

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

CONCLUSIONS

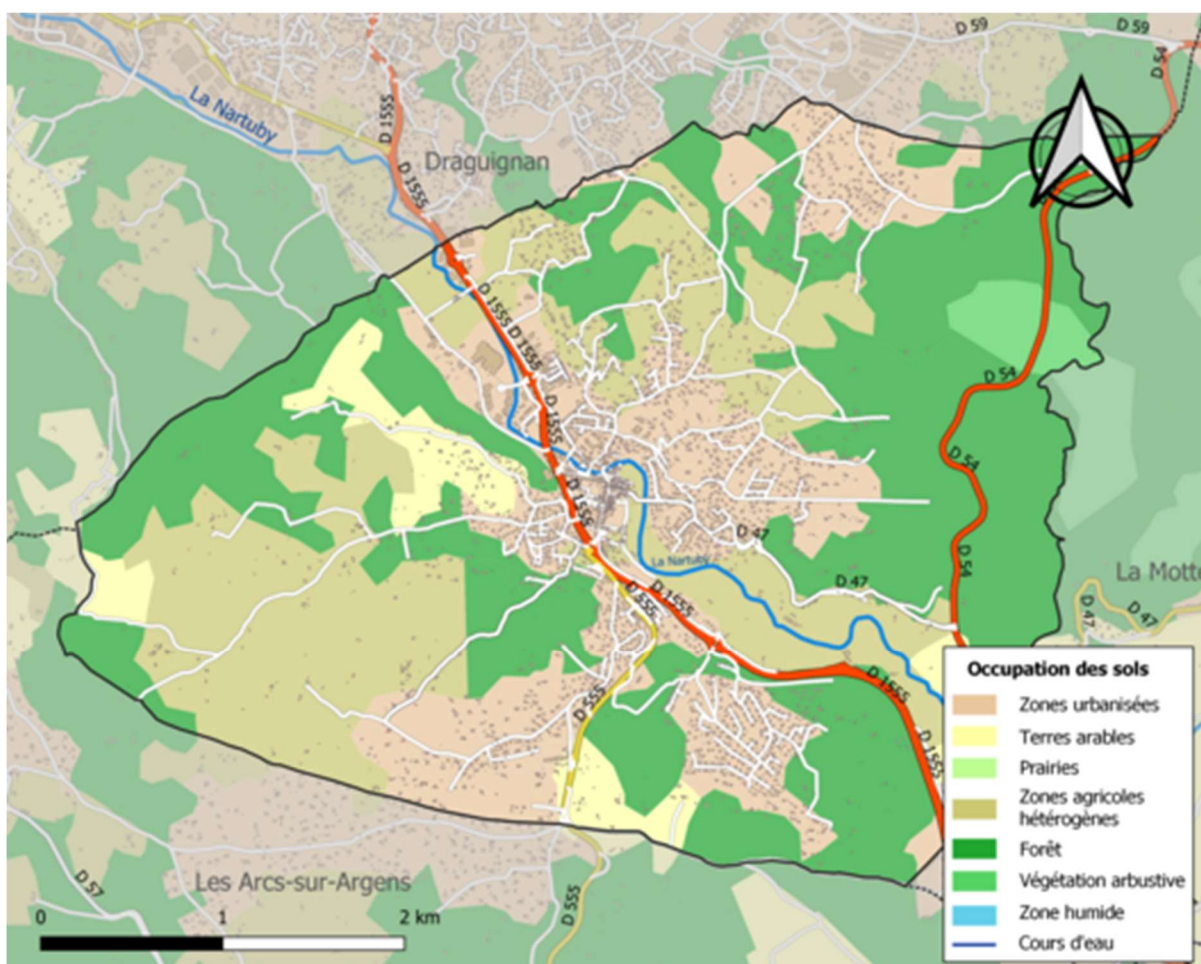
rédigées par M. Olivier RICÉ
commissaire enquêteur
désigné par décision n°E23000015/83 du 12/04/2023
du tribunal administratif de Toulon

Partie II : conclusions et avis motivé

Préambule

Je rappelle que la présente enquête publique porte sur le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Trans-en-Provence. L'enquête s'est déroulée du 30 octobre 2023 au 1 décembre 2023 inclus. Durant cette période, quatre permanences ont été assurées. Aucun incident ni irrégularité n'est à signaler.

