

Département du Var			(Loi du 5 avril 1884, article 56)
Arrondissement de Toulon			COMMUNE DE LA CRAU
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
33	33	30	
DELIBERATION N°2016/121/1			SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2016
L'an deux mil seize et le vingt-huit novembre à 19 h 00 le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian SIMON. <u>PRESENTS :</u> Christian SIMON, Patricia ARNOULD, Jean-Pierre EMERIC, Anne-Marie METAL, Christian DAMPENON, Alain ROQUEBRUN, Marie-Claude GARCIA, Gérard LAUGIER, Elodie TESSORE, Christian LESCURE, Martine PROVENCE, Paul BRUNETTO, Dominique MANZANO, Catherine DURAND, Camille DISDIER, Marie-Ange BUTTIGIEG, Gérard DELPIANO, Hervé CILIA, Jean-Gérald SOLA, Stéphane POUGET, Coralie MICHEL, Julien DIAMANT, Aline RENCK-GUIGUE, Maguy FACHE, Bernard AUSSIBAL, Isabelle AZEMARD Paule MISTRE donne procuration à Jean-Pierre EMERIC, Josiane AUNON donne procuration à Paul BRUNETTO, Michèle DAZIANO donne procuration à Dominique MANZANO, René MILLOT donne procuration à Maguy FACHE <u>ABSENTS EXCUSES :</u> <u>ABSENTS :</u> Bianca FILIPPI, Delphine FOURMILLIER, André ARNOUX <u>SECRETAIRE :</u> Mme MICHEL			
NATURE :	Urbanisme Documents d'urbanisme		
OBJET :	MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME		
RECEPTION EN PREFECTURE : 29 NOV 2016 AFFICHAGE : 29/11/2016 PUBLICATION : 29 NOV. 2016 - 1 DEC. 2016 NOTIFICATION :  Pour copie conforme Le Maire, Pour le Maire, par délégation, Alain COLLAS Directeur Général des Services			

M. Le Maire informe ses collègues que la commune de La Crau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme récent, approuvé le 21 décembre 2012.

Depuis, la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 Mars 2014 s'est traduite par la suppression immédiate des superficies minimales et des COS et constitue une évolution législative justifiant d'apporter des modifications au document d'urbanisme.

C'est ainsi qu'une enquête publique a été ordonnée par arrêté municipal le 28/07/2016 concernant une modification (n°1) du plan local d'urbanisme. Le projet de modification a été soumis aux personnes publiques associées visées par le code de l'urbanisme. L'enquête s'est tenue en mairie de La Crau, du 26/09 au 28/10/2016 inclus.

La modification du PLU entend permettre à la commune, en sus de l'application stricte de suppression des contenus des articles 5 et 14, d'analyser les effets de la Loi ALUR sur son territoire et d'apporter les adaptations réglementaires nécessaires à la maîtrise de la capacité d'accueil d'un certain nombre de zones présentant des enjeux paysagers ou des enjeux en termes d'équipements et de circulation.

En effet, la majoration des droits à bâtir permise par la loi ALUR doit être accompagnée. Elle doit être adaptée à la typologie de chacun des secteurs et s'effectuer dans des conditions de développement pérenne, notamment en termes d'intégration urbaine et paysagère.

Les possibilités réglementaires offertes pour maîtriser cette densification s'avèrent néanmoins réduites. En effet, les règles de reculs par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) ne peuvent être accrues, du fait de la diversité de taille et de forme des parcelles. De plus, les règles de hauteurs (article 10) qui ont été fixées au regard des typologies urbaines existantes ou futures, dans un souci d'intégration paysagère, ne peuvent être complètement remises en cause.

La maîtrise de l'artificialisation nécessite, dans les zones concernées par la suppression du COS, la mise en œuvre d'un coefficient d'emprise au sol (CES) (article 9) et d'un coefficient d'espaces verts (CEV) adaptés (article 13).

Afin de pouvoir réglementer ces coefficients, une étude déterminant les emprises au sol existantes a été réalisée. Elle permet d'une part la mise en évidence des secteurs à potentiel et d'autre part la définition d'une réglementation adéquate à la politique communale de consommation de l'espace.

