

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE TOURRETTES

ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR

L'ELABORATION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE

LA COMMUNE DE

TOURRETTES



AVIS

SOMMAIRE

1 – OBSERVATIONS GENERALES	page 3
11 – Observation sur la validité de l'enquête	
12 – Avis du commissaire enquêteur	
2 – OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE.....	page 6
21 - 1 ^{er} Document « Rapport de Présentation »	
22 - 2 ^{ème} Document « PADD »	
23 - 3 ^{ème} Document « Règlement »	
24 - 4 ^{ème} Document « Plans de Zonages »	
25 - 5 ^{ème} Document « Liste des E.R. »	
26 - 6 ^{ème} Document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »	
27 - ANNEXES du PLU	
28 - Dossier Administratif	
3 – OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES	page 13
31 – Analyse des Observations	
32 – En conclusion	
4 – CONCLUSION GENERALE.....	page 20



Vue aérienne du Centre-Village de TOURRETTES

Mon avis sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de TOURRETTES, est basé sur l'étude du dossier, ainsi que sur les renseignements et les explications qui m'ont été données au cours de la réunion avec les Responsables municipaux le 19 février 2018 et par la Directrice Générale des Services : madame ROUANE.

1 – OBSERVATIONS GENERALES

11- OBSERVATIONS SUR LA VALIDITE DE L'ENQUÊTE

La procédure utilisée pour l'établissement du PLU de la Commune de TOURRETTES est conforme à celle prescrite :

- Dans le Code de l'Urbanisme , articles L 121-1 , L 123-1 à 5 , L 123-10 , R 123-2 , R 123.19 1° alinéa et R 123.15 ,
- Dans le Code de l'Environnement , article R 123.1 et suivants ,
- Dans le Code du Patrimoine , article L 621-30.1 .

L'Enquête , concernant le Projet de PLU de la Commune de TOURRETTES, a été précédée d'un certain nombre de démarches, réunions et décisions rappelées brièvement ci-après :

- **04 juillet 2011** : Délibération du Conseil Municipal n° 2011-07-04/001 :
 - Prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ,
 - Approuvant les modalités de la concertation ,
 - Ouvrant la concertation pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet de PLU ,
 - Donnant autorisation à monsieur le Maire pour :
 - Signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaires à l'élaboration du PLU,
 - Solliciter une participation financière de l'Etat, du Conseil Régional, du Conseil Général,....
- **17 mai 2016** : Délibération du Conseil Municipal n° 2016-05-17/004 :
 - Ayant pour objet : « Elaboration du PLU, débat sur le PADD »
- **27 juin 2017** : Délibération du Conseil Municipal n° 2017-06-27/001 :
 - Tirant le bilan de la concertation préalable ,
 - Arrêtant le projet de PLU ,
 - Précisant la liste des PPA et autres Personnalités auxquelles sera transmis pour avis le Projet de PLU et ce conformément aux dispositions des articles L.123-9 et R.123-17 du Code de l'Urbanisme ,
 - Précisant les conditions d'affichage de la présente délibération .
- **07 février 2018** : Lettre de monsieur le Maire de TOURRETTES demandant à monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON la désignation d'un Commissaire Enquêteur .
- **09 février 2018** : Lettre du Tribunal Administratif de Toulon transmettant la Décision-désignation , en date du 09 février 2018 , d'un Commissaire Enquêteur.

- **19 février 2018** à 09h00 en Mairie de TOURRETTES.

Etaient présents :

- Monsieur BOUGE, Maire de TOURRETTES,
- Monsieur GIRAUD, Adjoint responsable de l'Urbanisme,
- Monsieur BARRA, Responsable des Travaux,
- Madame ROUANE, Directrice Générale des Services,
- Monsieur LEESTMANS , Commissaire Enquêteur .

Ont été définis :

- La durée de l'Enquête Publique (lundi 19 mars au vendredi 20 avril 2018, soit trente- trois jours),
 - Les permanences du Commissaire Enquêteur (7 demi- journées de trois heures)
 - Le lieu de ces permanences (Mairie – Salle de Réunion),
 - La réception et l'accueil des visiteurs.
- **23 février 2018** : Arrêté Municipal prescrivant une Enquête Publique du lundi 19 mars au vendredi 20 avril 2018.

L'enquête publique et en particulier les permanences en Mairie de TOURRETTES se sont déroulées sans incident, aux jours et heures prévues .

La publicité et l'affichage ont été faits dans les délais légaux, tant en Mairie que dans deux journaux , sur le site internet du Village et sur les panneaux d'affichage de la Commune.





Le 23 avril 2018, s'est tenue une réunion en Mairie de TOURRETTES.

Y ont participé :

- Mr BOUGE, Maire de LORGUES, Responsable du Projet,
- Mr GIRAUD, Adjoint en charge de l'Urbanisme,
- Mme ALLEG, Conseillère Municipale,
- Mme ROUANE, Directrice Générale des Services,
- Mr LEESTMANS, Commissaire Enquêteur.

Après avoir retracé le déroulement de l'Enquête, le Commissaire Enquêteur a remis à Mr BOUGE un Procès-Verbal de synthèse contenant les observations notées sur le Registre d'Enquête et figurant dans le rapport.

Les observations ont été examinées l'une après l'autre et des ébauches de réponses formulées.

Au cours de la semaine, le Conseil Municipal a examiné ces réponses et le Procès-Verbal de synthèse, signé par monsieur le Maire, m'a été envoyé par lettre RAR en date du 2 mai 2018.

