favorable

**Q10** M. GUISIANO, propriétaire des parcelles C 1417, 1418 et 1419, demande de déplacer la limite entre les zones Ud et N (voir courrier)

Réponse de la Commune :

La parcelle C 1417 peut être incluse dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne, ce qui n'est pas le cas des 2 autres parcelles. Nous ne souhaitons pas déplacer la limite de la zone Ud.

Avis CE : conforme à l'avis de la commune

**Q11** M. RAYNIER propriétaire en indivision des parcelles D894 et 895, se voit refuser par la mairie un CU pour défaut d'aire de retournement et de borne à incendie ; il propose alors de céder une portion de son terrain, ce qui est accepté. Il apprend ensuite qu'il faut aussi que la voie d'accès soit élargie. A cette fin la mairie met en place en octobre 2016 une démarche administrative auprès des autres propriétaires. M. Raynier demande quelle suite connaît actuellement son dossier et que son terrain redevienne constructible (voir courriel).

Réponse de la Commune :

Ces parcelles ne sont pas incluses dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Au regard des refus récurrents donnés par les services de la Préfecture, nous ne pouvons pas créer une zone constructible dans ce quartier sans fragiliser juridiquement le projet de PLU.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q12** Mme ZENTELIN, propriétaire des parcelles 467 et 468 situées dans un secteur d'ancienne zone NB où 83% des parcelles sont déjà bâties, considère qu'elles constituent des « dents creuses » qu'il conviendrait de bâtir et en conséquence demande que tout le secteur soit classé en zone Uc (voir courriel).

Réponse de la Commune :

La surface de cette propriété est très importante, ces parcelles représentent 1,2 ha. Elles ne sont pas incluses dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Le chemin de Notre Dame est étroit et il n'y a pas de borne incendie à proximité. Enfin, ce quartier n'est pas raccordé au réseau d'assainissement. La Commune ne souhaite pas permettre de nouvelles constructions dans ce quartier.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q13** M. et Mme DUPLAQUET, propriétaires de deux grandes parcelles C1384 et C418 chemin bas des Faïsses, anciennement en zone NB, sur lesquelles est implanté un cabanon cadastré et qui sont raccordées aux réseaux d'eau, électricité et assainissement, demandent leur classement en zone U. M. Duplaquet ne demande que la possibilité d'une simple habitation pour, étant à la retraite, demeurer sur place et y réaliser un domaine agroforestier et agroécologique (voir deux courriers)

Réponse de la Commune :

La surface de cette propriété est très importante, ces parcelles représentent 3,9 ha. Elles ne sont pas incluses dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Il n'y a pas de borne incendie à proximité, alors que les parcelles sont incluses dans un ensemble forestier La Commune ne souhaite pas permettre de nouvelles constructions dans ce quartier.

Cependant, le classement en zone N n'interdit pas des projets agroforestier et agroécologique.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q14** M. et Mme BONNET demandent

- Le maintien en zone Uc des parcelles 1338, 1340 et 1342 situées l'aire du Château
- L'intégration à la zone Uc de la parcelle G520, qui dispose en attente avenue de Contents du raccordement à tous les réseaux
- L'intégration en zone Uc de la parcelle 1540 ainsi que ses voisines entre le chemin d'Atignosc et l'avenue des Genevriers  
(voir courrier)

Réponse de la Commune :

Parcelles 1338, 1340 et 1342 : La commune peut étendre la zone Uc voisine et inclure ces parcelles en zone constructible.

Parcelle G 520 : Nous pouvons classer cette parcelle en zone Ud, en créant une zone urbaine comprise entre l'av. des Contents et le chemin de Notre Dame.

Parcelle 1540 : Cette parcelle n'est pas incluse dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. il n'y a pas de borne incendie à proximité. La Commune ne souhaite pas permettre de nouvelles constructions dans ce quartier.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q15** M. SERREAU propriétaire des parcelles F509, 166,169 et 170, située en bordure de l'avenue Maginot, demande

- pourquoi le secteur anciennement Ub en continuité du village est passé en zone Uc (alors que de l'autre côté de l'avenue il est resté en Ub)
- l'alignement de la partie sud de cette zone Uc dans le prolongement de la limite Uc/Ap côté est. (voir courrier et plan)

Réponse de la Commune :

Cette zone est perceptible depuis les Moulins, la Commune a donc décidé de diminuer la densité de ce quartier.

