

Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 12 novembre au 23¹ décembre 2019

Objet :

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Demandeur :

Mme. le Maire de la commune du Plan de la Tour

RAPPORT D'ENQUÊTE

¹ La date initialement prévue pour la clôture de l'enquête était le 20 décembre mais la dernière permanence a été reportée au 23 décembre en raison des conditions météorologiques.

RAPPORT

De Marie-Christine RAVIART-BERNARD
Commissaire enquêteur

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pièces jointes en annexes :

1/ PV de synthèse des observations du public avec ses appendices remis le 30 décembre 2019

- Appendice 1 : Tableau des observations écrites et orales du public (avec quatre colonnes).
 - * Nom ;
 - * Observations émises ;
 - * Réponses de la Mairie le 10/01/2020 ;
 - * Commentaires CE (après la réponse de la mairie) .
- Appendice 2 : Tableau des observations des PPA (avec les quatre colonnes).

2/ Mémoire en réponse du pétitionnaire

1. / GENERALITES

L'enquête publique prescrite par arrêté municipal de madame le Maire du Plan de la Tour, en date du 17 juin 2015 en application des articles L. 123-1 à L. 123-20 du Code de l'urbanisme (CU), a pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plan de la Tour.

Les objectifs de la révision du PLU se déploient autour des trois axes forts suivants :

- Un développement maîtrisé et durable ;
- Garantir un cadre de vie et une attractivité liée au caractère villageois ;
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles.

Conformément aux dispositions des articles L103-2 à L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, le 17 juin 2015, le conseil municipal a défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants de la commune, les personnes intéressées et les personnes publiques associées.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal, le 20 avril 2017, a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Lors de cette réunion du conseil municipal, une délibération portant sur une modification mineure relative à un ajustement des objectifs de la révision a eu lieu.

Le 30 juillet 2019, le conseil municipal a accepté le bilan de la concertation, arrêté le projet de PLU et a prévu que le projet serait transmis pour avis à :

- M. le Préfet du Var ;
- L'ensemble des personnes publiques associées ;
- La commission départementale du Var ;
- La chambre d'agriculture, l'Institut national de l'origine et de la qualité, le Centre national de la propriété forestière ;
- L'autorité environnementale.

2. / ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 / Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du président du tribunal administratif (TA) de TOULON en date du 17/10/2019, Mme Marie-Christine RAVIART-BERNARD a été désignée en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique demandée.

2.2 / Préparation et modalités de l'enquête

- Prise de contact téléphonique le 17 octobre avec Madame AUBIER, collaborateur du cabinet de Mme le Maire du Plan de la Tour, rendez-vous est pris pour le 24 octobre. Le calendrier de l'enquête publique (5 permanences de 3 h) est fixé ainsi que les jours de parution dans deux journaux et les conditions d'affichage dans la commune.

- Lors de ce rendez-vous du 24 octobre, Mme PAVIA, adjointe déléguée à l'urbanisme et Mme AUBIER présentent à grands traits les objectifs de la révision et remettent au CE le dossier d'enquête. Une visite des sites des OAP est programmée avec Mme PAVIA le mardi 12 novembre à 14H.

Il est convenu aussi qu'une adresse internet dédiée à l'enquête, « enquetepublique-plu@plandelatour.net » sera créée.

- Calendrier des permanences du CE en mairie du Plan de la Tour

DATES	HEURES
Mardi 12/11/2019	9H à 12H
Samedi 23/11/2019	9H à 12H
Lundi 25/11/2019	14H30 à 17H30
Mercredi 4/12/2019	14H30 à 17H30
Vendredi 20/12/2019	14H30 à 17H30

A noter que la dernière permanence du vendredi 20 décembre a été reportée avec l'accord du magistrat du Tribunal Administratif au lundi 23 décembre de 14h30 à 17h30 en raison des conditions météorologiques (voir *infra* l'affichage en mairie, sur les panneaux d'affichage et sur le site internet de la mairie).

La durée de l'enquête, initialement prévue de 40 jours, a donc été de 43 jours.

➤ Information effective du public

• Contrôle de l'affichage

Outre l'affichage en mairie, le CE a constaté que l'affichage, conforme dans la forme comme dans le fond, était en place à différents lieux de la commune et sur le site internet de la mairie.



Le dossier complet a été téléchargeable sur le site de la mairie durant toute la durée de l'enquête.

- Parutions dans la presse

Les parutions dans la presse ont été effectuées conformément à la réglementation, dans deux journaux différents :

- Var-matin : vendredi 25 octobre et vendredi 15 novembre 2019
- La Marseillaise : vendredi 25 octobre et du vendredi 15 novembre 2019.

2.3 Dossier d'enquête

2.3.1 Composition du dossier d'enquête PLU

Pièce N°1 : **Rapport de présentation avec évaluation environnementale**

- Tome 1 : Diagnostic territorial et Etat de l'environnement ;
- Tome 2 : Le projet et son articulation avec les documents hiérarchiquement supérieurs ;
- Tome 3 : Evaluation environnementale ;
- Tome 4 : Résumé non technique.

Pièce N°2 : **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Pièce N°3 : **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Pièce N°4 : **1. Règlement écrit**

2. Règlement graphique

- 4.2.1 : plan de zonage centre
- 4.2.2 : plan de zonage ensemble
- 4.2.3 : principaux hameaux
- 4.2.4 : plan de zonage et risques inondation
 - A - aléa inondation par débordement

- B - aléa inondation par ruissellement
- 4.2.5 : Plan de zonage et zonage pluvial

3. Liste des emplacements réservés (ER)

Pièce N°5 : Annexes

- 5.1 : Annexes sanitaires
 - 5.1.1 : Système d'élimination des déchets
 - 5.1.2 : Plan du réseau d'eau potable
 - 5.1.3 : Plan du réseau d'assainissement
 - 5.1.4 : Carte d'aptitude des sols
- 5.2 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - 5.2.1 : Liste des servitudes d'utilité publique
 - 5.2.2 : Plan des servitudes d'utilité publique
 - 5.2.3 : PPRIF en application anticipé 27 décembre 2011
- 5.3 : Risques
 - 5.3.1 : Porter à connaissance communal Retrait et gonflement des sols argileux
 - 5.3.2 : Porter à connaissance de l'aléa sismique
 - 5.3.3 : Porter à connaissance des cartographiques de l'aléa inondation lié au Préconil et à ses affluents
 - 5.3.4 : Dossier Départemental sur les risques majeurs dans le Var
- 5.4 : Annexes complémentaires
 - 5.4.1 : Zone soumise à autorisation de défrichement
 - 5.4.2 : Obligation Légale de Débroussaillage (OLD)
 - 5.4.3 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Pièce N° 6 : Avis des Personnes Publiques Associées : PPA

- CDPENAF
- Chambre d'agriculture
- DDTM
- INAO
- RTE
- CCIV
- Département
- ARS
- CCGST
- ONF

2.3.2 Pièces administratives relatives à l'enquête

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune du Plan de la Tour, daté du 17 juin 2015, dans lequel le conseil municipal prescrit la révision du PLU et définit les modalités de la concertation préalable.

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune du Plan de la Tour, daté du 20 avril 2017, dans lequel le conseil municipal décide de modifier une phrase de la délibération du 17 juin 2015.
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune du Plan de la Tour, daté du 20 avril 2017, qui rend compte du débat sur le PADD au sein du conseil municipal.
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune du Plan de la Tour, daté du 30 juillet 2019, dans lequel le conseil municipal accepte le bilan de la concertation et arrête le Projet de PLU.
- Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Toulon .
- Arrêté du maire du 23 octobre 2019 portant ouverture et organisation de l'Enquête Publique relative au projet de révision du PLU.
- Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique relative au projet de révision du PLU, daté du vendredi 25 octobre 2019, accompagné de 6 photos et d'un extrait de la page internet du site de la mairie.
- Certificat de fin d'affichage de l'avis d'enquête publique relative au projet de révision du PLU, daté du lundi 23 décembre 2019 (suite au report de la permanence du 20 décembre en raison des conditions météo).
- Avis d'enquête publique.
- Avis du report de la permanence du 20 décembre 2019 au 23 décembre 2019, en raison des conditions météo, accompagné de 4 photos et d'une capture d'écran du site de la mairie.
- Journaux :
 - Var-matin du vendredi 25 octobre et vendredi 15 novembre 2019
 - La Marseillaise du vendredi 25 octobre et du vendredi 15 novembre 2019.
- Certificat de fin d'affichage du 23 décembre 2019 précisant que la date de clôture de l'enquête a été reportée en raison des conditions météorologiques.

2.4. ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Pièce N° 1 : Rapport de présentation

Tome 1 : Diagnostic territorial et Etat de l'environnement (190 pages)

Le préambule présente :

- Le Plan de la Tour, village de 2747 habitants (recensement de 2013) et d'une superficie de 3680 hectares, qui bénéficie d'une situation géographique privilégiée, tant par sa proximité avec les communes littorales que par son cadre paysager et naturel et qui au niveau administratif appartient à la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez.

- les raisons de la révision du PLU : prise en compte des Lois Grenelle, Loi ALUR, des nouveaux documents hiérarchiquement supérieurs, des projets de plan de prévention, des risques incendie et inondation ainsi que la mise à jour du zonage.

- le cadre juridique dans lequel s'inscrit la révision.

La partie 1 est l'analyse socio-économique et fonctionnelle.

Dans le cadre de son PLU adopté en 2007, la commune a affiché sa volonté de ne pas dépasser 3000 habitants à l'horizon 2015/2020.

Sont exposés :

- dans le **chapitre 1**, les caractéristiques socio-démographiques avec le constat d'un léger vieillissement de la population, d'une diminution de la taille des ménages et des évolutions socioprofessionnelles de la population.

- dans le **chapitre 2**, les caractéristiques et l'évolution du parc de logements avec une prédominance des résidences principales (56%). Cependant le parc des logements anciens représente 24%, la création de logements sociaux par réhabilitation de logements vétustes permet l'amélioration des performances énergétiques et d'adaptation au vieillissement de la population. La commune n'est pas soumise à l'obligation de la Loi SRU de posséder 25% de logements sociaux.

