

Conclusions et avis motivés de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lorgues	Date : 20 avril 2022	Page 1/7
	Dossier n° : E21000066 / 83	FB

Département du Var

Enquête Publique du 21 février au 23 mars 2022
Arrêté municipal du 21 janvier 2022

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LORGUES

Conclusions et avis motivé

Transmis à M. le Maire de la commune de Lorgues, le 20 avril 2022

Copies : M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon

Rédigé par MM François BOUSSARD, commissaire enquêteur suivant décision n° E21000066/83 du 5 novembre 2021 du Tribunal Administratif de TOULON.



Conclusions et avis motivés de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lorgues	Date : 20 avril 2022	Page 2/7
	Dossier n° : E21000066 / 83	FB

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE	3
2	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LORGUES	3
3	AVIS DES PPA/PPC	4
4	CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE UNIQUE	4
4.1	Calendrier, permanences et publicité	4
4.2	Cadre réglementaire et avis sur le respect de la procédure	5
4.3	Composition et avis sur le dossier d'enquête.....	5
4.4	Bilan numérique de l'enquête unique et climat.....	5
5	AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LORGUES	6

Conclusions et avis motivés de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lorgues	Date : 20 avril 2022	Page 3/7
	Dossier n° : E21000066 / 83	FB

1 PRÉAMBULE

L'enquête publique, objet des présentes conclusions, porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lorgues (Var). Elle a été prescrite par arrêté municipal de M. Le Maire de la commune de Lorgues du 21 janvier 2022.

Les présentes conclusions, pour être suffisamment autoportantes, reprennent en les résumant les éléments du rapport auquel le lecteur pourra se référer autant que de besoin.

2 PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LORGUES

Les évolutions projetées par la modification n°1 du PLU sont la traduction du retour d'expérience sur un PLU en application depuis 2017 et qui a pu montrer quelques limites avec quelquefois des blocages de projets. D'autre part, la concomitance d'un projet de déplacement de la coopérative vinicole et les limitations dues à l'inondabilité d'un secteur initialement prévu pour un emplacement réservé de mixité sociale ont conduit à revoir leurs implantations respectives. Quelques aménagements au règlement sont souhaités pour faciliter sa déclinaison opérationnelle au contexte local. Enfin, un certain nombre d'erreurs matérielles, délimitations de zones ou des imprécisions nécessitent d'être corrigées.

Les modifications envisagées sont détaillées dans le rapport, les plus significatives portant sur l'urbanisme lié à l'habitat social, les aménagements techniques visant à faciliter les actions d'urbanisme dans le contexte local et les corrections d'erreurs ou mise en conformité à l'existant :

- Suppression des périmètres de mixité sociale embrassant la totalité des zones U et 1AU suite à l'exemption de la commune des obligations de l'article L 303-5 justifiée par un couple bassin d'emploi-transports défavorable, entraînant la modification de l'article DG3 et la suppression de l'article DG13.1 du règlement du PLU ;
- Repositionnement géographique d'un emplacement réservé de mixité sociale (l'ERMS n°2) motivé par les limitations de construction de la zone prévue car mitoyenne d'une zone rouge PPRI d'une part et d'autre part par le projet concomitant de relocalisation de la cave coopérative vinicole à cet endroit. L'ERMS n°2 est repositionné dans une zone UD du PLU en vigueur et s'accompagne simultanément d'un reclassement de ladite zone en UB afin de faciliter un nombre suffisant de logements sociaux par l'augmentation de la part de logements sociaux à 100% que permet le règlement dans les zones UB. Une servitude d'attente de projet est de surcroît fléchée sur cet ERMS n°2 pour donner le temps à la commune d'apprécier les projets de logements sociaux à y édifier ;
- Un changement de zonage d'un secteur actuellement en zone UD et Uda situé à l'entrée ouest de la commune, vers un classement en UE pour tenir compte du caractère exclusivement commercial et artisanal dudit secteur ;
- Correction de diverses erreurs matérielles et précisions apportées dans le texte du règlement, sans en changer le fond, des zones UD, UDb, 1AU, A et N et dans les parties graphiques concernées du PLU ;
- Évolutions moins contraignantes du règlement sur les extensions et annexes en zones N et A en portant l'éloignement de terrains de tennis et des box à chevaux de 20 m actuellement à 50 m des constructions. Sortie de la surface des piscines dans le compte de la surface d'emprise des constructions limitée au total à 250 m² en zone A et N.

