Département du Var .Commune de Tourrettes.

Enquête Publique du 06 décembre 2021 au 21 décembre 2021 portant sur la réapprobation du P.L.U de la commune de Tourrettes .

I. Rapport d'Enquête

Destinataires:

- Monsieur le Préfet du Var
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon
- Monsieur le Maire de Tourrettes

Sommaire

I. Généralités

- I.1 Objet de l'Enquête
- I.2 Cadre Juridique
- I.3 Composition du Dossier

II. Organisation et Déroulement de l'Enquête

- II.1Modalités de l'Enquête
- II.2 Informations du Public
- II.3 Clôture de l'Enquête et Procès Verbal de Synthèse

III. Analyses des Observations

- III.1Observations des P.P.A
- III.2 Observations du Public
- III.3 Observations du Commissaire Enquêteur

Les Annexes

I.Généralités

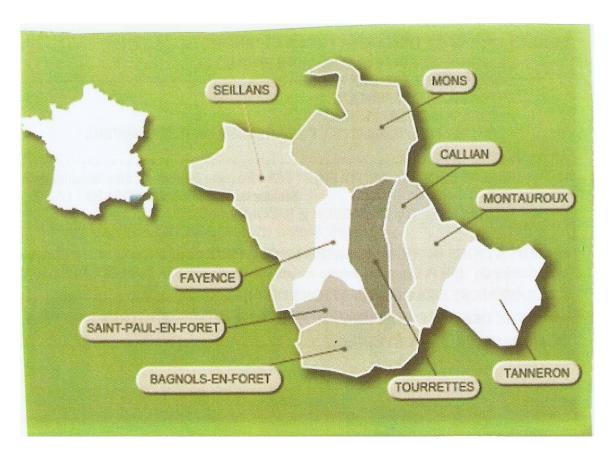


La commune de Tourrettes s'étend sur une superficie de 3349 ha pour une population de 2845 habitants (en 2014) .

Située à l'est du département du Var , Tourrettes s'inscrit dans le canton de Fayence .

Regroupant 9 communes (St Paul en Forêt, Bagnols -en-Forêt, Caillan, Fayence, Mons, Montauroux, Seillans, Tanneron, Tourrettes)

la communauté de commune a été crée par arrêté le 21 août 2006.



Tourrettes se situe entre les deux communes de Fayence et de Montauroux et se distingue par sa forme étendue du Nord au Sud.

I.1 Objet de l'Enquête

L'enquête publique a pour objet la réapprobation du P.L.U de la commune de Tourrettes après le jugement du Tribunal Administratif de Toulon du 23 avril 2021 ordonnant la régularisation de l'enquête publique complémentaire .

Cette dernière portait sur "l'Enquête Publique complémentaire ciblée secteur Hubac des Colles" du P.L.U de la commune de Tourrettes". Elle a eu lieu pendant seize jours consécutifs du lundi 6/05/2019 au mardi 21/05/2019.

Il a été relevé par un jugement du T.A de Toulon en date du 23 avril 2021, des irrégularités dans l'organisation de l'enquête publique complémentaire menée en application de l'article L123-14 du code de l'Environnement.

Au préalable , la commune de Tourrettes a procédé a une certain nombre de démarches :

19 octobre 2017, le CDNPS émet un avis défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Hubac des Colles, zone IAU.

16 janvier 2018 , lettre de Monsieur le Sous-préfet de Draguignan portant sur "Projet PLU arrêté , demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT approuvé "

12 octobre 2018, Monsieur le Maire de Tourrettes fait une demande de dérogation à Monsieur le Préfet du Var en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU de l'Hubac des Colles au titre de l'article L.122-2 du code de l'environnement.

21 novembre 2018, le CDNPS donne un avis favorable à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU de l'Hubac des Colles assorti de trois préconisations :

- veiller à l'intégration paysagère des futures constructions et de leurs accès
- valoriser une architecture de qualité
- limiter fortement la minéralisation des sols et valoriser les plantations

15 février 2019 , lettre de Monsieur le Sous-préfet accordant la dérogation sollicitée pour le secteur Hubac des Colles assortie des trois préconisations du CDNPS

11mars 2019 Délibération du Conseil municipal n°2019-03-11/001A ayant pour objet "Projet de P.L.U , enquête publique complémentaire ciblée secteur Hubac des Colles, zone IAU"

5 avril 2019 Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique du lundi 06 mai au mardi 21mai 2019.

Délibération n°2020-06-09/017 du 9/06/2020 approuvant à nouveau le PLU afin de prendre en compte les observations faites suite au contrôle de légalité en date du 16 décembre 2019

Décision du T.A de Toulon n°200027 du 23 avril 2021 ordonnant la régularisation des vices de procédure constatés dans les conditions d'organisation de l'enquête publique complémentaire

Délibération n°2021-07-06/001 du 6/07/2021arrêtant le projet du PLU de Tourrettes

La commune de Tourrettes a du reprendre la procédure d'enquête publique complémentaire pour arrêter le projet de PLU modifié à l'issue de l'enquête principale en soumettant à l'avis de la communauté de communes du pays de Fayence le dit projet ainsi qu'à l'A.E et à l'ensemble des P.P.A.

Cette procédure ayant été effectuée, il convient de soumettre le projet de PLU à l'enquête publique complémentaire tel qu'il avait été approuvé par délibérations n°2019-10-19/001 en date du 14 octobre 2019 et n°2020-06-09/017en date du 20 juin 2020.

Cette nouvelle enquête publique du 6 décembre au 21 décembre 2021 se propose donc de réapprouver le PLU de Tourrettes suite à cette procédure.