12 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je note que, conformément aux dispositions légales et réglementaires, l'Arrêté municipal précise :

1. en son article 3 que les pièces du dossier peuvent être consultées, pendant toute la durée de l'Enquête, du lundi 19 mars 2018 au vendredi 20 avril 2018 inclus, soit en Mairie de TOURRETTES, du lundi au jeudi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, ainsi que le samedi de 10h00 à 12h00, soit sur le site internet de la Mairie <http://www.mairie-tourrettes-83.fr/>.

Que pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner, éventuellement, ses observations sur le registre d'enquête ; que ces observations peuvent être également adressées : soit par écrit à l'adresse de la Mairie, Place de la Mairie – 83440 TOURRETTES, soit

- par voie électronique à l'adresse mairie@mairie-tourrettes-83.fr (avant la clôture de l'enquête), à l'attention du Commissaire Enquêteur ,
2. en son article 4, les jours et horaires de permanence du Commissaire Enquêteur en Mairie de TOURRETTES, Salle de Réunion,
 3. en son article 4, les conditions d'obtention d'informations en Mairie,
 4. en son article 7, les conditions de publicité de l'Enquête.

La publicité légale ayant été faite et l'affichage réalisé, en conséquence, rien ne met en cause la validité de l'enquête.



2 – OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE « DOSSIER D'ENQUÊTE »

21. LE 1^{er} DOCUMENT « RAPPORT DE PRESENTATION »

Très complet et particulièrement bien argumentée , il n'appelle aucune remarque , si ce n'est :

1. Que le Rapport devra être modifié pour tenir compte des observations des PPA et de celles des Particuliers retenues par le Conseil Municipal (Rapport de Synthèse et Tableau de Réponses aux PPA),
2. Que, conformément à la législation et en particulier l'article R 151-4 du Code de l'Urbanisme , le Rapport de Présentation précise bien les indicateurs qui permettront une l'évaluation des résultats de l'application du PLU , mais il ne précise pas que , dans les trois ans, au plus, après la délibération portant approbation du PLU , un débat devra être organisé au sein du Conseil

Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants .

3. Que le Commissaire Enquêteur recommande que soient prises en compte les remarques formulées dans son rapport.

AVIS : La prise en compte de ces observations devrait parfaire le Rapport.

22. LE 2^{ème} DOCUMENT « PADD »

Exposant parfaitement les six Orientations retenues par la Commune traduites en objectifs et mesures prises pour les atteindre .

Il n'appelle aucune remarque , si ce n'est :

- Qu'il devra être mis à jour après parution du SCOT ,
- Qu'il n'est pas précédé d'un sommaire qui aurait donné une meilleure lisibilité du document.

AVIS : La prise en compte de ces observations devrait amender favorablement le PADD .

23. LE 3^{ème} DOCUMENT « REGLEMENT »

C'est l'un des plus important du PLU puisqu'il conditionne l'aménagement et le contrôle des zones.

Il doit se suffire à lui-même et, complété par les Plans de zonage devenir l'outil de travail du Service Urbanisme.

Pourront être prises en compte les observations générales suivantes :

Ce document devra prendre en compte **les remarques formulées par les PPA, les observations formulées sur le Registre d'Enquête et validées dans le Procès-Verbal de Synthèse..**

Ce document devra être amendé pour prendre en compte **le SCOT après adoption.**

Le Commissaire Enquêteur **recommande** , pour une exploitation ultérieure plus facile du Règlement, après le **sommaire corrigé**, de commencer ce document par un Préambule comportant 2 parties :

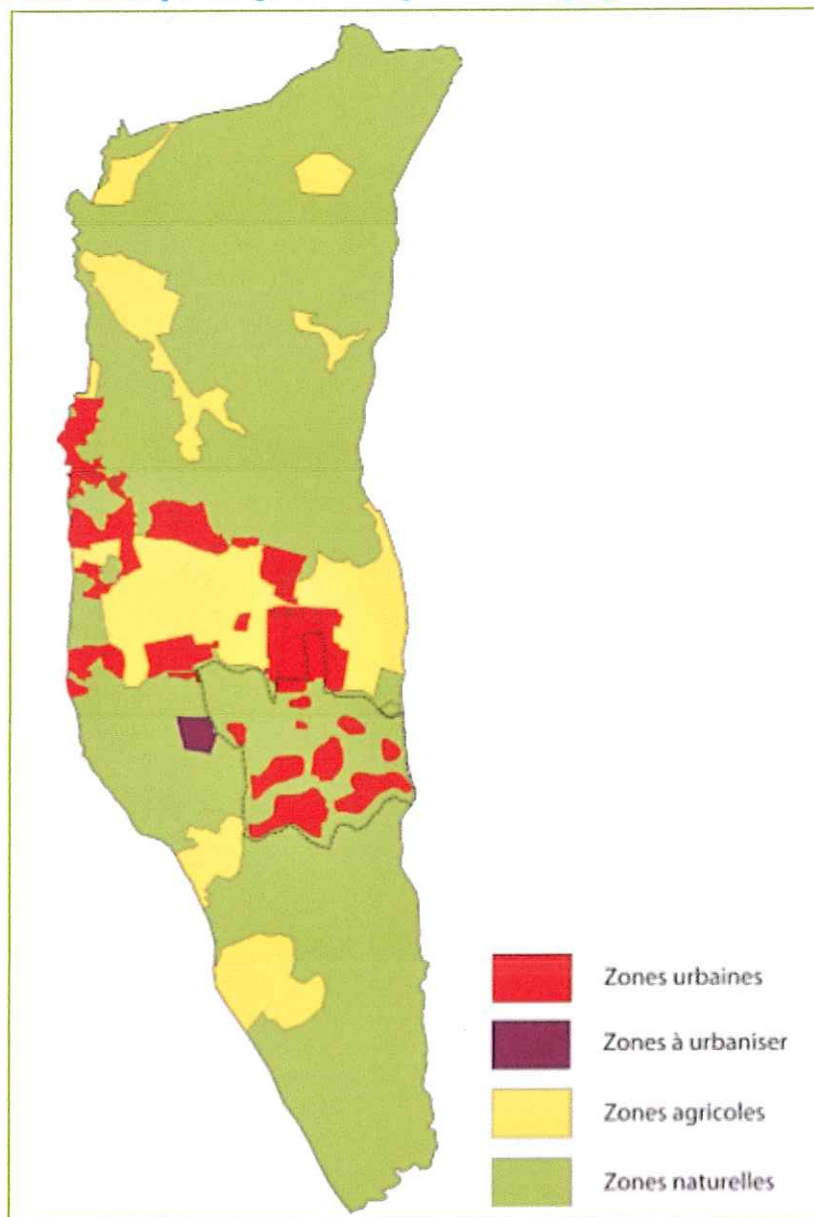
1. Les Plans de zonage du POS et du PLU de la Commune, en vis-à-vis.
2. par un tableau comparatif POS / PLU mettant en valeur les changements .