Le bilan de l'évolution de surfaces des différentes natures de zones du PLU (A, N et U) est pratiquement inchangé (léger accroissement en zone N aux dépens d'une zone U).

Conclusions et avis motivés de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lorgues	Date : 20 avril 2022	Page 4/7
	Dossier n° : E21000066 / 83	FB

3 AVIS DES PPA/PPC

Les personnes publiques associées ont fait connaître leurs avis comme suit :

- Avis CDPENAF en date du 11/02/2022 ;
- Avis de la chambre d'agriculture (CA) référencé FJ/FA/EL/MA en date du 12/10/2021 ;
- Avis du CR PACA référencé RM/SCOUR-A21-11823 2321 reçu le 15/11/2021 ;
- Avis de la DDSIS 007197 en date du 17/11/2021 ;
- Avis de la DDTM référencé 1A17415212621 en date du 20/12/2021
- Avis de la DPVA référencé B_2021_059 en date du 07/12/2021 ;
- Avis de l'INAO référencé 02/29/10/2021 en date du 05/11/2021 ;
- Avis de la commune du Thoronet référencé MV/CG 2021-549 en date du 24/11/2021 ;
- Avis de l'UDAP référencé UDAP/83/SJ/159 en date du 25/10/2021.

Il n'y a pas d'avis défavorable mais certains sont assortis de réserves ou de recommandations dont les plus structurantes sont :

- **Pour la CDPENAF**, de ramener la distance de toutes les annexes à 20 mètres du bâtiment d'habitation en zone N qui revient à retirer une des évolutions projetées du PLU (terrains de tennis et box à chevaux).
- **Pour la CA83, la même réserve sur l'éloignement** de certaines annexes (Tennis – Box à chevaux) en zones A du fait des effets négatifs du mitage des terres agricoles et de la fragilisation résultante de l'activité.
- **Pour la DDTM** qui juge inopportune la suppression des périmètres de servitudes de mixité sociale et demande leur maintien. Elle relève une incompatibilité réglementaire, à son sens, du fait que la Servitude d'Attente de Projet n°1 de la modification vise à la fois un emplacement réservé et une zone de mixité sociale n°2 sur le même secteur sans préciser toutefois en quoi c'est incompatible.
- **L'unité Départementale, de l'Architecture et du Patrimoine du Var (UDAP)** demande que les terrains sud du secteur de la Muscatelle (MS07) soient reclassés en zone N (parcelles M1859, 1860, 79, 81, 82, 83, 84 et 85) et demande des précisions d'ordre paysager sur les projets de translocation de la coopérative vinicole.

La MRAe a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale du fait des impacts non significatifs sur l'environnement et la santé humaine de la modification n°1 du PLU.

4 CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE UNIQUE

4.1 CALENDRIER, PERMANENCES ET PUBLICITÉ

L'enquête s'est ouverte le lundi 21 février 2022 à 9H00 pour se terminer le mercredi 23 mars 2022 à 24H00 soit durant 31 jours. Les 4 permanences fixées en concertation avec le prescripteur de l'enquête, le maire de la commune de Lorgues, ont été tenues aux jours et heures dits.

Conclusions et avis motivés de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lorgues	Date : 20 avril 2022	Page 5/7
	Dossier n° : E21000066 / 83	FB

L'ensemble de ces formalités est conforme aux prescriptions de l'article 8 de l'arrêté municipal du 21 janvier 2022 et au code de l'environnement (L123-12).

4.2 CADRE RÉGLEMENTAIRE ET AVIS SUR LE RESPECT DE LA PROCÉDURE

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que le cadre réglementaire détaillé dans le §4 du rapport a été scrupuleusement respecté.

4.3 COMPOSITION ET AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à enquête et mis à la disposition du public comprend 16 pièces :

La pièce 1 : La notice de présentation de la modification. Elle rappelle qu'elle tiendra lieu de complément au rapport de présentation du PLU

Les pièces 4A, 4A1, 4A2 et 4B : Documents graphiques qui représentent l'impact des modifications proposées sur les plans de zonage du PLU à des échelles et des vues diverses du territoire de la commune.