La commune de Trans-en-Provence, d'une superficie de 16,99 km², se trouve directement au sud-est de Draguignan, sous-préfecture du département du Var. Elle est limitrophe de trois communes : Draguignan 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 %).



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. Le village est entouré de reliefs à

l'est et à l'ouest. La rivière qui le 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 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, population en forte 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.

Les objectifs et les mesures 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*, l'enjeu étant de *réduire l'artificialisation des sols, de réduire les densités résidentielles, et de 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*.

Mes conclusions

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes :

Le projet de modification de PLU soumis à l'enquête publique

Le choix de la procédure de modification pour faire évoluer le PLU de la commune est conforme au code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-41 à L.153-44.

Tous *les objectifs de la modification* me semblent justifiés et compatibles avec les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Toutes *les mesures* me semblent adaptées aux objectifs.

Compatibilité avec les documents supra communaux

Le projet est cohérent avec les contraintes et règlements supra-communaux (SCOT et contraintes étatiques).

Impact sur l'environnement

L'autorité environnementale a considéré que le projet n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement et a décidé de dispenser le projet d'évaluation environnementale.

Le dossier d'enquête publique

Le dossier élaboré pour la consultation du public présentait le projet de modification de manière claire et complète. L'exposé des motifs permettait de connaître les objectifs, les mesures, et leurs justifications. Les éléments du PLU pour lesquels des évolutions sont envisagées (règlement, plans de zonage, liste des emplacements réservés, pièces annexes) étaient présentés, et les modifications envisagées étaient exposées de manière claire et lisible.

Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, de manière réglementaire, et conformément aux modalités de l'arrêté municipal. Les mesures de publicité, par voie d'insertion dans la presse et d'affichage, ont été régulièrement accomplies.

Les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Les échanges entre le commissaire enquêteur et la commune ont été constructifs. Il a été apporté une réponse exhaustive aux observations. Tous les contributeurs du public et toutes les personnes publiques associées (PPA) ayant fait des observations ont obtenu une réponse dédiée à chacune de leurs observations.

Les avis des personnes publiques associées et les réponses de la commune (PPA)

7 PPA ont transmis une réponse.

Tous les avis transmis sont favorables

Cependant, la DDTM, la chambre d'agriculture et la communauté de communes ont formulé des observations, réserves et recommandations.

La commune a répondu positivement à toutes les demandes des PPA qu'il était possible de prendre en compte légalement et temporellement dans le cadre de cette procédure de modification.

Je demande que les propositions faites par la commune soient intégrées dans le projet définitif.

La commune a indiqué qu'elle étudierait, en vue de la prochaine procédure d'urbanisme, les demandes nécessitant des délais importants et/ou supérieurs à ceux imposés par la présente procédure de modification.

Les observations du public et les réponses de la commune

Tout d'abord, il est à signaler que le public s'est impliqué de manière significative dans cette enquête, en venant nombreux s'informer et commenter le projet pendant les permanences du commissaire enquêteur et en transmettant un nombre non négligeable d'observations (38 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 (constructibilité)*. 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).

Sur *d'autres sujets, en lien avec les objectifs poursuivis*, il a été fait des observations et des propositions qui méritent d'être examinées avec attention dans le cadre d'une approche plus globale de révision du PLU. Ces observations concernent des problématiques prégnantes et pérennes: la surconsommation et la sur-artificialisation des sols, et la pénurie de la ressource en eau.

Les points soulevés (voir observations 2.7.2 et 2.7.3 dans rapport page 19) sont ; la récupération des eaux pluviales, ses modalités et ses mesures incitatives ; et la possibilité, par un léger accroissement de la hauteur maximum à l'égout, de permettre un « empilement vertical » des fonctions d'habitation et de garage pour les maisons individuelles. Les arguments présentés sont respectivement : l'économie de la ressource en eau combinée à la lutte contre les catastrophes naturelles, et la lutte contre l'artificialisation et la consommation des sols.

Je considère que le principe de « l'empilement » vertical et également horizontal des fonctions dans un même bâtiment mérite une attention particulière.

