

VILLE DE LA LONDE LES MAURES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU
VENDREDI 27 NOVEMBRE 2015
EN SALLE DU CONSEIL A 10 h, SOUS LA PRÉSIDENCE
De Monsieur François de CANSON, MAIRE.**

Date d'envoi de la convocation : Le vendredi 20 novembre 2015

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Monsieur François de CANSON, **MAIRE** - Madame Nicole SCHATZKINE, 1[°] *Adjointe* - Monsieur Gérard AUBERT, 2[°] *Adjoint* - Madame Laurence MORGUE, 3[°] *Adjointe* - Monsieur Jean-Jacques DEPIROU, 4[°] *Adjoint* - **Mademoiselle Cécile AUGÉ**, 5[°] *Adjointe* - Madame Catherine BASCHIERI, 6[°] *Adjointe* - Monsieur Serge PORTAL, 7[°] *Adjoint* - Monsieur Prix PIERRAT, 8[°] *Adjoint* - Monsieur Bernard MARTINEZ - Madame Marie-Pierre SPARACCA - Monsieur Patrick THERET *Conseillers Municipaux Délégués* - Madame Sylvie BRUNO - Monsieur Éric DUSFOURD - Madame Pascale ISNARD - Monsieur Cataldo LASORSA - Madame Sandrine MARTINAT - Madame Joan BOUWYN - Monsieur Salah BRAHIM-BOUNAB - Monsieur Claude DURAND - Madame Éliane QUERO - Monsieur Christian FABRE - Monsieur Daniel GRARE - Monsieur Jean-Marie MASSIMO, *Conseillers Municipaux*.
Monsieur Marc KENNEL, *Conseiller Municipal*.

POUVOIRS :

Madame Stéphanie LOMBARDO, *Conseillère Municipale à Monsieur Prix PIERRAT, 8[°] Adjoint*
Madame Stéphanie ROBY, *Conseillère Municipale à Monsieur Christian FABRE, Conseiller Municipal*.
Madame Suzanne BONNET, *Conseillère Municipale à Monsieur Daniel GRARE, Conseiller Municipal*.
Madame Anne BILLANT-BARTHELEMY, *Conseillère Municipale à Monsieur Marc KENNEL, Conseiller Municipal*.

Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part :
29	29	25 + 4 P

Mademoiselle Cécile AUGÉ, 5[°] *Adjointe*, est désignée à l'unanimité à **29 voix pour (24 + 5 P)**, comme secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N° 153/2015

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Monsieur Gérard AUBERT, 2[°] *Adjoint* expose :

A la suite de l'entrée en vigueur de la loi ALUR, qui a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) et la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 27 mars 2014, la procédure n°2 de modification du PLU initiée par délibération du Conseil Municipal n°86/2014 en date du 19/06/2014 a notamment

pour objectif de proposer des stratégies sur les sites les plus sensibles, afin de réduire les conséquences de cette loi.

L'ensemble des modifications de cette procédure a été exposé dans la notice et le dossier transmis lors de la convocation.

Dans le cadre de ce dossier, une enquête publique a été organisée du 10/08/2015 au 11/09/2015. Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, à la réponse de la commune en date du 30/09/2015 par délibération n°128/2015, à l'avis favorable avec recommandation du commissaire enquêteur, Monsieur METIVET, les documents qui composent la modification n°2 du PLU ont pris en compte les remarques, lorsque c'était juridiquement possible.

Cette délibération les expose. Elle a pour objectif d'approuver la modification n°2 du PLU.

- **VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- **VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 et R 123-19,
- **VU** le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants,
- **VU** la Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal,
- **VU** la Loi n° 83-630 du 12/07/1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- **VU** le Décret n° 85-453 du 23/04/1985 modifié, pris pour l'application de la Loi du 12/07/1983 susvisée,
- **VU** l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la recodification de la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
- **VU** L'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée par délibération n°16-10-09/02/220 en date du 16/10/2009,
- **VU** la délibération du conseil municipal en date du 19/06/2013, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
- **VU** la délibération du conseil municipal en date du 07/04/2015, approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
- **VU** la délibération du conseil municipal n°86/2014 en date du 19/06/2014, prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
- **VU** la notification par lettre en date du 29/06/2015, transmise en RAR le 01/07/2015 aux personnes publiques associées mentionnées aux I et II de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique,
- **VU** la décision n°E15000043/83 en date du 08/07/2015 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Michel METIVET, officier du corps technique et administratif de l'armement au ministère de la défense (e.r) comme Commissaire-Enquêteur titulaire et Monsieur Bertrand NICOLAS, officier de l'armée de terre (e.r), comme Commissaire-Enquêteur suppléant,