Evolution des réglementations des CES/CEV

Zones	Au PLU en vigueur		Proposés	
	CES	CEV	CES	CEV
UB	-	30	25 %	30 %
UBa	-	30	25%	30%
UBb	-	30	15% pour commerce 35 %	30%
UBm	-	-	25 %	-
UC	-	30	30%	30%

UCe	-	-	30 % habitat 50% commerces	30% sauf commerces
UCg	-	-	45 %	-
UDa	-	80	8%	80%
UD	-	80	12%	80%
UL1	-	-	10%	50%
UL2	-	-	20%	50%
UM	-	-	10%	-
UZ	60 %	-	60%	
Uza	60 %	-	60%	
Uzf	60 %	-	70%	
Uze	70 %	-	60%	
1AUa	70 %	-	70%	
1AUe	60 %	-	60%	
1AUh	-	30	30%	30%
1AUh	-	30	50%	30%

Le règlement (ci-joint) a été modifié pour tenir compte de ces dispositions.

Outre ces éléments, la présente modification a également pour objet de :

- Prendre en compte le jugement du tribunal administratif du 14/01/2016 qui conduit à l'annulation partielle de certaines dispositions du PLU approuvé (secteurs Nt-1 et Nt-3) ;
- Actualiser le règlement des zones A au regard du projet de pôle horticole soutenu par la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée et la Chambre d'Agriculture.

Ce projet de pôle horticole sur La Crau est issu d'une demande forte de la filière, qui souhaite se mobiliser sur le bassin hyérois tout entier pour conforter les espaces de production existants ou potentiels et accompagner le développement et la création d'entreprises horticoles.

- Actualiser le règlement des zones A et N au regard des dispositions réglementaires introduites par la LAAAF (Loi d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et les forêts). Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Corriger certains éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble, eu égard au retour d'application des règles d'urbanisme depuis plus de trois ans: certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées ;

L'ensemble des modifications apportées figurent dans la notice (ci-jointe) du dossier de modification.

Le Préfet, la Chambre d'Agriculture et la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont émis des avis favorables à ce projet de modifications assortis des recommandations suivantes :

- Redéfinir les emprises au sol fixées en zone UB, celles proposées étant trop restrictives, en particulier pour une zone urbaine devant faire l'objet d'un renouvellement urbain ;
- Corriger l'erreur matérielle relative au mauvais nom du secteur : "Nt2" au lieu de "Nt3" ;
- Imposer la création de haies par le pétitionnaire dans les zones agricoles en cas de dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme pour une extension ou une annexe ;
- Préciser l'unité de mesure des constructions existantes pour les calculs des possibilités d'extension des habitations en zones agricoles.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (DDSP), la commune de la Farlède, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et le Service d'Infrastructure de la défense (SID) ont émis des avis favorables ou n'ont pas opposé de remarques.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas émis d'avis.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et émis un avis favorable le 14/11/2016, assortis des recommandations suivantes :

- prendre en compte les remarques sur les fautes de rédaction ou de numérotation qui figurent dans le document présenté à l'enquête.
- mettre en place un glossaire annexe du règlement.

Pour prendre en compte les remarques du Préfet, de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF et du commissaire enquêteur, il est nécessaire de procéder aux modifications mineures suivantes du projet ne remettant pas en cause l'économie générale de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique :

- les remarques sur la rédaction et la numérotation ont été corrigées ;
- l'erreur matérielle relative à la nomination du secteur Nt3 a été corrigée ;
- l'article A2 relatif au règlement de la zone agricole a été complété afin que :
 - o des haies ou des dispositifs similaires soient réalisés lors de la réalisation d'annexes ou d'extensions afin de mieux intégrer et protéger les habitations au sein des espaces agricoles ;
 - o l'unité de mesure des constructions existantes soit précisée (la notion d'emprise au sol est rajoutée)

En revanche, la recommandation relative à la majoration du coefficient d'emprise au sol dans la zone UB et ses sous-secteurs ne tient pas compte de l'exemple récent du programme des Maunières, qui avec une emprise au sol bâtie réelle de 0,26, a permis de réaliser sur 4,2 ha 430 logements, soit une densité de plus de 100 logements/ha. A ce titre, les règles d'emprises au sol, associées aux hauteurs, permettent parfaitement de faciliter un renouvellement urbain.

Par ailleurs, le règlement du PLU dispose déjà d'un glossaire, un lexique national est en cours de préparation, et à ce titre il n'est pas nécessaire dans l'immédiat de modifier l'existant.

