



Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	34

**APPROBATION 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 15 mai 2017

L'An deux mille dix sept et le 15 mai à 18h00, 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.

PRESENTS:

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PREMOSELLI, SYLVIE FRANGIN, BRIGITTE DUBOIS, CHRISTINE NICCOLETTI, FRANCOIS GIBAUD, STEPHAN CERET, SOPHIE DUFOUR, DANIELLE ADOUX COPIN, GUY DEMARTINI, ALAIN VIGIER, FRANCOISE JOSSET, BRUNO SCRIVO, SYLVIANE NERVI-SITA, JEAN-YVES FORT, MARTINE ZERBONE, ERIC FERRIER, RICHARD TYLINSKI, FREDERIC MARCEL, SANDRINE MARY-BOUZEREAU, GREGORY LOEW, JENNIFER PAILLAUX, ANNE-MARIE COLOMBANI, JEAN-DANIEL SANTONI, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN MACKÉ

PROCURATIONS :

ALAIN HAINAUT à RICHARD STRAMBIO, FLORENCE LEROUX à CHRISTINE PREMOSELLI, GILBERT BOUZEREAU à SANDRINE MARY-BOUZEREAU, SYLVIE FAYE à ERIC FERRIER, MATHILDE KOUJI-DECOURT à ALAIN VIGIER, JEAN-JACQUES LION à MARIE-CHRISTINE GUIOL, OLIVIER AUDIBERT-TROIN à JEAN-DANIEL SANTONI, AUDREY GIUNCHIGLIA à ANNE-MARIE COLOMBANI

ABSENT(S) :

DAVID SONNEVILLE, MARC GUILLAUME, MARIE-PAULE DAHOT, VALERIA VECCHIO, MARIE-FRANCE PASSAVANT

Secrétaire de Séance : JENNIFER PAILLAUX

Publié le :

RAPPORTEUR : SYLVIE FRANCCIN

Après plusieurs décennies d'application d'un plan d'occupation des sols devenu obsolète, tant au niveau du projet urbain que du cadre réglementaire, et un court passage sous l'empire du règlement national d'urbanisme, le travail d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune arrive à son terme.

L'adoption de ce PLU, document réglementaire mais aussi véritable projet de ville, va guider l'évolution de la commune pour les 10 à 15 ans à venir.

Le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du PLU par délibération n° 2012-069 en date du 12 juillet 2012. Cette délibération précisait les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

La définition de ces objectifs s'inscrit dans une réflexion globale, stratégique et durable, à savoir :

- favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat et des activités économiques tout en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour tous les Dracénois ;
- maîtriser la circulation automobile (réseau viaire adapté, stationnement) et prendre en compte les modes de déplacements alternatifs (vélos, transports en commun, etc.) ;
- intégrer le devenir des secteurs stratégiques de Draguignan (centre-ville, liaison entre les sites des Collettes, Sainte-Barbe, Chabran, etc.) ;
- préserver la qualité du centre historique tant en termes patrimonial que d'habitat et d'attractivité commerciale ;
- préserver et mettre en valeur les richesses naturelles du territoire (sites, paysages) ;
- s'inscrire dans la réflexion supra-communale afin de promouvoir un développement territorial équilibré, notamment en tenant compte des prescriptions du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Dracénie en cours d'élaboration.

Depuis trois ans, l'élaboration du PLU a été rythmée par trois phases importantes :

- la phase du diagnostic territorial mettant en exergue les enjeux de notre commune ;
- la phase de construction du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), document de référence du projet urbain et environnemental ;
- la phase de traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu par la commune avec les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage.

Le projet d'aménagement et de développement durables a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 25 novembre 2015. Pour rappel, ce PADD s'articule autour de trois axes fondateurs du projet territorial de la commune :

- axe n° 1 – Draguignan, ville-centre de la Dracénie : conforter son positionnement et renouveler son attractivité ;
- axe n° 2 – Optimiser l'organisation du territoire et prévoir le fonctionnement de la ville de demain ;
- axe n° 3 – Promouvoir la qualité du cadre de vie, un des atouts majeurs de l'attractivité de Draguignan.

Le 20 septembre 2016, le Conseil Municipal a, d'une part, clos et tiré le bilan de la concertation et, d'autre part, arrêté le projet de PLU. Le projet de PLU présenté le 20 septembre était constitué :

- d'un rapport de présentation ;
- d'un PADD ;
- d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- d'un règlement : pièce écrite, zonage, emplacements réservés ;
- d'annexes.

La concertation, au bilan favorable, a pris la forme de trois réunions publiques et de nombreux supports de communication et d'information ont été mis place (expositions publiques, panneaux d'affichage, revue municipale, site Internet, etc.)

Le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes, à l'autorité environnementale et aux commissions spécifiques prévues par le Code de l'urbanisme, chacun rendant un avis dans les limites de ses compétences propres.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Centre régional de la propriété forestière, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et les communes limitrophes n'ont pas rendu d'avis.

La Communauté d'Agglomération Dracénoise, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var et l'Institut national des appellations d'origine ont rendu un avis favorable.

L'Etat et ses services, la Chambre d'Agriculture du Var, le Département du Var, le service territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Var et la Défense ont rendu un avis favorable avec des recommandations ou observations.

La direction générale de l'Aviation Civile, la direction départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var, l'Office national des forêts, l'Agence régionale de santé, les sociétés ENEDIS, R.T.E. et ORANGE, la Société du Canal de Provence, ont porté des éléments à la connaissance de la commune.

L'Autorité Environnementale (mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur) a rendu un avis favorable assorti de recommandations.

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable assorti de réserves.

La Communauté d'Agglomération Dracénoise a donné son accord à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable.

Dès leur réception, les avis des personnes publiques associées et des différents organismes consultés ont été analysés. La prise en compte de ces avis ainsi que la justification de cette prise en compte sont annexées à la présente délibération.

En synthèse, les modifications opérées suite à l'avis des personnes publiques associées et des différentes consultations effectuées concernent :

- Pour le rapport de présentation :
 - o mise à jour et clarification de certaines informations et noms d'organismes ;
 - o justification de la compatibilité du PLU avec certains documents supra-communaux (SDAGE, PGRI) ;
 - o complément à apporter sur l'atteinte des objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU ;
 - o renforcement des justifications sur les bâtiments pouvant changer de destination en zones naturelle ou agricole.
- Pour le règlement :
 - o introduction d'une règle sur la majoration du volume constructible en secteur UBB afin de favoriser la production de logement social ;
 - o introduction d'une disposition permettant la préservation des restanques en zone UC ;
 - o réduction de la marge de recul de la RD 562 de 34 m à 10 m en UCa ;

- élaboration d'un schéma explicatif sur l'implantation des annexes en zones agricole et naturelle ;
 - précision sur l'implantation des piscines et des annexes en zones agricole et naturelle ;
 - description des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle ;
 - introduction d'une disposition en zones naturelle et agricole demandant la plantation d'une haie entre le bâti et les parcelles cultivées ;
 - mise en annexe de la définition de l'exploitation agricole ;
 - mise en annexe des principales dispositions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales.
- Pour le plan de zonage :
 - report du périmètre dans lequel est permise une majoration du volume constructible ;
 - reclassement en Nh du secteur 1AUCb de la Vaugine ;
 - passage en zone N des abords du Dolmen de la Pierre de la Fée, reclassement en Nh du domaine de Saint-Hermentaire ;
 - report du périmètre de la zone de danger liée aux canalisations de GRT gaz.
 - Pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - suppression de l'OAP relative au secteur 1AUCb de la Vaugine.
 - Pour les emplacements réservés
 - suppression de l'emplacement réservé pour bassin de rétention EP5.
 - Pour les annexes : mise à jour des servitudes d'utilité publique.

Les observations émises au titre de l'autorité environnementale ont été prises en compte dans le rapport de présentation de la manière suivante :

- compléments apportés à l'étude de densification ;
- meilleure identification des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU ;
- renforcement des justifications sur les extensions urbaines prévues, les besoins fonciers et l'impact de l'urbanisation sur certains espaces cultivés ;
- amélioration des justifications sur la prise en compte des trames verte et bleue par le PLU ;
- précisions apportées sur l'articulation entre l'urbanisation prévue et les modes de transports.

Par arrêté du 21 décembre 2016, Monsieur le Maire a soumis le projet de PLU à enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 16 janvier 2017 au 16 février 2017 inclus. A cette occasion, les habitants ont pu s'exprimer une nouvelle fois sur le projet de PLU.

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

Le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences au service Urbanisme en mairie. Au total, 111 observations (permanence, courriers, courriels, registre) ont été formulées. Certaines personnes sont venues à plusieurs ; d'autres sont venues plusieurs fois, et/ou ont envoyé un courrier par envoi postal, par Internet sur le site dédié mis en place pour l'enquête et/ou ont inscrit une requête sur le registre d'enquête.

Suite à l'enquête publique, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été transmis à la commune par le commissaire enquêteur et la commune y a répondu par un mémoire le 9 mars 2017.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et avis motivés le 16 mars 2017. Dans son rapport, le commissaire enquêteur a notamment relaté le déroulement de l'enquête, examiné les avis et observations recueillis et analysé les propositions et contre-propositions des habitants ainsi que la réponse de la commune.

Le commissaire enquêteur a également consigné ses conclusions motivées en précisant qu'elles sont favorables et émis plusieurs recommandations et conditions expresses.

Sans reprendre l'ensemble des observations retranscrites dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, les principales observations du public émises pendant l'enquête et les réponses apportées peuvent être synthétisées par grands thèmes :

- Sur les demandes de classement en zone constructible de parcelles classées en ND au POS et reclassées en N au PLU arrêté : le commissaire enquêteur indique que ces demandes sont sans objet dans la mesure où il n'y pas de changement de situation du POS au PLU.
- Sur les demandes de reclassement en zone constructible de parcelles classées en zone NB, U ou NA au POS et classées en zone naturelle ou agricole au PLU arrêté : les enjeux agricoles, paysagers, environnementaux et de limitation de l'étalement urbain justifient le maintien du classement en zone naturelle ou agricole. Deux erreurs matérielles sont corrigées conduisant au reclassement en zone U de deux parcelles sans qu'il ne soit nécessaire de procéder de nouveau à des consultations spécifiques (CDPENAF et EPCI du SCoT dans le cadre de la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence d'un SCoT approuvé).
- Sur les demandes de reclassement de zone naturelle vers la zone agricole : la zone naturelle autorise les activités agro-sylvo-pastorales ; aussi, à l'exception de la correction d'une erreur matérielle, ces demandes sont sans suite.
- Sur la délimitation d'un secteur UBb au quartier de la Garrigue (rond-point Henry Sénès), soulevant des observations sur la densification, les volumétries et l'imperméabilisation des sols permises par les règles du secteur UBb et une définition de la zone UB dans le rapport de présentation indiquant que la zone UB recouvre les espaces urbains denses de première périphérie autour du centre historique : dans le cadre de sa politique de développement urbain, la commune souhaite favoriser le confortement des quartiers existants et le comblement des dents creuses. Il s'agit de mobiliser et d'optimiser le foncier libre et équipé en milieu urbain et hors risque inondation. Le PLU encourage une densification modérée et adaptée du tissu urbain, la mixité sociale et urbaine. Il met en place les conditions du rééquilibrage de la ville en développant les quartiers ouest comme inscrit dans les orientations du PADD. Ainsi, le site de la Garrigue, classé en UBb au PLU, est identifié dans le rapport de présentation comme un secteur à enjeux.
La délimitation du secteur UBb de la Garrigue et ses règles ne sont pas modifiées.
La définition de la zone UB du rapport de présentation est partielle et est à corriger. En effet, les zones UB correspondent, d'une part, aux espaces urbains denses de première périphérie autour du centre historique et, d'autre part, aux secteurs de densification et de renouvellement urbain comme explicité en pages 615 et 616 du rapport de présentation tel qu'arrêté.
- Sur les demandes d'ajustement de zonage entre zones urbaines : outre la rectification d'erreurs matérielles diverses, il est procédé au reclassement en UZ (zone urbaine à

dominante activités) des parcelles BI 633 et 195 ainsi que des bâtiments techniques et aménagements compris entre ces parcelles et le chemin des Incapis.

- Sur la prise en compte de projets spécifiques :