La commune ne souhaite pas agrandir les limites de la zone Uc, ce qui réduirait la zone Ap, positionnée justement pour préserver les cônes de vues sur les Moulins et depuis les Moulins.

Avis CE : conforme à celui de la commune. En outre toute cette zone Uc va être incluse dans le nouveau périmètre délimités des abords des Moulins.

**Q16** M. GARCIN demande si les parcelles F961 et F1052 pourront rester constructibles. A défaut peut-on envisager qu'elles soient classées en zone A.

Réponse de la Commune :

Ces parcelles ne sont pas incluses dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. il n'y a pas de borne incendie à proximité et elles sont fortement exposé au risque incendie. La Commune ne souhaite pas permettre de nouvelles constructions dans ce quartier.

Cependant, il est possible de créer une zone A.

Avis CE : conforme

**Q17** M. et Mme TALON demandent

- Une nouvelle délimitation de l'ER 39 qui grève le chemin d'accès à leur propriété (voir registre d'enquête)
- Le reclassement en zone Uc de l'intégralité de la parcelle 1558 leur appartenant
- Le reclassement en zone Uc des parcelles C503, C622, C623, D79 et D81
- Le classement en zone Ud de la parcelle C3
- Le classement en zone des parcelles H284, H285 et G282, à proximité de l'avenue des Contents

Réponse de la Commune :

ER 39 : Nous pouvons réduire l'ER 39 pour sortir le chemin d'accès.

Parcelle 1558 : cette parcelle est en zone inondable elle jouxte l'ER 39, la commune ne souhaite pas permettre de nouvelle construction.

Parcelles C 503, 622, 623 : ces parcelles sont en zone de danger dans le zonage réglementaire du risque inondation et en zone A du projet de PLU. La commune ne souhaite pas permettre de nouvelle construction.

Parcelles D 79 et 81 : ces parcelles sont en zone de précaution dans le zonage réglementaire du risque inondation et en zone A du projet de PLU. La commune ne souhaite pas permettre de nouvelle construction.

Parcelle C 3 : la partie Sud de cette parcelle peut éventuellement être raccrochée à un groupe de constructions (au sens de la loi montagne) et être raccrochée à la zone Ud voisine.

Parcelles H 284, 285 et G 282 : les deux premières parcelles représentent environ 5000 m<sup>2</sup> et la G282 presque 1 ha. Elles ne sont pas incluses dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Le chemin d'accès est étroit et il n'y a pas de borne incendie à proximité. Enfin, ce quartier n'est pas raccordé au réseau d'assainissement. La Commune ne souhaite pas permettre de nouvelles constructions dans ce quartier.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q18** M. JEAN et M. NALIN représentent le Collectif de résidents régussois San Bastian/ San Ferdinand

Ce collectif regroupant une trentaine de signataires présente une requête concernant la requalification de la zone Ub/San Bastian inscrite au projet de PLU de Régusse.

Avançant des arguments liés à l'inadéquation de la notion de faubourg, au voisinage immédiat de zones Uc, à la topographie du terrain en forte déclivité, à l'impact non étudié sur la circulation de la D30 qu'aurait une forte concentration de logements débouchant sur cette voie, au problème de l'écoulement des eaux pluviales et des capacités de rétention de l'eau de pluie, aux perturbations prévisibles sur l'aménagement des réseaux le long de la D30 et enfin à l'inadaptation de la zone à accueillir des commerces ou de l'artisanat, le collectif demande :

- le reclassement en zone Uc de la zone San Bastian
- l'absence de toute construction sur une bande de 12 m de large en haut dans la partie nord du terrain de manière à préserver l'image naturelle du village. (voir courriers)

Réponse de la Commune :

La parcelle concernée par cette demande collective est la dernière opportunité foncière de la zone Ub. Elle est située à 250 m de la Mairie et à 400 m de l'école. Elle est raccordée à tous les réseaux et est exempte de risque. Un accès via la D 30 sécurisé est tout à fait possible pour une vingtaine de logements. Le porteur de projet a rencontré les services du Département. De plus, le projet prévoit des maisons jumelées au Sud et des maisons individuelles au Nord, en limite avec le lotissement voisin, ce qui limitera l'impact sur les propriétés voisines.

Nous pouvons envisager de ne pas autoriser les commerces et l'artisanat dans cette zone.

