

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE TOURRETTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE

**CIBLEE SECTEUR HUBAC DES COLLES
(1AU)**

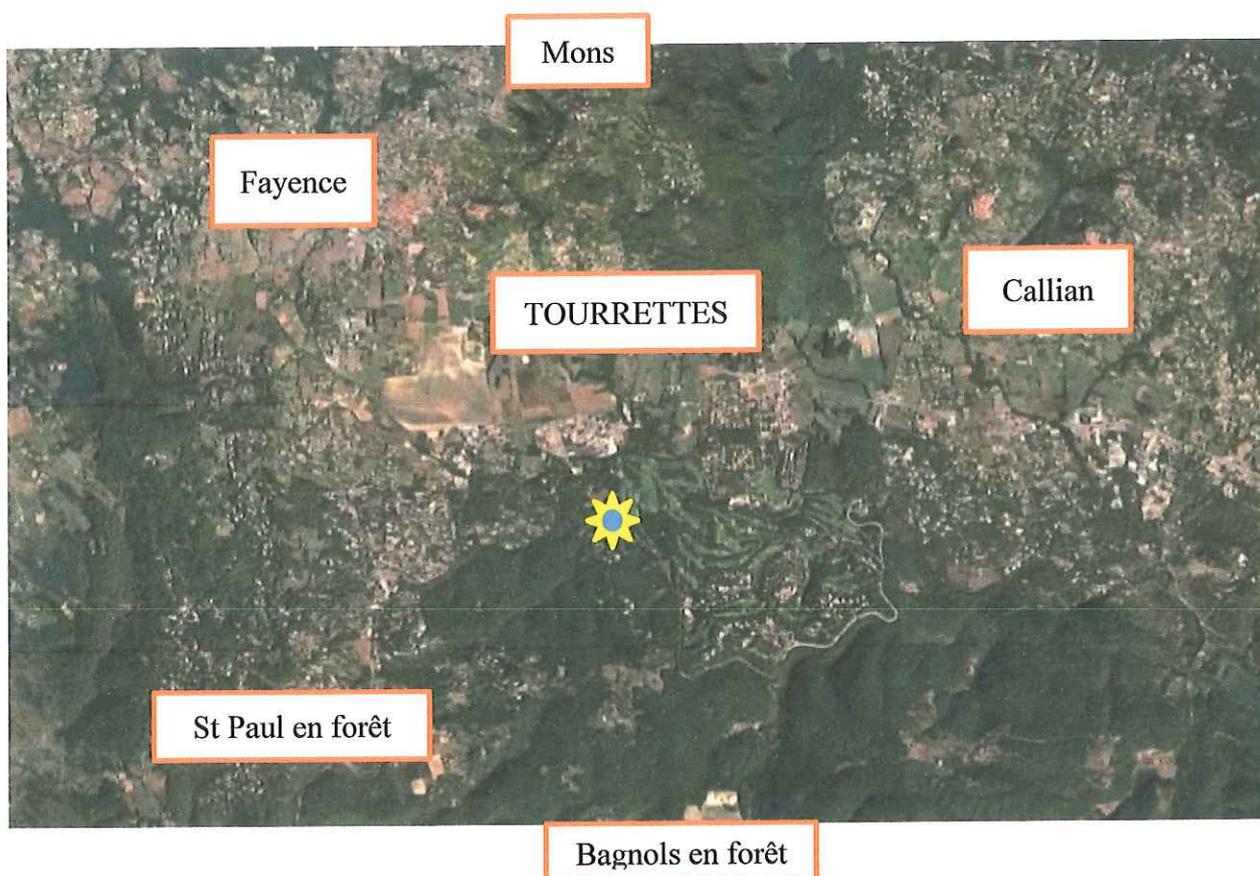
DE LA COMMUNE DE

TOURRETTES

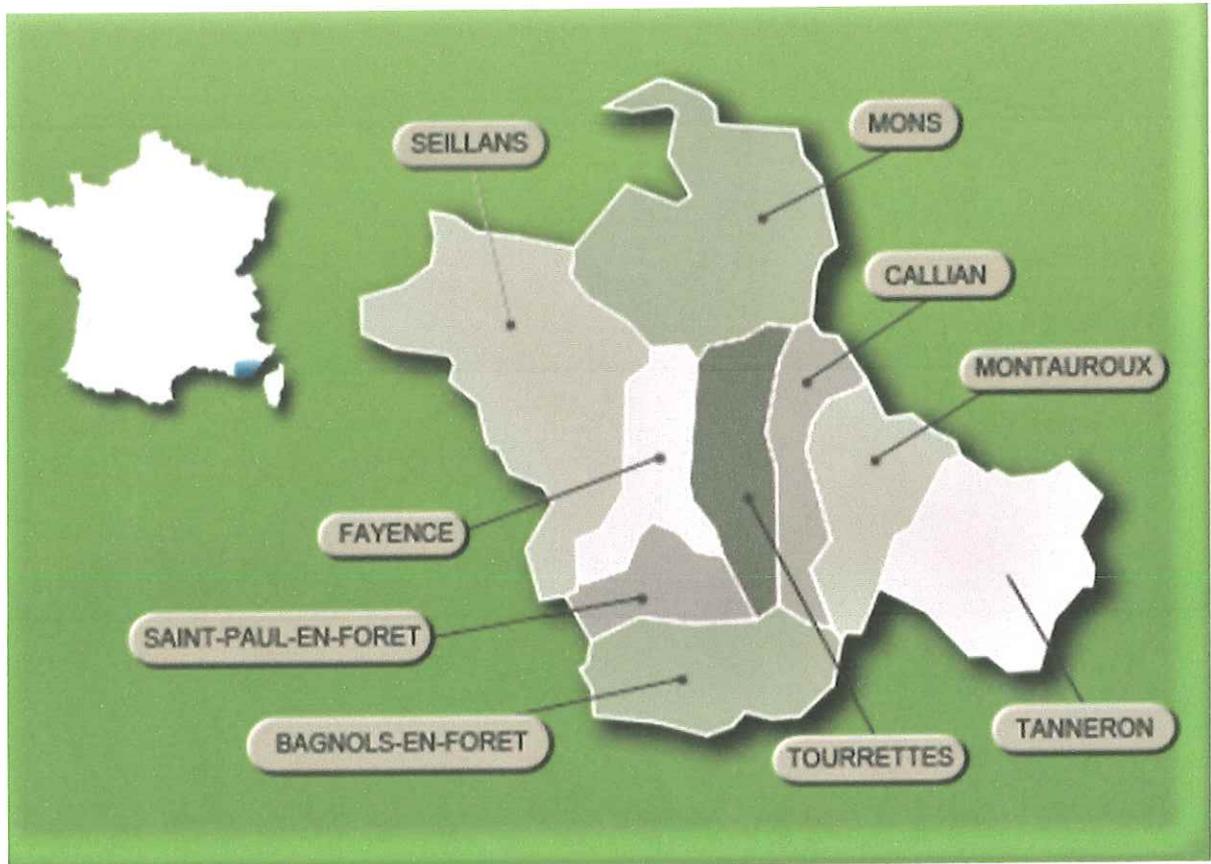


RAPPORT D'ENQUÊTE

SITUATION DE LA COMMUNE DE TOURRETTES

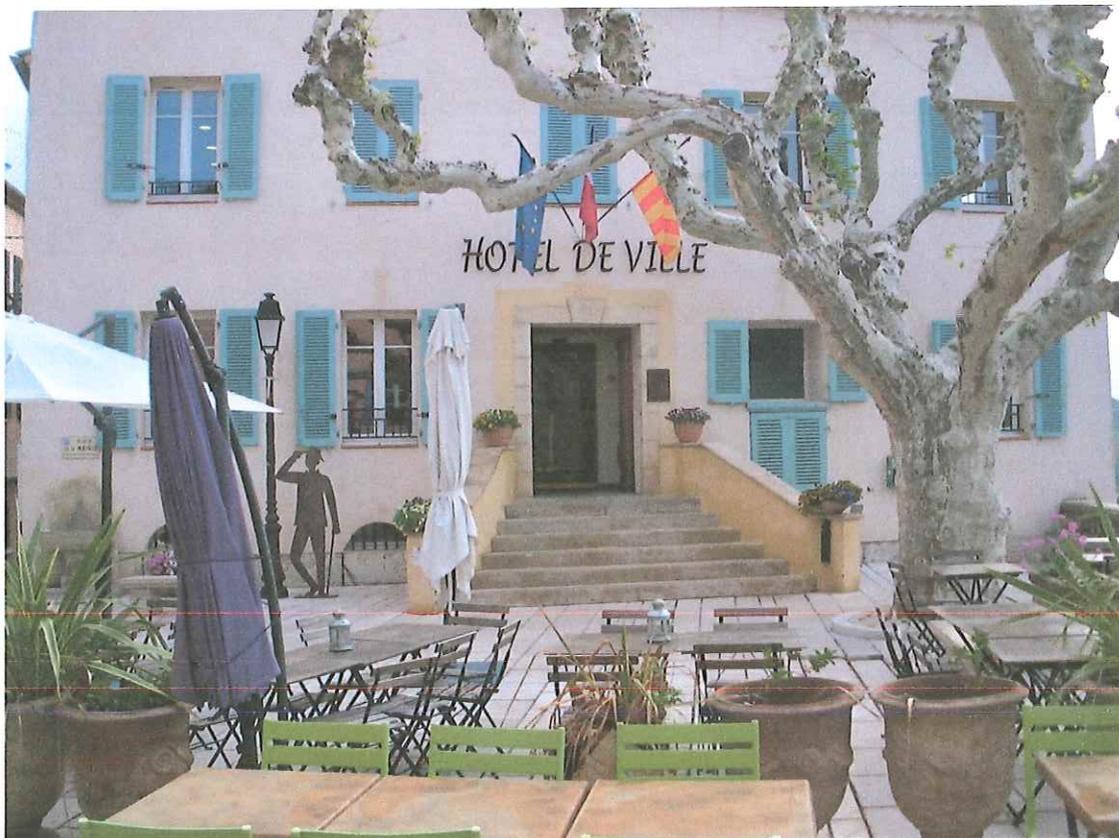


Ce Plan permet de situer le territoire de la Commune de TOURETTES visualisé sur la carte de la Communauté de Commune Pays de FAYENCE ci-dessous.



SOMMAIRE

1	GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE.....	5
1.1	CADRE DE L'ENQUÊTE.....	
1.2	COMPOSITION DU DOSSIER.....	
2	DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	8
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
2.2	CONTACTS ET ETUDES PREALABLES	
2.3	MODALITES DE L'ENQUETE	
2.4	INFORMATION DU PUBLIC	
2.5	CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS	
3	ANALYSE DU DOSSIER.....	13
3.1	PROJET DE P.L.U. DE TOURRETTES - Enquête Publique Complémentaire ciblée Secteur de l'HUBAC des COLLES (1AU)	
3.2	LE CONTENU DU DOSSIER « E.P. COMPLEMENTAIRE ciblée Secteur HUBAC des COLLES (1AU) »	
4	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	16
	Sur le dossier de L'E.P. Complémentaire ciblée Secteur de l'HUBAC des COLLES (1AU)	
5	RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	19
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC et COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	19



I GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour objet : « **L'Enquête Publique complémentaire ciblée secteur HUBAC des COLLES (1AU) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de TOURRETTES** », demande présentée par monsieur le Maire de TOURRETTES.

1.1 CADRE DE L'ENQUÊTE

En application des textes législatifs et réglementaires, l'enquête publique complémentaire a été prescrite en Mairie, par Arrêté de monsieur le Maire de TOURRETTES, en date du 05 avril 2019, pendant seize jours consécutifs, du **lundi 06 mai au mardi 21 mai 2019**.

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

- **19 octobre 2017 : Séance de la CDNPS** donnant un **avis défavorable** pour l'ouverture à l'urbanisation du Secteur du l'HUBAC des COLLES.
- **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** à monsieur le Préfet du Var demandant, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU (HUBAC des COLLES), une dérogation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisation.
- **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 n° E19000029 / 83, en date du 27 mars 2019, d'un commissaire Enquêteur.

- **05 avril 2019 : Arrêté Municipal** prescrivant l'Enquête Publique du lundi 06 mai au mardi 21 mai 2019.

