

Commune de TOURRETTES

vu pour être annexé à
la délibération du conseil
municipal du 15/06/2021
Le Maire



Le Maire

Camille BOUGE



Département du Var - 83



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Enquête publique Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Prescrit le :	4 juillet 2011
Arrêté le :	27 juin 2017
Enquête publique :	Du 19 mars 2018 au 20 avril 2018
Enquête publique complémentaire :	Du 6 mai 2019 Au 21 mai 2019
Approuvé le :	9 juin 2020

Modifications	Mises à jour
Modification de droit commun n° 1 : 15 juin 2021	

Département du Var

Commune de Tourrettes

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Tourrettes

conduite du 22 mars 2021 au 24 avril 2021 inclus

RAPPORT et CONCLUSIONS

rédigés par M. Olivier RICHE
commissaire enquêteur

désigné par décision n°E21000007 / 83 du 12 février 2021
du tribunal administratif de Toulon

Transmis le 25 mai 2021

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE

1. L'enquête et son contexte

1.1 Présentation de la commune.....	3
1.2 Contexte et objet de l'enquête.....	4

2. Le projet soumis à enquête

2.1 Rappel des éléments structurants du PLU en vigueur.....	4
2.2 Les objets et objectifs de la modification du PLU.....	7
2.3 Récapitulatif des documents modifiés.....	15
2.4 Prise en compte des contraintes supra-communales.....	15
2.5 Impacts du projet sur l'environnement.....	18

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Cadre juridique.....	18
3.2 Désignation du commissaire enquêteur.....	19
3.3 Concertation préalable.....	19
3.4 Modalités d'organisation de l'enquête.....	19
3.5 Information du public.....	20
3.6 Réunions et visites.....	20
3.7 Locaux mis à disposition.....	21
3.8 Contenu du dossier présenté à l'enquête.....	21
3.9 Déroulement des permanences.....	22
3.10 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres	22
3.11 Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport	22

4. Analyse de l'avis des PPA (personnes publiques associées).....23

5. Analyse des observations du public.....24

PARTIE II: CONCLUSION ET AVIS MOTIVE (document distinct séparé par un intercalaire)

PARTIE III: ANNEXES (document distinct séparé par un intercalaire)

Partie I : rapport d'enquête

1. L'enquête et son contexte

1.1. Présentation de la commune

La commune de Tourrettes s'étend sur une superficie de 3419 hectares pour une population de 2 845 habitants en 2014. Elle est située à l'est du département du Var à équidistance des villes de Draguignan et Grasse (Alpes-Maritimes).

En termes de physionomie, la commune de Tourrettes se distingue par sa forme étendue du nord au sud et se caractérise, en partant du nord, par :

- son village perché, dont le centre ancien est inscrit au patrimoine historique, et des espaces forestiers importants contigus à l'est du village perché ;
- sa plaine agricole comprenant également des zones urbaines en discontinuité, ainsi que des zones artisanales et commerciales ;
- le pôle touristique que constitue le golf de Terre Blanche ;
- et, à nouveau, une grande surface de forêts dans sa partie la plus au sud.

La part importante de forêts, plus d'un quart du territoire, participent à la qualité du cadre de vie de Tourrettes mais engendre des risques importants d'incendie durant les étés qui sont chauds et secs. La commune a déjà connu plusieurs incendies dans les espaces forestiers situés au sud de la plaine agricole.

Tourrettes fait partie de la communauté de commune du pays de Fayence créée par arrêté du 21 août 2006 et son plan local d'urbanisme s'inscrit en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Fayence. Tourrettes se situe entre les deux communes les plus développées du Canton de Fayence : Fayence et Montauroux. Ses communes limitrophes sont : Callian, Bagnols-en-Forêt, Saint-Paul-en-Forêt, Fayence et Mons.

La part des actifs de commune est de 74% de sa population. Elle est constituée dans l'ordre quantitatif décroissant :

- d'employés (24,9%) ;
- d'ouvriers (25,2%) ;
- de professions intermédiaires (17,8%) ;
- d'artisans/commerçants (17,5%) ;
- de cadres et professions intellectuelles supérieures (13,7%) ;
- d'agriculteurs (0,8%).

67% de la population active de la commune travaille dans une autre commune, ce qui engendre d'importants déplacements.

La commune bénéficie de plusieurs lignes de transport collectif lui permettant d'être reliée aux communes voisines telles que Fayence, Seillans ou encore Cannes et Grasse dans les Alpes-Maritimes.

Tourrettes est bien desservie par le réseau routier avec, la RD 562 qui est un axe structurant qui traverse le territoire de la commune d'Est en Ouest et supporte un trafic important, et la RD 19 qui dessert le village de Fayence et supporte également un trafic important.

Ces équipements structurants qui traversent la commune ont des impacts négatifs : hausse du prix du foncier, urbanisation le long des axes routiers, zone de passage plutôt que terre de fixation de l'activité économique, pollution de l'air...

1.2. Contexte et objet de l'enquête

La commune de Tourrettes est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 juin 2020.

Par délibérations du conseil municipal en dates du 30 juin 2020 et du 29 septembre 2020 la municipalité a lancé une procédure de modification de son PLU.

La présente enquête publique a pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tourrettes. Elle porte sur le projet arrêté le 17 novembre 2020 par délibération du conseil municipal de Tourrettes.

Cette procédure de modification est régie par le Code de l'urbanisme, en particulier par ses articles L 153-36 à L 153-44.

2. Le projet soumis à l'enquête

2.1. Rappel des éléments structurants du PLU en vigueur

2.1.1. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

- Assurer un développement urbain maîtrisé et durable
- Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables, porteurs de l'identité communale
- Requalifier et mettre en valeur les « entrées communales »
- Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles et des nuisances
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement
- Adapter l'offre en logements aux besoins des actifs locaux
- Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments

Orientation n°2 : Conforter le rôle économique et social communal

- Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne, en lien avec la Communauté de Communes
- Renforcer le dynamisme du secteur commercial et agir en complémentarité des territoires limitrophes
- Préserver une économie traditionnelle avec la Mairie, des restaurants et cafés et développer les activités artistiques dans le centre historique
- Accompagner l'accueil et la création de nouvelles entreprises dans les zones d'activités existantes
- Pérenniser et développer les potentialités touristiques de la commune
- Préserver et développer les activités agricoles

Orientation n°3 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

- Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public
- Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements existante
- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun
- Assurer la transition numérique

Orientation n°4 : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire

- Protéger et assurer le maintien des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique
- Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Dessiner la trame verte et bleue de la commune
- Créer une zone tampon - ceinture verte - entre les zones naturelles et les zones urbaines
- Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune
- Identifier et préserver les espaces agricoles et pastoraux majeurs
- Conforter la gestion des réseaux d'eau potable et d'eau usée et renforcer la gestion de l'assainissement et du pluvial

Orientation n°5 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Réduire les limites urbaines, dans le respect de l'environnement
- Réduire la consommation foncière par habitant
- Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain

2.1.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Sur le territoire communal de Tourrettes, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborées.

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur la mobilité, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal dont les objectifs sont :

- Hiérarchiser la trame viaire par des aménagements adaptés au statut des voies ;

- Augmenter la part modale des vélos et de la marche à pied dans les déplacements quotidiens ;
- Rendre accessible les espaces publics et les différents équipements à tous les publics ;
- Améliorer la sécurité des déplacements.

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, qui concerne l'aménagement et la densification du quartier d'habitat résidentiel de l'Hubac des Colles, dédiée à son développement urbain, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant. Les objectifs de cette OAP sont :

- Structurer le développement urbain en harmonie avec l'environnant ;
- Assurer un traitement architectural de qualité ;
Mettre en œuvre une composition paysagère visant un maintien d'une biodiversité en rapport avec le caractère boisé du paysage environnant ;
- Répondre aux besoins en logements des tourrettans et des habitants du canton de Fayence ;
- Améliorer les conditions d'accessibilité et d'équipement de la zone ;
- Assurer la sécurité du quartier face aux différents risques, et notamment aux aléas d'incendie de forêt.

2.1.3. Le règlement

Le règlement comprend :

- Les dispositions générales, à savoir :
 - Champ d'application territorial du PLU ;
 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législation ou réglementations relatives à l'occupation du sol ;
 - Les modes d'application ;
 - Division du territoire en zones ;
 - Dispositions relatives aux risques ;
 - Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli ;
 - Application des règles au regard de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme ;
 - Adaptations mineures ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux services d'intérêt général ;
 - Dispositions en faveur de la protection du patrimoine bâti et paysager ;
 - Protection du patrimoine archéologique ;
 - Espaces boisés classés ;
 - Dispositions particulières relatives aux clôtures ;
 - Gestion des eaux pluviales ;
 - Périmètre de protection de la ressource en eau ;
 - Dispositions pour l'implantation des constructions et des plantations et pour les projets relatifs aux énergies renouvelables ;
 - Dispositions particulières relatives aux réseaux de voirie départementale ;

- Servitudes d'utilité publique.
- Un lexique
- Les dispositions applicables à chaque zone, comprenant les 16 articles suivants :
 - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
 - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières ;
 - Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
 - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement ;
 - Article 5 : Superficie minimale des terrains ;
 - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
 - Article 9 : Emprise au sol des constructions ;
 - Article 10 : Hauteur maximale des constructions ;
 - Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
 - Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
 - Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
 - Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ;
 - Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ;
 - Article 16 : Obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
- Des pièces annexes du règlement.

2.2 Objets et objectifs de la modification du PLU

Les objets et objectifs du projet de modification n°1 sont exposés ci-dessous.

Les évolutions apportées aux secteurs de la zone UZ – ZAC de Terre Blanche

Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 9 des dispositions générales
Protection du patrimoine bâti et paysager

La modification du règlement vise à compléter l'article 9 des dispositions générales « Disposition en faveur de la protection du patrimoine bâti et paysager ».

L'objectif est de préciser que tout projet d'aménagement, d'extension, de réfection des bâtiments remarquables devra respecter le gabarit visuellement perçu depuis le terrain naturel. Cette disposition permet ainsi de créer des niveaux supplémentaires mais à condition qu'ils

soient réalisés en sous-sol. Pour le secteur de la ZAC Terre Blanche, cette disposition concerne en particulier le Château Bouge.

En conséquence, l'article 9 des dispositions générales est modifié pour intégrer la possibilité de réaliser des niveaux en sous-sol.

Point n°2 : Modification du règlement d'urbanisme – Caractère de la zone UZ

La modification du caractère de la zone UZ répond à un projet soutenu par la Société du Golf de Terre Blanche. Il s'agit de prévoir la possibilité d'aménager un centre de formation directement lié à la pratique du golf et des structures d'accueil pour les séminaires, conférences... L'enseignement et l'hébergement des étudiants s'effectueront dans les bâtiments déjà existants.

En conséquence, sur les trois secteurs de la zone UZ, le caractère de la zone, situé en introduction des divers articles, est complété par la possibilité d'aménager des centres de formation liés à la pratique du golf et des structures d'accueil pour les séminaires, conférences, ...

Point n°3 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ4 Desserte par les réseaux

La modification de l'article UZ consiste à préciser l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à la collecte des ordures ménagères. A ce titre, les règles inscrites dans le règlement de la ZAC remplacent celles qui figurent actuellement dans le règlement du PLU et dont la teneur ne correspond pas aux attendus du Domaine de Terres Blanches.

En conséquence, la modification entraîne la reformulation complète des règles concernant la collecte des ordures ménagères.

Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ6 Recul par rapport aux voies

La modification de cet article vise la mise en adéquation entre le règlement de la ZAC et sa traduction dans le PLU. En effet, le PLU n'a pas repris la disposition concernant le recul à respecter entre l'axe des voies (autres que la RD 56 déviée) et l'implantation de toute nouvelle construction. Ce recul est fixé à 12 mètres au lieu de 10 mètres, ce qui peut gêner la mise en œuvre de certains projets.

En conséquence, la modification entraîne la réduction du recul de 12 à 10 mètres par rapport aux voies (en dehors de la RD 56 déviée).

Point n°5 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ10 Hauteur des constructions

Ce point de modification intègre la possibilité de réaliser une extension des constructions existantes sous forme de niveaux aménagés en excavation par rapport au terrain naturel.

Comme précisé à l'article 9 des dispositions générales, la création de ces niveaux en excavation ne devra pas perturber le gabarit visuellement perçu depuis le terrain naturel. Cette disposition permet ainsi de créer des niveaux supplémentaires mais à condition qu'ils soient réalisés en sous-sol. Pour le secteur de la ZAC Terres Blanches, cette disposition concerne en particulier le Château Bouge.

En conséquence, la modification permet d'intégrer une disposition autorisant l'extension des bâtiments existants par création de niveaux en sous-sol.

Point n°6 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 14, surface plancher autorisée

Correction de l'erreur matérielle concernant les surfaces constructibles résiduelles. Le PLU, dans son règlement précise à l'article UZ14, conformément à l'article L 151-27 du code de l'urbanisme, les surfaces de plancher maximales autorisées dans chacun des secteurs de la zone UZ, ainsi :

- dans le secteur UZa, la surface de plancher maximale autorisée dans le secteur est limitée à 872 m² et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur ;
 - dans le secteur UZb, la surface de plancher maximale autorisée dans le secteur est limitée à 19 637 m² et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur ;
 - dans le secteur UZc, aucune création de surface de plancher n'est autorisée dans le secteur.
- Il a été omis de préciser, conformément au bilan de la ZAC et conformément aux justifications exposées dans le rapport de présentation, que les surfaces de plancher autorisées correspondent aux surfaces résiduelles résultant du bilan de la ZAC.

En conséquence, l'article UZ 14 est corrigé pour intégrer la précision que les surfaces de plancher autorisées correspondent aux surfaces résiduelles résultant du bilan de la ZAC.

Point n°7 : Modification du règlement d'urbanisme – Liste des éléments du patrimoine annexée au règlement d'urbanisme

La fiche n°20 correspond au Château Bouge, maison bourgeoise du 19ème siècle. La modification consiste à préciser que l'extension du Château est autorisée par création de niveaux supplémentaires à condition qu'ils soient édifiés en sous-sol, et qu'ils ne portent pas atteinte au site et au paysage environnant.

Les évolutions apportées au plan de zonage pour la prise en compte de l'étude hydraulique sur le secteur du Gué des Colles

Point n°1 : Modification du plan de zonage – Zone UF

La modification du PLU vise la prise en compte de l'étude hydraulique qui vient conforter l'Atlas des Zones Inondables « AZI » dont les éléments sont reportés sur le plan de zonage du PLU. Cette étude hydraulique établie en mai 2020 sur le secteur du Gué des Colles a montré

l'existence d'une emprise inondable pour les occurrences 5 ans, 10 ans et 100 ans. De plus, au cours des dernières intempéries de l'automne 2019, la partie inférieure de la zone UF, située au contact du Gué des Colles, a fait l'objet d'inondations. A ce titre et afin de réduire l'exposition des personnes et des biens au risque inondation, la commune a souhaité reclasser en zone naturelle N les parcelles concernées par ce risque et actuellement classées en zone UF dans le PLU en vigueur et concernées par ce risque. Les autres parcelles concernées par l'emprise inondable définie par l'étude hydraulique sont déjà classées en zone naturelle N.

En conséquence, le plan de zonage de la zone UF est modifié pour classer en zone naturelle N les parcelles concernées par le risque inondation.

Les évolutions apportées aux secteurs d'activités – Zones UF

Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme - Article UF2 Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

La modification du PLU porte sur la réduction de la taille des logements de fonction dont la surface de plancher est limitée à 70 m² dans le PLU en vigueur. A l'usage, la commune a constaté le détournement de ces logements de fonction soit pour l'accueil de grandes familles et ce, dans des conditions parfois précaires, soit pour la création de maisons d'habitation non liées à une activité économique.

Dans ce cadre, et afin de maintenir la fonction première de ces logements, la commune a souhaité engager deux évolutions :

- faire référence aux seuls logements de fonction dont il existe une définition juridique ;
- réduire la superficie des logements de fonction à 50 m².

En conséquence, la rédaction de l'article UF2 est reformuler pour tenir compte de deux évolutions : restriction aux seuls logements de fonctions, superficie des logements de fonction limitée à 50 m².

Les évolutions apportées aux dispositions réglementaires de la zone IAU de l'Hubac des Colles

Point n°1 : Modifications de l'OAP : Ajout d'une trame pour la protection des espaces paysagers remarquables

Cette modification répond à la volonté communale d'assurer une meilleure prise en compte de la trame paysagère existante. La zone IAU de l'Hubac des Colles comprend un ensemble foncier constitué de grandes unités. L'ouverture à l'urbanisation, telle que prévue dans le PLU en vigueur, permet une très forte densification urbaine qui ne permet pas d'assurer une transition progressive avec les espaces naturels voisins et ne correspond pas à l'ambiance attendue du quartier d'habitat. A ce titre, l'OAP intègre des espaces non aedificandi sur les espaces paysagers les plus remarquables et plus particulièrement sur les bosquets boisés

pouvant assurer des coupures verts/espaces de respiration entre les poches d'urbanisation ou bien des liens avec les espaces naturels situés en bordure de la zone IAU.

En conséquence, la carte des orientations de l'OAP de l'Hubac des Colles est complétée par une trame des espaces paysagers remarquables à conserver.

Point n°2 : Modification du plan de zonage pour intégrer les éléments de paysage

Ce point de modification complète les nouvelles dispositions figurant dans l'OAP, développée ci-avant dans le point n°1. Il s'agit de la localisation des éléments de paysage sur le plan de zonage.

Point n°3 : Modifications du règlement d'urbanisme - Article IAU6 Les reculs par rapport aux voies et emprises publiques - Article IAU7 Les reculs par rapport aux limites séparatives

Cette modification prend en compte la problématique des conflits de voisinage. A ce titre, les dérogations à la règle générale pour les constructions annexes et les piscines sont supprimées. La modification de ces articles permet également de compléter les dispositions en faveur de la préservation de la trame verte au sein des espaces urbains. Ainsi, le long des voiries et emprises publiques, l'implantation de tout bâtiment, construction et piscine, doit respecter un recul minimum de 8 mètres. Ce recul, agissant comme écran visuel, permet de réduire l'impact des constructions depuis les axes de perception que forment les voies. De plus, combinée à l'augmentation du coefficient de végétalisation, point de modification détaillé ci-après, cette disposition renforce le maillage des espaces verts au sein du quartier.

En conséquence, la rédaction des articles IAU6 et IAU 7 est reformulée dans sa totalité pour prendre en compte respectivement, la suppression de la dérogation à la règle générale pour les constructions annexes et les piscines, le recul minimum de 8 mètres par rapport aux voiries et emprises publiques.

Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme - Article IAU13 Obligation en matière de réalisation d'espaces verts

Ce point de modification complète les nouvelles dispositions concernant les reculs. Dans ce quartier à dominante naturelle, la commune souhaite préserver la trame paysagère existante ainsi que limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. L'augmentation du coefficient de végétalisation à 80% contribue à préserver l'identité et le caractère paysager de ce quartier. Cet article fait également référence aux espaces paysagers remarquables introduits dans l'OAP. Sur les espaces concernés, toute nouvelle construction est interdite permettant ainsi d'assurer une aération des espaces bâtis et le maintien de liens avec les espaces naturels voisins.

En conséquence, le règlement est modifié dans le sens de cette augmentation du coefficient de végétalisation.

Les évolutions apportées au secteur Les Grandes Terrasses - Déplacement du parking de co-voiturage

Point n°1 : Modification du plan de zonage – déplacement de l'emplacement réservé n° II et reclassement en zone agricole de divers terrains.

Afin de valoriser les espaces agricoles et de préserver le caractère naturel et paysager de la plaine agricole de Tourrettes, la commune souhaite déplacer l'emplacement réservé n°II à destination d'un parking de covoiturage. L'emplacement choisi est localisé au sein de la zone UF mitoyenne, qui se trouve davantage adaptée à l'implantation d'un parking de co-voiturage. De plus, et en cohérence avec cet objectif de protection et de valorisation des terres agricoles, l'ensemble des constructions situées au-dessus de l'actuel emplacement réservé sont reclassées en zone agricole.

En conséquence le plan de zonage est modifié pour :

- supprimer l'actuel ER n°II de la zone agricole,
- repositionner l'ER n°II sur la parcelle n° 545 située en zone UF,
- reclasser en zone agricole, les constructions situées au-dessus de l'actuel ER n°II en zone agricole.

Point n°2 : Modification de la liste des emplacements réservés pour tenir compte du déplacement de l'emplacement réservé n° II présenté au point n°1

Le déplacement de l'ER n°II pour le parking de co-voiturage de la zone agricole A vers la zone UF nécessite la réactualisation de la liste des emplacements réservés.

En conséquence la liste est modifiée pour :

- la modification de la superficie désignée pour l'emplacement réserve : 2 740 m² au lieu de 5 000 m².,
- reclasser en zone agricole, les constructions situées au-dessus de l'actuel ER n°II en zone agricole.

Les évolutions diverses apportées au règlement d'urbanisme dans son ensemble

Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme - Les dispositions générales - Article 18 – droit des sols appliqué aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La modification de cet article vise à préciser les règles d'urbanisme applicables aux équipements public ou d'intérêt collectif et celles dont ils peuvent s'affranchir. La création de ce nouvel article permet de regrouper au sein d'un même article des dispositions générales, les règles applicables à ce type de constructions et installations pour les supprimer des articles de chaque zone.

En conséquence, les dispositions générales du règlement d'urbanisme sont complétées par un nouvel article 18 précisant les règles d'urbanisme applicables aux équipements public ou d'intérêt collectif et celles dont ils peuvent s'affranchir

Point n°2 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites – Zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, UT, UZ, UCim, UV, IAU, A et N

La modification de cet article consiste à reformuler les interdictions en fonction de la prise en compte du risque afin de faciliter l'instruction des permis de construire et réduire les risques de recours liés à l'interprétation juridique.

En conséquence, pour prendre en compte le risque, le premier aliéna de l'article est supprimé et la rédaction du dernier est reformulé.

Point n°3 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 2 Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La modification de cet article consiste à reformuler les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en fonction de la prise en compte du risque mouvements de terrain et/ou du périmètre de protection du forage de Tassy II, afin de faciliter l'instruction des permis de construire et réduire les risques de recours liés à l'interprétation juridique.

En conséquence, le premier et le dernier aliénas de l'article sont supprimés et remplacés par une rédaction appropriée à la prise en compte du risque mouvements de terrain et/ou du périmètre de protection du forage de Tassy I.

Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La modification de cet article vise à affranchir de la règle des reculs par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En conséquence, la référence à ce type de constructions et installations (services publics ou d'intérêt collectif) est supprimée.

Point n°5 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La modification de cet article vise à affranchir de la règle des reculs par rapport aux limites séparatives, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En conséquence, la référence à ce type de constructions et installations (services publics ou d'intérêt collectif) est supprimée.

Point n°6 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 9 Emprise au sol

La modification de cet article vise à affranchir de la règle d'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En conséquence, la référence à ce type de constructions et installations (services publics ou d'intérêt collectif) est supprimée.

Point n°7 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 10 Hauteur des constructions

La modification de cet article vise à affranchir de la règle de hauteur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En conséquence, la référence à ce type de constructions et installations (services publics ou d'intérêt collectif) est supprimée.

Les évolutions diverses apportées au plan de zonage dans son ensemble

Point n°1 : Modification du plan de zonage pièce n°3a – Reclassement d'une partie de la zone UCc aux abords du village en zone naturelle « N »

La commune souhaite reclasser des terrains situés dans le prolongement du socle du village, en raison de leur sensibilité paysagère et plus particulièrement de leur caractère à dominante naturelle ainsi que de leur forte perception depuis le grand paysage.

En conséquence, les parcelles concernées, classées en zone UCc dans le PLU approuvé, sont intégrées à la zone naturelle du socle du village.

Point n°2 : Modification du plan de zonage pièce n°3b – Reclassement du secteur Ne du Jas de la Maure en zone naturelle « N »

La commune souhaite reclasser une petite partie des terrains situés au lieu-dit du Jas de la Maure destinés à la décharge et l'élimination de résidus urbain, afin de limiter l'expansion de ce type d'occupation du sol qui à terme pourrait remettre en cause l'équilibre naturelle et écologique de ce secteur sensible du point de vue environnemental.

En conséquence, les parcelles concernées, n°83 et 84, classées en zone Ne dans le PLU approuvé, sont intégrées à la zone naturelle.

L'évolution des pièces annexes – Instauration du Droit de Prémption

La commune, par délibération du Conseil Municipal a instauré le Droit de Prémption. La présente modification intègre ce Droit dans les pièces annexes du PLU.

En conséquence, les annexes sont complétées par la délibération du Conseil Municipal et par le plan indiquant les secteurs concernés par le Droit de Prémption.

L'évolution de la surface des zones

La modification de droit commun n°1 conduit à des modifications de surface de zone au profit de la zone naturelle. Ainsi, l'extension de la protection du socle vert du village entraîne la réduction de la zone UCc au profit de la zone naturelle N, pour une superficie de 1,07 hectares. De même, la prise en compte de l'étude hydraulique et plus particulièrement l'emprise inondable a conduit à la réduction de la zone UF au profit de la zone naturelle N pour une superficie de 1,17 hectares. Enfin, la suppression d'une partie du secteur Ne destinée à la décharge et l'élimination de résidus urbain sur le secteur du Jas de la Maure réduit de 1,86 hectares, la surface de ce secteur, au profit de la zone naturelle.

2.3. Récapitulatifs des documents modifiés

Le projet de PLU modifié comprend des évolutions sur les documents suivants :

- règlement d'urbanisme ;
- plans de zonage ;
- OAP de l'Hubac des Colles ;
- liste des emplacements réservés ;
- pièces annexes (ajout des pièces relatives au droit de prémption urbain).

Il est à souligner que le rapport de présentation ne fait pas l'objet d'évolution, ce qui n'est pas conforme aux dispositions prescrites par le code de l'urbanisme. En effet, ce dernier stipule par son article R151-5 que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan d'urbanisme est...modifié... ».

2.4 Prise en compte des contraintes supra-communales

Le respect des grands principes généraux

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME Selon ces articles : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de

leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ». « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.

LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-41 A L.153-44 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal. La présente modification de droit commun respecte ces articles du Code de l'urbanisme. Le respect des dispositions particulières

LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

La commune de Tourrettes s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fayence approuvé le 9 avril 2019. Les dispositions prises dans le cadre de la modification de droit commun sont compatibles avec les orientations du SCOT.

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions de la modification de droit commun du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune de Tourrettes.

LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

Les modifications apportées au PLU de la commune de Tourrettes respectent bien les risques naturels et contraintes énoncés dans les documents suivants :

- Le PEB
- Plan d'Exposition au Bruit ;
- Les risques sismiques : les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1990 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Le PER – Plan d'Exposition aux Risques approuvé le 29 novembre 1990 ;
- L'Atlas des Zones Inondables – AZI ;
- Le Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie ;
- L'évolutions du PLU par cette modification respectent les orientations générales du PGRI - Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du Bassin Rhône-Méditerranée, arrêté par le Préfet le 7 décembre 2015. La commune n'est pas concernée par un TRI – Territoire à Risque Important
- Les risques aléa retrait-gonflement des terrains argileux, figurant dans le porté à connaissance de l'Etat de 2008.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas et divers plans supra-communaux dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, la présente modification :

- s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;
- ne réduit aucune protection ;
- ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;
- ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Sont notamment concernés :

- le STRADDET, - le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, et les plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que :
- le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ;

- le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPDCI) du Var pour la période 2009-2015 approuvé le 28 décembre 2008 et sa déclinaison sur le Canton de Fayence « PIDAF » ;
- le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau, dont une version réactualisée a été remise en septembre 2012 ;
- Le Schéma Départemental des Déplacements, adopté le 12 décembre 2007 ;
- Les servitudes d'Utilité Publique.

2.5 Impacts du projet sur l'environnement

2.5.1. Avis de l'autorité environnementale

Selon l'article R.104-3 du code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- de leur élaboration ;
- de leur révision ;
- de leur modification :
 - a) lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
 - b) s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La commune a saisi l'autorité environnementale pour examen au cas par cas du projet de modification.

Après examen, l'autorité environnementale a considéré qu'au regard des éléments fournis par la commune, la modification du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement et a décidé de dispenser le projet de modification d'évaluation environnementale.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1. Cadre juridique

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure de modification de PLU est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants, et R123-1 et suivants.

Il est rappelé que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de la justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle.

3.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E21000007 / 83 du 12 février 2021 du tribunal administratif de Toulon, la présidente du tribunal désigne monsieur Olivier RICHÉ en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tourrettes.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de sa fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

3.3. Concertation préalable entre le commissaire enquêteur et la commune

La concertation entre le commissaire enquêteur et la commune de Tourrettes s'est faite le 26 février 2021 dans les conditions mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement qui précise : « l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté...et après concertation avec le commissaire enquêteur... ». Les modalités de l'enquête ont été mises au point : publicité, fixation des dates d'enquête, détermination du nombre, des dates et des lieux de permanences, conditions d'ouverture et de clôture d'enquête.

3.4. Modalités d'organisation de l'enquête

Par arrêté n° 006 du 01/03/2021 (cf. annexes) la commune a défini l'organisation de l'enquête.

L'enquête a débuté le lundi 22 mars 2021 et s'est terminée le samedi 24 avril 2021, soit une durée de 34 jours.

Le dossier de projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement paraphé et signé par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Tourrettes.

Les observations pouvaient être déposées, du lundi 22 mars à 9h00 au samedi 24 avril à 12h00 :

- sur le registre papier d'enquête ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Tourrettes ;
- à l'adresse mail enquetepublique@maire-tourrettes-83.fr.

