République Française

Ville de Draguignan

N°2018-127

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	**Membres en exercice**	**Votants**
39	**39**	**35**

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

Mairie de Draguignan

EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Draguignan

Séance du 12 septembre 2018

L'An deux mille dix-huit et le douze septembre à dix-huit heures, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :
RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, SYLVIE FRANCIN, BRIGITTE DUBOUIS, ALAIN HAINAUT, CHRISTINE NICCOLETTI, FRANÇOIS GIBAUD, STÉPHAN CÉRET, SOPHIE DUFOUR, JEAN-YVES FORT, GRÉGORY LOEW, DANIELLE ADOUX COPIN, GUY DEMARTINI, ALAIN VIGIER, MARC GUILLAUME, BRUNO SCRIVO, SYLVIANE NERVI-SITA, MARTINE ZERBONE, ÉRIC FERRIER, FRÉDÉRIC MARCEL, RICHARD TYLINSKI, HUGUES BONNET, MATHILDE KOUJI DECOURT, ÉVELYNE LORCET, JACQUES GAUTRON, JEAN-DANIEL SANTONI, MARIE-PAULE DAHOT, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN MACKE, MARIE-FRANCE PASSAVANT

PROCURATIONS :
FRANÇOISE JOSSET à SYLVIANE NERVI-SITA, SYLVIE FAYE à ÉRIC FERRIER, JENNIFER PAILLAUX à MARTINE ZERBONE, JEAN-JACQUES LION à MARIE-PAULE DAHOT, OLIVIER AUDIBERT TROIN à JEAN-DANIEL SANTONI

ABSENTS :
FLORENCE LEROUX, ANNE-MARIE COLOMBANI, AUDREY GIUNCHIGLIA, VALÉRIA VECCHIO

Secrétaire de Séance : MARTINE ZERBONE

Publié le : 17 SEP. 2018

RAPPORTEUR : SYLVIE FRANCIN

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 2017-051 en date du 15 mai 2017.

À noter que certaines dispositions doivent à présent être précisées ou modifiées soit pour faciliter l'interprétation du règlement du PLU, soit pour mieux correspondre au projet de développement territorial de la Commune.

Par ailleurs, par courrier en date du 19 juin 2017, l'État a formulé des observations sur le PLU approuvé demandant notamment à la Commune une meilleure prise en compte de l'environnement et de la mixité sociale.

De plus, des corrections d'erreurs matérielles sont également nécessaires.

Aussi, par arrêté municipal n° A-2018-36, Monsieur le Maire a prescrit la modification n° 1 du PLU.

Cette modification porte sur les points suivants :

- Des modifications des prescriptions réglementaires :
    - Confortation du règlement et des annexes sur la prise en compte des risques naturels ;
    - Clarification des dispositions du règlement sur la reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre, sur la définition des espaces libres, sur la règle de préservation de la diversité commerciale, sur le schéma d'implantation des annexes en zones agricole et naturelle ;
    - Ajout de deux nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale ;
    - En zone UA, modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et de stationnement pour les constructions existantes ;
    - En zone UB et UZ, mise en cohérence des obligations de stationnement pour les commerces soumis à autorisation ;
    - En zone UC, modification et modulation des dispositions sur les surfaces libres selon la destination des constructions et création d'un secteur UCa1 en entrée de ville (rond-point des danseurs) ;
    - En zone UZ, modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et prise en compte des constructions à destination d'habitations existantes ;
    - Création d'un secteur UZa dédié principalement aux commerces ;
    - En zone A et N, clarification des règles relatives aux travaux autorisés sur les constructions existantes, leurs extensions et annexes.
- Une actualisation et un renforcement du rapport de présentation sur les thématiques relatives :
    - Aux bruits des infrastructures de transports ;
    - À la pollution lumineuse, des ressources forestières et des déchets ;
    - Aux risques ;
    - À la justification des règles au regard des modifications apportées au contenu du PLU telles qu'elles sont présentées dans le présent dossier.
- Une mise à jour des annexes du PLU :
    - Prise en compte de l'institution du droit de préemption urbain par délibération municipale n° 2017-052 en date du 15 mai 2017 et du droit de préemption urbain renforcé par délibération municipale n° 2017-053 en date du 15 mai 2017 ;
    - Prise en compte de la création d'une ZAD en centre-ville de Draguignan par arrêté préfectoral en date du 25 juillet 2017.
- La rectification d'erreurs matérielles portant sur :
    - Le rapport de présentation ;
    - Le plan de zonage ;
    - Les listes des emplacements réservés pour voirie et mixité sociale ;
    - Les erreurs de géométrie.

Le projet de modification du PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à l'Autorité Environnementale (mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur) dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas, étant précisé que chacun est tenu de rendre son avis dans la limite de ses compétences.

L'État a rendu un avis favorable assorti d'observations par courrier reçu en mairie le 23 avril 2018.