- Le projet d'habitat participatif situé chemin des Selves, à l'arrière de la voie Pompidou, fait l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU (zone UP) et d'une orientation d'aménagement et de programmation. Le porteur de projet propose des modifications mineures permettant une meilleure organisation de la zone à aménager : éloignement par rapport aux constructions voisines, bâtiments organisés en « cloître » moins consommateurs d'espace. L'OAP et la limite de zone UP sont modifiées afin de tenir compte de cette demande.
- Les parcelles AW 600 et 360 situées au sud du rond-point de l'hôpital et bordant le boulevard Léon Gambetta sont classées en UCa au PLU et intégrées au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ouest du PLU. Le projet commercial développé sur ce site n'était pas abouti lors de l'arrêt du PLU. Il est finalisé maintenant mais nécessite un changement de zonage (passage en UBb) et la levée partielle du PAPAG. Cet ensemble foncier présente des enjeux de développement urbains similaires à ceux du secteur UBb de la Garrigue : développement des quartiers ouest de la ville, mobilisation et optimisation du foncier libre et équipé en milieu urbain et hors risque inondation. Ce site est aussi identifié dans le rapport de présentation comme un secteur à enjeux de développement urbain.
La commune est favorable à cette demande qui ne remet pas en cause le reste du PAPAG défini sur le quartier, dont l'objectif principal est de permettre un rééquilibrage de la ville vers l'ouest et un renforcement des quartiers déjà équipés et urbanisés. En effet, ce projet complète le projet urbain du secteur UBb de la Garrigue et amorce l'évolution des quartiers résidentiels ouest en véritables quartiers urbains avec un équipement commercial du quotidien en direction des ménages, équipement aujourd'hui absent.
- Le SDIS du Var demande la suppression de deux emplacements réservés, l'un pour bassin de rétention situé sur le stade Rostand et l'autre pour mixité sociale situé boulevard des Oliviers, afin de pouvoir y localiser le centre de secours principal actuellement en zone inondable. La commune accède à cette demande. En compensation de la suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale, deux nouveaux emplacements sont délimités avenue de Montferrat et boulevard de Comte Muraille.
- Sur la contestation de certains emplacements réservés, qu'ils soient pour voirie, mixité sociale ou bassin de rétention : la commune maintient ces emplacements réservés qui répondent à des besoins spécifiques en matière de production de logement social, de gestion des eaux pluviales et d'amélioration et de sécurisation des déplacements. Seul l'emplacement réservé pour modes doux (V13 – Impasse du vieux Refuge) sera modifié selon son tracé initial dans le POS.

Par ailleurs, une requête indique qu'un terrain situé en zone NBa au POS se trouve reclassé en zone A au PLU et demande un reclassement en secteur Ah à l'instar de la logique de reclassement des zones NB mise en place dans le PLU. Suite à cette requête, il a été procédé à une correction globale de zonage sur les parcelles dans une situation comparable. Cette correction globale d'une erreur matérielle permet d'assurer la cohérence du zonage et de respecter les choix effectués dans le PLU en matière de préservation des espaces naturels et agricoles.

En effet, le PLU procède à la distinction entre les zones agricoles « traditionnelles » ou zones naturelles identifiées respectivement en zone A et N et les anciennes zones d'habitat diffus NB

reclassées en zone agricole ou naturelle mais identifiées au sein d'un secteur spécifique Ah ou Nh. Le reclassement en zone agricole de secteurs auparavant ouverts à l'urbanisation de manière diffuse et qui se sont donc progressivement transformés en un espace de campagne habitée impose en effet d'adapter les dispositions réglementaires aux réalités du terrain tout en préservant l'activité agricole ou en respectant les enjeux environnementaux et paysagers. Sont aussi reclassées en Ah ou Nh certaines parcelles classées en U ou NA dans le POS et basculées en zone naturelle ou agricole dans le PLU pour des raisons de préservation des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers.

L'avis rendu par le commissaire enquêteur est favorable et est assorti de cinq recommandations et certaines conditions expresses.

Pour les recommandations du commissaire enquêteur, il s'agit de :

- compléter et préciser la définition de la zone UB page 612 du rapport de présentation sur la notion de première périphérie autour du centre historique ;
- modifier le tracé de l'ER V13 en le maintenant à l'identique de celui du POS, indiquer sa destination piétonne sur la liste des ER ;
- mentionner le ou les emplacements réservés proposés en remplacement de l'ER MS 8 ;
- rectifier les légendes des plans de zonage :
 - étoile pour bâtiments pouvant changer de destination : à déplacer ;
 - le canal du moulin est un patrimoine paysager et non une servitude de paysage ;
- étoffer la justification particulière du PAPAG sur le quartier de la Commanderie.

Pour les conditions expresses du commissaire enquêteur, il s'agit de :

- intégrer les parcelles suivantes dans les zones qui leurs sont riveraines :
 - parcelle AZ 70 en UCb ;
 - parcelles C 180 et 181 en A ;
 - parcelles « CROCE SPINELLI » classées en ND au POS à reclasser en A ;
 - parcelles situées de part et d'autre des avenues Montferrat et Manhès à reclasser en AH selon extrait du PLU inclus dans les présentes conclusions ;
 - BI 633 et 195 en zone UCa ou UZ selon accord avec les consorts propriétaires ;
 - parcelles AW 489 en UBb.
- étendre le zonage UBb de la Garrigue au projet commercial et adapter le PAPAG en conséquence ;
- étendre la servitude de préservation des rez-de-chaussée commerciaux à la rue des Marchands jusqu'à la place aux Herbes sur tous les documents afférents ;
- conserver le STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) UP et adapter son périmètre à la dernière version du projet en cours ;
- supprimer l'ER MS 8 ;
- préciser dans tous les documents concernés que l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux s'applique seulement aux logements dits familiaux ;
- instituer des règles de stationnement spécifiques pour les résidences seniors ;
- article 14 des dispositions générales du règlement: autoriser les défrichements en cas de travaux, d'aménagements ou d'installations d'intérêt général dans les marges de recul de la Nartuby ;
- article 9 de la zone N :
 - N9 et non NC9 : à rectifier ;
 - N9-3, second alinéa : supprimer les enrochements cyclopéens et leur végétalisation ;

- sur la liste des ER :
 - mettre à jour l'ER MS8 ;
 - rectifier l'adresse de l'ER MS 5 ;
 - ajouter les ER V38 et V39.
- Identifier le zonage du secteur « TRUC » sur les plans de zonage.

Les recommandations et conditions expresses du commissaire enquêteur ont été mises en œuvre dans le PLU.

Il s'agit d'adaptations mineures ou de corrections d'erreurs matérielles ne remettant pas en cause les orientations du PADD. Seule l'application de l'obligation de réalisation de logements sociaux aux seuls logements dits familiaux n'a pas été formalisée dans le PLU. En effet, le Code de l'urbanisme ne permet pas de distinguer les différentes catégories de logements.

Le dossier complet du PLU, les avis des personnes publiques associées et le rapport et conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis aux élus en format numérique sur CDROM et les exemplaires papiers sont restés consultables auprès de la Direction Générale des Services en mairie.

