

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE TOURRETTES

ENQUETE PUBLIQUE

**SUR LA DEMANDE DE REVISION SIMPLIFIEE
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
PAR LA COMMUNE DE TOURRETTES**

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Sur la demande de la commune de Tourrettes

Commissaire Enquêteur : Michel THIBAULT, nommé par décision n° E 09
000090/83 du 18 septembre 2009 de madame la Présidente du Tribunal
administratif de Toulon

SOMMAIRE

1- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1.1- Les circonstances de l'enquête
- 1.2- Le contexte de l'enquête
- 1.3- L'objet de l'enquête
- 1.4- L'organisation et le déroulement de l'enquête
 - 1.4.1. Organisation
 - 1.4.2. Déroulement de l'enquête
 - 1.4.3. Dossier d'enquête mis à disposition du public
 - 1.4.4. Visite du site objet de l'enquête
- 1.5- Observations recueillies
- 1.6- Discussion générale

2- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 2.1- Conclusions sur les résultats de l'enquête
- 2.2- Avis du commissaire Enquêteur

3- PIECES ANNEXES

- Annexe 1 : Désignation par le TA du commissaire enquêteur en date du 18/09/09**
- Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique en date du 22 septembre 2009**
- Annexe 3 : Arrêté prolongeant l'enquête du 29 octobre 2009**
- Annexe 4 : Délibération du CM prescrivant la révision simplifiée du POS du 6 juillet 2009**
- Annexe 5 : Dossier révision simplifiée du POS comprenant :**
 - a. rapport de présentation**
 - b. notice descriptive de l'opération**
- Annexe 6 : Certificat d'affichage en mairie du 4 décembre 2009**
- Annexe 7 : Avis d'enquête publique affichés en mairie les 22/09 et 30/10/2009**
- Annexe 8 : Publications d'avis d'enquête dans Var-matin et Nice-matin**
- Annexe 9 : Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées**
- Annexe 10 : Registre d'enquête publique et courriers reçus**

1- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1 Les circonstances ayant présidé à l'enquête

La présente enquête publique concerne une demande de révision simplifiée du Plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Tourrettes.

Sur décision de madame la présidente du Tribunal administratif de Toulon (annexe 1) cette enquête a fait l'objet de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 22 septembre 2009 (annexe 2) prescrivant son ouverture durant la période du 19 octobre 2009 au 20 novembre 2009, puis d'un second arrêté municipal du 29 octobre 2009 (annexe 3) ordonnant la prolongation de l'enquête jusqu'au 4 décembre 2009.

Cette enquête a été décidée conformément :

- au code de l'environnement
- au code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13 et L123-19, R 123-24 et R123-25
- à la demande du maire de Tourrettes en date du 16/09/2009

1.2 Le contexte de l'enquête

Concernant la localisation du projet :

Le présent projet de modification du POS de Tourrettes porte essentiellement sur la création de zones constructibles, ainsi que sur la création d'un ensemble à usage sportif sur une parcelle d'un peu plus de 14 hectares au sud de la départementale 562, et jouxtant la ZAC des Terres Blanches.

Concernant les objectifs du projet :

Le Plan d'occupation des sols de la commune de Tourrettes a été approuvé le 10 septembre 1986, suivi d'une révision totale approuvée par délibération du conseil municipal du 9 juin 1993. Le POS a été mis à jour le 10 février 1994. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications partielles en 1996, 2002 et 2006, ainsi que trois révisions simplifiées en 2005. La présente modification au titre de 2009 porte sur un ensemble global de 14,2 hectares comprenant d'une part une zone naturelle ND de 11 hectares et une zone d'habitat diffus NB (construction sur 5000 m²) de 3,2 hectares.

La zone ND était occupée pour une petite partie (située à l'ouest du chemin des Colles) par un ancien camping d'une vingtaine d'emplacements, mais abandonné depuis quelques années. Une autre grande partie, qui correspondait à une ancienne propriété agricole, comportait un vieux mas et ses annexes (clapier, pigeonnier, garage) et le terrain alentour était jonché de carcasses d'automobiles, de vieux pneus, et faisait office de véritable casse automobile. Le nettoyage du terrain, a d'ailleurs été suivi d'une dépollution. Une piste de stock-car existait sur ce même terrain.