Ce principe, s'il est appliqué à des immeubles, est de nature à générer des gains d'espace très importants.

Ces gains d'espace sont conférés par:

- l'empilement en hauteur, qu'il faut selon moi concevoir sous un prisme d'insertion paysagère et de « ressenti de proximité », en évitant l'effet oppressant de « surplomb » à proximité ;
- la contiguïté horizontale qui permet une réduction drastique du besoin en voirie.

En outre, l'intérêt d'une architecture multifonctionnelle d'immeuble réside dans la possibilité d'insérer à « l'intérieur » et/ou sous le bâtiment les fonctions qui ne nécessitent pas l'exposition à la lumière du jour (commerces, parkings, stockage, point de retrait, etc.)

Compte tenu des très fortes contraintes de consommation d'espaces liées à la loi « Climat et résilience », je recommande vivement d'exploiter, dans le cadre de la future révision du PLU, les possibilités de l'architecture multifonctionnelle appliquée aux immeubles.

A ces observations s'ajoutent des *observations ponctuelles et/ou sans rapport avec l'objet* de la modification auxquelles la commune a répondu et que je ne détaille pas ici.

Enfin, la mairie a apporté sa propre contribution pour effectuer de légers amendements du projet, sous forme de précisions et de mise à jour, qui n'ont pas de conséquence majeure. Les amendements proposés prennent en compte le « réalisé », consolident le règlement en précisant les périmètres des autorisations ; et font des rappels nécessaires d'un article à l'autre dans le règlement. ***Il me semble nécessaire d'intégrer ces amendements qui permettent une meilleure précision des règles et facilitent l'exploitation du PLU.***

Il est à souligner que la commune a répondu de manière dédiée à chacune des observations du public. Elle a proposé, dans le cadre de son mémoire de réponse, plusieurs modifications pour prendre en compte les doléances légitimes de certains administrés. ***Je valide les amendements proposés et je demande à la commune de prendre en compte ces modifications dans le projet définitif.***

L'appréciation du commissaire enquêteur sur les objectifs visés et les mesures proposées.

Mon avis sur les objectifs et mesures proposées est le suivant :

- Ce projet de modification permet en premier lieu de prendre *des mesures de « statu quo » figeant les constructions* en attendant la nécessaire refonte du PLU pour l'adapter au défi majeur qui se présente à cette commune, comme à toutes les communes ; à savoir *la prise en compte de la loi climat et résilience* qui impose des réductions drastiques d'artificialisation et de consommation des sols.

Ces mesures permettent à la commune de s'accorder le temps nécessaire aux études complexes visant à optimiser l'urbanisation de la commune et à réinventer le cadre de vie.

Elles sont de 2 types :

- d'une part, le *reclassement en zones AU strictes* non ouvertes à l'urbanisation, et dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une évolution du PLU comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un échancier d'ouverture à l'urbanisation, et la réalisation des équipements ;

- d'autre part, l'intégration d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) de 8,8 hectares valant servitude d'inconstructibilité temporaire, en attendant l'élaboration de projets d'ensemble qualitatif. Ce projet permettra de valoriser le paysage urbain et l'animation commerciale, de valoriser les terrains en confortant la mixité urbaine, et de requalifier les espaces à vocation économique existants en favorisant les « circulations douces », les connexions piétonnes entre secteurs et les stationnements mutualisés.

Je souscris totalement à l'objectif de mixité urbaine, de nature à « apporter de la vie » aux quartiers. Dans le cadre de la mise en œuvre de cette mixité des fonctions, je recommande à la commune d'explorer les possibilités offertes par l'architecture multifonctionnelle, économe en espace et en besoins de voiries, qui permet notamment d'insérer au « centre » d'un bâtiment les fonctions qui ne nécessitent pas l'exposition à la lumière du jour.

Je souscris au principe de mutualisation des parkings, de nature à générer des économies d'espaces, et je recommande à la commune de rechercher l'optimisation temporelle de l'utilisation des parkings en implantant de manière combinée aux alentours à la fois des fonctions diurnes et de fonctions à caractère plus nocturnes.