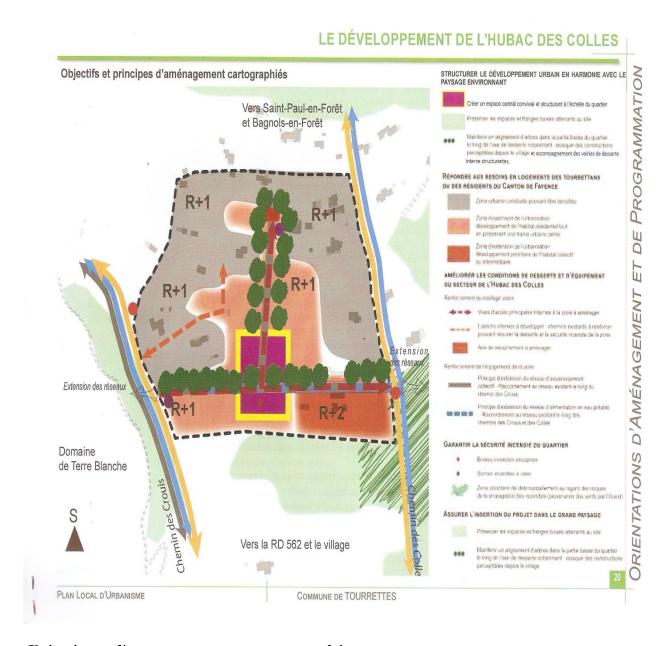
Les orientations générales du P.L.U de Tourrettes constituent le projet du territoire pour les années 2020 à 2025 ; elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable . Ces dernières sont au nombre de 6 :

- Orientation 1 : Assurer un développement et un aménagement harmonieux
- Orientation 2 : Adapter l'offre en logements aux besoins des actifs
- Orientation 3 : Conforter le rôle économique et social communal
- Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
- Orientation 5 : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoire
- Orientation 6 : Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en accord avec l'évolution démographique
- L'.OAP sectorielle de l'Hubac des Colles a fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 06 mai 2019 au21 mai 2019 inclus menée par le commissaire enquêteur M. René Leetsmans ; l'enquête à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a donné un avis favorable assortie de recommandations concernant notamment le tracé du figurant sur le plan de zonage qui ne respectait pas les limites des parcelles ni les chemins existants

Les principes d'aménagement du secteur Hubac des Colles prévoit :

- de structurer la développement urbain en harmonie avec le paysage environnant
- de répondre aux besoins en logements des Tourrettans ou des résidents du canton de Fayence

- d'améliorer les conditions de desserte et d'équipement de la zone
- de garantir la sécurité incendie du quartier
- d'assurer l'insertion du projet dans le paysage



Principes d'aménagement cartographiés

Le périmètre de l'OAP concerne un secteur occupé par un tissu bâti composé de maisons individuelles ; sa dominante naturelle est renforcée par la présence d'un boisement au centre et au sud est du site

Actuellement, il bénéficie d'un bon niveau de desserte que ce soit pour les infrastructures de communication ou pour le réseau collectif d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Les objectifs d'aménagements prévus sont de répondre à la fois aux besoins de logements des populations locales et en préservant le cadre de vie de ce secteur.

I.2 Cadre Juridique

L'enquête publique de réapprobation du P.L.U de la commune de Tourrettes est soumise au :

- Code de l'environnement du livre I- TitreII- Chapitre III- Section II au regard des articles L.123-4 et suivants .
- Code de l'Environnement L.123-9 à 10 , prise compte du SRCE
- Code de l'Environnement L.566-7, compatible avec le PGRI
- Code de l'urbanisme au titre de l'article L.153-19 et R.153-8
- Code de l'urbanisme R.123-1 à R.123-14-1
- Code de l'urbanisme L. 110 et L.121-1 , obligation de cohérence avec le P.A.D.D au regard de l'article L.151-6
- Code l'urbanisme L.123- 1-9 à 10 , prise en compte du SCOT

I.3 Composition du Dossier

P.L.U: Tome I : Diagnostic et Etat initial de l'Environnement -Rapport de Présentation (219p)

- P.L.U Tome II: Incidences prévisibles du zonage, mesures et justification des choix (220p)
- Le P.A.D.D du 6 juillet 2021 (23p)
- Le règlement du 4/6 juillet 2021 5(98p)
- Le Zonage /Echelle 1/11 000e plan d'ensemble

Echelle 1/5500e nord, sud, centre

- La liste des ER du 4/6 juillet 2021 (22 emplacements réservés pour voirie ; 1 emplacement réservé pour mixité sociale : l'Hubac des Colles)
- Les OAP Thématiques (20p) Orientation d'Aménagement et de Programmation ; Règlementation du PLU Titre III " Disposition applicable à la zone IAU" . OAP initiale ; OAP modifiée: " Demande de Dérogation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme secteur Hubac des Colles -
- Les annexes : Le plan d'occupation pastorale Intercommunale POPI
 LePOP du pays de Fayence ; Les T.P par commune
- La requête de Mme et M. Fischman audience le 26/3/2021
- Le jugement du Tribunal Administratif du 23 avril 2021
- La délibération du Conseil municipal n°2021 -07- 06 /001 prescrivant l'arrêt du P.L.U suite au dit jugement
- L' avis de la Chambre d'Agriculture du $8\,\mathrm{juin}2021$
- L'avis du Préfet du Var du 28 juin 2021
- L'avis de la Communauté de Commune du pays de Fayence
- La copie des saisines des P.P.A dans le cadre de la consultation des 3 mois ;

- Le dossier technique :enquête publique complémentaire,Zone 1AU,secteur Hubac des Colles
- Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur M. Leestsmans du 28 mai 2019.

II. Déroulement et Organisation de l'Enquête

II.1 Modalités de l'Enquête

Le Président du Tribunal Administratif de Toulon a chargé Mme Elisabeth Winkler en qualité de Commissaire Enquêteur le 22/10/2021 pour instruire le dossier n°E21000061/83 et conduire l'enquête publique portant sur la Réapprobation du P.L.U de la commune de Tourrettes.

L'enquête a été ouverte du lundi 06 décembre en Mairie de Tourrettes au mardi 21 décembre 2021 soit seize jours consécutifs.

Le registre d'Enquête Publique et l'ensemble dossier (version papier) ont été coté et paraphé par mes soins puis mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier peut également être consulté sur le site www.mairie-tourrettes-83.fr

Le Commissaire Enquêteur se tient à la disposition du public lors des permanences en mairie de Tourrettes

- le lundi 06 décembre 2021 de 14h à 17h
- le lundi 13 décembre 2021 de 14h à 17h
- le mardi 21 décembre 2021 de 14h à 17h

Le public peut formuler ses observations et propositions sur le registre -- soit par courrier à l'adresse de la mairie , place de la mairie ,83440 Tourrettes

soit directement auprès du Commissaire Enquêteur lors des permanences.

