

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DU
LAVANDOU**



19 novembre au 21 décembre 2012

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SOMMAIRE DU RAPPORT

1 - HISTORIQUE

2 - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

3 - LE DOSSIER MIS Á L'ENQUÊTE

4 - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

5 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1

HISTORIQUE

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur actuellement est celui qui a été approuvé le 19 septembre 2001.

Le 09 juillet 2003, plusieurs zones de ce PLU ont été annulées par décision du tribunal administratif de Nice (UFa St Clair, UD La Fossette, UF Aiguebelle, plusieurs zones de Cavalière).

Une période d'incertitude juridique a suivi cette annulation qui a été confirmée par arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 16 mai 2007.

Après plusieurs péripéties, le conseil municipal a décidé, Le 13 mai 2009 de relancer la procédure d'élaboration du PLU.

Durant la période, le projet de PLU a fait l'objet de 3 réunions des personnes publiques associées (PPA), qui ont été précédées de 2 réunions avec les services de l'Etat. En parallèle, 2 réunions publiques ont été organisées. Des panneaux d'informations et des registres d'observations ont été mis à la disposition du public. L'ensemble du dispositif de la concertation est retracé dans la délibération du 25 juin 2012 qui contient également le bilan de la concertation.

Le projet définitif a été arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012 qui a décidé, de plus, de soumettre ce projet à l'avis des PPA, de poursuivre la procédure et, notamment de saisir le tribunal administratif de Toulon en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur afin d'organiser une enquête publique.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision N° E12000084/83 du 10 octobre 2012.

Enfin, la présente enquête publique a été ouverte par Arrêté municipal n° 2012143 du 25 octobre 2012.

2

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

2.1. : Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par décision N° E12000084/83 du 08 octobre 2012 cette décision figure au dossier d'enquête (Pièces annexes), elle désignait également Mme Claudine Bligoux comme commissaire enquêteur suppléant.

J'ai signé une déclaration sur l'honneur certifiant que je ne suis intéressé en aucune façon à l'opération.

2.2 : Ouverture de l'enquête

L'enquête publique a été ouverte par Arrêté Municipal n° 2012143 du 25 octobre 2012.

2.3 : Publicité de l'enquête et information du Public.

La publicité de cette enquête s'est déroulée de la façon suivante :

2.3.1 : La presse

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- Var Matin les 29 octobre et 19 novembre 2012
- La Marseillaise les 30 octobre et 20 novembre 2012

Les copies de ces avis figurent dans les pièces annexes du dossier d'enquête

2.3.2: Affichage en Mairie

L'avis faisant connaître au public l'ouverture de l'enquête publique, a été affiché en mairie du Lavandou ainsi qu'en douze autres points d'affichage de la commune. Il faut noter que cet affichage est conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affiche de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

Un certificat d'affichage a été fourni par le maire. Il est accompagné d'un procès verbal de la police municipale. Ces deux documents figurent en annexe du présent rapport

2.3.3 : Autres moyens d'information du public

L'avis a été publié sur le site internet de la commune et l'enquête a été annoncée par voie de panneaux électroniques, gazette communale et presse locale.

2.4 : Les registres d'enquête.

J'ai ouvert, coté et paraphé un premier registre d'enquête à feuillets non mobiles en mairie du Lavandou. Il a ensuite été nécessaire d'en ouvrir un deuxième. Ces deux registres sont joints au présent rapport.

J'ai signé toutes les pièces du dossier qui ont été déposées en mairie pendant la durée de l'enquête.

Le public a pu prendre connaissance du dossier aux jours et aux heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations ou joindre des documents complémentaires et contre projets ou me les adresser par écrit, en mairie, ou par voie électronique, en vue d'être annexés au registre.

2.5 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, j'ai clos et signé les registres.

J'ai transmis au maire du Lavandou un procès verbal de synthèse en date du 30 décembre 2012. Il m'a répondu par lettre du 14 janvier 2013. Ces deux documents sont joints en annexe

2.6 : Déroulement de l'enquête. Permanences.

L'enquête a été ouverte le 19 novembre 2012.

Je me suis tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants :

Lundi 19 novembre de 08h30 à 12h00
Jeudi 22 novembre de 13h30 à 17h00
Mardi 27 novembre de 13h30 à 17h00
Vendredi 30 novembre de 08h30 à 12h00
Mercredi 05 décembre de 13h30 à 17h00
Samedi 08 décembre de 09h00 à 12h00
Mardi 11 décembre de 13h30 à 17h00
Jeudi 13 décembre de 08h30 à 12h00
Mercredi 19 décembre de 08h30 à 12h00
Vendredi 21 décembre août de 13h30 à 17h00

Ces horaires ont parfois été dépassés en raison de l'affluence.

3

LE DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

3.1 Constitution du dossier

Le dossier soumis au public est constitué de la manière suivante :

- 1 - Le rapport de présentation (pièce n°1)
 - 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Pièce n°2)
 - 3 - Une orientation particulière d'aménagement (Zone AU de Cavalière)
 - 4 - Le règlement et ses trois annexes
 - Zones d'aménagement concerté
 - Intégration paysagère des panneaux photovoltaïques
 - Patrimoine bâti lavandourain
 - 4-1 à 4-4 Les quatre plans de zonage
 - 6 - Étude d'incidence Natura 2000
 - 7 - Emplacements réservés
 - 8 - 1 Annexe sanitaire
 - 8 - 2 Extrait du zonage d'assainissement
 - 9 - a Liste des servitudes d'utilité publique
 - 9 - b carte des servitudes d'utilité publique
 - 9 - c Plan de prévention des risques d'inondation de la Vieille et du Batailler
- Réseau d'assainissement
Réseau d'eau potable
Pièces annexes

3.2 Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)

Sans entrer dans le détail du dossier de présentation qui me semble complet, il me paraît cependant utile de rappeler ici le contenu du PADD qui constitue le cadre de référence et de cohérence des différentes actions d'aménagement que la commune souhaite engager. C'est un instrument de développement socio-économique, de valorisation du patrimoine et de préservation des espaces naturels.

Le PADD définit quatre grandes orientations regroupées en 2 chapitres qui font l'objet du tableau suivant :

		Orientations
Le Lavandou sensible	Protection des habitants face aux risques	Prendre en compte les risques d'inondation. Se protéger des incendies. Tenir compte de l'alea mouvement de terrain. Enrayer l'érosion marine.
	Préservation des paysages et des espaces naturels	Protéger la forêt. Préserver le grand paysage et ses collines boisées. Protéger les ensembles boisés des zones urbaines. Conserver l'ambiance arborée des secteurs habités sur les piémonts. Entretien des cours d'eau. Protéger la frange littoral (4 caps, 12 plages).
Le Lavandou en mouvement	L'identité du Lavandou au delà de sa vocation touristique	Asseoir le rôle du centre ville dans le contexte urbain multipolaire. Appuyer le développement des pôles urbains. Conforter les quartiers essentiellement touristiques (Saint Clair, Aiguebelle, Pramousquier). Protéger le patrimoine architectural et paysager. Promouvoir les mouvements artistiques majeurs.
	La modernisation du développement urbain engagée vers un avenir durable	Contenir le développement dans les espaces urbanisés. Permettre le développement urbain au moyen d'un hameau nouveau. Créer des logements pour les lavandourains. Sécuriser et moderniser les structures de gestion de l'assainissement. Sécuriser la RD559. Valoriser et développer les modes de circulation doux. Favoriser le développement des énergies renouvelables. Valoriser les espaces délaissés par la production d'énergie.

4

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Je n'ai pas l'intention de faire un bilan exhaustif des avis des PPA mais seulement de noter ceux qui me paraissent les plus importants :

4-1 AVIS DE L'ÉTAT

4-1-1 La loi littoral et des décisions de justice antérieures

Le préfet du Var rappelle que le Plan d'Occupation des Sols a été partiellement annulé par décision du tribunal administratif de Nice du 09 juillet 2003, confirmée par la cour d'appel administrative de Marseille le 16 mai 2007.

Les motifs de ces annulations sont liés à la loi littoral, soit au titre des espaces remarquables soit pour non continuité avec l'agglomération.

Il constate que le projet de PLU classe de nouveau certaines de ces parcelles en zone U et demande que ces décisions de justice soient prises en compte en reclassant toutes ces parcelles en zone Naturelle afin de prévenir tout nouveau contentieux.

4-1-1 Les parcs photovoltaïques

Ces parcs photovoltaïques ne sont pas en continuité de l'urbanisation, ils portent atteinte à la richesse écologique et à ce titre ne sont pas conformes au SCOT, le premier (Les Maurels) serait très visible de la commune de Bormes, le second occuperait la zone de l'ancien golf dont la préservation fait l'objet d'une décision de justice.

Pour ces motifs, le préfet demande d'abandonner les zones 2Ns et de les classer 1Nr

D'autres recommandations, concernant les risques, me paraissent moins fondamentales.

4-2 AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale constate que la commune est concernée par des enjeux environnementaux très importants. Elle pense que l'évaluation environnementale du PLU ne permet pas "d'évaluer avec une précision suffisante ses effets sur la qualité des eaux, la biodiversité et le risque d'inondation". Elle recommande de compléter cette évaluation par des cartographies de superposition des enjeux et de mieux évaluer les impacts des parcs photovoltaïques sur la biodiversité.

4-3 AVIS DU SCOT

Par délibération du 28 septembre 2012, le SCOT Provence Méditerranée donne un avis favorable au projet de PLU.

4-4 AVIS DE LA COMMISSION DES SITES

La commission des sites, réunie le 09 décembre 2011, a émis un certain nombre de d'avis défavorables et de recommandations dont il a été tenu compte dans la rédaction définitive du PLU. Deux points contestés ont cependant été maintenus, la délimitation des espaces proches du rivage, estimés en conformité avec le SCOT et le classement N sans EBC du vallon de Saint Clair.

4-5 AVIS DE L'UDVN

Cette association de défense de l'environnement, relayée localement par l'ADEBL, a formulé un avis très négatif par lettre du 31 octobre 2012 jointe au dossier d'enquête (pièces complémentaires).

Elle rappelle d'abord les nombreuses décisions de justice qu'elle a obtenues entre 2000 et 2008 qui annulent certaines dispositions du POS et une trentaine de permis de construire. Elle estime qu'il n'a été tenu aucun compte de ces décisions lors de la rédaction du nouveau PLU ce qui laisse planer sur lui "un fort doute d'illégalité".

Par ailleurs, elle conteste le besoin en nouveaux logements compte tenu de la décroissance de la population et réfute le terme de pôle urbain concernant "les lotissements" situés à l'Est du Lavadou entre Saint Clair et Pramousquier.

5 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public sont classées par ordre chronologique des inscriptions au registre d'enquête.

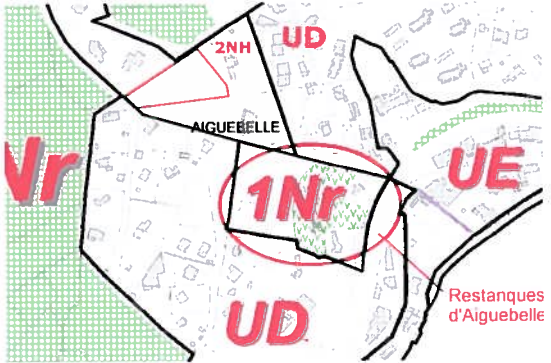
Lorsqu'il existe une pièce jointe, celle-ci reçoit le même numéro ce qui permet de retrouver facilement les lettres, dossiers, plans fournis par le demandeur à l'appui de ses observations.

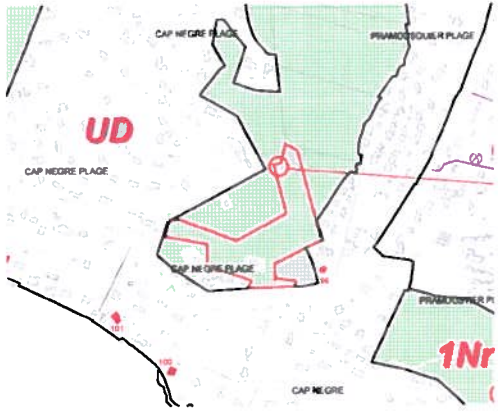
Certains documents ne sont parvenus sans observations au registre d'enquête, ils sont numérotés à la suite des précédents.

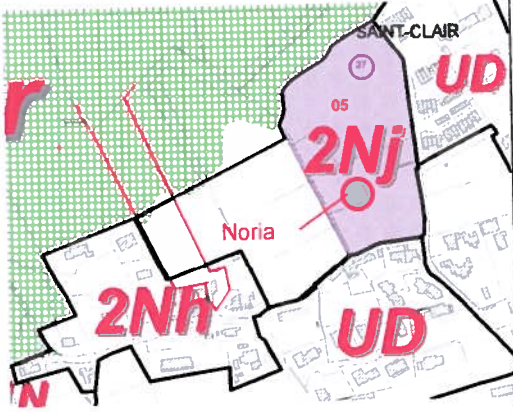
Chaque intervention est classée dans un thème qui est développé au chapitre 8.

On trouvera donc, pour chaque intervention les renseignements suivants sous forme de tableau :

Repère dans le registre d'enquête	Présence ou non d'une pièce jointe	Nom de l'intervenant	Classement par thème
--	---	-----------------------------	-----------------------------

1	PJ N°1	M DAHLQUIST pour SCI LES MURES	Aiguebelle
<p>La parcelle de la SCI les Mures est située à Aiguebelle, cadastrée AZ12 (encadrée de rouge ci-contre), elle est la seule non construite de la zone 2Nh qui elle-même est bordée, à l'Est comme à l'Ouest de zones UD. La zone 2Nh permet l'agrandissement limité des constructions existantes mais ne permet pas de constructions nouvelles. M Dahlquist considère que ce traitement est injuste.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Il est vrai que le triangle 2Nh inclus entre deux zones UD pourrait fort bien être classé UD. M Dalhquist a quelques raisons de penser que le sort réservé à la seule parcelle non construite ne relève pas d'une très grande égalité de traitement.</i></p>			

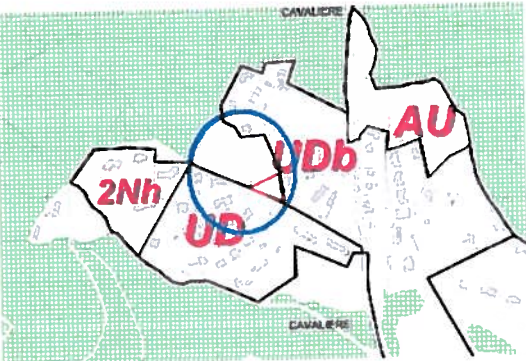
2	PJ N°2	M Pierre Gélinet pour Mme ROEHRICH	Cap Nègre
<p>La propriété de Mme Roehrich (AL118) est située au cap nègre en zone 1Nr, elle espérait pouvoir construire au bénéfice de sa nombreuse famille</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Bien que cette parcelle soit entourée d'une zone UD sur 3 côtés, son classement en espace naturel remarquable au titre de la loi littoral ne peut laisser espérer un changement dans l'immédiat.</i></p>			

3	PJ N°3	Mme ERNST	Saint Clair
<p>Mme Ernst est venue se renseigner sur la situation de sa propriété située à Saint Clair.</p>			

Observation du commissaire enquêteur

Nous avons constaté que ces parcelles étaient soumises à 3 règlements. La partie nord est située en zone 1Nr et couverte par un EBC, la partie centrale en zone 2Nj (parc et jardin public). Enfin la partie sud est en zone 2Nh dont le règlement autorise une extension mesurée de la construction existante (30%).

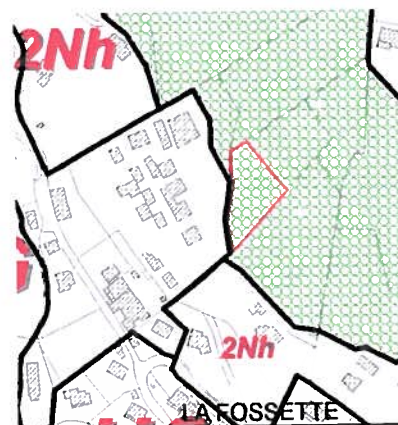
J'ai interrogé le maire sur les intentions de la municipalité concernant la partie centrale (2Nj), Il m'a fait savoir que l'idée était de racheter à l'amiable ces parcelles NJ afin de remettre en culture les "restanques de Saint Clair". Cette manière de protéger un site remarquable est intéressante mais, sauf à se lancer dans une procédure d'expropriation, l'accord des propriétaires devra être obtenu ce qui ne me semble pas acquis !