Avis CE : L'avis des services du département sera utile pour évaluer les risques craints par le collectif, en particulier vis-à-vis de la circulation sur l'avenue Maginot et le ruissellement. Il est

à noter que la partie basse de la parcelle sera incluse dans le nouveau PDA des Moulins. Je recommande que pour la partie supérieure de la parcelle on réalise un photo montage avec une prise de vue depuis les Moulins en direction des futures constructions pour s'assurer que leur hauteur soit acceptable.

**Q19** M. SIARD (SCI Frédéric Mistral) :

- s'oppose à la création d'un chemin (ER 11) ouvert et sans clôture traversant sa propriété à proximité immédiate de dépendances privatives qu'il utilise. Il considère qu'il existe depuis toujours un chemin habituel vers les Moulins à travers les rues du village (voir courrier)
- demande que la zone Uc à l'ouest du village soit prolongée vers l'est pour inclure la parcelle 347 et la partie nord de la parcelle 218 qui étaient classées en zone Ub au POS et se trouvent classées en zone Ap dans le projet de PLU (voir plan joint)
- demande que soit redessiné en zone Ua la délimitation des jardins , en contournant une partie de la parcelle 391 conformément au plan joint (voir plan)
- demande à classer les parcelles F87, 88 et 89 en zone U (voir plan)

Réponse de la Commune :

ER 11 : La commune va rencontrer le propriétaire. Mais nous maintenons qu'un accès sécurisé aux Moulins est nécessaire. Les rues du village sont étroites particulièrement la rue des Moulins, seul accès au Moulins depuis le village, et est dépourvu de trottoir. L'objectif de la Commune, expliqué dans le PADD, est « La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les régussois qui permet le développement d'un projet économique et touristique liés au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature ».



Vue sur la rue des Moulins.

Parcelles 347 et 218 : Ces parcelles sont très perceptibles depuis les Moulins et en zone Ap du projet de PLU. L'objectif de la Commune est de préserver ce cône de vue et d'améliorer l'insertion des constructions existantes. Nous ne souhaitons pas étendre les limites de la zone Uc.

Délimitation du jardin : Nous pouvons redessiner la délimitation des jardins.

Parcelles F 87, 88 et 89 : ces parcelles représentent plus de 8000 m<sup>2</sup>. Elles ne sont pas incluses dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Ce quartier n'est pas raccordé au réseau d'assainissement et est concerné par un risque incendie fort. La Commune ne souhaite pas permettre de nouvelles constructions dans ce quartier.

Avis CE : S'agissant du chemin d'accès aux Moulins depuis le parking je m'interroge sur la faisabilité de créer une voie piétonne publique sécurisée coupant en deux une propriété privée et séparant la construction principale de ses annexes. Je note que ce projet n'a pas été porté à la connaissance de l'architecte PDA lors de son étude. Je considère qu'il ne constitue pour l'instant qu'une idée et il est heureux que la commune rencontre enfin le propriétaire. Au stade actuel, je ne suis favorable à ce que l'ER 11 figure au PLU.

Avis conforme à celui de la commune sur les autres points

**Q20** Mme MARCO propriétaire de la parcelle C3 1877, demande à pouvoir construire étant donné que cette parcelle est viabilisée, qu'elle se situe en bord de route et qu'elle est entourée de cinq constructions (voir courriel).

Réponse de la Commune :

Cette parcelle représente environ 5000 m<sup>2</sup>. Elle n'est pas incluse dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Le chemin d'accès est étroit et il n'y a pas de borne incendie à proximité. Enfin, ce quartier n'est pas raccordé au réseau d'assainissement. La Commune ne souhaite pas permettre de nouvelles constructions dans ce quartier.

Avis CE : conforme à l'avis de la commune

**Q21** M. MECHOUREB, propriétaire du domaine Saint-Vincent demande que la parcelle H 301 soit réintégrée dans la zone Uh et non classée en zone A (voir courrier).