- La prise en compte du schéma directeur des eaux pluviales par l'adoption de mesures visant à :
 - réduire l'artificialisation des sols,
 - réduire les densités résidentielles,
 - lutter contre les risques liés à l'aléa débordement et ruissellement,me semble indispensable pour assurer sécurité des biens et des personnes.
- L'instauration de nouvelles règles en faveur de la mixité sociale apporte une réponse à des objectifs de « vivre ensemble » qui font l'objet de contraintes quantitatives fixées par l'Etat.
- L'instauration de nouvelles règles pour le stationnement résidentiel est de nature à limiter le stationnement abusif en ville. Cet objectif est louable. Mais ***je demande à la commune d'appliquer dans le projet définitif sa proposition d'amendement visant à plus de graduation du nombre de places en fonction de la surface des logements.***
- Les mesures visant à préserver l'économie agricole sont positives et conformes à l'orientation générale n°3 du plan d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur, et notamment avec la mesure n°2 : « Maintenir l'activité agricole sur la commune de Trans-en-Provence ».
- Le rappel de la réglementation relative à la gestion face au risque incendie présente l'intérêt de porter à la connaissance des administrés les dispositions pratiques nécessaires 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.
- Enfin, les mises à jour et compléments du règlement afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de préciser les règles établies sont nécessaires et

positives. Elles permettent au document d'être conforme à la réalité et facilement exploitable.

En conclusion, compte tenu des considérations qui précèdent, j'émetts sur ce projet de modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Trans-en-Provence un

AVIS FAVORABLE

sous réserve

La condition à remplir dans le cadre de la réserve est la prise en compte dans le projet définitif de l'ensemble des propositions d'amendement faites par la commune dans ses réponses aux observations du public, du commissaire enquêteur, et des personnes publiques associées.

Ces propositions d'amendement, telles qu'énoncées par la commune, sont listées (*en italique*) ci-dessous :

- Réponse à l'observation n° 1.6.1 relative au schéma directeur des eaux pluviales : « *Le schéma directeur n'inclut pas les parcelles 153 et 154. L'ER n°62 sera réduit en conséquence* ».
- Réponse à observation n° 2.6.1 relative au maintien de constructibilité sur une partie de parcelle : « *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 édifée sur la parcelle 8, et par souci d'équité, une seule construction également sur la parcelle 7* ».
- Réponse à observation n° 2.7.4 relatives à la règle actuelle en matière de stationnement résidentiel : « *La règle sera modifiée ainsi : 2 places de stationnement pour toute construction dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² et 3 places de stationnement pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 50m²* ».
- Réponse à observation n° 2.13.1 relative au découpage en 2 zones (zone UC et zone 2AUB) d'une propriété construite : « *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* ».
- Avis favorable du commissaire enquêteur aux observations n° 2.15.1 / 2.15.2 / 2.15.3 de la commune relative à des modifications mineures du projet :

- « suppression des emplacements réservés n° 4 et 20 car les équipements publics prévus ont été réalisés » ;
 - « précision pour consolider le périmètre d'autorisation des toitures terrasses voulu par la commune: "les constructions principales à destination d'habitation ne sont pas autorisées à bénéficier des toitures terrasses" » ;
 - « repréciser dans l'article 2 de la zone Ue les mentions relatives au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) les mentions figurant déjà dans l'article 8 des dispositions générales ».
- Réponse à l'observation du commissaire enquêteur relative à une erreur matérielle :
« 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 ».
 - Réponse à l'observation de la DDTM relative à l'action en faveur de la réalisation de logements sociaux : « _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".
 - Réponse à l'observation de la DDTM relative à la disposition en faveur du logement social dans le règlement du PLU : « La Commune suit la proposition de la DDTM en retenant le même seuil que celui défini pour la carence à savoir « 12 logements ou 800m² 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 ».
 - Réponse à l'observation de la DDTM relative à la réglementation de l'emprise au sol :
« 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 IAU : 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 ».
 - Réponse aux recommandations de l'agglomération DPVA :
 - « 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 ».

- « 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 ».
- « le lexique sera complété par la définition d'une "annexe" ».

le 31 décembre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Riché', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'O' and a long horizontal stroke at the end.

Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur