



COMMUNE DE DRAGUIGNAN

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 avril 2015

*

* *

EXPOSÉ DES MOTIFS

S O M M A I R E

1. OBJETS DE LA MODIFICATION	3
1.1 CONSTRUCTION D'UN ÉQUIPEMENT CINÉRAIRE	3
1.2 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2UA.12	5
1.3 PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS DU PPRI	5
2. PROCÉDURE DE MODIFICATION DU POS	6
2.1 RAPPEL HISTORIQUE DES PROCÉDURES	6
2.2 PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	6
2.3 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	7
3. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU POS EN VIGUEUR	7

1. OBJETS DE LA MODIFICATION

La commune de Draguignan a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du POS afin de répondre aux objectifs suivants :

- permettre la réalisation d'un équipement public cinéraire au cimetière du Pous de l'Éouve,
- assouplir les dispositions relatives au stationnement en zone 2UA,
- adapter le règlement aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondations pour permettre la mise en œuvre des prescriptions qu'il contient.

1.1 CONSTRUCTION D'UN ÉQUIPEMENT CINÉRAIRE

La modification a tout d'abord pour objet de rendre possible la construction d'un équipement public cinéraire au cimetière paysagé du Pous de l'Éouve.

En effet, la commune de Draguignan, au regard des besoins en la matière (environ 300 crémations annuelles) liés à l'évolution des pratiques en matière funéraire (en 2012, la crémation représentait 33% des obsèques en France), a décidé de se doter d'un crématorium.

Cet équipement sera créé et géré au moyen d'une délégation de service public (DSP), ainsi que le prévoit l'article L. 2223-40 du code général des collectivités territoriales. À ce titre, le conseil municipal a autorisé le maire de Draguignan à lancer la procédure de DSP par délibération n°2014-161 du 20 novembre 2014.

Au vu des surfaces disponibles et des installations existantes, le choix du site d'implantation du crématorium s'est porté sur le cimetière paysager dit du Pous de l'Éouve.

Il est envisagé un équipement d'une superficie d'environ 500 m² comprenant un hall d'accueil, une salle de convivialité, des sanitaires, une salle de visualisation, une salle de crémation et un local de filtration.

Cet équipement viendra en extension des bâtiments existants comprenant notamment un logement de fonction, des locaux d'accueil, des sanitaires et un lieu de culte multiconfessionnel. Il bénéficiera en outre de la vaste aire de stationnement existante.

Actuellement, le cimetière paysager dit du Pous de l'Éouve est situé en zone 1ND au plan d'occupation des sols. Il est couvert par l'emplacement réservé n°16 dont l'intitulé est « *cimetière quartier le puits de l'Eouve* ». Cet emplacement réservé (ER) a une superficie de 8,6 hectares.

Or l'intitulé de l'ER n°16 n'autorise pas la construction d'un crématorium. En effet, ce type d'équipement n'est pas conforme à la destination de l'ER. Il est donc nécessaire de changer la destination de l'ER n°16, ou plus exactement d'élargir sa destination à tout équipement funéraire ou cinéraire, sachant que le site conserve sa vocation funéraire initiale.

L'intitulé de l'emplacement réservé n°16 est donc ainsi modifié :

« *cimetière et équipements funéraires et cinéraires quartier le puits de l'Eouve* ».

Liste des emplacements réservés du POS en vigueur

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE
16	Cimetière Quartier le Puits de l'Eouve	Commune	86 000 m ²

Liste des emplacements réservés – projet de modification simplifiée

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE
16	Cimetière et équipements funéraires et cinéraires quartier le puits de l'Eouve	Commune	86 000 m ²

1.2 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2UA.12

Dans les zones bleues (constructibles) du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi), l'aménagement de stationnements souterrains est interdit lorsque la cote des plus hautes eaux dépasse 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel.

Les aménageurs et promoteurs doivent donc aménager les places de stationnement en surface, ce qui a pour conséquence de compromettre les opérations de construction d'immeubles collectifs en centre-ville sur des terrains dont la superficie ne permettrait pas d'accueillir, en surface, l'intégralité des places de stationnement imposées par le règlement du POS.

Il s'agit donc de modifier le POS pour assouplir les dispositions réglementaires en matière de stationnement dans la zone 2UA du POS (centre ville).

La disposition suivante sera ajoutée à l'article 2UA.12 du POS :

« Des dispositions différentes pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains. Toutefois, le projet devra néanmoins comporter un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de l'opération ».

À noter cependant que, d'une part, cette mesure est corrélative à celle de l'instauration d'un taux de taxe d'aménagement majoré en centre-ville pour financer la réalisation de parcs publics de stationnement, et que, d'autre part, les promoteurs et aménageurs devront garantir, nonobstant cette disposition, un nombre satisfaisant de places de stationnement.

1.3 PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS DU PPRI

Le plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 10 février 2014 impose aux propriétaires de logements situés en zone inondable la réalisation de travaux destinés à mettre hors de danger les occupants desdits logements. Ces prescriptions s'imposent également aux propriétaires de locaux commerciaux, de locaux d'activité ou d'établissements recevant du public.

Or ces travaux, qui consistent, par exemple, en l'aménagement d'un espace refuge par la création d'un étage, peuvent ne pas être compatibles avec le règlement du POS (dépassement de la densité autorisée, de la hauteur, etc.).

L'article 3.1 du chapitre 3 du titre III du PPRi impose aux communes de modifier les documents d'urbanisme pour permettre la mise en œuvre des prescriptions contenues dans les PPRi. Le POS de Draguignan doit donc être modifié.

Ainsi, au titre 1 du POS relatif aux dispositions générales, l'article 4 relatif aux adaptations mineures est complété par le paragraphe suivant :

« Lorsqu'un immeuble bâti existant doit faire l'objet de travaux de mise en sécurité en application de prescriptions édictées par un plan de prévention des risques naturels, des dispositions différentes de celles prévues aux règlements des zones ci-après pourront être retenues ».

2. PROCÉDURE DE MODIFICATION DU POS

2.1 RAPPELS HISTORIQUES DES PROCÉDURES

La commune de Draguignan dispose actuellement d'un plan d'occupation des sols qui a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30.03.1989.

Il a été modifié le 25.06.1990, le 10.12.1990, le 18.10.1991, le 18.12.2002, le 03.02.2004, le 04.10.2006, le 31.03.2009, le 17.08.2010 et le 11.07.2013.

Il a été mis à jour le 17.05.1991, le 15.11.1993, le 01.10.1996, le 07.07.1997, le 07.09.2006, le 20.03.2012, le 17.02.2014, le 28.04.2014, le 02.07.2014, le 13.11.2014 et le 09.03.2015.

2.2 PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Parallèlement à la procédure de révision du plan local d'urbanisme dont la mise en œuvre a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2008 puis relancée en 2012, et conformément au code de l'urbanisme, notamment son article L.123-13-3, la commune de Draguignan a décidé de modifier son plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 30 mars 1989.

Par arrêté n°1847 en date du 6 novembre 2014, le maire a donc décidé de procéder au lancement de cette procédure.

Par délibération n°2014-164 en date du 20 novembre 2014, le conseil municipal de Draguignan a approuvé les modalités suivantes de la mise à disposition du projet au public :

- mise à disposition du dossier complet et d'un registre permettant de recueillir les observations du public, au service de l'urbanisme pendant une durée d'un mois, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- mise en ligne du dossier complet sur le site Internet de la commune,
- mise à disposition d'une adresse électronique (urbanisme@ville-draguignan.fr) pour l'envoi des observations.

Conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est notifié, avant sa mise à la disposition du public, aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme.

La modification est ensuite approuvée par le conseil municipal, après modification, le cas échéant, suite à la consultation des personnes publiques associées et à la mise à disposition du public.

2.3 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

En application des dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, une révision du POS est nécessaire lorsque le projet :

- modifie les orientations du PADD,
- réduit un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière,
- réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le présent projet n'entre dans aucun de ces cas de figure.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L. 123-13-2 du code de l'urbanisme, une modification avec enquête publique est nécessaire lorsque le projet porte :

- sur la majoration de plus de 20% des possibilités de construire,
- sur la diminution de ces possibilités de construire,
- sur la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le présent projet n'entre dans aucun de ces cas de figure.

Dès lors, le présent projet entre dans le champ d'application de la procédure prévue à l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme, dite procédure de modification simplifiée (sans enquête publique).

3. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU POS EN VIGUEUR

Le dossier de modification simplifiée entraînera des changements dans le dossier du POS applicable :

- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du POS, explicitant les points de modification
- Des modifications dans le règlement du POS : dispositions générales, zone 2UA (article 12)
- La liste des emplacements réservés