

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

PIECES REÇUES

Draguignan, le - 1 OCT. 2018

Le sous-préfet de Draguignan

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place Georges Clemenceau
83 550 - Vidauban

Service Territorial Est Var
Bureau Aménagement

le 1 OCT. 2018
MAIRIE de VIDAUBAN

Affaire suivie par :
Charlène MARTINO
Téléphone 04 89 96 43 72
Courriel : charlene.martino@var.gouv.fr

LRAR n°

Objet : Commune de Vidauban – avis de l'État sur le projet de modification n°2 du PLU

Référence : votre transmission du dossier du 6 août 2018

Copie à : SAD/ER – STEV/chrono – STEV/BA - Sous préfecture Draguignan

Par transmission enregistrée dans mes services le 13 août 2018, vous m'avez notifié le dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vidauban.

Le projet de modification engagé par la commune porte notamment sur la nécessité de relocaliser la « Maison du rosé » sur la zone d'activité dite « Ramatuelle ».

La réalisation de ce projet nécessite des adaptations réglementaires de la zone UZ du PLU, la suppression du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et la réalisation d'une étude dite « entrée de ville » afin de lever l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de modification n°2 du PLU m'amène à formuler les observations suivantes :

L'article L111-6 dudit code prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article susvisé lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il a été jugé que ce changement introduit dans le PLU pour écarter la règle d'inconstructibilité prévue par les dispositions de l'article L111-6 relatives aux entrées de ville, exige le recours à une procédure de révision.

En effet, il équivaut à la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances (CAA Lyon, 17 nov. 2005, Cne Fernay Voltaire, Constr.-Urb.2006, comm.93, RJE 2006, p. 238 ; CAA Lyon, 28 sept. 2006, n°05LY01039, Mme Besombes et a. ; CAA Nantes, 14 nov. 2006, n°05NTO1773, Cne La Guérinière).

Par conséquent, la procédure de modification engagée n'est pas appropriée dans la mesure où la réduction de la bande inconstructible de 75 ou 100 m mesurée à compter de l'axe des voies, entraîne la réduction d'une protection paysagère en l'espèce. Une procédure de révision allégée doit donc être engagée.

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Par ailleurs, l'étude « entrée de ville » doit permettre de justifier que les exigences prévues à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, à savoir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, sont traduites par le projet retenu.

L'étude est intégrée à la notice de présentation du dossier de modification présentée, et ne fait pas l'objet d'un traitement spécifique.

Au-delà de cette observation sur la forme, la définition du projet urbain envisagé est succincte et peu prescriptive sur l'aménagement de l'espace, au-delà du simple projet de « Maison du Rosé » et la relation de cet espace à son environnement, proche (notamment la zone 1AU à l'Ouest) et lointain (connexion avec l'agglomération, structure urbaine, échanges et circulation...), n'est pas traitée.

La procédure de révision devrait être l'occasion pour la commune de compléter le diagnostic, affiner le projet urbain à l'échelle du projet mais également dans l'ensemble du traitement de la zone d'activité dite « Ramatuelle », et de prévoir une traduction réglementaire dans le document d'urbanisme, en cohérence avec les impératifs de protection prévus à l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

J'attire votre attention sur le fait que le périmètre du PAPAG a été institué en 2013 à l'occasion de l'élaboration du document d'urbanisme. En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, ce périmètre ne peut être institué que pour une durée de cinq ^{ans} maximum.

En l'état, le périmètre n'est plus opposable, et il paraît nécessaire de définir le projet d'aménagement global de ce secteur à cette échéance.

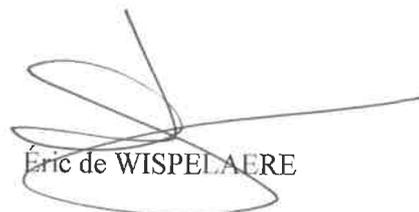
En terme d'opportunité, le site retenu pour le projet de « Maison du Rosé » ne semble pas être à la hauteur de l'ambition du projet. En effet, la Maison du Rosé se veut être un pôle de compétences et de références sur le vin unique au monde. Or, coincé entre la RDN7, la voie ferrée et l'autoroute, au milieu d'une zone d'activité non requalifiée, le terrain choisi est en décalage avec le concept du centre du rosé.

A noter que le projet est situé dans la zone de passage préférentielle de la ligne nouvelle PCA.

Sur les documents graphiques communiqués, il apparaît la nécessité d'identifier plus clairement la délimitation des zones/secteurs ainsi que par l'intitulé de chaque zone. En effet, certaines zones ne portent aucune indication.

Le service territorial Est Var de la direction départementale des territoires et de la mer reste à votre disposition pour vous accompagner dans l'élaboration de cette évolution de votre document d'urbanisme.

Je vous demande de bien vouloir prendre en considération ces observations et de m'indiquer la manière dont il va être tenu compte de cet avis.



Eric de WISPELAERE