- dans le **chapitre 3**, le système économique local avec 65% des emplois dans le secteur tertiaire et un tissu économique porté par de petits établissements. L'artisanat et le commerce sont un des secteurs clés de l'économie locale. L'agriculture est encore bien présente, mais en régression, et fortement représentée par la viticulture (1164 ha sont en AOC). Le tourisme est une activité en développement .

- dans le **chapitre 4**, * les équipements et services urbains

Le Plan de la Tour dispose de la majorité des équipements qualifiés de proximité (classification BPE) qui sont essentiellement regroupés au village. La commune bénéficie de 6 équipements sur les 34 de la gamme intermédiaire et de 1 de la gamme supérieure.

* déplacements et stationnement

L'accès au Plan de la tour se fait essentiellement par la D 74, sept lignes de car desservent la commune (3 lignes régulières et 4 lignes scolaires), les modes de circulation doux font défaut mais la commune dispose de plus de 350 places de stationnement public toutes gratuites.

* les réseaux techniques : assainissement, réseaux d'eaux pluviales, le réseau d'eau potable et la couverture numérique.

La partie 2 est l'état initial de l'environnement

Le chapitre 1 est l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

1. Le milieu physique

Le Plan-de-la-Tour s'inscrit à l'extrémité Est du massif des Maures, entre Vidauban et le Golfe de Saint-Tropez et en retrait du littoral. La commune est drainée par un ensemble de cours d'eau dont le principal est le fleuve Préconil qui prend sa source sur la commune. Le climat méditerranéen participe à la qualité du cadre de vie mais connaît des périodes de fortes sécheresses (juillet-août) et de fortes pluies (septembre-octobre).

2. La ressource en eau

Le Plan de la Tour est concerné par le SDAGE Bassin Rhône Méditerranée. La ressource en eau est très faible, très sensible à la sécheresse en raison de son caractère superficiel.

La Commune a transféré sa compétence au Syndicat intercommunal de distribution d'eau de la corniche des Maures (SIDECM). Le transfert de la compétence Eau potable à la Communauté de communes a eu lieu le 1er janvier 2018.

Pour Le Plan de la Tour, comme pour les communes voisines, l'alimentation est assurée en grande partie par le barrage de la Verne, par la nappe aquifère de la confluence Giscle-Môle (usines de la Giscle et de Basse Suane, alimentée par le canal de Provence).

3. Ressources énergétiques et consommations

Un Plan Climat Energie Territorial est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire intercommunal. Le chauffage (54%) et la climatisation est le premier poste de consommation énergétique dans le résidentiel. Les filières bois-énergie, solaire thermique et solaire photovoltaïque cristallisent les enjeux de développement.

4. Ressources sols et sous-sol

Il n'y a aucune carrière en activité sur le territoire. La plus proche est celle de La Môle. Il s'agit d'une carrière de gneiss, rhyolite. Toutefois, le SDC identifie les granites du Plan-de-la-Tour comme gîtes importants compte tenu de la qualité des matériaux.

5. Paysages et patrimoine

La commune compte un monument historique classé et 15 sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal.

L'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme est un moment privilégié au cours duquel il est possible de poser les bases d'une stratégie de reconquête des paysages qui étaient en voie de banalisation et de construire de nouveaux paysages de qualité.

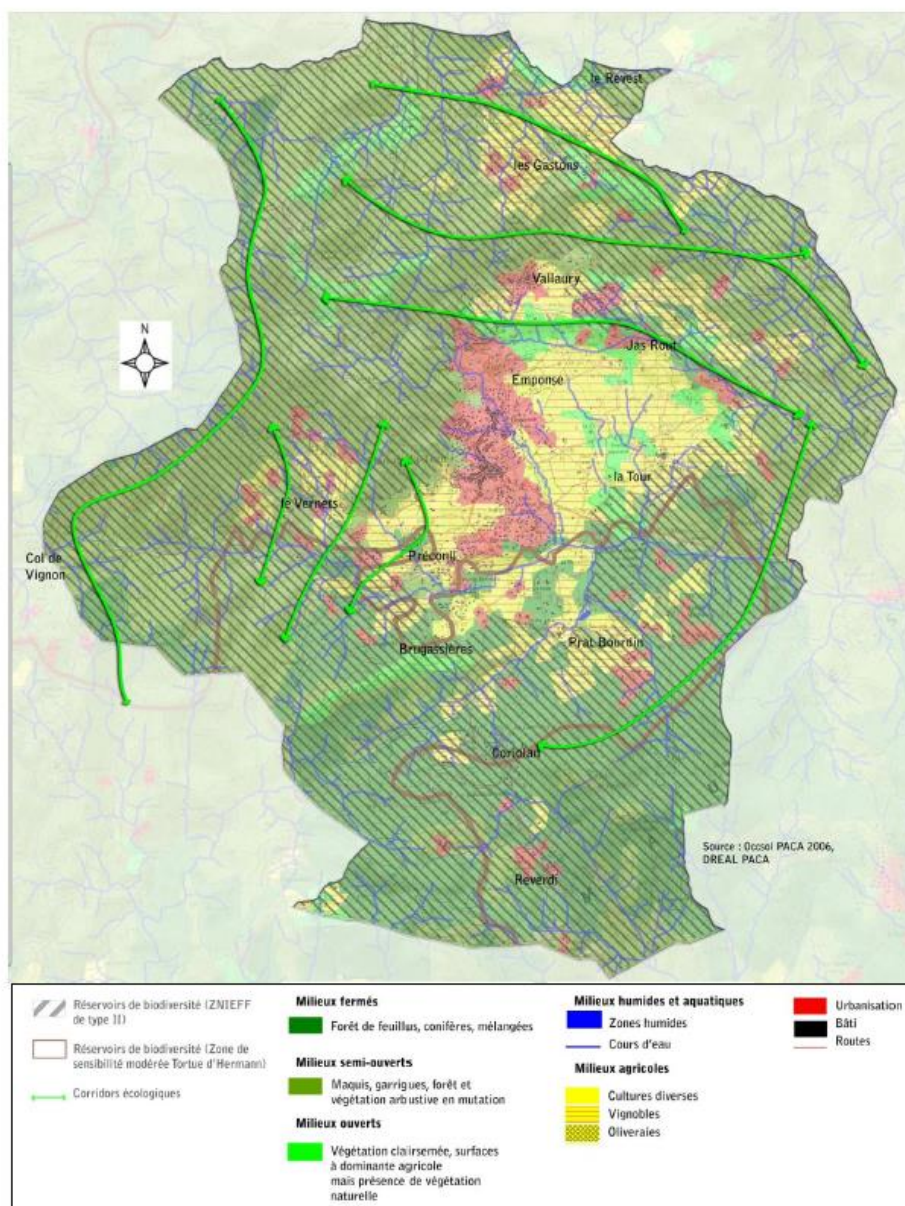
L'objectif est d'identifier les risques de dégradation et les atouts paysagers (cônes de vue, site remarquable, ...) puis d'orienter les choix d'aménagement et les règles de constructibilité.

L'une des particularités de la commune est de compter 25 hameaux .

6. Biodiversité, milieux naturels et corridors écologiques

Le Plan-de-la-Tour est concerné par une ZNIEFF² de type II (87% du territoire), 3 zones humides et une partie du territoire se situe en zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann.

Les objectifs retenus dans le SRCE sur la commune de Plan de la Tour sont de préserver les versants boisés encadrant le territoire communal identifiés comme réservoirs de biodiversité et de préserver les cours d'eau(la Trame Verte et Bleue).



Synthèse de la trame verte et bleue

7. Risques naturels et technologiques

Au regard des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris sur la commune du Plan-de-la-Tour depuis plus de 20 ans, les principaux risques sont liés aux "inondations".

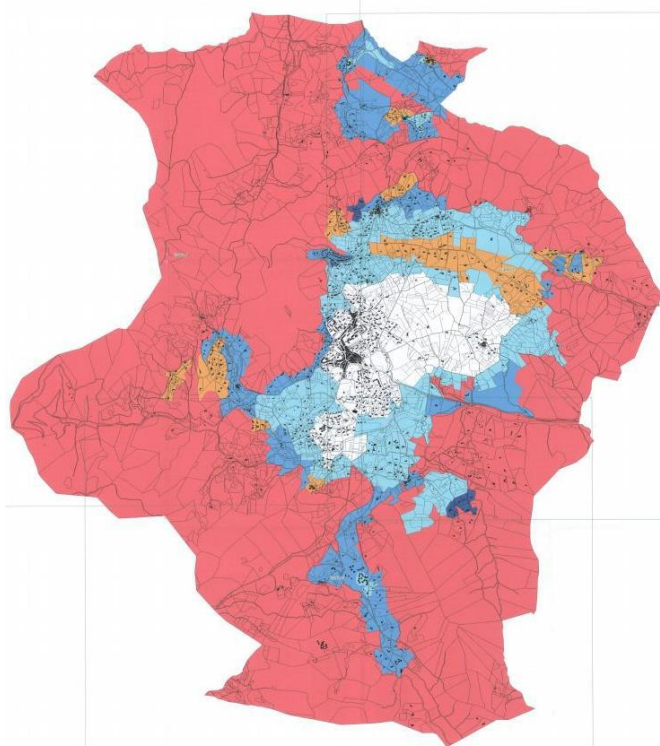
² ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique
Page - 8 - sur 31

Deux "Porter à connaissance de l'Etat" ont été transmis à la commune en date du 22 octobre 2018 concernant ces deux aléas (inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement) et sont joints au dossier (annexes 5.3).

La commune de Plan-de-la-Tour est située dans le périmètre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) de l'Est-Var issue d'une application à l'échelle territoriale de la Directive Inondation. La SLGRI Est-Var a été validée par arrêté préfectoral le 21 décembre 2016.

Afin de prévenir tout risque inondation, un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin versant du Préconil, a été labellisé en le 30 mai 2013 : PAPI du bassin versant du Préconil.

A la suite des incendies de forêt de l'année 2003, l'Etat a prescrit des plans de prévention des risques incendies de forêt (P.P.R.I.F.) sur 17 communes du Var, dont Le Plan-de-la-Tour. Certaines dispositions du P.P.R.I.F. du Plan-de-la-Tour ont été mis en opposabilité immédiate par arrêté préfectoral du 27 décembre 2011. Il est opposable aux demandes d'occupation du sol en tant que servitude d'utilité publique. La carte ci-dessous montre que seuls le centre ancien et la plaine agricole ne sont pas concernés par le risque incendie.



