

VILLE DE LA LONDE LES MAURES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU
LUNDI 30 NOVEMBRE 2020 A 18H
EN SALLE DES FETES YANN PIAT, SOUS LA PRÉSIDENTE
De Monsieur François de CANSON, MAIRE.**

Date d'envoi de la convocation : le lundi 23 novembre 2020

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Monsieur François de CANSON, MAIRE – Madame Nicole SCHATZKINE, 1^o Adjointe –
Monsieur Gérard AUBERT, 2^o Adjoint – Madame Laurence MORGUE, 3^o Adjointe –
Monsieur Jean-Jacques DEPIROU, 4^o Adjoint – Madame Cécile AUGÉ, 5^o Adjointe –
Monsieur Serge PORTAL, 6^o Adjoint – Madame Catherine BASCHIERI, 7^o Adjointe –
Monsieur Jean-Marie MASSIMO, 8^o Adjoint – Madame Pascale ISNARD, 9^o adjointe –
Monsieur Bernard MARTINEZ – Madame Sandrine MARTINAT – Madame Stéphanie
LOMBARDO – Monsieur Jean-Louis ARCAMONE – Monsieur Claude DURAND –
Monsieur Prix PIERRAT, Conseillers Municipaux Délégués – Monsieur Ludovic CHALMETON
- Monsieur Éric DUSFOURD – Madame Marie-Noëlle GERBAUDO-LEONELLI - Monsieur
Salah BRAHIM-BOUNAB – Madame Marine POMAREDE - Madame Joan BOUWYN –
Monsieur David LE BRIS – Madame Sylvie MAZZONI – Monsieur Daniel GRARE –
Madame Valérie AUBRY – Monsieur Christian BONDROIT, Conseillers Municipaux.

POUVOIRS :

Madame Nathalie RUIZ, Conseillère Municipale à Monsieur François de CANSON, MAIRE.
Monsieur Johann LEGALLO, Conseiller Municipal à Monsieur Bernard MARTINEZ,
Conseiller Municipal Délégué.
Madame Laureen PIPARD, Conseillère Municipale à Madame Nicole SCHATZKINE, 1^o
Adjointe.
Madame Sandrine BOURDON, Conseillère Municipale à Monsieur Jean-Jacques DEPIROU,
4^o Adjoint.
Monsieur Christian FABRE, Conseiller Municipal à Monsieur Gérard AUBERT, 2^o Adjoint.
Madame Sylvie BRUNO, Conseillère Municipale à Monsieur Jean-Marie MASSIMO, 8^o
Adjoint.

Afférents au Conseil Municipal 33	En exercice 33	Qui ont pris part : 27 + 6 P
---	-------------------	---------------------------------

Madame Cécile AUGÉ, 5^o Adjointe, est désignée à l'unanimité à 33 voix pour (27 + 6 P),
comme secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N°142/2020

**OBJET : APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Monsieur Gérard AUBERT, 2^o Adjoint, expose le rapport suivant :

La Commune de la Londe les Maures dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 juin 2013 et ayant déjà fait l'objet notamment de trois modifications, et d'une révision allégée.

Afin de veiller au respect des objectifs de densification et de développement urbain prévu par le PADD, une modification n°4 a été engagée avec pour objectifs initiaux :

- d'adapter certaines règles de hauteurs ;
- d'adapter les règles d'intégration des antennes paraboliques et climatiseurs ;
- d'adapter des règles de stationnement ;
- de supprimer l'obligation de l'avis de l'architecte conseil dans la zone 2AUG.

En effet, compte tenu des logiques nouvelles de construction (terrains plus petits, division plus fréquentes...), la rédaction actuelle du règlement a permis la production de plus de 900 logements, et permet encore une importante densification, alors que le PADD du PLU n'en visait que 200 environ.

Face à ce constat, la procédure de modification n°4 du PLU vise notamment à mieux encadrer le potentiel de constructibilité, sans l'obérer.

A ce titre, le projet de modification a été transmis aux Personnes Publiques Associées par courrier daté du 03/04/2020.

Les personnes publiques associées ont émis les avis suivants :

- a) l'autorité environnementale n'a pas soumis à évaluation environnementale le projet de modification n°4 ;
- b) la commune de Hyères et de Bormes-les-Mimosas ont émis un avis favorable au projet de modification n°4 ;
- c) l'UDAP Var a émis un avis favorable au projet de modification n°4 ;
- d) la CDPENAF a précisé que le projet de modification n°4 ne nécessitait pas de saisine ;
- e) le Département a acté le projet de modification n°4 ;
- f) la DDTM (préfecture) a émis les remarques suivantes :
 - le projet est susceptible de remettre en cause les orientations définies par le PADD, notamment son orientation n°3 « *Développer l'attractivité urbaine en renforçant la fonction de centralité du village, en poursuivant l'équipement de sa façade littorale, et en localisant des réserves foncières pour l'urbanisation future à l'intérieur de la ville existante ou en périphérie immédiate avec celle-ci.* ». La procédure de modification ne serait donc pas adaptée.

Cette remarque a motivé l'émission d'un premier avis défavorable (le 07/07/2020) au regard de la non-adaptation de la procédure, reconsidéré dans un second avis (le 11/08/2020) pour donner suite à l'apport de précisions par la commune, détaillées ci-après.

- le projet va à l'encontre des principes de densification et de lutte contre l'étalement urbain. Il aurait été opportun de réaliser :
 - o un bilan des constructions réhabilitées et réalisées, en lien avec les capacités des réseaux ;
 - o définir l'impact de cette diminution sur le nombre de logements au regard de l'évolution démographique et des besoins ;
 - o d'effectuer un diagnostic de l'état des réseaux en fonction du zonage du PLU ;
 - o de définir la stratégie en termes d'urbanisation ;
- le projet ne donne pas d'information concernant la création d'aires de stationnement prévues dans le PADD. Le projet aura également un impact non négligeable sur l'imperméabilisation des sols. A ce titre, le projet ne précise pas le niveau d'avancement des études relatives au schéma d'assainissement collectif.

Une enquête publique a été organisée du 24/07/2020 (à partir de 8h30) au 27/08/2020 (jusqu'à 17h00). Monsieur Bertrand NICOLAS a été désigné par M. RIFFARD, Magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon, en qualité de Commissaire-Enquêteur. Le procès-verbal de synthèse a été remis par monsieur le commissaire enquêteur à la commune en date du 28/08/2020. Une réponse a été apportée par la commune en date du 07/09/2020 par délibération du conseil municipal n°111/2020. Le rapport d'enquête, l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis à la commune en date du 24/09/2020.

Dans ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de modification assorti de deux recommandations :

- les propriétaires situés dans le secteur UCb, le long du bord de mer au niveau du port, en zone faiblement inondable, souhaitent pour ce secteur une adaptation du calcul de la hauteur totale (HT) de leur construction, surélévation ou des futures constructions en raison de la diminution de hauteur disponible induite par le niveau de référence (lié à la cote de crue) à prendre en compte pour le niveau du premier plancher. Cette demande peut être recevable pour favoriser la prévention des risques d'inondation ou de submersion marine des nouvelles constructions ou des surélévations, sans les pénaliser sur la hauteur de construction.
- une partie du public a évoqué des difficultés liées à la gestion de l'implantation et du ramassage des poubelles. Une souplesse réglementaire pourrait être introduite pour l'implantation des locaux le long des voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives.

Pour tenir compte des remarques et recommandations énumérées, il y a lieu d'adapter le projet de modification n°4 de la manière suivante :

- les articles 6 et 7 du Titre II relatifs aux modalités d'implantation des constructions du règlement sont complétés en introduisant des dérogations à l'implantation pour les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers à condition :
 - o « que leur hauteur n'excède pas 2,30 m à l'égout du toit ;
 - o qu'ils soient directement accessibles à partir d'une voie ouverte à la circulation publique ;
 - o qu'ils fassent l'objet d'une intégration particulièrement soignée, compte-tenu de leur proximité de l'espace public. »

La notice explicative du dossier est complétée en conséquence.

- il est imposé que les places non-couvertes soient perméables, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- la notice explicative est complétée par :
 - o un rappel des capacités publiques de stationnement et de travaux engagés par la commune pour compléter cette offre depuis l'approbation du PLU ;
 - o une estimation de la constructibilité (densification / renouvellement) résiduelle à la suite de l'application des règles à l'issue de la modification n°4.