- **VU** l'arrêté n°26/2015 prescrivant l'enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Londe les Maures,
- **VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique du 10/08/2015 au 11/09/2015,
- **VU** les avis des personnes publiques associés,
- **VU** le procès-verbal de synthèse rédigé par Monsieur Michel METIVET, commissaire enquêteur, adressé au maître d'ouvrage en date du 18/09/2015,
- **VU** la délibération du conseil municipal n°128/2015 en date du 30/09/2015, approuvant, dans le cadre de la modification n°2 du PLU et de l'enquête publique, les réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse rédigé par Monsieur Michel METIVET, commissaire enquêteur,
- **VU** le rapport d'enquête, avis, conclusions du commissaire enquêteur en date du 10/10/2015 et l'avis favorable avec recommandations, émis par celui-ci,
- **CONSIDÉRANT** que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme vise à :
 - prendre en compte les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24/03/2014,
 - adapter le règlement au regard des évolutions législatives récentes : réforme de la surface de plancher, loi LAAAF du 13/10/2014...,
 - corriger certaines dispositions réglementaires, eu égard au retour d'application des règles d'urbanisme,
- **CONSIDÉRANT** que Monsieur le Commissaire enquêteur a, dans son rapport du 10/10/2015, émis un avis favorable assorti des recommandations suivantes, au terme de l'analyse des remarques de la population :
 - apporter les rectifications permettant de supprimer les erreurs signalées et reconnues par la commune à savoir :
 - page 22 du rapport du commissaire enquêteur : correction de l'erreur de pourcentage dans l'illustration relative à l'application de la servitude de mixité sociale,
 - page 22 du rapport du commissaire enquêteur : mention sur le plan de zonage de la règle de mixité sociale de 20%,
 - page 23 du rapport du commissaire enquêteur : insertion du porter à connaissance (PAC) relatif à l'aléa retrait-gonflement des argiles,
 - page 23 du rapport du commissaire enquêteur : mise à jour du nom de l'établissement responsable de la servitude aéronautique T5a et de son adresse dans la liste des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP),
 - page 24 du rapport du commissaire enquêteur : Clarification des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) aériennes et demande d'annexion du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Hyères au Plan Local d'Urbanisme (PLU) à titre informatif,

- supprimer l'emplacement réservé n°13,
- corriger l'oubli de report graphique entre le zonage du PPRif et la planche Nord du zonage du PLU,
- engager, au-delà de la présente procédure, une analyse des modifications des règlements de zones permettant de pouvoir justifier la maîtrise de l'accroissement de l'urbanisation dans les différents quartiers de la commune,

■ **CONSIDÉRANT** l'accusé réception du Centre Régional de la Propriété Forestière Provence-Alpes-Côte d'Azur (CRPF PACA) en date du 09/07/2015,

■ **CONSIDÉRANT** l'accusé réception du l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) en date du 13/08/2015,

■ **CONSIDÉRANT** l'accusé réception de l'inspecteur d'académie en date du 01/09/2015,

■ **CONSIDÉRANT** l'avis favorable de la Chambre des métiers et de l'artisanat du Var (CMA) en date du 09/07/2015,

■ **CONSIDÉRANT** que M. le Préfet du Var et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DTTM 83) ont émis, en date du 31/08/2015, un avis favorable accompagné des recommandations suivantes :