Réponse de la Commune :

Nous pouvons envisager d'inclure cette parcelle dans la zone Uh. Cependant, en dehors des 5 polygones d'implantation prévus au plan de zonage, aucune nouvelle construction ne sera possible au hameau de Villeneuve. De plus, la vue sur ce corps de ferme parfaitement rénové depuis le chemin de St Vincent, la commune ne souhaite donc pas que de nouvelles constructions soient implantées entre la ferme et le ch. St Vincent.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q22** SCI HUGO, propriétaire du domaine Saint-Vincent demande que le règlement soit complété pour :

- Préciser les règles sur la transformation des remises en logements et autoriser le changement de destination des bâtiments et constructions existantes étant des emprises déjà construites
- Autoriser la création d'annexes supplémentaires sans cumul (le cumul étant généralement que pour les zones A et N) – (Voir courrier)

Réponse de la Commune :

Juridiquement, il n'est pas nécessaire d'autoriser les changements de destination en zone U. Dans le règlement du projet de PLU, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est donc autorisé. Le changement de destination est donc possible en zone Uh. Néanmoins, il faut également respecter les autres articles du règlement : accès, réseaux, implantation, aspect extérieur....etc.

En zone Uh l'édification d'annexes est possible dans la limite de 60 m<sup>2</sup> (conf. article Uh 9, p. 48 du règlement). La Commune ne souhaite pas autoriser plus de constructibilité dans le hameau de Villeneuve, il s'agit de permettre l'achèvement de l'urbanisation dans ce quartier. Il nous semble que 60 m<sup>2</sup> d'annexe pour une maison sont suffisants.

Avis CE : conforme à celui de la commune

**Q32** M. VLAEMINCK, propriétaire de la parcelle 1008 située chemin des Sauveirons La Gras en zone Nh, demande que cette parcelle qui avait connu un début de projet immobilier en 1975 soit classée en zone U ou AU pour que le projet puisse reprendre dans les conditions d'urbanisation d'aujourd'hui (voir courriel)

Réponse de la Commune :

Le projet immobilier de Mr Vlaeminck à presque 50 ans. Le POS lorsqu'il était encore opposable (avant mars 2017) classait cette parcelle en zone NBx. Cette parcelle est boisée et en aléa très fort du risque incendie (carte établit par les services de la DDTM du Var consultable sur le site internet de la Préfecture et dans le rapport de présentation du PLU). L'ensemble du quartier compte tenu de son niveau d'équipement relativement faible a été classé en zone Nh. Il n'est pas envisageable de classer cette parcelle en zone constructible.

Avis CE : Conforme à celui de la commune

## 9.2 OBSERVATIONS SUR LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MOULINS

**Q 23** M. SERREAU ne voit pas apparaître au dossier la position de la commune sur la modification du PDA proposée. Quel est le bénéfice recherché ? Il propose la création d'un écran protégeant, depuis les Moulins vers l'ouest, la vue du lot de maisons qu'on aperçoit au premier plan, ce qui renforcerait le caractère d'écrin entourant les Moulins (voir courrier et plan).

### Réponse de la Commune :

L'avis favorable de la Commune a été donné par délibération du 24 février 2020, suite à la sollicitation de Monsieur le Préfet par courrier du 30 décembre 2019. Cette délibération figure dans le dossier de PDA mis à l'enquête publique.

AVIS CE : je partage l'avis de M. SERREAU qui rejoint la préconisation de l'architecte PDA dans son étude (page 19 – Enjeux de protection– 1<sup>er</sup> alinéa) : « dans la plaine...masquer les constructions avec une végétation ( haies) »

**Q 24** Mme RONET demande de ne pas réduire le périmètre des abords des Moulins pour préserver l'aspect historique du village.

### Réponse de la Commune :

Le périmètre délimité des abords a été réfléchi par l'UDAP, le dossier figurant dans la pièce n°5 du PLU « Annexes Générales » et mis à l'enquête publique nous semble justifier ce nouveau périmètre.

Avis CE : L'Etat (direction du patrimoine) préconise depuis 2016 de ne plus appliquer systématiquement un périmètre circulaire de 500m de rayon mais de conduire sur place une étude afin de définir le périmètre le mieux adapté à la réalité du terrain.

## 9.3 OBSEVATIONS DIVERSES

**Q25** M. SEDONI demande pourquoi en zone Nh traiter différemment les possibilités d'extension des constructions selon que leur surface plancher fait plus ou moins de 70 m<sup>2</sup> (voir courriel)

### Réponse de la Commune :

Nous pouvons réduire la surface de plancher minimale pour permettre à une construction à usage d'habitation de bénéficier d'une extension de 30 % en zone Nh.

Avis CE : favorable

**Q26** Mme GOUATY retrace l'historique depuis 2014 de sa demande de CU concernant les parcelles C588 et C589. Elle reproche à la commune une erreur administrative qui lui a fait perdre son CU (voir courrier).