Carte du PPRIF faisant l'objet d'une application anticipée

La commune du Plan-de-la-Tour est faiblement exposée au risque « retrait et gonflement des argiles » et au risque sismique (zone 2 faible) et ne comporte pas d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

8. Pollutions et déchets : présentation de la qualité de l'air, du bruit et de la gestion des déchets.

La partie 3 est le bilan du PLU et l'étude de la capacité de densification

Le territoire de la commune est fortement dominé par les espaces naturels et agricoles qui représentent 87 % du territoire. Entre 2007 et 2015 la consommation foncière a été de 39,2 ha soit 4,4 ha par an alors que sur la période 1998 -2006 elle a été de plus de 80 ha soit près de 9 ha par an.

Tome 2 : Le projet et son articulation avec les documents hiérarchiquement supérieurs (107 pages)

Partie 1 : Les choix retenus pour établir le projet et la délimitation des zones

Le chapitre 1 présente les choix retenus pour établir le PADD :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie ;
- Organiser un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie ;
- Conforter le tissu économique villageois et améliorer les services ;
- Améliorer le maillage inter quartier et les différents modes de déplacements.

Le chapitre 2 présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet comporte une OAP par schéma d'aménagement (centre du village) et trois OAP de secteur (1-Tennis du quartier de Mouisy, 2-Domaine viticole au hameau des Gastons, 3-Studio d'enregistrement au hameau de Gassine).

Le chapitre 3 expose les motifs de délimitation des zones et les dispositions règlementaires. L'enjeu majeur de la révision du plan local d'urbanisme est de faire en sorte que Plan de la Tour conserve son identité villageoise dont le principal attrait réside dans la qualité de son cadre de vie et de préserver ainsi les paysages naturels et agricoles.

Les évolutions de la délimitation des zones du PLU se sont basées sur la prise en compte des enjeux du territoire et des orientations du PADD (objectifs : - maîtrise de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, - préservation de l'espace agricole et - prise en compte des risques naturels).

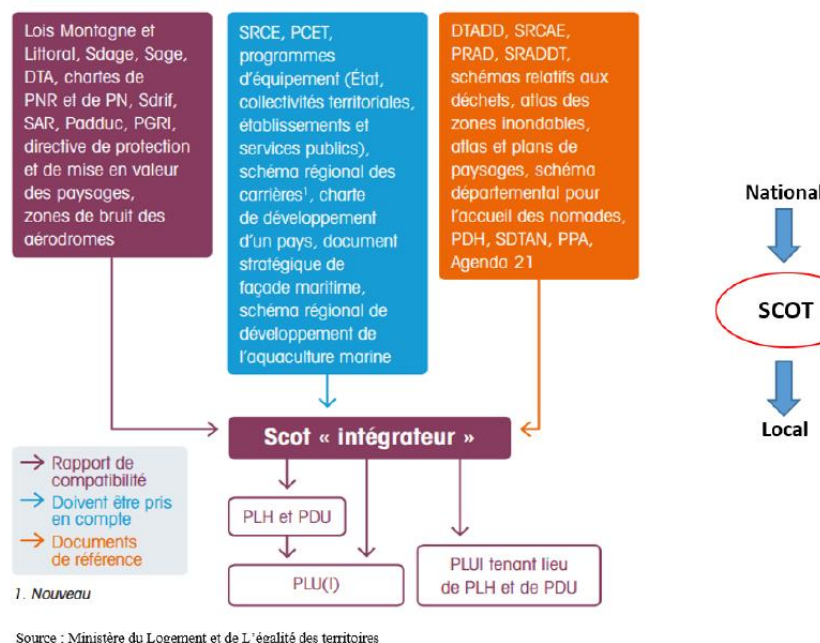
Le chapitre 4 montre l'évolution du règlement entre le PLU de 2007 et le PLU révisé :

- l'évolution du zonage : diminution des zones urbaines et à urbaniser (- 32,6 ha), et augmentation des zones agricoles (+ 82,2 ha) ;
- les capacités d'accueil du projet : Le gisement foncier résiduel et les projets en cours du PLU permettent entre 372 et 477 logements, à l'horizon 2030. Cette capacité du PLU révisé couvre les besoins en logements dégagés par l'hypothèse de croissance intermédiaire tout en proposant une consommation foncière moindre.

Partie 2 : Articulation du PLU avec les documents hiérarchiquement supérieurs

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 dans son titre IV intitulé "modernisation des documents de planification et d'urbanisme" vient simplifier la hiérarchie des normes et renforcer le rôle intégrateur du SCoT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCoT, lorsque le territoire du PLU est couvert par un SCoT.

Ainsi, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur (SDAGE, SAGE, SRCE, PCET, PGRI...). Les PLU n'auront à justifier que de leur compatibilité avec le SCoT et non plus avec ces documents supérieurs.



Le SCoT est actuellement en cours de révision et son projet a été arrêté par délibération en date du 26 septembre 2018. Le projet de PLU révisé a aussi été réalisé au regard des objectifs de ce dernier document et est donc également compatible avec le projet arrêté du SCoT.

Tome 3 : Evaluation environnementale (124 pages)

Une demande d'examen au cas par cas a été adressée le 22 décembre 2017 à l'Autorité environnementale (AE) pour savoir si le PLU devait être soumis à évaluation environnementale. L'AE a conclu le 20 février 2018 que le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte dans le PLU afin de garantir un développement équilibré du territoire dans le respect des enjeux environnementaux.

Partie 1 : Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux

Chapitre 1 : Synthèse des enjeux environnementaux par thématique

Chapitre 2 : Hiérarchisation des enjeux environnementaux par thématique

Partie 2 : Analyse des incidences du PLU sur les thématiques environnementales

Chapitre 1 : Incidences des orientations du PADD sur l'environnement

Chapitre 2 : incidences du zonage et du règlement sur l'environnement

Chapitre 3 : Incidences du PLU sur les zones de projet

Chapitre 4 : Zoom sur la prise en compte de la Tortue d'Hermann dans le PLU

Chapitre 5 : Incidences du PLU sur Natura 2000

Les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement ont été analysées pour chacune des thématiques identifiées dans l'état initial de l'environnement (ressource en eau, énergie, risques naturels et technologiques, biodiversité, paysage, patrimoine, qualité de l'air et bruit) et sur le réseau Natura 2000.

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des grands espaces forestiers entourant la commune (correspondant au massif des Maures) et de la plaine viticole et par la densification des espaces urbanisés et la poursuite du développement urbain au contact des espaces déjà bâtis.

Partie 3 : Indicateurs de suivi

26 indicateurs ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU.

Tome 4 : Résumé non technique (39 pages)

Commentaire du CE

Le rapport de présentation est dans l'ensemble clair, bien illustré et compréhensible pour les personnes désireuses de s'informer sur le projet. A la fin de chaque sous-chapitre une synthèse présente les enjeux qui devront être pris en compte dans le projet de PLU.

Le tome 4 est le résumé non technique qui permet à tout un chacun, en 39 pages, de prendre connaissance du dossier et des enjeux.

L'évaluation environnementale est jointe au dossier, conformément à la réglementation.

Pièce N°2 : Le projet d'aménagement et de développement durable

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 20 avril 2017.

Les grandes orientations du PADD sont :

Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie

1. Préserver les particularités du cadre paysager et l'identité villageoise
 - Proposer un zonage cohérent avec l'occupation du sol de manière à préserver les espaces naturels et agricoles ;
 - Préserver l'identité villageoise et valoriser le patrimoine urbain et bâti de la commune ;
 - Maintenir la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles qui créent l'identité communale ;
 - maintenir l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés, en ménageant des espaces de respiration paysagère.

2. Préserver la biodiversité

La commune est concernée par une ZNIEFF de type II qui couvre 84% de la surface communale, trois zones humides et une partie du territoire se situe en zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann.

- Préserver les espaces naturels et la biodiversité ;
- Préserver les corridors écologiques de la commune.

3. Appréhender les risques environnementaux pour assurer un développement responsable :

- Prendre en compte le risque incendie de forêt lié au couvert végétal dense de la commune ;
- Prendre en compte le risque inondation par débordements des cours d'eau (voir zone d'expansion de crue du Préconil et de ses affluents) et le risque de ruissellement urbain dans la définition des zones de développement urbain ;
- Adapter les constructions à la nature des sols en lien avec le phénomène de retrait et gonflement des argiles ;

- Préserver la forêt pour lutter contre l'érosion des sols ;
- Maintenir une bonne qualité de l'air et préserver l'ambiance sonore en favorisant les déplacements doux ;
- Poursuivre l'installation d'un système d'assainissement des eaux usées regroupé pour les hameaux ne pouvant pas accueillir d'assainissement individuel.

Orientation 2 : Organiser un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie

La commune souhaite poursuivre la maîtrise du développement de son territoire en cohérence avec ses objectifs en matière de croissance démographique et ses moyens d'équipement.

1. Maîtriser la croissance et assurer le parcours résidentiel ;
2. Modérer la consommation foncière pour maintenir l'identité rurale de la commune.

Orientation 3 : Conforter le tissu économique villageois et améliorer les services

1. Soutenir les commerces et services de proximité du centre villageois ;
2. Accompagner et favoriser le développement d'une économie locale en ouvrant de nouvelles perspectives de développement au tourisme et à l'artisanat ;
3. Maintenir et renforcer l'activité agricole moteur de l'économie locale ;
4. Favoriser la desserte des réseaux de communication numérique.

Orientation 4 : Améliorer le maillage inter quartier et les différents modes de déplacements

1. Favoriser l'émergence de modes de déplacement doux ;
2. Améliorer la qualité de vie et la desserte pour les secours dans les hameaux ;
3. Fluidifier le trafic inter-quartiers et intercommunal ;
4. Promouvoir l'utilisation des transports en commun.

Carte de synthèse du PADD

Carte de synthèse du PADD

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE NATUREL

Préserver ...