L'ensemble du terrain concerné par la révision simplifiée a fait l'objet d'une étude d'urbanisme avant de retenir un parti d'aménagement.

La proposition qui est faite consiste à diviser le parcellaire total en 4 zonages.

- zonage ND (zone naturelle) : une zone au nord de 2103 m² le long du Riou Blanc et une autre tout au sud de 7989 m².
- zonage UGa de 54880 m² correspondant à l'ancien stock-car se verrait affecter une vocation d'équipement sportif à caractère public

Michel THIBAULT : Enquête publique du 19.10.09 au 04.12.09. Décision E09000090/83 TA de Toulon

- zonage UGb1 de 57559 m2 pour la construction de 5 villas de grand standing sur de grands terrains arborés
- zonage UGb2 de 20159 m2 ouverte à une urbanisation modérée pour construire 23 logements dont 20% de logements PLS selon le rapport présenté.

Intégration dans le paysage et faisabilité du projet :

Le dossier présenté comporte une étude d'impact relativement complète, avec une analyse de l'état initial du site, rappelant que les réseaux de voirie et d'alimentation en eau potable existent sur l'ensemble du site. Le dossier évalue également les effets directs et indirects du projet sur l'environnement, ainsi que les nuisances en cours de travaux. Il montre que le parti pris d'aménagement induit des incidences notables sur les milieux physique, humain naturel, floristique, faunistique et paysager, mais que ses effets ne sont pas intégralement nuisibles et irréversibles, dans la mesure où cet aménagement vise à supprimer les anciennes activités dont les traces (camping abandonné, piste de stock-car, ancienne casse,...) sont encore visibles sur place.

Le dossier évoque insuffisamment l'environnement immédiat de la zone, et aurait dû être plus explicite sur son intégration dans ce secteur.

On peut également regretter que le dossier d'impact soit muet sur l'organisation spatiale de la commune en créant une nouvelle zone d'habitat relativement éloigné des commerces et des écoles, ainsi que du bourg ancien.

1.3 Objet de l'enquête

La lecture du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, et plus précisément l'alinéa b de l'article L123-19 stipule qu'il est possible de recourir à une révision simplifiée du POS, si celle-ci a pour objet la réalisation d'une opération présentant un intérêt général pour la commune, sans que celle-ci ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS.

Il est à noter qu'il ne sera plus possible de réviser les anciens POS après le 1^{er} janvier 2010. L'établissement d'un PLU sera alors obligatoire.

1.4 Organisation et déroulement de l'enquête

1.4.1 Organisation

Conformément aux prescriptions des arrêtés de M. le maire de Tourrettes (annexes 2 et 3), la présente enquête s'est déroulée du lundi 19 octobre 2009 au vendredi 4 décembre 2009 inclus et a comporté 5 permanences de notre part les :

- lundi 19 octobre 2009 de 9h à 12h
- mardi 27 octobre 2009 de 9h à 12h et de 14h à 17h
- lundi 9 novembre 2009 de 9h à 12h
- vendredi 20 novembre 2009 de 14h à 17h
- vendredi 4 décembre de 14h à 17h

Ainsi pendant 45 jours consécutifs et pendant les heures d'ouverture au public, le dossier d'enquête a pu être consulté en mairie de Tourrettes, et simultanément nous avons pu recevoir le public aux heures de permanence prévues.

Michel THIBAULT : Enquête publique du 19.10.09 au 04.12.09. Décision E09000090/83
TA de Toulon

L'enquête avait été initialement prévue pour 30 jours et devait se terminer le 20 novembre. Hors le 27 octobre, il a été constaté que la publication de l'arrêté d'ouverture n'avait, par suite d'une erreur de la société éditrice, été faite que dans un seul journal (ce qui d'ailleurs n'avait pas semblé nuire à la connaissance de l'enquête par les habitants). Après contact des services de la mairie avec le tribunal administratif, il a été décidé de prolonger l'enquête de 15 jours après avoir procédé à de nouvelles publications dans les journaux.

