

Département du Var

Commune de Trans-en-Provence

**ENQUETE PUBLIQUE**

relative à

la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Trans-en-  
Provence  
conduite du 30/10/2023 au 1/12/2023 inclus

**RAPPORT et CONCLUSIONS**

rédigés par M. Olivier RICHE  
commissaire enquêteur  
désigné par décision n°E23000015/83 du 12/04/2023  
du tribunal administratif de Toulon

## SOMMAIRE

### **PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE**

|  |    |
|--|----|
| 1. L'enquête et son contexte   |    |
| 1.1 Présentation de la commune.....  | 3  |
| 1.2 Contexte et objet de l'enquête.....  | 4  |
| 2. Le projet soumis à enquête  |    |
| 2.1 Les objectifs de la modification du PLU.....   | 5  |
| 2.2 Les documents modifiés.....  | 5  |
| 3. Le PADD et la compatibilité du projet   |    |
| 3.1 Le PADD, ses orientations et ses mesures.....  | 6  |
| 3.2 Compatibilité du projet avec le PADD.....  | 8  |
| 4. Impacts du projet sur l'environnement.....  | 8  |
| 5. Organisation et déroulement de l'enquête  |    |
| 5.1 Cadre juridique.....   | 9  |
| 5.2 Désignation du commissaire enquêteur.....  | 9  |
| 5.3 Modalités d'organisation de l'enquête.....   | 9  |
| 5.4 Information du public.....   | 10 |
| 5.5 Réunions et visites.....   | 11 |
| 5.6 Locaux mis à disposition.....  | 11 |
| 5.7 Composition du dossier présenté à l'enquête.....   | 12 |
| 5.8 Déroulement des permanences.....   | 12 |
| 5.9 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres.....   | 12 |
| 5.10 Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport.....                   | 12 |
| 6. Avis des personnes publiques associées.....   | 13 |
| 7. Observations du public et du commissaire enquêteur (CE) -<br>réponses de la commune - commentaires du (CE)..... | 13 |

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

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

# Partie I : rapport d'enquête

## 1. L'enquête et son contexte

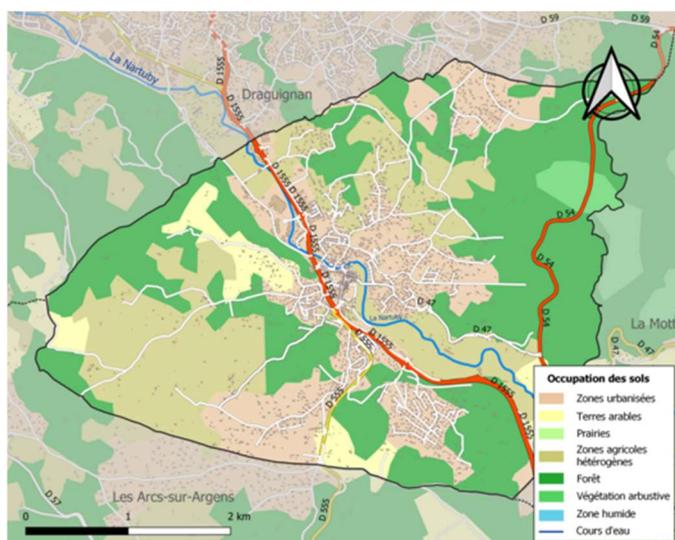
### 1.1. Présentation de la commune

La commune de Trans-en-Provence, d'une superficie de 16,99 km<sup>2</sup>, se trouve directement au sud-est de Draguignan, sous-préfecture du département du Var. Elle est limitrophe de trois communes : Draguignan (sous-préfecture) à 4,5 km, par la route D 1555, Les Arcs à 5 km, par la route D 555 et La Motte à 5,5 km, par la route D 47.

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (42,6 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (59,4 %).

La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- forêts (41 %),
- zones agricoles hétérogènes (26,4 %),
- zones urbanisées (21,9 %),
- cultures permanentes (6,9 %),
- zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (2,3 %),
- milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (1,6 %).



Carte de l'occupation des sols de la commune en 2018

L'altitude minimum et maximum du village est respectivement de 100 m et 272 m, avec une altitude de 140 m, au niveau de la place de l'Hôtel-de-Ville.

La rivière qui la traverse est la Nartuby, affluent de l'Argens. Elle est concernée par des inondations torrentielles qui se caractérisent par une montée rapide des eaux. Deux inondations catastrophiques se sont produites le 6 juillet 1827 et le 15 juin 2010. Ce risque d'inondation par la Nartuby a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI), revu en 2010 sur la base du retour d'expérience de la dernière catastrophe.

En 2020, la commune comptait 5 983 habitants, en augmentation de 6,67 % par rapport à 2014 (Var : +4,52 %, France, hors Mayotte : +1,9 %).

Trans-en-Provence fait partie de la communauté de communes de Dracénie Provence Verdon Agglomération (DPVA) créée le 31 octobre 2000 qui regroupe vingt-trois communes et 110 014 habitants (en 2017) du département du Var.

La commune relève du schéma de cohérence territoriale de la Dracénie.

## 1.2 Contexte et objet de l'enquête

La commune de Trans en Provence est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 juin 2013.

Par arrêté municipal du 27 janvier 2023, la commune a lancé la procédure pour la deuxième modification de son PLU. La présente enquête publique a pour objet cette modification de droit commun n°2 de son PLU.

Une première version du projet de dossier de modification n°2 de droit commun a été transmise pour avis aux PPA, à la CDPENAF et à la MRAE en février 2023.

Suites aux remarques, le dossier a été revu et complété. La présente version est à nouveau transmise aux Personnes Publiques Associées, à la CDPENAF et à la MRAE, pour avis définitif avant l'organisation de l'enquête publique.

Les évolutions apportées entre la première version et la seconde version sont les suivantes :

- Zonage : Suppression de l'ER n°60 ;
- En zones A et N : suppression du terme « bergerie », cette destination faisant d'ores et déjà partie des exploitations agricoles autorisées ; limitation de la hauteur des annexes à l'habitation ; rappel de l'arrêté préfectoral de 2017 en annexe 10 pour les zones habitées limitrophes aux zones A ;
- Dispositions générales : compléments apportés au risque de retrait gonflement des argiles, suite à la loi ELAN ; et compléments anti-moustiques apportés à la gestion du pluvial ;
- En zones Ub, Uc, Ud, Ue et 1AU : reformulation de la règle de recul des portails sur les voies publiques, conformément à la demande du Département ;
- Prise en compte du risque d'allergie aux pollens (articles 13 des zones U et 1AU) et du risque lié aux moustiques (article 6 des dispositions générales), suite aux recommandations de l'Agence Régionale de la Santé ;
- Le présent document « Exposé des Motifs » est également complété de façon à justifier les évolutions apportées.

## 2. Le projet soumis à l'enquête

### 2.1 Objectifs de la modification du PLU

- Compléter le règlement du PLU afin de *prendre en compte le niveau d'équipement* des quartiers résidentiels : accessibilité, largeur de voirie, défense incendie... A cette fin, le *zonage du PLU sera modifié* pour distinguer les zones suffisamment équipées, des zones insuffisamment équipées, et le *règlement modifié* pour prendre en compte *les nouvelles densités retenues* afin de *limiter l'imperméabilisation des sols*.
- *Prendre en compte* les résultats de l'étude réalisée dans le cadre du *schéma directeur des eaux pluviales*. Ainsi, *sera complété le règlement du PLU et les emplacements réservés*, dont l'enjeu principal visera à *réduire l'artificialisation des sols*, à *réduire les densités résidentielles*, et à *lutter contre les risques liés à l'aléa débordement et ruissellement*.
- *Intégrer un ou des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)* valant servitude d'inconstructibilité temporaire, en *attendant l'élaboration de projets d'ensemble qualitatifs*. Le secteur de Cagnet, vaste « dent creuse » non bâtie et situé en zone urbaine à vocation économique, est un des secteurs ciblés, afin d'y permettre l'aménagement d'un micro-quartier engagé dans une logique environnementale vertueuse.
- *Instaurer de nouvelles règles en faveur de la mixité sociale, du stationnement, de l'économie agricole à préserver*.
- *Rappeler les textes et la réglementation relative à la gestion face au risque incendie*.
- *Compléter le règlement et la liste des emplacements réservés* (mise à jour et ajouts de nouveaux ER) *afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme* en apportant des définitions aux principaux termes utilisés dans le règlement du PLU, de *préciser les règles établies*, sans en changer le sens, pour les adapter au contexte local.
- *Mettre à jour les annexes du règlement et les annexes générales* du PLU *avec les arrêtés préfectoraux qui s'imposent*, la *carte opposable du schéma des eaux pluviales* et *les nouvelles servitudes d'utilité publique*.

### 2.2 Les documents modifiés

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

- Le règlement d'urbanisme ;
- Les plans de zonage ;
- La liste des emplacements réservés et des secteurs de mixité sociale;
- Les annexes générales qui reçoivent un complément ;
- Le rapport de présentation qui sera complété par la note « exposé des motifs ».

### 3. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et la compatibilité du projet avec le PADD

#### 3.1 Le PADD, ses orientations et ses mesures

Le PADD du PLU approuvé le comporte 3 orientations générales avec lesquelles la procédure de modification doit compatible. Ces orientations générales de Trans en Provence sont :

- 1 - préserver son identité rurale*
- 2 - développer un nouveau maillage du territoire*
- 3 - favoriser l'échelle communale*

#### **Orientation Générale n°1 : Trans-en-Provence préserve son identité rurale.**

##### **Mesure n°1 : Le cœur du village : Révéler le patrimoine culturel bâti.**

Mettre en valeur la qualité architecturale du cœur du village qui fonde l'identité de Trans-en-Provence.

- ✓ Identifier le patrimoine culturel et architectural à protéger : édifices, espaces publics, petit patrimoine communal, monuments historiques inscrits.
- ✓ Prise en compte du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
- ✓ Protéger la silhouette du cœur de village : ses toitures, les tons des façades, des menuiseries...

##### **Mesure n°2 : Mettre en place une « trame verte » et une « trame bleue ».**

Identifier la variété d'espaces à caractère naturel et à forte qualité paysagère ou écologique.

- ✓ Prendre en compte la trame bleue de la Nartuby et ses milieux sensibles, intégrant le corridor écologique de la vallée de la Nartuby (le cours d'eau, ses rives et sa ripisylve), la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sans oublier la prise en compte de la zone inondable.
- ✓ Prendre en compte la trame verte des reliefs boisés, intégrant les collines boisées, la forêt communale de La Darboussière, les 445 hectares de forêt privée, les espaces boisés les plus représentatifs (ex : bord de la RN555), et la prise en compte de la Tortue d'Hermann.
- ✓ Prendre en compte la trame verte des paysages agricoles intégrant les secteurs cultivés inter collinaires, les paysages viticoles, les oliveraies et permettant la mise en valeur et le développement de la fonction économique, paysagère, coupe-feu...
- ✓ Favoriser les fonctions récréatives et écologiques des espaces publics en belvédère sur la Nartuby, les cheminements piétons.

##### **Mesure n°3 : Volet énergie.**

Réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser l'énergie.

- ✓ Encourager les bâtiments basse consommation (neuf et rénovation) par la mise en place de dispositions spécifiques au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

- ✓ Favoriser l'utilisation des énergies alternatives en autorisant les constructions comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.
- ✓ Encourager et favoriser les « déplacements doux » par le développement de cheminements piétons, d'aires de stationnement, de pistes cyclables protégées.

**Orientation Générale n°2 : Trans-en-Provence développe un nouveau maillage de son territoire.**

**Mesure n°1 : « recoudre » le territoire de Trans-en-Provence.**

Inverser l'axe historique « est/ouest » et faire émerger un axe « nord/sud ».

- ✓ Développer une nouvelle stratégie urbaine en favorisant un nouvel axe de développement de Varayon aux Suous.
- ✓ Développer une nouvelle stratégie déplacements en aménageant la voirie, en développant des modes de transports doux et collectifs le long de cet axe nord/sud et en favorisant les liaisons inter quartiers.
- ✓ Développer une nouvelle stratégie spatiale en opérant un recentrage des pôles de développement autour de nouveaux pôles urbains :
  - le pôle central du village et de sa périphérie,
  - le pôle de Varrayon – Baudin,
  - le pôle des Suous.

**Mesure n°2 : Positionner le village au cœur du nouveau maillage du territoire de Trans-en-Provence.**

Le village au cœur du nouveau maillage en prenant en compte la zone inondable.

- ✓ Favoriser le renouvellement urbain et permettre la densification du village.
- ✓ Conforter le caractère attractif du village en favorisant l'emploi et l'habitat.
- ✓ Renforcer l'attractivité du village par la qualité de ses espaces publics, ses équipements publics et la création de logements mixtes.
- ✓ Densifier, de façon maîtrisée, les zones urbaines en périphérie villageoise.

**3. Mesure n°3 : Positionner Trans-en-Provence à proximité du pôle d'excellence lié à l'école d'artillerie de Draguignan.**

- ✓ Développer un pôle d'habitat à Varayon et Baudin connecté à l'axe Nord/Sud permettant de relier Trans-en-Provence à Draguignan.
- ✓ Aménager ce pôle d'habitat :
  - En comblant les dents creuses,
  - En assurant le renouvellement urbain,
  - En privilégiant une forme urbaine de type « maison de village » ou « hameau », en intégrant des services et commerces de proximité.

**Mesure n°4 : Positionner Trans-en-Provence sur l'Arc Résidentiel Sud de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD).**

- ✓ Développer un second pôle d'habitat aux Suous connecté à l'axe nord/sud permettant de relier Trans aux Arcs
- ✓ Adapter la forme urbaine de ce pôle d'habitat au paysage et à l'environnement existant des Suous :
  - en privilégiant la notion de « parc urbain »,
  - en préservant les bosquets et l'ambiance rurale du quartier.

***Orientation Générale n°3 : Trans-en-Provence favorise l'échelle communale en matière d'économie.***

**Mesure n°1 : Développer l'emploi sur le territoire de Trans-en Provence**

- ✓ Dans le village : développer les commerces et services de proximité,
- ✓ En périphérie villageoise : favoriser les activités de proximité dans l'ensemble des quartiers urbains, lorsque celles-ci sont compatibles avec l'environnement immédiat,
- ✓ Dans zone d'activités du Plan : adapter les activités commerciales à la zone inondable,
- ✓ Sur le pôle des Suous : développer une petite zone artisanale (proche Sotravi),
- ✓ Sur le pôle de Varrayon : développer un pôle de services et de commerces de proximité.

**Mesure n°2 : Maintenir l'activité agricole sur la commune de Trans-en-Provence**

- ✓ Préserver les terres à forte valeur agricole (Appellation d'Origine Contrôlée, AOC) et les terres cultivées,
- ✓ Favoriser la création de « pare feux » agricoles,
- ✓ Identifier des corridors biologiques agricoles propices aux déplacements des espèces,
- ✓ Valoriser le patrimoine bâti agricole en permettant le changement de destination (agri tourisme) aux quartiers le « Cassivet », les Faisses Occidentales, les Darrots.

**Mesure n°3 : Développer le tourisme**

- ✓ Développer l'accueil touristique sur le territoire en favorisant les initiatives individuelles (gîtes, tables d'hôtes, restauration...),
- ✓ Miser sur l'excellence touristique liée au terroir et au cadre de vie :
  - Mise en valeur et développement du tourisme rural,
  - Mise en valeur et développement de l'agri tourisme,
  - Mise en valeur des productions du terroir local : viticulture, oléiculture ...
  - Valorisation du patrimoine communal.

### 3.2 Compatibilité du projet avec le PADD

Aucun des objectifs et des mesures du projet de modification n'est incompatible avec le PADD.

## 4. Impacts du projet sur l'environnement

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

- de leur élaboration ;
- de leur révision ;
- de leur modification :
  - a) lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

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

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

## 5. Organisation et déroulement de l'enquête

### 5.1. Cadre juridique

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure de modification de PLU est définie par le Code de l'environnement, en ses articles R 123-2 à R 123-27.

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

### 5.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000015/83 du tribunal administratif de Toulon, la présidente du tribunal désigne monsieur Olivier RICHE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Trans-en-Provence.

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

### 5.3. Modalités d'organisation de l'enquête

Par arrêté n°11/10/2023/ (cf. annexes) la commune a défini l'organisation de l'enquête.

L'enquête a débuté le 30 octobre 2023 et s'est terminée le 1 décembre 2023, soit une durée de 33 jours.

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

Les observations pouvaient être déposées, du 30/10/2023 à 8h30 au 1/12/2023 à 16h30 :

- sur le registre papier d'enquête ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Trans-en-Provence;
- par courriel à l'adresse mail [enquete-publique-4921@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4921@registre-dematerialise.fr);
- sur le registre dématérialisé disponible sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr>.