En application de l'arrêté, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 4 permanences à la mairie :

- Lundi 22 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Samedi 3 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Lundi 12 avril 2021 de 14 h 00 à 17 h 00

- Samedi 24 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00

Ces permanences ont été organisées en fonction des jours et heures d'ouverture de la mairie. Deux permanences se sont tenues le lundi à destination des personnes qui travaillent le samedi, et deux permanences se sont tenues le samedi pour permettre aux personnes qui ne sont pas disponibles en semaine de rencontrer le commissaire enquêteur.

3.5. Information du public

3.5.1. Publicité par voie de presse

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, à l'initiative de la commune, la publicité a été faite le 5 mars 2021 dans des journaux locaux habilités à recevoir les annonces légales, à savoir :

- La Marseillaise
- Var Matin

Un rappel de la publicité a été fait dans ces mêmes journaux, respectivement le 24 mars et le 25 mars 2021.

Les avis ont été publiés en conformité avec les mentions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

3.5.2. Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cet effet le 5 mars 2021, soit plus de quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage du maire de Villevaudé joint en annexe.

Toutes les mesures réglementaires ont donc été prises pour assurer une bonne information du public.

3.5.3. Réunion publique

Compte tenu de l'absence de complexité du projet et de la clarté du dossier, il n'a pas été tenu de réunion publique.

3.6. Réunions et visites

- Réunion préalable du 26 février

La réunion s'est déroulée à la mairie de Tourrettes. Assistaient à cette réunion : le maire de la commune, la directrice générale des services, la personne en charge des affaires d'urbanisme, et le commissaire enquêteur.

Le maire de la commune a présenté le projet de modification du PLU, notamment les raisons de la modification et la liste des documents à modifier.

Dans un second temps, les conditions de déroulement et d'organisation pratique de l'enquête ont été établies par concertation entre les représentants de la commune et le commissaire enquêteur.

- Visite du 2 mars 2021

La visite de la commune a permis la reconnaissance de l'ensemble des zones faisant l'objet de modification du PLU.

- Réunion du 27 avril 2021

Cette réunion avait pour objet la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Elle a permis à la commune et au commissaire enquêteur d'échanger sur la prise en compte de certaines observations du public et contributions du commissaire enquêteur.

- Réunion du 25 mai 2021

Cette réunion avait pour objet la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

3.7. Locaux mis à disposition

Le dossier, le registre, ainsi que le poste informatique permettant l'accès au dossier dématérialisé étaient disposés à l'accueil de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour les permanences, le local mis à la disposition était assez spacieux pour accueillir 2 à 3 personnes dans le respect de la distanciation imposée par la Covid 19. Les tables mises en place permettaient le déploiement du dossier et des plans pour leur lecture. Dans le hall contigu des chaises permettaient au public de s'asseoir en attendant l'entretien avec le commissaire enquêteur.

Les locaux étaient faciles d'accès. Ils étaient aisément accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ainsi le dossier pouvait être librement consulté par le public.

3.8. Composition du dossier présenté à l'enquête

Le dossier physique mis à la disposition du public ainsi que le dossier dématérialisé comprenaient l'ensemble des éléments requis :

Un document principal concernant le projet, comprenant :

- La note de présentation ;
- Le règlement ;
- Les plans de zonage ;

- La liste des emplacements réservés ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Des pièces annexes ;
- Des pièces administratives.

Un document annexe comprenant des pièces administratives et des annexes, à savoir :

- Les délibérations municipales ;
- La réponse au cas par cas de la MRAe ;
- La liste des PPA consultées ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- Les textes qui régissent cette enquête publique ;
- Les certificats d'affichage de l'avis d'enquête ;
- Les preuves de publicité dans les journaux ;
- Les pièces relatives à la ZAC de Terre Blanche (avenant, plan d'aménagement de zone) ;
- Le plan de zonage du droit de préemption urbain.

Le registre d'enquête publique était disposé à côté du dossier physique.

Le dossier présenté était complet et lisible. Il permettait une bonne compréhension du projet.

3.9. Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a assuré ses 4 permanences dans le respect des dates et horaires prescrits par l'arrêté.

Lors de ces permanences, le commissaire a eu 7 visites durant lesquelles il a accompagné le public pour la lecture et l'exploitation du dossier et, le cas échéant, pour la formulation des observations.

3.10. Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

Le registre a été emporté par le commissaire-enquêteur le 24 avril 2021, lors de la fermeture de la mairie. Le commissaire enquêteur l'a clos et signé.

3.11. Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport

Le procès-verbal de dépouillement et d'analyse des observations a été transmis le 27 avril 2021 à l'occasion d'une réunion avec le maire, la directrice générale des services et la personne en charge de l'urbanisme de la commune.

La commune a transmis en retour son mémoire en réponse le 17 mai 2021.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis par mail et en main propre le 25 mai 2021.

4. Avis des personnes publiques associées (PPA)

32 personnes publiques associées (PPA) ont eu notification du dossier par courrier envoyé plus de 3 mois avant le début de l'enquête publique.

Il s'agit des entités suivantes :

- Préfecture du Var ;
- Sous-préfecture du Var ;
- AAPCA ;
- ARS PACA ;
- Centre régional de la propriété forestière ;
- Chambre d'agriculture du Var ;
- Chambre de commerce et de l'industrie ;
- Communauté de commune ;
- Conseil départemental ;
- Conseil régional PACA ;
- CRPF ;
- DDSIS ;
- DDTM ;
- DGAC Côte d'Azur ;
- DGF - service France Domaine ;
- Direction départementale de la cohésion sociale ;
- Direction régionale des affaires culturelles ;
- DREAL ;
- E2S ;
- INAO ;
- Maire de Bagnols-en-Forêt ;
- Maire de Callian ;
- Maire de Fayence ;
- Maire de Mons ;
- Maire de Saint-Paul-en-Forêt ;
- ONF A-Maritimes Var ;
- Parcs naturels régionaux ;
- Services de l'architecture et du patrimoine ;
- Syndicat mixte du vol à voile ;
- ADEFA.

4 PPA ont transmis en réponse un courrier. Il s'agit du département, de la commune de Callian, de l'ONF, et de la chambre d'agriculture.

Les réponses transmises formulent un avis favorable sans émettre de remarque majeure. La chambre d'agriculture notamment se félicite de la modification relative au déplacement du parking de covoiturage car elle permet d'accroître la surface agricole de la commune.

5. Analyse des observations du public

La présente enquête a permis au public de formuler 7 observations transmises via les moyens suivants :

- 4 observations ont été apposées sur le registre d'enquête publique ;
- 2 observations ont été transmises par courriers épistolaires ;
- 1 observation a été transmise par mail.

Les thématiques de ces observations sont :

- Évolution de la zone NE en zone N (1 observation de l'entreprise SAUR) ;
- Évolutions du secteur de la zone UZ- ZAC de Terre Blanche (1 observation) ;
- Création d'une trame d'espaces paysagers à conserver dans la zone IAU de l'Hubac des Colles (1 observation) ;
- Modifications d'autorisation d'occupations et d'utilisation des sols de la zone secteur d'activités UF (1 observation) ;
- Zone de droit de préemption (1 observation) ;
- Sans lien avec les objets du projet de modification du PLU (2 observations).

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a formulé 4 contributions, 3 se rattachant à des thématiques abordées par le public et une indépendante.

Evolution de la zone NE en zone N

- Observation de l'entreprise SAUR

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification en cours du PLU de la Commune de Tourrettes, nous vous transmettons par la présente une observation s'agissant des modifications apportées au règlement et plan de zonage de ce PLU.

L'une des modifications vise l'évolution de la zone Ne au sud de la commune en zone N.

Selon le règlement du PLU adopté en date du 9 juin 2020, les secteurs Ne correspondent à la station d'épuration, la déchetterie intercommunale, la plateforme de recyclage et de valorisation de matériaux inertes et les installations classées figurant au lieu-dit la Verrière Vielle, la décharge et l'élimination des résidus urbains (Jas de la Maure).

Il apparaît que les seules parcelles qui sont visées par l'évolution susmentionnée sont les parcelles H83 et H84 sur lesquelles, après avoir obtenu l'aval des services préfectoraux et des administrations intéressées ainsi que les autorisations nécessaires, SAUR a entamé des travaux de construction en février 2021 afin d'instaurer et d'exploiter une installation classée de compostage de boues. Pour rappel, selon le règlement du PLU de 2020, les secteurs Ne sont destinés à recevoir des plateformes de recyclage et de valorisation.

Or, l'exclusion de ces deux parcelles actuellement destinées à recevoir une activité de recyclage et de valorisation de déchets de la zone Ne, va à l'encontre de la cohérence du PLU qui dicte d'accueillir ces activités en zone Ne, et non en zone N. D'autant plus que cette modification ne concerne que les parcelles H83 et H84, les autres zones Ne sur le territoire de la commune n'étant pas modifiées.

- Observation du commissaire enquêteur

La commune souhaite reclasser les parcelles n°83 et 84 de zone Ne à zone N « afin de limiter l'expansion de ce type d'occupation du sol qui à terme pourrait remettre en cause l'équilibre naturel et écologique de ce secteur sensible du point de vue environnemental ».

- Je demande à la commune de préciser et détailler quels sont les risques liés au type d'occupation des parcelles n°83 et 84.
- Je demande à la commune de confirmer et justifier que le reclassement en zone N ne remet pas cause les autorisations d'activité antérieurement accordées et la réalisation des ouvrages liés à cette autorisation.

- Réponse de la commune

La commune est favorable au reclassement en zone Ne avec adaptation du règlement pour n'autoriser que les ICPE ayant fait l'objet d'un accord du Préfet à la date d'approbation de la présente modification.

Ajout de la disposition suivante dans le règlement d'urbanisme : Seules sont autorisées les occupations et utilisations nécessaires et indispensables aux activités, telles qu'elles ont été autorisées par l'arrêté préfectorale n°83-2020-00049/D1955 du 9 juin 2020 au titre des ICPE.

- Commentaire du commissaire enquêteur

La commune prend en compte l'observation de l'entreprise SAUR en décidant d'annuler le projet de reclassement de zone N en zone Ne. Les parcelles concernées sont donc maintenues en zone Ne, comme prévu à l'origine dans le PLU, et la cohérence entre l'occupation réelle et le classement de la zone est donc préservée. Le commissaire enquêteur souscrit à cet amendement du projet.

Évolutions du secteur de la zone UZ- ZAC de Terre Blanche

- Observation de M. Vangoude.

M. Vangoude se félicite de cette modification du PLU qui permet de valoriser le Château Bouge, d'augmenter l'attractivité commerciale du domaine du Golf et l'attractivité de la commune.

- Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que les évolutions proposées pour ce secteur conjuguent de manière heureuse les intérêts commerciaux du domaine du Golf avec les impératifs de la commune en termes de préservation du patrimoine et du

paysage et de développement économique tels qu'énoncés pour le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) dans les orientations n°1 et n°2 ci-dessous :

« Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux :

- Assurer un développement urbain maîtrisé et durable*
- Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables, porteurs de l'identité communale ».*

« Conforter le rôle économique et social communal

- Renforcer le dynamisme du secteur commercial ... »*

Création d'une trame d'espaces paysagers à conserver dans la zone IAU de l'Hubac des Colles

- Observation de M. Scarantino Sébastien, VILLA ROSA 1014 chemin des Crouis.

M. Scarantino s'étonne du traitement particulier qui lui est réservé sur sa parcelle (création d'une zone verte) alors que les autres parcelles de nature identique (domaine Grande Bastide) ne sont pas touchées. Il juge que la modification lui est préjudiciable, il s'y oppose, et demande que, par souci d'équité, le même traitement soit appliqué aux autres propriétaires de la zone IAU.

- *Réponse de la commune*

L'ensemble de la zone IUA a été revu dans le cadre de la modification du PLU, afin de préciser d'avantage les dispositions en faveur du maintien et de la valorisation du cadre de vie ainsi que prendre en compte les enjeux environnementaux, notamment prendre en compte les échanges avec le réservoir de biodiversité situé en limite de la zone IAU. Cette demande ne sera donc pas prise en compte au regard des objectifs de préservation de la biodiversité poursuivis par la commune visant à renforcer les protections environnementales.

- *Commentaire du commissaire enquêteur*

La commune apporte des réponses satisfaisantes à tous les points abordés dans l'observation :

- sur le sujet du « traitement particulier », la commune rappelle que la modification concerne l'ensemble de la zone et pas la seule parcelle de M. Scarantino. En conséquence, il ne peut être question de traitement inéquitable.*
- sur le sujet du caractère « préjudiciable » de la modification, la commune fait valoir que l'intérêt collectif doit prévaloir sur les intérêts individuels au nom des objectifs poursuivis de valorisation du cadre de vie et de préservation de la biodiversité.*

Le commissaire enquêteur souscrit à la poursuite de ces objectifs d'intérêt collectif d'autant plus qu'ils sont l'application des orientations du PADD, à savoir :

« Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

- Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

- Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables, porteurs de l'identité communale »

« Orientation n°4 : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire

- Protéger et assurer le maintien des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique

- Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques »

Modifications d'autorisation d'occupations et d'utilisation des sols de la zone UF (secteur d'activités)

- Observation de M. Stéphane Leluin

Par la présente je souhaite attirer votre attention sur les logements en zone artisanale. Bien que la mairie de TOURRETTES ait déjà réduit les logements de fonction de 70 à 50 m², il me semble souhaitable, afin de lutter contre les marchands de sommeil et les abus de personnes, que le maire aille plus loin et qu'il les interdise totalement.

Cela suscite également des contentieux entre les entreprises et les particuliers.

Ces zones artisanales deviennent des zones de non droit et favorise les écarts entre les différentes couches de la population. Les zones artisanales étant moins chères à l'achat.

- Observations du commissaire enquêteur

Le projet de modification du PLU indique que « la commune a constaté le détournement de ces logements de fonction ... pour l'accueil de grande famille, et ce dans des conditions parfois précaires... » et propose de « réduire la superficie des logements de fonction à 50 m². »

Je comprends que, dans ce cas, il est fait un usage du logement conforme en termes d'éligibilité à la proximité fonctionnelle (logement/activité). « L'usage de ces logements » en tant que logement de fonction est donc bien respectée. Il n'y a pas de détournement fonctionnel d'usage mais plutôt un usage inapproprié et dans des conditions précaires en raison de la suroccupation de ces logements.

Cela m'amène à faire les observations suivantes :

- Y a-t-il un caractère illégal à la suroccupation ? Si oui, quels sont les textes juridiques l'interdisant et quels sont les moyens de la commune pour la constater, voire l'interdire ?

- Je m'interroge aussi sur l'efficacité de la réduction de la surface des logements de 70 m² à 50 m² pour combattre la suroccupation, car même un 2 pièces peut être suroccupé. L'objectif de la commune n'est-il pas plutôt de réduire l'effectif de la population habitant dans ce secteur en raison des nuisances potentielles liées aux activités, voire en raison d'autres problèmes ?

