



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de LE MUY**

Séance du jeudi 20 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt juin à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la Salle Polyculturelle Pierre Taxil – 11 Avenue Jules Ferry - Le Muy, sous la présidence de Madame Liliane BOYER – Maire, après convocation légale en date du 14 juin 2024 (Article L2121-10 du Code Général des Collectivités Locales).

PRESENTS :

Madame Liliane BOYER, Monsieur Romain VACQUIER, Madame Christine MASSA, Monsieur Alain CARRARA, Madame Françoise LEGRAND, Monsieur Calogero PICCADACI, Madame Françoise CHAVE, Monsieur Gil OLYVIER, Madame Renée DOMBRY-GUIGONNET, Monsieur Edouard BARRE, Madame Noura KHELIL-MOKRANE, Madame Nadia GONCALVES, Monsieur Thierry MARTIN, Monsieur Laurent BARROS, Monsieur Lionel SAUVAN, Monsieur Aurélien SENES, Monsieur Franck AMBROSINO, Monsieur Rémy BRIGNACCA, Madame Jocelyne SATEAU, Monsieur Jean-Michel CHAIB, Madame Annick CHAVE, Monsieur Slimane DERRAS

ABSENTS REPRESENTES :

Monsieur Dominique BARDON donne procuration à Monsieur Alain CARRARA, Monsieur Anthony PONTHEIU donne procuration à Monsieur Romain VACQUIER, Madame Silvia MARIN donne procuration à Monsieur Calogero PICCADACI, Monsieur Adrien GAND donne procuration à Madame Annick CHAVE

ABSENTES :

Madame Lina CIAPPARA, Madame Céline BONALDI, Madame Nurhayat ALTUNTAS

Conseil Municipal de la Commune du Muy				
en exercice	présents	représentés	absents	quorum
29	22	4	3	15

Madame Renée DOMBRY-GUIGONNET a été désigné(e) en qualité de Secrétaire de Séance par le Conseil Municipal (Article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales).

2024 - 46

**PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME – MODIFICATION DU PROJET APRES
ENQUETE PUBLIQUE ET APPROBATION**

Le Maire,

Il est rappelé au Conseil Municipal qu'aux termes de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer pour approuver le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1 Sur les motifs poursuivis par la modification n°3 du PLU

Par arrêté municipal n° Urbanisme 2021-003 en date du 9 mars 2021 le Conseil Municipal a prescrit la modification n°3 du PLU et précisé les motifs poursuivis. Il est fait rappel à l'assemblée délibérante que les motifs poursuivis pour la modification n°3 du PLU sont les suivants :

- Apporter des évolutions sur le règlement écrit, les documents graphiques et la liste des emplacements réservés (ER), notamment afin de :
 - Clarifier ou préciser certaines dispositions du règlement, ponctuelles ou plus générales, dont la rédaction actuelle, pouvant prêter à confusion, nécessite d'être améliorée ;
 - Modifier le règlement afin de mieux prendre en compte les formes urbaines existantes de certains quartiers périphériques ou plus excentrés. En effet, certaines règles actuelles, notamment de gabarit (hauteur maximale, ...), favorisent des ruptures morphologiques trop importantes entre les nouvelles constructions et l'environnement bâti existant ; ces ruptures morphologiques nuisant à la qualité des paysages urbains ;
 - Procéder à une actualisation des ER, afin de prendre en compte ceux qui ont été réalisés, ceux qui doivent être abandonnés, ou ceux dont les tracés nécessitent qu'ils évoluent. Cette actualisation a pour effet de modifier les documents graphiques et la liste des ER ;
- Procéder à une étude urbaine permettant de mieux valoriser l'entrée de ville secteur Ouest (périmètre d'étude incluant les zones UC, UB, N et 1AU). Les conclusions de cette étude vont permettre de faire évoluer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui lui sont liées, ainsi que, le cas échéant, certaines délimitations (zonage), tracés (ER) et règles (gabarit, ...).
- Intégrer dans le dossier d'annexes les mises à jour d'octobre 2020, ainsi que des arrêtés préfectoraux, tels que demandés par les services de l'Etat (cartes de bruit stratégiques, plans de prévention du bruit dans l'environnement, servitude de passage pour l'établissement de la liaison hydraulique Verdon-Saint Cassien).

2 Sur la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet de modification n°3 du PLU a été notifié aux PPA, conformément aux articles L.153-40 du code de l'urbanisme. Les PPA ont ainsi pu émettre leur avis, en l'absence d'avis, celui-ci est réputé favorable. A ce titre, ont transmis leurs avis :

- Les communes des Arcs, de Callas et de Sainte-Maxime, qui ont rendu leur avis sans observations ;
- La Chambre d'Agriculture du Var ;
- Le préfet du Var, par délégation la sous-préfète de Draguignan (DDTM 83) ;

- Le Département du Var ;

Par ailleurs, il convient de rappeler que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) PACA en date du 05 décembre 2023, après examen au cas par cas, a décidé de ne pas soumettre la modification n°3 du PLU à évaluation environnementale (avis n°CU-2023-3551).

3 Sur le déroulement de l'enquête publique

Par décision n° E23000061/83 en date du 1er décembre 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en tant que magistrat chargé des enquêtes publiques, a désigné Madame Elisabeth VARCIN, Secrétaire administratif de classe exceptionnelle de Préfecture (E.R), en qualité de commissaire enquêteur chargé de mener l'enquête publique.

Madame le Maire du Muy, par arrêté municipal n° Urbanisme 2024-001 du 22 janvier 2024, a soumis à enquête publique le projet de modification n°3 du PLU et a précisé les modalités portant sur son organisation. A ce titre, cette enquête publique s'est déroulée du lundi 26 février 2024 au mercredi 27 mars 2024 inclus, soit 31 jours consécutifs.

Madame le commissaire enquêteur a assuré l'accueil du public en Mairie du Muy, dans les locaux de la Direction Urbanisme, Habitat, Développement Economique, pendant quatre permanences préalablement arrêtées avec la Direction précitée.

Sur ces bases, il est fait état ci-après des conclusions de Madame le commissaire enquêteur qui considère que « la commune a présenté un projet qui répond à l'intérêt général en prenant en compte la situation de la Ville du Muy » et qu'à ce titre elle « n'émet aucune réserve (...) compte tenu (...) du travail mené » et ainsi « émet un avis favorable à la modification n°3 du PLU de la commune du Muy ».

Le rapport d'enquête et les conclusions motivées de l'enquête publique, ainsi que le procès-verbal des observations et le mémoire en réponse de la commune à ce procès-verbal sont joints à la présente délibération. Ces éléments ont été transmis à Monsieur le Préfet du Var, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, et mis à disposition du public pendant un an en Mairie du Muy aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville.

4 Sur les modifications apportées au projet de modification n°3 du PLU sur la base des avis des PPA, des conclusions motivées et du rapport d'enquête publique, ainsi que des observations du public en cours d'enquête

Après examen des observations issues de la consultation des PPA, des conclusions motivées et du rapport d'enquête publique, il est proposé au Conseil Municipal de modifier le projet de modification n°3 du PLU soumis à l'enquête publique, afin de tenir compte d'un certain nombre de ces remarques, dès lors que celles-ci sont apparues justifiées, après leur examen individuel. Ces modifications sont reprises dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, annexé à la présente délibération. Dans un même ordre d'idée, ce mémoire argumente certains choix de la commune qui ne donnent lieu à aucune modification du projet soumis à enquête publique.

4.1 - En tant que points à modifier au titre des observations du public en cours d'enquête et repris dans le rapport d'enquête publique :

Zone UB contiguë à la zone UD (entrée de ville RDN7) :

Le règlement de la zone UB est modifié, de manière à ne pas impacter le projet de demande de permis de construire déjà déposé sur les parcelles concernées (BB 163, 164 et 165). A ce titre, l'article UB-13 est modifié, en réduisant à 2 mètres la largeur de l'espace vert inconstructible à réaliser sur la totalité de chaque parcelle précitée donnant sur la RDN7.

Emplacement Réserve n°21 :

L'ER n°21 est supprimé. En effet, la réalisation d'une voie de 6 m de large n'est pas nécessaire, les parcelles limitrophes n'étant pas enclavées. A ce titre, les incidences de cette suppression concernent les documents graphiques, la liste des ER, les OAP, ainsi que la note de présentation qui sont modifiées en ce sens.

Zone N :

L'article N-7 du règlement est modifié, afin de permettre à titre dérogatoire la construction des annexes aux habitations existantes légalement autorisées à une distance comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative (sous couvert de l'accord du propriétaire voisin). La justification de cette modification est également précisée dans la note de présentation.

4.2 - En tant que points à modifier au titre des avis des PPA et repris dans le rapport d'enquête publique :

Haie « anti-dérive » :

Une règle supplémentaire est rajoutée à l'article 11 (clôtures) des zones AU non bâties concernées (2AU, 3AU et 6AU), qui disposera que les limites parcellaires situées à l'interface avec la zone agricole, devront être plantées de haies « anti-dérive » continues, afin de limiter la dérive des produits phyto-agricoles lors des applications ou pulvérisation de traitements.

Par contre, cette nouvelle règle ne pourra s'appliquer aux zones U dont les terrains sont en interface avec les zones A. En effet, les parcelles bâties concernées sont déjà clôturées.

En complément, le lexique du règlement (article 16 du Titre I) est modifié, afin de préciser les conditions d'implantations de ces haies « anti-dérive ».

La justification de cette modification est également précisée dans la note de présentation.

ER n°29 :

L'ER n°29 destiné à la réalisation d'un équipement public lié à la petite enfance est supprimé. En effet, la commune ayant prévu la réalisation d'équipements publics dans des programmes immobiliers projetés concernant les crèches et via l'extension de la maison de la jeunesse, l'utilité d'un foncier aussi important pour la réalisation

d'un pôle enfance ne paraît plus opportune. Cet ER n°29 peut par conséquent être supprimé. A ce titre, les incidences de cette suppression concernent les documents graphiques, la liste des ER, ainsi que la note de présentation, qui sont modifiées en ce sens.

OAP TVB :

L'OAP TVB (cf. page 6) sera modifiée en précisant que la volonté « qu'aucune urbanisation nouvelle ne sera dirigée au sein d'un réservoir même en continuité de l'urbanisation existante » ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, ni aux lotissements des Charles et au PRL des Canebières.

Eaux pluviales :

L'article 4.4 du Titre II du règlement est modifié, afin d'apporter quelques précisions concernant :

- *Le rejet des EP dans le réseau pluvial des routes départementales ;*
- *Le zonage et le règlement d'assainissement pluvial qui sont intégrés en annexe n°5.16 du PLU ;*
- *La doctrine MISEN qui est intégrée en fin du règlement (cf. Annexe 3).*

La justification de cette modification est également précisée dans la note de présentation.

Mixité sociale de l'habitat :

En réponse à une observation de la DDTM 83 relative à la mixité sociale de l'habitat, s'interrogeant sur la suppression de 135 logements (dont 55 LLS), tels qu'initialement estimés dans la zone 1AU, la note de présentation est complétée en précisant que deux nouveaux Secteurs de Mixité Sociale (SMS) ont été créés dans le cadre de cette modification n°3, en zone UB limitrophe :

- *Sur un terrain de 9308 m² (« Lerda ») longeant la limite Sud de la RDN7, avec un projet qui va permettre la réalisation de 130 logements, dont 40% de LLS, soit 52 LLS.*
- *Sur un terrain d'environ 6175 m² (« La Boule d'Or ») longeant la limite Nord de la RDN7, avec un projet dont la capacité est estimée à 80 logements, dont 40% de LLS, soit 32 LLS.*

Par conséquent, l'identification des 2 nouveaux SMS dans la zone UB, qui sont reportés sur les documents graphiques, va permettre la réalisation d'environ 210 logements dont 84 LLS, ce qui compensera largement la suppression des 135 logements (dont 55 LLS) initialement prévus dans la zone 1AU.

De manière complémentaire, la note de présentation est également modifiée, de manière à identifier ces 2 nouveaux SMS, et les cartographies correspondantes sont recadrées en faisant clairement apparaître leurs délimitations.

Retrait des constructions par rapport à l'axe de la RDN7 :

Une modification est apportée dans l'OAP qui précise que les constructions doivent respecter un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RDN7. Pour mémoire, ce retrait de 20 mètres correspond à celui fixé dans le règlement (cf. article UD-6).

Interdiction de création de nouveau logements dans la zone UD :

L'article UD-1 du règlement est modifié. A ce titre, la disposition relative à l'interdiction de toute création de nouveau logement, notamment du fait de la division d'un bâtiment existant, est supprimée. Cette disposition est remplacée par l'interdiction de division d'un bâtiment concourant à la création de plus de deux logements.

Cette modification est également intégrée dans la note de présentation.

Parcs de stationnement et toitures des bâtiments (de plus de 500 m2) :

Le titre I – Dispositions Générales et les articles 11-2 du règlement des zones U et AU sont modifiés, en y rajoutant les dispositions de l'article L. 171-5-I et II du code de la construction et de l'habitation, relatives aux toitures des bâtiments et aux parcs de stationnement (de plus de 500 m2). Ces nouvelles dispositions ont pour objectif de tendre à l'accélération du développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.

La justification de cette modification est également précisée dans la note de présentation.

Prise en compte de la perméabilité des clôtures en zone inondable :

Les articles 11 du règlement des zones concernées (UA, UB, UC, UE, UF, 5AU, 6AU, A et N) sont modifiés, afin de prendre en compte la perméabilité des clôtures en zone inondable (libre circulation des eaux).

La justification de cette modification est également précisée dans la note de présentation.

Sur la base des points ci-avant présentés :

Il est précisé que les évolutions mineures entre le projet soumis à l'enquête publique et celui soumis à l'approbation du Conseil Municipal ne remettent nullement en cause son économie générale mais vise au contraire à la conforter ; ces évolutions mineures étant toujours justifiées au regard de leur cohérence et leur compatibilité avec les orientations générales du PADD.

Dans ce cadre, les documents relevant du projet de modification n°3 du PLU tels que soumis à l'enquête publique, ont été ajustés en conséquence.

VU le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-21, L.153-22, L.153-23, R. 153-20 et R. 153-21 ;

VU l'arrêté municipal n° Urbanisme 2021-003 du 09 mars 2021, prescrivant la modification n°3 du PLU ;

VU les remarques émises par les PPA, pour donner suite au projet de modification n°3 du PLU,

VU l'arrêté municipal n° Urbanisme 2024-001 du 22 janvier 2024, soumettant à enquête publique le projet de modification n°3 du PLU.

VU le rapport d'enquête, les conclusions motivées et l'avis favorable, sans réserve ni recommandations, de Madame le commissaire enquêteur du 19 avril 2024, relatif au projet de modification n°3 du PLU ;

Entendu les éléments ci-dessus ;

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU tel que soumis à l'enquête publique justifie des adaptations pour tenir compte des observations des PPA, de Madame le commissaire enquêteur et du public au cours de l'enquête, telles qu'apparaissant, après examen de chacune d'entre-elles, justifiées ;

Ayant fait la synthèse des adaptations apportées au projet de modification n°3 du PLU ;

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU, tel qu'il est présenté, au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Cela étant, il est proposé au Conseil Municipal :

D'APPROUVER le projet de modification n°3 du PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

DE DIRE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;

DE DIRE que la présente délibération, accompagnée de 3 exemplaires du dossier de modification n°3 du PLU approuvé par le Conseil Municipal, seront transmis à Monsieur le préfet du Var ;

DE DIRE que le dossier de modification n°3 du PLU approuvé par le Conseil Municipal est tenu à la disposition du public en Mairie du Muy et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;

DE DIRE que la présente délibération et les dispositions engendrées par la modification n°3 du PLU approuvé par le Conseil Municipal ne seront exécutoires qu'après :

- Un mois à compter de sa transmission à Monsieur le préfet du Var ;
- Publication des pièces du dossier de la présente modification du PLU sur le site du Géoportail de l'Urbanisme.

Demande l'avis de l'Assemblée.

Le Conseil Municipal,

Où l'exposé du Maire, après en avoir délibéré, par :

23 pour

3 abstention(s) ((Monsieur Jean-Michel CHAIB, Madame Annick CHAVE, Monsieur Adrien GAND))

APPROUVE le projet de modification n°3 du PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;

DIT que la présente délibération, accompagnée de 3 exemplaires du dossier de modification n°3 du PLU approuvé par le Conseil Municipal, seront transmis à Monsieur le préfet du Var ;

DIT que le dossier de modification n°3 du PLU approuvé par le Conseil Municipal est tenu à la disposition du public en Mairie du MUY et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;

DIT que la présente délibération et les dispositions engendrées par la modification n°3 du PLU approuvé par le Conseil Municipal ne seront exécutoires qu'après :

- Un mois à compter de sa transmission à Monsieur le préfet du Var ;
- Publication des pièces du dossier de la présente modification du PLU sur le site du Département de l'Urbanisme.



Fait et délibéré au MUY, le jour, mois et an que dessus.
Ont signé au Registre le Maire et le Secrétaire de Séance.
Pour Copie Conforme.

A LE MUY, le 24 Juin 2024

Le Secrétaire de Séance,

Renée DOMBRY-GUIGONNET

Le Maire,

Liliane BOYER



AR Contrôle de Légalité

26 JUIN 2024

Mise en ligne
sur le site de Ville
www.ville-lemuy.fr

27 JUIN 2024