La Chambre d'Agriculture a rendu un avis favorable assorti d'observations par courrier reçu en mairie le 13 février 2018.

La Communauté d'Agglomération Dracénoise a rendu un avis favorable par délibération du bureau communautaire n° B_2018_004 en date du 19 mars 2018.

L'Autorité Environnementale a indiqué dans sa décision n° CU-2018-93-83-01 en date du 9 mars 2018 que le projet de modification n° 1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers réunie le 21 février 2018 a rendu un avis favorable avec une observation.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département du Var, la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'ont pas rendu d'avis.

L'enquête publique

Par arrêté en date du 22 mars 2018, Monsieur le Maire a soumis le projet de modification de PLU à enquête publique.

Celle-ci s'est déroulée du 17 avril 2018 au 18 mai 2018 inclus.

Le public a pu consulter le projet de modification du PLU aussi bien sur le site Internet de la Commune que sur support papier ou informatique au service urbanisme en mairie.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences au service urbanisme. Seules 4 observations ont été formulées dans le registre.

Suite à l'enquête publique, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été transmis à la Commune par le commissaire enquêteur. La Commune y a répondu par un mémoire le 5 juin 2018.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport, ses conclusions et avis motivés le 18 juin 2018.

Or, à la lecture de ces documents, plusieurs erreurs ou approximations sont apparues. Une demande de compléments en date du 26 juin 2018 a été adressée au Tribunal Administratif de Toulon. Ces compléments ont été transmis à la Commune par le Tribunal Administratif le 12 juillet 2018.

Le commissaire enquêteur a notamment indiqué dans son rapport que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et dans un climat sans incident.

Il a émis un avis favorable au projet de modification du PLU assorti de quatre réserves.

Prise en compte des observations du public

Sur les quatre observations émises par le public pendant l'enquête publique :

- Deux requêtes sont hors objet de l'enquête publique. L'une portant sur les possibilités de construction en secteur UBc et l'autre sur les évolutions de constructibilité en zone rouge inconstructible du Plan de Prévention du Risque Inondation.

- Une demande concerne le reclassement en secteur UCb d'une portion de parcelle classée en Nh. Cette propriété était antérieurement classée en zone NB au Plan d'Occupation des Sols. Ces zones étaient définies comme des secteurs à l'environnement naturel desservis partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées. La législation ayant supprimé les zones NB (zone d'habitat diffus), leur reclassement en zone U, AU, A ou N doit tenir compte des objectifs réglementaires de limitation de consommation foncière et de l'étalement urbain, des caractéristiques topographiques et paysagères de ces zones ainsi que de la capacité des réseaux existants à supporter ou non une densification de l'urbanisation. Ainsi, la portion sud de l'unité foncière déjà bâtie et au contact de l'urbanisation existante est classée en zone UCb (zone résidentielle paysagère). La portion nord, non bâtie et en interface des contreforts du Malmont, a donc été classée en zone Nh. De plus, le PLU a été approuvé le 15 mai 2017 après une large concertation, et notamment une enquête publique au cours de laquelle le demandeur n'a présenté aucune requête particulière. Aussi, la Commune n'entend pas donner une suite favorable à cette demande.

- Une requête porte sur la programmation de l'emplacement réservé pour mixité sociale (MS11) localisé au quartier des Collettes. Sont contestées : sa localisation dans un quartier déjà très social et sa programmation en totalité en logements locatifs sociaux ce qui ne permet pas de respecter l'objectif de mixité sociale. La Commune connaît la situation du quartier des Collettes au regard du logement locatif social. Lors de l'élaboration du PLU, le choix était de ne pas programmer d'emplacement réservé pour des logements locatifs sociaux dans ce quartier. Néanmoins, face aux exigences de l'État sur l'atteinte des objectifs quantitatifs de production de logements locatifs sociaux et aux difficultés rencontrées par la promotion immobilière sociale (manque de foncier dans un territoire contraint par le risque inondation, équilibre économique des opérations difficiles à atteindre), la Commune a réexaminé les possibilités de programmation en matière d'emplacement réservé pour la réalisation de programme de logements sociaux. L'emplacement réservé n° 11 est situé dans un quartier bien équipé avec un petit pôle commercial de quartier actif. Il est ciblé sur un foncier mutable susceptible d'intéresser un bailleur social. La mixité est assurée par les différentes catégories de logements locatifs sociaux pouvant être y être construits (PLUS, PLAI) avec un minimum de PLS c'est-à-dire du logement accessible aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. Aussi, cet emplacement réservé est maintenu.

Prise en compte de l'avis rendu par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a assorti son avis favorable de quatre réserves qui ont été mises en œuvre dans le PLU.

Trois réserves portent sur la prise en compte d'observations de la Chambre d'Agriculture du Var.