1.4.2 Déroulement de l'enquête

Fin septembre 2009, nous avons précisé en accord avec la mairie de Tourrettes, la période réservée à cette enquête et le calendrier de nos permanences, et nous avons reçu lors d'une visite en mairie le 5 octobre (rendez-vous avec Mme MICOLI, secrétaire générale de la commune et entretien avec M. BOUGE maire et GIRAUD adjoint à l'urbanisme), le dossier de révision simplifiée du POS soumis à enquête

Formalités d'affichage. Nous avons vérifié l'affichage à la mairie de Tourrettes sur un panneau extérieur et à l'issue de l'enquête, monsieur le maire de Tourrettes nous a délivré un certificat d'affichage en date 4 décembre 2009 (annexe 6).

Nous avons également vérifié que les avis d'enquêtes étaient conformes aux prescriptions des arrêtés municipaux et en fournissons les exemplaires affichés successivement, suite à la décision de prolongation de l'enquête de 15 jours, se terminant ainsi le 4 décembre au lieu du 20 novembre (annexe 7)

Nous confirmons également la publication de ce même avis d'enquête dans deux quotidiens de la presse locale (annexe 8) « Var matin » et « Nice-Matin ». Une première publication a eu lieu le 2 octobre dans Var-Matin Une nouvelle publication est parue le 20 octobre dans ce même journal, deux jours après l'ouverture de l'enquête.

Deux nouvelles publications ont été faites après le nouvel arrêté municipal prescrivant le prolongement de l'enquête les 2 et 3 novembre dans Var-matin et le 1^{er} novembre dans Nice-Matin.

Permanences de l'enquête en mairie de Tourrettes. Le 19 octobre 2009, nous avons ouvert le registre d'enquête et paraphé les pièces du dossier puis tenu nos permanences dans une pièce affectée à cet usage, conformément au calendrier prévu.

Après notre permanence du 4 décembre 2009, nous avons clos le registre d'enquête (annexe 10).

1.4.3 Dossier d'enquête mis à disposition du public : il était composé

- ° de l'arrêté municipal du 22 septembre 2009 prescrivant l'enquête publique et de l'arrêté complémentaire du 29 octobre 2009
- ° de la délibération du conseil municipal
- ° du dossier d'enquête comprenant, la notice explicative de l'opération, le rapport de présentation, le nouveau plan de zonage après révision.
- ° du registre d'enquête publique (annexe 10).
- ° du compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées (annexe 9)

1.4.4 Visite des sites objet de l'enquête en cours

Les lieux ont été visités le 5 octobre 2009 en compagnie de M. Camille BOUGE, maire de Tourrettes et de M. GIRAUD, adjoint à l'urbanisme.

1.5 Observations recueillies

Après clôture de l'enquête, nous avons relevé 29 annotations, dont 20 observations du public pour ou contre le projet et 9 annotations (la plupart faites par le commissaire-enquêteur) qui correspondent à des visites ou des dépôts de courrier.

Nous avons reçu également 12 lettres ou pétitions annexés au registre d'enquête.

Nous examinerons d'abord les 29 observations faites sur le registre d'enquête.

L'observation n°1 a été faite par M. Rochette. Il conteste la notion d'intérêt général en indiquant qu'il s'agit essentiellement d'intérêts privés de deux propriétaires. Le projet sportif lui paraît mal défini et il trouve le projet de logements flou en demandant des précisions sur leur nature, leur financement, leurs coûts et s'il existe une convention avec la commune.

La remarque n°2 est faite par le commissaire-enquêteur qui a reçu M. Rochette, venu expliquer et commenter ses remarques faites précédemment.

La remarque 3 est à nouveau faite par M. Rochette qui après avoir revu le dossier soumis à enquête, constate qu'il est en fait prévu 23 logements et non 30.