Au vu de ce qui précède,

VU le Code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 2012-069 du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2012 prescrivant l'élaboration du PLU et fixé les modalités de la concertation ;

VU la délibération n° 2015-159 du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2015 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

VU la délibération n° 2016-015 du Conseil Municipal en date du 16 mars 2016 décidant de l'application au PLU en cours d'élaboration des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 2016-101 du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation ;

VU la délibération n° 2016-102 du Conseil Municipal en date du 20 septembre arrêtant le projet de PLU ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU l'avis favorable avec réserves de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

VU l'accord de la Communauté d'Agglomération Dracénoise donné dans le cadre de la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable ;

VU l'arrêté municipal n° A-2015-1851 mettant à enquête publique le projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal ;

VU le rapport et les conclusions et avis du commissaire enquêteur ;

VU le dossier de PLU pour approbation mis à disposition des membres du Conseil Municipal ;

VU le dossier de PLU pour approbation ci-annexé ;

ENTENDU l'exposé précédent ;

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet de PLU arrêté 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 PADD, ni l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme,

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- approuver le projet de 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 ;
- 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 PLU approuvé est 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,

Par 28 voix Pour,

Par 6 Abstentions (Mesdames et Messieurs Jean-Jacques LION, Anne-Marie COLOMBANI, Jean-Daniel SANTONI, Olivier AUDIBERT-TROIN, Audrey GIUNCHIGLIA, Marie-Christine GUIOL),

A L'UNANIMITE

DECIDE d'adopter cette délibération.

Fait à Draguignan, le 15 mai 2017

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

 Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

**ANNEXE 1: SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DES CONSULTATIONS
SPÉCIFIQUES ET DE LEUR PRISE EN COMPTE PAR LA COMMUNE**

Personnes publiques associées ou organismes consultés	Date d'envoi	Accusé de réception	Délai de réponse	Date de réception de l'avis	Contenu de l'avis
Etat et ses services : STAP, Aviation civile, ONF, ARS, Enedis, RTE, SCP Orange pour les servitudes radioélectriques, unité territoriale Est de la DREAL	Porté en main propre	22/09/2016	3 mois	15/12/2016 remis en main propre	Favorable avec recommandations et observations Porté à connaissance et informations
DREAL PACA (MRAe – autorité environnementale)	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	3 mois	Envoi par mel du 19/12/2016	Favorable avec recommandations
Défense	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	3 mois	Courrier arrivé mairie 2/11/2016	Observations et demandes
Département	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	3 mois	Reçu le 23/12/2016	Favorable avec demandes
SDIS	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	3 mois	13/12/2016	Informations et demandes
CCI du Var	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	3 mois	23/12/2016	Avis favorable
CA83	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	3 mois 2 mois dans le cadre réduction des espaces agricoles	15/12/2016	Favorable avec réserve
CAD	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	3 mois	Recu par mel le 04/01/2017	Favorable
CAD (ouverture à l'urbanisation)	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	2 mois après CDPENAF qui s'est tenu le 30/11/2016	Recu par mel le 04/01/2017	Accord
CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)	RAR en date du 23/09/2016	26/09/2016	3 mois 2 mois pour ouverture à l'urbanisation	Passage en commission le 30/11/2016 Avis communiqué par mel le 9/12/2016 Courrier arrivé le 15/12/2016	Avis favorable avec réserves
INAO		04/10/2016	2 mois réduction des espaces agricoles	25/11/2016	Favorable

Personnes publiques associées ou Organisme consultés	Synthèse de l'avis	Prise en compte par la commune	Pièces du PLU modifiées					
			Rapport de présentation	OAP	Règlement	Zonage	Emplacements réservés	Annexes
Etat (DDTM83)	<p><u>Compatibilité avec les documents supra-communaux</u></p> <p>Compatibilité avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-20121 - « Concrétiser la mise en oeuvre de principe de non dégradation des milieux aquatiques » => Renforcer les dispositions réglementaires écrites ou graphiques relatives à la préservation de la TVB - « Eviter et compenser l'impact de nouvelles surfaces imperméabilisées » et « limiter le ruissellement à la source » => Prise en compte et application de la doctrine MISEN en l'absence d'un SDAEP approuvé.</p> <p>Compatibilité avec les orientations et objectifs du Plan de Gestion des Risques Inondations (2016-20121) - Compléter le règlement du PLU en intégrant la règle relative aux marges de recul des axes d'écoulement du PPRI - Incohérence entre la marge de recul de 4 m le long de la Nartuby et celle réglementée dans le PPRI.</p>	<p><u>SDAGE</u></p> <p>Les dispositions réglementaires mises en place dans le PLU sont suffisantes. Les justifications du rapport de présentation sont étoffées et compléter par des cartes démonstratives. La doctrine MISEN n'est pas un document à valeur réglementaire. C'est un document guide pour les communes n'ayant pas encore mis en place un SDAEP. La commune de Draguignan élabore son SDAEP. Une annexe au règlement du PLU indiquera les principales dispositions à respecter en matière d'assainissement pluvial.</p> <p><u>PGRI</u></p> <p>Le rapport de présentation est complété sur la compatibilité avec le PGRI et notamment sur la limitation des surfaces imperméabilisées et l'orientation du développement urbain hors zones inondables. Le PPRI est une SUP qui s'impose au PLU. Il n'est pas nécessaire d'inscrire dans les dispositions générales du règlement du PLU certaines règles du PPRI. Par ailleurs la formulation proposée par l'Etat ne reprend que partiellement l'article relatif aux marges de recul dans le PPRI en omettant certaines dispositions particulières. Cela conduirait à une application plus contraignante de cette règle dans le cadre du PLU. La marge de recul de 4 m instituée par le PLU le long des berges de la Nartuby l'est au titre de la préservation de la TVB. Cela est à expliciter.</p>						
	<p><u>Mixité sociale</u></p> <p>Insuffisance des outils mis en place afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux.</p> <p>Certains secteurs ou sites ne présentent pas d'obligation de mixité sociale (IAUCa de la Foux, IAUCb des Incapis, Le site de l'ancienne concession de SEAt, le bâtiment France Télécom).</p> <p>Une commune active dans la production de logements sociaux mais le PLU ne permet pas de démontrer l'atteinte de l'objectif du taux de 25% de LLS en 2025.</p>	<p>Une règle majorant de 33% la hauteur autorisée en cas de construction de logements locatifs sociaux est introduite pour le secteur UBc.</p> <p>Les secteurs IAUCa de la Foux et IAUCb (les Incapis) ne comportent pas d'obligation de production de LLS. Il s'agit de quartiers résidentiels où l'obligation de mixité sociale apparaît peu pertinente. Ces quartiers permettent de répondre au besoin d'habitat de certains ménages de classes moyennes à aisées à maintenir ou attirer sur la commune.</p>	X		X	X	X	