La pièce 5 : Le règlement écrit comportant les changements proposés par cette modification n°1 du PLU

L'arrêté d'enquête précisant notamment les décisions pouvant être adoptées au terme de celle-ci

9 pièces : Les avis des 9 Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont répondu sur le projet de modification

Pour être complet (R123-8 du code de l'environnement), il aurait fallu lui adjoindre l'avis MRAe de non soumission à étude d'impact suite à son examen au cas par cas mais cela n'a pas manqué à l'information du public puisque l'avis de non soumission à étude environnementale est mentionné explicitement dans la notice de présentation du dossier d'enquête.

La notice de présentation décrit les modifications envisagées de manière autoportante en indiquant clairement l'actuel PLU et les modifications proposées de sorte qu'il n'est pas nécessaire de reprendre les versions précédentes du PLU pour leur compréhension. Elle est rédigée de manière structurée, et claire. Le dossier était accessible sur le site internet de la commune et dans sa version papier au siège de l'enquête pendant toute la durée de l'enquête.

En synthèse, c'est un dossier complet, bien structuré, simple d'accès où l'on sent un souci pédagogique d'informer et expliquer tout en facilitant la tâche au lecteur pour distinguer les différences apportées par la modification n°1 du PLU.

4.4 BILAN NUMÉRIQUE DE L'ENQUÊTE UNIQUE ET CLIMAT

L'enquête et les permanences se sont déroulées de manière conviviale. Elles n'ont donné lieu à aucun incident et l'affichage n'a pas subi de dégradation durant l'enquête. L'affluence en permanence peut être qualifiée de fournie pour une modification de PLU. En moyenne, étaient reçues 5 à 7 personnes par permanence.

On enregistre un nombre important, en proportion, d'observations hors enquête. La réalisation de l'enquête publique pour la présente modification n°1 étant concomitante au processus pour engager une prochaine révision sur le même PLU a sans doute nourri une certaine confusion dans le public, de nombreuses visites en permanence et observations relevant souvent de la révision.

On dénombre 18 observations. Elles se répartissent entre 4 observations consignées sur le registre, 7 lettres et 7 mails. Entre les redites et les observations hors-enquête, seules 7 relèvent de l'enquête sur la modification n°1 du PLU. Une observation est arrivée hors délais.

Conclusions et avis motivés de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lorgues	Date : 20 avril 2022	Page 6/7
	Dossier n° : E21000066 / 83	FB

5 AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LORGUES

L'analyse des observations du public et des réponses de la commune dans son mémoire de synthèse a mis en avant :

- Le souci de la commune de répondre à toutes les observations, voire de suggérer des actions à mener, même lorsque celles-ci sont hors-enquête ;
- Une politique urbaine assez constante d'économie de la ressource conforme au PADD (Orientation C, objectif 1 : développement durable orienté vers le centre-ville). Notamment, l'argumentation déployée de cohérence urbaine dans la zone (UDb) est cohérente avec cet objectif ;
- La suggestion pour les termes employés par la modification n°1 sur les piscines évite désormais toute interprétation ;
- Un EBC, relevé dans les seuls documents graphiques, est confirmé comme une erreur matérielle. Il est par contre regrettable que la vérification complète des documents graphiques ait été renvoyée à un futur non précisé car le doute persiste quant à la conformité des documents graphiques du dossier d'enquête ;
- L'emplacement réservé (n°57) pour la réhabilitation d'une mini-STEP a fait apparaître des inquiétudes concernant ses accès et usages qui pourraient éventuellement être conservés dans la mesure où la totalité des surfaces prévues ne seraient pas grevées. Il conviendrait toutefois d'être plus précis et de prévoir une concertation avec les habitants impactés ;
- La commune n'accueille pas positivement une demande d'intégration en EBC de parcelles (HO3 2002-2003 et 2151) au motif qu'elles ont fait l'objet lors de l'élaboration PLU de demandes de maintien de constructibilité et qu'elle ne souhaite pas bloquer la constructibilité à ces endroits. Il aurait été apprécié de connaître les raisons de ce souhait. La priorité accordée à l'antériorité de demandes de maintien de constructibilité sur les demandes nouvelles de préservation pourrait être réciproquement gênant pour le maître d'ouvrage pour ses besoins futurs de protection dans les révisions à venir.