La remarque n°4 de M. Ughetto montre son opposition au projet, en le trouvant flou et imprécis. Pour lui, il s'agit essentiellement de rendre constructible, une zone qui ne l'est pas et de rendre le sol un peu plus imperméable en bétonnant d'avantage.

La remarque n°6 émane de M. Bellala qui trouve que l'on aurait pu étendre la zone de révision du POS et ne pas se limiter à la zone prévue, car il est concerné par un terrain situé à proximité en zone inconstructible, terrain sur lequel il souhaiterait bâtir une construction à usage d'habitation. Il lui est indiqué que son terrain est situé en dehors du périmètre de l'enquête et qu'il ne peut être donné un avis sur sa demande.

La remarque 7 est faite par le commissaire-enquêteur qui a reçu une lettre de M. Bellala (cette lettre correspond à la remarque faite au 6 ci-dessus) et la joint au dossier.

La remarque 8, faite par M. Pierre ANDRE, indique qu'il est contre pour les raisons suivantes : la notion d'intérêt général est mise en doute, estimant qu'il s'agit de masquer une opération financière. Il rappelle la position du représentant de la DDEA, sceptique sur le bien-fondé du projet et il pense qu'il s'agit de passer en force avant fin décembre 2009, date ultime fixée par la loi pour une révision de POS. Il conteste également l'urbanisation qui serait faite à l'ouest du chemin des Colles en détruisant une zone très arborée. Le chemin des Colles est un GR qui ne devrait pas être élargi et il doute de l'opportunité de réaliser un terrain de sport pour des sportifs de haut niveau.

La remarque 9 contre le projet, faite par Mme Chabaud, conteste d'abord la notion d'intérêt général de l'opération, en rendant constructible, un terrain qui l'est partiellement et en faisant

une opération financière « juteuse » selon ses propres termes, en habillant le projet de quelques logements et d'un peu de développement durable.

La remarque 10 est faite par Mme Silva, voisine du projet et indiquant que cela dégraderait la qualité de vie actuelle, en contestant aussi la notion d'intérêt général.

La remarque 11 de Mme Nicole Tato(?), orthographe mal déchiffrée, conteste le projet compte-tenu de la déforestation qu'il entraîne, regrette l'urbanisation déjà faite de la plaine et souhaite que la commune conserve son patrimoine forestier.

La remarque n°12 de Mr Gabriel Chabaud exprime son opposition au projet pour plusieurs raisons : il doute de la notion d'intérêt général et pense que la commune veut faire passer cette révision avant le 31/12/2009, date ultime de modification des anciens POS. Il conteste également la fausse mixité sociale avancée par la commune en comparant les 23 logements pour actifs sur 2 hectares environ très arborés aux 5 maisons de standing sur un peu plus de 5 hectares. Il estime que la zone pour les logements devrait rester zone naturelle, et qu'il s'agit d'une opération spéculative dissimulée derrière la notion d'intérêt général.

La remarque n°13 de Mme Rosemarie Lambert insiste longuement sur plusieurs points : tout d'abord la fausse mixité sociale annoncée en comparant 23 villas pour actifs et les 5 villas de standing sur près de 6 hectares. Elle estime qu'il s'agit aussi d'un passage en force avant le 31/12/2009 et conteste la notion de logements sociaux annoncés, car il s'agit de logements privés. Elle conteste également la transformation de zones ND en zones constructibles et la prolifération de villas de luxe en plus de celles du golf des Terres Blanches .

La remarque n°14 a été faite par M. Pascal Tartary, gestionnaire de l'APB de Fonduranne au nom du Conservatoire Etudes des écosystèmes de Provence Alpes du Sud. Il donne un avis défavorable au projet, en l'absence d'informations complémentaires, car il estime que l'étude d'impact est insuffisante, et présente des inexactitudes et des lacunes sur la flore et la faune du secteur considéré. Il a d'ailleurs précisé dans son intervention, les points soulevés et les erreurs relevées dans l'étude environnementale.