		Le site de l'ancienne concession SEAT fait l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale.						
		Le rapport de présentation est complété par la démonstration d'un PLU favorisant une production suffisante de logements locatifs sociaux.						
Etat (DDTM83)	Sur le bâti pouvant changer de destination en zone N et A : manque description des bâtiments et justifications à formuler	Des compléments sont apportés au règlement du PLU			X			
	<p><u>Sur la limitation de l'étalement urbain</u></p> <p>Une traduction en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future pas adaptée pour certains secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UCb sur les coteaux du Peyrard, partie au nord de l'ancienne voie ferrée : le rapport de présentation (p371) l'identifie comme un espace de transition entre l'espace urbanisé au sud et l'espace naturel du Peyrard au nord très peu équipée. Le risque incendie est présent et une partie est concernée par le risque mouvement de terrains ; - IAUCb La Vaugine : le rapport de présentation (p296) indique qu'il s'agit d'un secteur éloigné et déconnecté du centre-ville. Les voiries sont particulièrement étroites et les réseaux insuffisants. Une partie de ce secteur est protégée par une servitude de paysage pour préserver une trame verte. Le risque incendie est présent. Il convient de protéger cet espace en raison de la qualité du site, des milieux naturels environnants et de son intérêt au regard de la perception du paysage ; - UCb Hameau du Flayosquet : l'analyse des capacités de mutation des espaces bâtis du rapport de présentation (p452) indique que la majorité des parcelles de la zone UCb ne sont pas bâties et identifie comme enjeu majeur « contenir le développement de l'urbanisation ». Cette extension projetée du hameau sur des espaces agricoles ou naturelles va conduire à une densification du secteur, contraire aux objectifs du PADD notamment 2.3 « rationaliser l'urbanisation du Flayosquet » et inopportune compte tenu des éléments de diagnostic. Sur ces trois zones, cette extension de l'urbanisation induit, au regard du projet de règlement, la poursuite de la production de maisons individuelles déjà prépondérantes sur la commune et est en contradiction à la fois avec les objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbains 	<ul style="list-style-type: none"> - UCb (coteau du Peyrard - Vaugine) : ancienne zone NB du POS. Si le rapport de présentation fait état globalement d'un espace de transition entre la ville et les espaces naturels, il indique que la partie Sud de la zone présente une accessibilité et un équipement suffisant au Sud de cette zone NB (partie comprise entre l'ancienne voie ferrée et la route de grasse) qui permet un reclassement en zone urbaine. Par ailleurs, les parcelles non bâties visible sur le plan de zonage sont soit aujourd'hui bâties ou font l'objet d'une DP, d'un PC ou d'un PA en cours d'achèvement (8 lots). => maintien en UCb. - IAUCb la Vaugine : secteur à dominante naturelle (enjeu trame verte) et paysagère, peu équipé => Passage en Nh - UCb Hameau du Flayosquet : Seules les parcelles bâties ou potentiellement constructibles (accès et réseaux) de l'ancienne zone UC du POS sont reclassées en UCa et UCb. Les parcelles non bâties et présentant un enjeu agricole sont reclassées en A. => maintien en UCb. - UP (habitat participatif) : Ce projet innovant permet à un groupe d'habitants de mettre en place un projet de vie et d'habitat tenant compte des problématiques architecturales, environnementales et agricoles. Peu consommateur d'espaces, il intègre un mécanisme de compensation agricole des vignes consommées. Les modifications proposées permettent une meilleure organisation de la zone à aménager : éloignement par rapport aux constructions voisines, bâtiments organisés en « cloître » moins consommateurs d'espace => maintien en UP - UCa Domaine de Saint- 	X	X	X	X		


<p>Etat (DDTM83)</p>	<p>(SRU) et du PADD visant à réduire l'étalement urbain et à diversifier l'offre de logements. Un zonage N ou AU stricte serait de nature à mieux contrôler et stabiliser l'urbanisation existante.</p> <p>- UP « Habitat participatif » : un programme de logements à destination des seniors est envisagé dans le secteur de l'Hubac-Les Selves. Il nécessite la réalisation de 1800 m2 supplémentaire de surface bâtie qui vient en concurrence de l'activité agricole présente. Sa localisation n'est pas opportune et contraire aux objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles.</p> <p>- UCa Domaine Saint Hermentaire : le classement en zone urbaine de ce patrimoine historique et la suppression des EBC qui assurent le maintien d'un écran végétal au sud sont contraires aux objectifs de protection et de mise en valeur identifiés au PADD 3.1 «protéger et mettre en valeur le patrimoine végétal, architectural et urbain ancien et contemporain en complément des grandes démarches patrimoniales ». L'instauration d'un PAPAG est de nature à maîtriser l'urbanisation du secteur mais n'est opérant que pendant un délai de 5 ans. Si à l'issue de ce délai aucun projet d'aménagement n'est approuvé par la commune, le secteur sera soumis aux règles de constructibilité de la zone UCa incompatibles avec la préservation du site. Un zonage N ou AU strict serait plus cohérent.</p> <p>- UCa abords du Dolmen La Pierre de la Fée : ce classement est contraire aux objectifs de mise en valeur de ce patrimoine notamment en terme de visibilité depuis la route départementale. Un zonage N serait plus cohérent.</p>	<p>Hermentaire : Afin de garantir la préservation du domaine de Saint-Hermentaire et dans l'attente d'une étude de valorisation patrimoniale, le domaine est classé en secteur Nh.</p> <p>- UCa abords Dolmen de la Fée : covisibilité directe depuis le RD et depuis la Pierre de la Fée, constructibilité contrainte par le périmètre des abords des Monuments Historiques => passage en N.</p>						
<p>Etat (DDTM83)</p>	<p><u>Enjeux environnementaux</u></p> <p>L'état initial sur le volet forestier est insuffisant et mérite d'être complété notamment sur l'existence de la forêt communale soumise au régime forestier, l'analyse des composantes biologiques des secteurs forestiers (surface, qualité...), l'identification des différents outils de gestion mis en place (aménagement forêt communale, Plan Simple de Gestion pour les forêts privées ; plan de massif porté par la Communauté d'Agglomération Dracénoise). La description du secteur de la Vaugine (rapport de présentation p296) omet</p>	<p>Le rapport de présentation est complété selon les informations disponibles.</p>	<p>X</p>					