- **15 avril 2019 Affichage de l'Avis d'Enquête Publique Complémentaire.**

1.2 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'Enquête publique « **Enquête complémentaire ciblée secteur HUBAC des COLLES (1AU) du PLU** » de la Commune de TOURRETTES, constitué par le Commissaire enquêteur et les Services de la Mairie de TOURRETTES, mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête,

➤ en Mairie de TOURRETTES, consultable :

- Soit en Dossier « papier »,
- Soit sur un ordinateur mis à la disposition du Public dans une pièce réservée de la Mairie,

➤ sur internet,

comprend les pièces suivantes :

1.2.1 DOSSIER TECHNIQUE

1.2.1.1. Document n° 1 : **PLU 6 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »**

(OAP initiale)

1.2.1.2. Document n° 2 : **PLU 4 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »**

(OAP modifiée)

1.2.1.3. Document n° 3 : **Ouverture à l'Urbanisation**

« Demande de Dérogation au titre de l'Article L.122-2 du Code de l'Urbanisme – Secteur de l'HUBAC des COLLES »

1.2.1.4. Document n° 4 : **PLU 4b Centre** échelle 1 / 5500° (zonage)

1.2.1.5. Document n° 5 : **Règlement du PLU**, Titre III – Dispositions applicables à la zone 1AU.

1.2.2 DOSSIER ADMINISTRATIF

1.2.2.1. Dossier administratif :

- Courriers et documents administratifs :

1.2.2.1.1 **Lettre de monsieur le Préfet du Var « CDNPS Séance du 19 octobre 2017 »,**

1.2.2.1.2. **Lettre de monsieur le Sous-Préfet de DRAGUIGNAN « Demande de Dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT approuvé », en date du 16 janvier 2018.**

1.2.2.1.3. **Lettre de monsieur le Préfet du Var « CDNPS Séance du 21 novembre 2018 ».**

1.2.2.1.4. **Lettre de monsieur le Sous-Préfet de DRAGUIGNAN « Projet de PLU arrêté – Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT approuvé », en date du 15 février 2019.**

1.2.2.1.5. **Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de TOURRETTES « Séance du 11 mars 2019 ».**

1.2.2.1.6. **Lettre de monsieur le Maire de la Commune de TOURRETTES à monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON en date du 15 mars 2019.**

1.2.2.1.7. **Lettre du Tribunal Administratif de TOULON : Décision désignation d'un Commissaire Enquêteur en date du 27 mars 2019.**

1.2.2.1.8. **Arrêté du Maire n°2019.001 en date du 05 avril 2019.**

1.2.2.1.9 **Avis d'Enquête Publique Complémentaire.**

1.2.2.1.10 **Publicité / Communication. (journaux, internet, rapport de constatation, etc...)**

1.2.2.2. Registre d'Enquête Publique.

- Courriers et/ou mail reçu.

2 DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je soussigné, René LEESTMANS, Général en retraite, Officier de la Légion d'Honneur, Officier dans l'Ordre National du Mérite, ai été chargé par la décision n° E19000029 / 83 en date du 27 mars 2019, de monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON, de l'Enquête Publique complémentaire ouverte le 06 mai 2019, par Arrêté de monsieur le Maire de TOURRETTES, en date du 05 avril 2019.

2.2. CONTACTS ET ETUDES PREALABLES

En liaison avec madame ROUANE, une réunion de travail a été organisée le jeudi 11 avril 2019 à 10h00 en Mairie de TOURRETTES.

Y assistaient :

1. Mme ROUANE, Directrice Générale des Services,
2. Mme FLOCH, Service de l'Urbanisme,
3. Mr LEESTMANS, Commissaire Enquêteur.

A été évoqué le contenu de l'Arrêté du Maire en date du 5 avril 2019 :

- La durée de l'Enquête Publique (lundi 06 mai 2019 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 du Conseil).
- La réception et l'accueil des visiteurs.
- La publicité et l'affichage.

Ce même jour, madame ROUANE a remis au Commissaire Enquêteur un ensemble de documents :

- Le dossier technique du complément d'Enquête,
- Le dossier administratif.
- Le Registre d'Enquête Publique.

Le vendredi 03 mai 2019, avant le début de la première permanence-ouverture de l'Enquête Publique, j'ai vérifié les dispositions prises pour l'accès du public au dossier d'enquête dont j'avais paraphé toutes les pièces.

J'ai pu vérifier la réalité des publicités légales dans VAR MATIN et La Marseillaise, de l'affichage en mairie, dans la Commune (panneaux d'affichage) et sur internet (voir le Certificat d'Affichage en date du 17 avril 2019 et le Rapport de constatation du 16 avril 2019).

2.3. MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête a été ouverte le lundi 06 mai 2019, en Mairie de TOURRETTES.

Le registre d'Enquête Publique, coté et paraphé par mes soins, a été tenu à la disposition du public, pendant seize jours consécutifs, en Mairie de TOURRETTES, du **lundi 06 mai 2019 au mardi 21 mai 2019 inclus**, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

les jours d'ouverture au public des Services de la Mairie soit du lundi au vendredi et le samedi de 10h00 à 12h00, à l'exception des dimanches et jours fériés.

J'ai tenu des permanences, en Mairie de TOURRETTES :

- le lundi 06 mai 2019, premier jour de l'enquête, de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 15 mai 2019, de 14h00 à 17h00,
- le mardi 21 mai 2019, dernier jour de l'enquête, de 14h00 à 17h00.

Les autres jours le Dossier et le Registre d'Enquête Publique ont été consultables et à la disposition du Public, en Mairie de TOURRETTES.

Les remarques et observations du Public ont pu être notées sur le Registre d'Enquête et/ou communiquées au Commissaire Enquêteur :

- par courrier à l'adresse : Mairie, Place de la Mairie 83440 TOURRETTES,
- par voie électronique à l'adresse suivante : mairie@mairie-tourrettes-83.fr (mentionner expressément dans l'objet « Observation Enquête Publique complémentaire – Elaboration du PLU »),

pendant toute la durée de l'Enquête Publique, comme précisé à l'article 3 de l'Arrêté.

Le registre d'Enquête Publique a été clos par monsieur le Commissaire Enquêteur, le 21 mai 2019 à 17h00, comme précisé à l'article 5 de l'Arrêté.

Une réunion de présentation du Procès-Verbal de Synthèse a eu lieu le mercredi 22 mai, au cours de laquelle Mr le Maire a répondu aux observations notées sur le Registre d'Enquête. En fin de réunion il a signé le Procès-Verbal.

J'ai rédigé le Rapport d'enquête et mon Avis motivé que j'ai porté le mardi 28 mai 2019 à monsieur le Maire de TOURRETTES, copie expédiée à monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON le même jour.

2.4. INFORMATION DU PUBLIC

L'Enquête Publique a fait l'objet de trois types de publicité : publicité dans les journaux, affichage et internet.

- 2.4.1. Publicité légale

La publication d'un avis portant à la connaissance du public l'ouverture et les modalités de l'enquête publique a été faite dans deux journaux régionaux, dans les délais légaux : au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les huit jours suivant le jour de l'ouverture de l'Enquête :

- VAR MATIN du 19 avril 2019,
- La Marseillaise du 19 avril 2019,
- VAR MATIN du 07 mai 2019,
- La Marseillaise du 07 mai 2019.

ainsi que l'attestent les journaux joints.

- 2.4.2. Affichage

L'affichage de l'Arrêté du Maire du 05 avril 2019, prescrivant l'Enquête Publique a été réalisé dans les délais légaux et maintenu jusqu'à la fin de l'enquête, sur les panneaux d'affichage et dans le Hall de la Mairie où se sont tenues les permanences comme l'atteste :

- Le Rapport de constatation en date du 16 avril 2019,
- Le Certificat d'affichage en date du 17 avril 2019,



- 2.4.3. Internet

J'ai pu , moi-même , vérifier la publicité faite sur le site de la Ville de TOURRETTES.
www.mairie-tourrettes-83.fr





ENQUÊTE PUBLIQUE

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

ÉCRIT PAR OLIVIER FABRE LE 5 AVRIL 2019. PUBLIE 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



Département du Var – Arrondissement de Draguignan – Co

Envoyé en préfecture le 05/04/2019
Reçu en préfecture le 05/04/2019
Affiché le 05/04/2019
ID : 083-218301380-20190405-2019_001-AR

ARRETE DU MAIRE
N° 2019.001

Arrêté de mise à Enquête Publique Complémentaire du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration portant sur le secteur Hubac des Colles – zone 1AU

Le maire de Tourrettes,

- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et s. et R 153-8,
- VU le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants,
- VU le code de l'environnement et notamment les articles L 123-14,
- VU la délibération en date du 4 juillet 2011 n° 2011-07-04/001 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,
- VU la délibération en date du 27 juin 2017 n° 2017-06-27/001 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,
- VU les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique,
- VU les avis des différentes personnes publiques consultées,
- VU le rapport et l'avis du commissaire enquêteur en date du 18 mai 2018,
- VU l'avis favorable de la CDNPS à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Hubac des Colles, en date du 21 Novembre 2018,
- VU l'avis favorable du Sous-Préfet de Draguignan à la demande de dérogation sollicitée pour le secteur de l'Hubac des Colles, en date du 15 février 2019,
- VU la délibération 2019-03-11/001A, en date du 11 mars 2019, actant de la nécessité de lancer une enquête publique complémentaire du PLU pour le secteur de l'Hubac des Colles – zone 1AU,
- VU la décision n° E19000029/83 en date du 27 mars 2019 du Tribunal Administratif de Toulon désignant M. LEESTMANS René, commissaire enquêteur.

ARRETE

Article 1er : Objet et dates de l'enquête. Elaboration du plan local d'urbanisme

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 plan local d'urbanisme de la commune de Tourrettes pour une durée de quinze jours, du 6 mai 2019 au 21 mai 2019 inclus.

Au terme de l'enquête, le conseil municipal de Tourrettes aura compétence pour prendre la décision d'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

M. René LEESTMANS, domicilié : 2839 Avenue de Grasse - 83300 DRAGUIGNAN, exerçant la profession de Général en 2ème Section, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Toulon.

M. René LEESTMANS siégera à la mairie de Tourrettes où toutes les observations doivent lui être adressées.

Article 3 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Tourrettes, Place de la Mairie - 83440 TOURRETtes. Ils seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, ainsi que le samedi matin de 10h00 à 12h00) du 6 mai 2019 9h00 au 21 mai 2019 17h00, soit sur le site internet de la mairie <http://www.mairie-tourrettes-83.fr/>, soit directement en mairie sur support papier ou sur un poste informatique accessible au public aux jours et heures indiqués ci-avant.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser au commissaire enquêteur par écrit, soit à l'adresse de la mairie, Place de la Mairie - 83440 TOURRETtes, soit par voie électronique à l'adresse suivante : mairie@mairie-tourrettes-83.fr (mentionner expressément dans l'objet : **Observations Enquête publique complémentaire - Elaboration du PLU**).

Article 4 : Recueil des observations du public

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition des personnes demandant à être entendues à la mairie les :

- Lundi 6 mai 2019 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 15 mai 2019 de 14h00 à 17h00
- Mardi 21 mai 2019 de 14h00 à 17h00

Les informations relatives à l'enquête et au dossier pourront être demandées en copie à la mairie de Tourrettes et sur demande, et aux frais de la personne qui les sollicite.

Article 5 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête complémentaire prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 15 jours pour joindre au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire.

Article 6 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pendant une durée d'un an aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Ils seront également publiés sur le site internet de la mairie. <http://www.mairie-tourrettes-83.fr/>.

Article 7 : Mesures de publicité

Un avis d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les rubriques annonces légales des deux journaux désignés ci-après :

- Var Matin
- La Marseillaise

Il sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant tout la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la commune et sur le site <http://www.mairie-tourrettes-83.fr/>.

Article 8 : Approbation

A l'issue de l'enquête publique complémentaire, le projet de PLU, éventuellement modifié sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 9 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le préfet du département du Var
- M. le président du Tribunal Administratif de Toulon
- M. le Commissaire Enquêteur

Fait à Tourrettes, 5 avril 2019

Le Maire,

Camille BOUGE



- 2.4.4. Pièces jointes concernant la publicité

Les pièces jointes concernant la publicité, visées par moi, figurent dans le dossier « *Pièces Administratives* » du dossier d'Enquête Publique.