Les remarques 15 et 16 sont des annotations du commissaire-enquêteur indiquant avoir reçu une lettre recommandée de M. Bellala(remarque 15), lettre identique à celle déjà remise en mains propres (annotation 7), et (remarque 16) avoir reçu de M. le maire de Tourrettes une lettre de l'association EPF et l'extrait d'un blog. Ces points seront vus ci-après avec l'examen de tous les courriers reçus.

La remarque 17 de Mme Jacqueline Le Calvez confirme son avis défavorable en indiquant qu'elle partage ce qu'on déjà dit M. André et M. et Mme Chabaud (voir supra remarques 8,9 et 12)

La remarque 18 de M. Le Borgne exprime son avis défavorable, car il considère qu'il s'agit d'une opération immobilière privée, et qu'il convient d'attendre le futur SCOT et le PLU. Il évoque le bruit de l'aérodrome.

La remarque 19 de M. Patrick Sébastien conteste la notion d'intérêt général et estime que la création d'équipements sportifs ne répond pas à un besoin clairement établi. Il regrette que la réflexion ne soit pas portée à un niveau intercommunal pour une meilleure structuration du développement des communes.

La remarque 20 de M. Yvan Montagne, contre le projet, regrette l'urbanisation de la plaine te rejette en termes crus tous ces projets. Deux personnes (MM. Bourremêl et Delachambre) ont signés en approuvant les propos de M. Montagne ;

La remarque 21 faite par Mme Silva, indique qu'elle a déposée un courrier pour le commissaire-enquêteur.

La remarque n° 22 de Mme Annie Peyracchia conteste la notion d'intérêt général de l'opération, en rappelant que le projet consiste à faire 5 villas de grand luxe sur plus de 5 hectares et que les équipements sportifs servirait à l'équipe de football sponsorisée par le propriétaire des Terres Blanches. Elle s'interroge également sur la compatibilité avec l'aérodrome.

La remarque 23 de Mme Charlotte Peuille s'exprime en faveur du projet qui permettra de réhabiliter le site et de créer des logements.

La remarque 24 de Mme Laurianne Marteau est en faveur du projet.

La remarque 25 de M. Bernard Millereux indique qu'il a déposé une lettre et un dossier de l'association CEI « un projet de développement durable » pour le canton.

La remarque n° 26 de M. Benjamin Vial est favorable pour un projet qui permettra de réhabiliter une ancienne casse automobile et de créer des logements.

La remarque 27 concerne la remise au commissaire-enquêteur d'une pétition et d'un courrier, contre le projet par l'association pour la protection de l'environnement.

La remarque 28 concerne le dépôt d'une lettre par Mme Claire Fontini

La remarque 29 concerne la remise par le maire au commissaire-enquêteur, d'une pétition en faveur du projet ainsi que deux lettres.

Nous examinons ensuite les courriers et documents qui nous ont été remis, ainsi que cela a été mentionné au registre d'enquête et qui lui sont donc normalement annexé.

Le courrier n° 1 émane de M. Bellala. Il demande le reclassement d'une partie de ses terrains en zone constructible. Cette demande concerne une zone située en dehors du projet de révision simplifiée et n'est donc pas recevable.

Le courrier n°2 de M. Rochette confirme par courrier ce qu'il a déjà exprimé sur le registre d'enquête (remarque n°1)

Le courrier n°3 est une lettre remise au maire par l'association EPF (entente pour le pays de Fayence) qui insiste sur le besoin d'un stade d'athlétisme pour le canton. Ce courrier m'a été transmis par le maire (remarque 16 du registre d'enquête).

Le document 4 est une copie du blog contre le projet de révision simplifiée, et lançant une pétition contre le projet. Un certain nombre de personnes ont signés en ligne (voir 8 ci-après)

La lettre n°5 a été remise par Mme Silva (annotation 21 du registre d'enquête) et rappelle son opposition au projet, ainsi qu'elle l'a déjà exprimé sur le registre d'enquête (remarque 10).

