

DEPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN

**ENQUÊTE PUBLIQUE
COMPLEMENTAIRE RELATIVE A LA
MODIFICATION NMR2 DU PLU DE LA
COMMUNE DE**

LE LUC EN PROVENCE

RAPPORT D'ENQUÊTE

AUG-SEP 2016

E16000038-83

SOMMAIRE

1 – GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....	1
11 – CADRE DE L'ENQUÊTE	1
12 – NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET	2
13 – COMPOSITION DU DOSSIER	2
131 – DOSSIER « Mise en Œuvre » de la modification.....	3
132 – DOSSIER TECHNIQUE	4
133 – DOSSIER COMPLEMENTAIRE.....	4
2 – DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	5
21 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	5
22 – CONTACTS ET ETUDE PREALABLE.....	5
23 – MODALITES DE L'ENQUÊTE.....	5
24 – CONTACTS A L'ISSUE DE L'ENQUETE.....	6
25 – INFORMATION DU PUBLIC.....	6
251 – Publication légale.....	6
252 – Information Locale.....	6
253 – Affichage.....	6
254 – Pièces jointes concernant la publicité.....	7
26 – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS.....	7
3 – ANALYSE DU DOSSIER.....	8
31 – LA PROCEDURE	8
32 – CONTENU DE LA REVISION	8
321 – La note de présentation.....	9
322 – Le règlement.....	11
33 – EN CONCLUSION.....	13
34 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES AUTRES QUE L'ETAT.....	14
35 – PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES.....	15
351 – Sous-préfet de Draguignan.....	15
352 – Chambre d'agriculture du Var.....	16
4 – RECENSEMENTS DES OBSERVATIONS.....	16
5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	17

1 – GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique complémentaire a pour objet la modification NMR 2 du PLU de la commune du LUC EN PROVENCE en complément de l'enquête publique qui a eu lieu du 15 février au 16 mars 2016.

11 – CADRE DE L'ENQUÊTE

En application des textes législatifs et réglementaires, l'enquête publique a été prescrite en mairie, par arrêté de Monsieur le Maire de la commune du LUC EN PROVENCE, en date du *22 juillet 2016*, pendant 15 jours consécutifs du *lundi 22 aout* au *lundi 05 septembre 2016*.

12 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet soumis à l'enquête publique du 15 février au 16 mars 2016 avait pour but de :

- Prendre en compte la loi ALUR,
- Mettre le règlement en accord avec les modifications du code de l'urbanisme,
- Effectuer des modifications réglementaires mineures,
- Modifier des documents graphiques suite à erreur matérielle,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- Modifier les annexes :
 - Lotissement de plus de 10 ans et règles d'urbanisme,
 - Collecte des ordures,
 - Débroussaillage,
 - Taxe d'Aménagement majorée,

L'enquête publique complémentaire a pour but de prendre en compte l'ENSEMBLE des avis des personnes publiques associées dont certains sont parvenus en cours ou après l'enquête publique initiale.

13 – COMPOSITION DU DOSSIER



Le dossier d'enquête publique qui a été constitué et mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, en mairie du Luc en Provence, comprend les pièces suivantes.

131 – Dossier « Mise en œuvre de la modification »

- Sous Dossier 1

- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la commune de Le Luc en Provence, réunion du 23 juin 2016 : Délibération prescrivant l'ouverture d'une enquête complémentaire (PJ -1-),
- Désignation du commissaire enquêteur par le magistrat délégué au Tribunal Administratif en date du 06 juillet 2016 (PJ -2-),
- Arrêté municipal du 22 juillet 2016 prescrivant l'enquête publique (PJ -3-).

- Sous Dossier 2

- Avis du public (PJ -4-),
- Certificat d'affichage du 25 juillet 2016, ouverture (PJ -5-),
- Certificat d'affichage du 26 juillet 2016 (PJ -6-), avis,
- Var-Matin du 5 août 2016 (PJ -7-),
- Var Matin du 2016 (PJ -8-), 
- La Marseillaise du 6 août 2016 (PJ -9-),
- La Marseillaise du.... 2016 (PJ -10-), 
- Sortie site Internet de la ville (PJ -11-11bis- 11ter-),
- Certificat publication internet (PJ -12-),
- Sortie panneaux d'information lumineux (PJ -13-),
- Certificat d'affichage du 26 juillet 2016 (PJ -14- Panneau),
- Certificat d'affichage (PJ -15- 15 bis - 15 ter-).

