

3 – APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération n°1 en date du 19 janvier 2016.

Depuis, le PLU a fait l'objet :

- d'une modification approuvée le 27 septembre 2016,
- d'une modification approuvée le 28 septembre 2017.

Monsieur le Maire rappelle qu'une nouvelle modification a été engagée avec pour objectifs :

- une redéfinition du corps de règle applicable sur le secteur de l'ancienne coopérative agricole fruitière, anciennement située au sein d'un tissu résidentiel, et qui est relocalisée dans le pôle agricole communal. La friche dégagée couvre une surface de 7120 m² qui a été récemment rachetée par l'EPF Paca. Y est programmée une opération de renouvellement urbain et de mixité sociale de l'habitat ;
- une redéfinition réglementaire permettant d'autoriser des dispositifs d'assainissement non collectif sur un quartier bien particulier (quartier de l'Enclos), du fait de sa morphologie urbaine et des difficultés à établir des servitudes de tréfonds pour le raccordement à l'assainissement collectif ;
- l'actualisation des dispositions réglementaires relatives aux annexes des constructions d'habitations existantes en zone agricole, le règlement ayant été rédigé antérieurement à la loi du 6 août 2015 ayant reformulé les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme ;
- une redéfinition réglementaire en matière d'évacuation des eaux pluviales en zones UA et UB ;
- une redéfinition des règles d'implantation par rapport aux voies en zones UC et UD.

Monsieur le Maire rappelle la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) effectuée 28 août 2018, et la décision du 15 octobre 2018 indiquant que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Monsieur le Maire rappelle les notifications du dossier à l'ensemble des Personnes Publiques Associées et Consultées, notifications effectuées préalablement à l'ouverture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire précise que dans le cadre de ces notifications, ont été adressés en retour à la commune les avis suivants :

- un avis favorable de la Chambre d'Agriculture du Var en date du 26 octobre 2018 ;
- un avis de Monsieur le Préfet du Var en date du 9 novembre 2018. La commune a répondu à cet avis en date du 6 décembre 2018 et une réponse a été rendue par Monsieur le Préfet du Var le 11 janvier 2019. Au terme de ces échanges, il a notamment été acté les modifications suivantes :
 - instauration d'une servitude de mixité sociale sur la zone UDru nouvellement créée (opération de renouvellement urbain ancienne coopérative des Pommes) imposant un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.
 - précisions réglementaires sur le régime des annexes en zones agricoles et naturelles (implantation, hauteur, emprise)
- un avis favorable avec réserve de Monsieur le Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume en date du 28 novembre 2018. Monsieur le Maire précise que la réserve de cet avis était relative à la définition d'un régime différencié de superficie d'annexes en zone agricole, régime différencié qui ne répond à aucun motif d'urbanisme.

Monsieur le Maire précise que le projet de modification a été présenté à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 31 octobre 2018. La CDPENAF a rendu en date du 14 novembre 2018 un avis favorable avec deux réserves (obligation d'implantation d'une haie entre les constructions et les parcelles cultivées en zones agricoles et naturelles ; actualisation de l'annexe précisant les critères de définition de l'exploitation agricole.

Monsieur le Maire rappelle l'arrêté du 17 octobre 2018 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU, enquête publique qui s'est tenue du 12 novembre 2018 au 14 décembre 2018 inclus et pour laquelle Monsieur PEIRANO avait été désigné commissaire-enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Toulon du 19 juillet 2018.

Monsieur le Maire précise qu'au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 7 janvier 2019. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur :

- font état de la régularité de l'enquête publique,
- donnent un avis favorable au projet de modification du PLU

Au terme de cette procédure, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver cette modification n°4 du plan local d'urbanisme, en précisant que le dossier proposé à cette approbation intègre les modifications suivantes :

- le règlement de la zone agricole A est complété par une disposition imposant l'implantation d'une haie entre les constructions et les parcelles cultivées (réserve CDPENAF)
- les annexes du règlement sont modifiées avec une actualisation des critères de définition de l'exploitation agricole (réserve CDPENAF)
- une servitude de mixité sociale de 30% est instaurée sur le périmètre de renouvellement urbain de l'ancienne coopérative des Pommes (observation Préfet)
- le règlement d'urbanisme est complété par des précisions réglementaires relatives aux annexes en zones agricoles et naturelles (observation Préfet)