Le Public peut également consigner ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante:

enquetepublique@mairie-tourrettes-83.fr

II.2 Information du Public

La publicité règlementaire a été assurée de la façon suivante:

- par voie de presse dans La Marseillaise et dans Var matin, publication d'un premier avis d'enquête publique le 19 novembre 2021





COMMUNE DE TOURRETTES - 83440

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur l'approbation du PLU après jugement du tribunal administratif de Toulon du 23 avril 2021 ordonnant la régularisation de la procédure d'enquête publique complémentaire

Complémentaire

Par un jugement du tribunal administratif de Toulon, en date du 23 avril
2021, il a été relevé des irrégularités dans l'organisation de l'enquête
publique complémentaire menée en application de l'article L. 123-14il du code de l'environnement qui doivent être régularisées alors
qu'aucun des autres moyens de légalité interner n'ont été reterus par
le juge administratil.
La commune de Tourrettes a dû reprendre la procédure d'enquête
publique complémentaire en déliberant pour arrêter le projet de plan
local d'urbanisme modifié à l'issue de l'enquête publique principale, en
soumettant à l'avis de la communauté de communes du Pays de
Fayence fedit projet ainsi qu'à l'autorité environnementale et l'ensemble
des personnes publiques associées.
Cette procédure ayant été effectuée, il convient de soumettre le projet
à l'enquête publique complémentaire tel qu'il avait été approuve par
delibération.
2020-06-09/017 du 9 juin 2020.
Par arrêté n° 2021-026 du 9 novembre 2021 le maire de la commune
de Tourrettes a ordonné l'ouverture de l'enquête publique concernant
l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de
Tourrettes.

Tapprobation of plan local of understate (rect) de la commune de Tourrettes.

La personne responsable de l'élaboration du PLU est la commune de Tourrettes représentée par son maire, Monsieur Camille Bouge et dont le siège administratif est situé à la mairie de Tourrettes : Place de la mairie – Tourrettes saide.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le PLU, deventuellement modifié pour tonir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

A cet effet, le président du tribunel administratif a désigné Madame Elisabeth Winkler en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Tourrettes, place de la mairie. Tourrettes 83-40, du lundi 6 décembre 2021 à 14/h00 au mardi 21 décembre 2021 à 17/h00 incuts, soit peredant 15 jours. Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site www.mairies d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site www.mairies d'ouverture au public.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des renarques formulées et consparér éventuellement ses appréciations, 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 Madame Elisabeth Winkler, commissaire enquêteur, place de la mairie, Tourrettes 63-40 ou par courrier électronique à enquetepublique@maini=tourrettes 63-40 ou par courret électronique à en mairie, et de la clisposition des personnes souhaitant faire des observations écrites ou orales en mairie de Tourrettes (place de la mairie, et al. de la clisposition de la façon dont elle s'nsière dans la procédure administrative.

Le avais emis 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'nsière dans la procédure administrative.

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 foulen aux jours et heures habituels d'ouverture où is pourront être consultés des leur réception et pendant un an à

Annonces legales

▽ Avis d'Enquêtes



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Portant pur l'approbation du PLU après jugament du tribunal administratif de l'Europe du 31 avril 2011 organisation du PLU après jugament du tribunal administratif de l'Europe comprésentation.

Par un jugament du tribunal administratif de l'auton, en date du 23 avril 2011, il a rise sième des republiques complementaire.

Par un jugament du tribunal administratif de l'auton, en date du 23 avril 2011, il a rise sième des republiques de l'appropriet de plus liques complementaire neces en application de l'attale 1, 1,23-14 il du aode de l'archette publiques complementaire neces en application de l'attale 1, 1,23-14 il du aode de l'archette publiques complementaire republiques de des republiques de des autres moyens de bigaitte interne n'ont été réseaux par le juge administratif des autres moyens de bigaitte interne n'ont été réseaux par le juge administratif de plus liques d'urbanisme modifié à l'asse de l'arquétes a du l'accommance de l'accommance publiques principale, en sourcettes à s'aves de la communauté de contributes de l'arquéte set de commune de l'accommance publiques accordes.

Catte percédura systent été administratif de doument le projet à l'anquête en destinaires de l'accommance publiques accordes.

Catte percédura systent été administratif de doument le projet à l'enquête publiques accordes.

La percedent systent été dére de l'acquête autre de la commune de l'ouvertire republique domphinistratif de doument le projet à l'enquête publiques accordent l'acquête projet à l'enquête de l'acquête de

Chacut pourte prendre compassement ses appreciations, suggestions et contro-propositions.

Soit suir le registre d'enquête.

Soit suir le sadessait, sivet la mérition : Objet : PLU, par courrier postal à : Mainie de l'ouvettes, à l'absention place de la mainie. Tourrette 80440 pau par courrier electrorique à enquete publique el mainie des observations écrites ou crailes en mainie de Durrettes iplace de la mierre.

Bard des observations écrites ou crailes en mainie de Durrettes iplace de la mierre.

B4440 fourrettes, les jourse survivants :

Lund 6 décembre 2021 de 14900 à 17900

Mandi 21 décembre 2021 de 14900 à 17900

Mandi 21 décembre 2021 de 14900 à 17900

Le dossier soumis à l'empuête publique comprend

Le projet de PLU arrête.

Les ayes emis aux le projet du PLU,

La mention des textes qui régissient l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont et les conclusions de actionnéssaire enquêteurs seront tenus à la disposition du public à la maine qui régissient l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont de la maine que fourrette et à la preference de fourise et heures habitures d'une configuement et à la preference de fourise et leure et la disposition du des leur indication et pendient une an a compter de la date de cideure de l'enquête publique complementaire leur propose pas l'ensistence d'une étude érvirentementaire publique complementaire des leures des leures de l'enquête publique complementaire leure coluption des leur rédeptions et pendienne une année de l'enquête publique complementaire des leures des leures des leures de l'enquête encomprendaire des leures des leures de l'enquête publique complementaire leures des leures des leures de l'enquête encomprendaire des leures des leures des leures de l'enquête encomprendaire de l'enquête pu

Camille 800GE

▽ VIE DES SOCIÉTÉS

CONSTITUTION

ing prive en date du 17/11/2021, il a été constitué une attrissiques sont les suivantes : g Aux termes of un acte sous sein crete dont list principalist carac Denomination Sociale : LOMA Forme : SASL