- En outre, la réduction de la surface des habitations aura pour conséquence de restreindre l'accès aux logements de fonction aux seuls salariés dont les familles sont peu nombreuses. Cela peut interroger par rapport à l'équité d'accès des salariés à ces logements. Cela peut par ailleurs imposer des contraintes de gestion RH aux entreprises mettant à disposition des logements de fonction. Je demande donc à la commune d'exposer plus en détail ses arguments pour cette mesure.

Le projet de modification indique par ailleurs que « la commune a constaté le détournement de ces logements de fonction pour la création de maisons d'habitation non liées à une activité économique » et propose de « faire référence aux seuls logements de fonction dont il existe une définition juridique ».

- La commune s'appuie sur la définition juridique du logement de fonction pour modifier le règlement. Quelle est la référence du texte juridique auquel il est fait allusion ?

- La commune souhaite éviter les détournements d'usage des logements de fonction. Mais, au-delà des règles écrites dans le PLU, la commune a-t-elle les moyens de vérifier au moment du permis de construire l'opportunité du besoin en logement de fonction eu égard à la nature de l'activité de l'entreprise, a-t-elle les moyens de vérifier que les locataires ou usagers des logements de fonction sont réellement des salariés de l'entreprise en charge du fonctionnement de l'activité ? Et enfin, comment éviter que les logements de fonction ne deviennent des logements d'habitation « simples » lors de la cessation des activités liées (fin d'activité, faillite...) ?

- Enfin, je m'interroge sur la réalité d'un besoin à caractère impérieux de proximité fonctionnelle logement/activité, même en limitant les critères au « fonctionnement » comme proposé dans la modification.

Il me semble que, de manière générale, pour les activités diurnes au moins, les locaux indispensables au fonctionnement des activités sont des bureaux et non pas des logements.

• Réponse de la commune

La possibilité des créer des logements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone est supprimée.

Cette décision se justifie au regard de la nécessité de préserver la destination de la zone d'activité au profit de l'installation de nouvelles activités économiques.

Le logement de fonction n'est pas un dû, il est régi par le code du travail et non pas par le code de l'urbanisme.

• Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souscrit à l'argument et à la décision énoncés ci-dessus par la commune. Il ajoute que la promiscuité d'activités économiques et artisanales et d'habitations n'est pas de nature à créer des conditions d'une vie

calmes et d'un climat social apaisé, ce qui renforce selon lui l'amendement proposé par la commune.

Zone de droit de préemption

- Observation apposée par Mme RICCI Annick au nom de Mme BOUTIN Maria (sans fournir de document attestant du mandat)

Demande que les parcelles n°909, 912, 913, 1002 et 309 soient sorties de la zone de préemption urbain car elle s'inquiète de la valeur de rachat en cas de vente.

- *Réponse de la commune*

Sans objet, le périmètre du droit de préemption n'a aucun lien avec la procédure de modification et constitue un acte indépendant.

Le droit de préemption permet à une commune d'acquérir en priorité un terrain ou un bien immobilier lorsque celui-ci est en vente. La commune est autorisée à faire usage de son droit de préemption sous certaines conditions. Le critère principal est l'intérêt général qui conditionne le projet de rachat en vertu de l'article L 300.1 du Code de l'Urbanisme.

Ici, il s'agit de l'aménagement de la voie verte d'intérêt intercommunal et départemental.

Le droit de préemption s'exerce au regard de la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 202.

Délibération n° 2020-09-29/005

- Observation du commissaire enquêteur

Le dossier indique que « la commune, par délibération du conseil municipal a instauré le droit de préemption », et que « la présente modification intègre ce droit dans les pièces annexes du PLU ».

Quelles sont les raisons qui motivent l'instauration du droit de préemption selon le zonage indiqué dans le projet ? Ne serait-il pas souhaitable de les porter clairement à la connaissance du public, comme cela a été fait pour les autres modifications ?

- *Réponse de la commune*

Sans objet, le périmètre du droit de préemption n'a aucun lien avec la procédure de modification et constitue un acte indépendant.

Le Droit de Préemption Urbain « DPU » a été instauré par le Conseil Municipal en date du 29 septembre 2020. Délibération n° 2020-09-29/005 qui a fait l'objet d'un affichage conformément au code des collectivités territoriales.

Le DPU figure en annexe du PLU – délibération et plan.

Pour information :

C'est uniquement le plan qui évolue, pour faire suite aux observations des services de l'Etat, observations prises en compte sur un plan rédactionnel mais pas au niveau de la cartographie, la présente modification permet donc de mettre en adéquation la cartographie ».

- *Commentaire du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur prend acte de ce fait.

Il estime toutefois souhaitable d'inscrire dans la note de présentation les éléments réglementaires justifiant le fait que l'instauration ne fait pas l'objet d'une procédure d'enquête mais peut être décidée par délibération municipale.

Modification du règlement concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- *Observation du commissaire enquêteur*

Les dispositions applicables à ces infrastructures ne semblent pas imposer la moindre contrainte concernant leur aspect extérieur car il est indiqué que « l'architecture est libre ». Cela signifie-t-il que tout est permis, ou bien existe-t-il dans le PLU, ou d'autres documents de niveau supérieur, des éléments qui permettent de cadrer l'inventivité, voire l'audace, architecturale ?

- *Réponse de la commune*

Le PLU est modifié en ce sens.

Il est ajouté à l'article 18 des dispositions générales du règlement que les équipements collectifs d'intérêt public sont soumis à des dispositions d'ordre général en matière d'aspect extérieur :

- *Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*
- *Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes.*
- *Une architecture contemporaine peut toutefois être autorisée, sous réserve de la réalisation d'études particulières d'insertion dans le site.*
- *Les murs d'enrochement de type cyclopéen sont interdits.*

- *Commentaire du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur souscrit à cet amendement du projet.

Thèmes sans lien avec les objets de modification du PLU

Observation de M. et Mme Taxil : demande d'ouverture à l'urbanisation de 2 parcelles

Dans le cadre de la révision de votre PLU, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir ouvrir à l'urbanisation les parcelles cadastrées L 530 ou L 539 en prolongement du lotissement existant, afin de pouvoir construire pour mes enfants, selon le plan joint.

Les constructions seront implantées à proximité des constructions existantes du fait que les réseaux sont situés sur le chemin qui dessert ma propriété soit le EU, EP, EDF.

J'ai un droit de passage sur les parcelles L702, L717 et L723 où se situe l'aire de retournement.

Observation de Mme RICCI Annick au nom de Mme BOUTIN Maria (sans fournir de document attestant du mandat)

Demande la confirmation que le projet de création d'une piste piétonne passe au Sud de la RD 562 et non sur les parcelles 263 et 995

- *Réponse de la commune*

Ces demandes ne relèvent pas des objets de la procédure de modification.

le 25 mai 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. RICHÉ', with a long horizontal stroke extending to the right.

Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur

Partie II : conclusions et avis motivé

Préambule

Je rappelle que la présente enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tourrettes (83) arrêté le 17 novembre 2020 par délibération du conseil municipal.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 9 juin 2018. La procédure de modification a été prescrite par délibérations du conseil municipal en dates du 30 juin 2020 et du 29 septembre 2020.

La commune de Tourrettes s'étend sur une superficie de 3419 hectares pour une population de 2 845 habitants en 2014. Elle est située à l'est du département du Var à équidistance des villes de Draguignan et Grasse (Alpes-Maritimes).

En termes de physionomie, la commune de Tourrettes se distingue par sa forme étendue du nord au sud et se caractérise, en partant du nord, par :

- son village perché dont le centre ancien est inscrit au patrimoine historique, et des espaces forestiers importants contigus à l'est du village perché,
- sa plaine agricole comprenant également des zones urbaines en discontinuité, ainsi que des zones artisanales et commerciales,
- le pôle touristique que constitue le golf de Terre Blanche,
- et, à nouveau, une grande surface de forêts dans sa partie la plus au sud.

La part importante de forêts, plus d'un quart du territoire, participent à la qualité du cadre de vie de Tourrettes mais engendre un risque important d'incendie durant les étés qui sont chauds et secs. La commune a déjà connu plusieurs incendies dans les espaces forestiers situés au sud de la plaine agricole.

Tourrettes fait partie de la communauté de commune du pays de Fayence créée par arrêté du 21 août 2006 et son plan local d'urbanisme s'inscrit en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Fayence. Tourrettes se situe entre les deux communes les plus développées du Canton de Fayence : Fayence et Montauroux. Ses communes limitrophes sont : Callian, Bagnols-en-Forêt, Saint-Paul-en-Forêt, Fayence et Mons.

La modification n°1 du PLU de Tourrettes pour objets :

- la prise en compte de la protection des personnes en classant en zone N certaines zones compte tenu du risque d'inondation ;
- la prise en compte des futurs projets de partenaires communaux notamment la réhabilitation du château BOUGE ;
- la prise en compte de projets d'intérêt général dans la rédaction du règlement,
- l'évolution du règlement de la zone UF,
- l'évolution de la zone IAU,
- la rectification d'erreurs matérielles décelées dans le règlement (notamment la ZAC Terre Blanche...etc.),
- le déplacement d'un parking de co-voiturage inscrit dans le PLU,
- le reclassement en zone N d'une zone actuellement constructible, au niveau du village,
- l'évolution de la zone Ne au sud de la commune en N.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 mars 2021 au samedi 24 avril 2021 inclus. Durant cette période, quatre permanences ont été assurées. L'enquête a suscité une relativement faible participation du public avec au total 7 observations.

Mes conclusions

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes :

Le projet de modification de PLU soumis à l'enquête publique :

Le choix de la procédure de modification pour faire évoluer le PLU de la commune est conforme au code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-41 à L.153-44.

Tous *les objets de modification* me semblent justifiés et cohérents avec les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que cohérents avec les contraintes supra-communales.

Toutes *les solutions* me semblent adaptées aux objectifs, s'il est pris en compte les *amendements* proposés par la commune dans le cadre de son mémoire en réponse.

- *La prise en compte de la sécurité des biens et des personnes par rapport au risque d'inondation* est impérieuse compte tenu des aléas climatiques de plus en plus fréquents dans la région.
- *Les évolutions de la ZAC de Terre Blanche, notamment la réhabilitation du château Bouge* permettra de valoriser un édifice qui représente un point singulier intéressant du paysage de la commune.
Par ailleurs, *l'accroissement des capacités fonctionnelles du domaine du golf, notamment la création d'un centre de formation et de salles de conférences*, est de nature à dynamiser l'économie locale. Il est à souligner avec satisfaction que l'augmentation de surface construite qu'engendre cette opération est sans impact sur le paysage car les surfaces sont créées en sous-sol.
- *Les dérogations faites au règlement pour des projets d'intérêt général* visent à insérer dans le vieux village, zone de centralité urbaine, des infrastructures collectives dont les capacités et caractéristiques dimensionnelles plus importantes ne peuvent s'accommoder des règles communes imposées aux bâtiments d'habitation. Cette mesure me indispensable pour implanter ces ouvrages collectifs dans le centre urbain.
Cependant, les dispositions applicables à ces infrastructures n'imposent aucune contrainte quant à l'aspect extérieur, car il est indiqué que « l'architecture est libre ». Il me semble donc nécessaire, pour préserver l'aspect du vieux village, d'intégrer au projet de modification des dispositions permettant de cadrer l'inventivité, voire l'audace, architecturale. La commune a proposé dans le cadre de son mémoire en réponse un *amendement* du projet répondant à cette nécessité.
- *L'évolution du règlement de la zone UF vise à limiter strictement l'usage de cette zone aux types d'occupation de destination (activité économique)*. En effet, la commune a fait

le constat d'un détournement d'usage de cette zone UF qui a vocation à accueillir des infrastructures liées à la fonction économique et, par dérogation exceptionnelle, les logements de fonction d'acteurs de ce secteur économique.

L'objectif de cette évolution me semble justifié, cependant les solutions proposées ne me semblent pas de nature à traiter « strictement » le problème constaté. En effet, le rappel de la définition juridique des logements de fonction et la réduction de leur surface à 50 m², n'empêchera une occupation illégale, que la commune ne semble pas être en mesure de contrôler. De plus, la réduction de la surface autorisée conduit à un traitement inéquitable car il restreint la possibilité de logement de fonction aux seules familles de taille réduite.

En outre, il me semble qu'en général les locaux indispensables au fonctionnement des activités sont des bureaux et non pas des logements.

Dans le cadre de son mémoire en réponse, la commune a proposé un *amendement* visant à supprimer la possibilité de créer des logements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Elle a justifié cette décision au regard de la nécessité de préserver la destination de la zone d'activité au profit de l'installation de nouvelles activités économiques.

Je souscris à cet amendement, d'autant plus que je considère que la promiscuité d'activités économiques et artisanales et d'habitations n'est pas de nature à créer les conditions d'une vie calme et d'un climat social apaisé.

- *L'évolution en zone N de la zone NE du Jas de la Maure au sud de la commune* répond à un louable objectif de sécurité des biens et des personnes visant à limiter le développement d'activités jugées à risque d'incendie. Toutefois, elle a pour conséquence d'introduire une incohérence entre le classement de la zone et son occupation réelle. En réponse à une observation formulée par une entreprise située sur ce secteur, la commune a finalement proposé un *amendement* de son projet annulant le reclassement en zone N et proposant une autre clause de limitation. Je souscris à cet amendement qui devra être pris en compte dans le document final.
- *L'évolution du règlement de la zone IAU de l'Hubac des Colles* permet la préservation de la biodiversité et une meilleure intégration paysagère par une transition plus progressive avec les espaces naturels voisins et par la préservation des espaces verts. Cette évolution est d'intérêt général et est conforme aux objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).
- *La rectification d'erreurs matérielles* permet de rétablir la cohérence des données de ce document d'urbanisme. C'est une nécessité.
- *Le déplacement du parking de covoiturage* est positif car il permet la préservation et la valorisation d'espaces agricoles.
- *La modification d'une zone actuellement constructible en zone N, au niveau du village*, est en parfaite cohérence avec les lignes directrices du PADD. Elle permet de préserver le caractère naturel du village qui a une forte perception depuis les points de vue lointains.

Les évolutions projetées des différents documents sont bien de nature à atteindre les objectifs visés et il faudra intégrer les motifs des changements dans le rapport de présentation du PLU pour donner au lecteur la vision du choix des règles et de leurs justifications.

Le dossier d'enquête publique :

Le dossier élaboré pour la consultation du public présentait le projet de modification de manière claire et complète. La notice de présentation permettait de connaître les objectifs, le contenu du projet. Les éléments du PLU pour lesquels des évolutions sont envisagées (règlement, orientations d'aménagement et de programmation, plans de zonage, liste des emplacements réservés, pièces annexes) étaient présentés, et les modifications envisagées étaient exposées de manière claire et lisible.

Cependant, il est à souligner que le rapport de présentation du PLU ne fait pas l'objet d'évolution et cela n'est pas conforme aux dispositions prescrites par le code de l'urbanisme. En effet, ce dernier stipule par son article R151-5 que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan d'urbanisme est...modifié... ».

