# DEPARTEMENT DU VAR

# COMMUNE DE TOURRETTES

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE

# CIBLEE SECTEUR HUBAC DES COLLES ( 1AU )

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 – Dossier Technique
21.1 - 1er Document « Ouverture à l'Urbanisation »
21.2 - 2ème Document « OAP initiale »
21.3 - 3ème Document « OAP modifiée »
21.4 - 4ème Document « Plan de Zonage 4b Centre »
21.5 - 5ème Document « Règlement »
22 - Dossier Administratif

**3 – OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES** .....page 9
31 – Analyse des Observations
32 – En conclusion

**4 – CONCLUSION GENERALE**..... page 11

Mon avis sur l'**Enquête complémentaire ciblée Secteur HUBAC des Colles ( 1AU ) du PLU 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 le 11 avril 2019 par la Directrice Générale des Services : madame ROUANE et lors de la réunion du 22 mai 2019 par monsieur JOUVE, Maire de TOURRETTES.

# 1 – OBSERVATIONS GENERALES

## 11- OBSERVATIONS SUR LA VALIDITE DE L'ENQUÊTE

La procédure utilisée pour l'Enquête Publique complémentaire ciblée Secteur HUBAC des COLLES ( 1AU ) du Projet de PLU de la Commune de TOURRETTES est conforme à celle prescrite :

- Dans le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8,
- Dans le Code de l'Environnement les articles L 123-1 et suivants notamment l'article 123-14, et R 123-9 et suivants,

L'enquête complémentaire, concernant **le secteur HUBAC des COLLES ( 1AU ) du PLU de la Commune de TOURRETTES**, a été précédée et suivie d'un certain nombre de démarches, réunions et décisions rappelées brièvement ci-après :

- **19 octobre 2017 : Séance de la CDNPS** donnant, en particulier, un **avis défavorable** pour l'ouverture à l'urbanisation du Secteur du l'HUBAC des COLLES ( zone 1AU ).

- **16 janvier 2018 : Lettre de monsieur le Sous-Préfet de DRAGUIGNAN** ayant pour objet « *Projet de PLU arrêté – Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé* » transmettant l'avis défavorable de la CDNPS pour le zone 1AU.

- **12 octobre 2018 : Lettre de monsieur le Maire de TOURRETTES** ayant pour objet « *Elaboration du PLU – Ouverture à l'urbanisation - Demande de Dérogation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme* ».

- **21 novembre 2018 : Séance de la CDNPS** donnant un **avis favorable** à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation du Secteur de l'HUBAC des COLLES, assorti de trois préconisations :
  - Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions et de leurs accès.
  - Valoriser une architecture de qualité.
  - Limiter fortement la minéralisation des sols et valoriser les plantations.

- **15 février 2019 : Lettre de monsieur le Sous-Préfet de DRAGUIGNAN** ayant pour objet « *Projet de PLU arrêté – Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé* » transmettant :
  - l' avis favorable de la CDNPS pour le zone 1AU,

- l'avis sans observation de la Chambre d'Agriculture,

et accordant la dérogation sollicitée pour le Secteur de l'HUBAC des COLLES assortie des trois préconisations de la CDNPS.

- **11 mars 2019 : Délibération du Conseil Municipal** n° 2019-03-11/001A ayant pour objet « *Projet de Plan Local d'Urbanisme – Enquête Publique complémentaire ciblée Secteur HUBAC des COLLES ( 1AU )* ».
  Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide de :
  - **Organiser une Enquête Publique Complémentaire** pour une durée de quinze jours, concernant le Secteur 1AU dit de l'HUBAC des COLLES,
  - **Donner tout pouvoir** à monsieur le Maire pour mener à bien l'expédition de la présente délibération.

- **15 mars 2019** : Lettre de monsieur le Maire de TOURRETTES demandant à monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON la désignation d'un Commissaire Enquêteur.
- **27 mars 2019** : Lettre du Tribunal Administratif de Toulon transmettant la Décision-désignation, en date du 27 mars 2019, d'un Commissaire Enquêteur.

- **29 mars 2019** à 14h00 conversation téléphonique entre :
  - Madame ROUANE, Directrice Générale des Services,
  - Monsieur LEESTMANS, Commissaire Enquêteur.

  Ont été définis :
  - La durée de l'Enquête Publique ( lundi 06 mai au mardi 21 mai 2019, soit seize jours ),
  - Les permanences du Commissaire Enquêteur ( 3 demi-journées de trois heures )
  - Le lieu de ces permanences ( Mairie – Salle de Réunion ),
  - La réception et l'accueil des visiteurs.

- **05 avril 2019** : Arrêté du Maire de TOURRETTES prescrivant une Enquête Publique complémentaire du lundi 06 mai au mardi 21 mai 2019.

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.