2.5. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS

J'ai clôturé l'enquête publique le mardi 21 mai 2019, à 17h00, à l'issue de la dernière permanence.

Le Registre d'Enquête publique a été arrêté, signé et clos par mes soins.

En exécution de l'article 5 de l'Arrêté, j'ai porté le 28 mai 2019 le dossier d'enquête accompagné de mon Rapport et de mon Avis à monsieur le Maire de TOURRETTES.

J'ai également fait parvenir le Rapport et l'Avis à monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON

3 ANALYSE DU DOSSIER

3.1 PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURRETTES ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE CIBLÉE SECTEUR HUBAC DES COLLES (1AU)

Toutes les pièces, dont il est fait état précédemment, apparaissent dans le dossier « *Plan Local d'Urbanisme de TOURRETTES – Enquête Publique Complémentaire ciblée secteur HUBAC des COLLES (1AU)* ».

Concernant le dossier « Enquête Publique Complémentaire concernant le Projet de PLU de la Commune de TOURRETTES » :

Le Conseil Municipal de la Commune de TOURRETTES a décidé, au cours de la séance du **11 mars 2019**, « PLU Enquête Publique Complémentaire ciblée Secteur HUBAC des COLLES (1AU) » :

- **D'ORGANISER** une enquête publique complémentaire pour une durée de quinze jours concernant le Secteur 1AU dit de l'HUBAC des COLLES.
- **DE DONNER** tout pouvoir à M. le Maire pour mener à bien l'exécution de la présente délibération.

Suite à cette décision du Conseil Municipal, un dossier a été constitué, transmis au Tribunal Administratif de TOULON avec demande de désignation d'un Commissaire.

Décision-Désignation effectuée et transmise le 27 mars 2019, sous le n° E19000029/83, par le Tribunal Administratif de TOULON.

L'Arrêté du Maire de mise à Enquête Publique Complémentaire a été signé le 5 avril 2019.

Concernant le dossier d'Enquête Publique Complémentaire, la publicité légale a été faite tant dans deux journaux que par affichage et que sur internet (ainsi que l'attestent le certificat d'affichage et le rapport de constatation).

3.2 LE CONTENU DU DOSSIER : « P.L.U. – ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE CIBLÉE SECTEUR HUBAC DES COLLES (1AU) »



3.2.1 ANALYSE DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

J'ai procédé à une analyse, aussi exhaustive que possible, du dossier d'enquête mis à la disposition du public pour mettre en exergue et résumer, autant que faire se peut, les points développés qui m'ont paru essentiels à la compréhension.

3.2.1.1 DOSSIER TECHNIQUE

● DOCUMENT N°1 : « OUVERTURE à L'URBANISATION »

Ce document propose la « Demande de Dérogation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme » envoyée pour décision à monsieur le Sous-Préfet de Draguignan.

Il reproduit, après une introduction spécifique, le texte de l'OAP sectorielle (document 6 du PLU) modifiée.

● DOCUMENT N°2 : « OAP INITIALE »

Ce Document reprend le « Document n° 6 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du Projet de PLU :

✚ Introduction,

✚ OAP Thématique :

- Le Développement de la mobilité :
 - Objectifs et principes d'aménagement,
 - Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.

- ↓ **OAP Sectorielle :**
 - Le Développement de l'HUBAC des COLLES :
 - Localisation, composition, desserte et environnement,
 - Objectifs et principes d'aménagement,
 - Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.

● **DOCUMENT N° 3 : « OAP MODIFIEE »**

Ce Document numéroté 4 reprend le Document n° 6 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du Projet de PLU en ne modifiant que le contenu de l'OAP Sectorielle:

- ↓ **Introduction,**
- ↓ **OAP Thématique :**
 - Le Développement de la mobilité :
 - Objectifs et principes d'aménagement,
 - Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.
- ↓ **OAP Sectorielle :**
 - Le Développement de l'HUBAC des COLLES :
 - Localisation, composition, desserte et environnement,
 - Objectifs et principes d'aménagement,
 - Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.

● **DOCUMENT N° 4 : « PLAN DE ZONAGE »**

Ce document propose sous le n° **4b Centre** le plan de zonage de la zone 1AU (HUBAC des COLLES), à l'échelle 1/5500°.

● **DOCUMENT N°5 : « REGLEMENT DU PLU »**

Ce document propose le Titre III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » :
« **Dispositions applicables à la zone 1AU** », suivent les 16 articles modifiés.

3.2.1.2 DOSSIER ADMINISTRATIF

Ce dossier contient 2 sous-dossiers :

- **Documents administratifs**
 - Courriers,
 - Délibérations Municipales,
 - Arrêté du Maire.
- **Publicité**
 - Journaux
 - Affichage
 - Internet

Et le Registre d'Enquête Publique auquel sont joints toutes les correspondances reçues (courriers et mails) et les dossiers remis au cours de l'Enquête Publique.

4 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER DE « Enquête Publique Complémentaire ciblée Secteur HUBAC des COLLES (1AU) » DE LA COMMUNE DE TOURRETTES.

Le Dossier d'Enquête Publique qui m'a été remis le 11 avril 2019 par madame ROUANE, Directrice Générale des Services se compose de deux ensembles de documents reliés : le Dossier Administratif et le Dossier Technique.

1. **Dossier Administratif** regroupant trois sous-dossiers :
 - Un sous-dossier « Pièces Administratives » :
 - ✚ Courriers,
 - ✚ Délibération,
 - ✚ Arrêté du Maire.
 - Un sous-dossier « Publicité » :
 - ✚ Journaux,
 - ✚ Affichage, internet.
 - Un sous-dossier « Registre d'Enquête – Courriers et mails reçus ».
2. **Dossier Technique** regroupant 5 documents:
 - L'Ouverture à l'urbanisation,
 - L'OAP initiale,
 - L'OAP modifiée,
 - Le Plan de Zonage,
 - Le Règlement.

4.1 DOSSIER ADMINISTRATIF

Le Dossier administratif n'appelle aucune remarque particulière.