Il sera donc demandé d'apporter au rapport de présentation du PLU le complément exposant les motifs des changements apportés.

Ce manque n'entache cependant pas la facilité d'accès du dossier d'enquête qui est globalement de nature à apporter au public les informations nécessaires.

Un seul point nécessiterait de mon point de vue un complément d'information, c'est le sujet du droit de préemption pour lequel je recommande d'intégrer dans la note de présentation les explications réglementaires justifiant que l'instauration de ce droit de préemption n'est pas soumise à l'enquête publique.

Le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, de manière réglementaire, et conformément aux modalités de l'arrêté municipal. Les mesures de publicité, par voie d'insertion dans la presse et d'affichage, ont été régulièrement accomplies.

Les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Les échanges entre le commissaire enquêteur et les services municipaux, avec en particulier une réunion de présentation et une visite de la commune avant le démarrage de l'enquête et une réunion lors de la remise du procès-verbal des observations, ont permis un échange productif.

Les avis des personnes publiques associées :

Le dossier n'a pas fait l'objet d'avis ni de remarque défavorable de la part des personnes publiques associées.

Les observations du public et les réponses de la commune :

La participation du public a été relativement faible, se limitant à 7 observations.

Les mesures de publicité de l'enquête ont pourtant été effectuées dans les délais prescrits. Ce n'est donc pas un défaut de publicité qui peut expliquer ce niveau de participation, qu'il est difficile de commenter ; tout au plus peut-on considérer que le projet de modification n'a pas suscité d'opposition marquée. Cela semble être le résultat du travail préalable de contact avec les riverains que la commune déclare avoir effectué en amont du projet.

Les observations ont fait l'objet de réponses satisfaisantes de la commune tant par la nature des arguments apportés que par les amendements proposés.

En conclusion, et compte tenu des considérations qui précèdent, j'émet sur ce projet de modification n°1 du PLU de la commune de Tourrettes un

AVIS FAVORABLE

sous réserve

de la prise en compte dans le projet des amendements proposés par la commune dans son mémoire en réponse concernant :

- *les dérogations faites au règlement, pour des projets d'intérêt général ;*
- *l'évolution du règlement de la zone UF ;*
- *l'évolution en zone N de la zone NE du Jas de la Maure au sud de la commune ;*

de l'ajout au rapport de présentation du PLU de l'exposé des motifs des changements apportés.

le 25 mai 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large 'O' followed by a stylized 'R' and a long horizontal stroke.

Olivier RICHE
Commissaire enquêteur

Partie III : Annexes

SOMMAIRE

Annexe 1: arrêté d'ouverture d'enquête

Annexe 2 : parutions dans la presse d'annonces légales

Annexe 3: certificat d'affichage

Annexe 4 : procès-verbal des observations

Annexe 5 : mémoire en réponse de la commune

Annexe 6 : Avis des PPA

Annexe 1: arrêté d'ouverture d'enquête



**Arrêté du Maire
N° 2021. 006**

Arrêté de mise à l'enquête publique du PLU

Le Maire de la commune de Tourrettes :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19, et R123-1 à R123-27 ;
Vu les délibérations n° 2020-06-30/012 du 30/06/2020 et n° 2020-09-29/006A du 29/09/2020 informant du lancement de la procédure ;
Vu l'arrêté n° 2020-011 du 17/11/2020 prescrivant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme ;
Vu l'avis des personnes publiques consultées en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme ;
Vu l'ordonnance n° E21000007/83 en date du 11 février 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Olivier RICHÉ en qualité de commissaire enquêteur ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Tourrettes du lundi 22 mars 2021 au samedi 24 avril 2021 inclus soit pendant 34 jours.

Ce projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

Cette modification a pour objet :

- La prise en compte de la protection des personnes, en classant en zone N certaines zones, compte tenu du risque d'inondation,
- La prise en compte des futurs projets de partenaires communaux notamment la réhabilitation du château BOUGE,
- La prise en compte de projets d'intérêt général, dans la rédaction du règlement,
- L'évolution du règlement de la zone UF et de la zone 1AU,
- La rectification d'erreurs matérielles décelées dans le règlement (notamment la ZAC Terre Blanche...etc)
- La prise en compte de la création d'un parking de co-voiturage inscrit dans le PLU mais pas sur la parcelle concernée, ledit parking est prévu sur la parcelle F 545,
- La réduction d'une zone UF et sa modification en zone A,
- La modification d'une zone actuellement constructible en zone N, au niveau du village,
- L'évolution de la zone Ne au sud de la commune en N.

Article 2 :

La personne responsable de la modification du PLU est la commune représentée par son maire, Monsieur Camille BOUGE et dont le siège administratif est situé à la mairie de Tourrettes, Place de la Mairie, Tourrettes 83440. Madame Oona ROUANE, Directrice Générale des Services, est en charge du dossier.

Article 3 :

Monsieur Olivier RICHÉ a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, ordonnance n° E21000007/83.

Article 4 :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique papier sera déposé en mairie de Tourrettes, Place de la Mairie, où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture (du lundi au vendredi de 9 h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00).

Article 5 :

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur le (s) registre (s) papier ouvert (s) à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public en mairie de Tourrettes pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- Par courrier postal à partir du 22 mars à 9h00 et avant le 24 avril à 12h00 à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie de Tourrettes,
- Par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique@mairie-tourrettes-83.fr à partir du 22 mars à 9h00 et avant le 24 avril à 12h00. Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site : www.mairie-tourrettes-83.fr pendant toute la durée de l'enquête.

Article 6 :

M. le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

- Lundi 22 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Samedi 3 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Lundi 12 avril 2021 de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 24 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00

Article 7 :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification,
- Les avis des personnes publiques consultées,
- La décision de l'autorité environnementale,
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation,

Article 8 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorable au projet du PLU.

Il transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Article 9 :

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au président du Tribunal Administratif de Toulon.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public, à la mairie de Tourrettes et à la préfecture pendant un an à compter de la clôture de l'enquête conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables en ligne à l'adresse suivante : www.mairie-tourrettes-83.fr.

A cet effet, le maire adresse une copie du dossier au préfet pour assurer cette mise à disposition du public.

Article 10 :

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la modification n°1 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

Article 11 :

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires en application de l'article L. 123-10 du code de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 01/03/2021

Reçu en préfecture le 01/03/2021

Affiché le 01/03/2021

ID : 063-218301380-20210301-2021006-AR

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site de la commune de Tourrettes à l'adresse www.mairie-tourrettes-83.fr et affiché en mairie de Tourrettes 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

Un avis sera également porté à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (Var Matin et La Marseillaise) 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cet avis d'enquête sera affiché, 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête pour être lisible des voies publiques dans les différents quartiers de la commune de Tourrettes. Il fera également l'objet d'un affichage électronique sur le site Internet.

Une copie des avis publiés par la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion ainsi que des photographies des affiches.

Article 12 :

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- Au préfet
- Au commissaire enquêteur



Fait à Tourrettes, le 01/03/2021

Le Maire,

Camille BOUGE.

Annexe 2: parutions dans la presse d'annonces légales

PROVENCE

Toulon rénove, tout en protégeant les martinets

PROTECTION

La rénovation du quartier de Montety à Toulon se fait dans le respect de l'habitat des martinets, oiseaux migrateurs protégés.

Les travaux vont bon train dans le quartier de Montety. L'ancienne cité laissera bientôt la place à un nouveau lieu de vie avec une résidence hôtelière nouvelle génération, annonce la Ville de Toulon, dans un communiqué. La rénovation de ce quartier historique de la ville, ancienne cité ouvrière située non loin de la gare, avance visiblement à son rythme.

Mais surtout, elle se fait dans le respect de la cause animale et en protégeant une espèce menacée bien connue des Toulonnais : le martin.

Le groupe Édouard Denis, en charge de l'aménagement dudit quartier « a tenu compte des prescriptions de la Ville et de la LPO [Ligue pour la protection des oiseaux, Ndrl] en matière de protection des martinets, une espèce protégée dont la population a chuté de 47 % en 10 ans », explique la mairie. Rappelons que la relation entre les martinets et le quartier Montety remonte à loin : plus d'une centaine de nids de martinets noirs avaient été recensés en 2016 par la LPO, mais aussi des martinets pâles. Ces oiseaux, ressemblant fortement aux hirondelles mais n'appartenant pas à la même famille, ont la particularité de se nourrir uniquement lors de leurs vols. Et de se poser que rarement, notamment lors des périodes de reproduction pour élever les petits. Les besoins de ces oiseaux migrateurs en termes d'habitats sont donc peu contraignants.

Mais ils nécessitent un soin particulier : « Afin d'éviter la destruction des immeubles, des nichoirs artificiels ont été installés



Une installation de nids artificiels pour les martinets dans le quartier de Montety à Toulon. PHOTO: VILLE DE TOULON

sur les façades des bâtiments non concernés par la démolition pour offrir aux oiseaux des « gîtes » de remplacement, conformément aux accords passés avec la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) », développe la mairie de Toulon. Une opération déjà réalisée pour le quartier de la Connaissance et de la Créativité de Chalucet où 92 nichoirs « définitifs » avaient été installés.

Des dispositifs sonores et plus de 70 nichoirs

C'est donc toute une logistique qui se met en place pour protéger les volatiles. Lesquels sont actuellement en Afrique du Nord, du fait de leurs migrations. Ils devraient revenir à Toulon au printemps.

« Des dispositifs sonores imitant les cris de leurs congénères ont été mis en place pour les attirer vers ces gîtes installés tout spécialement pour eux », relate le communiqué

de la Ville. Avant de se féliciter : « Depuis ces dernières années, échantillons ont par ailleurs été conduits à Toulon en menant des opérations d'intégration de nichoirs à martinets ».

De quoi faire le bonheur de la LPO, cheville ouvrière de ces actions, de par sa mobilisation importante pour protéger les martinets : « À cette échelle, ce type d'opérations est totalement novateur en France, mais utilisé avec succès en Suisse, en Italie, en Belgique... », explique l'association sur son site en juillet dernier. Elle reste attentive et suit de près l'évolution du dossier.

Enfin, la Ville de Toulon conclut : « Lorsque les travaux seront terminés, les oiseaux se verront proposer 70 nichoirs définitifs en béton de bois (mélange de ciment et de sciure), imperméables, imputrescibles. » Reste à savoir si les martinets s'approprieront bien ces habitats.

Amateur Bagué

VAR

Des sorties pour apprendre à préserver la tortue d'Hermann

Parmi les sorties pédagogiques gratuites ouvertes par le Département dans la Réserve naturelle nationale de la plaine des Maures, celle du 17 mars permettra aux participants d'en savoir plus sur la tortue d'Hermann et d'apprendre comment mieux les protéger, de quoi contribuer à la préservation du site et sensibiliser les publics sur la riche biodiversité qui le compose.

Pour mémoire, la tortue d'Hermann est aujourd'hui l'une des espèces les plus menacées du monde, au même titre que l'ours blanc, le gorille, le panda ou encore le tigre. Et la Réserve naturelle nationale de la plaine des Maures est l'un de ses derniers foyers dans le monde. Il est donc urgent d'apprendre à la reconnaître sans la toucher, savoir ce dont elle se nourrit et quels sont les dangers qui la menacent.

Cette visite animée par un des gardes de la réserve permettra certainement de venir grossir les rangs des amoureux et défenseurs de ce chelonien. Pour y participer, il faut s'inscrire à : rnn.plainedesmaures@var.fr.

ANNONCES OFFICIELLES

REGLÉES À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Var

toulonpub@lamarseillaise.fr



COMMUNE DE TOURRETTES - 83440

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la modification n°1 du PLU

Par arrêté n° 2021-006 du 1er mars 2021 le maire de la commune de Tourrettes a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tourrettes. La personne responsable de l'élaboration du PLU est la commune de Tourrettes représentée par son maire, Monsieur Cédric BOUJOL et dont le siège administratif est situé à la mairie de Tourrettes (Place de la mairie - Tourrettes 83440).

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur. A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné Monsieur Olivier THOIRY en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera en mairie de Tourrettes, place de la mairie, Tourrettes 83440, du lundi 22 mars 2021 au samedi 24 avril 2021 inclus, soit pendant 34 jours. Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site www.mairie-tourrettes.fr, en mairie de Tourrettes aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le portail informatique aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et envisager éventuellement ses observations, suggestions et contre-propositions :

- Soit sur le registre d'enquête,
 - Soit les adresser, avec la mention : Objet : PLU, par courrier postal à : Mairie de Tourrettes, à l'attention de Monsieur Olivier THOIRY, commissaire enquêteur, place de la mairie, Tourrettes 83440 ou par courrier électronique à enquete@tourrettes.fr.
- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition des personnes souhaitant faire des observations écrites ou orales en mairie de Tourrettes (place de la mairie, 83440 TOURRETTES), les jours suivants :
- Lundi 22 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
 - Samedi 3 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
 - Lundi 12 avril 2021 de 14 h 00 à 17 h 00
 - Samedi 24 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le dossier relatif à l'enquête publique comprend :
- Le projet du PLU arrêté,
 - Les avis émis sur le projet du PLU,
 - La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges et le présent projet ne contient pas de rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou d'un dossier comportant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête. En revanche, l'autorité environnementale a été saisie et a conclu à la non-soumission du projet aux obligations d'une évaluation environnementale. L'avis est contenu dans le dossier d'enquête et peut être consulté selon les modalités définies ci-dessus.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Tourrettes et à la préfecture du Var aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Dès la publication de l'avis, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses élus, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

Le Maire,
Cédric BOUJOL

TOULON. Denise Déprez, déjà centenaire et vaccinée

Il y a quelques jours à peine, Denise Déprez se voyait remettre par Dominique Andreotti, adjointe au maire de Toulon et vice-présidente du centre d'action sociale, la médaille de la ville et un bouquet de fleurs à l'occasion de son centième anniversaire. Elle est revenue ce jeudi sur le devant de la scène à l'occasion de l'injection de sa première dose de vaccin anti-Covid. Ancien médecin scolaire, la grande dame a exercé pendant une trentaine d'années auprès des petits Toulonnais, notamment ceux de l'école Dutasta.

TJ. msc/mc



Annonces

LOTO Résultats du tirage du mercredi 23 mars 2021

9 22 28 37 38 — **10**

1 4 43 45 47

4 000 000 €

Jouer comporte des risques : endettement, emprunt...
APPELÉ LE 30 30 10 10 10 (appel non garanti)

EUROMILLIONS Résultats du tirage du mardi 23 mars 2021

2 26 29 36 49 ★★

11 500 000 €

Jouer comporte des risques : endettement, emprunt...
APPELÉ LE 30 30 10 10 10 (appel non garanti)

KENO Résultats des tirages du mercredi 24 mars 2021

Tirage du midi

4 10 13 18 21 24 25 26 29 34

47 44 47 49 50 51 54 57 62 64

x 2

3 557 343

Tirage du soir

1 3 6 13 14 17 20 24 26 27

30 33 38 42 46 52 54 55 64 66

x 2

5 393 200

Jouer comporte des risques : endettement, emprunt...
APPELÉ LE 30 30 10 10 10 (appel non garanti)

var-matin UN JOURNAL OFFICIEL INDÉPENDANT POUR VOS ANNONCES LÉGALES

VIE DES SOCIÉTÉS **MANCHÉS PUBLICS**

AVIS ADMINISTRATIFS

Tel. 04 93 18 71 49 - legales@var-matin.fr

Annonces légales

var-matin
Jeudi 25 mars 2021

AVIS ADMINISTRATIFS



AVIS PRESSE

Par arrêté en date du 18 mars 2021, le Conseil municipal de l'Agence sur les bords de la mer a procédé à la mise en œuvre d'une procédure de modification n°1 du droit commun du Plan local d'urbanisme (PLU).



REUNION PUBLIQUE SCOT LE 2 AVRIL 2021 EN VISIO-CONFERENCE

Le Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez organise une réunion publique le 2 avril 2021 à 19h, relative à la procédure de modification du SCOT du Golfe de Saint-Tropez qui doit être présentée au conseil municipal.

VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS

Suivant acte SFP du 16/03/21 et tel constaté par le notaire, les parties ont convenu de la cession de la propriété de la parcelle cadastrée n° 101/01/01, située au lieu-dit 'La Source', appartenant à la commune de Saint-Tropez.

AVIS RECTIFICATIF

AVIS RECTIFICATIF

Dans l'annonce N°1000 du 10/03/21, concernant la société 'Le 1000', il a été constaté une erreur dans les coordonnées de la société. Les coordonnées correctes sont les suivantes :

AVIS D'ENQUÊTES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA MODIFICATION DES DOCUMENTS D'URBANISME LE « SUPER L'AVANTAGE »

Par arrêté n° 2021-03 du 23 mars 2021, Monsieur le Maire de L'AVANTAGE a procédé à l'ouverture d'une enquête publique relative à la mise en concordance des documents d'urbanisme de la commune de L'AVANTAGE avec les dispositions du Plan local d'urbanisme de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez.

Cette mise en concordance consiste en une modification de certains articles du règlement de l'urbanisme, ainsi que la modification de l'attribution et la subdivision de certaines parcelles du territoire.

Cette enquête publique se déroulera du 12 au 28 avril 2021, soit pendant 17 jours. À cet effet, Monsieur Philippe DE SOYSE, Gendarme de la Gendarmerie Nationale, a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Maire de L'AVANTAGE.

Le dossier relatif à l'enquête publique sera consultable au mairie de L'AVANTAGE, aux jours et heures d'ouverture habituelle (du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00). Chaque jour, pendant la durée de l'enquête, il sera possible de consulter le dossier, et en obtenir communication à sa demande.

Le dossier sera consultable également sous forme dématrialisée et téléchargeable à l'adresse Internet suivante : www.le-avantage.fr. Ces informations supplémentaires pourront être demandées par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de L'AVANTAGE - Direction Générale des Services - 37 Avenue de la République - 06540 L'AVANTAGE - Tél. 04 93 18 71 49.

Les observations et propositions pourront également être transmises par courrier postal à l'adresse mentionnée ci-dessus, par mail à l'adresse de messagerie électronique suivante : contact@le-avantage.fr ou sur le registre dématrialisé à l'adresse Internet suivante : www.le-avantage.fr.

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commission enquêteur à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces documents seront également disponibles pendant 1 an sous forme dématrialisée à l'adresse Internet suivante : www.le-avantage.fr.

Une fois l'enquête publique achevée, le projet de mise en concordance des documents d'urbanisme de la commune de L'AVANTAGE avec les dispositions du Plan local d'urbanisme de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez fera l'objet d'une délibération du Conseil municipal. Après l'approbation de cette délibération, Monsieur le Maire adoptera ensuite un arrêté de mise en concordance opérant modification et suppression des dispositions existantes.



COMMUNE DE MONTAUBAN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

Par arrêté en date du 23 mars 2021, Monsieur le Maire de Montauban a procédé à la mise en œuvre d'une enquête publique pour la procédure de modification n°1 du Plan local d'urbanisme.

La Commission enquêteur a été désignée par le Maire de Montauban. Elle a pour mission de recueillir les observations et propositions des citoyens et de les transmettre au Maire de Montauban. La modification n°1 du Plan local d'urbanisme sera soumise au Conseil municipal de Montauban pour approbation.

L'enquête publique se déroulera du lundi 12 avril au vendredi 12 mai 2021, soit pendant 31 jours. À cet effet, Monsieur le Maire de Montauban a désigné Monsieur le Commissaire enquêteur par le Maire de Montauban. Le dossier relatif à l'enquête publique sera consultable au mairie de Montauban, aux jours et heures d'ouverture habituelle (du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00). Chaque jour, pendant la durée de l'enquête, il sera possible de consulter le dossier, et en obtenir communication à sa demande.

Le dossier sera consultable également sous forme dématrialisée et téléchargeable à l'adresse Internet suivante : www.montauban.fr. Ces informations supplémentaires pourront être demandées par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Montauban - Direction Générale des Services - 37 Avenue de la République - 06540 L'AVANTAGE - Tél. 04 93 18 71 49.

Les observations et propositions pourront également être transmises par courrier postal à l'adresse mentionnée ci-dessus, par mail à l'adresse de messagerie électronique suivante : contact@montauban.fr ou sur le registre dématrialisé à l'adresse Internet suivante : www.montauban.fr.

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commission enquêteur à la mairie de Montauban, aux jours et heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces documents seront également disponibles pendant 1 an sous forme dématrialisée à l'adresse Internet suivante : www.montauban.fr.

Une fois l'enquête publique achevée, le projet de mise en concordance des documents d'urbanisme de la commune de L'AVANTAGE avec les dispositions du Plan local d'urbanisme de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez fera l'objet d'une délibération du Conseil municipal. Après l'approbation de cette délibération, Monsieur le Maire adoptera ensuite un arrêté de mise en concordance opérant modification et suppression des dispositions existantes.



COMMUNE DE TOURNETTES - 83440

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2021-008 du 1er mars 2021 le Maire de la commune de Tournettes a procédé à l'ouverture d'une enquête publique pour la mise en concordance du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tournettes.

La personne responsable de l'élaboration du PLU est la commune de Tournettes, représentée par son maire, Monsieur Olivier BOUZE, et dont le siège administratif est situé à la mairie de Tournettes - Place de la mairie - Tournettes 83440.

À l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le PLU, après avoir entendu le rapport de la Commission enquêteur. Le dossier relatif à l'enquête publique sera consultable au mairie de Tournettes, aux jours et heures d'ouverture habituelle (du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00). Chaque jour, pendant la durée de l'enquête, il sera possible de consulter le dossier, et en obtenir communication à sa demande.

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site www.mairie-tournettes-83.fr, ainsi que sur le site de la commune de Tournettes. Les observations et propositions des citoyens et de les transmettre au Maire de Tournettes. La modification n°1 du Plan local d'urbanisme sera soumise au Conseil municipal de Tournettes pour approbation.

Chaque jour, pendant la durée de l'enquête, il sera possible de consulter le dossier, et en obtenir communication à sa demande. Les observations et propositions des citoyens et de les transmettre au Maire de Tournettes. La modification n°1 du Plan local d'urbanisme sera soumise au Conseil municipal de Tournettes pour approbation.

Le dossier relatif à l'enquête publique sera consultable au mairie de Tournettes, aux jours et heures d'ouverture habituelle (du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00). Chaque jour, pendant la durée de l'enquête, il sera possible de consulter le dossier, et en obtenir communication à sa demande.

Le dossier sera consultable également sous forme dématrialisée et téléchargeable à l'adresse Internet suivante : www.mairie-tournettes-83.fr. Ces informations supplémentaires pourront être demandées par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Tournettes - Direction Générale des Services - 37 Avenue de la République - 06540 L'AVANTAGE - Tél. 04 93 18 71 49.

Les observations et propositions pourront également être transmises par courrier postal à l'adresse mentionnée ci-dessus, par mail à l'adresse de messagerie électronique suivante : contact@tournettes-83.fr ou sur le registre dématrialisé à l'adresse Internet suivante : www.mairie-tournettes-83.fr.

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commission enquêteur à la mairie de Tournettes, aux jours et heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces documents seront également disponibles pendant 1 an sous forme dématrialisée à l'adresse Internet suivante : www.mairie-tournettes-83.fr.

Une fois l'enquête publique achevée, le projet de mise en concordance des documents d'urbanisme de la commune de L'AVANTAGE avec les dispositions du Plan local d'urbanisme de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez fera l'objet d'une délibération du Conseil municipal. Après l'approbation de cette délibération, Monsieur le Maire adoptera ensuite un arrêté de mise en concordance opérant modification et suppression des dispositions existantes.

Conformément à l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication (NORM. MCEC1307133A) le prix de la ligne de 48 caractères des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2021 au tarif de base de 4,07 € HT pour le Var.

ANNONCES OFFICIELLES

MARIAGE À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Marseille

Mairie de Marseille
cote@lamarseillaise.fr

Martigues

mairiepub@lamarseillaise.fr

Vie des sociétés

AVIS

SAS Mister Leo - 9 b RD des aubaines 13008 La Ciotat
Capital social 2000 €
RCS de Marseille N° 833 015 403

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 19 mars 2021 il a été pris acte d'insertion l'objet social de la société, à compter du 15 mars 2021 à :

- La location, la gestion-location et la vente de camping-cars, vans, caravanes, roulotte et assimilés
- L'entretien, le nettoyage, le stockage et le stationnement de navires, camping-cars, vans, caravanes, roulotte et assimilés
- La création et l'optimisation de camping-cars, vans, caravanes, roulotte et assimilés
- L'organisation d'activités, de manifestations et d'événements en lien avec les camping-cars, vans, caravanes, roulotte et assimilés
- La création et la découverte de circuits touristiques nautiques et terrestres

L'ordre n° 2 des statuts a été modifié, en conséquence. Le dépôt légal sera effectué au greffe du commerce et des sociétés de Marseille. Pour avis et mention.

M. DUBOIS

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SRR, avis est donné de la constitution d'une société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination Sociale : JUST SALAD
Forme : SASU
Objet social : Restauration de type rapide, Bar à salade, livraison et à emporter
Siège social : 25 Chemin de l'Argile 13010 Marseille
Capital : 1 000 €
Président : Monsieur RAHAL Mohamed Demeurant au 24 Rue Général de 13004 Marseille
Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de Marseille
Admission aux assemblées et participation aux décisions : tout associé peut participer aux décisions collectives, droit de vote, une action donne droit à une voix, transmission d'actions à un tiers est soumise à l'agrément de la collectivité des associés

M. DUBOIS

AVIS DE DISSOLUTION

MIT PRODUCTIONS SASU Capital : 14441 euros
Siège social : 23 rue de l'olivier 13005 Marseille
SIREN : 884 972 352
RCS Marseille

Aux termes d'une AGE en date du 01/01/2021, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de ladite société, M. MALLET Francis demeurant 23 rue de l'olivier 13005 Marseille est nommé liquidateur. Le siège de la liquidation est fixé au siège. Mention au RCS DE MARSEILLE

M. DUBOIS

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SRR, avis est donné de la constitution d'une société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination Sociale : CHICKEN BOX
Forme : SASU
Objet social : Restauration de type rapide, chicken, à consommer sur place ou à emporter
Siège social : 06 Avenue Frédéric Mistral 13000 Martigues
Capital : 1 000 €
Président : Madame HAMMAMI Ayesse HENTATI Housaida Demeurant au 07 Allée des Agouadentiers, Résidence Font Sarda, 13009 Martigues
Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS Aix en Provence
Admission aux assemblées et participation aux décisions : tout associé peut participer aux décisions collectives, droit de vote, une action donne droit à une voix, transmission d'actions à un tiers est soumise à l'agrément de la collectivité des associés

M. DUBOIS

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé, il a été constitué la société :
Dénomination : A.D. PÉRILORE 13
Forme : SASU
Objet social : Peinture façades plaques de plâtre revêtements sols et murs rénovation nettoyage de locaux et de fin de chantiers
Siège social : 23 bd Voltaire - 13004 MARSEILLE
Capital : 8000 euros
Président : ROUZOU Abdelkaddous demeurant idem siège
Durée : 99 ans
La cession des actions est libre. Chaque action donne droit à une voix lors de l'assemblée
Immatriculation RCS : Marseille

M. DUBOIS

AVIS DE CHANGEMENT DE GÉRANT

Par AGE en date du 12 Mars 2021, les associés de la SCI LECOR - siège social 31 Bd Leclerc 13005 Marseille, SIREN N°444 036 002 ont décidé de nommer Monsieur HENNAÏCHE demeurant au 18 Rue Henri Ruzot 13003 Marseille, en qualité de gérant, pour une durée indéterminée, en remplacement de Madame Sigura Sinette, démissionnaire, à compter du 12 mars 2021. Le dépôt légal sera effectué au R.C.S. MARSEILLE

M. DUBOIS

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé en date du 20/03/2021, il a été constitué la société :
Dénomination : RICHIE IAT
Forme : SASU
Objet social : ENTREPRISE MACONNERIE GENERALE
Siège social : 09 Boulevard des Pins - 13011 - MARSEILLE
Capital : 1.000,00 € Apports numéraires
Gérant : Monsieur Bédit KAYA, demeurant 68 Boulevard des Pins - 13011 - MARSEILLE
Durée : 99 ans
Admission aux assemblées et participation aux décisions : tout associé peut participer aux décisions collectives, droit de vote, une action donne droit à une voix, transmission d'actions à un tiers est soumise à l'agrément de la collectivité des associés
RCS de Marseille

M. DUBOIS

ANNONCES OFFICIELLES

MARIAGE À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Var

toulonpub@lamarseillaise.fr



COMMUNE DE TOURETTES - 83440

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la modification n°1 du PLU

Par arrêté n° 2021-006 du 1er mars 2021 le maire de la commune de Tourrettes a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tourrettes. La personne responsable de l'élaboration du PLU est la commune de Tourrettes représentée par son maire, Monsieur Camille ROUGE et dont le siège administratif est situé à la mairie de Tourrettes : Place de la mairie - Tourrettes 83440.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur. A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné Monsieur Olivier RICHE en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Tourrettes, place de la mairie, Tourrettes 83440, du lundi 22 mars 2021 au samedi 30 avril 2021 inclus, soit pendant 39 jours. Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site www.ruche-publique.fr, en mairie de Tourrettes aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le poste informatique aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Chaque jour, grande connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et visées éventuellement ses approbations, suggestions et contre-propositions :

- Soit sur le registre d'enquête.