Réponse de la Commune :

Voir réponse Q4.

Avis CE : pas d'avis

**Q27** M. et Mme RIEU, habitant le lotissement « Le Mélanos » se plaignent des nuisances sonores du camping tout proche et se déclarent opposés à son agrandissement qui générerait encore plus de bruit (voir courrier).

Réponse de la Commune :

L'extension du secteur Nst2 est destinée à la réalisation d'un espace de loisirs et de jeux. Cet espace ne sera pas générateur de plus de bruit, particulièrement nocturne.

La Commune est consciente de la gêne occasionnée par certaines activités nocturne du camping et a spécifié au gestionnaire du camping que cette extension ne supporterait que des activités non génératrices de bruit diurne.

Avis CE : conforme

**Q28** M. SAPPE, ancien responsable de la commune ayant participé au développement de Régusse, regrette la décision de la commune de mettre un coup d'arrêt à son expansion démographique, en supprimant les trois-quarts des surfaces constructibles. Attaché au respect de l'héritage paysager et du patrimoine, il déplore les aménagements réalisés cours Gariel et à proximité du monument aux morts (voir courrier).

M. SERREAU regrette un objectif de population inférieur à celui de 2014 qui visait 3500 habitants. Il considère que l'ancien objectif aurait dynamisé l'activité générale du village sans nuire à la qualité de vie à Régusse (voir courrier).

Réponse de la Commune :

Le PLU s'inscrit dans un cadre intercommunal et régional avec lequel il doit être compatible. Comme expliqué dans le rapport de présentation, le SRADDET prévoit une croissance démographique de 0,6 % pour notre territoire inclus dans l'espace alpin et le SCOT Lacs et Gorges du Verdon envisage la même variation annuelle moyenne que le SRADDET. Il n'est donc pas possible, sauf à être incompatible avec ces 2 documents, d'envisager une progression supérieure.

Avis CE : conforme

**Q29** M. SERREAU considère que l'entrée du village côté ouest aurait mérité une OAP « entrée de ville », d'autant que Régusse est dans le PNR du Verdon (voir courrier Q23)).

Réponse de la Commune :

Le traitement de l'entrée de ville Ouest est inclus dans l'OAP de la zone 1AUb. Ainsi l'OAP précise que, l'entreprise Ciffréo Bona devra à terme être mieux intégrée. L'OAP maintient une bande de 30 m boisée et inconstructible en bordure de la RD 30, elle précise les circulations piétonnes à maintenir et à développer....

Ces OAP ont été travaillées avec l'architecte et le paysagiste conseil de l'Etat, qui ont examinés le dossier lors de son passage devant la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elles ont également fait l'objet de discussion avec le PNRV.

**Avis CE :** Le PDA des Moulins s'étend jusqu'à la zone 1AUb. Comme pour le quartier San Bastian, il faudra s'assurer que les futures constructions ne soient pas visibles depuis le site des Moulins. Avis conforme par ailleurs.

**Q30** M. TALON considère que l'inconstructibilité de ses terrains introduite par le projet de PLU constitue une spoliation de ses biens familiaux (voir registre).

Réponse de la Commune :

Voir les réponses à la question 17.

**Avis CE :** Les parcelles dont M.TALON est propriétaire sont presque toutes situées en ex-zones NB du POS . Elles n'ont pas été construites quand c'était encore possible. Elles sont maintenant classées en Nh, zones déjà urbanisées à hauteur d'environ 80% mais où toute nouvelle construction est interdite. Pour rendre les parcelles restantes à nouveau constructibles, et comme elle ne peut pas le faire à la parcelle, il faudrait que la commune classe en zone urbaine des secteurs entiers de son territoire ce qui va directement à l'encontre de l'obligation qui lui est faite de réduire l'étalement urbain.

Mme RONET, opposée à l'installation d'un funérarium en face du parcours de santé, souhaiterait que soit réalisée une aire d'accueil pour les jeunes (registre d'enquête)

Réponse de la Commune :

L'aire d'accueil des jeunes est prévue au niveau des équipements sportifs. Il nous semble que cette localisation est plus optimale.

Le projet de funérarium est en fait une salle de recueillement pour les familles. Il s'agit d'une petite structure qui pourrait parfaitement s'insérer dans ce quartier pavillonnaire.