4.2 DOSSIER TECHNIQUE

4.2.1 En ce qui concerne le Document n°1 « Ouverture à l'Urbanisation »

Ce document, qui a été transmis à monsieur le Sous-Préfet de Draguignan pour appuyer la Demande de Dérogation, au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, concernant le Secteur de l'HUBAC des COLLES, est la reproduction de l'OAP sectorielle modifiée.

Ce document n'attire aucune remarque particulière.

4.1.1 En ce qui concerne le Document n°2 « OAP initiale »

Ce document, document n°6 du Projet de PLU, est composé de trois parties :

- **Introduction,**
- **L'OAP thématique : « Le développement de la Mobilité »**

- **L'OAP sectoriel** : « Le développement de l'HUBAC des COLLES »
Il résume bien la situation et les objectifs poursuivis par la Commune lors de l'élaboration du PLU.

Il n'appelle aucune remarque particulière

4.1.3 En ce qui concerne le Document n°3 « OAP modifiée »

Ce document, futur document n° 6 du Projet de PLU, est composé de trois parties:

- **Introduction** : identique au document n° 2,
- **L'OAP thématique** : identique au document n° 2,
- **L'OAP sectoriel** : même sommaire que le document n° 2, mais repris complètement en précisant :
 - la situation (1 photographie aérienne et une carte IGN),
 - la localisation (1 photographie aérienne commentée),
 - les accès (1 photographie et 1 schéma de circulation),
 - l'occupation des sols (1 plan), les paysages et l'environnement (2 photographies et 1 plan),
 - les principes d'aménagements retenus, reprenant les recommandations de la CDNPS et pour finir les objectifs et principes d'aménagement cartographiés (1 schéma).

Ce document, bien conçu, n'attire aucun commentaire particulier si ce n'est que le chapitre « Les Accès » devra être complété.

En effet les deux ponts situés entre la zone d'activités et l'HUBAC des COLLES mériteraient d'être repris et améliorés avant le début de l'urbanisation.



4.1.4. En ce qui concerne le Document n° 4 « PLAN de ZONAGE »

Ce document propose le Plan 4b centre à l'échelle 1/5500°

Ce document n'attire aucun commentaire particulier si ce n'est que le tracé de l'ER23 devra être repris en fonction des décisions prises lors de la réunion du 22 mai 2019.

4.1.5. En ce qui concerne le Document n°5 « REGLEMENT du PLU »

Ce document propose la modification touchant le Titre III du Règlement :
« Dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU) »

Les modifications apportées au « Caractère de la zone » ainsi qu'aux 16 articles suivants sont faites en **rouge**.

Ce document attire la remarque suivante : l'article 1AU 10 – « Hauteur maximale des constructions », devra être modifié pour permettre l'habitat collectif en R+2 prévu sur le schéma « Objectifs et Principes d'aménagement cartographiés » page 18 de l'OAP sectorielle.

4.1.6. En ce qui concerne le Document « PROJET de PLU »

Le document primitif « Projet de PLU » devra prendre en compte, dans chacun de ses éléments constitutifs, les modifications apportées par cette Enquête complémentaire, en particulier :

- Document n° 1 « Rapport de Présentation » :
 - Rapport de Présentation, Tome 2, Partie 4 :
 - Chapitre 3 : modifier l'OAP « Développement de l'HUBAC des COLLES ».
 - Chapitre 4, § 4.2 « Principes d'aménagement et Dispositions générales », Les zones à urbaniser : modifier la zone 1AU.
- Document n° 6 « OAP » (OAP sectorielle).
- Document n° 3 « Règlement » (Titre III, zone AU).

Le document PROJET de PLU corrigé, prenant en compte, dans les divers documents constitutifs, les éléments nouveaux apportés par cette Enquête, deviendra le Dossier de PLU devant être approuvé par le Conseil Municipal.

5 RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un nombre peu important de Tourrettans et/ou de Tourrettanes se sont rendus en Mairie pour consulter le dossier d'enquête (environ 20 personnes).

Le Commissaire Enquêteur a reçu une moyenne de 4 à 10 personnes (souvent en groupe de 2 à 3 personnes) par demi-journée de permanence.

A remarquer que beaucoup de personnes sont venues plusieurs fois et ont souvent confirmé leur demande par une lettre ou un dossier.

10 observations ont été portées sur le registre d'enquête. Elles émanent de :

- observation n°1 : Monsieur BAILLET Alain représentant Mr CARLINI Robert,
1195 Chemin des Colles - 83440 TOURRETTES,
- observation n°2 : Monsieur DUFRESNE Pierre, - 83140 SIX FOURS les PLAGES,
Madame HUG Chantal, Rue Arnodin – 17 ROCHEFORT sur MER,
- observation n°3 : Madame LAURENT Demet, 1149 G Chemin des Colles,
- 83440 TOURRETTES,
- observation n°4 : Monsieur et Madame FISCHMAN Frédéric et Nathalie,
1149 D chemin des Colles - 83440 TOURRETTES,
- observation n°5 : Monsieur CHASTEAUNEUF Alain, 1149 Chemin des Colles
- 83440 TOURRETTES,
- observation n°6 : Monsieur et Madame PARHAD, 1122c Chemin des Crouis
83440 TOURRETTES,
- observation n°7 : Madame SCARANTINO et Mr GARCIA – SCI Le Puffin,
1014 Chemin de Crouis – 83440 TOURRETTES,
- observation n°8 : Monsieur et Madame CHATEAUNEUF Alain,
1149 Chemin des Colles - 83440 TOURRETTES,
- observation n°9 : Monsieur et Madame PARHAD Robert et Françoise,
1122c Chemin de Crouis - 83440 TOURRETTES,
- observation n°10 : Madame PEPIN Françoise, 750 Chemin des Turkières
– 83440 TOURRETTES,

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC et COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6.1 EN CE QUI CONCERNE LES OBSERVATIONS (10 AU TOTAL)

Elles sont de plusieurs natures :

1. Les observations de Personnes venues simplement consulter le dossier (Schéma d'organisation et Règlement de la zone 1AU) et des éclaircissements. (**2 observations** : 07 et 10).

Ces observations n'ont aucune conséquence sur l'enquête et ne seront pas commentées .