- Soit les adresses, avec la mention : Objet : PLU, par courrier postal à : Mairie de Tourrettes, à l'attention de Monsieur Olivier RICHE, commissaire enquêteur, place de la mairie, Tourrettes 83440 ou par courrier électronique à toulonpub@lamarseillaise.fr.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition des personnes souhaitant faire des observations écrites ou orales en mairie de Tourrettes (place de la mairie, 83440 TOURRETTES), les jours suivants :

- Lundi 22 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Samedi 3 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Lundi 12 avril 2021 de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 24 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Le projet du PLU arrêté,
- Les avis émis sur le projet du PLU,
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en matière d'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges et le présent projet ne contient pas de rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

En revanche, l'autorité environnementale a été saisie et a conclu à la non-soumission du projet aux obligations d'une évaluation environnementale. L'avis est contenu dans le dossier d'enquête et peut être consulté selon les modalités définies ci-dessus.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Tourrettes et à la préfecture de Toulon aux jours et heures habituels d'ouverture ou le pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Dès la publication de l'avis, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses élus, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

Le Maire,
Camille ROUGE

Conseil municipal à huis clos ce mardi soir en raison de la situation sanitaire. (M. C.)

L'opposition aubagnaise à l'offensive

CONSEIL MUNICIPAL

Trente-sept délibérations à l'ordre du jour et près de trois heures de débat au conseil municipal de ce mardi qui, en raison de la situation sanitaire, s'est déroulé à huis clos.

Sécurité, caméras de surveillance, agence postale, culture, urbanisme... Malgré l'absence d'enjeux majeurs, certaines délibérations ont donné lieu à quelques échanges parfois tendus entre majorité et opposition.

« Cette délibération est à mon sens très symbolique de la fébrilité qui prévaut depuis quelques années concernant la bétonisation à marche forcée de notre ville par des promoteurs immobiliers alors que les besoins en logements sociaux sont pressants », répond le maire Yves Perrin-Toinin, du groupe d'opposition de gauche « Rassemblement pour Aubagne », à l'issue de son entrée au conseil municipal (en remplacement de Virginie Raes). Ce sont « nos choix et on les assume » répond la majorité de droite.

Inefficacité de la vidéosurveillance

Le compte n'y était pas non plus pour l'opposition concernant la convention de partenariat entre la Ville et La Poste pour l'installation d'une agence postale à Central Parc. « Ce dossier nous interpelle sur son coût pour notre commune. Trois emplois publics vont être créés pour, nous le disons, une ouverture au public à mi-temps », interpelle l'écologiste Dominique Nivet-Benassaya pour « Aubagne toujours ».

La culture s'est aussi invitée, avec une délibération concernant l'adhésion de la Ville au « réseau Provence art contemporain ». Tout en approuvant cette délibération, l'opposition a dit regretter que la Ville se soit désengagée d'autres réseaux, notamment le cercle de Midi et le réseau Chalmers. « Deux réseaux qui œuvrent dans le domaine du spectacle vivant. Ils qui aident en particulier les jeunes compagnies, en leur permettant de diffuser leurs spectacles », rappelle Clémentine Fardoux pour « Rassemblement-e-s pour Aubagne ».

Enfin, piqués sur les questions de sécurité et de l'inefficacité des caméras de surveillance, notamment lors de la fusillade au cœur de la cité du Charrel (le 17 février) où ces caméras n'ont servi ni à prévenir cette violence ni à identifier, par la suite, ses auteurs, le maire J.R. Gérard Gatz et ses adjoints, notamment à la sécurité, se sont livrés à une longue diatribe et à des justifications allant jusqu'à faire des comparatifs avec des villes comme Grenoble. M.C.

Annexe 3 : Certificat d'affichage



Département de VAR

MAIRIE DE TOURRETTES

POLICE MUNICIPALE

Place de la mairie

Téléphone : 04.94.39.98.18

REFERENCES

Rapport n° : AL/21.013

Affaire : avis d'enquête publique

Portant sur la modification N°1 du
PLU

Feuillet : 1/2

P/ jointes :

Planche photographique (annexe 1)

OBJET

Rapport de constatation.

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT

L'an deux mille vingt-et-un, le cinq mars.

Nous, Brigadier Chef Principal ANSO Laurent,
Agent de police judiciaire adjoint, agréé et assermenté en résidence
administrative à la police municipale de TOURRETTES,

- Vu les articles 21^{er}, 21-2 du code de procédure pénal,
- Vu les articles L.511-1 et L.512-2 du code de la sécurité intérieure,

Rapportons les faits suivants, porteurs de nos armes de façon continue et
apparente, agissant revêtus de notre uniforme et conformément aux ordres
reçus.

PREAMBULE

Ce jour à 14 heures 30 minutes, à la demande de Madame ROUANE Oona,
Directrice Générale des Services de la commune de Tourrettes, nous nous
sommes rendus sur les différents points d'affichages communal afin de constater
la publication d'un avis d'enquête publique portant sur :

- **La modification N°1 du PLU**

SAISINE

Constatons :

Sur les différents points d'affichages réservés à la publication des actes
administratifs, à savoir :

- Bd des Grandes Terrasses (prise de vue N°1)
- Chemin du vieux Moulin (prise de vue N°2)
- Chemin du Lac (prise de vue N°3)
- Chemin des Crouës (prise de vue N°4)
- Route départementale 562 intersection route de Cambarras (prise de vue N°5)
- Parking des associations (prise de vue N°6)
- Grande Rue (prise de vue N°7)

la publication d'affiches au format A2 comportant la mention :

« **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE** » est en caractère gras majuscule de 2 cm
de hauteur.

L'objet : « **Portant sur la modification N°1 du PLU** » est en caractère gras de
1 cm de hauteur.

Les informations visées sont en caractères noirs sur fond jaune.
L'affichage est parfaitement visible depuis les différentes voies publiques
précédemment citées.

REFERENCES

Rapport n° : AL/21.013
Affaire : avis d'enquête publique
Portant sur la modification N°1 du
PLU
Feuillet : 2/2
P/ jointes :
Planche photographique (annexe 1)

MESURES PRISES

Réalisons des clichés photographiques.

CLOTURE ET TRANSMISSION

Dont acte établi le 05/03/2021 à 16 heures 00 pour être transmis simultanément à Monsieur le Maire de la ville et Madame ROUANE Oona, Directrice Générale des Services pour suite à donner.

Le Rédacteur

L'agent de police judiciaire adjoint,
Le Brigadier Chef Principal de police municipale,



• Destinataire(s)

• Date de Clôture

Le 05/03/2021

☐ 2 **ORIGINAUX** transmis simultanément à Monsieur le Maire de la Commune de Tourrettes et à Mme ROUANE, Directrice Générale des Services.

☐ Copie transmise à Monsieur le Chef de Police Responsable de la Police Municipale.

☐ Copie conservée aux archives de la Police Municipale.

Vu pour être transmis pour suite à donner

Le responsable de la police municipale



Rapport de constatation N°AL/21.013

PHOTOS

Prise de vue n°01



Prise de vue n°02



Prise de vue n°03



Prise de vue n°04



Prise de vue n°05



Prise de vue n°06





AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la modification n°1 du PLU

Par arrêté n° 1621-000 du 17 mars 2021 le maire de la commune de Tourettes a organisé l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tourettes.

Le processus responsable de l'élaboration du PLU est la commune de Tourettes représentée par son maire, Monsieur Camille BOURG et dont le siège administratif est situé à la mairie de Tourettes - Place de la mairie - Tourettes 83440.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations, écrites lors de l'enquête et relevant l'avis du conseil municipal.

A cet effet, le président du bureau d'urbanisme chargé Monsieur Olivier MOCH, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Tourettes, place de la mairie, Tourettes 83440, de lundi 22 mars 2021 au vendredi 26 avril 2021 inclus, soit pendant 34 jours.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site www.tourettes.fr, en mairie de Tourettes aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le portail informatique aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Chacun pourra présenter ses observations au dossier ainsi que des remarques écrites et proposer éventuellement ses suggestions, améliorations et contre-propositions.

Tout sur le registre d'opposition.

Tout sur internet, sous la rubrique : Objets : PLU, par courrier postal à : Mairie de Tourettes, à l'attention de Monsieur Olivier MOCH, commissaire enquêteur, place de la mairie, Tourettes 83440 ou par courrier électronique à commissaire.enquete@tourettes.fr.

Le commissaire enquêteur se rendra à la disposition des personnes souhaitant faire des observations écrites ou orales en mairie de Tourettes (place de la mairie, 83440 TOURETTES) les jours suivants :

- Lundi 22 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Samedi 3 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Lundi 12 avril 2021 de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 24 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Le projet de PLU soumis,
- Les avis émis sur le projet de PLU,
- La synthèse des textes régissant l'enquête publique en cours et l'indication de la façon dont elle s'inscrit dans le processus administratif.

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'audience et le présent projet ne constitue pas de rapport sur les incidences environnementales, d'étude d'impact ou d'un dossier transmettant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête. En revanche, l'autorité environnementale a été saisie et a émis à la consultation du projet une obligation d'une évaluation environnementale. Celle-ci sera annexée au dossier d'enquête et peut être consultée selon les modalités ci-dessus énoncées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Tourettes et à la préfecture de Toulon aux jours et heures habituels d'ouverture ou le pourront être consultés dès leur réception et pendant un mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Dès la publication de l'arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses fins, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

Le Maire,
Camille BOURG.



Annexe 4: procès-verbal des observations

Département du Var

Commune de Tourrettes

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Tourrettes

conduite du 22 mars 2021 au 24 avril 2021 inclus

Procès-verbal des observations

rédigé par M. Olivier RICHE

commissaire enquêteur

désigné par décision n°E21000007 / 83 du 12 février 2021

du tribunal administratif de Toulon

Transmis le 27 avril 2021

La présente enquête a permis au public de formuler 7 observations transmises via les moyens suivants :

- 4 observations ont été apposées sur le registre d'enquête publique ;
- 2 observations ont été transmises par courriers épistolaires ;
- 1 observation a été transmise par mail.

Les thématiques de ces observations sont :

- Évolution de la zone NE en zone N (1 observation) ;
- Évolutions du secteur de la zone UZ- ZAC de Terre Blanche (1 observation) ;
- Création d'une trame d'espaces paysagers à conserver dans la zone IAU de l'Hubac des Colles (1 observation) ;
- Modifications d'autorisation d'occupations et d'utilisation des sols de la zone secteur d'activités UF (1 observation) ;
- Zone de droit de préemption (1 observation) ;
- Sans lien avec les objets du projet de modification du PLU (2 observations).

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a formulé 4 contributions qui sont exposées à la fin de ce procès-verbal.

Observations du public

- Evolution de la zone NE en zone N (courrier de l'entreprise SAUR)

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification en cours du PLU de la Commune de Tourrettes, nous vous transmettons par la présente une observation s'agissant des modifications apportées au règlement et plan de zonage de ce PLU.

L'une des modifications vise l'évolution de la zone Ne au sud de la commune en zone N.

Selon le règlement du PLU adopté en date du 9 juin 2020, les secteurs Ne correspondent à la station d'épuration, la déchetterie intercommunale, la plateforme de recyclage et de valorisation de matériaux inertes et les installations classées figurant au lieu-dit la Verrière Vielle, la décharge et l'élimination des résidus urbains (Jas de la Maure).

Il apparaît que les seules parcelles qui sont visées par l'évolution susmentionnée sont les parcelles H83 et H84 sur lesquelles, après avoir obtenu l'aval des services préfectoraux et des administrations intéressées ainsi que les autorisations nécessaires, SAUR a entamé des travaux de construction en février 2021 afin d'instaurer et d'exploiter une installation classée de compostage de boues. Pour rappel, selon le règlement du PLU de 2020, les secteurs Ne sont destinés à recevoir des plateformes de recyclage et de valorisation.

Or, l'exclusion de ces deux parcelles actuellement destinées à recevoir une activité de recyclage et de valorisation de déchets de la zone Ne, va à l'encontre de la cohérence du PLU qui dicte d'accueillir ces activités en zone Ne, et non en zone N. D'autant plus que cette modification ne concerne que les parcelles H83 et H84, les autres zones Ne sur le territoire de la commune n'étant pas modifiées.

- Evolutions du secteur de la zone UZ – ZAC de Terre Blanche

Observation de M. Vangoude.

M. Vangoude se félicite de cette modification du PLU qui permet de valoriser le Château Bouge, d'augmenter l'attractivité commerciale du domaine du Golf et l'attractivité de la commune.

- Création d'une trame d'espaces paysagers à conserver dans la zone IAU de l'Hubac des Colles

Observation de M. Scarantino Sébastien, VILLA ROSA 1014 chemin des Crouis.

M. Scarantino s'étonne du traitement particulier qui lui est réservé sur sa parcelle (création d'une zone verte) alors que les autres parcelles de nature identique (domaine Grande Bastide) ne sont pas touchées. Il juge que la modification lui est préjudiciable, il s'y oppose, et demande que, par souci d'équité, le même traitement soit appliqué aux autres propriétaires de la zone IAU.

- Modifications d'autorisation d'occupations et d'utilisation des sols de la zone UF (secteur d'activités)

Observation de M. Stéphane Leluin

Par la présente je souhaite attirer votre attention sur les logements en zone artisanale. Bien que la mairie de TOURRETTES ait déjà réduit les logements de fonction de 70 à 50 m², il me semble souhaitable, afin de lutter contre les marchands de sommeil et les abus de personnes, que le maire aille plus loin et qu'il les interdise totalement.

Cela suscite également des contentieux entre les entreprises et les particuliers.

Ces zones artisanales deviennent des zones de non droit et favorise les écarts entre les différentes couches de la population. Les zones artisanales étant moins chères à l'achat.

- Zone de droit de préemption

Observation apposée par Mme RICCI Annick au nom de Mme BOUTIN Maria (sans fournir de document attestant du mandat)

Demande que les parcelles n°909, 912, 913, 1002 et 309 soient sorties de la zone de préemption urbain car elle s'inquiète de la valeur de rachat en cas de vente.

- 2 observations sans lien avec les objets du projet de modification du PLU

1) Demande d'ouverture à l'urbanisation de 2 parcelle faite par M. et Mme Taxil.

Dans le cadre de la révision de votre PLU, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir ouvrir à l'urbanisation les parcelles cadastrées L 530 ou L 539 en prolongement du lotissement existant, afin de pouvoir construire pour mes enfants, selon le plan joint.

Les constructions seront implantées à proximité des constructions existantes du fait que les réseaux sont situés sur le chemin qui dessert ma propriété soit le EU, EP, EDF.

J'ai un droit de passage sur les parcelles L702, L717 et L723 où se situe l'aire de retournement.

2) Observation apposée par Mme RICCI Annick au nom de Mme BOUTIN Maria (sans fournir de document attestant du mandat)

Demande la confirmation que le projet de création d'une piste piétonne passe au Sud de la RD 562 et non sur les parcelles 263 et 995

Contributions du commissaire enquêteur

- Evolution de la zone NE en zone N

La commune souhaite reclasser les parcelles n°83 et 84 de zone Ne à zone N « afin de limiter l'expansion de ce type d'occupation du sol qui à terme pourrait remettre en cause l'équilibre naturel et écologique de ce secteur sensible du point de vue environnemental ».

