

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille sept, le 17 décembre

Le Conseil Municipal de la commune de la Croix Valmer dûment convoqué, s'est réuni en session extraordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Pierre BERENGUIER, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal le 10 décembre 2007

Etaient présents : P. BERENGUIER, A. ROUX, B. JOBERT, P. SIEGEL, A. DUMONT, T. DE ALMEIDA JANUARIO, M. LECCA BERGER, R. LEFEBVRE, P. RIGOTTI, JM. VIGNAT, M. YVON, S. BRISSAUD, E. VEROT

Absents excusés : F. CORDELET, A. GIOGINI, M. MARCELLINO, A. NOBILINI, L. PIOMBO, F. CAILLARD, S. SCHEERER, D. VEYLON.

Pouvoirs : G. DALMAS à P. BERENGUIER
R. CARANDANTE à A. ROUX

Secrétaire de séance : R. LEFEBVRE

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal le rapport suivant :

La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme touchant à son terme, il convient dès lors d'en décider son approbation.

Vu la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U), notamment en son article 4.

Vu la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat (U.H).

Vu le Décret d'application 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 123-10 et R 123-19.

Vu la délibération du 28 février 1989 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols.

Vu la délibération du 30 avril 1998 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols.

Vu la délibération du 31 janvier 2002 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Comité Syndicat en date du 12 juillet 2006 approuvant le SCoT des cantons de Grimaud et de St Tropez.

Nombre conseillers : 23

En exercice : 23

Présents : 13

Votants : 15

Objet :

***Approbation de la
révision du
Plan d'Occupation des
Sols***

***valant Plan Local
d'Urbanisme***

N°147/07

Vu le débat du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2005, sans vote, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de la Croix Valmer.

Vu la délibération du 10 mai 2007 arrêtant le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme.

Vu la saisine des personnes publiques associées ou consultées au cours des mois de mai et de juin 2007.

Vu l'avis des personnes publiques associées ou consultées sur le projet arrêté de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du 4 septembre 2007 et la note qui lui est jointe, prenant en compte l'avis de l'Etat sur le projet de révision arrêté du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme.

Vu la décision n° E0 7000 121/06 du 4 juillet 2007 du Président du Tribunal Administratif de Nice nommant le commissaire enquêteur.

Vu l'arrêté du Maire n° 68/2007 en date du 6 août 2007 soumettant à enquête publique le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme.

Vu la consultation de la Commission Départementale compétente en matière de nature, paysages et de sites, en date du 9 novembre 2007.

Vu les requêtes présentées lors de l'enquête publique.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Vu l'avis de Monsieur le Préfet du Var et considérant :

- qu'il n'y a pas lieu de procéder à une évaluation environnementale comme le démontre l'annexe jointe à la délibération du 4 septembre 2007;

- qu'il y a lieu de maintenir les dispositions de la zone UCc du projet de PLU applicables au quartier résidentiel du Vergeron au motif que le secteur concerné présente le caractère d'un espace équipé et urbanisé dans la continuité de l'urbanisation résidentielle des quartiers de la Bouillabaisse à l'Ouest et de Sylvabelle à l'Est. Dès lors un classement de ce quartier en zone naturelle "N", tel que le demande M. le Préfet du Var dans sa lettre du 14 août 2007, constituerait une erreur manifeste d'appréciation susceptible d'emporter annulation du plan; que cette analyse a été partagée par Mme le Sous Préfet de Draguignan lors de la visite des lieux en date du 14 novembre 2007;

- que l'ER n°41 destiné à une aire publique de stationnement doit, dans un souci de préservation paysagère du Vallon Valmer, être supprimé;

- que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la zone naturelle ordinaire N et non pas dans la zone Na se rapportant aux espaces remarquables; que dès lors le règlement n'a pas à être modifié sur ce point ;