Cette estimation montre que la seule réduction des hauteurs dans le cadre de la modification n°4 permet de réduire de près de 60 % le potentiel de constructibilité par rapport au PLU en vigueur.

Il y a lieu également d'apporter les précisions suivantes :

- depuis l'approbation du PLU en 2009, les logements délivrés et construits sur la commune s'élèvent à 929 logements (dont 474 logements sur le programme du quartier de Châteauvert). En 2020, la commune a déjà délivré des autorisations d'urbanisme pour 107 logements et il est projeté, d'ici la fin d'année, la construction de 110 logements. Ce faisant, l'objectif de 200 logements fixé par le PADD est totalement dépassé. Le contrôle de la densification de la commune s'inscrit donc dans le cadre du respect des orientations du PADD. La réduction des hauteurs dans les zones UA, UB et UC permet de réduire la constructibilité, mais n'empêche pas néanmoins la poursuite de la densification ou du renouvellement, comme précisé préalablement.
- l'actualisation du schéma d'assainissement des eaux usées est en cours et devrait être finalisée en 2021. Ce schéma sera annexé au PLU en vigueur dès qu'il aura été approuvé. Il servira de support de travail pour la révision générale du PLU. Dans l'attente, la stratégie d'urbanisation de la commune demeure inchangée à celle prévue dans le cadre du PLU en vigueur (PADD). Le retour d'expérience / de terrain des services techniques de la commune doit, dans l'attente, continuer de guider l'action de la commune en termes de délivrance des autorisations d'urbanisme.
- le schéma d'assainissement des eaux pluviales a été lancé après l'approbation du PLU (un état des lieux a été réalisé en 2016). Toutefois, les crues de 2014 ayant nécessité de définir un projet d'aménagement ambitieux le long du Pansard et du Maravenne, celui-ci a été mis en pause le temps que ce projet soit défini. Il s'agissait d'une nécessité compte tenu des incidences importantes du projet sur l'écoulement des eaux, et donc des répercussions à prendre en compte dans le schéma. Son élaboration va désormais reprendre dans les mois à venir.
- Il ne convient pas dans l'immédiat de reconsidérer le calcul des hauteurs sur le territoire communal, y compris en particulier dans les quartiers du front de mer. En effet, la règle de la hauteur notamment sur les quartiers du front de mer (zone UCb) permettra l'édification d'un étage susceptible d'être utilisé comme zone refuge. De plus, une réflexion préalable doit être engagée dans le cadre de la révision générale pour apprécier l'intérêt d'une réadaptation de la règle de hauteur sans qu'il y ait un renforcement de l'urbanisation des espaces littoraux soumis à de nombreux risques :
 - o inondation : lors des crues du Pansard et du Maravenne en 2014, le front de mer a été complètement inondé, rendant difficile l'accès des services de secours à ces quartiers. Les études actuellement en cours doivent permettre que cet événement ne se reproduise plus. Toutefois, il conviendrait de limiter la constructibilité dans des secteurs soumis à risque, ou dont les accès sont difficiles.
 - o submersion marine, augmentation du niveau de la mer et recul du trait de côte, pour lesquels les données et les prescriptions réglementaires sont encore fragmentaires. Il s'agit de problématiques nationales pour lesquelles aucune solution vision en termes d'aménagement n'a encore été apportée. A défaut de savoir si des ouvrages de gestion pourront être généralisés dans les communes (cela semble peu probable), il conviendrait de limiter le développement de constructions nouvelles pour ne pas exposer davantage d'habitants (et de propriétaires) à des risques, dans les décennies à venir.

D'un point de vue architectural par ailleurs, cette mesure peut conduire à surélever les maisons par la création de vides sanitaires démesurément grands et faiblement esthétiques. Corrélée avec la hauteur de la submersion marine qui peut atteindre par endroit plus de 2 mètres, cela conduirait à dénaturer les qualités urbaines du quartier.

Au regard de ce qui précède, le projet de modification n°4 amendé peut donc être présenté aux membres du Conseil Municipal pour être approuvé afin de le rendre opposable au titre du droit des sols.

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.153-36 et suivants ;
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'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée en date du 06/09/2019 par délibération n°06-09-19/06/401 du Syndicat Mixte SCOT TPM ;
VU la délibération du conseil municipal n°58/2013 en date du 19/06/2013, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
VU la délibération du conseil municipal n°16/2015 en date du 07/04/2015, approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
VU la délibération du conseil municipal n°153/2015 en date du 27/11/2015, approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
VU la délibération du conseil municipal n°26/2018 en date du 22/02/2018, approuvant la révision allégée n°1 Plan Local d'Urbanisme ;
VU la délibération du conseil municipal n°136/2019 en date du 17/10/2019, approuvant la modification n°3 du PLU ;
VU les notifications par lettres RAR en date du 03/04/2020 à Monsieur le Préfet ainsi qu'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 en date du 28/05/2020 n° CU-2020-2578 de la Mission Régional d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la modification n°4 du PLU qui ne soumet pas le projet à évaluation environnementale ;
VU la décision n°E20000023/83 du 19/06/2020 de M. RIFFARD, Magistrat délégué aux enquêtes publiques par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, désignant Monsieur Bertrand NICOLAS en qualité de Commissaire-Enquêteur ;
VU l'arrêté n°23/2020 en date du 24/06/2020 prescrivant l'enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Londe-les-Maures ;
VU les avis émis par les personnes publiques associées ;
VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique du 24/07/2020 au 27/08/2020 ;
VU la délibération du conseil municipal n°111/2020 en date du 07 septembre 2020 relative à la réponse de l'autorité territoriale au PV de synthèse du commissaire enquêteur en date du 07/09/2020 ;
VU le rapport d'enquête, avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 24/09/2020;

CONSIDÉRANT les corrections apportées au projet de modification n°4 pour tenir compte des avis ci-avant présentés ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Londe-les-Maures 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 : 27 + 6 P

Monsieur François de CANSON, MAIRE (1P) – Madame Nicole SCHATZKINE, 1^o Adjointe (1P) – Monsieur Gérard AUBERT, 2^o Adjoint (1P) – Madame Laurence MORGUE, 3^o Adjointe – Monsieur Jean-Jacques DEPIROU, 4^o Adjoint (1P) – Madame Cécile AUGÉ, 5^o Adjointe – Monsieur Serge PORTAL, 6^o Adjoint – Madame Catherine BASCHIERI, 7^o Adjointe – Monsieur Jean-Marie MASSIMO, 8^o Adjoint (1P) – Madame Pascale ISNARD, 9^o adjointe – Monsieur Bernard MARTINEZ (1P) – Madame Sandrine MARTINAT – Madame Stéphanie LOMBARDO – Monsieur Jean-Louis ARCAMONE – Monsieur Claude DURAND – Monsieur Prix PIERRAT, Conseillers Municipaux Délégués – Monsieur Ludovic CHALMETON – Monsieur Éric DUSFOURD – Madame Marie-Noëlle GERBAUDO-LEONELLI – Monsieur Salah BRAHIM-BOUNAB – Madame Marine POMAREDE – Madame Joan BOUWYN – Monsieur David LE BRIS – Madame Sylvie MAZZONI – Monsieur Daniel GRARE – Madame Valérie AUBRY – Monsieur Christian BONDROIT, Conseillers Municipaux.

Article 1 :

APPROUVE la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Londe-les-Maures, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

Article 2 :

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, ainsi que de la publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Article 3:

AUTORISE Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement de celui-ci, Monsieur Gérard AUBERT, Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, à signer toutes les pièces relatives à ce dossier ;

Article 4:

DIT que la présente délibération sera exécutoire dès :

- sa réception en 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,
Conseiller Régional,



DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif près le tribunal administratif de TOULON – 5 rue Racine – CS 40510 – 83041 TOULON CEDEX 9 - dans les DEUX MOIS à partir de sa publicité.

Il peut aussi faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de la commune de La Londe-les-Maures Hôtel de ville – BP 62 – 83250 La Londe-les-Maures ou d'un recours hiérarchique auprès de M. le Préfet du Var dans les DEUX MOIS à partir de sa publicité. Cette démarche prolonge le délai de recours près le tribunal administratif qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux et/ou hiérarchique.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet : www.telerecours.fr