ZONAGE	POS	PLU	Observations
--------	-----	-----	--------------

23.1 TITRE 1 « DISPOSITIONS GENERALES »

Ce Titre rappelle un certain nombre de règles générales valables en tout temps , déjà appliquées pour le POS et à fortiori pour le PLU et les dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones.

Ce titre aurait pu être précédé du plan de zonage général de la Commune.



Il aurait été judicieux , au niveau de ce titre de signaler que l'article 14 « Coefficient d'Occupation du Sol (COS) » n'était plus réglementé , que cela s'appliquait à toutes les zones et que seuls les articles 9 « Emprise au sol » et 10 « Hauteur maximale » de chaque zone servaient de référence à la définition des constructions .

- Manque un article 13 : « **Périmètres de protection** » dont le libellé pourrait être le suivant :

« autour des forages TASSY I et II alimentant la Commune de TOURRETTES ont été instaurés des périmètres de protection . Quel que soit le zonage, l'existence de ces périmètres entraîne la nécessité d'appliquer les servitudes imposées par la réglementation ».

- Manque un article 14 : « **Panneaux photovoltaïque en toiture** »

A rédiger en fonction des directives urbaines et paysagères établies par la Commune .

23.2 REMARQUES VALABLES POUR LES TITRES II, III , IV et V :

- Chaque zone aurait pu être précédée des plans de zonage et photographies ne mettant en valeur que la zone concernée .

Ces plans et photographies existent dans le rapport de présentation chapitre 4 :

- **Le Titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines » du plan page 300 du Rapport de Présentation (R.P.),**
 - ✚ **Zone UA des plans et photographies pages 305 et 306 du R.P.,**
 - ✚ **Zone UB des plans et photographies pages 309, 310, 311 et 312 du R.P.,**
 - ✚ **Zone UC des plans et photographies pages 316, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329 et 330 du R.P.,**
 - ✚ **Zone UD des plans et photographies pages 334 et 335 du R.P. ,**
 - ✚ **Zone UF des plans et photographies pages 338, 339, 340, 341 et 342 du R.P. ,**
 - ✚ **Zone UH des plans et photographies pages 345, 346, 347 et 348 du R.P.,**
 - ✚ **Zone UT des plans et photographies pages 351, 352, 353 et 354 du R.P.,**
 - ✚ **Zone UZ des plans et photographies pages 357, 358, 359 et 360 du R.P.**
 - ✚ **Zone UCim des plans et photographies pages 364 et 365 du R.P.,**
 - ✚ **Zone Uv des plans et photographies pages 368 et 369 du R.P.**
- **Le Titre III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser »**
 - ✚ **Zone 1AU des plans et photographie pages 372 et 373 du R.P.**
- **Le Titre IV « Dispositions applicables aux zones agricoles »**
 - ✚ **Zone A des plans et photographies pages 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 386, 387 et 388 du R.P..**
- **Le Titre V « Dispositions applicables aux zones naturelles »**
 - ✚ **Zone N des plans et photographies pages 391, 392, 393, 394 et 395 du R.P. ,**

23.3 TITRE II « ZONES URBAINES (U) »

*Ce Titre traite des zones (UA , UB , UC , UD, UF, UH, UT, UZ, UCim et Uv)
Après un rappel de la définition de la zone et des éventuels secteurs, sont énoncés les
16 articles de règlement applicables.*

Zone UA aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone UB aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone UC aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone UD aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone UF aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone UH aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone UT aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone UZ aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone UCim aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.
Zone Uv aucune remarque autre que ci-dessus au 23.2.

23.4 TITRE III « LES ZONES A URBANISER AU »

*Après un rappel de la définition de la zone 1AU, ce Titre énonce les 16 articles de
règlement applicables.*

Aucune remarque particulière. Le Conseil municipal a répondu aux PPA qui
demandaient la suppression de la zone 1 AU.

23.5 TITRE IV « LES ZONES AGRICOLES A »

*Après un rappel du caractère de la zone A et du secteur As, ce Titre énonce les 16
articles de règlement applicables*

*Les articles de ce chapitre ont été écrit en tenant compte du règlement édité par la
Chambre d'agriculture sous le titre « Suggestion pour la rédaction du règlement de
la zone A des PLU » .*

Zone A aucune remarque autre que ci-dessus en 2.3.2 et la prise en compte des
remarques des PPA.

23.6 TITRE V « LES ZONES NATURELLES N »

*Après une définition du caractère de la zone N , ce chapitre énonce les 16 articles
de règlement applicables .*

La Zone N comprend trois Secteurs :

- *Ne recouvrant la Station d'Épuration et la Déchetterie intercommunale,*
- *Ng correspondant à une zone de pratique du Golf (Terre Blanche),*
- *Nv correspondant à la piste de l'Aérodrome et aux espaces accueillant des
activités liées aux Sports aériens.*

Zone N aucune remarque autre que ci-dessus en 2.3.2. et la prise en compte les observations des PPA. et des observations du Registre d'Enquête concernant les **Etablissements Classés (Ne)**.

23.7 « ANNEXES »

Cette partie contient deux annexes :

1. Annexe 1 « Inventaire des Eléments du Patrimoine (Eléments remarquables) »
2. Annexe 2 « Doctrine MISEN du Conseil Départementale ».

Pas de remarque particulière

AVIS : La prise en compte de toutes ces observations devrait permettre au Service Urbanisme de disposer d'un excellent outil de travail.

24 . LE 4ème DOCUMENT « PLAN DE ZONAGE »

Ce document comprend 3 Plans de Zonage :

- 1. Plan de zonage « Planche Nord » à l'échelle 1/5500ème ,
- 2. Plan de zonage « Planche Centre » à l'échelle 1/5500^{ème} ,
- 3. Plan de zonage « Planche Sud » à l'échelle 1/5500^{ème} .

Pas de remarque particulière si ce n'est qu'il devra prendre en compte les modifications entraînées par les réponses données dans le Rapport de Synthèse et aux PPA, qu'il n'existe pas de plan de l'ensemble de la Commune et qu'une mise en couleurs des zones favoriserait l'exploitation des divers Plans.

AVIS : Mise à jour à effectuer selon les décisions du Conseil Municipal figurant dans le Procès-Verbal de Synthèse.

25. LE 5ème DOCUMENT « LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES »

Ce document propose sous la forme d'un tableau la liste des 22 + 2 ER au profit de la Commune et/ou du Département.

Pas de remarque particulière si ce n'est de prendre en compte les remarques des PPA et les réponses données aux observations contenues dans le Registre d'Enquête.

AVIS : Mise à jour à effectuer .

26. LE 6ème DOCUMENT « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

Ce document propose les deux OAP retenues par la Commune :

1. L'OAP Thématique « Développement de la Mobilité »,

2. L'OAP Sectoriel « Développement de l'Hubac des Colles ».

Pas de remarque particulière, si ce n'est la taille des légendes.

AVIS : agrandir la taille des légendes.

27. LES ANNEXES du PLU

Ces Annexes sont au nombre de huit :

1. Document 7 : « Servitudes d'Utilité Publique » :

- 7a : Liste des SUP,
- 7b : Plans des SUP,

Pas de remarque particulière si ce n'est que les plans sont difficilement exploitables et qu'une mise à jour doit être effectuée.

2. Risques Naturels :

- PPRI,
- PER.
- Etablissement Classé.

Pas de remarque particulière si ce n'est que les plans sont difficilement exploitables. Pas de numérotation.

3. Document 9 : ZAC de Terre Blanche

Les documents concernant la ZAC Terre Blanche devront être mis à jour et en concordance avec ceux du PLU.

4. Document 10 : Périmètre d'isolement acoustique – Arrêté Préfectoral en date du 1^{er} août 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT), des routes départementales (RD) du département du Var.

Pas de remarque particulière si ce n'est que les plans sont difficilement exploitables.

5. Document 11 : Obligations légales de Débroussaillage – Arrêté Préfectoral en date du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. Arrêté Préfectoral en date du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC.

Pas de remarque particulière

6. Document 12 : Annexes Sanitaires

- 12a : Alimentation en Eau Potable, (Plans illisibles).
- 12b : Assainissement – Schéma Directeur d'Assainissement, (schémas, graphiques, plans et actions illisibles).
- 12c : Gestion des déchets – Notice, (Pas de remarque).

7. Document 13 : Périmètres de Protection de la Ressource en Eau

Pas de remarque particulière si ce n'est que les Plans sont difficilement lisibles et que les forages devront être reportés sur les plans de zonage.

8. Document 14 : Inventaire des Eléments Remarquables.
[Pas de remarque particulière.](#)

28. LE « DOSSIER ADMINISTRATIF »

Le « dossier administratif » regroupe toutes les documents administratifs concernant l'enquête publique , la publicité et l'affichage, ainsi que le Registre d'Enquête accompagné des documents reçus ou remis.

[Aucune remarque particulière](#) sur ce dossier .

3 – OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES

Au cours de l'Enquête Publique, de nombreux Tourrettans et/ou Tourrettanes sont venus consulter le dossier mis à leur disposition . (environ 250 personnes) .

La Mairie a reçu un nombre important de mails ou lettres souvent RAR.

Le Commissaire Enquêteur a reçu une moyenne de 30 à 35 personnes (isolée ou en groupe) par demi-journée de permanence (15 à 25 inscriptions sur le Registre) .

Les observations notées sur le Registre d'Enquête sont de plusieurs natures :

- Les observations de Personnes venues simplement consulter le dossier et connaître le nouveau zonage de leur(s) parcelle(s) ainsi que le Règlement de la zone et ayant obtenu les réponses ou éclaircissements désirés (**8 observations**) .

Ces observations n'ont aucune conséquence sur l'enquête et n'ont pas besoin d'être commentées.

- Les observations de Personnes venues consulter le dossier et ayant formulé une demande particulière, personnelle ou collective et les observations parvenues par courriers ou mails. (**85 observations**) .

Ces observations sont commentées dans le Rapport et ont reçu une réponse de la part de monsieur le Maire et du Conseil Municipal dans le Procès-Verbal de Synthèse.

Au total , **93 observations ont été inscrites sur le Registre d'Enquête Publique** .