Le courrier n°6 de M. Bernard Milleureux attire l'attention sur les points suivants : l'absence de véritable concertation entre les élus et les habitants ; l'utilisation à son avis trop vague, de la notion d'éco-quartiers ; des contradictions entre communes pour les besoins en équipements sportifs et sur l'utilisation et le financement de ceux-ci. Il souhaite que ce projet soit abandonné et repris après modification, dans le cadre de la communauté de communes dans le futur SCOT cantonal. Le document qui est annexé à ce courrier est un document associatif « proposition pour un développement durable en pays de Fayence » qui se présente comme une réflexion à destination des élus communautaires chargés de l'élaboration du futur SCOT. Ce document est certes intéressant, mais il ne peut en être tenu compte dans la révision simplifiée soumise à l'enquête.

Le dossier n°7 est une pétition lancée contre la révision simplifiée du POS de Tourrettes, lancée par l'association cantonale pour la protection de l'environnement, et qui a recueilli environ 300 signatures dans tout le canton(annotation 27 du registre d'enquête).La pétition sur papier a recueilli 235 signatures et celle mise en ligne, 66signatures.

La lettre n° 8 émane de cette même association et revient en détail sur les points d'opposition au projet (annotation 27 du registre d'enquête). Elle concerne deux points principaux : d'une part la contestation du choix de la procédure en estimant que la notion d'intérêt général n'est pas avérée ; d'autre part l'impact du projet sur l'environnement est important puisqu'il déclassera une zone naturelle, juste avant la date limite de révision de l'ancien POS.

La lettre n°9 de Mme Fontini (annotation 28 du registre d'enquête) conteste le bien-fondé de l'opération en regrettant le déboisement qu'il nécessite. Elle souhaite que l'ancien camping, fortement boisé, soit maintenu en espace naturel.

Le dossier n° 10 est une pétition en faveur du projet (annotation 29 du registre d'enquête), signée par 138 personnes de tout le canton.

La lettre n°11 est signé de M. Jacques Laugé, conseiller municipal à Montauroux qui s'exprime en faveur du projet.

La lettre n°12 de M. Christian Marin indique qu'il est très favorable au projet.

1.6 Discussion générale

Le dossier de révision simplifiée du POS, tel qu'il est décrit au paragraphe 1.2 ci-dessus, attire de nombreuses remarques et observations qui à l'évidence, compte-tenu des positions tranchées des opposants et des partisans du projet ne facilitent pas l'analyse du projet présenté.

Les oppositions au projet sont focalisées sur quelques points principaux que nous allons analyser.

Tout d'abord la notion d'intérêt général du projet est souvent contestée par les opposants au projet, ceux-ci estimant qu'en fait il s'agit d'une opération essentiellement financière,

concernant un seul propriétaire. Cette notion doit s'analyser par rapport aux objectifs du projet, ainsi que nous allons le voir ci-après.

Le projet envisage d'identifier d'abord une zone à vocation sportive, qui deviendrait propriété de la commune. Les contestations sur cet objectif, portent sur la nature de cet équipement. S'agit-il d'une plateforme pour entraîner des joueurs d'une équipe professionnelle, ou bien d'un équipement sportif ouvert à tous ? Il n'y a pas forcément compatibilité entre ces deux visions et le dossier manque de précisions sur ce point et mériterait d'être complété. Par ailleurs il est prévu 5 hectares pour cette zone à caractère sportif, sans que les équipements prévus soient précisés, alors que la plateforme dédiée au football nécessite tout au plus 1 hectare. Qu'est-il prévu sur le reste du terrain ? Quels équipements ? Un plan masse est-il à l'étude ? La commune a-t-elle signée une convention d'achat avec le propriétaire ? Ces questions sont pendantes à ce jour et mériteraient d'être précisées.

Il faut cependant noter en faveur de ce projet, que le terrain d'assiette, très dégradé, est une ancienne piste de kart et que la création d'équipements sportifs améliorera nettement l'aspect actuel.

Par ailleurs dans les critiques formulées, il est indiqué qu'il existe déjà une plate-forme sportive dans la commune voisine de Fayence, pouvant répondre aux besoins scolaires. A noter que lors de la réunion des élus du canton, ceux-ci se sont déclarés favorable à ce projet.

La zone de l'ancien camping, ou il est projeté de construire 23 logements pour actifs, selon l'appellation de la commune, est une zone très boisée, située à l'ouest du chemin des Colles. L'implantation prévue nécessitera d'élargir le chemin des Colles, classé GR, et bordé d'arbres d'alignement de qualité.

Par ailleurs, il est indiqué que le groupe d'habitations comporterait 20% de logements en PLS, mais le dossier est totalement muet sur les garanties que le promoteur devrait donner à la commune. C'est à ce jour une opération privée, ne comportant pas de logements sociaux. Il est sans conteste regrettable de ne pas conserver en espace naturel cette zone boisée de qualité –qui est déjà classée en ND, espace naturel- et permettant de maintenir une coupure verte entre la zone artisanale et le bâti peu dense situé plus au sud.

Le projet prévoit également 5 villas de grand luxe sur près de 57.000 m². Le terrain d'assiette, ancienne casse automobile, sera réhabilité pour la circonstance. Les critiques formulées sur ce projet, insistent sur le caractère élitiste des 5 villas prévues, mais aussi sur la grande consommation d'espace, qui leur paraît incompatible avec la notion de développement durable sur lequel le projet revient fréquemment.

Il faut cependant rappeler que les terrains d'assiette prévus pour l'implantation des 5 villas et pour les équipements sportifs ont été particulièrement dégradés par les modes d'occupation antérieures, et qu'ils ne peuvent plus être considérés comme des terrains naturels de bonne qualité, contrairement à la parcelle située à l'ouest du chemin des Colles

Parmi les remarques formulées contre le projet, une d'entre elles revient à plusieurs reprises : il s'agit de la date limite fixée par décret au 31.12.2009, pour la révision simplifiée ou modification mineure des POS. Au-delà il conviendra d'élaborer un PLU, ainsi que cela aurait déjà pu être entrepris par la plupart des communes. Les observations faites sur ce dernier point, tentent toutes de démontrer que la commune veut faire passer une ultime révision simplifiée, avant la date fatidique du 31 décembre 2009 et la commune de Tourrettes, ne pourra pas échapper à ce procès d'intention.

Il faut noter également que la commune devrait s'entourer de plus de garantie auprès des propriétaires du terrain, aussi bien pour l'acquisition des terrains à vocation sportive, que pour les 23 logements. Ces derniers seront-ils uniquement en location, y aura-t-il de l'accession à la propriété, qui garantit qu'il y aura des logements en PLS ? Ces questions sont sans réponse à ce jour et le projet doit être clarifié et complété sur ces points.

Draguignan le 13 décembre 2009



Le commissaire enquêteur
Michel THIBAUT

COMMUNE DE TOURRETTES

ENQUETE PUBLIQUE

**SUR LA DEMANDE DE REVISION SIMPLIFIEE
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

POUR LA COMMUNE DE TOURRETTES

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire Enquêteur : Michel THIBAULT, nommé par décision n° E 09000090/83 du 18 septembre 2009 de madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappel : la présente enquête publique a pour objet la demande de révision simplifiée du POS de Tourrettes dont l'objectif est de créer dans une zone située au sud de la RD 562, une zone à vocation sportive, ainsi que deux zones d'habitat, l'un relativement groupé et l'autre de villas de standing sur des parcelles d'un hectare, avec deux petites zones naturelles au sud et au nord des terrains objet de la révision.

2.1 Conclusions sur les résultats de l'enquête

La notion d'intérêt général est une notion subjective, et il est difficile de se prononcer sur cet aspect. Dans la mesure où la commune pourra disposer de nouveaux terrains et permettre la construction de logements, on peut considérer que c'est l'intérêt communal.

Les nombreuses remarques faites contre le projet montrent à l'évidence la sensibilité de ce projet, qui paraît insuffisamment étudié. En effet le projet présenté est muet sur l'environnement immédiat et la manière dont il se raccorde aux espaces voisins.