- Je demande à la commune de préciser et détailler quels sont les risques liés au type d'occupation des parcelles n°83 et 84.
- Je demande à la commune de confirmer et justifier que le reclassement en zone N ne remet pas cause les autorisations d'activité antérieurement accordées et la réalisation des ouvrages liés à cette autorisation.

- Modifications d'autorisation d'occupations et utilisation des sols de la zone UF (secteur d'activités)

Le projet de modification du PLU indique que « la commune a constaté le détournement de ces logements de fonction ... pour l'accueil de grande famille, et ce dans des conditions parfois précaires... » et propose de « réduire la superficie des logements de fonction à 50 m². »

Je comprends que, dans ce cas, il est fait un usage du logement conforme en termes d'éligibilité à la proximité fonctionnelle (logement/activité). « L'usage de ces logements » en tant que logement de fonction est donc bien respectée. Il n'y a pas de

détournement fonctionnel d'usage mais plutôt un usage inapproprié et dans des conditions précaires en raison de la suroccupation de ces logements.

Cela m'amène à faire les observations suivantes :

- Y a-t-il un caractère illégal à la suroccupation ? Si oui, quels sont les textes juridiques l'interdisant et quels sont les moyens de la commune pour la constater, voire l'interdire ?
- Je m'interroge aussi sur l'efficacité de la réduction de la surface des logements de 70 m² à 50 m² pour combattre la suroccupation, car même un 2 pièces peut être suroccupé. L'objectif de la commune n'est-il pas plutôt de réduire l'effectif de la population habitant dans ce secteur en raison des nuisances potentielles liées aux activités, voire en raison d'autres problèmes ?
- En outre, la réduction de la surface des habitations aura pour conséquence de restreindre l'accès aux logements de fonction aux seuls salariés dont les familles sont peu nombreuses. Cela peut interroger par rapport à l'équité d'accès des salariés à ces logements. Cela peut par ailleurs imposer des contraintes de gestion RH aux entreprises mettant à disposition des logements de fonction. Je demande donc à la commune d'exposer plus en détail ses arguments pour cette mesure.

Le projet de modification indique par ailleurs que « la commune a constaté le détournement de ces logements de fonction pour la création de maisons d'habitation non liées à une activité économique » et propose de « faire référence aux seuls logements de fonction dont il existe une définition juridique ».

- La commune s'appuie sur la définition juridique du logement de fonction pour modifier le règlement. Quelle est la référence du texte juridique auquel il est fait allusion ?
- La commune souhaite éviter les détournements d'usage des logements de fonction. Mais, au-delà des règles écrites dans le PLU, la commune a-t-elle les moyens de vérifier au moment du permis de construire l'opportunité du besoin en logement de fonction eu égard à la nature de l'activité de l'entreprise, a-t-elle les moyens de vérifier que les locataires ou usagers des logements de fonction sont réellement des salariés de l'entreprise en charge du fonctionnement de l'activité ? Et enfin, comment éviter que les logements de fonction ne deviennent des logements d'habitation « simples » lors de la cessation des activités liées (fin d'activité, faillite...)?
- Enfin, je m'interroge sur la réalité d'un besoin à caractère impérieux de proximité fonctionnelle logement/activité, même en limitant les critères au « fonctionnement » comme proposé dans la modification.

Il me semble que, de manière générale, pour les activités diurnes au moins, les locaux indispensables au fonctionnement des activités sont des bureaux et non pas des logements.

- Modification du règlement concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions applicables à ces infrastructures ne semblent pas imposer la moindre contrainte concernant leur aspect extérieur car il est indiqué que « l'architecture est libre ».

- Cela signifie-t-il que tout est permis, ou bien existe-t-il dans le PLU, ou d'autres documents de niveau supérieur, des éléments qui permettent de cadrer l'inventivité, voire l'audace, architecturale ?

- Instauration du droit de préemption

Le dossier indique que « la commune, par délibération du conseil municipal a instauré le droit de préemption », et que « la présente modification intègre ce droit dans les pièces annexes du PLU ».

- Quelles sont les raisons qui motivent l'instauration du droit de préemption selon le zonage indiqué dans le projet ? Ne serait-il pas souhaitable de les porter clairement à la connaissance du public, comme cela a été fait pour les autres modifications ?

Le 27 avril 2021



Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur

Annexe 5: mémoire en réponse de la commune

❖ Observations de la population et avis du Commissaire Enquêteur

N° observation NOM	DEMANDES	AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPONSES DE LA MAIRIE
Observation n° 1 Entreprise SAUR Parcelles H 83 et H 84	Reclasser ces parcelles en zone Ne destinée à la station d'épuration, déchetterie intercommunale, plateforme recyclage et de valorisation de matériaux inertes, et installations classées, comme elles l'étaient au PLU approuvé.	Demande à la commune de préciser et détailler quels sont les risques liés au type d'occupation des parcelles n°83 et 84. Demande à la commune de confirmer et justifier que le reclassement en zone N ne remet pas cause les autorisations accordées et la antérieurement accordées et la réalisation des ouvrages liés à cette autorisation.	Avis favorable au reclassement en zone Ne avec adaptation du règlement pour n'autoriser que les ICPE ayant fait l'objet d'un accord du Préfet à la date d'approbation de la présente modification. Ajout de la disposition suivante dans le règlement d'urbanisme : - Seules sont autorisées les occupations et utilisations nécessaires et indispensables aux activités, telles qu'elles ont été autorisées par l'arrêté préfectoral n° 83-2020-00049/D1955 du 9 juin 2020, au titre des ICPE.
Observation n° 2 M. VANGOUE	Aucun demande. Se félicite de la modification du PLU qui permet la valorisation du golf et du Château Bouge.	Dont acte.	Dont acte.
Observation n° 3 M. SCARANTINO, Villa Rosa 1014 chemin des Crouis.	S'oppose à l'ajout d'espace vert sur sa propriété, alors que les propriétés voisines ne sont pas impactées par cet ajout.	Prend acte de la demande.	L'ensemble de la zone IAU a été revu dans le cadre de la modification du PLU afin de préciser davantage les dispositions en faveur du maintien et de la

			valorisation du cadre de vie ainsi que prendre en compte les enjeux environnementaux, notamment permettre les échanges avec le réservoir de biodiversité situé en limite de la zone IAU. Cette demande ne sera donc pas prise en compte au regard des objectifs poursuivis par la commune visant à renforcer les protections environnementales
Observation n°4 M. LELUIN	Demande l'interdiction des logements en zone artisanale, pour lutter contre les marchands de sommeil.	S'interroge sur différents points : - caractère illégal de la suroccupation, - efficacité de la réduction de la surface de ce type de logement - équité d'accès des salariés à ce type de logements - etc... Les locaux indispensables au fonctionnement des activités sont des bureaux et non pas des logements.	La possibilité de créer des logements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone est supprimée. Cette décision se justifie au regard de la nécessité de préserver la destination de la zone d'activités au profit de l'installation de nouvelles activités économiques.
Observation n°5 Mme RICCI au nom de Mme BOUTIN Parcelles n° 909-912-913-1002-309 Zone de droit de préemption	Demande que les parcelles soient extraites de la zone de préemption.		Le logement de fonction n'est pas un du, il est régi par le code du travail et non pas par le code de l'urbanisme.
			Sans objet, le périmètre du droit de préemption n'a aucun lien avec la procédure de modification et constitue un acte indépendant. Le droit de préemption permet à une commune d'acquérir en priorité un terrain ou un bien immobilier lorsque celui-ci est en vente. La commune est autorisée à faire usage de son droit de préemption sous certaines conditions. Le critère principal est l'intérêt général qui conditionne le projet de rachat en vertu de l'article L 300.1 du Code de l'Urbanisme.

			Ici, il s'agit de l'aménagement de la voie verte d'intérêt intercommunal et départemental. Le droit de préemption s'exerce au regard de la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 202. Délibération n° 2020-09-29/005
Observation n°6 M. et Mme TAXIL	Demande d'ouverture à l'urbanisation de leur parcelles L 530 ou L 539	Sans objet	Sans objet. Cette demande ne relève pas des objets de la procédure de modification.
Observation n°7 Mme RICCI pour Mme BOUTIN	Demande de renseignement sur le passage d'une piste piétonne sur les parcelles 263 et 995.	Sans objet	Sans objet. Cette demande ne relève pas de la procédure de modification.
Contribution n°1 du Commissaire Enquêteur Modification du règlement concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les dispositions applicables à ces infrastructures ne semblent pas imposer la moindre contrainte concernant leur aspect extérieur car il est indiqué que « l'architecture est libre ».		Le PLU est modifié en ce sens. Il est ajouté à l'article 18 des dispositions générales du règlement que les équipements collectifs d'intérêt public sont soumis à des dispositions d'ordre général en matière d'aspect extérieur : Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes. Une architecture contemporaine peut toutefois être autorisée, sous réserve de la réalisation d'études particulières d'insertion dans le site.

Contribution n°2 du Commissaire Enquêteur Instauration du droit de préemption.	Quelles sont les raisons qui motivent l'instauration du droit de préemption selon le zonage indiqué dans le projet? Ne serait-il pas souhaitable de les porter clairement à la connaissance du public, comme cela a été fait pour les autres modifications ?		Les murs d'enrochement de type cyclopaéen sont interdits. Sans objet, le périmètre du droit de préemption n'a aucun lien avec la procédure de modification et constitue un acte indépendant. Le Droit de Préemption Urbain « DPU » a été instauré par le Conseil Municipal en date du 29 septembre 2020. Délibération n° 2020-09-29/005 qui a fait l'objet d'un affichage conformément au code des collectivités territoriales. Le DPU figure en annexe du PLU – délibération et plan. <u>Pour information :</u> C'est uniquement le plan qui évolue, pour faire suite aux observations des services de l'Etat, observations prises en compte sur un plan rédactionnel mais pas au niveau de la cartographie, la présente modification permet donc de mettre en adéquation la cartographie ».
---	--	--	--

Annexe 6 : Avis des PPA

Stéphanie GALIZIO

De: MAIRIE
Envoyé: mardi 2 mars 2021 13:57
À: Stéphanie GALIZIO
Cc: Catherine Estellon; Sylvie ALLEG
Objet: TR: Modification n°1 du PLU approuvé

De : LEGOUT Agnes <agnes.legout@onf.fr>
Envoyé : mardi 2 mars 2021 13:51
À : MAIRIE <mairie@mairie-tourrettes-83.fr>
Cc : DOR Jeremy <jeremy.dor@onf.fr>; RENAUD-BEZOT Philippe <philippe.renaud-bezot@onf.fr>
Objet : Modification n°1 du PLU approuvé

Monsieur le Maire,

Par courrier du 25 janvier dernier, vous nous notifiez le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Tourrettes et nous sollicitez afin de connaître nos observations éventuelles.

La forêt domaniale de Tourrettes, située au nord de votre commune, n'est pas impactée par votre projet de modification. De ce fait, l'ONF n'a aucune observation à émettre.

Cordialement.



Agnes Legout

Agence Territoriale Alpes-Maritimes - Var
Chargée de gestion foncière
101 Chemin San Peyre
83220 LE PRADET
06 63 70 83 14
Télétravail du mardi au jeudi
agnes.legout@onf.fr

- H. le Maire
- Sylvie
- OK

Draguignan, le 1^{er} février 2021



Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
BP 65
83 440 TOURRETtes

Service: Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par: Stéphanie VINÇON
Nos filiales: FJ/LA/EN/SV/MA
Visa Chef de service:
Visa Direction:

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R+AR n° 1A 17922116219

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 28 janvier 2021.

Nous apprécions grandement les évolutions apportées au secteur Les Grandes Terrasses. En effet, il vise à déplacer l'emplacement réservé II associé au parking de co-voiturage qui est localisé en zone agricole dans votre PLU approuvé, en zone UF. Vous reclassiez par là même ce secteur en zone A, dans votre projet de modification. Ce secteur reclassé en zone A est pâture et inscrit au Plan d'Occupation Pastoral Intercommunal du Pays de Fayence.

Nous n'avons pas de remarque sur les autres évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette modification.

La CA83 émet un avis favorable sur ce projet de modification n°1 du PLU.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY
Présidente de la Chambre d'Agriculture


P/O

Siège Social
13, rue Pierre Clément - CS 40203
83006 DRAGUIGNAN Cedex
Tél : 04 94 50 54 50
Fax : 04 94 50 54 51
Mail : contact@var.chambagri.fr

Antenne de VIDAUBAN
70, avenue du Président Wilson
83550 VIDAUBAN
Tél : 04 94 99 74 00
Fax : 04 94 99 73 99
Mail : vidauban@var.chambagri.fr

Antenne de HYERES
727, avenue Alfred Dégout
83400 HYERES
Tél : 04 94 12 32 82
Fax : 04 94 12 32 80
Mail : hyeres@var.chambagri.fr



Canton de Roquebrune-sur-Argens

MAIRIE
DE
CALLIAN

M. le Maire / SG
copie C. Estellon

Callian, le 16/02/2021



M. le Maire
Mairie de Tourrettes
Place de la Mairie
83440 - TOURRETTES

Objet : avis sur le projet de Modification n°1 du PLU de Tourrettes – consultation PPA

V/Réf : CB/OR/SG/25012021

N/Réf : FC/AV

Monsieur le Maire,

Je fais suite à la réception le 27 janvier dernier de votre courrier du 25 janvier référencé ci-dessus, relatif à la transmission de votre projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour avis.

Je me permets de saluer le travail accompli et émets un avis favorable sur ce dossier.

Mes services avaient néanmoins noté des erreurs matérielles que je me permets de vous noter :

- Au sommaire et dans le corps de la notice : il est indiqué pour le V - Evolutions apportées au secteur « Les Grandes Terrasses » mais c'est le secteur « Terrassonnes » qui est indiqué dans le contexte de la procédure au A page 3.
- Page 24 IX - Evolution de la surface des zones : « La modification de droit commun n°1 conduit pas à des modifications de surface [...] » ;

Je prends bonne note par ailleurs, de la démarche d'intégration d'une étude hydraulique pour apporter des justifications supplémentaires au reclassement de parcelles en zone naturelle. C'est un sujet sensible qui pourrait également concerner la commune de Callian.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Vice-Président du Conseil Départemental du Var,

François CAVALLIER





Le Président

Monsieur Camille BOUGE
Maire de TOURRETTES
Hôtel de ville
Place de la mairie
BP 65
83440 TOURRETTES

Affaire suivie par : Jean-Michel SIMON
Direction des Infrastructures et de la Mobilité
Pôle territorial Fayence Estérel - Service Aménagement
☎ : 04 95 83 66 30
Nos réf : D21-00757
Vos réf : CB/OR/SG/25012021 du 25/01/2021

Toulon, le 11 MARS 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier ci-dessus référencé, reçu le 28/01/2021, vous avez sollicité l'avis du Département sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

La modification porte sur diverses évolutions et adaptations de détail du PLU.

Cette modification du PLU n'appelle aucune observation de la part du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Marc GIRAUD