Concernant les avis des PPA et l'analyse des réponses que la commune en a faite, on conclut :

- Qu'il n'y a pas d'avis défavorable mais quelquefois des réserves ;
- Que la MRAe n'a pas jugé nécessaire de demander une évaluation environnementale compte tenu des très faibles incidences pour l'environnement et la santé humaine ;
- La commune a pris en compte les réserves de l'État (DDTM) en revenant sur une disposition forte de la modification n°1 qui était de supprimer les périmètres de mixité sociale. En contrepartie, la commune se propose d'augmenter le nombre minimal exigible de 3 à 6 logements par projet pour imposer un ratio de logement social pour, là également, conserver un certain réalisme vis-à-vis de la viabilité des opérations. Elle souscrit également aux réserves sur la maîtrise des risques, incendie notamment, mais toujours avec le même pragmatisme pour que l'objectif soit atteint sans la rigidité de la lettre. L'ensemble est satisfaisant ;
- Que la commune ne voit pas, l'enquête non plus, en quoi une servitude d'attente de projet serait incompatible avec un emplacement réservé de mixité sociale. En tout état de cause, la commune se donne les moyens de maîtriser les projets d'habitat sur cet emplacement sans les bloquer. Cette position, dans cette compréhension, ne grève pas les objectifs du PLU. Elle est de surcroît parfaitement inscrite dans le PLH de L'agglomération Dracénie, Provence Verdon (orientation n°1) ;
- Que les détails fournis sur les aménagements urbains prévus, à l'occasion notamment de la translocation de la coopérative vinicole, montrent opérationnellement en quoi les réserves de l'UDAP sont prises en compte de manière satisfaisante et qu'ils recueillent l'accord de l'ABF.

Conclusions et avis motivés de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lorgues	Date : 20 avril 2022	Page 7/7
	Dossier n° : E21000066 / 83	FB

- Que la commune n'entend pas faire droit aux mêmes réserves de la CDPENAF et de la CA83 sur la possibilité d'éloigner les box à chevaux et les terrains de tennis des constructions en zone A et N, de 20 m actuellement à 50 m avec la modification n°1. Elle propose en contrepartie la contrainte qualitative sur les seules zones A de ne pas compromettre la vocation agricole qui reste plutôt vague.

L'analyse des réponses apportées aux observations du commissaire enquêteur, qui n'ont pas encore trouvé réponse dans les items précédents, établit que :

- Il aurait un intérêt à unifier les références aux unités foncières ou aux constructions d'habitation pour les annexes et autres piscines afin de simplifier le règlement mais que le cadre de la modification n°1 ne permettant plus de le faire, il sera possible de l'envisager ultérieurement ;
- L'acceptabilité de la future coopérative vinicole ne semble pas une préoccupation environnementale forte pour la population ;
- La commune n'a enregistré qu'une demande de terrain de tennis en au moins 5 ans, refusée d'ailleurs et aucune sur les box à chevaux. L'éloignement prévu par la modification n°1 du PLU apparaît donc répondre à un besoin très marginal devant les inconvénients environnementaux qu'elle entraîne relevés par les PPA et un peu contradictoire avec l'objectif du PADD de réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine ("stopper le mitage"). Cela établi, on voit mal comment avec le PLU actuel, un terrain de tennis pourrait être inclus dans une zone en tous points à moins de 20 m d'une construction et l'impact environnemental d'un terrain de tennis est faible (pas de construction) notamment si des prescriptions constructives à visées environnementales sont imposées (terre battue, revêtement léger ou recyclable...).

Sur la base de ce qui précède, je donne un **avis favorable** à la modification n°1 du PLU de Lorgues **avec les 2 réserves suivantes** :

- S'assurer que l'erreur matérielle dans les documents graphiques concernant un EBC non prévu par la modification est bien unique et statuer, en fonction du résultat de cette vérification, sur l'impact quant à l'information du public ;
- Supprimer la possibilité introduite par la modification n°1 d'éloigner les box à chevaux à 50 mètres m des constructions dans les zones A et N (conserver la distance du PLU en vigueur de 20 m).

Je formule les recommandations suivantes, à l'appréciation de la commune :

- Pour les futures évolutions, mieux expliquer les objectifs de modération de la consommation foncière ou de protection de la ressource et leur cohérence de déclinaison sur le territoire de la commune.
- Engager, le moment venu, une concertation avec les habitants concernés par l'emplacement réservé n°57 pour ménager des possibilités éventuelles d'usage des surfaces concernées.
- Introduire des prescriptions complémentaires visant à amoindrir l'impact environnemental des terrains de tennis