31 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

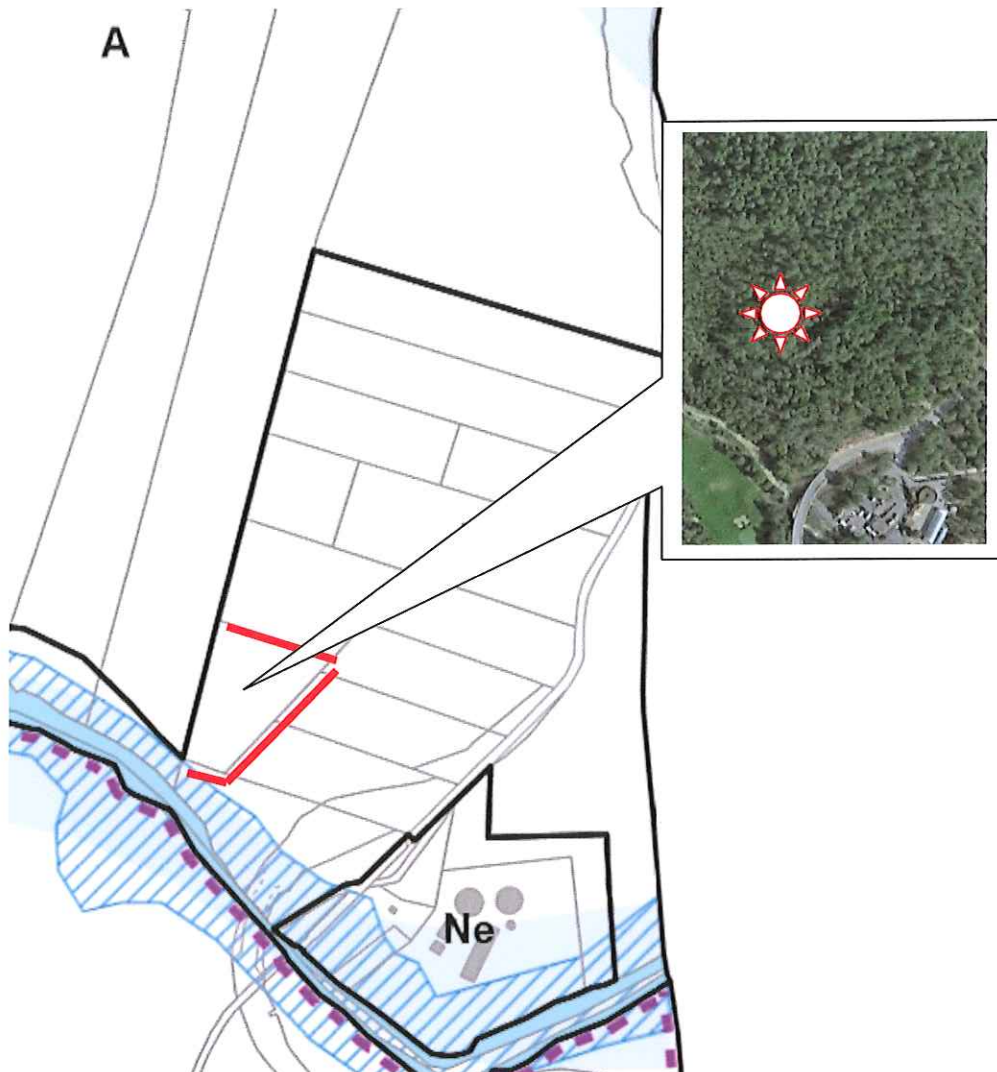
31.1 OBSERVATIONS CONCERNANT LE ZONAGE (53 observations)

- 24 observations demandant de passer du zonage N à un zonage U,
- 2 observations demandant de passer du zonage N au zonage A .
- 7 observations demandant de passer du zonage UF à un zonage A.
- 12 + 2 observations demandant de passer du zonage N ou A au zonage Ne.
- 6 observations demandant de passer du zonage A au zonage U.

COMMENTAIRES ET AVIS sur ces cinq types de demandes :

- **Le passage du zonage N à un zonage U « constructible » ne peut être réalisé compte tenu de la politique imposée par la Préfecture du Var et de la Loi SRU (non étalement urbain).**

Exemple : observation n° 01



Avis du Commissaire Enquêteur :

**La parcelle 582 lors de son achat était déjà inconstructible car boisée.
La photographie des lieux montre qu'elle se situe en pleine zone boisée et qu'il n'est pas envisageable de la rendre constructible.**

- **Le passage du zonage A à un zonage U «constructible» ne peut être réalisé** compte tenu de la politique de la Chambre agricole du Var (protection et maintien des surfaces agricoles) et de la Loi SRU (non étalement urbain).