	<p>de préciser la présence du terrain militaire et celui des Selves Adrets (p360) la maison</p> <p>Le plan départemental des déchets du BTP et des déchets inertes n'est pas évoqué. Les besoins à venir liés à l'accueil de nouvelles populations ne sont pas étudiés et l'incidence de la gestion des déchets ne débouche sur aucune mesure.</p> <p>La thématique des énergies renouvelables est abordée à plusieurs reprises, notamment à l'orientation 3.4 «Inciter ci l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments » du PA DD, mais les actions proposées ne sont pas à la hauteur des enjeux. Par exemple, il pourrait être préconisé dans les zones d'activités, dès la construction, des hangars et des entrepôts avec des installations de panneaux photovoltaïques sur toiture, la mise en avant des éco-quartiers. La recherche en économie d'énergie plutôt qu'en consommation pourrait apparaître de façon plus affirmée.</p> <p>Les pollutions lumineuses évoquées dans le rapport de présentation (p211) dues aux enseignes publicitaires font l'objet d'une réglementation (dernière version 15/02/2012 mise à jour 30/01/2013) qui pourrait être rappelée.</p>							
<p>Etat (DDTM83)</p>	<p><u>Flux et mobilité</u></p> <p>Complément à apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abandon du projet TCSP Draguignan-les Arcs - Projet LN PACA - PRQA remplacé par le SRCAE - Schéma départemental de développement commercial et schéma départemental des déplacements sont obsolètes - Evolution des PCET vers les PCAET - Prise en compte de la mobilité dans les OAP 	<p>Le rapport de présentation et les OAP sont complétés sur ces thématiques</p>	<p>X</p>	<p>X</p>				
	<p><u>Risques et nuisances</u></p> <p>Il convient de compléter le dossier par l'étude et le zonage relatifs au risque « mouvement de terrain » avec les prescriptions en découlant.</p> <p>Feux de forêt : Retranscription dans le PLU de certaines dispositions (cf.avis du SDIS) notamment pour une meilleure prise en compte des interfaces entre les zones urbanisées et les zones naturelles. Mettre en annexe du PLU l'AP du 30 août 2012 portant dispense préalable de</p>	<p>Un PPrtm de terrain a été prescrit le 07/01/1997 mais n'a pas été mis en œuvre. En l'absence de document opposable au tiers, la commune face à un risque avéré fera application du R.111-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour le risque incendie de forêt : le PLU, en déterminant son zonage, et en maîtrisant l'habitat diffus, limite l'exposition des biens et de personnes au risque incendie. Par ailleurs, les réglementations existantes et leur combinaison (réglementation sur le</p>						

	<p>coupes d'arbres en EBC.</p> <p>Prise en compte de la révision du classement sonore des voies bruyantes sur l'ensemble des infrastructures de transports terrestres.</p>	<p>débroussaillage, code de l'urbanisme notamment articles R.111-2, R.111-3 et R.111-5) sont suffisantes pour assurer la prise en compte du risque incendie dans les autorisations d'urbanisme.</p> <p>Aussi, la commune préfère attendre les résultats d'un PPRIF avant de régler aussi précisément, sachant que les propositions faites en annexe de l'avis de l'Etat ne semblent pas toutes légales et appropriées dans un PLU (on ne réglemente pas les matériaux par exemple...).</p> <p>Mise à jour du classement sonore sur les voies bruyantes.</p>	X					
Etat (DDTM83)	<p><u>OAP</u></p> <p>La Foux : les principes « <i>préserver le patrimoine hydrographique « petit canal de la Foux »</i> » ; « <i>développer des cheminements doux</i> » ... ne sont suivies d'aucune action concrète ou de disposition réglementaire.</p> <p>Une incohérence apparaît entre l'emplacement réservé (EP21) relatif à l'aménagement d'une rétention pluviale identifié sur le plan de zonage et l'espace de restauration envisagé sur le schéma de l'OAP.</p>	<p>Les OAP sont opposable sau tiers en terme de compatibilité. C'est-à-dire qu'une opération est compatible avec une OAP dans la mesure où elle ne va pas à l'encontre d'un de ses principes ou orientations. Il n'est pas nécessaire de « doubler » ces OAP par des mesures réglementaires là où le choix de la commune est d'orienter et de créer une cohérence plutôt que d'imposer des règles.</p> <p>Pour l'espace de restauration indiqué sur l'OAP, il s'agit d'un principe d'implantation qui admet des variantes (principe de compatibilité). Par ailleurs, le juge administratif considère qu'une fois l'équipement réalisé, il est possible de délivrer un permis de construire (portant sur un autre objet), sur le terrain frappé de l'emplacement réservé et ce, même si celui-ci n'a pas été "administrativement" supprimé.</p>	X					
	<p><u>Divers</u></p> <p>- De nombreuses servitudes d'utilité publiques sont à reprendre conformément aux observations des concessionnaires jointes à la présente et les bandes de danger relatives à celle de la canalisation de gaz à reprendre sur les plans de zonage (cf. R. 151-34 du CU).</p> <p>- Le rapport de présentation devra mettre à jour les noms des administrations et des organismes équipements et services cités (p152) : DDE, DDAF, Conseil général....</p> <p>- Un schéma explicatif permettrait d'améliorer la compréhension des prescriptions relatives à l'implantation des annexes en zones naturelles et agricoles.</p>	<p>La bande de danger relative à la canalisation de gaz est reportée à titre indicatif sur le plan de zonage. Les SUP seront remises à jour en fonction des informations disponibles.</p> <p>La collecte et la conservation des servitudes d'utilité publique sont les missions régaliennes de l'Etat. Il doit également les porter à la connaissance des collectivités territoriales afin que celles-ci les annexent à leur document d'urbanisme.</p> <p>La remise à jour de la liste des SUP est simple contrairement à leur réactualisation cartographique qui est de la compétence de l'Etat (PAC de l'Etat). Ainsi le plan des SUP sera le plan rendu disponible et public par</p>	X		X			X

		<p>l'Etat et sera complété par les documents fournis par les concessionnaires des SUP.</p> <p>Un schéma explicatif sur les prescriptions relatives à l'implantation des annexes en zones naturelles et agricoles est produit.</p>						
STAP du Var	<p>Servitudes au titre du site classé et des monuments historiques : corrections et mises à jour.</p> <p>Prise en compte des servitudes monuments historiques et sites dans le document d'urbanisme : rappel des objectifs et mesures pour les réaliser.</p> <p>Domaine et chapelle de Saint-Hermentaire : demande de classement en zone N selon le plan contenu dans l'avis du STAP. Maintenir l'EBC au Sud du domaine.</p> <p>Dolmen de la Pierre de la Fée : classement en N de ses abords immédiats selon plan indiqué dans l'avis du STAP</p> <p>Aspects extérieurs des constructions en zone UA (article UA9) : réglementer isolation thermique par l'extérieur, les installations en façades et en toiture, interdire certains matériaux, etc.</p> <p>Aspects extérieurs des constructions en zone UBc, UCa, UCb (article 9) : limiter les mouvements de terre, respecter la topographie du terrain, conservation et restitution à l'identique des restanques, réglementation des portails et des clôtures, réglementation des installations en façades, etc.</p>	<p>Corrections et mises à jour.</p> <p>Ces servitudes sont annexées au PLU au titre des SUP et n'ont pas à trouver une traduction dans les pièces réglementaires du PLU.</p> <p>Reclassement en N du domaine et inscription des boisements au Sud du domaine en servitude de paysage.</p> <p>Classement en N des abords immédiats de la Pierre de la Fée.</p> <p>Une AVAP est en cours d'élaboration. Son règlement apportera les préconisations souhaitées par le STAP et pourra aussi réglementer les matériaux contrairement au PLU.</p> <p>Le règlement du PLU comporte la plupart de ces prescriptions. Ces prescriptions seront développées dans l'AVAP pour les secteurs paysagés. Pour les restanques, une disposition spécifique est ajoutée dans les secteurs UCa et UCb.</p>			X	X		X
Aviation civile	Rappel de la servitude T7 : Servitudes aéronautiques a l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières	La liste des SUP est mise à jour						X
ONF	Citer le schéma régional d'aménagement « zone méditerranéenne de basse altitude » dans l'articulation avec les autres documents.	Mise à jour du rapport de présentation sur ce point.	X					
ARS	Rappel sur les servitudes attachées à la protection des eaux potables (art. L1321-2 du Code de la Santé Publique) qui doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme (plan et liste des servitudes, règlement). Les servitudes liées à l'instauration des	La liste et le plan des SUP sont à jour.						

	<p>périmètres de protection des captages suivants doivent être annexés au PLU.</p> <p>Les ouvrages suivants ont fait l'objet d'avis d'hydrogéologues agréés :</p> <p>Le forage de Saint-Anne en date du 05/09/1995,</p> <p>Le forage et la source du Dragon en mai 2013.</p> <p>Ces ressources doivent impérativement faire l'objet d'une finalisation de leurs procédures de régularisation, pour qu'elles disposent d'un arrêté préfectoral d'autorisation et de déclaration d'utilité publique pour leur exploitation et leur protection.</p> <p>Le PLU devra intégrer les futures prescriptions liées à ces DUP.</p>								
Enedis	<p>Rappel sur les conditions techniques de la distribution et l'implantation technique des réseaux et ouvrages de distribution publique d'énergie électrique.</p> <p>Demande de dérogation aux règles du PLU pour les installations techniques.</p>	<p>L'article 4 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux services d'intérêt général introduit des dérogations.</p>							
RTE	Mise à jour de la liste des SUP – servitude I4	Mise à jour effectuée						X	
SCP	Pas de couverture EBC des ouvrages hydrauliques et canalisations de la SCP.	Les EBC sont supprimés au PLU. Seule la partie sommitale de la colline de la Foux est couverte d'EBC.							
Orange pour les servitudes radioélectriques	Porté à connaissance sur les servitudes radioélectriques.	La liste des SUP annexées au PLU contient ces servitudes. Elle sont reportées sur la plan des SUP.							
unité territoriale Est de la DREAL	Porté à connaissance sur la canalisation de transport de gaz (GRT gaz) et les vides souterrains et carrières.	La bande de danger relative à la canalisation de gaz est reportée à titre indicatif sur le zonage. L'arrêté et les servitudes liées à la présence du gazoduc sont portés sur la liste des servitudes					X	X	
La Défense	<p>Supprimer l'ER pour bassin de rétention (EP5) sur les parcelles AD60 et AD63 appartenant à la Défense.</p> <p>Réduire la marge de recul de 35 m associée à la RD562.</p> <p>Modifier le zonage des parcelles précitées (UCa) afin de permettre un projet de logements avec une part de sociaux. Le courrier de la Défense indique qu'à cet « égard, un projet commun devrait être élaboré préalablement à la mise en place d'un règlement » autre. Une démarche partenariale pourrait être engagée entre la Défense, les</p>	<p>L'ER EP5 est supprimée.</p> <p>La réduction de la marge de recul ne concerne que la portion de voie comprise dans le secteur UCa. Cette réduction n'a pas d'impact puisque de nombreuses constructions sont déjà dans la marge de recul de 15 m et d'autres en deçà des 35 m requis pour les habitations. La demande de la MRAI permet d'harmoniser les marges de recul des RD dans les secteurs urbanisés. Ainsi, La RD 562, qui n'est pas une route à grande circulation, se voit affecté des marges de recul nettement supérieures à certaines RD considérées comme voies à grande</p>				X	X	X	X

	services de l'Etat, la commune. Le PLU pourrait être modifié suite à l'élaboration de ce projet partagé. Mettre à jour la liste des SUP.	circulation ou d'autres RD dans la même situation urbaine. Le zonage n'est pas modifié dans l'attente d'un projet finalisé et concerté avec la commune et la MRAI. La liste des SUP est mise à jour.						
Avis de la MRAe (DREAL PACA)	Recommandation 1 : mieux identifier et localiser les principaux secteurs susceptibles d'être notablement impactés par le PLU dans l'esprit de l'article R.151-3 du code l'urbanisme	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X					
	Recommandation 2 : préciser si les 47,3 ha correspondent à la totalité des extensions prévues par le PLU (habitat, activités, équipements), et préciser les besoins en foncier nécessaires à ces trois types d'occupation	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X					
	Recommandation 3 : fournir une carte globale de superposition de l'espace bâti communal servant de base à l'évaluation du potentiel de densification, avec le zonage du PLU	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X					
	Recommandation 4 : chiffrer le potentiel de densification (en nombre de logements) sur l'espace bâti	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X					
	Recommandation 5 : expliciter le calcul de la superficie de foncier nécessaire en extension urbaine pour répondre aux objectifs de construction de logements du PLU.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X					
	Recommandation 6 : Justifier et éventuellement réexaminer la faible densité envisagée sur les secteurs d'extension de l'habitat résidentiel du PLU	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X					
	Recommandation 7 : préciser la valeur agronomique des sols et les incidences du PLU sur les espaces agricoles concernés par les secteurs de projet du PLU	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X					
	Recommandation 8 : identifier et protéger les principaux éléments de la trame verte et bleue communale par des dispositions réglementaires appropriées	Les dispositions du PLU sont suffisantes pour préserver les principaux éléments de la trame verte et bleue. Le rapport de présentation est complété sur les justifications de bonne prise en compte de la préservation de la trame verte et bleue.	X					
	Recommandation 9 : prévoir la réalisation de pré-diagnostics écologiques sur l'ensemble des secteurs de projets du PLU susceptibles d'impact sur des zones écologiques sensibles, notamment celles concernées par la présence potentielle de la Tortue d'Hermann afin de déterminer le caractère constructible de ces zones au regard de la réglementation sur les espèces	Recommandation à moduler selon les projets. 	X					

	protégées.								
	Recommandation 10 : traduire les dispositions paysagères envisagées par le PLU par quelques schémas et coupes de principe, permettant d'apprécier le rapport d'échelle entre les principaux aménagements prévus par le PLU et les éléments remarquables de leur environnement paysager.	Ce n'est pas l'objet du PLU.							
Avis de la MRAe (DREAL PACA)	Recommandation 11 : préciser la compatibilité des possibilités de construction en zone A et N du PLU avec l'aptitude des sols concernés au regard de l'assainissement autonome	Comme suggéré par la MRAe, production d'une carte de superposition à une échelle appropriée entre le périmètre du réseau collectif d'assainissement et l'enveloppe constructible du PLU (actuelle et future) serait appréciable pour évaluer l'adéquation du projet de PLU avec le dispositif d'assainissement communal.	X						
	Recommandation 12 : préciser l'articulation entre l'extension de l'urbanisation prévue par le PLU et le développement du réseau de transports en commun et des modes de déplacement actifs, notamment pour ce qui concerne la zone UP.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X						
CDPENAF	La commission émet un <u>avis favorable</u> sur le projet tel que présenté, à l'unanimité des membres présents ou représentés, <u>sous réserves</u> : - de compléter le règlement des zones A et des zones N, en précisant que pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée - de compléter les dispositions du règlement du PLU en intégrant en annexe la définition de l'exploitation agricole figurant dans la « nouvelle suggestion de règlement de la zone agricole » de la Charte agricole du Var - de reclasser en zone A le secteur de l'Hubac-Les Selves d'une superficie de 1,9 ha répondant aux critères d'Appellation d'origine protégée (AOP) classé en zone UP au PLU pour la création d'une zone d'aménagement.	Le règlement de la zone A et N est complété en ce sens. Le règlement est complété en ce sens. Cf. avis de l'Etat : Projet innovant, peu consommateur d'espaces agricoles et intégrant une compensation agricole => maintien en UP				X			
CAD	Demande d'ouverture à l'urbanisation : Accord								
CAD	Avis favorable sur le PLU								
CD 83	Suppression de la servitude EL7	Suppression de la servitude EL7 de la liste des SUP							X
SDIS	Dispositions en mettre en œuvre dans le PLU au regard du risque feu de forêt : accès, voirie, densité des constructions, dispositions constructives, débroussaillage, etc.	Cf. avis de l'Etat Les ER voiries du PLU sont à minima à 4 m de largeur de plateforme.							

	Proscrire les voies inférieures à 4 m, hors chemins piétons.							
Chambre d'Agri. Du Var	Clarifier les chiffres et les comparaisons (RGA, SAU, superficie exploitée, etc.), évoquer les IGP.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X					
	Projet œnotouristique du domaine de Saint-Esprit : implanter les constructions le plus proche possible du siège d'exploitation, prendre des mesures de protection type zone tampon végétalisée en interface du bâti et des parcelles cultivées, rectifier le numéro de parcelle où sera effectivement implanter la future salle de réception	L'implantation des constructions utilisent la topographie du terrain et respecte le couvert végétalisé sans venir en concurrence des espaces cultivés ou à cultiver. Une préconisation sur la zone tampon végétalisée est inscrite dans le règlement de la zone A. Le numéro de parcelle est rectifié.		X	X			
	Règlement : - Reprendre la notion de « regroupements des constructions autour du siège d'exploitation ». - Supprimer le terme de « services publics » qui n'apparaît plus dans l'article L.151-11 du CU. - Zones tampons (haies) entre le bâti et les parcelles cultivées - Les annexes des constructions à destination d'habitation : définir une emprise au sol pour les piscines et leurs plages, harmoniser les emprises au sol autorisées en zone A et Ah, la zone d'implantation des piscines est à préciser	Cette disposition peut s'avérer difficile à mettre en œuvre en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité ou de parcelles exploitées non contiguës au siège d'exploitation sur lesquelles il est nécessaire d'implanter des bâtiments ou installations agricoles. Le terme « services publics » est supprimé. Des dispositions sur les haies tampons sont formulées. L'emprise au sol des piscines et de leurs plages n'est pas réglementée mais il est précisé qu'elles doivent être totalement implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction principale. Le PLU procède à la distinction entre les zones agricoles «traditionnelles» identifiées en zone A stricte et les anciennes zones d'habitat diffus NB reclassées en zone agricole mais identifiées au sein d'un secteur spécifique Ah. Le reclassement en zone agricole de secteurs auparavant ouverts à l'urbanisation de manière diffuse et qui se sont donc progressivement transformés en un espace de campagne habitée impose en effet d'adapter les dispositions réglementaires aux réalités du terrain tout en préservant l'activité agricole. Les emprises au sol des annexes sont donc réglementées différemment ne zone A et AH.			X			
	Zonage - Parcelles non bâties en Ah et Nh à reclasser en A et N	Le PLU procède à la distinction entre les zones agricoles ou naturelles identifiées en zone A ou N et les anciennes zones d'habitat diffus NB reclassées en zone agricole ou naturelle mais identifiées au sein d'un secteur spécifique Ah.						

Chambre d'Agri. Du Var		Le reclassement en zone agricole ou naturelle de secteurs auparavant ouverts à l'urbanisation de manière diffuse et qui se sont donc progressivement transformés en un espace de campagne habitée impose en effet d'adapter les dispositions réglementaires aux réalités du terrain tout en préservant l'activité agricole ou les espaces naturels. Opérer une distinction entre parcelles bâties et non bâties aurait conduit à un zonage Ah ou Nh en « peau de léopard » peu lisible. Par ailleurs, une parcelle non construite en zone NB du POS devient non constructible au PLU qu'elle soit classée en A, Ah, N ou Nh et reste disponible pour le développement de l'agriculture.						
	Sur le projet d'habitat participatif, zone UP qui vient en concurrence des espaces agricoles.	Cf. avis de l'Etat.						
	Sur le secteur UCa de la garrigue secteur venant en concurrence des espaces agricoles et pour lequel il est souhaité une limite claire entre zone urbaine et espace agricole au droit du canal d'irrigation secondaire.	Il s'agit d'un quartier urbain équipé, présentant du foncier encore libre et peu contraint par le PPRi. Ce quartier présente des enjeux de développement urbain pour un rééquilibrage de la ville vers l'ouest (orientation inscrite au PADD)						
	Emprise des emplacements réservés pour voirie à approcher au maximum des voies existantes.	Un des objectifs des ER est de pouvoir élargir les voies afin de les mettre en cohérence avec le trafic supporté et les nécessités d'accès des véhicules de secours. Néanmoins, en zone A et N, ces ER sont pour la plupart d'une largeur maximale de 4 m afin d'assurer à minima l'accès des véhicules de secours. Il y aura peu d'impacts sur les espaces agricoles.						
CCI du Var	Prendre des mesures réglementaires spécifiques au secteur touristique en particulier pour conforter l'offre d'hébergement hôtelier et garantir un accueil de qualité.	Le PLU ne définit pas de secteur touristique particulier et l'implantation d'hébergement hôtelier est possible dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mixtes.						
INAO	Avis favorable.							