- **11 avril 2019** : Réunion en Mairie de TOURRETTES.
  Y ont participé :
  - Mme ROUANE , Directrice Générale des Services,
  - Mme FLOCH, Service urbanisme,
  - Mr LEESTMANS, Commissaire Enquêteur.

Ont été abordés : la publicité, l'affichage, le dossier à mettre sur le site internet de la Commune.

A été demis au Commissaire Enquêteur le Dossier d'Enquête contenant :

- Le Dossier Technique,
- Le Dossier Administratif ( - les journaux, affiche, certificat d'affichage et constat. ).

- **22 mai 2019 : P**résentation du Procès-Verbal de Synthèse réunissant :
  - Monsieur Camille BOUGE, Maire de TOURRETTES,
  - Monsieur Jean-Louis GIRAUD, Adjoint en charge de l'Urbanisme,
  - Madame Oona ROUANE, Directrice Générale des Services,
  - Monsieur René 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 réponses apportées.

Le Procès-Verbal a été signé par Mr le Maire en fin de réunion.

P.L.U. : Arrêté enquête publique complémentaire, secteur Hubac des Colles – Zone 1AU

ÉCRIT PAR OLIVIER FABRE LE 5 AVRIL 2019. PUBLIÉ DANS ACTUALITÉ.

Il sera procédé à une enquête publique complémentaire portant sur le secteur de l'Hubac des Colles (Zone 1AU) dans le cadre de l'élaboration du PLU de Tourrettes pour une durée de 15 jours, **du 6 mai 2019 au 21 mai 2019 inclus.**

Arrêté de mise à enquête publique complémentaire du PLU en cours d'élaboration portant sur le secteur Hubac des Colles - zone 1AU - 589,88 KB

## 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 06 mai 2019 au mardi 21 mai 2019 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 remet en cause la validité de l'enquête.**

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

## 21. DOSSIER TECHNIQUE

### 21.1 LE 1er DOCUMENT « OUVERTURE à L'URBANISATION »

Particulièrement bien argumentée, ce document accompagnait la **Lettre de monsieur le Maire de TOURRETTES** ayant pour objet « *Elaboration du PLU – Ouverture à l'urbanisation - Demande de Dérogation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme* ».

**Ce document n'appelle aucune remarque**

## 21.2 LE 2ème DOCUMENT « OAP INITIALE »

Ce document reproduit le Document n° 6 du PLU.
**Il n'appelle aucune remarque.**

## 21.3 LE 3ème DOCUMENT « OAP MODIFIEE »

Ce document reprend le document précédent dans lequel la seconde OAP ( l'OAP sectorielle ) est modifiée en reprenant le 1er document ( ouverture à l'urbanisation ).
**Ce document n'appelle aucune remarque si ce n'est que la rubrique desserte-circulation ( page 11 ) devra être amendée en prenant en compte l'amélioration des deux ponts situés sur les chemins des Crouis ( limité à 10 T ) et des Colles ( en état très moyen et submersible ).**

**AVIS : Compléter le paragraphe « Desserte – Circulations ).**

## 21.4 LE 4ème DOCUMENT « PLAN DE ZONAGE »

Ce document propose le Plan de Zonage **4b** « Planche Centre » à l'échelle 1/5500ème.

**Pas de remarque particulière si ce n'est que figure sur ce plan « l'emplacement réservé pour mixité sociale » et que l'ER23 devra être corrigé.**

**AVIS : Mise à jour du Dossier PLU à effectuer.**

## 21.5 LE 5ème DOCUMENT « REGLEMENT »

Ce document propose la modification du Titre III du Règlement du PLU : « Dispositions applicables au zones à urbaniser ( zones AU ).

**Pas de remarque particulière si ce n'est de modifier l'article 1AU 10 « Hauteur maximale des constructions » de manière à permettre la construction des bâtiments R+2 prévus en zone de mixité sociale.**

**AVIS : Modification à effectuer .**

# 22. 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, peu nombreux ont été les Tourrettans et/ou Tourrettanes venus consulter le dossier mis à leur disposition . ( environ 20 personnes ) .

Le Commissaire Enquêteur a reçu une moyenne de 4 à 10 personnes ( isolée ou en groupe ) par demi-journée de permanence ( 10 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 s'informer sur le devenir de la zone 1AU, connaître le nouveau Règlement s'appliquant à la zone et ayant obtenu les réponses ou éclaircissements désirés **( 2 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 mail . **( 8 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 , **10 observations ont été inscrites sur le Registre d'Enquête Publique** .