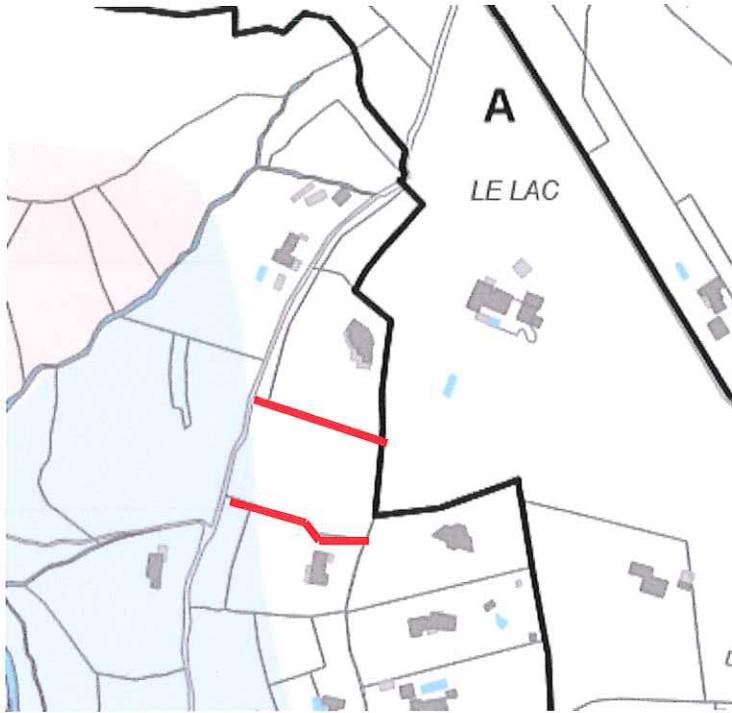
Exemple : observation n° 11



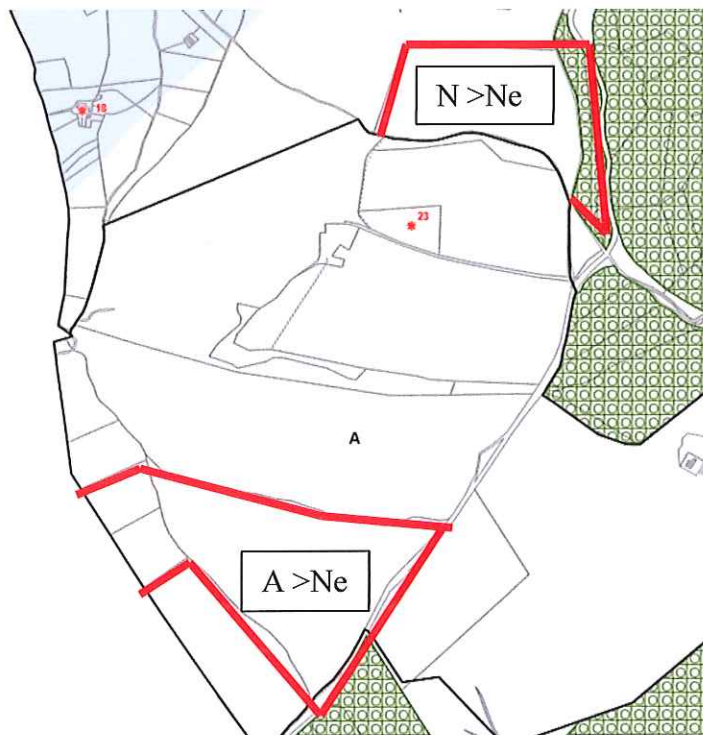
Avis du commissaire Enquêteur :

La parcelle n° 1293 est au centre d'une zone agricole, elle-même entourée de zones naturelles, la demande est difficilement recevable. A remarquer que ce terrain est constructible pour un exploitant agricole.

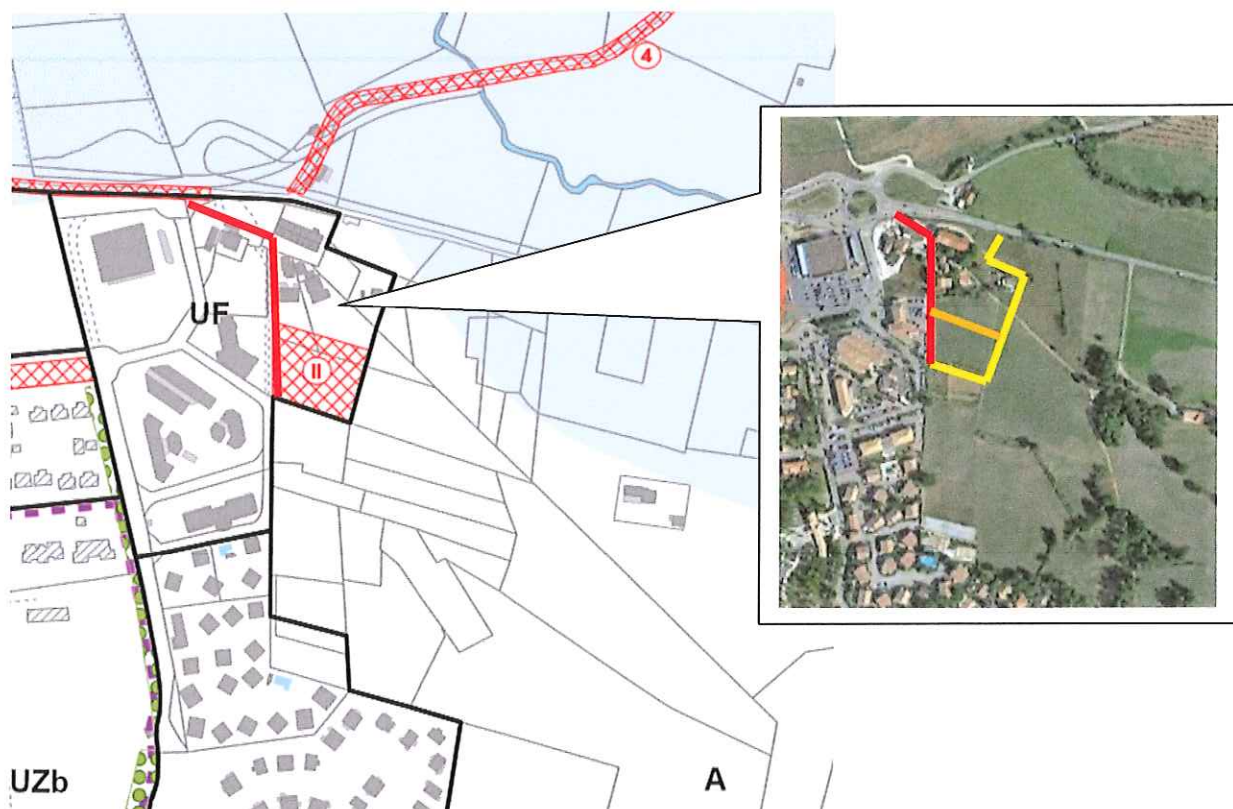
- **Le passage du zonage N à un zonage A est acceptable si la parcelle est en bordure de zonage A (exemple : observation n° 17).**