M. BOFFANO, propriétaire du GFR ARIE, demande les possibilités de construire un hangar en zone A.

Réponse de la Commune :

Un agriculteur peut en zone A déposer un permis de construire pour un bâtiment. Il doit à l'appui de sa demande expliquer en quoi ce projet est nécessaire à son activité agricole.

M. et Mme ASTY sont venus se renseigner sur un projet de construction en zone Uc à proximité du rond-point des écoles.

Réponse de la Commune :

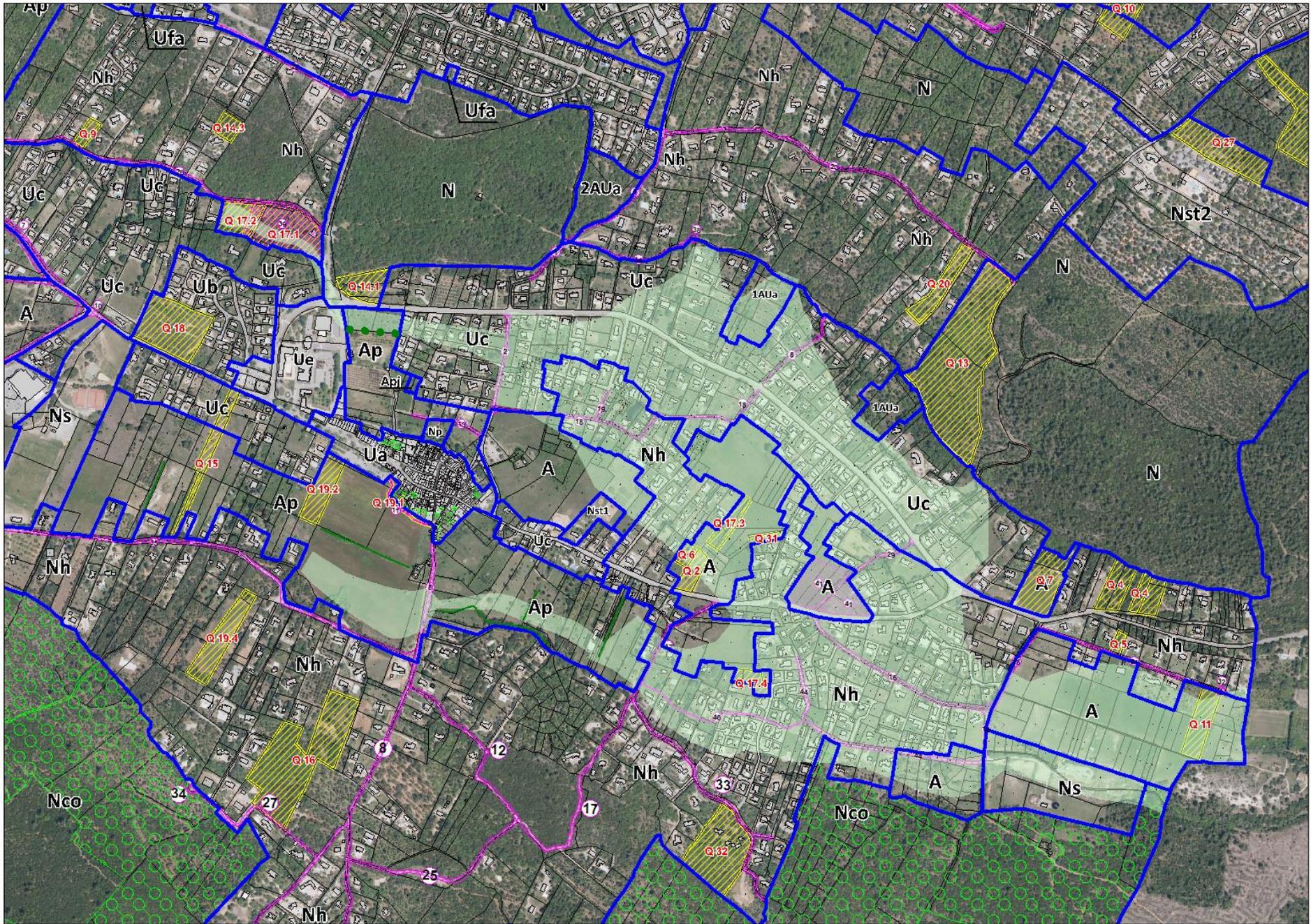
Nous prenons acte de cette demande de renseignement.