- Sous Dossier 3

- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : CDPENAF (PJ -16-),
- Cette enquête complémentaire prenant en compte les avis des Personnes Publiques Associées : PPA (Cf-12-), j'ai inclus dans le dossier :
- La lettre du sous-Préfet de Draguignan du 23 février 2016 (PJ -27-) de l'enquête initiale (PJ -17-),
- La lettre du Président de la chambre d'agriculture du Var (PJ -16-) de l'enquête initiale (PJ -18-).

132 – Dossier Technique

- Note de présentation comprenant :

- 2 schémas,
- 2 tableaux,
- 8 plans.

- Règlement comprenant :

- 4 schémas,
- 2 tableaux,
- 2 cartes.

133 – Dossier Complémentaire

J'ai constitué un dossier complémentaire qui comprend le rapport d'enquête, les conclusions motivées et le registre d'enquête publique.

2 – DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

21 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné, Michel Jules Dhalleine, Colonel en retraite, officier de la Légion d'Honneur, ai été chargé de l'enquête prescrite par arrêté, en date du 22 juillet 2016, de Monsieur le Maire de la commune de Le Luc en Provence, suite à la décision de Monsieur le magistrat délégué par Monsieur le Président du tribunal Administratif de Toulon en date du 06 juillet 2016.

22 – CONTACTS PREALABLES

Le mercredi 20 juillet, j'ai rencontré Madame Vaschetti, responsable du service urbanisme et développement durable.

Au cours de cette réunion, il m'a été exposé les orientations du projet mis à l'enquête. J'ai participé à l'organisation de l'enquête en matière : de publicité, de durée, de définition des lieux, jours et heures de réception du public par le commissaire enquêteur, de dispositions prises pour l'accès du public au dossier d'enquête.

J'ai rencontré Monsieur Verelle, maire de le Luc en Provence, le lundi 22 août 2016 au début de l'enquête et tout au long de l'enquête.

23 – MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête a été ouverte le lundi 22 août 2016, en mairie de Le Luc en Provence. J'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête publique. J'ai paraphé l'ensemble des pièces du dossier. Celui-ci a été tenu à la disposition du public, pendant 15 jours consécutifs en Mairie de Le Luc en Provence :

Du lundi 22 juillet au lundi 05 septembre 2016 inclus de 08.30 à 12.00 et de 14.00 à 16.30 du lundi au vendredi à l'exception des samedis, dimanches.

J'ai tenu des permanences, en mairie de Le Luc en Provence, le lundi 22 août, premier jour de l'enquête, le lundi 29 août, le lundi 05 septembre 2016 de 09.00 à 12.00.

24 – CONTACTS A L'ISSUE DE L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête, le lundi 05 septembre 2016, j'ai rencontré monsieur Verrelle, maire et Madame Vaschetti.

25 – INFORMATION DU PUBLIC

L'enquête publique a fait l'objet de deux types de publicité : publication dans les journaux et affichage.

251 – Publication légale

La publication d'un avis portant à la connaissance du public l'ouverture et les modalités de l'enquête publique a été faite dans deux quotidiens régionaux, avant l'ouverture de l'enquête :

- Var matin du 05 août 2016 (PJ -7-),
- La Marseillaise du 06 août 2016 (PJ -9-).

La publication a été renouvelée dans les deux quotidiens régionaux :

- Var Matin du 2016 (PJ -8-),
- La Marseillaise du..... 2016 (PJ -10-).

252 – Information locale

Le public a été informé par les panneaux lumineux (PJ -13-), et par le site internet de la ville (PJ -11-).

253 – Affichage

L'affichage de l'arrêté municipal du 22 juillet 2016 et de l'avis de l'enquête a été maintenu jusqu'à la fin de l'enquête c'est-à-dire jusqu'au 5 septembre 2016 ainsi que l'atteste le certificat d'affichage signé par le maire.

254 – Pièces jointes concernant la publicité

L'avis de l'enquête, les pages des journaux d'insertion, les sorties internet et panneaux lumineux font l'objet du sous-dossier 2 du dossier « Mise en œuvre de la modification ».

Toutes ces pièces, visées par moi figurent au dossier.

26 – CLOTURE DE L'ENQUÊTE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS

J'ai clôturé l'enquête publique le lundi 05 septembre 2016 à 12.00, à l'issue de ma dernière permanence.

Le registre d'enquête publique a été clos et signé par mes soins.

En exécution à l'article 10, de l'arrêté, j'ai transmis le dossier d'enquête publique, le rapport d'enquête et mes conclusions motivées à Monsieur le Maire de Luc en Provence le 14 septembre 2016.

En application de l'article R.123-19 du code de l'environnement, j'ai transmis une copie de mon rapport et des conclusions motivées à monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

3 – ANALYSE DU DOSSIER

31 – LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Par délibération en date du 23 juin 2016, le conseil municipal de la commune de Le Luc en Provence décide d'organiser une enquête publique complémentaire sur le projet de modification NMR2 du PLU.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers du var parvenu après la fin de l'enquête initiale est joint au dossier (PJ -16-).

Le projet de modification du PLU a été soumis à l'enquête publique par arrêté de monsieur le maire de la commune de Le Luc en Provence en date du 22 juillet 2016 (PJ -3-).

32 – CONTENU DE LA MODIFICATION

J'ai procédé à une analyse du dossier d'enquête mis à la disposition du public pour mettre en exergue et résumer, autant que faire se peut, les points développés par la commune de Le Luc en Provence qui m'ont paru essentiels à la compréhension.

321 – La Note de présentation

La note de présentation de l'enquête complémentaire reprend celle de l'enquête initiale tout en prenant en compte l'avis des personnes publiques associées consultées lors de l'enquête initiale.

Mon étude porte sur ce point et complète l'étude de l'enquête initiale.

La modification NMR 2 du PLU porte sur les règles d'emprise au sol et des espaces libres et plantés des zones :

- UC,
- UC a,
- 1 AU,
- 2 AU.

Les zones suivantes ne sont pas concernées par cette adaptation :

- UA – cœur de ville,
- UB – première couronne,
- UE – zone économique,
- 3AU, 4AU, 5 AU, 6 AU, 7AU, 8AU dans l'attente de projets futurs.

La synthèse des modifications liées à la loi ALUR y est présentée.

La note prend en compte l'adaptation du règlement de la zone agricole concernant :

- Les extensions des habitations et annexes,
- Les piscines,
- La hauteur des bâtiments,
- Les toitures.

Il s'agit également d'adapter le règlement de la zone naturelle en prenant en compte :

- Les extensions,
- Les piscines.

Le chapitre sur les incidences de la modification NMR2 sur l'environnement est entièrement remanié et porte sur :

- Les incidences sur les sites NATURA 2000.
 - Prise en compte de la loi ALUR,
 - Extensions et annexes des habitations en zone A et N,
 - Prise en compte de la réserve naturelle de la plaine des Maures.
- Les incidences sur les paysages agricoles et naturels.

La note précise que la modification NMR2 du PLU n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

322 – Le règlement

L'étude du règlement et la consultation de ce document par le public est facilitée par la présentation, les modifications étant imprimées en rouge. Ce sont elles qui sont étudiées ci-après. Ce document comprend :

- 2 cartes,
- 4 schémas et
- 2 tableaux.

L'étude ne porte que sur les modifications qui font suite à celles de l'enquête initiale.

- Zone A
 - Extensions de constructions existantes dans la limite de 30% de la surface du plancher. Surface du plancher totale inférieure à 250m²,
 - Annexes inférieures à 80m² et 3.50 m de hauteur,
 - Piscines inférieures à 50m² et à une distance maximale de 20m de l'habitation,
 - Toitures entre 25 et 35% d'autres matériaux que tuiles ou toitures végétalisées peuvent être utilisées pour des bâtiments techniques.
- Zone N
 - L'extension des constructions ne doit pas augmenter le nombre de logements,
 - Piscines inférieures à 50 m² autorisés pour des habitations d'au moins 60 m², implantées à moins de 20 m de l'habitation,
 - La surface totale des annexes ne doit pas excéder 50m² et à moins de 20 m de l'habitation,
 - Voie automobile d'une largeur égale ou supérieure à 5m,
 - Pentes de toiture entre 25 et 35%,
 - Clôtures, précisions pour les secteurs concernés par un aléa inondation,

- Précisions pour les secteurs concernés par un aléa mouvement de terrain,
 - Toute construction doit être à au moins 5m de la limite séparative.
- Secteur N biodiv
- La surface initiale + extension ne doit pas dépasser 250 m²,
 - L'extension ne doit pas augmenter le nombre de logement,
 - La construction existante doit avoir une surface plancher minimale de 60 m²,
 - Piscines de moins de 50m² pour habitation ayant au moins 60m² à moins de 20 m de l'habitation,
 - Pour habitations d'au moins 60m², les annexes ne doivent pas excéder 80 m² et se situer à moins de 20 m de l'habitation.
- Secteur Ncaud
- Un seul logement par unité foncière avec surface de plancher n'excédant pas 120 m²,
 - Piscines de moins de 50m² pour habitation ayant au moins 60 m² à une distance maximale de 20 m de l'habitation,
 - Pour habitations d'au moins 60m², les annexes ne doivent pas excéder 80 m² à une distance maximale de 20 m à l'habitation.
- Secteur Ne
- L'extension ne doit pas augmenter le nombre de logements autorisée pour habitation avec surface de plancher minimale de 60 m²,
 - Pour habitation d'au moins 60m² piscine n'excédant pas 50m² à moins de 20 m de l'habitation,
 - Les habitations d'au moins 60m² peuvent avoir des annexes nouvelles n'excédant pas 50m², la surface totale des annexes existantes et nouvelles ne peut excéder 80 m² et doivent se situer à moins de 20 m de l'habitation.

- Secteur Neh

- Les extensions sont autorisées avec surface n'excédant pas 30m² de la surface de plancher initiale, pour des constructions existantes de 60 m² de surface plancher minimale,
- Piscines et annexes (cf : Ne).

Le règlement a pris en compte les observations de monsieur le sous-préfet de Draguignan parvenues en cours d'enquête.

- Annexe au règlement des zones agricoles

L'exploitation agricole devra disposer de la Surface Minimum d'Assujettissement (SMA).

La loi d'avenir d'octobre 2014 a supprimé la notion de SMI : Surface Minimum d'Installation est affiliée en tant que chef d'exploitation la personne qui met en valeur une superficie au moins égale à la SMA, compte tenu des coefficients des productions spécialisées.

Lorsque l'activité ne peut être apprécié selon la SMA le temps de travail doit être égal ou supérieur à 1200 h/an ou le revenu professionnel doit être au moins égal à l'assiette forfaitaire applicable aux cotisations d'assurance maladie AMEXA.

33- EN CONCLUSION

Le projet de modification du PLU mis à l'enquête publique avait pour objet principal la prise en compte de la loi ALUR.

La modification permet également un toilettage du règlement et des rectifications graphiques.

Ce projet a été soumis à enquête publique du 15 février au 16 mars 2016.

Cette enquête publique complémentaire permet de prendre en compte l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la CDPNAF certaines parvenues en cours ou après l'enquête publique initiale.

34 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AUTRE QUE L'ETAT

La commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Var, CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de prendre en compte la réserve naturelle nationale de la plaine des Maures.

- D'étudier les autres sous-secteurs présentant des enjeux naturels, paysagers ou agricoles,
- De préciser les annexes autorisées en zone A et N.

35 – PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

351 – Sous-Préfet de Draguignan

Il est à noter que le projet est parvenu à la sous-préfecture de Draguignan le 21 décembre 2015 avec réponse en date du 23 février 2016 parvenue le 25 février 2016 au cours de l'enquête initiale.

- Prise en compte de la loi ALUR : de nouvelles règles d'emprise au sol sont définies afin de limiter une densification excessive sur les seules zones où elle était nécessaire : UC-UCa-1AU-2AU.

Les autres zones ne sont pas concernées.

Les justifications sont intégrées dans la présentation.

- Le paragraphe relatif à la remise en état d'une ruine est modifié,
- Zones agricoles et naturelles : la notion de Superficie Minimale d'Installation est remplacée par celle de Superficie Minimale d'Assujettissement.

Les règles relatives aux annexes des habitations dans les zones N et A sont uniformisées comme suit :

- Construction existante, surface minimale de 60m²,
 - Les nouvelles annexes n'excéderont pas 50m²,
 - La surface totale des annexes n'excédera pas 80m²,
 - Les annexes seront implantées à une distance maximale de 20m par rapport à la construction principale.
- Evaluation environnementale : un complément est apporté à la note de présentation précisant que la modification du PLU n'a pas d'incidences sur les sites Natura 2000.
- Cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- La diversification de l'offre de logements ne fait pas l'objet de cette modification de PLU.

E 16 00 00 38 - 83

352 – Chambre d'agriculture du Var

- Changement de destination de bâtiments : une prochaine modification de PLU pourra intégrer un repérage de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

Actuellement, aucun changement de destination ne sera autorisé.

- Extension et annexes : une précision est ajoutée pour ne pas compromettre l'activité agricole.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50m.

- Un assouplissement est apporté dans la rédaction de l'article relatif aux toitures en zone A.

4 – RECENSEMENT DES OBSERVATIONS

Le projet de modification du PLU de la commune de le Luc en Provence n'a fait l'objet que d'un très faible intérêt, 3 personnes seulement.

Quelques personnes sont venues reconsulter le dossier au cours ou en dehors des permanences sans inscrire leur nom sur le registre des observations.

5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

- Madame PERRIN -3-

Consultation du dossier, en particulier pour construction de piscine.

- Monsieur KENLER -1-

- Madame KERWICH -2-

Demandent des modifications concernant la constructibilité et une limite de zone, ce qui n'entre pas dans l'objet de cette enquête.

Au vu de la nature des observations il n'a pas été nécessaire de faire un procès-verbal de synthèse.

LE LUL EN PROVENCE
17 SEP 2016

Michel Jules DHALLEINE
Commissaire Enquêteur.



DEPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN

ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE RELATIVE A

LA MODIFICATION NMR2 DU PLU DE LA COMMUNE DE

LE LUC EN PROVENCE

CONCLUSIONS MOTIVEES

AUG. SEP. 2016

E 16 000038-83

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

L'information a été faite par voie de presse, affichage, bulletin municipal, internet et panneaux lumineux.

De l'étude et de l'analyse du projet ainsi que des observations présentées et des réponses fournies par la commune il ressort que :

- Les objectifs de la commune de Le Luc en Provence pour la modification de son Plan Local d'Urbanisme sont la prise en compte de la loi NMR 2014-366 du 24 mars 2014 dite la loi ALUR qui libère des possibilités de constructibilité significatives ce qui n'est pas sans conséquence pour la commune.
- Des modifications réglementaires s'imposent afin d'encadrer la densification.
- Le projet porte essentiellement sur une modification des règles d'emprise au sol et des espaces libres et plantés dans les zones impactées par le potentiel d'évolution.
- Cette modification permet un toilettage du règlement et la rectification d'erreurs matérielles ainsi que l'adaptation de plusieurs annexes dont celle correspondant à des lotissements de plus de 10 ans ayant conservé leurs propres règles d'urbanisme.
- Tous ces éléments ont été abordés lors de l'enquête initiale qui a eu lieu du 15 février au 16 mars 2016.

- Le projet soumis à enquête complémentaire reprend l'ensemble des éléments de l'enquête initiale tout en adoptant la note de présentation et le règlement qui prend intégralement en compte les observations de :
 - Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan,
 - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la mer, (CDPNEAF),
 - Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture.
- La quasi-totalité des personnes qui se sont présentées lors de l'enquête initiale et de l'enquête complémentaire est très favorable au projet en particulier en ce qui concerne les extensions, les piscines et les distances par rapport aux limites séparatives.

En conséquence de ce qui précède, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification NMR 2 du PLU de la commune de Le Luc en Provence.

Fait à Le Luc en Provence
Le mercredi 14 septembre 2016.

Michel Jules DHALEINE
Commissaire Enquêteur



12 16 0000 3 8 - 83