- **Le passage du zonage N ou du zonage A à un zonage Ne, demandé dans 14 observations est un oubli qui sera réparé (Etablissement classé).**



- **Le passage du zonage UF à un zonage A :**



Avis du commissaire Enquêteur :

Cette demande est appuyée par la Chambre d'Agriculture du Var, mais le parking de covoiturage est une opération portée par la Communauté de Communes des Pays de FAYENCE. Un compromis pourrait être trouvé en reclassant en zonage A les parcelles non concernées par l'ER n° 11.

31.2 OBSERVATIONS sur les ER (2 + 7):

9 observations concernant des ER.

COMMENTAIRES ET AVIS

Les E.R. correspondent à des travaux prévus par la Commune ou le Département .
Dans le document n° 5 « Liste des E.R. », il est précisé qui fait quoi .

Il a été utile de préciser aux Personnes posant des questions :

- que cette liste n'était que prévisionnelle,
- que chacun des ER donnera lieu à étude avant travaux,
 - que le début de ces travaux dépendait de leurs financements par la Commune, la Communauté de Communes Pays de FAYENCE ou le Département du Var.

L'ER 11 semble poser problème : ER prévu pour un parking de covoiturage et porté par la Communauté de Communes Pays de FAYENCE . Il se situe sur des terrains agricoles (voir Avis précédent).

L'ER 14 a été demandé par le Département : son déplacement ne peut être prononcé que par le Conseil Départemental du Var (à voir lors de l'étude).

31.3 OBSERVATIONS DIVERSES (19)

Ces observations concernent des corrections à apporter au Règlement, l'ajustement des EPP quartier Le Chevalier, des oublis (forages) et des remarques sur le dossier de PLU. Les Réponses apportées par le Conseil Municipal montrent qu'elles ont toutes été prises en compte (Procès-Verbal de Synthèse).

32 – EN CONCLUSION

Aucune des observations émises ne remet en cause le projet de PLU de la Commune de TOURRETTES.

Le Conseil Municipal a validé un Projet de PLU prenant en compte :

- ✚ Les politiques publiques relatives à l'Habitat, aux Risques, à la Biodiversité, à l'étalement urbain (Loi SRU) et à la densification (Loi ALUR)
- ✚ La politique de la Chambre Agricole du Var, en particulier en réduisant les zones constructibles.
- ✚ Les remarques des PPA .

Au cours de la réunion du 23 avril 2018 avec le Responsable du Projet, il lui a été remis un Procès-Verbal de Synthèse contenant un tableau regroupant les questions ou interrogations posées par les personnes ayant émis une observation ou une demande . Les réponses de monsieur le Maire et de son Conseil Municipal m'ont été communiquées par lettre RAR en date du 2 mai 2018 . Ce document est joint aux présents documents d'Enquête : Rapport d'Enquête et Avis .

Le Projet de PLU, amendé par la prise en compte :

- **des réponses aux remarques des PPA et aux observations contenues dans le Registre d'Enquête,**
- **des remarques du Commissaire Enquêteur contenues dans le Rapport d'Enquête,**

devrait répondre aux besoins de la Commune dans les années à venir.

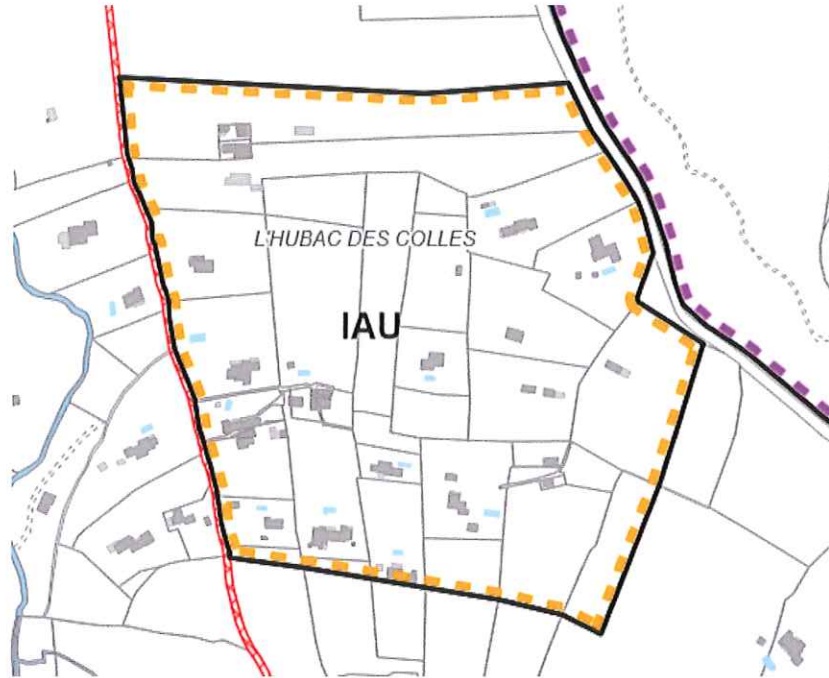
La Commune de TOURRETTES se caractérise par 3 zones bien distinctes :

- ✚ La zone nord plutôt montagneuse avec son village perché dominant la plaine,
- ✚ La zone centre caractérisé par une plaine agricole et des zones commerciales et artisanales le long de la RD 562.
- ✚ La zone sud caractérisé par le Golf des Terres Blanches et de grande étendues boisées ou agricoles.

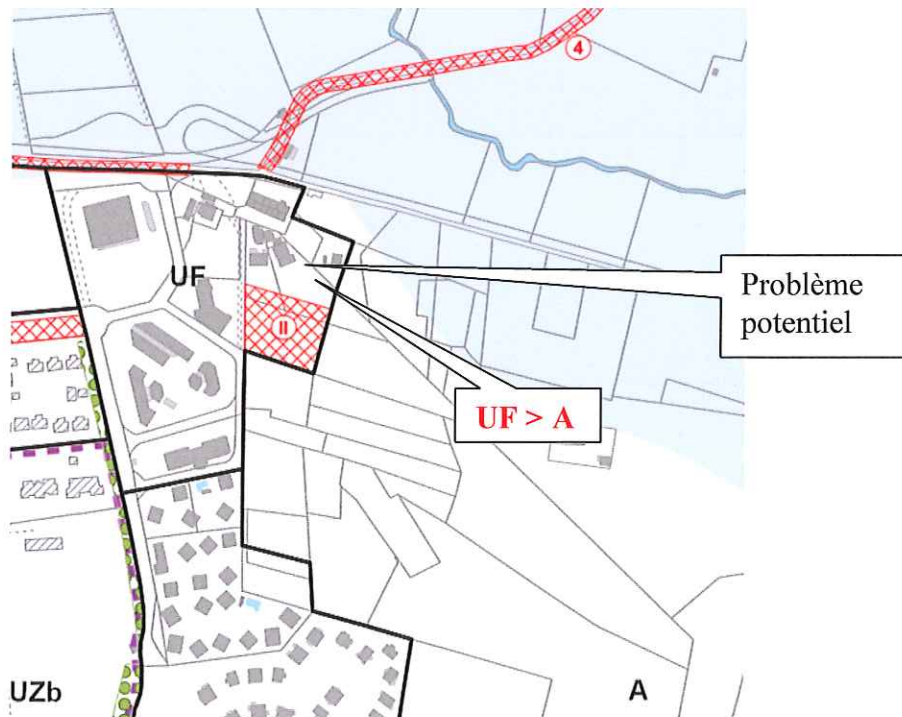
Cette zone nord très caractéristique du Haut-Var, pourrait être l'objet d'une étude permettant de délimiter les « Espaces Paysagers à Protéger » du type « **Restanques plantées d'Oliviers** » typiques du Haut Var.

A noter trois problèmes n'ayant pas encore trouvé de réponse et/ou de solution :

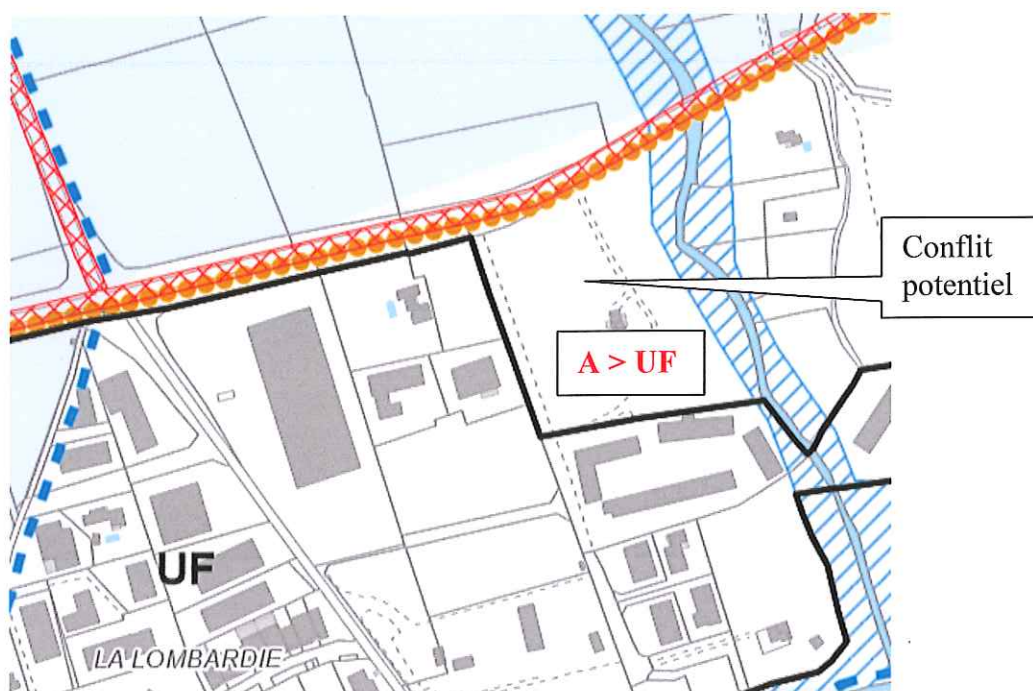
1. **La zone 1AU**, objet de l'OAP2, qui nécessitera une étude complémentaire, prévue par la Municipalité



2. **Le quartier des Terrassonnes** où doit être implanté le parking de covoiturage.



3. La ZAC de La Lombardie, où se situe une zone de conflit.



4 – CONCLUSION GENERALE

Compte tenu :

- de la régularité de l'enquête qui s'est déroulée sans incident ,
- du respect des dispositions légales et réglementaires ,
- de la teneur du dossier mis à la disposition du public ,
- des objectifs poursuivis par la municipalité , des analyses ci-dessus .

En demandant au Responsable du Projet de bien vouloir prendre en compte les observations et/ou recommandations contenues dans le Rapport d'Enquête et ce présent Avis
(observations et/ou recommandations écrites en couleur bleue)

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE TOURRETTES .

Fait le 18 mai 2018

René LEESTMANS
Commissaire Enquêteur