2. Les observations de Personnes venues consulter le dossier et ayant formulé une demande particulière et /ou personnelle.(**6 observations**).

Ces observations seront commentées .

3. Les observations de Personnes ayant consulté le dossier du PLU sur internet et fait parvenir des remarques et/ou des demandes.

(2 observations : 5 et 8)

Ces observations seront commentées .

6.2 COMMENTAIRE des observations de nature 2 et 3 :

Observations de Personnes venues consulter le dossier ou Personnes ayant consulté le dossier d'Enquête (éventuellement sur internet) et ayant formulé une demande particulière et / ou une remarque (8 observations).

Observation n° 01

Mr BAILLET , favorable à l'urbanisation de la zone 1AU, demande que soit entrepris rapidement la modification du PLU qui rendra constructible la zone 1AU (passage en zone U).



Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'urbanisation de la zone 1AU est une volonté du Conseil Municipal de TOURRETTES, d'où les démarches et l'enquête complémentaire afin de pouvoir valider le Projet de PLU.

Il est effectif que l'urbanisation de la zone ne pourra commencer qu'après la modification de la zone 1AU en zone Ud.

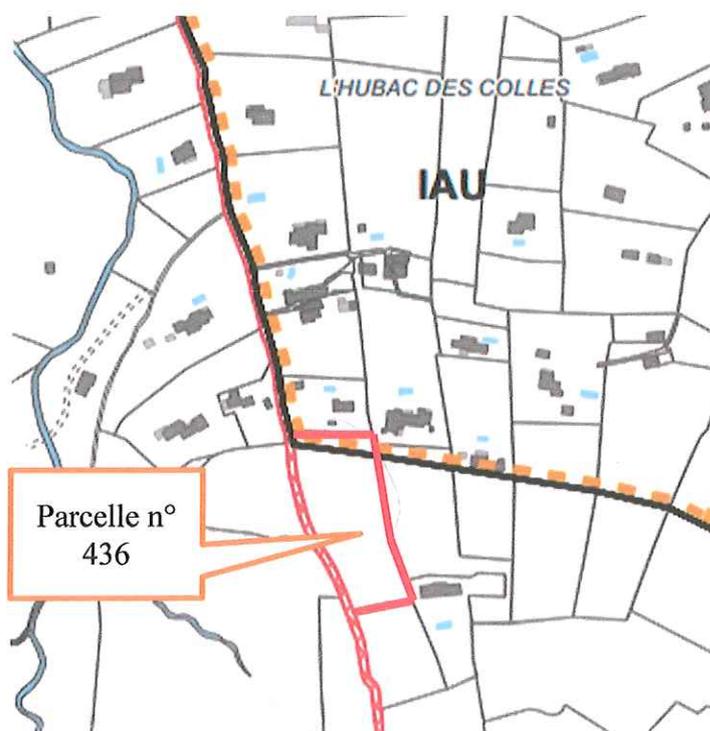
Observation n° 2

Mr DUFRESNE Pierre demande que la parcelle n° 436 soit incluse dans la zone 1AU (pour au moins la moitié).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La parcelle n° 436 est, pour une petite partie, incluse en zone 1AU (5 à 6m). Il semble difficile dans le cadre de cette enquête d'accéder à cette demande.

Par contre, lors de la modification de la zone 1AU en Ud, il sera souhaitable que la zone Ud ne contienne que des parcelles entières.



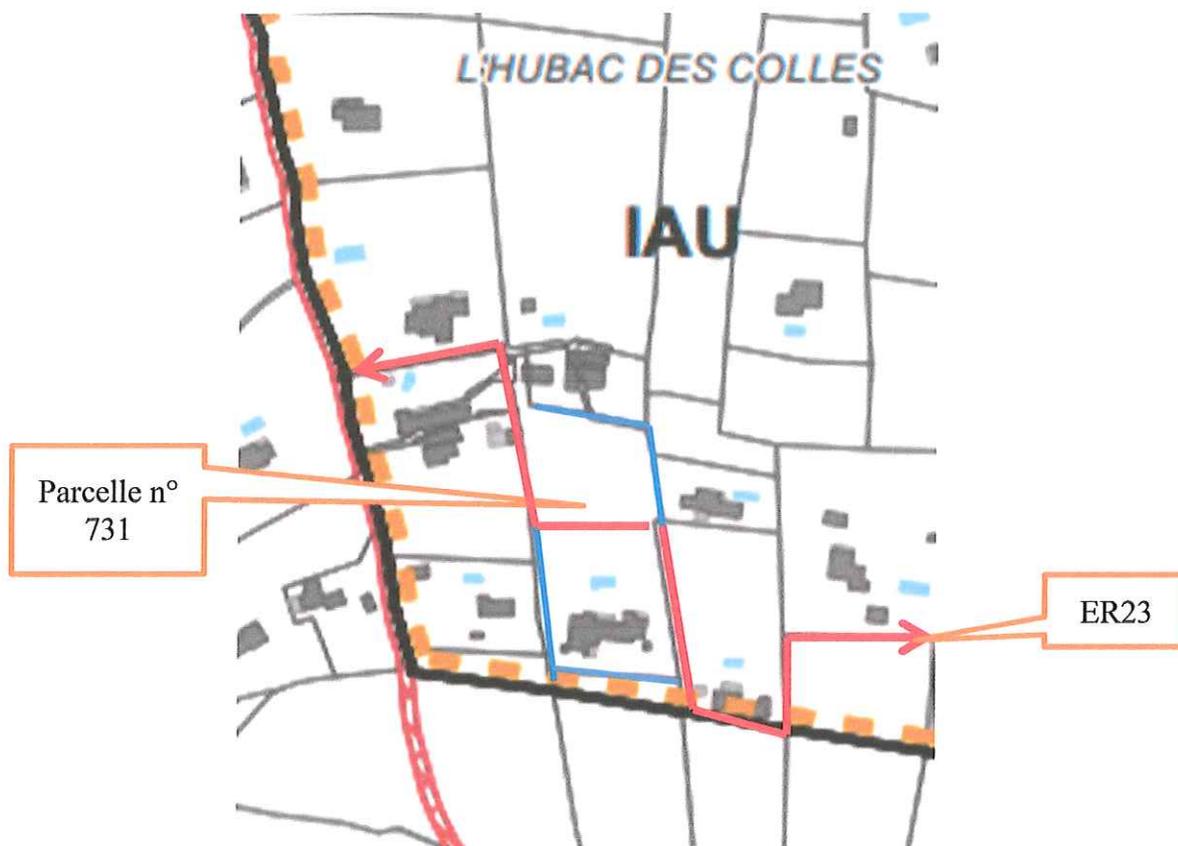
Observation n° 3

Mme LAURENT Demet devrait venir voir le Service urbanisme pour une modification du tracé de l'ER 23 (passage en milieu de parcelle n° 731)

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

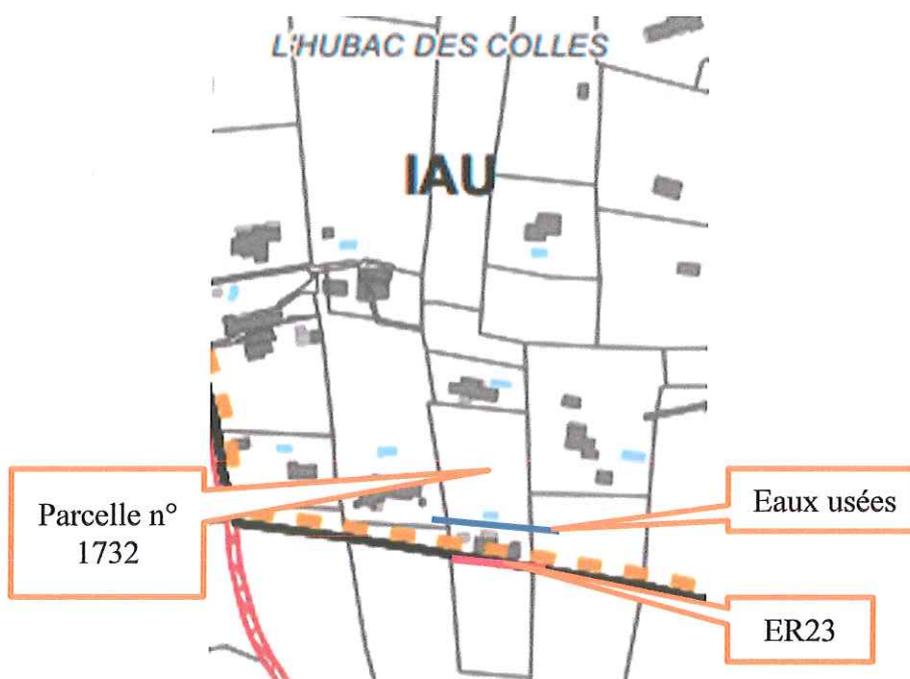
Cette personne a émis un avis favorable à l'enquête.

Il lui a été expliqué que le tracé de l'ER 23 n'était qu'indicatif. Le futur tracé suivra les chemins existants, respectera les limites de parcelles et devra permettre des retournements.



Observation n° 4

Mr et Mme FISCHMAN, propriétaires de la parcelle n° 1732 demandent le déplacement de l'ER23 et du réseau d'assainissement qui vont traverser leur parcelle à proximité de leur villa.



Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Pour l'ER23, même réponse qu'à l'observation n° 3 .

La demande concernant les eaux usées n'est pas justifiée. En effet, elle est consécutive à une erreur de lecture des intéressés : le réseau ne passe pas dans la parcelle.

Observations n° 5 et 8

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.

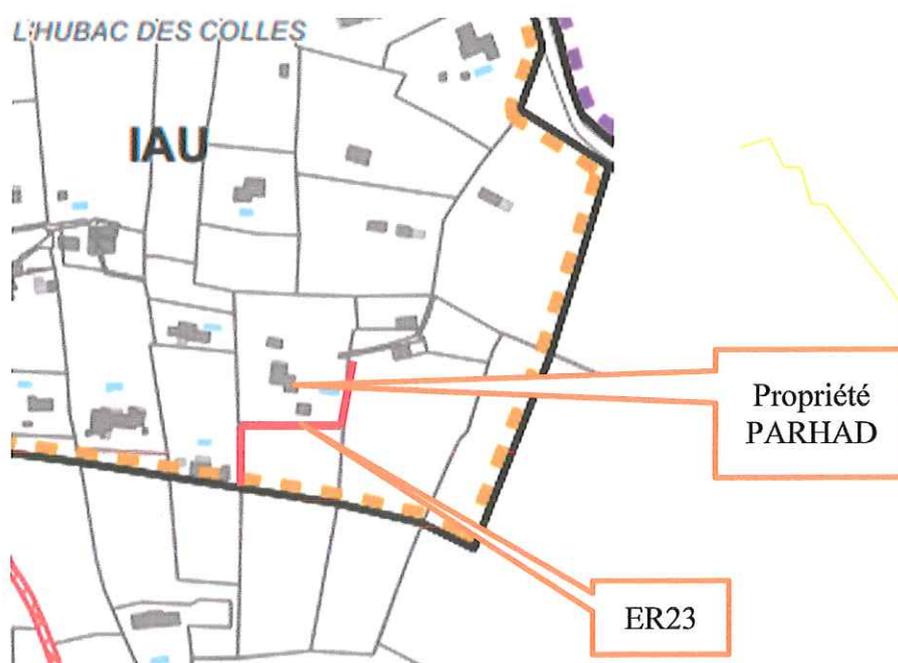
Commentaires du Commissaire Enquêteur :

1. Remarque sans rapport avec l'objet de l'Enquête.
2. Le dossier OAP sectorielle modifiée l'a convaincue (voir dossier d'Enquête).
3. Cette étude sera faite en temps voulu.
4. Cette zone convient parfaitement.

La majorité des propriétaires de la zone sont favorables à l'urbanisation.

Observations n° 6 et 9

Mr et Mme PARHAD demandent la suppression de la partie de l'ER23 qui traverse leurs parcelles (121 et 122)



Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Le Tracé de l'ER23 sera défini lors de l'aménagement de la zone 1AU en fonction des parcelles, des chemins existants, de la morphologie du terrain et des indications du SDIS.



Fait le 28 mai 2019

René LEESTMANS
Commissaire Enquêteur