- qu'il y a lieu de préciser à l'article 2 de la zone Na du règlement la nature des aménagements légers admissibles au regard de la spécificité des sites concernés;
- qu'il doit être précisé que l'emplacement réservé n° 46 situé au lieu dit La Douane ne saurait accueillir des aires de stationnement mais que ce type d'ouvrage ne peut être implantés que dans l'emprise des emplacements réservés n° 66 et 67 ;
- que la commune entend préserver la possibilité d'accueillir des logements locatifs pour actifs résidents, que dès lors il convient de maintenir l'emplacement n° 61 réservé à cet effet ;
- que la future voie de desserte n°22, tient compte des contraintes d'implantation du carrefour de desserte du futur quartier du Gourbenet, de la zone d'activités, et de la préservation des zones cultivées et boisées, que dès lors il convient d'en maintenir son tracé tel que porté au plan ;
- qu'il y a lieu de maintenir les possibilités d'accueil du développement futur de la commune offertes dans le quartier des Gassinières/Le Brost (zones II et III AU), que le rapport de présentation ainsi que le règlement doivent préciser que l'urbanisation future de ces quartiers ne pourra être réalisée qu'en la forme de hameaux;
- les possibilités de réalisation de l'assainissement autonome pour le hameau du Brost telles que figurant au dossier de zonage d'assainissement et l'existence du Service Public d'Assainissement Non Collectif, la commune maintient les dispositions applicables à la zone UBc ;
- que le règlement de la zone agricole A et Ab est à modifier en vue de ne rendre possible que les occupations et les utilisations du sol visées à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme et la création de secteurs classés N au lieu dit La Bastide Blanche ;
- le risque d'incendie, le rapport de présentation affirmera la volonté communale de mettre en œuvre les moyens de prévention contre le risque d'incendie en cohérence avec les orientations du SCoT;
- le quartier de La Ricarde ; il ne paraît pas souhaitable que ce quartier de bord de mer voit ses caractéristiques paysagères urbaines/arborées altérées par des dispositions réglementaires suscitant sa surdensification par le jeu des divisions foncières avec pour corollaire l'augmentation de la fréquentation de sites particulièrement sensibles comme le rivage ou la zone naturelle de la Douane;
- que la prise en compte de l'avis de M. le Préfet du Var et de l'annexe qui lui est jointe nécessite d'apporter diverses modifications aux différentes pièces du dossier de PLU ;

Vu l'avis de M. le Président du Conseil Général du Var et considérant :

- qu'il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé n° 4 au motif que l'ouvrage public dont il dépend a été récemment réalisé;
- que l'emplacement réservé n° 36 doit être affecté au seul bénéfice de la commune;
- qu'il y a lieu de préciser à l'article 3 du règlement des zones du PLU les conditions d'accès aux voies publiques et privées;

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture du Var ;

Considérant la nature de l'occupation des sols de la zone II AU du Brost et des précisions portées au paragraphe 7-2-3 du rapport de présentation;

Vu l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité ;

Considérant que la commune projette d'engager à brève échéance une démarche partenariale tendant à identifier, dans le cadre d'une révision du PLU , dont le principe est acté par la présente délibération, les espaces d'extension des cultures pour la plupart concernés à la fois par le classement en aire délimitée Appellation d'Origine Contrôlée et la servitude d'espace boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme);

Vu le rapport d'enquête et les conclusions de Madame le Commissaire Enquêteur et considérant :

- qu'il y a lieu de réduire la profondeur de l'emplacement réservé n°37 (lettre 32) ;
- qu'il y a lieu de maintenir les emplacements réservés n°22, 44, et 61 respectivement destinés à la création : d'une voie de désenclavement du quartier du Gourbenet, d'une aire publique de stationnement à l'entrée sud du centre ville, de logements pour les populations d'actifs résidents ;
- qu'il y a lieu de préciser les conditions de mesure des hauteurs des constructions dans la zone UAd ;
- qu'il y a lieu de délimiter avec cohérence la zone "N", quartier de la Galiasse en tenant compte du bâti existant, classement en zone UCc ou en zone "N" de tous les terrains avec construction;
- qu'il y a lieu, dans le quartier du bord de mer de la Ricarde, d'établir la limite de la zone Nc dans le prolongement cohérent de la limite du domaine public;
- qu'il y a lieu de rattacher l'îlot urbain « Le Village » (proche de l'Eglise de la Croix) à la zone UC au regard de la structure foncière et du bâti existant qui le composent;
- que le rapport de présentation doit être complété en vue de préciser les dispositions d'urbanisme touchant aux bâtiments identifiés « patrimoine culturel » en application de l'article L123-1-7 ;
- que la construction existante sur la parcelle B1064 (site classé des Trois Caps) ainsi que ses abords immédiats ne peuvent être qualifiés d'éléments du patrimoine culturel, qu'il y a lieu, dès lors, de supprimer la trame et la numérotation les concernant, mentionnées au document graphique n°2;
- les remarques d'ordre général dont il convient de tenir compte.

Monsieur le Maire expose et confirme qu'au regard des réserves émises par Madame le Commissaire Enquêteur, il y a lieu

- de maintenir les dispositions de la zone UCc du projet de PLU applicables au quartier résidentiel du Vergeron pour les mêmes motifs qu'exposés supra, savoir qu'un classement en zone N relèverait de l'erreur manifeste d'appréciation;
- de maintenir les dispositions de la zone Na concernant le site de Pardigon-La Douane ainsi que les emplacements réservés prévus au plan,
- de maintenir les zones UBc et IIAU du Brost, tout en précisant dans le rapport de présentation les conditions d'urbanisation fixées par l'article L146-4-I du code de l'urbanisme,
- d'acter dans la présente délibération le déplacement d'espaces boisés classés dans le cadre d'une révision (simplifiée) du PLU,
- de supprimer l'emplacement réservé n° 41 destinés à la réalisation d'une aire publique de stationnement au Vallon Valmer au motif de préservation paysagère de la coupure d'urbanisation,
- de supprimer l'emplacement réservé n° 53 destinés à la réalisation d'une voie dont l'utilité n'est pas avérée ;
- de supprimer la zone dite de «*plantations à réaliser*» grevant la parcelle AE28, au motif que l'intérêt d'une telle disposition n'est pas avéré ;
- d'adopter les projet de révision du Plan d'Occupation des Sols arrêté, valant Plan Local d'Urbanisme, considérant l'avis favorable en date du 2 Novembre 2007, émis par Madame le Commissaire Enquêteur ;

Vu la consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, paysages et de sites en date du 9 novembre 2007 ;

Le Conseil Municipal :

- **Considérant** l'article L146-6 dernier alinéa du code de l'urbanisme ;
- **Considérant** l'avis favorable au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme;
- **Considérant** la volonté communale de mettre en œuvre les moyens de prévention contre le risque d'incendie parmi lesquels les espaces agricoles occupent une place prépondérante. Cette démarche d'aménagement touchant aux espaces boisés du Plan Local d'Urbanisme joint à la présente délibération, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dès lors la procédure de révision (simplifiée) s'impose comme préalable indispensable à la mise en œuvre d'une telle démarche ;
- **Considérant** les avis émis sur ce point, notamment par la commission départementale compétente en matière de nature sites et paysages en date du 23 février 2007 et du 9 novembre 2007, par Monsieur le Préfet du Var en date du 14 août 2007, par Mme le Commissaire Enquêteur en date du 21 novembre 2007.
- **Considérant** qu'il y a lieu d'engager au plus tôt, lors d'une prochaine séance du Conseil Municipal, une réflexion partenariale tendant à identifier en zones naturelles les interfaces entre la forêt et les zones habitées ainsi que les nouvelles zones de culture;

- **Considérant** que le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme, est modifié en certains points, pour tenir compte : - de l'avis des personnes publiques associées ou consultées, des associations de protection consultées, - des requêtes ayant reçu un avis favorable du commissaire enquêteur, dès lors que les modifications qui en découlent ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du plan, ni aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;
- **Considérant** que le projet de révision arrêté du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, décide :

-d'approuver le projet de révision arrêté du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- d'engager, dans le cadre de la politique communale en matière de lutte contre le risque d'incendies, la réflexion tendant à identifier en zones naturelles les espaces naturels et agricoles à vocation d'interfaces entre la forêt et les zones habitées et rendre possible sa mise en œuvre dans le cadre d'une révision (simplifiée), cette procédure restant à prescrire lors d'une prochaine séance du Conseil Municipal, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception à la sous- Préfecture de Draguignan et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Certifiée conforme
Le Maire
Pierre BERENGUIER