

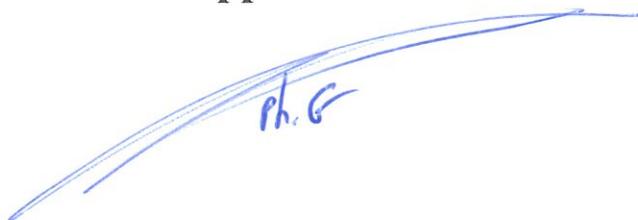
DEPARTEMENT DU VAR (83)

COMMUNE DU PUGET SUR ARGENS

Suivant l'arrêté municipal
n°PB/FH/SQL/URB/00033/11/18 du 05 novembre
2018 prescrivant l'enquête publique sur la
modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

**CONCLUSIONS et AVIS relatifs
A la modification n°5 du PLU.**

Le Commissaire Enquêteur
Philippe GONZALEZ



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

La commune de Puget sur Argens dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21/03/2013. Après cinq années d'application, le PLU a fait l'objet de trois modifications approuvées. Une quatrième modification est en cours.

L'objectif de la procédure de modification n°5 est double :

- Permettre une extension de l'Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) situé au lieudit La Gaudrade en inscrivant la parcelle en secteur UBa et non plus UB

- Permettre une opération de logements cohérente avenue du Général de Gaulle dans le cadre du renouvellement urbain en cours dans le centre villageois en définissant un secteur spécifique en zone UA

Aussi, compte tenu que d'un point de vue général :

- l'enquête publique s'est effectuée selon les prescriptions de l'arrêté municipal n°PB/FH/SQL/URB/00033/11/18 du 05 novembre 2018.
-
- Les conditions d'accueil et d'installation étaient satisfaisantes.
-
- Les permanences se sont déroulées avec courtoisie et aucun incident n'est à signaler.

- les sujets abordés dans le dossier étaient suffisamment exhaustifs. Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'anomalies qui auraient pu changer le sens du contenu du dossier et de fait nuire au bon déroulement de l'enquête.

et que compte tenu des observations du public et des PPA sur :

La modification de la zone UAa

A propos de l'axe de l'ER 46

La remarque que l'emplacement réservé n° 46 relatif à la création d'une voie permettant de rejoindre la rue Alpinien Boglio à l'avenue du Général de Gaulle soit en alignement avec la rue Alpinien Boglio est une remarque de bon sens et il n'y a aucune raison de s'y opposer. Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver la création de cette voie qui deviendra une artère à part entière de ce quartier.

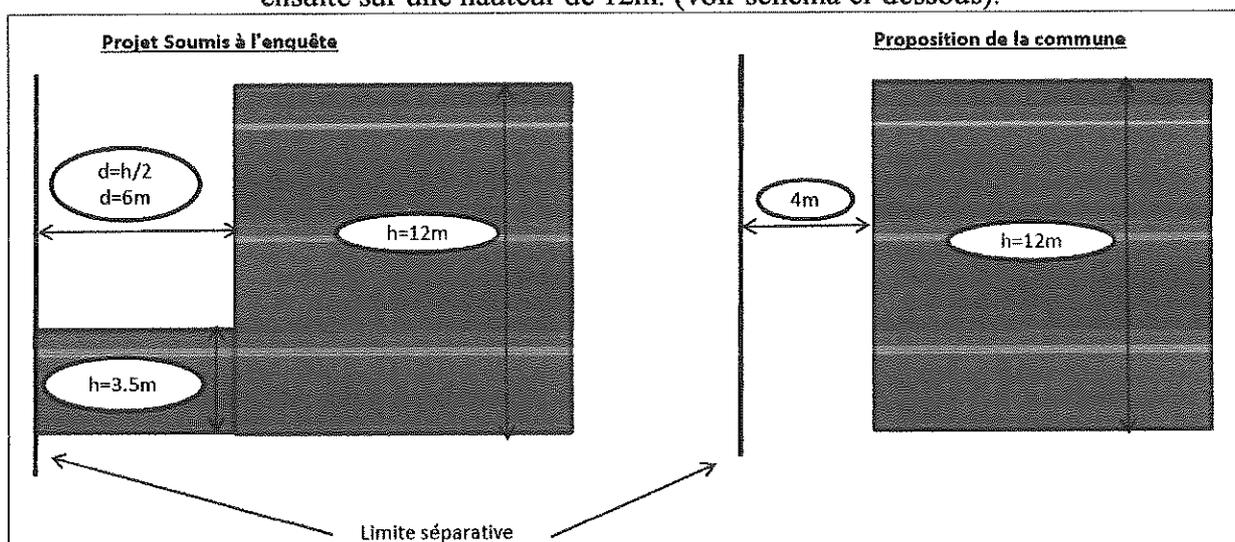
A propos des limites séparatives

Il faut tout d'abord préciser que le zonage jouxtant cette limite séparative est de l'UCa où sous certaines conditions, les constructions sont également autorisées en limites séparatives.

Bien qu'il regrette de ne pas avoir rencontré le propriétaire de la parcelle principalement concernée par cette limite séparative, le commissaire enquêteur a jugé avoir toute les informations suffisantes pour prendre position.

Aussi, il n'a pas d'objection à la modification du règlement écrit avec une règle qui imposera l'alignement ou un retrait de 4m sans évoquer les hauteurs. Le commissaire enquêteur considère également qu'il y aura en effet plus de respiration avec :

- une construction d'une hauteur de 12m avec un retrait de 4m
 - o par rapport à
- une construction de 3.5m de hauteur en limite de propriété sur 6m puis ensuite sur une hauteur de 12m. (voir schéma ci-dessous).



A propos des co-propriétaires de la parcelle BD122

Le commissaire enquêteur ne peut que se ranger derrière la réponse de la commune qui cite « ... Ce problème n'entre pas dans le cadre d'un document d'urbanisme et aucune modification ne peut être apportée au projet de modification n°5 du PLU... »

Néanmoins, nous ne pouvons nier que ces co-propriétaires vont subir les nuisances des deux (2) chantiers et que leur copropriété va choquer du moins particulièrement pendant la phase construction.

Il serait facile de dire « mais pourquoi n'y a-t-il pas eu de proposition de rachat avant ? ». Sans pour autant vouloir porter un avis sur les intentions des parties prenantes, le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver l'initiative de la commune de demander au constructeur de revoir son projet en intégrant l'immeuble et de faire une proposition de rachat aux propriétaires.

A propos des propriétaires de la parcelle BD121

Le commissaire enquêteur regrette de ne pas avoir rencontré le(s) propriétaire (s) cette parcelle qui pourraient être confrontés à la même problématique

A propos des propriétaires de la parcelle BD117

Bien que non concerné par la proposition de modification n°5 du PLU, car situé en zone UAr, le commissaire enquêteur a compris qu'il n'y a pas eu de transaction possible entre le propriétaire et le promoteur. Cette parcelle se trouvera isolée pour l'instant. D'un point de vue esthétique, c'est dommage mais nous devons respecter le choix de chacun.

A propos de l'intégration de l'opération

Le SCoT a conforté cette place de centralité pour Puget sur Argens, par les orientations et objectifs de répartition géographique de l'habitat et la mise en oeuvre de sa diversité.

Cette opération permet d'accompagner le développement économique de la commune avec une offre en logements adaptés (principes de mixité des fonctions, de limitation des déplacements, etc.), de poursuivre les efforts en matière de logements locatifs sociaux et de renouvellement / valorisation du village. Ce projet de logements répond en tout point aux enjeux du PADD qui préconise la restructuration et la requalification du centre ville et des quartiers.

De plus, sans pour autant vouloir flatter outre mesure le promoteur de l'opération, le commissaire enquêteur considère l'opération « Cœur de Village » réalisée à quelques centaines de mètres donne l'impression d'une opération réussie. Les plans et maquettes du projet projeté sur ce secteur UAp laisse à penser que sa réalisation en sera de même. Ce projet va dans le sens de cette mutation esthétique du centre ville souhaitée par la Ville de Puget sur Argens.

La modification du secteur de l'EHPAD

Les explications de la Directrice de l'EHPAD sur les résidents en unité de vie protégée ont sensibilisé le commissaire enquêteur.

Le dossier mis à l'enquête met clairement en évidence la progression accrue des demandes en établissement classique EHPAD et en unité de vie protégée. De plus, il n'est pas rare qu'un patient entrant dans l'unité normale relève ensuite de l'unité de vie protégée où il est transféré. Le commissaire enquêteur comprend ce besoin de lits supplémentaires en unité de vie protégée.

De plus, le commissaire enquêteur a noté que depuis quelques années, dans ce secteur du Var, aucune création d'EHPAD n'est autorisée et que seule des subventions sont accordées pour des extensions justifiées

Le commissaire enquêteur a également apprécié les précisions apportées par la Directrice de l'EHPAD, autant sur :

- sa gestion comptable où tous chiffres avancés doivent être précisément justifiés
- que sur son implication technique de cette extension où l'incidence de la phase des travaux sur les résidents doit être optimisée.

Ce projet d'extension de l'EHPAD est donc justifié

Erreur de frappe (modif 4 au lieu de mofif 5)

Bien que l'erreur de frappe n'a pas nuit au bon déroulement de l'enquête, il est dommage que cette « coquille » soit passée au travers de relecture des documents.

En conséquent, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet de modifications n°5 du PLU de la commune de Puget Sur Argens.

Fréjus, le 25 janvier 2019

Le Commissaire Enquêteur
Philippe GONZALEZ