Il est proposé d'approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme, selon documents ci-joints.

Le Conseil municipal, ouï l'exposé qui précède ;

Après en avoir délibéré ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2 et suivants, L. 153-36 et suivants, L174-4,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21/12/2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu :

- l'ordonnance n° E1600043/83 en date 8/07/2016 du Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Jean COZETTE en qualité de Commissaire enquêteur titulaire, chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
- l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique en date du 28/07/2016,
- l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme organisée du 26/09/2016 au 28/10/2016,
- le rapport du Commissaire enquêteur et ses conclusions en date du 14/11/2016; l'avis favorable émis par celui-ci,
- les avis émis par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) PACA, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) PACA, la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var (DDSI), la commune de la Farlède, le Service Infrastructure de la Défense (SID) rattaché au Ministère de la Défense, la Chambre d'Agriculture du Var, le Préfet du Var, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturel, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- l'absence d'avis émis par les autres personnes publiques associées,

CONSIDÉRANT les évolutions majeures survenues en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire à la suite de l'entrée en vigueur des dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en date du 24 mars 2014 et les incidences notables de l'entrée en vigueur de la loi ALUR sur le territoire de La Crau, du fait de l'application à caractère immédiat de certaines dispositions.

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

- la prise en compte des dispositions introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, dans le Code de l'urbanisme ;
- la mise à jour de diverses dispositions réglementaires du PLU ;
- l'actualisation de certaines règles au regard du retour d'application du PLU depuis son approbation.

CONSIDÉRANT que le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable assortis des recommandations suivantes :

- prendre en compte les remarques sur les fautes de rédaction ou de numérotation qui figurent dans le document présenté à l'enquête.
- mettre en place un glossaire annexe du règlement.

CONSIDÉRANT que le Préfet, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture ont émis des avis favorables assortis des recommandations suivantes :

- Redéfinir les emprises au sol fixées en zone UB, celles proposées étant trop restrictives, en particulier pour une zone urbaine devant faire l'objet d'un renouvellement urbain ;
- Corriger l'erreur matérielle relative au mauvais nom du secteur : "Nt2" au lieu de "Nt3" ;
- Imposer la création de haies par le pétitionnaire dans les zones agricoles en cas de dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme pour une extension ou une annexe ;
- Préciser l'unité de mesure des constructions existantes pour les calculs des possibilités d'extension des habitations en zones agricoles.

CONSIDÉRANT que la DRAC, le CRPF, le DDSIS, la commune de la Farlède, l'INAO et le SID ont émis des avis favorables ou n'ont pas opposés de remarques ;

CONSIDÉRANT que pour prendre en compte les remarques du Préfet, de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF et du commissaire enquêteur, il est nécessaire de procéder aux modifications mineures suivantes du projet, ne remettant pas en cause l'économie générale de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique :

- les remarques sur la rédaction et la numérotation ont été corrigées ;
- l'erreur matérielle relative à la nomination du secteur Nt3 a été corrigée ;

- l'article A2 a été complété afin que :

- o des haies ou des dispositifs similaires soient réalisés lors de la réalisation d'annexes ou d'extensions afin de mieux intégrer et protéger les habitations au sein des espaces agricoles ;
- o l'unité de mesure des constructions existantes soit précisée (la notion d'emprise au sol est rajoutée)

CONSIDÉRANT en revanche que :

- la recommandation relative à la majoration du coefficient d'emprise au sol dans la zone UB et ses secteurs ne tient pas compte de l'exemple du récent programme des Maunières, qui avec une emprise au sol bâtie réelle de 0,26, a permis de réaliser sur 4,2 ha 430 logements, soit une densité de plus de 100 logements/ha, et qu'à ce titre, les règles d'emprises au sol, associées aux hauteurs, permettent parfaitement de faciliter un renouvellement urbain.
- le règlement du PLU dispose déjà d'un glossaire et qu'un lexique national est en cours de préparation, et, qu'à ce titre, il ne convient pas dans l'immédiat de modifier l'existant.

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme peut dans ces circonstances être présenté au Conseil Municipal pour approbation.

DECIDE :

- d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- de dire que conformément aux articles R. 153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.
- de rappeler que la délibération sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité ci-après : réception en Préfecture, affichage en mairie, publication au recueil des actes administratifs, mention dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an susdits, à l'unanimité des suffrages exprimés.