Former: SARL. Capital social: 3:000 € Seign social: 51: Boulevard (fAlpace, 83700 Saint-Raphael Objet social: La sociaté à pour objet tant en France qu'à l'étranger. - La figencylop et la venter de produits et de manchandises orthopiediques et

La fishication et la vente de produits et de marchandises orthopidates et publishiques;
 La vente et la location de materier medical, de chausaures de confort, de vésements et aucesocires en lien avec des pathologies medicales, de petits et grands apparentilisges orthopidiques;
 La vente par internet de tous produits se rapportant à l'orthopidie, aux chausaures et aux dispositis médicaire susmentionnets;
 La formation relative aux métiers de l'orthopidie et du métiel médicai.
 Les prestations de services et de tonseil pour l'aménagement et le maintien a dominie.

dominion:
La crisation, l'acquisition, la location, le prise en location-gerande de tous fonds
de commerce, usines, adeliers, se rapportant à l'unes du l'autre des àctivités spécilières. La prise, l'acquisition, l'axplicatation ou la dession de tous procédés et branchs
concernant pas activités:

- Et plus généralement, toutes operations, de qualique nature qu'elles soient
financières, commenciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant te
ratticher directement ou indirectement à l'objet ci -festus ou à tous objets similains
ou pondesse, de nature à favoriser soie attendant de condition de la conditio

Duras : 99 ans a compter de son introdrículation au R.C.S. de Prépus.

AVIS

Aux sermes d'un ASSP en date du 08/11/0021, il a été constitué une SASU syant
fes canadretistiqués survantes :
Dénocrisation: ASSI FRANSPORT
Sigle : ABLIRANSPORT
Ceste social: La Société a pour objet en france et à l'étranger :
- Le transport de personnes à time oneneux TAX1 VTC, Choudleur privé.
- La location de vactures avec d'auffeur.
- Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
- la presion, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds
de commerce, la gread à bail. l'installation de tous écolisses et dispersion de tous écolisses entre la confidence de commerciale de commerce, la gread à bail. l'installation de tous d'autre des activités
specifiers du décaute; au limbs, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités
specifiers du décaute.

tonds de commercia, usines, atelières, se rapportant a l'une ou l'autre des activites specifiées or-décaut; — la prise l'acquission, l'exploitation ou la cession de tous procédes, brevets et droits de propriété intéllectuelle soncernant lesdites activitées; — la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations finaccières, immobilières ou entrepaises ou entrepaises ou industrielles pouvant se installation de la folie toute de l'acquisité du contain.

Toutes opérations quelloriques poentibuies à la réalisation de cet objet. Siège social : 111, rue des Colibris, 111, rue des Colibris, 83140 SIX-FOLPE LES-PLAGES.

Capital: 100 K.

PLACES
Captal: 100 6
Cupter: 30 ans à compter de son immatringliation au RCS de TOLICON
Durier: 30 ans à compter de son immatringliation au RCS de TOLICON
Durier: 30 ans à compter de son immatringliation au RCS de TOLICON
Présodent: Montageur 90/NNASEL AURELEN demeurant 111, rue des Colibris, 311 des SON FOLICON DE PLACES
Admission aux assemblées et dioits de votes. Tout attionhaire peut participer aux
assemblees sur justification de son identité, des lors que ses tières sont libéres des
versements évojutés et interité à un trompte devent à son avent déput cinq jours au
mont avent la résurdent.
Clause of agrément : Les actions ne peuvent être pédées y comptis entre associacul avec la agrément présidée de la collectivité des associés statuant à la majorité des
vois éles associés disposant du droit de vote.

AURELIEN BONNABEL.

AURELIEN BONNABEL

Conformément à l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication (NCRM : MCCE1327120A) le prix de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixè pour l'année 2021 au tarif de base de 4.07 € HT pour le Var.

et en rappel dans les mêmes journaux -rubrique -annonces légales le 08 décembre 2021.

- par voie d'affichage , l'avis d'enquête publique a été mis en mairie dans les délais légaux sur les panneaux d'affichage et maintenu jusqu'à la clôture de l'enquête.



II.3 Clôture de l'Enquête

Un procès verbal de synthèse du déroulement de l'enquête et des observations a été remis par le commissaire enquêteur aux services d'urbanisme de la mairie de Tourrettes.

A l'expiration du délai d'enquête publique le 21 décembre 2021 à 17 h, le registre est arrêté ,signé et clos par le commissaire enquêteur.

Le public pourra alors consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pendant une durée d'un an . Ils seront publiés sur le site internet de la mairie : http//www.mairie -tourrettes-83.fr/

En exécution de l'article R.123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice une copie de son rapport et ses conclusions motivées ainsi qu'au tribunal administratif dans les délais légalement définis par l'article L.123-15.



N° E210000612/83

Procès-verbal de synthèse

Ayant bien étudié l'ensemble des dossiers (PLU, PADD, le jugement du tribunal Administratif, la requête de Mme et M. Fischman et les avis des PPA) et pour mieux appréhender tous les enjeux environnementaux et sociétaux du PLU de Tourrettes, en tenant compte de toutes ces observations, le commissaire enquêteur souhaiterait que les services compétents de la mairie de Tourrettes puissent répondre aux questions suivantes :

Question 1: Comment la commune entend-elle adapter l'offre en logements pour les actifs et la lutte contre l'étalement urbain ?

- Aide et accompagnement dans la construction de lotissements de manière générale (exemple : lotissement porté par Nexity) ou encore de lotissements tels que celui d'Erilia alors même que la commune n'a aucune obligation légale de quota.
- La zone 1AU a une importante capitale dans l'application de cette thématique car elle prévoit une servitude de mixité sociale.
- La commune de Tourrettes n'a pas souhaité ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Par ailleurs , il convient de revenir sur l'objet de l'enquête: régulariser la procédure à la demande du Tribunal Administratif qui a jugé le fond du dossier et validé notamment le classement opéré par la commune .

Les régularisations demandées par le Tribunal Administratif ont été actées par le C.E, le projet de Tourrettes en matière d'urbanisation parait compatible avec les objectifs duPADD.

Question 2 : Quelles sont les modifications apportées par le PLU pour prendre en compte les enjeux environnementaux ?

- La protection de la plaine agricole est un exemple de sanctuarisation et une volonté politique de préserver les terres agricoles.
- La maîtrise de la démographie est affichée dans le PADD initial à 1,3 % et celle-ci qui va être réduite dans la future révision en passant à 0,7 %.

Les décisions prises par la commune pour préserver les terres agricoles et maitriser la démographie du secteur paraissent effectivement un enjeu territorial affichée dans le PADD et contribuent ainsi à un développement et un aménagement dynamique et harmonieux.

Question 3: Quels sont les choix retenus pour l'OAP sectorielle de l'Hubac des Colles:

- Développer le logement pour actifs.
- Créer une nouvelle zone de construction, à proximité d'axes routiers et des réseaux.

Les objectifs poursuivis pour l'OAP sont en mesure de répondre aux attentes des administrés en matière de logements sans impacter les zones à protéger de la commune.

Question 4 : Quelles solutions apportées pour répondre à la demande de M. et Mme Fischman, propriétaires de la parcelle n° 1732 concernant le zonage 1AU?

Compte tenu de la réglementation du SDIS qui s'impose aux communes, des voiries desservant la zone sud dudit quartier, il ne peut y avoir une évolution de la constructibilité de la zone 1AU.

Il ne s'agit pas de répondre à M. et Mme Fischman, c'est une décision communale objective concernant le sud de la zone, décision qui est d'une certaine manière imposée par les services de l'état. L' objet de la présente enquête n'est pas de permettre à Monsieur FISCHMAN de contester une nouvelle fois la légalité du classement.

Certes l'enquête publique met à jour la régularité de la procédure opérée par la commune à la demande du Tribunal Administratif mais elle doit faire également état des nouvelles observations formulées par les époux Fichman.

Question 5 : Le PLU de Tourrettes est-il compatible avec les objectifs du SCoT ?

- Oui, il a été travaillé en partenariat avec l'EPCI.

Le C.E en prend acte.

ENQUÊTE PUBLIQUE.

APPROBATION DU PLU APRÈS JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON DU 23 AVRIL 2021.

Mairie de Tourrettes - Place de la Mairie - 83440 TOURRETTES.

III. Analyse des Observations

III.1 Observations des P.P.A

Le C.D.P.E.N.A.F 11octobre 2017 émet un avis favorable sous conditions de prise en compte des réserves suivantes :

- UF secteur Les Terrassonnes , supprimer l'emplacement réservé au covoiturage et relocaliser le projet
 - UH Tassy EHPAD , limite du zonage aux seuls bâtiments existants
 - UTb Résidence Hôtelière , classer en zone H
 - UF Cambarras , reclasser la zone cultivée en zone A

Principe de maintien du potentiel de production et les mesures compensatoires àla perte de surfaces ou de revenus

Compléter les zones A et Nen rappelant que l'extension agricole n'est autorisée qu'une seul fois article AZ.1définissant l'exploitation agricole

Modifier la rédaction de l'article A2 et N2

La Chambre d'Agriculture du Var le 8 juin 2021 émet un avis favorable sans observations.

L'avis du 31août 2021 reste favorable assorti cependant de réserves à savoir :

- la réduction des zones U ayant un enjeu agricole
- la mise en œuvre pour les exploitations impactées par le principe de maintien du potentiel de production et la mise en place de mesures compensatoires à la perte de surface ou de revenus
- l'intégration des observations formulées sur le règlement de la zone A.

Le C.D.N.P.S le 17 juin 2021 donne un avis favorable à l'unanimité à la demande de dérogation pour l'urbanisation de 9,7 ha situés à l'Hubac des Colles sur la Commune de Tourrettes .

La D.D.T.M le 28 juin 2021 accorde la dérogation au principe d'urbanisation limité en l'absence du SCoT approuvé pour la zone 1AU de l'Hubac des Colles .

Suivant l'article L122-2 du code de l'Urbanisme, les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée ne sont pas excessifs pour les communes voisines, pour l'environnement, pour les activités agricoles au regard de l'intérêt que représente pour la commune l'élaboration du **P.L.U.**

La Communauté de Commune du Pays de Fayence le 5 juillet 2021 émet un avis favorable au projet mais souhaiterait que la croissance 18

démographique soit maitrisée pour cet O.A.P pour tenir compte de la fragilité de la ressource en eau des communes du pays de Fayence entièrement dépendantes des sources de la Siagnole.

La SNIA Sud Est le 6aout 2021 précise les servitudes d'utilité publique pour les quelles certaines corrections sont à apporter notamment les servitudes T5 et T7. Le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aérodrome de Fayence a été approuvé par arrêté préfectoral le 25/05/2018.

La MRAe le 12 octobre 2021 souhaiterait pour une meilleure compréhension des différentes évolutions du dossier , une note de contexte synthétisant l'historique du dossier. Quant aux modifications apportées dans la zone 1AU , la MRAe n'a pas d'observation à formuler.

La direction des infrastructures et de la mobilité pôle territoire Fayence-Esterel note qu'il est indispensable d'adapter les éléments du paysage à protéger prévus au PLU en ce qui concerne l'aménagement du carrefour d'accès à l'aérodrome depuis la RD19.

Le CCI Var encourage le projet communal à favoriser le développement économique sur le territoire de Tourrettes . Les espaces d'activités de la commune au nombre de quatre s'inscrivent dans la continuité des ZAE situés le long de la RD562. " Nous approuvons votre intention de développer sur ces zones des actions de requalification sur les accès "

L'activité touristique est également un aspect de l'attractivité de la commune , la pérennisation et le développement des potentialités touristiques sont des enjeux forts du projet économique ainsi la ZAC *Terre Blanche* en zone UZ permet le maintien et le développement des activités du domaine.

Concernant l'offre en logements pour les actifs communaux, "cela nous parait très pertinent car la problématique du logement des actifs sur notre territoire est une réelle préoccupation "...

III.2 Observations du Public

Le 06/12/2021 Mme et M.Fischman, propriétaires de la parcelle 1732 résidant au 1149 du chemin des Colles à Tourrettes sont venus s'informer quant à leur demande nouvelle, de faire partie de la zone 1AU dans le secteur Hubac des Colles.

Le 13/12/2021 Mme et M.Fischman , s'interrogent sur le fait qu'après l'enquête publique complémentaire sur l'Hubac des Colles et les observations et l'avis favorable du précédent C.E , le 28 mai 2019 , il n'était pas fait état d'une modification du PLU. Ils ont vu à leur grande satisfaction que le tracé de l'ER 23 figurant sur le plan de zonage précédent impactant leur parcelle comme celles de leurs voisins a été supprimé sur une partie du parcours . Mais ils s'étonnent que leur parcelle 1732 dans le nouveau zonage du secteur fasse partie intégralement de la zone N "...le classement de la parcelle 1732 en zone N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation car la parcelle n'a pas de qualité particulière qui le justifierait"

En effet, les propriétés voisines bénéficient d'une partie de leur terrain classé en zone 1AU, ce qui n'est pas leur cas.

Aussi, ils souhaitent une modification du zonage les concernant.

"...cela a fait l'objet d'un recours gracieux à l'encontre de la délibération du 14/10/2019"...

"...sur la légalité interne du jugement du T.A en date du 23 avril 2021..."

Le 16/12/2021 M.Bellala 59 route de Fayence, a envoyé un courrier à la mairie de Tourrettes signalant que, propriétaire de la parcelle n°193 section 1 au lieu dit " le casal", qu'il souhaiterait le classement de son terrain en zone constructible.

Le 21/12/2021 Mme Ricci est mandatée (fournissant les attestations nécessaires) par Mme Boutin, propriétaire de les parcelles n° 263 et n° 995 domiciliée 2410 RD19 à Tourrettes. Cette dernière souhaite que la voie verte envisagée par le PADD n'impacte pas les terres cultivées par M. Pierre Stalenq, agriculteur. Elle suggère donc d'autres solutions de passage, au sud de la RD562 ou le long de la RD 19 ou bien encore de suivre la piste cyclable prévue sur l'ancienne voie férrée.

III.3 Observations du Commissaire Enquêteur

Sur l'OAP Hubac des Colles :

Le secteur de l'Hubac des Colles a été retenu pour une OAP dans la commune en raison de différents atouts qu'il possède, en autre un réseau collectif communal d'eau et d'assainissement préexistant, de deux chemins, le chemin des colles et le chemin des Crouis qui ont un accès facile vers la RD562 et vers les zones d'activités commerciales. De plus, la commune envisage d'améliorer les conditions d'accessibilité et d'assurer la sécurité du quartier face aux différents risques notamment ceux liés aux incendies et inondations.

Sur les observations du Public

Mme et M. Fischman" présentent dans le dossier d'enquête publique une procédure de requête enregistrée le 19 mars 2020 par le T.A. Ce

dernier a procédé à une audience le 26 mars 2021 et une décision le 23 avril 2021 mentionnant que la procédure suivie dans le cadre de l'enquête publique complémentaire -secteur Hubac des Colles- à Tourrettes comportait des irrégularités concernant les consultations et l'avis au préalable de l'A.E , des P.P.A et de la Communauté de Communes du pays de Fayence.

La demande de Mme et M Fischman concerne aujourd'hui le zonage 1AU car la totalité de leur parcelle avec la nouvelle modification est classée en zone N et ils souhaiteraient avoir comme leur voisins proches une partie de leur terrain en zone 1AU.

Les observations et les avis ont été donnés dans un délai réglementaire et d'une manière générale, je constate que les avis des PPA sont favorables au projet communal.

De plus il semblerait que la majorité des propriétaires de la zone n'est pas fait d'objection à l'urbanisation du secteur. Compte tenu de la réglementation du SDIS, il ne peut y avoir une évolution de la zone de constructibilité.

Les autres observations du public ne concernent pas directement cette procédure d'enquête publique.

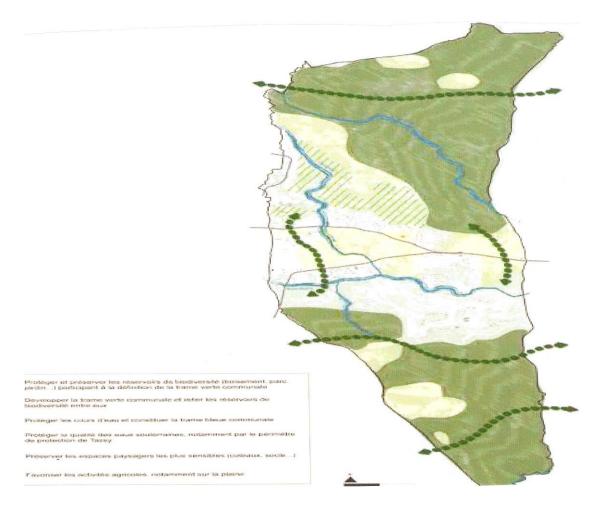
Sur le PLU de Tourrettes.

J'ai pu constaté que les avis faites par la plupart des PPA sont favorables au projet, certaines observations émettent cependant quelques recommandations comme celles de la Communauté de Commune qui tient à mettre en évidence le problème de la gestion de l'eau qui incombe à l'ensemble des communes du canton de Fayence .

Le C.A quant à lui , partage les enjeux affichés par le PLU et soutient la volonté communale visant à préserver les zones agricoles de toute urbanisation.

Il apparait évident que les objectifs de la commune permettent de maintenir les activités agricoles sur le secteur que ce soit de l'élevage de Charolaises ou de moutons ou bien l'exploitation de productions variés tels que les oliviers, les vignes, les primeurs et la culture des roses pour la parfumerie de Grasse.

De plus , dans les objectifs du PLU conformes à ceux du PADD , la commune affiche une réelle volonté d'assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoires.



Effectivement , la trame verte communale est respectée , les espaces naturels sont préservés comme la forêt domaniale de Tourrettes au nord du bois de l'Ermite ainsi que les milieux ouverts , les pâtures ou les haies propices aux déplacements des espèces .

La voie verte d'intérêt intercommunal et départemental fait cependant l'objet d'une demande réitérée de Mme Boutin qui s'était manifestée lors de l'enquête publique précédente du 22 mars au 24 avril 2021 sur la modification n°1 du PLU de Tourrettes. La trame bleue de la commune met en valeur les cours d'eau comme la Siagnole , le Chautard , la Camiole et le Riou blanc en protégeant les ripisylves ainsi que la qualité des eaux souterraines (Périmètre de protection rapproché de Tassy II)



L'attractivité touristique de Tourrettes est lié également à la présence d'un golf , de plusieurs restaurants et de la proximité d'un aérodrome L'aérodrome constitue un atout certain pour la commune de Tourrettes.

Les Annexes:

- 1: Arrêté de mise à l'enquête publique le 10/11/2021
- 2 : Annonces légales Var matin du 19/11/2021 et du 08/12/2021
- 3 : Annonces légales La Marseillaise du 19/11/2021 et du 08/12/2021
- 4 : Extrait du registre des délibérations du conseil municipal 06/07/2021.
- 5 : Certificat d'affichage de l'avis d'enquête complémentaire
- 6 : Rapport du Brigadier-chef M.Maraldo sur les différents points d'affichages réservés à la publication de l'avis d'enquête publique portant sur l'approbation du PLU après jugement du tribunal administratif de Toulon du 23 avril 2021 ordonnant la régularisation de la procédure d'enquête publique complémentaire .
- 7 : La requête de Mme et M.Fischman enregistrée le 19 mars 2020 au T.A de Toulon et l'Audience 26mars 2021 et la décision du T.A 23 avril 2021.

COMMUNE DE TOURRETTES

Enquête Publique du 06/12/2021 au 21/12/2021 portant sur la Réapprobation du P.L.U de la commune de Tourrettes.

II. Avis et Conclusions motivés du Commissaire Enquêteur : Mme Elisabeth Winkler

Destinataires:

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Monsieur le Maire de la Commune de Tourrettes

Sommaire

Préambule

Conclusions du Commissaire Enquêteur

- 1) Sur l'ensemble du dossier d'enquête
- 2) Sur le déroulement de l'enquête
- 3) Sur les objectifs du PLU de Tourrettes
- 4) Sur l'OAP sectorielle de l'Hubac des Colles et son évolution

Avis motivé du Commissaire Enquêteur

Préambule

Par arrêté n°2021-020 du 9 novembre 2021 Monsieur le Maire de la Commune de Tourrettes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique en vue de procéder à la Réapprobation du plan local d'urbanisme .

Mme Winkler Elisabeth , désignée par le Tribunal Administratif le 22/10/2021 en qualité de Commissaire Enquêteur , a établi dans un document séparé son rapport et présente ses conclusions et son avis motivé.

Conclusions sur l'ensemble du dossier portant à la fois sur le PLU, sur le PADD de Tourrettes et sur l'OAP du secteur l'Hubac des Colles

D'une façon générale , les différents objectifs du PLU et du PADD sont clairement définis et très complets de plus les documents sont très lisibles à consulter. Le bureau d'étude ES-PACE en charge du dossier réside au 5 rue de la préfecture à Nice 06300.

Cependant le jugement du Tribunal et les différentes délibérations de la commune et avis ne permettent pas une compréhension aisée des différentes évolutions du dossier. On aurait souhaité pour le public une synthèse des évolutions successives pour mieux maitriser tous les enjeux de la procédure engagée.

Conclusions sur le déroulement de l'Enquête

L'enquête publique a effectivement duré du 06/12/2021 au 21/12/2021 soit 16 jours consécutifs . Ils ont été définis avec Mme Rouane , D.G.S et le commissaire enquêteur MmeWinkler.

La publicité règlementaire a été assurée par la publication des deux avis d'enquête publique dans la presse , La Marseillaise et Var matin , le

19/11/2021 et le 08/12/2021 et les avis d'enquête ont été placés de façon visibles sur les panneaux officiels de la mairie.

Le public peu nombreux, a pu consulter sans difficulté, l'ensemble des pièces du dossier et a pu présenter ses observations et ses remarques tout au long de l'enquête soit sur le registre tenu à sa disposition en mairie soit par courrier ou bien encore par courriel ce fut le cas M. Bellala dont la demande ne concernait pas cette enquête publique.

Je constate que le public concerné par cette enquête fut représenté par Mme et M.Fischman qui ont eu la satisfaction de voir que la municipalité était à leur écoute en ce concerne la modification de l'ER23 qui impactait leur terrain mais attendent des réponses quant à leur demande de classement en 1AU (conférer observations du C.E dans le rapport)

L'accueil du public lors des permanences a été fait dans le respect des horaires mentionnés par l'arrêté municipal .

Des réunions avec M. Bouge , Maire de Tourrettes , MmeRouane , DGS, et Mme Alleg , responsable de l'urbanisme , m'ont permis de mieux comprendre les enjeux prioritaires de la commune .

Une visite commentée des lieux sur l'ensemble de la commune a été faite en compagnie de Mme Alleg ,responsable de l'urbanisme .

J'ai, par ailleurs, visité personnellement les différents sites à forts enjeux communaux et pris les photos présentées ci contre .

En conclusion , le Commissaire Enquêteur considère que la procédure d'enquête publique est tout à fait conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral ainsi qu'aux dispositions règlementaires qui régissent ce genre d'enquête tant au niveau de l'information du public , de l'accès aux pièces du dossier , de la publicité de l'enquête qu'au regard du déroulement des permanences .

Conclusions sur les Objectifs du P.L.U de Tourrettes

J'ai pu constaté que le village de Tourrrettes est classé" *village de Caractère* " et entend à ce titre conserver au mieux son patrimoine Historique. Les objectifs du P.L.U de Tourrettes affichent leur compatibilité avec les grandes orientations du PADD:

- Objectif 1 : Maitriser les équilibres du Territoire correspond aux orientations 1, 2 et 5 du PADD .

Le PADD traduit bien la volonté de poursuivre le développement communal tout en préservant les caractéristiques architecturales et patrimoniales de la commune.



Eglise paroissiale Ste André



Le château du Puy, vaste demeure construite en 1844 par J.A Fabre reproduisant l'école de la Colonie militaire de Saratov.

Il parait donc indispensable de préserver le caractère historique du centre village en développant l'urbanisation en continuité de l'existant et en limitant l'habitat diffus .



On constate en effet que les coteaux ayant subi la déprise agricole amènent un mitage progressif de l'habitat. La densification urbaine préconisée par le P.L.U entend s'inscrire dans le tissu urbain existant .

L'évolution des quartiers se fera donc en cohérence avec leur niveau de desserte garantissant ainsi l'équilibre entre le bâti , le végétal et le milieu agricole . C'est ainsi que les choix se sont portés sur le secteur l'Hubac des Colles.

- L'objectif 2 : Développer les activités artisanales en les diversifiant et de préserver les terres agricoles répond à l'orientation 3 du PADD.

On peut constater que les zones agricoles ont été confrontées pendant longtemps à une forte pression foncière ce qui favorisait la déprise agricole.