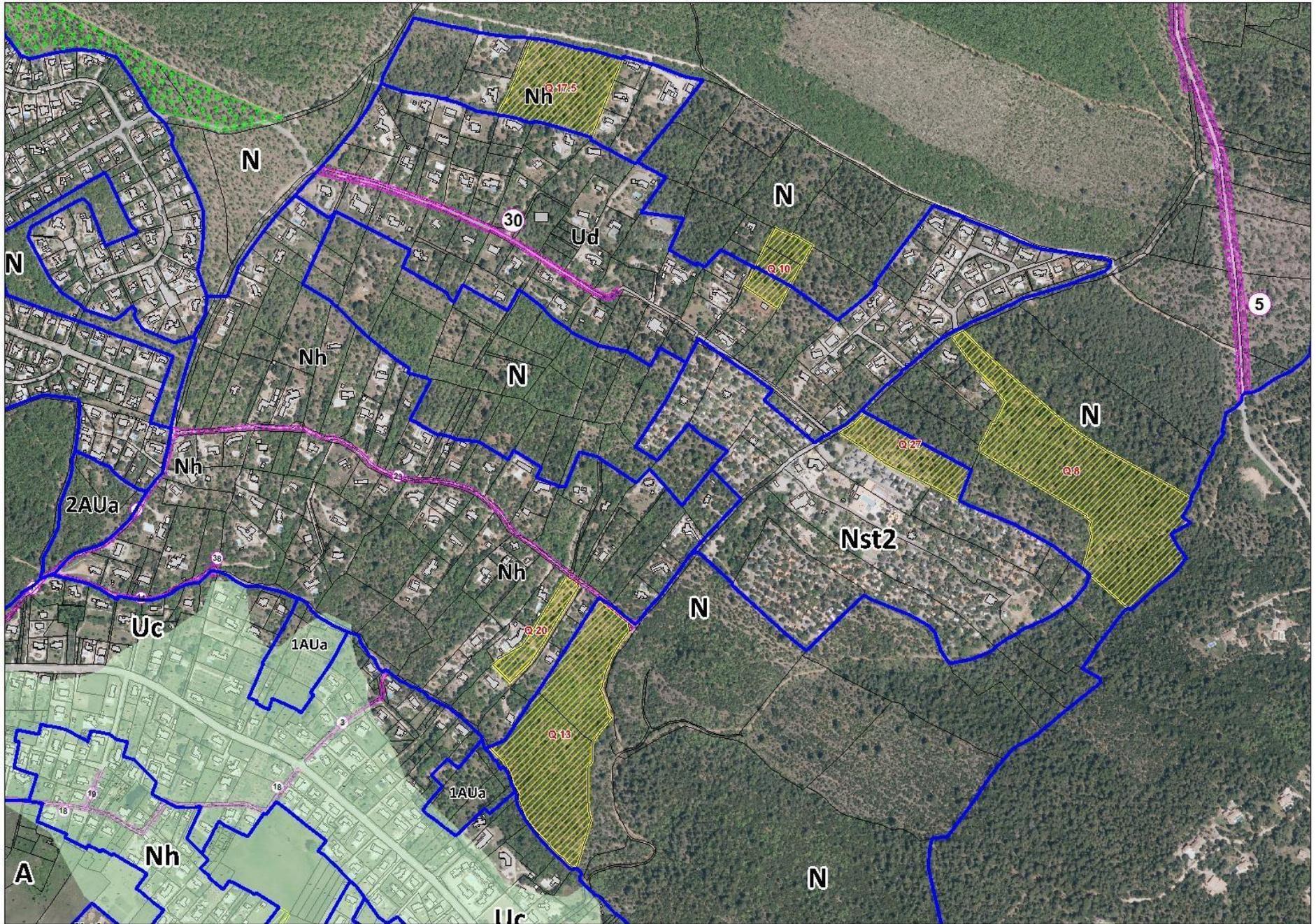
Mme VILLEPOUX note avec intérêt le projet de réalisation d'une résidence senior.

Réponse de la Commune :

Nous prenons bonne note de l'avis positif de Mme Villepoux que nous partageons.







E2200055

Fait à Cuers, le 18 février 2024

Olivier VILLEDIEU de TORCY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Villedieu de Torcy', is centered below the printed name. The signature is written in a cursive style with a large initial 'O' and a prominent 'f' at the end.