- Corriger l'exemple de calcul illustratif sur les normes de logements sociaux à produire dans le cadre d'opération d'ensemble,
- Améliorer la norme de production de logements sociaux, en l'augmentant à 25%,
- Reprendre les dispositions relatives à la zone UP, qui doivent respecter l'article R5314-29 du Code des transports relatif aux dépendances du Domaine Public Maritime,
- Annexer le porter à connaissance relatif à l'aléa « retrait-gonflement des argiles » ,

■ **CONSIDÉRANT** que la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable en date du 08/07/2015 accompagné des recommandations suivantes :

- Préconiser un seuil minimal, par exemple de 70 m² pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'une extension,
- Encadrer les mutations du bâti en zone agricole, en précisant les destinations autorisées,
- Interdire les piscines et leurs plages pour les bâtiments d'habitation, en dehors de celles liées à une exploitation agricole ,

■ **CONSIDÉRANT** que le Conseil Départemental du Var émis un avis favorable en date du 28/08/2015 accompagné des recommandations suivantes :

- Corriger l'exemple de calcul illustratif sur les normes de logements sociaux à produire dans le cadre d'opération d'ensemble,

- Mentionner sur les légendes des cartographies réglementaires, les pourcentages de logements locatifs sociaux,

- Préciser que les extensions ne peuvent avoir pour effet de créer un second logement en zone A et N ,

■ **CONSIDÉRANT** que la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) a émis en date du 20/07/2015 les remarques suivantes :

- Corriger les limites de la servitude T5 sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP),

- Evoquer dans le dossier, le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome d'Hyères approuvé le 8 avril 2015,

■ **CONSIDÉRANT** que l'Agence Régionale de Santé (ARS) a émis un avis favorable en date du 03/08/2015, accompagné de la recommandation suivante :

- Préciser dans le règlement, que la constructibilité dans les secteurs en assainissement non collectif est soumise au respect de l'implantation d'un dispositif conforme aux normes en vigueur et en rapport avec le schéma d'assainissement communal,

■ **CONSIDÉRANT** que le Service d'Infrastructure de la Défense (SID) a émis en date du 07/08/2015 un avis favorable accompagné de la recommandation suivante :

- Mettre à jour l'adresse du service concerné dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) à savoir « Etablissement du service d'infrastructure de la défense de Toulon – Division gestion et maintenance du patrimoine – bureau gestion du patrimoine »,

■ **CONSIDÉRANT** que le projet de modification a également fait l'objet de diverses remarques de la part de la population, non retenues par le commissaire enquêteur car sans objet avec la modification, ou dont les arguments ne peuvent être juridiquement soulevés à l'encontre de celui-ci,

■ **CONSIDÉRANT** que pour prendre en compte les recommandations des Personnes Publiques Associées et du Commissaire Enquêteur, il est nécessaire de procéder aux modifications mineures suivantes du projet ne remettant pas en cause son économie générale soumise à enquête publique :

- actualisation du calcul illustratif de la norme de production de logement social dans la notice explicative,

- mention sur le plan de zonage de la règle de mixité sociale de 20%,

- insertion du porteur à connaissance (PAC) relatif à l'aléa retrait-gonflement des argiles,

- mise à jour du nom de l'établissement responsable de la servitude aéronautique T5a dans la liste des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP),

- clarification des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) aériennes,

- suppression de l'emplacement réservé n°13,

- actualisation sur la cartographie du Plan Local d'Urbanisme du report graphique du PPRif,

- insertion du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Hyères au Plan Local d'Urbanisme (PLU),

- correction des informations erronées relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,

■ **CONSIDÉRANT** également que les autres recommandations n'ont pas été prises en compte pour les motifs suivants :

- la démarche d'introduction d'une servitude de mixité sociale à 20% sur la quasi-totalité des zones urbaines du PLU est d'ores et déjà volontariste de la part de la commune qui n'est soumise à aucun PLH. La réalisation de l'opération Châteauvert, pour laquelle la servitude est portée à l'occasion de 20 à 25%, permettra de plus de favoriser de manière certaine la production de logements locatifs sociaux dans les espaces d'urbanisation future. La norme de mixité sociale est donc conservée à 20%,