- ... Les massifs boisés
- ... Les paysages agricoles
- ... Les espaces de respiration
- ... Les grandes coupures paysagères
- ... Les corridors écologiques
- ... Les lignes collinaires
- Conserver les vues sur le village

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ

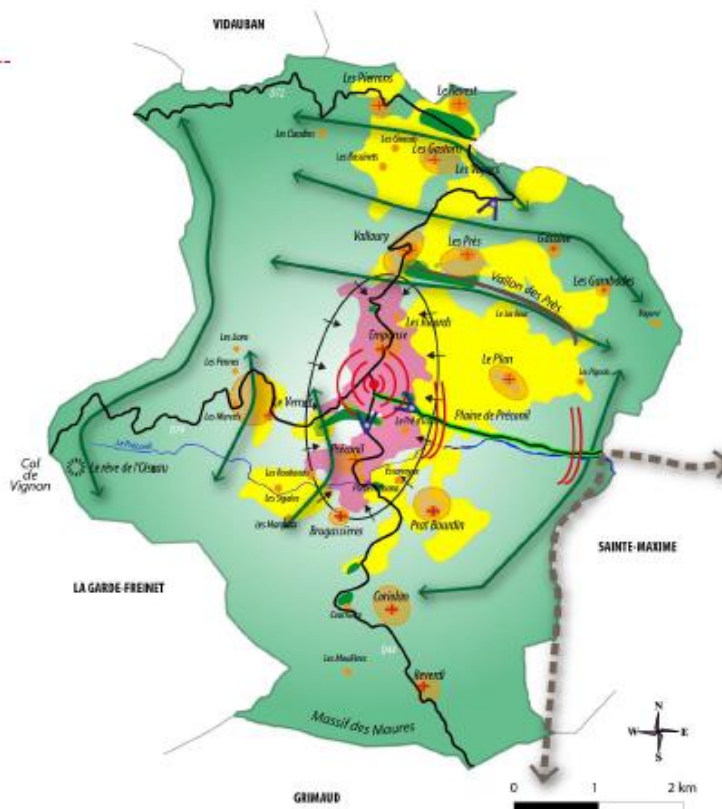
- Maîtriser l'enveloppe urbaine existante et définir des limites à l'urbanisation
- Conforter les hameaux et préserver leur identité

CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE VILLAGEOIS ET AMÉLIORER LES SERVICES

- Conforter et redynamiser l'attractivité villageoise
- Valoriser et assurer le développement touristique des sites culturels
- Préserver et soutenir l'activité agricole moteur de l'économie locale

AMÉLIORER LE MAILLAGE INTER QUARTIERS ET LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENT

- Améliorer et sécuriser la desserte des hameaux
- Promouvoir le développement des modes doux dont la piste cyclable le long de la RD 74
- Appuyer le projet de contournement de Sainte-Maxime

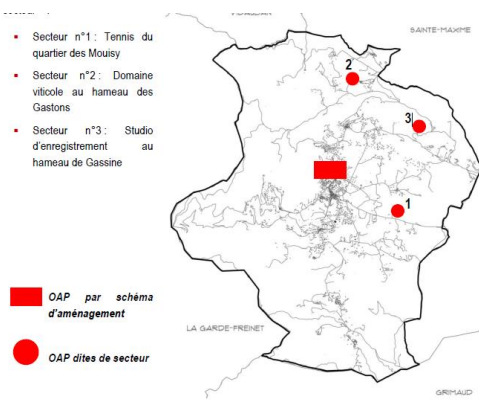


Commentaire du CE

Le PADD est bien conforme à la réglementation et traduit les objectifs de la commune afin de permettre :

- *un développement maîtrisé de l'urbanisation et de la croissance démographique de la commune, de développer une offre d'habitat diversifiée ;*
- *de protéger les espaces naturels et de garantir la pérennité des espaces agricoles ;*
- *de prendre en compte les risques naturels ;*
- *de dynamiser l'activité commerciale, touristique et artisanale, de renforcer l'activité agricole et de favoriser la desserte des réseaux de communication numérique ;*
- *de mettre en œuvre une politique de déplacement.*

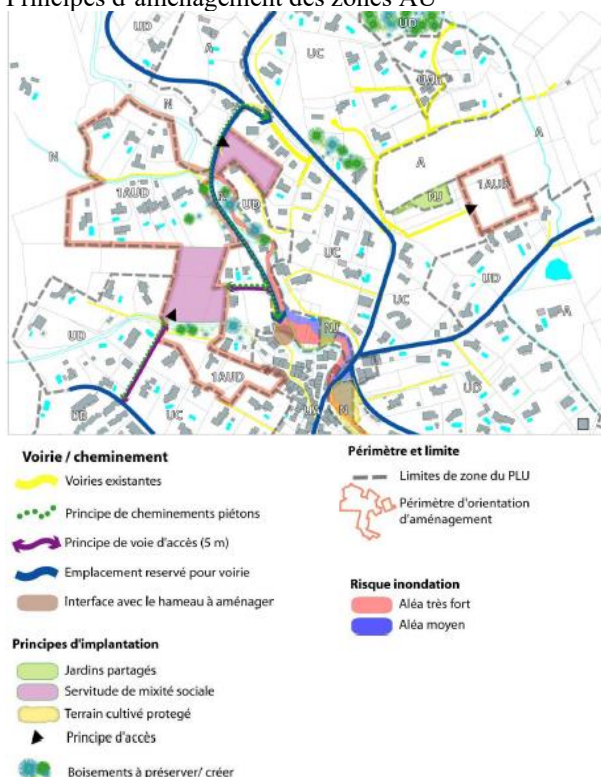
Pièce N°3 : Orientations d'aménagement et de programmation



L'OAP par schéma d'aménagement

Cette OAP s'applique sur les zones 1AUD Nord d'Emponse et 1AUb Sud du hameau des Ricards et doit permettre de mailler l'extension nord de l'enveloppe urbaine du Plan de la Tour.

Principes d'aménagement des zones AU



L'objectif est aussi de définir une capacité suffisante du réseau viaire afin que les terrains puissent être convenablement desservis au regard des futures constructions.

Le site se trouve au nord du centre-village du Plan de la Tour, en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs constituent un enjeu de diversification de l'habitat tant pour la densité, les formes que la qualité urbaine.



OAP



SMS 5



SMS 6

Commentaire du CE

Cette OAP se situe à l'intérieur du village et prévoit les SMS 5 et 6. Les parcelles à vocation d'habitat ne sont pas, actuellement, suffisamment équipées en réseaux viaires. Leur « constructibilité » se fera lorsque ceux-ci seront réalisés et avec la prise en compte du risque d'inondation et des habitats de la Tortue d'Hermann.

Les OAP dites de secteur

- L'OAP 1 : Tennis du quartier Mouisy.



- Secteur d'implantation du bâti
- Espace commun dédié à un stationnement paysager
- Espace commun
- Dominante forestière à préserver
- Arbre à conserver
- Accès aux courts
- Voie existante
- Périmètre d'OAP
- Fond cadastral

Le projet consiste à conforter les équipements sportifs existants par la création d'un local lié à l'activité, abritant notamment des vestiaires, tout en garantissant une bonne insertion dans l'environnement et le paysage et une bonne prise en compte du risque d'inondation lié au ruissellement. Le site est, en effet, confronté aux enjeux liés au ruissellement du bassin versant du cours d'eau le Préconil.

Le boisement et les arbres isolés devront être conservés afin de maintenir l'intégration du site dans le paysage environnant.

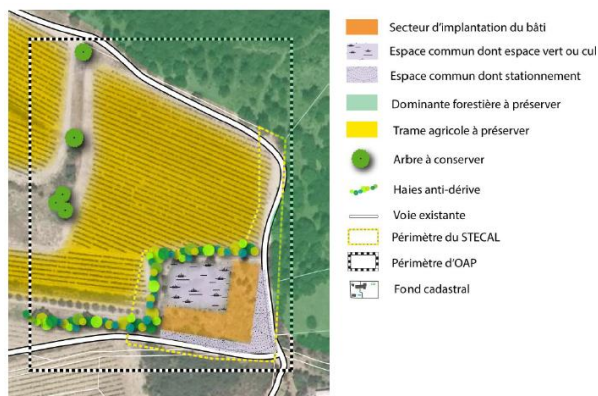
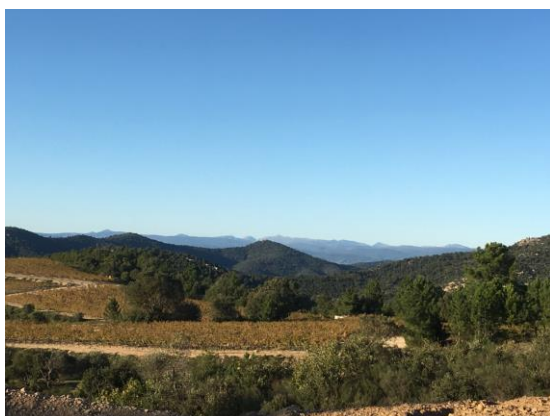
Commentaire CE

Le projet, sans création de logement, consiste au remplacement :

- *de bâtiments en partie « provisoires » (vestiaires) dans la continuité du bâtiment existant pour une surface globale qui n'excèdera pas 200m² ;*
- *et d'un stationnement (déjà présent) par un parking « paysager et perméable ».*

- L'OAP 2 : Domaine viticole des Gastons

Le projet consiste en la création d'un nouveau siège d'exploitation pour un domaine viticole, à proximité immédiate du hameau des Gastons, comprenant un bâtiment technique, une annexe agricole et l'habitation de l'exploitant. Ce projet permettra de participer à l'objectif communal de conforter l'activité agricole tout en garantissant une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.



Le site ne présente pas de qualité agronomique pour la mise en culture. L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant. Pour cela, le boisement existant en interface avec le vignoble devra être conservé et renforcé.

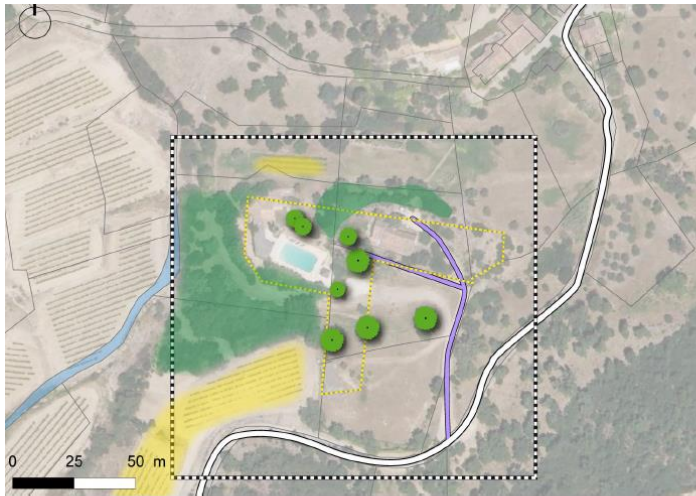
Commentaire CE

Le STECAL est prévu sur une parcelle impropre à la culture avec maintien des arbres et création d'une haie anti-dérive et en zone EN2 au PPRIF. Cette parcelle est à proximité immédiate du hameau. Ce projet a reçu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture.

- L'OAP 3 : Studio d'enregistrement au hameau de Gassine



Le projet consiste au développement d'un lieu de création artistique : un studio d'enregistrement musical et de postproduction cinématographique. Il s'inscrit au sein d'un petit espace urbanisé de forte valeur historique et patrimoniale qu'il convient de protéger.



-  Boisement à préserver
-  Trame agricole à préserver
-  Arbre à conserver
-  Privilégier les accès existants
-  Voie existante
-  Périmètre du STECAL
-  Périmètre d'OAP
-  Fond cadastral (parcellaire)

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau traditionnel. Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour de l'espace commun existant. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Elles doivent également présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les espaces communs et les voiries devront être perméables et seront traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant.

Commentaire du CE

Lors des permanences, des documents ont été remis au CE. La SCI Lapierre a réalisé des travaux permettant d'améliorer la défendabilité du hameau contre les incendies afin de demander le classement en EN3 du hameau tout entier lors de l'approbation du PPRIF définitif.

Ces travaux ont consisté en :

- l'aménagement du chemin d'accès, - la réalisation d'une aire de retournement, - la création de nouvelles bornes incendie, - des réservoirs d'eau, - la zone de débroussaillage tout autour de la propriété (100 à 200 m depuis les constructions, - le chemin de ronde pour véhicules légers).

Le SDIS a donné un avis favorable le 19/12/19.

Le STECAL est classé en EN3 au PPRIF, à l'entrée de la propriété, seules des constructions récentes sont concernées et pourront être agrandies dans la limite de 450 m² de surface de plancher afin de créer un studio d'enregistrement et de post-production cinématographique.

Commentaire du CE sur l'ensemble des OAP

Le projet comprend 4 OAP qui permettent de répondre aux objectifs du PADD afin de :

- densifier, sur le long terme, le cœur de village, d'intégrer des projets de logements sociaux et d'adapter la voirie et les modes de circulation (un cheminement piétons est prévu vers le centre du village)*
- de répondre aux besoins économiques et sportifs de la commune.*

Les pièces N° 4 : Les règlements (écrit et graphique) et la liste des Emplacements Réservés (ER) sont également intégrés au dossier du projet.

Le règlement écrit

- Titre 1 : Dispositions générales
- Titre 2 : Les zones urbaines
- Titre 3 : Les zones à urbaniser
- Titre 4 : Les zones agricoles
- Titre 5 : Les zones naturelles

1 - Les zones urbaines U sont au nombre de cinq :

- **La zone UA** est une zone de bâti ancien, continu et dense correspondant au centre du village. L'objectif est la préservation de son caractère architectural. Elle comprend 1 secteur : les hameaux en secteurs UA_h.
- **La zone UB** est constituée des quartiers péricentraux du village ancien et du lotissement la « Buon Aïgo ». La forme urbaine dominante correspond à de petits immeubles, un habitat pavillonnaire dense, et des équipements publics. Sur les parcelles délimitées au plan de zonage en zone UB, deux périmètres de mixité sociale SMS 1 et SMS 7 s'appliquent au titre de l'article L.151-15 du CU selon les dispositions de l'article 14 des dispositions générales.
- **La zone UC** correspond aux terrains desservis en assainissement et qui sont principalement destinés à l'habitat individuel. Sur les parcelles délimitées au plan de zonage en zone UC, trois périmètres de mixité sociale SMS2 SMS3 et SMS4 s'appliquent au titre de l'article L.151-15 du CU selon les dispositions de l'article 14 des dispositions générales.
- **La zone UD** correspond aux terrains partiellement équipés où préexiste un habitat pavillonnaire. Elle est destinée à être densifiée sous la même forme. Elle comprend un secteur UD_a localisé autour du hameau du Vernet, qui se différencie par une hauteur autorisée moindre.
- **La zone UE** est une zone mixte d'équipements et d'habitat existants ou à créer sur des terrains de maîtrise publique.

2 - La zone à urbaniser AU est à destination principale d'habitat insuffisamment équipée, Son urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Elle comprend deux secteurs qui se différencient par des emprises au sol différentes :

- Le secteur 1A_{ub}, issu du précédent PLU et en cours d'urbanisation, situé au Sud du hameau des Ricards
- Le secteur 1A_{ud} nouvellement créé au sein d'une ancienne zone UD présentant des problèmes d'accès et de desserte par les réseaux. Sur les parcelles délimitées au plan de zonage en zone 1A_{ud}, deux périmètres de mixité sociale SMS 5 et SMS 6 s'appliquent au titre de l'article L.151-15 du CU selon les dispositions de l'article 14 des dispositions générales.

Les secteurs 1A_{ub}, 1A_{ud} et SMS font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec celle-ci et le document graphique (article L. 152-1 du CU).

3 - La zone A : Cette zone comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur Ai d'extension agricole en milieu naturel dans lequel seuls peuvent être autorisés les bâtiments techniques nouveaux et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Un secteur Av, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) identifié en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme pour la création d'un nouveau domaine agricole comprenant une habitation et ses annexes et des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation et à la vinification . Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

4 - La zone naturelle N

Cette zone comprend la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur du boisement. Elle correspond également aux zones qu'il n'est pas prévu de densifier compte tenu de l'absence d'équipements publics, de desserte insuffisante ou de la nécessité de créer des coupures d'urbanisation.

Elle comporte sept secteurs dont la destination est spécifique

- Un secteur Nh concernant les parties agglomérées des hameaux de petite taille partiellement desservis par les réseaux et des bâtis anciens isolés à préserver en raison de leur valeur patrimoniale. Le changement de destination sur les bâtiments identifiés et l'extension du bâti existant est autorisé de même que la reconstruction des bâtiments en ruines.
- Un secteur Ne spécifique à la station d'épuration
- Un secteur Nj spécifique aux jardins partagés
- Un secteur Nl spécifique à un accueil de campeurs
- Un secteur Ne spécifique au site des statues du Rêve de l'Oiseau
- Un secteur Ns STECAL pour la création d'un bâtiment sur le site des terrains de tennis municipaux
- Un secteur Ng STECAL, pour la création d'un studio d'enregistrement et de post-production cinématographique à proximité du hameau de Gassine.

Les secteurs Ns et Ng font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles tout projet d'aménagement devra être compatible.

Annexes

- 1- Annexe au règlement des zones agricoles
- 2- Installations et dépôts
- 3- Liste du patrimoine identifié dans le cadre de l'article 9 des dispositions générales : 69 éléments sont repérés au titre de la protection du patrimoine bâti du L.151-19. Ils sont protégés de toute dénaturation du caractère du bâti : patrimoine bâti et religieux, puits et fontaines, élément du patrimoine naturel.
- 4- liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation
- 5- CAUE : fiche conseil : devantures commerciales
- 6- CAUE : palette chromatique (façades, contrevents et fenêtres, portes et ferronnerie)

Le règlement graphique :

- Plan de zonage centre
- Plan de zonage ensemble
- Principaux hameaux
- Plan de zonage et risques inondation
 - A - aléa inondation par débordement

- B - aléa inondation par ruissellement
- Plan de zonage et zonage pluvial

Liste des 49 emplacements réservés (ER)

Commentaire du CE

Le règlement fera l'objet de quelques précisions et ajustements, lors de la phase finale de validation suite aux observations des particuliers et des PPA.

Pièce N°5 : Annexes

Les différentes annexes sont listées ci-dessus (composition du dossier d'enquête).

Pièce N°6 : Avis des PPA

Les PPA ont été sollicités le 5 août 2019 et les réponses sont parvenues entre le 9 septembre et le 6 novembre.

PPA sollicités	Accusé reception	Contribution
Département du Var	5 août 2019	Avis En date du 28 octobre Reçu 4 novembre 2019
AE DREAL PACA	5 aout 2019	Absence d' observations
Chambre Agriculture		Avis 22 octobre 2019 reçu le 4 novembre 2019
Mairie de la Garde Freinet	6 aout 2019	Sans retour d'observations
INAO	5 aout 2019	Avis en date du 14 octobre reçu le 17 octobre sans observations
AUDIBERT TROIN Président CAD	5 aout	Sans retour d'observations
LONGOUR Président CCCV	5 aout	Sans retour d'observations
UDVN	5 aout	Sans retour d'observations
Prefet du Var	5 aout	Avis DDTM en date du 31 octobre 2019 remis en main propre et courrier du 4 novembre 2019
		Avis ARS en date du 4 septembre 2019 reçu le 9 septembre 2019
		Avis RTE en date du 19 septembre 2019 reçu le 24 septembre 2019
		Avis ONF en date du 14 octobre 2019 reçu le 18 octobre 2019
CRPF PACA	5 août 2019	Sans retour d'observations
GINESTA président CAVEM	5 août 2019	Sans retour d'observations
CMAR	5 août 2019	Sans retour d'observations
Mairie de Grimaud	5 août 2019	Sans retour d'observations
Mairie du Vidauban	5 août 2019	Sans retour d'observations
Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez	5 août 2019	Avis En date du 24 septembre 2019 reçu le 26 septembre 2019
REGION PACA	7 août 2019	Sans retour d'observations
CCIV	9 août 2019	Avis en date du 28 octobre 2019 reçu le 4 novembre 2019
Mairie de Sainte Maxime	5 août 2019	Sans retour d'observations
CDPENAF	5 août 2019	Commission du 28 octobre 2019 Avis en date du 6 novembre 2019

Commentaire du CE

Ce dossier regroupant les avis des PPA a été mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

La plupart des très nombreuses observations, recommandations et/ou prescriptions ont été suivies par la commune et feront l'objet de modifications au projet de PLU dans la phase suivante de validation.

Bilan de la concertation

Le 15 juin 2015, par délibération, le conseil municipal (CM) a arrêté les modalités visant à assurer la concertation de la population : - publication d'articles dans la presse locale , - dans le bulletin municipal, - mise en ligne des documents relatifs à la révision du PLU, - création d'une adresse électronique, - mise à disposition d'un registre des observations à partir du 1 octobre 2015, qui sera tenu à la disposition du public en mairie, au service accueil, aux heures d'ouverture habituelles, - organisation d'ateliers thématiques, - organisation d'au moins deux réunions publiques, - mise à disposition du porter à connaissance consultable en ligne et au service Urbanisme.

Le 30 juillet 2019, Mme le Maire précise, au conseil municipal, que cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération le CM accepte le Bilan :

- Deux réunions publiques se sont tenues : le 20 mars 2017 pour la présentation du diagnostic territorial et des orientations générales , le 23 juin 2017 pour présenter le projet de zonage et les évolutions du règlement ;
- Dix réunions ont été organisées avec les PPA
- Quatre ateliers thématiques ont été organisées à destination
 - Des commerçants et artisans
 - Des agriculteurs
 - De tous les administrés sur les mobilités douces
 - Des habitants des hameaux.
- 21 observations ont été mentionnées sur le registre reposant essentiellement sur :
 - la constructibilité des terrains ;
 - valoriser les mobilités douces ;
 - valoriser le patrimoine du village ;
 - le souhait de limiter l'urbanisation dans les milieux naturels ;
 - le réseau d'assainissement public ;
 - le souhait de protéger les habitations des traitements chimiques des zones cultivées ;
 - modification du PLU sur les accès et voiries.
- Plusieurs articles de presse ont été rédigés dans Var-Matin et dans la revue municipale.
- Un affichage de panneaux, en mairie depuis le 23 juin 2017.
- Dès le lancement de la procédure, le site internet de la ville a été utilisé comme support de la communication.
- Plus d'une centaine de demandes par courriers et courriels ont été reçues en mairie.

Commentaire CE

Les outils de concertation ont été variés et conformes aux modalités prévues. La concertation a permis d'associer la population à l'élaboration du projet. Le bilan montre une bonne participation des habitants (plus de 120 requêtes).

2.5. Déroulement de l'enquête³

Durant toute la durée de l'enquête le dossier d'arrêt, le registre ainsi qu'un poste informatique avec accès à internet ont été, conformément à la réglementation, à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie. Le registre d'enquête a été scanné et mis en ligne au fur et à mesure. Le registre dématérialisé a été disponible durant toute la durée de l'enquête.

Les observations formulées par le public sont détaillées dans le Procès-Verbal ci-joint avec les réponses de la mairie et les commentaires du CE, et sont numérotées pour faciliter la lecture.

Certaines observations ont été formulées sous plusieurs formes : visite(s) lors des permanences et/ou courriers et/ou Lettres Recommandées avec Accusé de Réception (LRAR) et/ou courriels et sont reprises avec le même numéro (bis et ter dans certains cas). Toutes les observations ont été numérotées en fonction de leur date d'arrivée en mairie et notées dans le registre des observations.

Permanence 12 novembre

Visites de :

1. M et Mme CODOU-BERENGUIER, M. OTTIN-PECCHIO (architecte)
2. Mme GENRE
3. M. GRINDA
- 4 M. et Mme VOISIN
5. Mme Vve LUTZ
7. Mme SIGALLAS
8. Mme OUAZENE
9. M. LORGUES Abel
10. Mme DUPRE

La permanence s'est prolongée jusqu'à 12h45.

Visite des sites des OAP et des lieux prévus pour les Secteurs de Mixité sociale avec Mme PAVIA, adjointe déléguée à l'urbanisme l'après-midi.

Entre le 12 novembre et le 23 novembre

11. Courrier de Mme GEORGES A.
12. Courriel de M. ZEITOUN
- 12 bis M. et Mme ZEITOUN
13. Courrier de Mme E. LATIL-MEINARDI
14. Courriel de Mme MATTY pour la CCGST
15. M. DOCHIER
16. Courriels de Mme FERREIRA (SCI Dimargeo)
17. Courriel de Me REVEILLON pour M. VAN HEUVEN et Mme LESPECE
- 17 bis Visite de Mme FERREIRA
18. Courrier remis au service de l'urbanisme de M. et Mme MATHIEU
19. Courrier de M. et Mme DELAPORTE remis à l'accueil
20. Courriel de M. et Mme MILDENHALL

Permanence du samedi 23 novembre

Visites de :

Mme FERREIRA (idem courrier : 17)

³ Ce chapitre dresse le catalogue des observations du public. Le détail des observations et la localisation des parcelles concernées sont inclus dans le PV joint en annexe I.

- M. et Mme ZEITOUN (idem courriel 12)
21. M. ROSSO JP
22. M et Mme OLIVIER
23. Mme OLIVIER C
24. Mme JAUFFRET et 24 bis M. GARRIDO et Mme BRACCO
25. Mme LAMONTRE
26. Mme PROUST pour Mme BERENGUIER
27. M. QUINTO et M. GRINDA
28. Mme PENDU
29. M. et Mme ROUX
La permanence s'est prolongée jusqu'à 12h30.

Permanence du lundi 25 novembre

Visites de :

30. M. PADOVANI
31. M. GUIOL D.
32. Mme BILLO M
33. Mme BILLO
34. M. DORCHIER J.C.
35. M. DIAZ
36. Mme METROT

Entre le 25 novembre et le 4 décembre

37. Courriel de M. et Mme Benoit VANHAELEWIJN
38. Courriel de M. et Mme CERCEAU
Nouveau courrier de Mme GEORGES (11bis)
39. Observation (notée dans le registre) de M et Mme PIERRUGUES T.
40. Courrier LRAR de M. et Mme DUBREUIL C.
41. Courrier LRAR de M. LATOCHA M.

Le mercredi 4 décembre, nouvelle visite de lieux importants pour le PLU (zone NL, village de vacances, SMS...) avec Mme PAVIA de 10H à 11H30.

Permanence du mercredi 4 décembre 2019

Visite de :

42. M. AYOT
43. M. CHAUVIN
44. M. BONIFACE
45. M. BILLO M.
46. Mme CARNANDET
47. M. PIOVANT D.
48. M. GUIRAUD
49. M. BOCQUILLON
50. M. CADET représentant Mmes BERENGUIER et CADET-BERENGUIER
51. M. CALVO représentant M. VAN DER LELY

Entre le 4 décembre et le 20 décembre

- Courriel (37 bis) et Courrier LRAR de M. et Mme Benoit VANHAELEWIJN (37 ter)
Courriels de M. et Mme ROUX (du 11/12 bis et du 20/12 ter)
52. Courrier de M. GERAUD

- 53. Courrier et courriel de M. et Mme PAPON
- 54. Courriel et courrier LRAR de M. BUCHY
- 55. Courriel de M. BESSON
- 56. Courrier de M. PASCAUD déposé en mairie
- 57. Courrier de Mme CHARTRON
- 58. Courrier de M. LORPHELIN
- 59. Courrier signé de Mme le Maire du Plan de La Tour du 4/12

La permanence du vendredi 20 décembre a été reportée au lundi 23 décembre en raison des conditions météorologiques avec l'accord du magistrat du Tribunal Administratif de Toulon.

L'avis de report a été affiché le 20 décembre à la mairie, sur les panneaux d'affichage et sur le site de la mairie.



Report de la permanence du 20 décembre 2019 – Affichage

AVIS ENQUÊTE PUBLIQUE PLU

REPORT DE LA PERMANENCE DU 20 DECEMBRE 2019

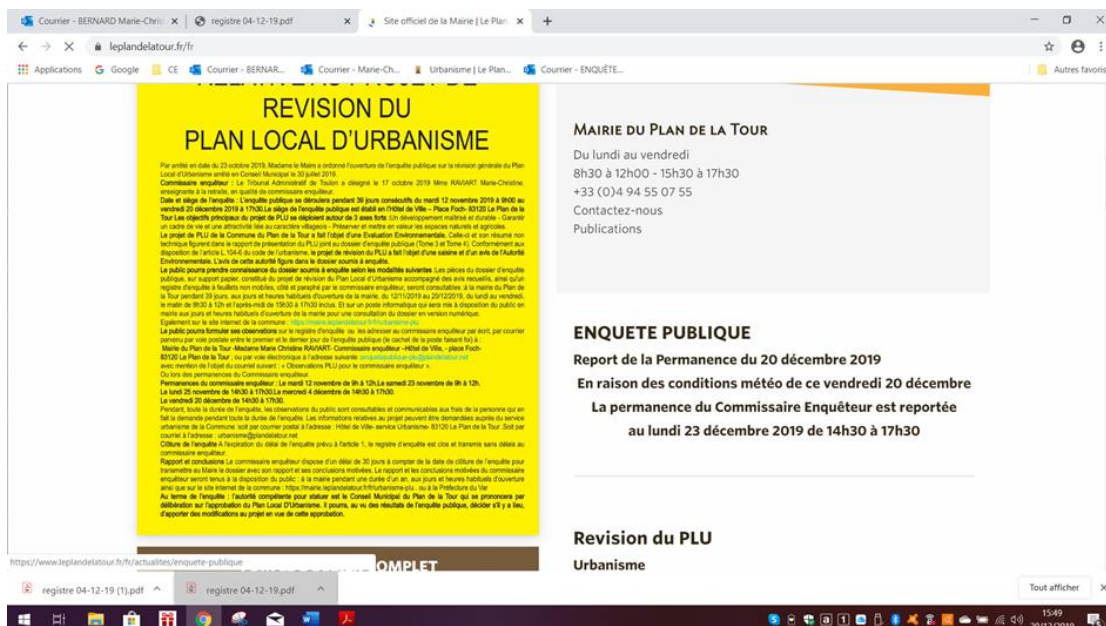
EN RAISON DES CONDITIONS MÉTÉO DU VENDREDI 20 DECEMBRE 2019

LA PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR MADAME MARIE CHRISTINE RAVIART PRÉVUE LE VENDREDI 20 DÉCEMBRE 2019 DE 14H30 A 17H30

EST REPORTÉE AU LUNDI 23 DÉCEMBRE 2019 DE 14H30 A 17H30

Mairie le 20/12/19

Mairie le 20/12/19



Courrier - BERNARD Marie-Chr... | registre 04-12-19.pdf | Site officiel de la Mairie | Le Plan de la Tour

leplandelatour.fr/fr

Applications | Google | CE | Courrier - BERNAR... | Courrier - Marie-Chr... | Urbanisme | Le Plan... | Courrier - ENQUÊTE...

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 23 octobre 2019, Madame le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme établie en Conseil Municipal le 20 juillet 2019.

Commission enquêteur : Le Tribunal Administratif de Toulon a désigné, le 17 octobre 2019, Mme RIGAUD Marie-Christine, enseignante à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

Date et lieux de l'enquête : L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours consécutifs du mardi 12 novembre 2019 à 9h00 au vendredi 20 décembre 2019 à 17h00. Le siège de l'enquête publique est établi en l'Hôtel de Ville - Place Foch- 83100 Le Plan de la Tour. Les objets principaux du projet de PLU se situent sur le territoire de la commune de Plan de la Tour. Le développement urbain et agricole. Concernant un cadre de vie et une attractivité de ce territoire villageois. Présenter et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles.

Le projet de PLU de la Commune du Plan de la Tour a fait l'objet d'une Consultation Environnementale. Calcul et non-états non inclus qui figurent dans le rapport de présentation du PLU joint au dossier d'enquête publique (Tome 3 et Tome 6). Conformément aux dispositions de l'article 156-4 du code de l'urbanisme, le projet de dossier de PLU a fait l'objet d'une notice et d'un avis de l'Agence Environnementale. L'avis de cette autorité figure dans le dossier soumis à enquête.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête selon les modalités suivantes. Les accès du dossier d'enquête publique, sur support papier, consécutif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme accompagné des avis reçus, ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles, cédé et partagé par le commissaire enquêteur, seront consultables à la mairie du Plan de la Tour pendant 30 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, de 12h30/19h00 du lundi au vendredi, du mardi de 9h30 à 12h et l'après-midi de 15h30 à 17h30 inclus. Et sur un point informatique qui sera mis à disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pour une consultation du dossier en version numérique.

Également sur le site internet de la commune : <http://www.leplandelatour.fr/urbanisme>

Le public pourra prendre connaissance des observations sur le registre d'enquête, de la notice administrative au commissaire enquêteur par écrit, par courrier électronique par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le samedi de la poste suivant) à : Mairie du Plan de la Tour, Madame Marie-Christine RAVIART, Commissaire Enquêteur - Hôtel de Ville, place Foch- 83100 Le Plan de la Tour - ou par voie électronique à l'adresse suivante : m.raviart@leplandelatour.fr avec mention de l'objet du dossier soumis à l'Commission Enquêteur - « Commission Enquêteur - Hôtel de Ville, place Foch- 83100 Le Plan de la Tour ».

On lui des observations du Commissaire Enquêteur.

Permanence du commissaire enquêteur : Le mardi 12 novembre de 9h à 12h, le samedi 23 novembre de 9h à 12h.

Le lundi 25 novembre de 14h30 à 17h30. Le mercredi 4 décembre de 14h30 à 17h30.

Le vendredi 20 décembre de 14h30 à 17h30.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Les informations relatives au projet peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la Commune, soit par courrier postal à l'adresse : Mairie de Ville-venues Urbanisme- 83100 Le Plan de la Tour. Soit par courriel à l'adresse : urbanisme@leplandelatour.net

Objets de l'enquête : l'inscription de l'avis de l'enquête prévu à l'article 1. le registre d'enquête est clos et transmis sans délai au commissaire enquêteur.

Rapport et conclusions : Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public : la mairie pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune : <http://www.leplandelatour.fr/urbanisme> ou à la Préfecture du Var.

Au terme de l'enquête l'avis de l'enquête est transmis au Maire du Plan de la Tour qui se prononce par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il précise, au vu des résultats de l'enquête publique, des modifications à apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

MAIRIE DU PLAN DE LA TOUR

Du lundi au vendredi
8h30 à 12h00 - 15h30 à 17h30
+33 (0)4 94 55 07 55
Contactez-nous
Publications

ENQUETE PUBLIQUE

Report de la Permanence du 20 décembre 2019

En raison des conditions météo de ce vendredi 20 décembre

La permanence du Commissaire Enquêteur est reportée

au lundi 23 décembre 2019 de 14h30 à 17h30

Revision du PLU

Urbanisme

Tout afficher

Entre le 20 décembre et le 23 décembre

- 60. Courriel de Mme TARAVELLO
- 61. Courriel de M. et Mme LE MILON
- Courriel de M. GUIRAUD (48 bis)
- Courrier LRAR de Mme BERENGUIER (50 bis)

Permanence du 23 décembre

Visite de :

- M. PADOVANI (30 bis)
- M. AYOT (42 bis)
- M. GUIRAUD (48 ter)
- M. BOCQUILLON (49 bis)
- M. PASCAUD (56 bis)
- 62. Mmes COULOMB et GAZEAU
- 63. Mme ASPERTI
- 64. M. DELIGNY représenté par Mme CERCEAU
- 65. M. FEVRIER
- 66. M. GIBBESSE
- 67. Courrier déposé en mairie de M. PIOVANT M.
- 68. Mme DACHON
- 69. M. JAUDEL
- 70. M. GLAISE
- 71. MM. BERENGUIER Y. et S.
- 72. M. MEILLAN-REY
- 73. M. RASINSKI
- 74. Mme. SHARE

Remise d'une lettre signée de Mme le Maire (59 bis).

Clôture de l'enquête publique à l'issue de la permanence et signature des registres par le CE.

Commentaires du CE

Il convient de souligner en préambule que de nombreuses personnes ont fait part de leurs observations (91 requêtes). La majorité des personnes venues consulter le dossier ou ayant envoyé leur observation par courrier ou courriel souhaitait un changement de zonage pour leur bien ou simplement avoir des informations sur les éventuelles conséquences sur leur bien du nouveau zonage proposé par le PLU, les unes espérant un changement de zonage qui leur soit favorable, les autres redoutant une perte de valeur de leur terrain.

Certaines observations ont été formulées lors des permanences du CE (54 visiteurs ou groupes de visiteurs) et certaines ont fait l'objet de courrier ou courriel(s) supplémentaires. 42 personnes ont noté leur demande dans le registre des observations, 5 requêtes sont parvenues par courrier simple, 6 par LRAR, 19 par courriel et 6 ont été déposées en mairie. Certaines observations comportaient différents points.

Les sujets évoqués sont variés et détaillés dans le Procès-Verbal des observations (Annexe 1).

- De nombreux changements de zonage ont été demandés : les uns paraissant recevables et logiques, d'autres beaucoup plus difficiles à satisfaire.

- des demandes concernent la réduction ou la suppression des EBC, les espaces cultivés à protéger et les boisements à protéger.
- d'autres requêtes concernent :
 - * les changements de destination de bergeries ;
 - * les possibilités d'aménagement d'une ancienne carrière ;
 - * le règlement ...

*
* *

Le 30 décembre 2019 , le procès-verbal des observations du public et des PPA(cf. annexe 1), a été remis à Mme PAVIA, adjointe déléguée à l'urbanisme, représentant Mme le Maire du Plan de la Tour et à Monsieur LEBOEUF, responsable du service urbanisme.

Le 9 janvier 2020 , Mme le Maire a envoyé sa réponse par courriel et courrier (annexe 2).

*
* *

Analyse de la réponse de Mme le Maire

I - Requêtes des particuliers

La commune a justifié ses choix pour chacune des demandes des particuliers. La décision de réviser le PLU a été prise pour mettre le document en cohérence avec les lois parues depuis 2007.

L'objectif principal de la révision était d'assurer à la commune un développement urbain maîtrisé et raisonnable, de ne pas dépasser 3000 habitants en 2030, afin de proposer aux administrés un cadre et une qualité de vie « satisfaisante » tout en préservant le caractère rural du Plan de la Tour.

Les demandes de « constructibilité » de parcelles en zone A ou N des particuliers ne sont donc pas conformes aux principes énoncés dans le PADD et sont toutes refusées.

De plus, pour certaines demandes, qui étaient non conformes au PADD, des raisons complémentaires telles que le classement en EN1, EN'1 au PPRIF, la protection du cône de vue, la situation éloignée des hameaux avec bâti diffus... justifient les décisions de la mairie.

Seules ont été acceptées les 2 demandes concernant les « patecqs » car elles correspondaient à des erreurs matérielles (voir infra).

Dans sa contribution du 04/12, Mme le Maire et la commission Travaux-Urbanisme souhaitent apporter de légères modifications au projet :

- ***suppression de 2 ER,***
- ***modification du zonage de trois petites parcelles patecq suite à des erreurs matérielles.***
- ***des modifications et précisions seront apportées à la liste des bâtiments pouvant l'objet d'un changement de destination suite à la demande des services de l'Etat.***

*Dans sa contribution du 23/12, Mme le Maire présente des **modifications mineures qui seront apportées au règlement afin de le rendre plus précis.***

Le règlement sera aussi légèrement modifié lors de la phase d'approbation pour intégrer les suggestions faites pour les hauteurs des constructions en zones UC et UD concernées par l'aléa inondation, pour les conditions de création de stationnement en zones U et des précisions seront apportées pour les articles UA 7 et 9.

Les demandes de réduction ou suppression des EVP, EBC et ECP émises par les particuliers ont toutes été acceptées.

Le changement de destination d'une bergerie demandé lors de la concertation a été pris en compte de même que celui demandé lors de l'enquête.

Avis du CE :

Les justifications et explications fournies aux particuliers apparaissent fondées et cohérentes avec les objectifs de la mairie, le PADD et le zonage du PPRIF.

Les modifications entérinées seront apportées au projet lors de sa phase d'approbation.