La zone à vocation sportive doit voir son contenu mieux précisé. Quels équipements réalise-t-on sur un peu plus de 5 hectares et quelle est la vocation finale de cet ensemble? Il semblerait que ces équipements deviendront à vocation intercommunale, puisque les maires ont donné leur accord. Il serait toutefois souhaitable que le projet soit mieux défini (aujourd'hui, il est au niveau des intentions), que son estimation financière soit réalisée. Cela dit, la cession à la commune de cette zone à un prix convenable, peut être considéré comme une opportunité.

Les remarques faites en faveur du projet, insistent sur la nécessité de créer de nouveaux logements dans la commune, sur l'intérêt de réhabiliter des terrains forts dégradés, et aussi de créer de nouveaux équipements sportifs.

La zone prévue pour la construction de 23 logements, à l'ouest du chemin des Colles (classé en GR) devrait rester classée zone ND, compte tenu de ses boisements de qualité. La surface des espaces naturels conservés serait ainsi augmentée de plus de 23000m².

La construction des ces 23 logements pourrait être prévue sur une partie de la zone prévue pour la construction des villas de très grand standing. Cela laisserait suffisamment d'espace pour des constructions de qualité. Le plan masse devra ainsi être repris entièrement, l'accès principal pouvant être fait préférentiellement par le chemin de la Verrerie, laissant ainsi au chemin des Colles (classé GR), son aspect actuel.

Par ailleurs la construction de ces 23 logements dits pour actifs, est actuellement une opération totalement privée, sur laquelle la commune n'a aucun regard. Il serait souhaitable que la commune s'assure (éventuellement par convention) préalablement à toute action, qu'elle dispose des garanties nécessaires au mode d'occupation souhaitée. A moins que l'opération puisse être réalisée par un opérateur public, ce qui serait préférable pour la commune et lui donnerait les garanties nécessaires.

Il faut aussi rappeler que l'un des principaux objectifs poursuivis par la commune, outre la création de logements, et la mise à disposition d'un terrain pour des équipements sportifs, est de réhabiliter des terrains particulièrement dégradés. Ainsi la zone de l'ancienne piste de kart, ainsi que l'ancienne casse automobile (dont le terrain a dû être dépollué) ne pourront qu'être améliorée par les équipements prévus et les laisser en l'état n'améliorerait pas l'environnement. C'est un point très positif du projet.

Il faut aussi regretter, que la réflexion intercommunale, liée au futur SCOT, ait autant de difficultés à voir le jour et que la commune tarde à réaliser son PLU.

Dans ces conditions, même si le projet est imparfait et devra être repris, complété, et le plan masse refait, le projet nous semble présenter plus d'avantages que d'inconvénients pour la commune.

2.2 Avis du commissaire enquêteur

En conséquence,

Nous, Michel THIBAULT, commissaire enquêteur, ayant conduit la présente enquête publique en toute indépendance, en application de la loi du 12 juillet 1983 sur la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement, émettons un

AVIS FAVORABLE ASSORTI DE CONDITIONS EXPRESSES ET DE RECOMMANDATIONS

à la demande de la commune de Tourrettes.

Ces conditions expresses sont les suivantes :

- maintien de la zone UGb2 située à l'ouest du chemin des Colles en zone ND
- refaire le plan de masse de la zone UGb1, afin d'y prévoir les logements et les villas,
- obtenir des garanties sur la cession à la commune des terrains d'assiette de la zone UGa prévue pour les équipements sportifs

Les recommandations sont les suivantes :

- préciser le plan d'aménagement de la zone à vocation sportive et son financement.
- passer une convention avec le promoteur des logements, afin d'obtenir des garanties sur les objectifs de l'opération et la réalisation d'au moins 5 logements PLS, ou mieux, faire confier l'opération à un organisme public de construction
- l'accès à la zone de construction UGb1 devrait être réalisé préférentiellement par le chemin de la Verrerie

L'attention de la commune est attirée sur le fait que les conditions expresses doivent toutes être acceptées par le maître d'ouvrage, sinon l'avis du commissaire-enquêteur sera réputé défavorable.

Rédigé à Draguignan, le 13 décembre 2009

Le commissaire enquêteur



Michel THIBAULT