

N° D'ORDRE : 2017-125

MAIRIE DE SAINT MANDRIER SUR MER **E X T R A I T**

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers

En exercice : 29

Présents : 27

Pouvoirs : 01

Excusés : 01

Absent: 01

Qui ont pris part

à la délibération : 27

Date de convocation : 21 novembre 2017.

SEANCE DU 27 NOVEMBRE 2017

Etaient présents : M. VINCENT Gilles, Maire - M. BALLESTER Alain - MME MONTAGNE Françoise - M. HOEHN Gérard - Mme ROURE Simone - M. MARIN Michel - MME GIOVANNELLI Marie-France - M. BLANC Romain (arrivé à 19H25) - Mme DEFAUX Catherine (arrivée à 18h55) - M. LHOMME Bernard - M. KUHLMANN Jean - M. BOUVIER Rémy - M. VENTRE Jean-Claude - MME DEMIERRE Colette - MME ROUSSEAU Brigitte - M. TOULOUSE Christian - MME ESPOSITO Annie - M. CHAMBELLAND Michel - MME BALS Fabienne (arrivée à 19H20) - MME PICHARD Laure - MME MATHIVET Séverine - M. GRAZIANI Frédéric - MME ARGENTO Katia - M. COIFFIER Bruno - MME LEVY Séveryn - M. CORNU François - M. POUMAROUX Jean.

Pouvoirs : M. BLANC ROMAIN à M. le Maire.

Excusés : MME LABROUSSE Sylvie

Absent : M. PAPINIO Raoul

Secrétaire de séance : MME ARGENTO Katia.

1- APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle à Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux que le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 a été annulé par décision de justice. Depuis, la commune est revenue au Plan d'Occupation des Sols, puis, depuis le 27 mars 2017, est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Monsieur le Maire explique que lors de l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme, la commune a cherché à répondre à quatre objectifs :

1°/ Conserver l'identité de la Commune.

2°/ Rendre possible un développement nécessaire.

3°/ Mettre le PLU en conformité avec les différentes décisions de justice qui ont été rendues sur la commune depuis 2003.

4°/ Se rapprocher de l'objectif de la loi DUFLOT de 25 % de logements sociaux en 2025, sans porter atteinte à l'équilibre de la commune.

Monsieur le Maire rappelle les grandes dates de la procédure, et son état d'avancement.

Sont rappelées les dates suivantes :

- La prescription par délibération du Conseil Municipal de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en date du 30 octobre 2015.
- Le débat en Conseil Municipal sur les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 4 avril 2016.
- L'Arrêt du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal en date du 12 décembre 2016 et son envoi aux Personnes Publiques Associées et Consultées.

Ces dernières ont eu un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier (entre le 23 décembre et le 23 mars environ) pour émettre un avis. Les avis recueillis, tous favorables, ont été les suivants :

- Monsieur le Préfet du Var et les services de l'Etat incluant l'avis de la Défense Nationale
- la Mission d'Autorité Environnementale.
- Monsieur le Président de Toulon Provence Méditerranée.
- Monsieur le Président du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée.
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture.
- Monsieur le Président de Chambre de Commerce et d'Industrie.
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers.

Enfin, l'association APE a émis un avis reçu le 24 mars 2017 en mairie.

Par arrêté municipal en date du 22 mars 2017, le dossier a ensuite été déposé en enquête publique entre le 10 avril et 19 mai 2017. Placée sous la conduite de Monsieur Cozette, désigné par le Tribunal Administratif de Toulon, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions avec 6 permanences du Commissaire Enquêteur, 69 remarques émises soit sur le registre soit en direct, 51 lettres et une vingtaine de mails.

Le rapport du commissaire enquêteur a été remis le 20 juin 2017, et est consultable en mairie depuis cette date.

Monsieur le Maire propose de revenir sur les principales évolutions du PLU survenues à la suite de l'Arrêt, en exposant dans le détail les évolutions apportées au dossier à partir des avis de l'Etat, de l'Autorité Environnementale et de Toulon Provence Méditerranée, et les réponses apportées aux conclusions du rapport du Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire évoque cependant en préalable deux informations importantes

:

l'avis favorable de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Var sur le PLU Arrêté.

- la décision de justice survenue depuis la clôture de l'enquête publique écartant les motifs du recours du Contrôle de Légalité de la Préfecture du Var sur la Modification n°7 du POS approuvé en 2015 et restaurant l'emplacement réservé pour la réalisation d'une piste cyclable entre Pin Rolland et le village par le bord de mer le long du massif du Lazaret. Monsieur le Maire explique qu'en conséquence de cette décision judiciaire, la Ville est fondée à reprendre cet emplacement réservé dans son document d'urbanisme, et donc restaurer cette réservation pour équipement de mobilité dans la version du PLU approuvé.

Concernant l'avis de l'Etat, Monsieur le Maire développe les principales évolutions suivantes

- Suite à ces remarques L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Cépet a été modifiée, ce qui a eu pour effet la diminution du nombre de logements.
- les zones dites jugées en tant qu'espaces naturels remarquables de la Coudoulière et du Calavas sont reclassées en zones protégées, notamment les parties résidentielles de la Coudoulière
- le rapport de présentation a été enrichi de l'ensemble des inventaires faune et flore disponibles et l'examen des sites susceptibles d'être touchés renforcé par le cabinet en charge de l'Evaluation Environnementale.
- la zone touristique de Vert Bois a fait l'objet d'une dédensification par le reclassement des plus grandes poches boisées en zone N.
- des photos démontrant l'absence d'impact dans le grand paysage des projets Port Pin Rolland et de Cepet ont été ajoutées au rapport de présentation. La forêt de mâts de Port Pin Rolland et la faible hauteur de 7 mètres des constructions sur le projet Cépet assurent une parfaite intégration par rapport au paysage existant.
- les inventaires du patrimoine maritime et de la Défense Nationale ont été mis à jour.
- la prise en compte des risques naturels a été améliorée :
 - * avec l'insertion du risque submersion marine réalisé dans le cadre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer du SCoT - et la démonstration d'absence d'aléa à l'échéance de l'année 2100 sur tous les périmètres de projet du PLU.
 - * avec la création d'une zone de sensibilité au risque incendie imposant des prescriptions supplémentaires pour construire dans le tampon de 100 mètres environnant les massifs boisés de la presqu'île.
- la majoration des espaces portuaires de Pin Rolland et de la vieille darse pour englober la totalité des bassins réalisés.
- la mise à jour des servitudes d'utilité publique pour le libre passage le long du littoral (servitude EL9) sous la responsabilité de l'Etat,
- l'évolution du projet Cepet à la demande de la Défense Nationale pour respecter les recommandations de l'architecte et du paysagiste conseil de l'Etat avec pour conséquence, comme évoqué en introduction, la majoration des reculs le long du tunnel du PEM, le reclassement en zone Npr des parties hautes du Saint Flavien, la limitation des volumes construits à 7 mètres de hauteur et, en définitive, la destination exclusive des fonctions résidentielles au personnel de la Défense Nationale, et notamment le logement public aidé.
- Les remarques des services de l'Etat ont conduit à procéder à plusieurs corrections techniques et mises à jour ponctuelles des documents, en particulier sur le règlement d'urbanisme et le rapport de présentation.

Concernant l'avis de l'Autorité Environnementale, Monsieur le Maire développe les évolutions du PLU pour la bonne prise en compte des 9 recommandations émises :

Recommandation n°1 - compléter la liste, la description et la cartographie des secteurs sensibles du territoire communal susceptibles d'être touchés par les aménagements prévus par le PLU. Le rapport de présentation a été complété en ce sens sur les zones suivantes :

- UTr, UTc, UTh, UTm, toutefois ces sites sont déjà fortement artificialisés au POS et l'incidence de ces classements est évalué comme faible à nul au regard de l'artificialisation des sols et du paysage.
- Les zones UEpp, UEpv correspondant aux zones portuaires déjà artificialisées.
- La zone UEsp correspondant à une zone de stationnement qui n'a pas vocation à changer de destination.
- Les zones UM correspondant aux emprises déjà urbanisées de la défense nationale.
- Les zones UGa, UGb, UGc, secteurs à vocation économique déjà artificialisés et bâtis.

Recommandation n°2 - expliciter le calcul du potentiel de densification, en précisant notamment l'enveloppe urbaine de référence, la densité du bâti appliquée sur les espaces résiduels identifiés et le nombre de logements constructibles sur l'enveloppe urbaine existante.

Les compléments ont été apportés dans la partie justifications des choix du PADD du rapport de présentation au sein du chapitre sur la consommation foncière (page 172-173).

Recommandation n°3 - préciser l'impact du classement en zone U des «aménagements maritimes gagnés sur la mer» :

Le rapport de présentation intègre déjà dans la partie concernant « les secteurs d'ouvertures à l'urbanisation », les extensions de l'urbanisation sur des espaces hors POS (aménagements maritimes). Ainsi les zones UEpv, UEpp correspondent aux emprises portuaires du Port Pin Rolland et du creux Saint-Georges ainsi que la zone UGc correspondant au site de réparation navale de Pin Rolland y sont présentées. L'incidence du PLU sur ces espaces est évaluée comme faible à nulle, ces derniers étant soit entièrement artificialisés, soit non urbanisables.

Recommandation 4 : fournir une carte permettant de localiser les espaces naturels remarquables de Saint-Mandrier-sur-Mer.

Une carte des espaces naturels remarquables ainsi que des données concernant la faune et la flore locale ont été intégrées au rapport de présentation dans la partie biodiversité

Recommandation 5 : préciser le statut de l'espace humide de l'arrière plage de Cavalas au vu des trois critères réglementaires caractérisant les zones humides.

L'inventaire des zones humides du Var réalisé en Décembre 2016 par le Conservatoire d'espaces naturels de PACA n'indique pas la présence d'une zone humide sur Saint-Mandrier. Néanmoins, une analyse plus précise de la flore locale a permis d'identifier une protection de site sensible avec la canne de Provence dans le bas du Cavalas que le PLU approuvé protège.

Recommandation 6 : évaluer les incidences potentielles du PLU sur la totalité des secteurs susceptibles d'être touchés.

Au regard de la méthodologie appliquée, les sites susceptibles d'être touchés correspondent aux secteurs de développement urbain pressentis, dont une partie bénéficie toujours d'un caractère naturel ou agricole (cf. réponse à la recommandation n°1). Les sites déjà artificialisés et bâtis ainsi que les sites non urbanisables présentent des incidences faibles à nulles et ne seront pas intégrés comme sites susceptibles d'être touchés. Néanmoins, les incidences des emplacements réservés ER17, ER18, ER19 et ER23 sont analysés au regard de leurs sensibilités potentielles (cf. recommandation 1).touchés par des aménagements (recommandation 1)

Recommandation 7 : préciser les impacts potentiels du PLU sur la trame bleue au niveau des zones urbaines (activités, équipements...) situées sur la côte nord du territoire communal. Les impacts potentiels du PLU sur la trame verte et bleue au niveau des zones urbaines et des secteurs de projet sont renseignés. Toutefois, les zones UM, UEpv, UEpp, UTm, UG étant déjà artificialisées, et le PLU ne prévoyant pas de projet supplémentaire sur ces espaces, le projet d'urbanisme n'apporte pas de pression environnementale supplémentaire.

Recommandation 8 : prévoir la réalisation de diagnostics écologiques sur les OAP susceptibles d'impacter 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 protégées. Le code de l'urbanisme n'impose pas d'inventaire faune flore dans le cadre du PLU, mais le rapport de présentation a été significativement complété par une analyse des données Silène, INPN et Faune-PACA ainsi qu'un rapport de la LPO sur l'avifaune. Ces éléments sont intégrés dans l'État initial de l'environnement ainsi que dans l'analyse des sites susceptibles d'être touchés (secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Recommandation 9 : préciser les modalités d'insertion paysagère du site de projet de Cépet/Saint-Flavien (1AUd) : Le PLU n'a pas vocation à indiquer de façon plus précise l'implantation des bâtiments. L'OAP expose uniquement la manière dont la commune souhaite aménager le secteur ainsi que les hauteurs maximums des bâtiments. L'insertion paysagère des bâtiments est prévue dans l'OAP via la création d'espaces verts et la préservation de franges boisées.

Concernant l'avis de Toulon Provence Méditerranée, Monsieur le Maire expose les points d'évolution suivants :

- le maintien de la servitude d'attente de projet sur la zone UGb située derrière le Parc d'Activités Marines pour permettre à la future Métropole de disposer d'un temps d'étude supplémentaire pour la reconversion des anciens bâtiments militaires.
- l'actualisation des données du Plan de Déplacement Urbain nouvellement révisé.
- le repositionnement de la protection du fort de la Caraque sur le bon bâtiment.

Conclusions du Commissaire Enquêteur et évolutions suite à l'avis du public

Le rapport du Commissaire Enquêteur remis le 20 juin 2017 est favorable sans formulation de réserves, avec toutefois 9 points.

En avant-propos, lors de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a été sensible au principal sujet d'inquiétudes des Mandréens ressenti lors de l'enquête publique, à savoir la capacité de la presqu'île et son niveau d'équipements face aux obligations de réalisation de logements imposées par l'Etat.

Monsieur le Maire rappelle le très bon niveau d'équipements de la ville en matière d'assainissement (99,4% des ménages raccordés, traitement par la station d'épuration Amphitria d'une capacité de 500 000 équivalents habitants...), d'adduction d'eau potable (ressource, stockage et distribution..), de puissance électrique, de couverture haut débit Internet... Saint Mandrier sur Mer est une ville qui s'est développée à partir d'un urbanisme structuré, compact et équipé; à contrario de l'urbanisation diffuse (anciennes zones NB) pratiquée par beaucoup de Communes dans le Var.

Concernant l'éventuelle saturation de la RD 18, Monsieur le Maire constate que Saint Mandrier sur Mer ne connaît pas de saturation de son réseau, les grands points noirs routiers connus étant enregistrés sur les communes voisines. La montée en charge du réseau des navettes maritimes (1er réseau de France - nouvel arrêt à Port Pin Rolland - cadencement - amplitudes horaires étendues...) constituera une réponse efficace et appréciée à la demande de déplacement. Il en est de même de la ligne de bus 18 qui dessert les deux centralités (Pin Rolland et le village). Enfin, le projet de grand parking dans le village et les normes imposées par le futur règlement d'urbanisme garantiront une offre de stationnement adaptée aux besoins des Mandréens.

Enfin, Monsieur le Maire explique que le scénario démographique choisi dans le PADD à 0,5%/an se place dans la fourchette la plus basse des prévisions démographiques régionales, et des communes de la Communauté d'Agglomération. Cela correspond à une augmentation de 7% de la population des ménages à l'horizon 2030. Or, ce n'est pas le scénario démographique qui a cristallisé l'attention des Mandréens, mais le volume de logements, et notamment social, que l'Etat impose à la Commune, alors que celle ci est multi-contrainte (géographie de presqu'île, sanctuarisation des massifs forestiers, étendues des espaces naturels remarquables, emprises de la Défense Nationale....).

Monsieur le Maire précise qu'en conséquence, la Commune propose un PLU approuvé avec une plus faible capacité d'accueil et un abaissement significatif des droits à construire dans l'Orientation d'Aménagement Cépet.

Concernant les 9 points des conclusions du Commissaire Enquêteur, il est proposé les réponses et évolutions suivantes :

1/ La mise en conformité du projet en application des décisions de justice portant sur les secteurs de la Coudoulière (y compris la plage), et de Cavalas. Ces points soulevés également par Monsieur le Préfet ont été pris en compte.

2/ La propriété DREAN, dont les parties déjà construites, à la demande du Commissaire Enquêteur, ont été classées en zones constructibles, et les parcelles 2304 et 2303 ont été réintégrées à la propriété.

3/ L'évaluation de l'impact visuel depuis le large qui doit être complétée. Des photos de vues lointaines ont été ajoutées au rapport de présentation.

4/ Les entrées de la future voie cyclable qui doivent être positionnées hors terrain militaire, cet avis ignorant cependant la décision de justice intervenue depuis valant accord pour le maintien de l'emplacement réservé créé par la Modification n°7 du Plan d'Occupation des Sols de 2015, et que la Commune entend faire valoir.

5/ La prise en compte des dispositions relatives au risque feu de forêt (zone de débroussaillage, prescription emploi de matériaux résistants, etc..) et aux autres risques (inondation, submersion, technologique...), ces points ayant été ajoutés au dossier de PLU avec la création d'un plan de sensibilité au risque incendie, et l'intégration de la carte submersion marine issue des travaux du Schéma de Cohérence Territoriale.

6/ l'intégration des nouvelles dispositions concernant le secteur du Cépet (implantation par rapport au tunnel, zone de débroussaillage...), l'OAP ayant été remaniée dans ses hauteurs, ses capacités d'accueil et la destination des futurs logements, désormais réservés au personnel de la Défense Nationale.

7/ Tous les documents seront complétés, voire corrigés, en tenant compte des remarques effectuées au cours de l'enquête enrichissement des argumentaires du RP - justification du stricte respect de la loi Littoral, des inventaires "faune flore" ainsi que du volet "sensibilités écologiques". Ces points ont bien été pris en compte.

Dispositions finales :

Au vu des remarques des PPA, du Commissaire Enquêteur :

1°/ Les OAP de Cepét ont été affinées, et notamment :

- a) les terrains « Marine » susceptibles d'être construits ont été classés en UMh (Urbanisables Marine) pour de l'habitat ou de l'équipement (crèche).
- b) Afin d'annuler l'impact visuel des constructions depuis la mer, et d'avoir une continuité de l'urbanisation existante (lotissements Sanara, corniche d'or etc...) la hauteur a été limitée à R+ 1, ce qui a pour effet de diminuer le nombre de logement à 36 au niveau de Saint Flavien et de 65 au niveau de Cépet Sud.
- c) Les logements sociaux s'inscriront dans une mixité définie dans les règlements.
- d) la hauteur des constructions prévues dans l'OAP a été corrigée. L'abaissement des hauteurs maximales à 7 mètres, et deux niveaux de construction, assure une bonne insertion du projet urbain dans le grand paysage. L'abaissement de la ligne de constructibilité sur le site de Saint Flavien Haut (partie inférieure de la résidence collective voisine) et la majoration de la bande d'inconstructibilité autour du tunnel du PEM ont également réduit significativement les emprises constructibles du projet.

2°/ Les terrains de la propriété Garrone ont été mis en réserve foncière.

3°/ Face au risque du statut de "Commune Carencée" (obligation de logement social automatique et perte du droit de préemption urbain), la Commune a négocié avec les services de l'Etat de nouveaux objectifs de mixité sociale, transcrits dans un courrier remis au cours de ce mois de novembre 2017. En conséquence, le futur PLU voit le taux minimum de réalisation du logement social évoluer de 30 à 50% sur deux périmètres de projet (Port Pin Rolland et la Coudoulière) avec l'assurance toutefois que ce surplus soit tourné vers le logement social intermédiaire (PLS) et le logement sénior ou spécifique.

Les logements sociaux calculés ainsi atteignent un nombre de 348 lequel est supérieur aux besoins actuels tels que recensés par les bailleurs sociaux : le nombre de demandes de logements sociaux hors mutation, et en 1^{er} choix, est de 128, alors que les demandes sont d'environ 420 actuellement. En outre rappelons que le PLU s'étend jusqu'en 2030.

Monsieur le Maire, propose, aux membres du Conseil Municipal, de bien vouloir :

- Donner accord pour procéder aux évolutions du Plan Local d'Urbanisme Arrêté exposées en séance, et notamment la restauration de l'emplacement réservé de la piste cyclable du Lazaret ;
- Approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant une évaluation environnementale tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- De dire que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera transmis à Monsieur le Préfet du Var et que sera procédé à l'ensemble des mesures de publicité requises afin de le rendre opposable ;

Le Conseil délibérant :

- Entendu les évolutions proposées par Monsieur le Maire tant en ce qui relève des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions du rapport du Commissaire Enquêteur ;
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 et L151-8 à 18
- Vu la délibération du conseil municipal du 30 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et en particulier le respect des objectifs de la Révision annoncés ;
- Vu le débat tenu en Conseil Municipal approuvant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du 4 avril 2016 ;
- Vu la délibération du 16 décembre 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Var ;
- Vu les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées ;
- Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sans réserve, et la bonne prise en compte des 7 points soulevés dans ses conclusions ;
- VU l'ensemble des mesures de publicité requises afin de le rendre opposable ;

Le Conseil délibérant, **DECIDE PAR 23 POUR 3 ABSTENTIONS (M. CORNU, MME LEVY, M. POUMAROUX) ET 1 CONTRE (M. COIFFIER)**

- de donner son accord aux évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme entre sa version Arrêtée et son actualisation pour l'approbation ;
- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;
- de dire que sera transmis le document pour avis officiel aux personnes publiques mentionnées ci-avant..

Monsieur le Maire précise :

- que conformément au Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public.
- que conformément au Code de l'Urbanisme, un avis d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sera inséré dans le journal Var Matin.
- que conformément à l'article R. 153-3 à R.153-7 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois.
- que conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme deviendra opposable le 1^{er} jour de l'affichage en mairie, une fois l'avis et le dépôt en Préfecture effectué.

Fait à Saint-Mandrier-sur-Mer, le 28 novembre 2017, pour extrait conforme.

**Signé: Le Maire,
Gilles VINCENT**