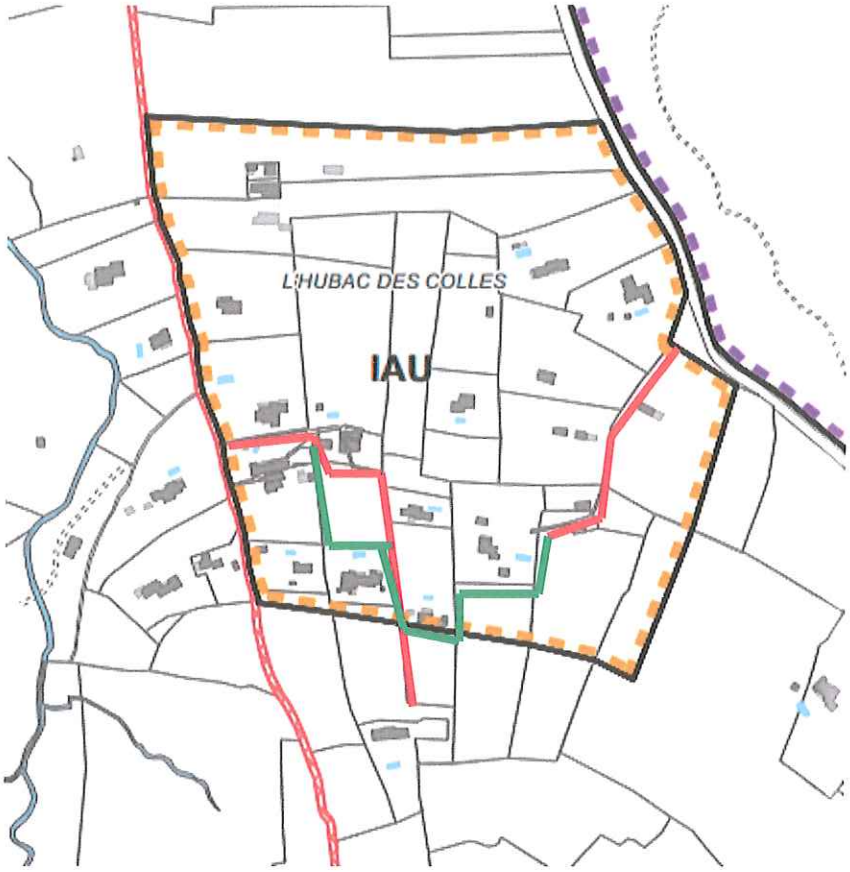
## 31 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 31.1 OBSERVATIONS contenant une demande ( **6 observations** )

Ces observations concernent l'ER23 dont le tracé n'emprunte pas les chemins existants et coupe un certain nombre de parcelles en deux.

**COMMENTAIRES ET AVIS sur ces demandes :**

**Le tracé figurant sur le plan de zonage, effectivement, ne respecte pas les limites de parcelles, ni les chemins existants.**
**Ce tracé, selon les indications de Mr le Maire sera repris, suivra les chemins existants et comportera des aires de retournement.**
**Il devra recevoir l'agrément du SDIS car le terrain est en majorité composé de restanques et est très pentu.**




Partie supprimée

Partie conservée ( ou modifiée ) suivant le tracé des chemins et se terminant par une aire de retournement.

31.2 OBSERVATIONS – REMARQUES ( **2 observations** ):

Mr CHATEAUNEUF formule plusieurs remarques :

1. aucune information n'est donnée sur la nature et le nombre de logements sociaux.
2. pourquoi la CDNPS a-t-elle modifié son avis ?
3. le terrain, où est prévue la mixité sociale, est pollué. La Mairie a-t-elle prévu une étude des sols ?
4. pourquoi la mixité sociale en zone 1AU alors qu'il existe des terrains ailleurs ?

et se déclare contre l'urbanisation de la zone 1AU et joint à l'appui de sa déclaration une pétition signée par 7 personnes.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

1. **Remarque sans rapport avec l'objet de l'Enquête.**

2. **Le dossier OAP sectorielle modifié a convaincu la CDNPS ( voir dossier d'Enquête ).**
3. **Cette étude sera faite en temps voulu ( avant lancement des travaux ).**
4. **Cette zone convient parfaitement, de plus elle a l'agrément de la Préfecture.**

**La majorité des propriétaires de la zone ( 23/30 ) sont favorables à l'urbanisation.**

### 32 – EN CONCLUSION

Aucune des observations émises ne remet en cause le projet d'urbanisation du Secteur de l'HUBAC des COLLES ( zone 1AU ).

Au cours de la réunion du 22 mai 2019 avec le Responsable du Projet, il lui a été remis un Procès-Verbal de Synthèse contenant un tableau regroupant les observations des personnes ayant émis une observation ou une demande. Les réponses de monsieur le Maire et de ses Conseillers m'ont été communiquées immédiatement et le document signé.

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 et 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.**

## 4 – CONCLUSION GENERALE

Compte tenu :

- de la régularité de l'enquête qui s'est déroulée sans incident ,
- du respect des dispositions légales et règlementaires ,
- 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 d'ouverture à l'urbanisation du Secteur de l'Hubac des Colles ( zone 1AU ) DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE TOURRETTES .**

Fait le 28 mai 2019

René LEESTMANS
Commissaire Enquêteur