II - Observations des PPA

La plupart des 68 observations des PPA ont fait l'objet d'une réponse positive de la mairie qui apportera donc des modifications au projet :

*- au règlement,- au rapport de présentation,- à la cartographie,- à la liste des SUP
- à la liste des changements de destination,- à la liste des ER... (cf. annexe ci-jointe : appendice 2)*

Mais sur deux problématiques concernant les risques incendie et inondation, la commune conteste les remarques faites par le représentant de l'Etat.

Dans sa réponse, la commune explicite sa position sur la problématique des risques naturels incendie et inondation.

II/1- Risque incendie :

- « L'élaboration d'un PPRIF a été prescrit en 2003 et un arrêté préfectoral de mise en application anticipée de certaines dispositions a été pris en 2011.

Même si la commune l'a contesté, conformément aux directives de l'Etat, toutes les autorisations d'occupation du sol sont depuis instruites en respectant les dispositions du PPRIF... Le représentant de l'Etat préconise des modifications de zonage, contraires aux dispositions du PPRIF : rendre inconstructibles des secteurs en zone EN2 ou EN3, du fait du caractère limitrophe de la zone rouge. »

La mairie souhaite donc conserver les zonages proposés qui respectent le PPRIF.

En effet, le PPRIF prévoit (cf. ci-dessous) des zones EN2 et EN3 p 6 de son règlement, sur lesquelles est admise « une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions».

-Niveau 3 : zonage En2, risque modéré à fort : ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions. Certaines formes d'occupation du sol sont néanmoins proscrites en raison du niveau de danger (certains ERP, ICPE, campings.....).

-Niveau 4 : zonage En3, risque faible à modéré : ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions.

La mairie est donc fondée à maintenir sa position sur ces deux zones En2 et En3.

Néanmoins dans sa réponse, la commune ne répond pas à la totalité de la remarque du représentant de l'Etat concernant le hameau des Gastons :

Le hameau "Les Gastons", classé en zone UD, est isolé et en discontinuité de l'urbanisation. Il est classé, dans sa plus grande partie, en zones R et EN'1 de risque fort à très fort du PPRIF et a été, par le passé, parcouru par quatre incendies (1959, 1970, 1990, 2003). En conséquence, la poursuite de l'urbanisation de cette zone et son maintien en UD ne sont pas opportunes. Un reclassement en zone N est donc préconisé.

La mairie répond seulement à la première phrase de la remarque sans parler du classement EN'1 :

« L'habitat en hameau correspond à de l'habitat traditionnel de la commune. De nombreuses constructions ont été réalisées et ne sont pas encore cadastrées. Par ailleurs, cette zone a déjà été réduite pour réduire les risques en tenant compte du zonage du PPRIF. Pas de modification de zonage. »

Or, en étudiant les deux plans de zonage, le CE a constaté le classement en EN'1 :



Et le règlement du PPRIF prévoit pour EN'1 :

– Niveau 2 : **zonage En'1, risque fort à très fort** : ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et d'une défendabilité actuelle insuffisante mais *a priori* améliorabile. Il est affiché la présence des constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre.

Avis du CE :

Le zonage UD proposé au projet apparaît globalement conforme au règlement du PPRIF, à l'exception du secteur UD des Gastons dont le zonage EN'1 du PRIF proscrit toute urbanisation au regard des risques d'incendie forts à très forts, attestés par l'histoire récente.

Ce secteur UD des Gastons doit donc être reclassé en zone N.

II/2- Risque inondation :

« De même , depuis octobre 2018, deux arrêtés préfectoraux portant à connaissance (PAC) le risque inondation par débordement et par ruissellement ont été notifié à la commune

pour leur prise en compte lors des demandes d'autorisation d'occupation du sol. Les observations du représentant de l'Etat préconisent la suppression de certaines zones constructibles touchées par le risque ruissellement alors que le PAC prévoit des dispositions précises à imposer aux futures constructions. »

En effet , p 3 du PAC ruissellement :

« **La circulaire ministérielle du 24 janvier 1994** relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables fixe les objectifs de l'État en la matière, qui sont :

... « Dans les zones d'aléas moins importants, les dispositions nécessaires pour **réduire la vulnérabilité des constructions** qui pourront éventuellement être autorisées doivent être prises. »

Et p 7, 8 et 9

1) en aléa ruissellement fort :

b) Sont admis en centre urbain dense *:

- les constructions à usage d'habitation, ouvrages, constructions à usage d'activité, commerciales ou industrielles à condition de ne pas aggraver le risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone et sous réserve du code de l'environnement.

Pour ces constructions, il est recommandé:

- que la face supérieure du premier plancher **habitable**^[1] soit située à minima à + 0,90 m au-dessus du terrain naturel ;
- que la face supérieure du premier plancher **aménageable**^[1] soit située à minima à +0,50m au-dessus du terrain naturel ;
- que la sécurité des personnes soit assurée.

2) en aléa ruissellement marqué :

a) Sont interdits:

- ce qui est interdit pour l'aléa fort ;

b) Sont admis - outre ce qui est admis en aléa fort de ruissellement :

- les constructions et aménagements qui sont autorisés par la loi sur l'eau notamment pour les opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, permis groupés). Ces opérations feront l'objet d'études préalables rendues obligatoires par la réglementation relative à la loi sur l'eau du 03 janvier 1992 et ses textes d'application.

Pour ces constructions, il est recommandé:

- que la face supérieure du premier plancher **habitable**^[1] soit située a minima à + 0,90 m au-dessus du terrain naturel ;
- que la face supérieure du premier plancher **aménageable**^[1] soit située a minima à + 0.50m au-dessus du terrain naturel .

3) en aléa ruissellement modéré :

b)Sont admis -outre ce qui est admis en aléa fort et marqué de ruissellement- :

- les extensions de campings, d'habitations légères de loisirs sous réserve du respect de l'arrêté préfectoral n°16/004 du 05 janvier 2016, modifié par arrêté préfectoral du 07/03/2016, relatif à la sécurité des terrains de camping et de stationnement de caravanes, et sous réserve du respect de la loi sur l'eau.
- les extensions de campings, d'habitations légères de loisirs sous réserve du respect de l'arrêté préfectoral n°16/004 du 05 janvier 2016, modifié par arrêté préfectoral du 07/03/2016, relatif à la sécurité des terrains de camping et de stationnement de caravanes, et sous réserve du respect de la loi sur l'eau.
- toutes constructions, hormis celles interdites dans la liste ci-dessus, à condition de ne pas aggraver le risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone et sous réserve du code de l'environnement.

Pour ces constructions, il est recommandé:

- que la face supérieure du premier plancher **habitable**^[1] soit située a minima à + 0.60 m au-dessus du terrain naturel ;
- que la face supérieure du premier plancher **aménageable**^[1] soit située a minima à + 0,20m au-dessus du terrain naturel .

Avis du CE :

Le zonage proposé au projet apparaît donc conforme au PAC de M. le Préfet du Var.

II/3- OAP :

Les OAP ont fait l'objet de remarques de la part de la DDTM.

Dans sa réponse, la mairie maintient les OAP prévues et :

- ***prévoit, dans l'OAP par schéma d'aménagement, de rendre inconstructible, pour le SMS 5, la partie concernée par le débordement du fait de recul imposé par rapport à la voie et fait le constat que le SMS 6 est situé entre des parcelles déjà construites ;***
- ***rappelle que le projet d'OAP 1 des tennis de Mouisy consiste à conforter les équipements sportifs existants par la création d'un local lié à l'activité abritant notamment des vestiaires, sans augmenter la capacité d'accueil ni de présence humaine permanente ;***
- ***se réfère, pour l'OAP 2 du domaine viticole au hameau des Gastons, à la Chambre d'Agriculture qui soutient le projet et réaffirme sa volonté d'encourager l'installation d'exploitants sur la communes sans générer de conflits d'usages.***
- ***fait le constat pour l'OAP 3 du studio d'enregistrement au hameau de Gassine ,***
 - * ***que le projet s'appuie sur un bâti à usage d'habitation déjà existant et n'entraîne pas d'occupation permanente du site supplémentaire... que la Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable.***
 - * ***que les propriétaires justifient d'importants travaux de mise en sécurité du site.***

Avis du CE :

Les OAP sont des enjeux forts pour la commune et permettent de répondre aux objectifs du PADD. Les réponses fournies apparaissent justifiées et acceptables.

II/4- Autres demandes :

A noter que certaines autres demandes des PPA n'ont pas été suivies par la commune mais ont fait l'objet de justifications recevables.

Il s'agit du maintien de :

- ***l'urbanisation, dans le secteur du Préconil, de deux parcelles classées en EN 3 au PPRIF ;***
- ***la zone UC du secteur de Prat Bourdin, classée en EN2 et EN3, qui a été réduite et qui est déjà bâtie ;***
- ***l'ER 38 qui correspond à un projet de parking car le lotissement est déjà réalisé ainsi que la voirie ;***
- ***de la zone NL pour camping sur des parcelles qui ne sont pas cultivées et qui sont exploitées depuis de nombreuses années en accueil à la ferme de campeurs.***
- ***de la réduction des EBC conformément à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de l'ONF.***

*

* *

Conclusion

L'enquête rapportée ici s'est déroulée dans des conditions optimales grâce notamment aux contacts confiants et cordiaux avec la municipalité et le personnel de la mairie.

Les nombreux échanges à l'issue des permanences avec Mme PAVIA et Mme AUBIER ont créé un climat serein et propice à l'étude de ce dossier, qui a au demeurant suscité un intérêt très marqué du public.

A cet égard, la mise à disposition de la salle des conseils a permis de présenter clairement au public les pièces essentielles du dossier – en particulier les plans de zonage des risques inondation, du PPRIF et les plans de zonage du projet.

Le public, nombreux, a pu ainsi avoir accès à l'information la plus complète et recevoir les explications nécessaires.

Les réponses apportées par Mme le Maire du Plan de la Tour ont été prises en compte par le CE pour conduire son analyse, lui permettant ainsi de rendre ses « Avis et conclusions motivées » en toute connaissance de cause.

Ces documents finaux sont joints à ce rapport en application de la réglementation relative aux enquêtes publiques.

*
* *

A Trans-en-Provence,
Le 18 janvier 2020

Marie-Christine RAVIART- BERNARD
Commissaire enquêteur