Mais si le nombre d'exploitation a diminué , la superficie agricole utilisée a elle en revanche augmentée . La commune cherche donc à

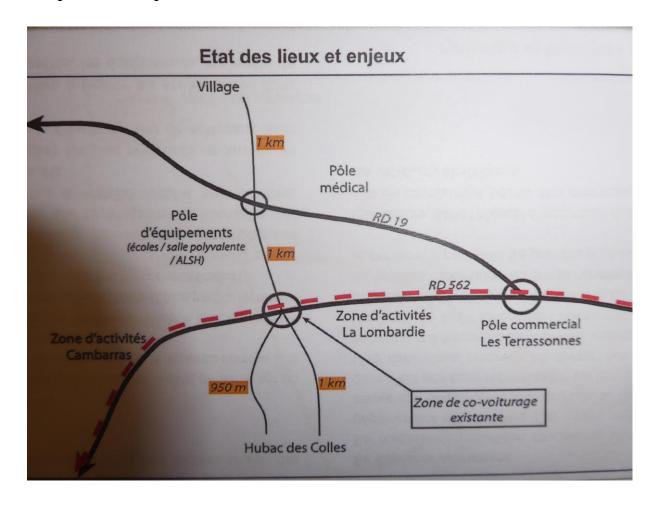
maintenir le potentiel agricole et préserve ainsi l'agriculture patrimoniale.







- L'objectif 3 : Le PLU prévoit de requalifier la RD562 et la RD19 pour améliorer les déplacements et sécuriser les axes ; la mobilité de la commune entend favoriser le déplacement des transports en commun et optimiser l'offre de stationnement et créer des zones adaptées au covoiturage. Ce qui parait tout à fait nécessaire compte tenu de la position géographique de Tourrettes qui lui confère une identité territoriale. En effet , la commune est intégrée au sein de plusieurs dynamiques de métropolisation comme la périurbanisation et l'attractivité résidentielle . Ses principales infrastructures de transport se situent à la confluence de 4 grandes aires urbaines (Grasse , Draguignan ,Fréjus , Sophia Antipolis.)

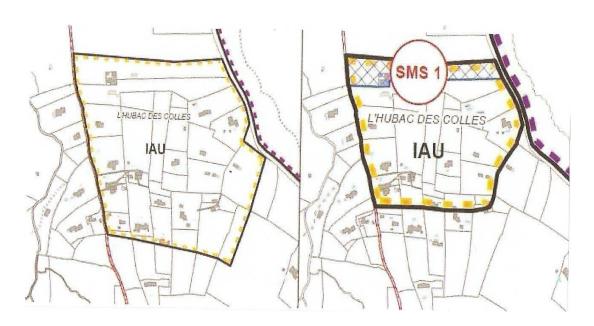


- L'objectif 4 : Le projet communal doit s'inscrire au cœur d'une trame verte et bleue afin de préserver la diversité biologique des milieux existants ; en effet , le zonage de la commune peut avoir une incidence notable sur le patrimoine écologique mais la nature des modifications apportées par le P.L.U à savoir une réduction de l'emprise urbaine et le renforcement des dispositions paysagères vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement .

Il en va de même pour les eaux souterraines notamment dans le périmètre de protection de Tassy que la commune entend protéger et également de mettre en valeur les cours d'eau de la Siagnole , du Chautard , de la Camiole et du Riou Blanc .

Conclusions sur l'O.A.P sectorielle et le développement de l' Hubac des Colles

L'Hubac des Colles se situe dans la plaine centrale de Tourrettes , sur une superficie totale de 9,7 ha , il est implanté au sein de vastes espaces à dominante naturelle , aujourd'hui les boisements existants masquent les constructions dans cette zone , compte tenu de la sensibilité paysagère du lieu , une attention particulière devra être portée à l'insertion des futurs aménagements :



Evolution du périmètre de la zone 1AUde l'Hubac des Colles entre 2017 et 2021

Les principes d'aménagements retenus pour l'OAP Hubac des Colles me semblent aller dans le sens du développement urbain associé à une qualité paysagère renforcée et à une intégration harmonieuse dans l'environnement existant.

A savoir:

- la limite du zonage qui a été déplacée dans le sens d'une réduction de la zone à urbaniser.

- les prescriptions du PLU sur ce secteur qui prévoit des emplacements réservés d'une part à la mixité sociale et d'autre part aux voieries et aux équipements
- les éléments paysagers sont protégés.

Le tracé du zonage de l'OAP du secteur de l'Hubac des Colles a été modifié , en respectant les chemins existants et comportant des aires de retournement . L'objectif de densifier un secteur déjà impacté par l'urbanisation me semble répondre aux besoins de la commune en logements . De plus , le projet prévoit également de prendre en compte les risques d'incendie dans cette zone boisée et d'inondation.

Avis du Commissaire Enquêteur

Considérant que la procédure demandée par le jugement du tribunal Administratif en date du 23 avril 2021, a bien été régularisée par la commune concernant les avis sur le projet émis par la commune de Commune du Pays de Fayence, par l'autorité environnementale et l'ensemble des personnes publiques associés.

Cette procédure ayant été effectuée , ce projet a été soumis à cette nouvelle enquête publique tel qu'il avait été approuvé par délibérations n°2019 - 10- 19 du 14 octobre 2019 et n° 2021-06-09/017 du 9 juin 2020.

Considérant que le projet de l'OAP sectoriel de l'Hubac des Colles a fait l'objet d'une modification conformément aux dispositions applicables à la zone 1AU puisque l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif et à la

mise en place de bornes à incendie. Cette zone est aussi soumise à la réglementation du SDIS.

Considérant que le projet du secteur Hubac des Colles comprend une servitude de mixité sociale et que l'enjeu de la commune est de répondre à la demande en logements des actifs du secteur.

Considérant que les PPA n'ont pas émis d'avis défavorable suite au jugement du tribunal Administratif au projet de l'OAP sectorielle de l'Hubac des Colles que ce soit le C.A, le SNIA, le CCI, le pôle territorial de Fayence-Esterel ou l'A.E.

J'émets donc un avis favorable à la réapprobation du PLU de Tourrettes suite au jugement du T.A du 23 avril 2021 ordonnant la régularisation de la procédure d'enquête publique complémentaire.

le 03/01/2022