D'une part, il s'agit d'apporter des précisions au règlement de la zone agricole :

- La Chambre d'Agriculture souhaite que les constructions liées aux exploitations agricoles soient regroupées autour du siège d'exploitation. Le règlement indiquera néanmoins que ce principe de regroupement autour du siège d'exploitation pourra être adapté en cas

d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée afin de ne pas être bloquant pour certains projets de développement des exploitations agricoles.

- La référence de l'article du Code de l'urbanisme encadrant le changement de destination des constructions en zone agricole est à indiquer à l'article A2-4 du règlement du PLU. Il s'agit de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

D'autre part, en bordure de parcelles agricoles, des mesures de protection physique (haies anti-dérive) d'un public dit sensible (scolaires, seniors, personnes hospitalisées, etc.) doivent être mises en places au titre de l'article L. 253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime. Ces haies anti-dérive sont à positionner sur la parcelle constructible et non sur les parcelles agricoles. Les dispositions générales du règlement du PLU sont complétées par un article 15 rappelant les obligations en matière de mise en oeuvre de haies anti-dérive à visée phytosanitaire. L'obligation de mise en place de haies anti-dérive en zone agricole est supprimée.

La quatrième réserve vise à préciser l'emprise au sol des constructions en secteur UCa1. L'emprise au sol en secteur UCa1 est de 30 % comme dans le secteur UCa. En effet, un des points de la modification du PLU était la création d'un secteur UCa1 pour certaines activités économiques où le pourcentage d'espaces verts était réduit à 20 % au lieu de 40 % mais où l'emprise au sol restait à 30 % comme initialement dans le secteur UCa.

[redacted]

Dès leur réception, les avis des personnes publiques associées et des différents organismes consultés ont été analysés. La prise en compte de ces avis dans le PLU est synthétisée ci-dessous.

Observations de l'État

À l'instar du recours gracieux formé contre le PLU approuvé, l'État réitère ses observations sur un PLU qui ne démontrerait pas l'atteinte en 2025 de l'objectif légal de 25 % de logements locatifs sociaux malgré la programmation de deux nouveaux emplacements réservés dans le cadre de la modification du PLU.

L'État demande à la Commune de mettre en évidence les mesures prises par le PLU en matière de gestion des déchets du BTP. La Commune rappelle que la gestion des déchets du BTP est hors compétence communale et doit se faire en priorité par et avec les acteurs du BTP.

Le rapport de présentation du PLU évoque le plan départemental de gestion des déchets du BTP qui n'impose pas de mesures à prendre dans les documents de planification. Il est suffisant sur cette thématique et ne sera pas complété dans le cadre de la modification n° 1 du PLU.

Sur les cartes de bruit stratégiques et à la demande de l'État, le rapport de présentation sera complété avec les arrêtés et les cartes manquantes.

Observations de la CDPENAF

La CDPENAF souhaite que le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle soit modifié en remplaçant la phrase *« Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes » par « Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées non ædificandi hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes ».*

Si cette formulation vient renforcer la lecture du règlement des zones A et N où en dehors de la bande des 20 mètres aucune construction n'est admise, elle peut induire une interprétation erronée de la règle. En effet, en urbanisme, une zone non ædificandi désigne une zone où toute construction est interdite y compris dans certains cas terrassements, terrasses à ras du sol, plantations ou murs de clôtures.

Aussi, le règlement du PLU de la Commune ne sera pas modifié.

Observations de la Chambre d'Agriculture du Var

Outre les observations de la Chambre d'Agriculture reprises dans les réserves du commissaire enquêteur, la notion de « services publics » inscrites à l'article A2-3 du règlement de la zone agricole est remplacée par celle d'équipements collectifs.

Le projet de modification du PLU, la notice explicative présentant le projet de modification du PLU, les avis des personnes publiques associées et le rapport et conclusions du commissaire enquêteur sont consultables sous format papier auprès de la Direction Générale des Services à l'Hôtel de Ville.

ENTENDU l'exposé précédent ;

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet de modification du PLU procèdent de l'enquête publique ou de l'avis des personnes publiques associées et ne sont pas de nature à remettre en cause ni les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, ni l'économie générale du projet ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 1 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme ;

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- approuver le dossier de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Draguignan tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- préciser que, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune ;

- préciser que, conformément aux articles L. 153-24 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet et à l'issue de l'accomplissement des mesures de publicité ;

- préciser que, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme de la commune de Draguignan approuvé sera tenu à la disposition du public, au service urbanisme de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture du Var.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,
À L'UNANIMITÉ

- approuve le dossier de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Draguignan tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- précise que, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune ;

- précise que, conformément aux articles L. 153-24 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet et à l'issue de l'accomplissement des mesures de publicité ;

- précise que, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme de la commune de Draguignan approuvé sera tenu à la disposition du public, au service urbanisme de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture du Var.

Fait à Draguignan, le 12 septembre 2018.

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan