

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix sept

le : trente mai

Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Madame WANIART Anne-Marie, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 24 mai 2017

PRESENTS : MM. PESCE. Robert, VILLETTE Séverine, CELSE Jean-Claude, MARTIN Agnès, MARCELLINO Anne-Marie, AUDIFFREN Henri, CASCANT Mélanie, OLLIVIER Christian, SOLER Béatrice, BERNE Hervé, CIGANA Marie, GOBERT Michel, CAVASSE Isabelle, et PATURLE Caroline.

Nombre de Conseillers :

en exercice	23
présents	15
votants	20

Certifié exécutoire

Sous Préfecture

le :

Publiée ou Affichée

le :

Absents ayant donné pouvoir :

Madame Brigitte BOYENVAL à Madame Anne-Marie WANIART

Madame Siriane VARINOT à Madame Agnès MARTIN

Monsieur Jean-Jacques SIMONI à Monsieur Christian OLLIVIER

Madame Elsa GURNARI à Madame Séverine VILLETTE

Monsieur Didier SILVE à Madame Isabelle CAVASSE

Absents :

Messieurs GUILLEC Éric, REY-BROT Damien, MARDELLE Thierry

Secrétaire de séance : Séverine VILLETTE

N° 17/41

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Monsieur Jean-Claude CELSE, Maire Adjoint, expose :

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, R. 153-20 et suivants
VU le plan local d'urbanisme approuvé le 18 juin 2009, modifié le 01 avril 2010 (1ère modification), révisé le 30 octobre 2012 (révision simplifiée), modifié le 07 novembre 2013 (2ème modification), modifié le 15 décembre 2016 (modification simplifiée) et mis en compatibilité le 28 janvier 2016 par délibérations du Conseil Municipal ;

VU l'arrêté municipal n°29/2016 du 9 mars 2016, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation de la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU la notification du projet adressée le 12 octobre 2016 au préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L153-36, et suivants ;

VU l'arrêté municipal n° 131/2016 du 27 octobre 2016, portant ouverture à l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU,

VU les avis des Personnes Publiques Associées,

VU le projet soumis à enquête publique,

VU les conclusions favorables du commissaire enquêteur du 28 décembre 2016 ;

Monsieur CELSE rappelle que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée en vue de mettre en compatibilité le PLU avec la loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014.

Du fait des évolutions liées à la loi ALUR, la modification n°3 intègre des évolutions de règles permettant de :

- De supprimer la référence aux surfaces minimales de parcelles et au Coefficient d'Occupation des Sols (COS),

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS n° 17/41 DU 30 MAI 2017(SUITE)

- De mettre en place des règles nouvelles pour maîtriser les possibilités de construction et maintenir les équilibres initialement prévus dans les zones constructibles du P.L.U.

Par ailleurs, certaines dispositions règlementaires du PLU pourront être adaptées et/ou corrigées.

CONSIDERANT les modifications apportées au règlement :

Dans les dispositions générales :

- Suppression du maintien des règles des lotissements de plus de 10 ans, conformément à la loi ALUR ;
- Ajout de deux nouvelles définitions utiles pour la clarification du règlement actualisé ;
- Mise à jour des articles conformément au code de l'urbanisme applicable en 2016.

Dispositions applicables aux zones urbaines :

- Suppression des dispositions de l'article 14 conformément à la loi ALUR et transfert à l'article 2 :
 - o des dispositions relatives aux droits à construire exprimés en SHON pour les zones UAa, UAb, UAc et l'ensemble des zones UZ ;
 - o de la surface de plancher maximale par construction dans les autres zones.
- Remplacement du terme « plate-forme » par « bande de roulement » défini dans les définitions (dispositions générales) pour une meilleure compréhension ;
- Mise en place d'une dérogation, à la règle de la bande de roulement de 4 mètres pour les extensions mesurées des habitations existantes, restaurations, améliorations et les piscines (à l'exception des zones UA, UP, UZ5 et AU) ;
- Suppression de la règle du minimum parcellaire de l'article 5 conformément à la loi ALUR ;
- Précision de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Suppression du COS et adaptation de l'emprise au sol en conformité avec la densité du PLU en vigueur et les objectifs définis dans le PADD ;
- Adaptation de l'emprise au sol aux constructions à usage d'habitation principale et aux annexes qui leur sont complémentaires compte tenu de la suppression du COS par la loi ALUR ;

Dispositions applicables à la zone A :

- Adaptation de l'emprise au sol des zones agricoles aux particularités du territoire en passant de 140% à 150% ;
- Permettre les piscines en zone A même pour les constructions non achevées à la date d'approbation du PLU ;
- Suppression de l'obligation de l'existence de la construction avant l'approbation du PLU de 2009 pour les annexes et piscines ;

Dispositions applicables à la zone N :

- Simplification de l'article 1 ;
- Suppression de l'obligation de l'existence de la construction avant l'approbation du PLU de 2009 pour les annexes et piscines ;
- Permettre les annexes telles que local piscine et abri de jardin dans le lotissement Cambon Bonne Fontaine au même titre que la zone Na ;
- Suppression de l'autorisation des nouvelles HLL dans les secteurs Np1 et Np2, les droits d'occupation du sol étant consommés.

Dispositions applicables à plusieurs zones :

- Suppression du contenu des articles 5 et 14 de chaque zone relatifs aux Surfaces minimum des parcelles et au COS, conformément à la loi ALUR ;

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS n° 17/41
DU 30 MAI 2017(SUITE)**

- Intégration de dispositions dans les articles 2 pour conserver des plafonds de surface de plancher suite à la suppression de l'article 14 ;
- Précision de la règle des articles 3.2 (voirie) imposant une bande de roulement d'accès d'une largeur de 4 mètres pour les nouvelles constructions, afin de permettre l'accessibilité aux services de secours et de lutte contre l'incendie ;
- Prise en compte des dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var dans les articles 4 ;
- Modification de l'article 7 de manière à imposer un retrait égal à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres ;
- Admettre les dépassements de hauteur dans les articles 10 pour des impératifs d'isolation ;
- Supprimer les règles de niveaux dans toutes les zones dans la mesure où le COS n'existe plus et les plans intérieurs ne sont plus exigibles.

Le projet de modification a été soumis à enquête publique durant 1 mois du 23 novembre 2016 au 23 décembre 2016.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête, ses conclusions motivées et son avis le 17 janvier 2017.

Au regard des conclusions et de l'avis favorable du commissaire enquêteur les ajustements suivants ont été apportés au projet de modification :

Dans la note de présentation :

- Rectification de l'erreur du nombre d'habitants indiqué dans la note de présentation du projet,

Dans le règlement :

- L'emprise au sol en zone UG passe de 5% à 7,5% ;
- Rectification de l'oubli de la suppression, dans certaines zones, du nombre de niveau des constructions autorisées,
- Suppression de la référence au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et au détachement de parcelles dans les dispositions générales,
- Adaptation de la référence aux lotissements en vigueur en fonction du récent arrêté qui a modifié les règles du lotissement "Les Palmiers".

Il est précisé également que les zones UH et UP (telles qu'approuvées antérieurement) ont été intégrées au projet de règlement.

CONSIDERANT que le dossier de modification N°3 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-43 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, **le Conseil Municipal, à l'UNANIMITE des suffrages exprimés :**

-DECIDE d'approuver la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS n° 17/41
DU 30 MAI 2017(SUITE)**

Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier de modification du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Gassin aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également adressé aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Concertées.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulon dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Copie conforme au registre des délibérations.

Gassin, le 31 mai 2017

Anne-Marie WANIART