- la commune de La Londe les Maures a, par délibération n°29/2013 du 04/04/2013, exclu du domaine public portuaire le Carré du port pour le transférer dans le domaine public communal. Les règles de la zone UP visent à préciser l'ancien règlement pour mieux contrôler l'aménagement urbain de cette zone. De plus, l'application sur ce secteur de la législation relative à la domanialité publique permet d'accroître l'aménagement de ce secteur par la commune,

- l'absence de seuil pour les bâtiments d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension a été validée dans le PLU approuvé. Cette disposition n'est donc pas modifiée,

- les changements de destination autorisés en zone A le sont déjà, à condition qu'ils soient à usage d'habitation,

- les piscines et annexes, dès lors qu'elles sont en continuité d'un bâtiment, sont autorisées car elles sont reconnues comme extension dudit bâtiment, au titre de la jurisprudence. La loi Macron du 17 août 2015 vient de plus confirmer la possibilité de créer des annexes et piscines séparées d'un bâtiment sous couvert d'un avis conforme préalable des règles d'implantation par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,

- le Code de l'Urbanisme ne permet pas de réglementer le nombre de logements, lorsque l'extension d'une construction est autorisée en zone A,

- le règlement rappelle déjà qu'un dispositif d'épuration agréé conformément à la réglementation en vigueur, doit être mis en place dans le cas d'un assainissement non collectif. Il n'y a donc pas lieu de compléter le règlement sur ce point,

- l'analyse comprise dans la notice a permis de déterminer les secteurs nécessitant une modération prioritaire de la densification, en prenant en compte les impératifs fixés par la loi ALUR,

CONSIDÉRANT l'entrée en vigueur le 01/01/2016 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015 relative à la recodification de la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, les nomenclatures du code de l'urbanisme sont amenées à évoluer à droit constant. Un tableau de synthèse précisant les correspondances entre les anciennes et nouvelles nomenclatures a donc été annexé au règlement, à titre informatif.

■ **CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme peut, dans ces circonstances, être présenté au Conseil Municipal pour approbation,

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA LONDE LES MAURES,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

VOTE : ADOpte A L'UNANIMITÉ

POUR : 24 + 3 P

Monsieur François de CANSON, **MAIRE** - Madame Nicole SCHATZKINE, 1[°] **Adjointe** - Monsieur Gérard AUBERT, 2[°] **Adjoint** - Madame Laurence MORGUE, 3[°] **Adjointe** - Monsieur Jean-Jacques DEPIROU, 4[°] **Adjoint** - Mademoiselle Cécile AUGÉ, 5[°] **Adjointe** - Madame Catherine BASCHIERI, 6[°] **Adjointe** - Monsieur Serge PORTAL, 7[°] **Adjoint** - Monsieur Prix PIERRAT, 8[°] **Adjoint (1 P)** - Monsieur Bernard MARTINEZ - Madame Marie-Pierre SPARACCA - Monsieur Patrick THERET *Conseillers Municipaux Délégués* - Madame Sylvie BRUNO - Monsieur Éric DUSFOURD - Madame Pascale ISNARD - Monsieur Cataldo LASORSA - Madame Sandrine MARTINAT - Madame Joan BOUWYN - Monsieur Salah BRAHIM-BOUNAB - Monsieur Claude DURAND - Madame Éliane QUERO - Monsieur Christian FABRE (1 P) - Monsieur Daniel GRARE (1 P) - Monsieur Jean-Marie MASSIMO, *Conseillers Municipaux*.

ABSTENTION : 1 + 1 P

Monsieur Marc KENNEL, *Conseiller Municipal (1 P)*

- **APPROUVE** le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage d'un mois en Mairie, d'une mention dans un journal diffusé dans le département, ainsi que de la publication au recueil des actes administratifs de la Ville mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- **DIT** que, conformément à l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenue à la disposition du public en Mairie de la Londe les Maures (service urbanisme), ainsi que dans les locaux de la Préfecture du Var à Toulon.

- **PRÉCISE** que la présente délibération sera exécutoire dès :

- sa réception en préfecture ou en sous-préfecture,
- l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Fait à La Londe Les Maures, les Jour, Mois et An que dessus,
Pour Extrait Conforme,

Le Maire,
Président de méditerranée Porte des Maures,