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

- lundi 30 octobre 2023 de 8h30 à 12h00
- mardi 7 novembre 2023 de 8h30 à 12h00
- mardi 14 novembre 2023 de 14h00 à 16h30
- vendredi 1 décembre 2023 de 14h00 à 16h30

Ces permanences ont été organisées en fonction des jours et heures d'ouverture de la mairie.

## 5.4. Information du public

### 5.4.1. Publicité par voie de presse

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

- Var matin le 12 octobre 2023
- Var info le 12 octobre 2023

Un rappel de la publicité a été fait dans ces mêmes journaux le 5 novembre 2023 et le 10 novembre 2023. Le rappel a également été effectué le 3 novembre 2023 dans le journal [tpbm-presse.com](http://tpbm-presse.com), journal habilité dans les départements : 04, 05, 13, 83 et 84.

Les avis et attestations de parutions sont jointes dans le dossier « annexes ».

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

### 5.4.2. Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cet effet le 12 octobre 2023 soit plus de quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage de la commune joint en annexe.

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

### 5.4.3. Réunion publique

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

## 5.5. Réunions et visites

- Réunion préalable du 28 septembre 2023

La réunion s'est déroulée à la mairie. Assistaient à cette réunion : le maire, la directrice générale des services, le chef des services techniques, les personnes en charge des affaires d'urbanisme, le maître d'œuvre d'urbanisme et le commissaire enquêteur.

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

Les modalités de l'enquête ont été mises au point : publicité, fixation des dates d'enquête, détermination du nombre, des dates et des lieux de permanences, conditions d'ouverture et de clôture d'enquête, d'organisation pratique de l'enquête.

La concertation entre le commissaire enquêteur et la commune de s'est faite dans les conditions mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement.

- Réunion du 5 décembre 2023 pour la présentation du procès-verbal des observations

Lors de cette réunion le commissaire enquêteur a présenté la synthèse des observations.

Il a formulé le souhait que chacun des contributeurs faisant l'objet des mesures occasionnant la privation / restriction d'usage de sa propriété (reclassement de zones en non constructible, création d'emplacements réservés, erreurs supposées du PPRI) obtienne une réponse dédiée.

Il a souhaité que certaines propositions de contributeurs, liées aux objectifs, soient étudiées.

Enfin, il a souhaité que la commune apporte des réponses aux recommandations, observations et réserves énoncées par les personnes publiques associées (PPA).

- Réunion du 19 décembre 2023 pour la présentation du mémoire en réponse.

L'objet de la réunion était de s'assurer que toutes les réponses étaient apportées, que les réponses étaient compréhensibles par tous et complètes. Quelques compléments d'information ont été apportés à la demande du commissaire enquêteur lors de cette réunion.

## 5.6. Locaux mis à disposition

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

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

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

Ainsi le dossier pouvait être librement consulté par le public.

### **5.7. Composition du dossier présenté à l'enquête**

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

Un document principal concernant le projet, comprenant :

- L'exposé des motifs ;
- Le règlement et les annexes ;
- Les plans de zonage ;
- La liste des emplacements réservés.

Un document annexe comprenant des pièces administratives à savoir notamment :

- L'arrêté municipal prescrivant l'enquête ;
- La mention des textes qui régissent cette enquête publique ;
- La réponse au cas par cas de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA).

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

### **5.8. Déroulement des permanences**

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

Lors de ces permanences, le commissaire a eu environ 40 visites durant lesquelles il a accompagné le public pour la lecture et l'exploitation du dossier et, le cas échéant, pour la formulation des observations.

### **5.9. Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres**

Le registre a été emporté par le commissaire-enquêteur le 1 décembre 2023 à 16h30, lors de la fermeture de la mairie. Le registre a été clôturé et signé par le commissaire enquêteur.

### **5.10. Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport**

Le procès-verbal de synthèse des observations et la grille de dépouillement et d'analyse ont été transmis par voie de mail le 4 décembre 2023, il a ensuite été présenté lors de la réunion du 5 décembre.

La commune a transmis en retour son projet de mémoire en réponse le 15 décembre 2023, et le mémoire finalisé le 19 décembre 2023.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis par mail le 31 janvier 2023. Cet envoi a été suivi par l'envoi du document en format papier.

## 6. Avis des personnes publiques associées (PPA)

7 PPA ont transmis en réponse un courrier. Il s'agit de :

- La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) ;
- Le conseil départemental ;
- La communauté d'agglomération (DPVA) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat ;
- La chambre d'agriculture ;
- L'institut national des appellations d'origine (INAO) ;
- La MRAe.

Les réponses transmises formulent un avis favorable.

Cependant, la DDTM, la chambre d'agriculture et la communauté de communes ont formulé des observations, réserves et recommandations et ont demandé qu'elles soient prises en compte.

Le commissaire enquêteur s'est fait porteur de ces demandes dans le cadre de son procès-verbal des observations. La commune a répondu à chaque point soulevé par les PPA. Les réponses figurent dans le chapitre 7, ci-dessous.

## 7. observations du public, des PPA, et du commissaire enquêteur - réponses de la commune - commentaires du commissaire enquêteur

La présente enquête a donné lieu au recueil de 38 observations du public. Celles-ci sont détaillées numérotées et classées par thème dans la grille de dépouillement des observations jointe en annexe.

Il est à signaler que 3 observations du registre dématérialisé sont des doublons et/ou compléments des observations du registre papier. Ces observations ne sont donc pas comptabilisées quantitativement.

Le commissaire enquêteur a par ailleurs formulé 9 questions et/ou observations.

### **Observations du public**

Tout d'abord, il est à signaler que le public s'est impliqué de manière importante dans cette enquête, en venant nombreux s'informer et commenter le projet pendant les permanences du commissaire enquêteur et en transmettant un nombre significatif d'observations.

Les remarques les plus sensibles et les plus nombreuses, en majorité en lien direct avec le projet, concernent le sujet de *la perte d'usage des terrains (inconstructibilité)*.

Cette perte d'usage est liée aux mesures de *reclassement de zone* (8 observations), aux mesures de *placement en emplacement réservé* (2 observations), ou à de présumées erreurs du plan de prévention des risques d'inondation (2 observations). La majorité de ces contributeurs présente des arguments spécifiques justifiant une analyse particulière de leur doléance et de leur demande.

Sur d'autres sujets divers, un contributeur fait des observations et des propositions de mesures :

- il conteste l'ajout aux dispositions générales du règlement du PLU de l'article 7 faisant référence au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie, en s'appuyant sur une décision du 30/10/2019 du tribunal administratif de Poitiers qui juge que ce règlement, qui relève d'une législation distincte, ne saurait être opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il considère donc que l'ajout de cet article au règlement est illégal et il demande qu'il soit retiré ;
- il demande des précisions sur les moyens de récupération et de canalisations des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées, et demande de plus que la récupération des eaux pluviales soit favorisée par des mesures incitatives (dépassement de "gabarit" de 10%) car elle participe à l'économie de la ressource en eau ;
- il conteste la mesure instituant 3 places de stationnement pour les constructions nouvelles, car cela est inéquitable du fait que ça impose la même contrainte à un occupant d'un logement de 50 m<sup>2</sup> qu'aux occupants plus nombreux d'un 100 m<sup>2</sup>. Il propose de garder la règle actuelle, soit une place de stationnement par tranche de 50 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Ce même contributeur fait par ailleurs des propositions en lien avec un objectif du projet :

- il rappelle les termes de la loi zéro artificialisation nette (ZAN) qui vise à économiser la consommation des sols, et propose que la hauteur à l'égout soit portée à 8 m au lieu de 7 m car cela permettrait d'intégrer le garage sous l'habitation au lieu de construire une annexe dédiée au stationnement qui imperméabilise d'avantage le terrain.

Enfin, la mairie transmet une observation pour effectuer de légers amendements du projet, sous forme de précisions et de mise à jour.

A ces observations s'ajoutent des observations plus ponctuelles et/ou plus éloignées de l'objet de la modification.

Dans l'exposé qui suit sont présentés dans l'ordre :

- le résumé de l'observation du contributeur public, du commissaire enquêteur ou de la PPA. (l'observation plus détaillée figure sur la grille de dépouillement jointe en annexe);
- la réponse de la commune ;
- le commentaire du commissaire enquêteur.

Observation 1.1.1 / 1.1.2 / 1.1.3 : manque de pression d'eau, problème de sécurité de circulation lié au manque d'éclairage, dégradation de l'état du chemin Les Hauts de La Croix  
Réponse : les observations soulevées ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

Commentaire du commissaire enquêteur : les doléances ne sont pas en rapport avec l'objet de la modification du PLU. Ces points sont à traiter dans le cadre de la gestion de la commune.

Observation 1.1.4 : problèmes de stationnement et de circulation aux abords de la zone scolaire

Réponse : l'ER 72 créé par la présente procédure est prévu à cet effet.

Commentaire du commissaire enquêteur : le dossier indique effectivement que le problème est pris en compte dans le cadre du projet de modification.

Observation 1.2.1 / 1.2.2 : opposition à la construction d'un lotissement sur une parcelle qui se situe en zone inconstructible de "protection du Puit" et problèmes de pression d'eau aggravés

Réponse : Il s'agit de la zone Uc reclassée en zone 2AUB. La présente procédure justifie ce déclassement en page 30 de l'exposé des motifs. Ce déclassement interviendra après l'approbation de la Modification du PLU. L'insuffisance des réseaux (pression, sous dimensionnement, défense incendie, largeur de voie et raquette de retournement) est constatée dans la remarque.

Commentaire du commissaire enquêteur : la zone est reclassée en 2AUB dans le cadre du projet, donc elle n'est plus ouverte à l'urbanisation. Les doléances sont donc prises en compte

Observation 1.3.1 : demande de retrait de la parcelle F1381 de l'emplacement réservé et classement en zone constructible.

Réponse : l'ER n°1 est supprimé par la présente procédure : voir le chapitre 5.1.1 de l'exposé des motifs. Le classement de zone N vers une zone U ne relève pas d'une procédure de modification de PLU, mais d'une procédure de révision (en référence à l'article L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur : la demande est prise en compte dans la limite de ce qui est autorisé dans le cadre d'une procédure de modification.

Observation 1.4.1 : demande de classement d'un terrain en constructible et aménageable.

Réponse : les parcelles sont situées en zone N et hors zone inondable. La présente procédure ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone N vers une zone U. (en référence à l'article L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur : le reclassement d'une zone N en zone constructible ne peut être réalisé que dans le cadre d'une procédure de révision.

Observation 1.5.1 : demande que son terrain soit constructible, et que son projet obtienne le permis de construire

Réponse : le secteur présente une insuffisance d'équipements pour accueillir de nouvelles constructions (tension en eau, insuffisance de réseau incendie, pression insuffisante...). La densité de constructions qui auraient pu être envisagée ne peut pas être atteinte du fait de cette

insuffisance : le classement en zone 2AU permet à la commune de programmer les futurs équipements.

Commentaire du commissaire enquêteur : le terrain est classé en zone 2AU du fait notamment de l'absence des équipements nécessaire à la constructibilité. Il ne peut donc pas à ce stade être ouvert à l'urbanisation.

Observation 1.6.1 : demande que sa parcelle F-153 ne soit pas impactée par l'emplacement réservé n°62.

Réponse : **Accord de la commune.** *Le schéma directeur n'inclut pas les parcelles 153 et 154. L'ER n°62 sera réduit en conséquence.*

La proposition effectuée dans l'observation pour la réalisation d'emplacement réservé plus efficient sur 9 parcelles ne sera pas retenue car le projet présenté n'a pas été soumis à enquête publique, ni aux PPA, ce document sera transmis à Dracénie Provence Verdon Agglomération pour le futur schéma directeur intercommunal.

Commentaire du commissaire enquêteur : la doléance est prise en compte et reçoit une réponse positive de la commune.

Observation 1.7.1 : observations de RTE

Réponse : l'observation est conservée par la municipalité et sera étudiée dans la Révision Générale du PLU. En effet, les points abordés ne figurent pas dans les objectifs de la modification, lesquels sont cités dans l'arrêté de prescription de la modification daté du 27 janvier 2023. Toutefois, nous rappelons que les ouvrages RTE disposent d'une dérogation dans les Dispositions Générales du Règlement du PLU (en page 16 du règlement). En outre, une réduction d'EBC ne peut pas être réalisée dans le cadre d'une modification mais uniquement dans le cadre d'une révision (en référence à l'article L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur : les mentions actuelles du règlement permettent une réponse d'attente aux demandes de RTE. La prise en compte exhaustive des demandes de RTE pourra avoir lieu dans le cadre de la révision à venir.

Observation 1.8.1 : demande le classement de son terrain non pas en zone « R1 », mais en zone « Bleu 3 » du PPRI

Réponse : Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique mise en place par le Préfet. La Commune n'est pas habilitée à modifier le règlement écrit ou graphique du PPRI. La Commune transfèrera les doléances exprimées aux services compétents de la Préfecture.

Commentaire du commissaire enquêteur : ne relève pas des responsabilités de la commune, qui fait suivre comme il se doit.

Observation 1.9.1 : demande que ces parcelles AP6 et AP11, actuellement constructibles, ne soient pas reclassées en non constructible

Réponse : les justifications sont apportées dans l'exposé des motifs page 30. Les parcelles concernées assurent une coupure d'urbanisation et son recouvertes d'espaces boisés. Ajoutons que la réduction des zones constructibles ou potentiellement constructibles (U et AU) est vivement incitée par les services de l'Etat et par le SCOT de l'agglomération Dracénie Provence Verdon Agglomération (DPVA). De plus, la parcelle est située dans le périmètre du Puits de Maurin (périmètre de protection des eaux).

Commentaire du commissaire enquêteur : La commune apporte suffisamment d'arguments pour justifier du reclassement de la zone en non constructible.

Observation 1.10.1 : demande que ces terrains en ZPPAUP aient l'autorisation de construction en alignement à la voie publique.

Réponse : les observations soulevées ne relèvent pas de la procédure de modification. La ZPPAUP est une Servitude d'Utilité Publique mise en place par le Préfet. La Commune n'est pas habilitée à modifier le règlement écrit ou graphique de la ZPPAUP. La Commune transfèrera les doléances exprimées aux services compétents de la Préfecture.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune ne peut pas remettre en cause un règlement du niveau supérieur, mais elle fait suivre la doléance.

Observation 1.11.1 : renouvellement d'une demande pour un Certificat d'Urbanisme afin de construire une maison.

Réponse : les règles de la zone concernée n'évoluent pas dans la présente procédure : la zone « 1AUpi » était une zone stricte, dite fermée à l'urbanisation. La nouvelle zone « 2AUbpi » reste une zone stricte, fermée à l'urbanisation, en application du dernier alinéa de l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur : la demande est « hors cadre » du projet de modification car la zone concernée ne fait l'objet d'aucune mesure dans le cadre du projet.

Observation 1.12.1 : demande d'étude afin de déterminer l'emplacement et les réelles surfaces de l'ouvrage dédié aux eaux pluviales sur son terrain

Réponse : le périmètre de l'ER correspond à la définition proposée dans le schéma directeur des eaux pluviales. Des études seront à réaliser dans le schéma directeur intercommunal lancé par Dracénie Provence Verdon Agglomération, pour définir l'emplacement exact du futur projet. Rappelons qu'un ER ne constitue en aucun cas l'emprise du futur bassin de rétention, mais l'emprise foncière à acquérir pour déterminer l'emplacement du futur bassin.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'étude demandée sera réalisée dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales de la DPVA.

Observation 2.1.1 : demande que les parcelles F 292 et 533 en zone UC, 1631 en zone Uca qui font aujourd'hui l'objet d'un projet d'urbanisme ne passent pas en zone 2UAb.

Réponse : Il s'agit de la zone Uc reclassée en zone 2AUb. La présente procédure justifie ce déclassement en page 30 de l'exposé des motifs. Ce déclassement interviendra après l'approbation de la Modification du PLU. L'insuffisance des réseaux (pression, sous dimensionnement, défense incendie, largeur de voie et raquette de retournement) est constatée dans la remarque.

Commentaire du commissaire enquêteur : la carence d'équipement ne permet pas au stade actuel de construire sur cette zone, le reclassement entérine donc une situation de fait.

Observation 2.2.1 : demande que sa parcelle, anciennement Al 317, devenue AL637, d'une passe en constructible.

Réponse : Le classement de zone N vers une zone U ne relève pas d'une procédure de modification de PLU, mais d'une procédure de révision (en référence à l'article L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur : la demande ne peut pas être traitée dans le cadre d'une modification de PLU.

Observation 2.3.1 en complément de l'observation 1.6.1 : demande que le positionnement des bassins pluviaux soit réalisé plus haut afin de ne pas impacter leur parcelle F153.

Réponse : **Accord de la commune.** Le schéma directeur n'inclut pas les parcelles 153 et 154. L'ER n°62 sera réduit en conséquence.

La proposition effectuée dans l'observation pour la réalisation d'emplacement réservé plus efficient sur 9 parcelles ne sera pas retenue car le projet présenté n'a pas été soumis à enquête publique, ni aux PPA, ce document sera transmis pour le future schéma directeur intercommunal.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse prend en compte les éléments du schéma directeur des eaux pluviales.

Observation 2.4.1 : demande reclassement de parcelles de zone A vers une zone U

Réponse : Le classement de zone A vers une zone U ne relève pas d'une procédure de modification de PLU, mais d'une procédure de révision (en référence à l'article L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur : la demande ne peut pas être traitée dans le cadre d'une modification de PLU.

Observation 2.5.1 : demande de soustraction de terrain d'un emplacement réservé

Réponse : L'ER 44 n'a pas évolué avec la présente procédure de modification. Il est reste maintenu. Si le propriétaire souhaite vendre le terrain, la municipalité l'invite à se rapprocher du service urbanisme de Trans-en-Provence.

Commentaire du commissaire enquêteur : la demande sort du cadre du projet de modification.

Observation 2.6.1 : demande de maintien de constructibilité sur une partie de parcelle en retour d'une proposition de mise à disposition de terrain en faveur de la commune.

Réponse : **Accord de la Commune.** La limite de la zone 2AU sera assouplie sur la parcelle 8 afin de répondre favorablement à la demande de l'administré, ainsi une seule construction supplémentaire pourra être édifiée sur la parcelle 8, et par souci d'équité, une seule construction également sur la parcelle 7.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune répond favorablement à la demande, en retour de la démarche positive de l'administré en faveur de la commune. La réponse de la commune me semble de bon aloi en termes de retour de service rendu.

Observation 2.7.1 : opposition à l'ajout aux dispositions générales du règlement du PLU de l'article 7 faisant référence au règlement départemental de la défense

Réponse : La gestion des risques naturels, dont fait partie le risque feux de forêt, doit être prise en compte par le PLU. Depuis le PLU approuvé en 2013, le règlement prévoit sa prise en compte dans les Dispositions Générales (alinéa « risque feu de forêt »). La présente procédure applique le règlement du RDDECI élaboré par la Préfecture et le service du SDIS. Rappelons également, que les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones du PLU ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5

du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. S'appliquent en outre, l'article R111-13 du code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé.

Commentaire du commissaire enquêteur : il me semble nécessaire de porter à la connaissance des administrés les dispositions pratiques à mettre en œuvre pour l'obtention des autorisations d'urbanisme de manière à ce qu'ils puissent les prendre en compte en amont lors de la conception de leur projet.

Observations 2.7.2 et 2.7.3 : demande des précisions sur les moyens de récupération et de canalisations des eaux pluviales, demande que la récupération des eaux pluviales soit favorisée par des mesures incitatives, et demande, dans le cadre de la densification liée à la loi zéro artificialisation nette (ZAN), que la hauteur à l'égout soit portée à 8 m au lieu de 7 m pour intégrer le garage sous l'habitation.

Réponse : les points soulevés sont retenus par la municipalité qui les étudiera dans le cadre de la Révision du PLU. En effet, ils ne peuvent être ajoutés à ce stade de la procédure de modification (stade de fin d'enquête publique) car ils n'ont été présentés ni en enquête publique, ni à l'ensemble des PPA, et les incidences d'une règle majorant les hauteurs doit être étudiée. En outre, ces propositions ne figurent pas dans l'arrêté municipal de prescription de la présente procédure.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce contributeur soulève des questions pertinentes car elles concernent des sujets d'actualités prégnants qui relèvent de problématiques pérennes et lourdes de conséquences : la surconsommation et la sur-artificialisation des sols, la pénurie de la ressource en eau. Il fait des propositions sur ces sujets, dont les solutions méritent d'être étudiées de manière approfondie en intégrant de nombreux paramètres et contraintes.

- Concernant les moyens de récupération des eaux pluviales, il me semble qu'au-delà de la question du matériel (canalisations et contenants), il est très important d'étudier l'aspect de l'intégration paysagère de ces dispositifs et, comme le demande le contributeur, le sujet de l'incitation. Compte tenu de la brutalité des épisodes de pluie méditerranéens il est possible de récupérer d'importantes quantités de pluie sur la surface d'une toiture. Cela doit être encouragé, tant pour limiter de manière efficiente les ruissèlements et les inondations, que pour diminuer la consommation d'eau de ville pour des usages qui ne le nécessitent pas. Mais une telle pratique de récupération massive de l'eau implique naturellement de volumineux et coûteux moyens de stockage. Il me semble donc très important d'étudier un cadre permettant une bonne insertion paysagère de ces dispositifs disgracieux (enfouissement sous le niveau du sol naturel, et/ou sous des exhaussements de terre, etc.) et de proposer des mesures incitatives pour récompenser ces coûteux investissements compte tenu de leur caractère vertueux.
- Concernant la limitation de l'artificialisation et de la consommation des sols, le contributeur propose de réduire l'emprise au sol des constructions par une augmentation de la hauteur à l'égout permettant une multifonctionnalité du bâtiment en insérant sous la maison le garage. Je considère que construire dans la verticalité est une solution qui doit être utilisée avec précautions en intégrant beaucoup de paramètres. Construire sous le niveau du sol pose la question de la sécurité des biens et des personnes par rapport aux

risques liés aux pluies torrentielles. Construire en hauteur pose la question de la qualité de perception sensoriel, en ce qui concerne l'effet de surplomb que l'on ressent à proximité immédiate des bâtiments et en ce qui concerne la physionomie du paysage urbain que l'on peut percevoir à moyenne et longue distance.

Nonobstant ces précautions, je retiens toutefois que le concept d'architecture multifonctionnelle (habitat + garage) proposé par ce contributeur est une solution vertueuse qui pourrait être judicieusement élargie à des immeubles de grande ampleur pour l'accueil dans un même bâtiment de multiples fonctions indépendantes (habitation, services, commerces, parkings, stockage, point de retrait, etc.) en tirant partie du fait que les fonctions qui ne nécessitent pas l'exposition à la lumière du jour pourraient être insérées « à l'intérieur » du bâtiment. Le principal intérêt d'une telle architecture compacte réside dans l'économie substantielle de consommation des sols. En effet, le bâtiment d'accueil multifonctions étant unique, il n'y plus de besoin d'un nombre important de voiries et d'équipement de desserte comme cela est nécessaire avec des bâtiments séparés pour chaque fonction.

Observation 2.7.4 : demande de garder la règle actuelle en matière de stationnement résidentiel, soit une place par tranche de 50 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Réponse : **Accord de la commune.** La règle sera modifiée ainsi : « 2 places de stationnement pour toute construction dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> et 3 places de stationnement pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 50m<sup>2</sup> ».

Commentaire du commissaire enquêteur : l'observation du contributeur et corroborée par une observation de la DDTM sur ce sujet. La commune propose une solution qui dans le sens de la demande formulée sans y être tout à fait conforme. La proposition de la commune rétablit une forme de progressivité tout en préservant un seuil minimum de deux places, qui me semble tout à fait réaliste, car il est fort probable qu'une famille vivant dans un 50 m<sup>2</sup> possède 2 véhicules pour pouvoir se rendre au travail de manière autonome.

Observation 2.8.1 : demande que la parcelle n° 292 reste en zone UC et ne passe pas en zone AU

Réponse : Il s'agit de la zone Uc reclassée en zone 2AUb. La présente procédure justifie ce déclassement en page 30 de l'exposé des motifs. Ce déclassement interviendra après l'approbation de la Modification du PLU. L'insuffisance des réseaux (pression, sous dimensionnement, défense incendie, largeur de voie et raquette de retournement) est constatée dans la remarque.

Commentaire du commissaire enquêteur : la carence d'équipement ne permet pas au stade actuel de construire sur cette zone, le reclassement entérine donc une situation de fait.

Observation 2.9.1 et 2.10.1 : ces observations sont des doublons. Ils n'appellent donc pas de réponse.

Observation 2.11.1 : demande que ce terrain situé au Puit neuf, section F, parcelles 42, 43, 44 devienne constructible

Réponse : Le classement de zone A vers une zone U ne relève pas d'une procédure de modification de PLU, mais d'une procédure de révision (en référence à l'article L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur : la demande ne peut pas être traitée dans le cadre d'une modification de PLU.

Observation 2.12.1 : Elle constate que son terrain cadastré section C parcelles 87, 89, 90 et 91, va être reclassé de zone 2AU à zone 1AU-zone de mixité urbaine. Elle signale que son terrain a été divisé en trois parcelles et un surplus de 4500 m<sup>2</sup>. Chaque parcelle ne pouvant convenir qu'à une seule habitation dans le cadre d'une DP et que les 3 acquéreurs ont obtenu les permis de construire, que le tout à l'égout a été raccordé à ses frais à chaque lot. Elle ne comprend donc pas le reclassement. Elle envisage une donation du surplus à sa famille pour créer 3 lots de 1500 m<sup>2</sup> pour lesquels les viabilités existent. Elle demande que le terrain de ce surplus soit classé en zone UC ou 1 AU.

Réponse : Les parcelles AE n°848, AE n°847, AE n°846 (issus de la parcelle AE n°88) sont classées en zone constructible 1AU sans Secteur de Mixité Sociale : Les trois lots pourront être bâtis.

Les parcelles AE n°87, AE n°89, AE n°90, AE n°91 sont classées en zone constructible 1AU et supportent un Secteur de Mixité Sociale numéroté 7 : elles sont constructibles à la condition qu'au minimum 50% de la surface de plancher du projet soit affecté à du logement social.

Les 3 permis de construire ont été déposés sur les parcelles C 90 et C 91, la division a été accordée en septembre 2022 et les permis entre mai et octobre 2023. L'emprise du SMS n°7 est sur les parcelles C 87, C 89, C 90 et C 91, quant aux 3 permis ils sont uniquement sur les parcelles C 90 et C 91.

Parcelle 88 : avec PLU antérieur = zone constructible « à urbaniser alternative », au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Avec PLU modifié M2DC = même zonage et règle, aucun changement pour la parcelle 88.

Parcelles 87, 89, 90, 91 : La M2DC impose désormais un secteur de mixité sociale (minimum 50% de LS) qui sera applicable à l'approbation de la présente procédure.

Commentaire du commissaire enquêteur : Les permis de construire étant accordés antérieurement à la modification du PLU, les droits liés à ces permis ne peuvent être remis en cause. De plus, si ces PC concernent des maisons individuelles dont les pétitionnaires sont les usagers, il ne saurait être question de mixité sociale effective sur les terrains concernés. Une maison individuelle ne se partage pas...

Observation 2.13.1 : demande que sa propriété construite ne se retrouve pas scindée en deux zones; zone UC et zone 2AUB, mais reste en totalité en zone UC

Réponse : **Accord de la commune.** Le tracé sera modifié : la parcelle 125 sera en zone Uc ainsi que la partie basse de la parcelle 527, la partie haute restante sera en zone 2AUb. Les réseaux passant par le chemin des Bois Routs.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune répond favorablement à tout ou partie la demande.

Observation 2.14.1 : demande que leur parcelle section F n° 533 de 3480 m<sup>2</sup> ne passe pas de zone UC en zone 2 AUB

Réponse : Il s'agit de la zone Uc reclassée en zone 2AUb. La présente procédure justifie ce déclassement en page 30 de l'exposé des motifs. Ce déclassement interviendra après l'approbation de la Modification du PLU. L'insuffisance des réseaux (pression, sous dimensionnement, défense incendie, largeur de voie et raquette de retournement) est constatée dans la remarque.

Commentaire du commissaire enquêteur : la carence d'équipement ne permet pas au stade actuel de construire sur cette zone, le reclassement entérine donc une situation de fait.

Observation 2.15.1 / 2.15.2 / 2.15.3 :

la commune propose ;

- la suppression d'ER suite à la réalisation des équipements,
- de mieux préciser le périmètre d'utilisation des toitures terrasses,
- de rappeler dans l'article 2 de la zone Ue les mentions relatives au PAPAG déjà citées dans l'article 8 des dispositions générales.

Réponse : Les observations (propositions) sont soumises à l'avis du commissaire enquêteur.

Commentaire du commissaire enquêteur : j'approuve l'insertion de ces modifications mineures qui tiennent compte du « réalisé », et consolident le règlement en précisant les périmètres des autorisations et en faisant les rappels nécessaires.

Observation 2.16.1 : demandent que leurs parcelles (n° 0025, 0026 et 0028) ne soient plus incluses dans la zone potentiellement inondable.

Réponse : Réponse : Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique mise en place par le Préfet. La Commune n'est pas habilitée à modifier le règlement écrit ou graphique du PPRI. La Commune transfèrera les doléances exprimées aux services compétents de la Préfecture.

Commentaire du commissaire enquêteur : ne relève pas des responsabilités de la commune, qui fait suivre comme il se doit.

Observation 2.17.1 : demande le reclassement des parcelles AN 18 section B n° 239 et 240 de zone agricole en zone constructible

Réponse : Le classement de zone A vers une zone U ne relève pas d'une procédure de modification de PLU, mais d'une procédure de révision (en référence à l'article L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur : la demande ne peut pas être traitée dans le cadre d'une modification de PLU.

Observation 2.18.1 : demandent la réalisation par la commune d'un équipement de protection contre l'incendie tirant partie d'un bassin existant de 1000 m<sup>3</sup>

Réponse : La demande de l'administré ne peut être retenue, cependant les futurs équipements qui seront réalisés lorsque l'urbanisation de la zone 2AUb sera effective (travaux qui nécessiteront une défense incendie) pourront lui bénéficier. (Le bassin existant ne peut pas être utilisé par les services de secours). L'Etat, dans son avis du 8 août 2023, insiste sur la non constructibilité des zones situées à l'interface bâti / forêt.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune envisage sur le moyen/long terme d'apporter une réponse à la demande.

Observation 2.19.1 : demande qu'un problème de sécurité des piétons lié à l'absence de trottoir soit réglé.

Réponse : les observations soulevées ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

Commentaire du commissaire enquêteur : les améliorations demandées relèvent plus de la gestion de la ville que d'une procédure d'urbanisme. J'ajoute qu'ils ne sont pas en lien avec les objectifs de ce projet de modification du PLU. En conséquence, aucune réponse ne sera apportée dans le cadre de cette procédure.

Observation 2.20.1 : demande que son terrain, parcelle n°292, situé en zone UC constructible ne soit pas reclassé

Réponse : Il s'agit de la zone Uc reclassée en zone 2AUb. La présente procédure justifie ce déclassement en page 30 de l'exposé des motifs. Ce déclassement interviendra après l'approbation de la Modification du PLU. L'insuffisance des réseaux (pression, sous dimensionnement, défense incendie, largeur de voie et raquette de retournement) est constatée dans la remarque.

Commentaire du commissaire enquêteur : la carence d'équipement ne permet pas au stade actuel de construire sur cette zone, le reclassement entérine donc une situation de fait.

- **Questions et observations du commissaire enquêteur**

**Réponses apportées aux propositions d'un contributeur**

Réponse : Les propositions (observations 2.7.2 et 2.7.3 du public) sont conservées par la municipalité afin de les étudier dans le cadre de la révision du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : j'ai commenté ses sujets précédemment dans le cadre des observations du public. J'ai également porté ces sujets dans le cadre de mes demandes car ils sont d'actualité et ne sont pas sans lien avec les objectifs du PLU.

Je comprends la réponse dilatoire de la commune car ces sujets nécessitent une réflexion approfondie qui ne peut être envisagée que dans le cadre d'une révision.

**Réponses apportées aux demandes de modification du PPRI**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de lui confirmer qu'elle va faire suivre les observations relatives au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) à l'organisme responsable de ce document en vue du traitement des doléances.

Réponse : Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique mise en place par le Préfet. La Commune n'est pas habilitée à modifier le règlement écrit ou graphique du PPRI. La Commune transfèrera les doléances exprimées aux services compétents de la Préfecture.

Commentaire du commissaire enquêteur : j'ai également porté les observations de 2 administrés qui estiment être lésés du fait d'éventuelles erreurs du PPRI afin que leurs doléances soient étudiées par le service concerné.

**Réponses apportées à la demande RTE**

Le commissaire enquêteur demande si la commune va prendre en compte les demandes de RTE exposées ci-dessous :

- 1- demande de reporter en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique I41.1 Le plan des servitudes affectant l'utilisation du sol, que constituent des ouvrages

électriques listés afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

- 2- demande la prise en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC) Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.
- 3- demande l'intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones Ubi, Uca, UcaF2, Ucai, UcaS, Ud, 1AUpi, 2AU, 2AUpi, 2AUS, A, Api du territoire. C'est la raison pour laquelle il demande d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité.

**Réponse :** La demande est conservée par la municipalité et sera prise en compte dans la Révision Générale du PLU. En effet, les points abordés ne figurent pas dans les objectifs de la modification, lesquels sont cités dans l'arrêté de prescription de la modification daté du 27 janvier 2023.

Toutefois, la Commune précise que les ouvrages RTE disposent d'une dérogation dans les Dispositions Générales du Règlement du PLU (en page 16 du règlement) qui s'applique depuis le PLU de 2013.

En outre, une réduction d'EBC ne peut pas être réalisée dans le cadre d'une modification mais uniquement dans le cadre d'une révision (en référence à l'article L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

[Commentaire du commissaire enquêteur](#) : les mentions actuelles du règlement permettent une réponse d'attente aux demandes de RTE. La prise en compte exhaustive de demandes de RTE pourra avoir lieu dans le cadre de la révision à venir.

### **Réponse à l'erreur matérielle constatée**

Le commissaire appelle l'attention sur une contradiction du dossier concernant le classement des piscines comme élément constitutifs de l'emprise au sol. (voir exposé des motifs : texte en bas de page 42 et schéma bas de page 44) et demande que l'erreur soit rectifiée.

**Réponse :** Le texte de l'exposé des motifs de la page 42 indique "piscines", il s'agit ici d'une erreur. C'est bien le schéma (page 44) issu du règlement du PLU modifié qui est correct. **Le mot piscine pourra être supprimé du texte de la page 42 de l'exposé des motifs avant l'approbation.**

[Commentaire du commissaire enquêteur](#) : la réponse permet d'enlever une incohérence du dossier.

### **Réponse sur les ER**

Le commissaire enquêteur souligne le préjudice lié à la privation d'usage et à la charge de l'entretien des parcelles constitutives d'emplacement réservé et demande quelle est la contrainte réglementaire de délai pour l'achat et pour l'utilisation de l'emplacement réservé.

**Réponse :** L'emplacement réservé est un outil de servitude mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.

En application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions

sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Les emplacements réservés ne sont pas limités dans le temps par le code de l'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers exiger du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Ce droit est dénommé « droit de délaissement » (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Réponse du bénéficiaire de la réserve : Le bénéficiaire de l'emplacement réservé qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation est saisi, soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il prononce alors le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix étant fixé et payé comme en matière d'expropriation.

Les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an dans lequel la personne mise en demeure d'acquiescer doit se prononcer. Le juge peut néanmoins être saisi au-delà de ces trois mois à défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an.

[Commentaire du commissaire enquêteur](#) : j'ai également porté les observations sur l'emploi des emplacements réservés (ER) afin que le public ait connaissance des modalités d'emploi de ces ER et du droit des administrés. La réponse détaille le principe des ER et informe le propriétaire sur leurs droits et les actions possibles.

## Prise en compte des observations de la DDTM dans son courrier du 8 aout 2023

### - Prise en compte des risques naturels :

#### Risque incendie de forêt

La commune de Trans-en-Provence ne dispose ni de plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF), ni d'un porter à connaissance incendie de forêt.

Toutefois, le CEREMA indique dans son rapport de 2018 « prise en compte du risque incendie de forêts dans l'urbanisme » que « toute zone boisée, qu'elle soit ou non protégée par des équipements spécifiques, est soumise à l'aléa incendie de forêt. Même les zones dites « défendables » grâce à la présence proche d'équipements de protection , n'échappent pas à l'aléa ».

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – PAU - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 46 83 83  
Courriel : [ddtm-spp-pau@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp-pau@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

1/4

---

---

Ainsi, le secteur UC reclassé 2AUb des hauts de la croix et le secteur de mixité sociale n° 2 situés à proximité d'espaces boisés augmentent de fait l'interface habitat/forêt et exposeraient les biens et les personnes aux risques incendie de forêt. Les constructions en zone boisée ou à proximité (moins de 200 mètres) doivent être évitées.

Réponse : la zone est classée 2AU en application du dernier alinéa de l'article R151-20 du code de l'urbanisme. La zone est ainsi « fermée » non ouverte à l'urbanisation. Aucun PC ne pourra y être délivré tant que le classement est 2AU.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'inconstructibilité est déjà prescrite par le classement en zone 2AU.

- Action en faveur de la réalisation de logements sociaux :

Les emplacements réservés étant insuffisants pour porter la production de LS, la modification de droit commun n° 2 du PLU propose la création de 7 secteurs de mixité sociale (SMS) avec au minimum 50 % de la superficie de plancher totale des opérations de logements affectée à « des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ».

Cette dernière mention doit être supprimée, les logements en « accession à la propriété » n'étant pas des logements sociaux comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il convient donc de remplacer ce terme par « logements sociaux », qui intègre également les logements en accession sociale à la propriété du type « Bail réel solidaire » (BRS) ou PSLA, comptabilisé au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il convient ainsi de hausser la part des logements sociaux requise dans ces SMS.

Ces SMS prévoyant une part de logements sociaux égale à celle de la servitude générale du PLU prévoyant déjà dans toutes les zones U et AU un minimum de 50 % de LS, elles ne permettent pas la création de logements sociaux supplémentaires.

Afin de garantir une production minimale sur ces secteurs, il convient d'inscrire dans ces SMS le nombre de logements minimum prévus. En l'état, la seule superficie au sol du terrain indiquée dans le PLU ne permet pas d'estimer le nombre de LLS programmés permettant de satisfaire les objectifs fixés par le PLH et la loi SRU.

Par ailleurs, ces SMS sont situées pour la majorité dans des zones à faible densité d'occupation et non viabilisées (zone AU), elles devront donc préciser la quantité d'opérations, et le nombre de logements prévus. Il serait préférable de programmer sur ces zones des OAP permettant de garantir la maîtrise publique de l'aménagement et d'intégrer

2/4

---

par la suite des SMS sur des périmètres plus restreints et identifiés en fixant le nombre de logements sociaux minimum à produire.

**Réponse :** seul le terme « logement social » sera employé. Les % seront conservés puisqu'ils répondent à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* ». La commune précise qu'un contrat de mixité sociale est passé en délibération le 15/11/2023, en partenariat avec les services de l'Etat. Chaque secteur de mixité sociale inscrit au PLU est identifié dans le contrat de mixité sociale. Chaque terrain fera l'objet d'une étude de faisabilité.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la commune répond à la demande concernant la terminologie « logement social », et précise que la part dédiée au logement sociaux est en

conformité avec la réglementation et sera donc conservée. Ma compréhension est que la part de logements initialement réservée au logement sociaux + aux logements en accessions à la propriété sera dorénavant exclusivement réservée au « logement social » et que cette part est conforme à la quantité définie dans les objectifs du contrat de mixité sociale. Cela me semble répondre aux préoccupations de la DDTM et être conforme à la réglementation. Par ailleurs, il me semble impossible de définir dans le cadre de ce projet de modification le nombre d'opérations et de logement. Je pense aussi que cela nécessite une étude de faisabilité dont les délais dépassent largement la procédure d'enquête.

- Disposition en faveur du logement social dans le règlement du PLU :

La modification porte également sur la réglementation (article 5) en fixant 50 % de LS pour tout programme de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) au lieu de 40 % pour tout programme de 600 m<sup>2</sup> de SDP. Le seuil fixé à 400 m<sup>2</sup> de SDP apparaît insuffisant pour les bailleurs dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec des promoteurs sur des petits programmes. Il est proposé de retenir le même seuil que celui défini pour la carence, à savoir 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir duquel toute construction doit consacrer un minimum de 30 % du nombre de logements familiaux à réaliser sous forme de logements locatifs sociaux, et ce conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation repris à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme.

Réponse : La Commune suit la proposition de la DDTM en retenant le même seuil que celui défini pour la carence à savoir « 12 logements ou 800m<sup>2</sup> de SDP à partir duquel toute construction doit disposer d'un minimum de 30% du nombre de logements familiaux à réaliser sous forme de logements locatifs sociaux ».

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse conforme aux demandes de la DDTM.

- Localisation des immeubles vacants ou à réhabiliter et fixation d'un seuil de logement social pour les réhabilitations :

La modification souhaite favoriser la production de LS pour toutes réhabilitations de logements vacants (zones U sauf Ue ET 1 AU). Afin d'avoir une lisibilité sur la portée réglementaire de cette mesure, la commune peut imposer un seuil de logements sociaux pour toute réhabilitation d'immeubles et cibler dans son PLU les immeubles à réhabiliter en les inscrivant dans la servitude de mixité sociale.

Réponse : A ce jour le « ciblage des logements » concernés n'existe pas à ce stade. Les réflexions portant sur la réhabilitation des logements vacants (dont la question traitant du seuil) devront être abordées avec les services de l'Etat, l'intercommunalité et aussi l'EPF PACA dans le contrat de mixité social (CMS).

Commentaire du commissaire enquêteur : vu le niveau d'avancement des études sur ce sujet, aucune réponse ne peut être transmise dans le cadre de cette procédure d'enquête.

- Règlement graphique : Reclassement en zone N du PLU des zones ne faisant plus partie des espaces urbains potentiels identifiés au SCoT arrêté.

Dans un objectif de mise en œuvre de la loi climat et résilience, de diminution de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et pour répondre à la décision préfectorale de suspension de son caractère exécutoire, le SCoT Draguignan Provence Verdon Agglomération, dans son projet de nouvel arrêté, a réduit les espaces urbains à densifier ou à urbanisation potentielle sur la commune.

C'est ainsi que les zones strictes 3AU du chemin du Peybert, 3AU du secteur du chemin des Darrots et 4AU du secteur bâti de l'ange du chemin des Suous ne font plus partie des espaces urbains potentiels identifiés au SCoT arrêté. Il convient donc de reclasser ces secteurs en zone N du PLU.

Réponse : Les zones citées dans le courrier du Préfet sont classées 2AU (zones strictes, dites fermées conformément au dernier alinéa de l'article R151-20 du code de l'urbanisme) = aucun PC ne peut être délivré. Il s'agit d'une première étape, le classement en N pourra intervenir lors de la révision du PLU, procédure prescrite depuis 2021, actuellement dans l'attente de l'approbation du SCOT. Rappelons que la présente procédure doit être compatible avec le PADD approuvé lequel ne prévoit pas de zonage naturel.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune accède à la demande de la DDTM dans les limites permises par la procédure de modification.

- Réglementation de l'emprise au sol :

Les coefficients d'emprise au sol tels que définis dans le règlement du projet de modification n° 2 du PLU sont supérieurs de 10 à 16 % à l'emprise au sol constaté actuellement dans les différentes zones du PLU.

Cette nécessité d'augmentation de l'emprise au sol et l'impact de sa mise en place doivent être analysés dans la notice explicative afin de garantir la sécurité juridique du PLU.

Compte tenu de l'ensemble des enjeux de votre territoire, je vous invite à définir des coefficients d'emprise au sol cohérent avec l'existant dans le cadre de la présente modification et de les revoir si nécessaire dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours.

Réponse : La Commune propose de revoir les coefficients en appliquant la densité réelle constatée (page 43 de l'exposé des motifs) et de la majorer au maximum de 10% pour les logements sociaux (LS). Ainsi :

- La zone Ub : CES 50% majoré à 60% en cas le LS,
- La zone Uc : CES 35% majoré à 45% en cas de LS,
- La zone Ud : CES 25% majoré à 35% en cas de LS,
- La zone Ue : zone économique CES 40% - non concerné pour la réalisation de LS,
- La zone 1AU : CES 35% majoré à 45% en cas de LS,

Le règlement et l'exposé des motifs seront modifiés afin de prendre en compte ces nouvelles orientations.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune répond à la demande de la DDTM en argumentant le dépassement d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol constatée. L'argument invoqué qui est la création de logements sociaux me semble tout à fait recevable.

- Réglementation des articles 12 :

Les articles 12 concernant les obligations en matière de stationnement des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et 1AU ont été modifiés pour lutter contre le stationnement anarchique sur les voies publiques et répondre aux besoins des résidents. Cependant, ces obligations ne prennent plus en compte la taille des logements et imposent à minima 3 places de parking par logement. Cette règle doit être revue afin de prendre en considération les logements de petite taille pour lesquels 3 places de parking ne sont pas nécessaires. Si elle devait être conservée cette règle risque d'avoir un impact non négligeable sur l'imperméabilisation des sols et être un frein à la réalisation de logements de petite taille.

Réponse : même réponse que l'observation 2.7.4 : La règle sera modifiée ainsi « 2 places de stationnement pour toute construction dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> et 3 places de stationnement pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 50m<sup>2</sup> ».

Commentaire du commissaire enquêteur : La proposition de la commune rétablit une forme de progressivité tout en préservant un seuil minimum de deux places, qui me semble tout à fait réaliste, car il est fort probable qu'une famille vivant dans un 50 m<sup>2</sup> possède 2 véhicules pour que chacun puisse se rendre au travail de manière autonome.

### **Prise en compte des recommandations de l'agglomération DPVA (délibération du 10 juillet 2023)**

En conséquence, il est proposé au Bureau communautaire de bien vouloir :

- émettre un avis favorable, en tant que personne publique associée, sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Trans-en-Provence ;
- formuler les recommandations suivantes :
  - étudier, en lien avec la Chambre d'Agriculture du Var, un assouplissement encadré des critères de définition de l'exploitation agricole pour les jeunes exploitants qui démarrent leur activité,
  - intégrer la zone de compensation hydraulique de l'action 35 du PAPI de l'Argens dans une zone agricole spécifique,

Réponse :

- **Accord de la Commune** : La définition de l'exploitation agricole figurant en annexe n°1 du règlement du PLU (p106) sera complétée par la mention ci-dessous :  
La zone de compensation hydraulique de l'action 35 du PAPI de l'Argens pourrait être classée dans un sous-secteur de la zone Agricole et bénéficier d'un règlement adapté. La Commune est favorable à cette demande et l'inscrira dans la Révision du PLU en cours.

En effet, à ce stade de la procédure de modification du PLU une telle modification réglementaire ne peut être insérée dans le PLU car le projet n'a, ni été présenté en enquête publique, ni aux PPA, et ne figure pas dans les objectifs cités dans l'arrêté de prescription de la modification du PLU du 27 janvier 2023.

- **Accord de la Commune** : l'article 6 des dispositions générales sera complété, par la prise en compte du risque d'allergie aux pollens et le risque lié aux moustiques.
- 
- **Accord de la Commune** : le lexique sera complété par la définition d'une « annexe »

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de la prise en compte par la commune des demandes de la DPVA dans le cadre de la révision du PLU.

### **Prise en compte des recommandations de la chambre d'agriculture, courrier du 2 août 2023**

En conclusion, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sur la modification n°2 du PLU sous réserves** :

- De préciser la destination exacte des emplacements réservés liés à la rétention pluviale (ER 62, 63, 64, 66 et 68) ;
- De mettre en œuvre une concertation forte avec les exploitants agricoles du territoire pour concilier enjeux agricoles et risque inondation ;
- De mettre en place les conditions de maintien du potentiel de production agricole en appliquant la séquence Eviter, Réduire et Compenser développée dans le présent avis ;
- D'accompagner les agriculteurs dans leur relocalisation si la culture ne peut plus être pratiquée dans les conditions optimales et d'appliquer les protocoles liés à la perte d'exploitation ;
- D'appliquer le protocole de sur-inondation pour les exploitants impactés par celle-ci ;
- De prendre en compte les enjeux de développement agricole dans le maintien de l'ER 65.

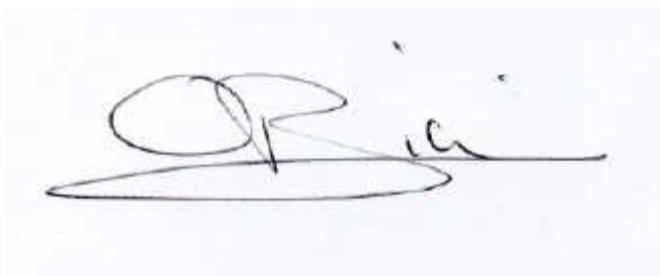
#### Réponse :

- Les ER 62 63 64 66 68 seront conservés (le 62 sera conservé mais réduit suite à l'enquête publique). Lors de la décision d'acquisition des ER par la Commune, celle-ci s'engage à assurer une concertation avec les exploitants concernés par l'instauration de ces ER qui ont été définis par le schéma directeur des eaux pluviales et qui ne peuvent être positionnés ailleurs. L'objectif étant de privilégier « les zones de rétention naturelles », et de limiter au maximum « les aménagements hydrauliques, de types bassins » constitutifs d'artificialisation des sols.

- Le projet de jardin partagé, supportant un ER n° 65 sur 2,5 ha sera maintenu par la Commune. Ce projet vient renforcer l'attractivité agricole auprès des habitants de Trans-en-Provence.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune s'engage à limiter au maximum les aménagements hydrauliques afin de permettre également l'agriculture sur les ER concernés. Cela répond de manière positive aux préoccupations de la chambre d'agriculture.

Le 31 décembre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. RICHÉ', is centered on a white background. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Olivier RICHÉ  
Commissaire enquêteur

**Les conclusions de l'enquête font l'objet d'un document indépendant qui est physiquement séparé du rapport par l'intercalaire ci-après.**