4	PJ N°4	Mtre GLEIZE avocat pour M et Mme Daniel DUPONT	Cavalière
<p>Mtre Gleize, dans un document très argumenté, tente de démontrer que le terrain de M et Mme Dupont (triangle rouge ci-contre) ne répond pas à la définition des espaces remarquables au titre de la loi littoral et de l'article L146-6 du CU. Il demande donc l'intégration dans la zone UD de ce terrain et par voie de conséquence de toute la zone entourée de bleu ci-contre qui constitue un coin à l'intérieur des zones UD et UDb.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>J'observe que le tracé de la zone 1Nr est pour le moins surprenant, le triangle controversé, qui n'est d'ailleurs pas classé EBC, n'a vraiment pas l'aspect d'un espace remarquable. J'observe également qu'au regard de la création de la zone AU toute proche, le maintien du triangle en question en zone 1Nr pourrait être considéré comme une injustice flagrante.</i></p> <p><i>Je ne verrais donc aucun inconvénient à donner satisfaction à la demande.</i></p>			

5		Mtre GLEIZE Pour AK161	
<i>Cette affaire est traitée sous le N° 70-1</i>			

6	PJ6	M et Mme RANUELOO	La Fossette
----------	------------	--------------------------	-------------

La parcelle BB76 ci-contre a été acquise en 1997 par M et Mme Ranueloo en vue d'y construire leur résidence principale, elle était en zone constructible depuis un demi-siècle. Ils sont donc particulièrement déçus de constater qu'elle se retrouve maintenant en zone naturelle, couverte de surcroît par un EBC.



Observation du commissaire enquêteur

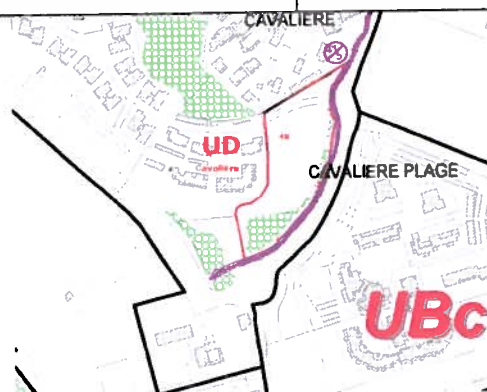
On verra plus loin que plusieurs voisins, propriétaires de terrains dans cette zone 1Nr de La Fossette sont dans une situation analogue et demandent aussi leur reclassement en zone UD. La suppression d'un des "doigts de gant" classés Nr qui descendent vers le sud à partir des contreforts des Maures, remettrait en cause tous les autres et l'équilibre, déjà fragile, recherché par la commune.

7	PJ7	M KLOTZ M MAUPOUET	Cavalière
----------	------------	---------------------------	-----------

Le conseil syndical de l'ensemble "cavalière 2" conteste le classement en zone UD de la parcelle 48 ci-contre. Il rappelle que, dans le passé, des projets de constructions sur cette parcelle ont été annulés grâce à des actions en justice. Il avance deux arguments :

- Le risque d'inondations dues au débordement du ruisseau de l'Hubac qui borde cette parcelle à l'Est.
- La présence de grands arbres, en particulier des eucalyptus.

Il demande donc que cette parcelle reste inconstructible.



Observation du commissaire enquêteur

Les photos jointes à cette demande montrent effectivement que la zone est inondée. Le cas de cette parcelle ne doit pas être séparé d'une étude globale du débouché de ce cours d'eau sur la mer.

Il me paraît donc prudent de surseoir à tout projet de construction.

8	PJ N°8	Association "Vivre à Bormes et au Lavandou" (ALUVBL)	
----------	---------------	--	--

L'association ALUVBL se donne pour but de "concilier les activités humaines avec l'environnement". Elle a été créée en 2003 à la suite de l'annulation partielle du POS et de nombreux permis de construire. Elle compte une centaine d'adhérents.

L'association développe 4 points :

- Elle conteste l'avis négatif du préfet au motif qu'à son avis le PLU n'a pas à tenir compte des décisions de justice antérieures en raison de l'évolution de la situation du terrain et de la réglementation. Elle insiste également sur le fait que le projet de PLU est conforme au SCOT.
- Elle demande le reclassement en UD des zones UDb de Saint Clair. Cette distinction est "discriminatoire" car ces zones sont exactement de même nature.
- Elle demande également le reclassement en zone U de certaines zones Nh (St Clair, La Fossette, Cavalière) et l'extension de la zone AU de Cavalière
- La généralisation des EBC est exagérée et non justifiée.

Tous ces points sont développés dans une "note complémentaire" jointe au dossier N°8

Observation du commissaire enquêteur

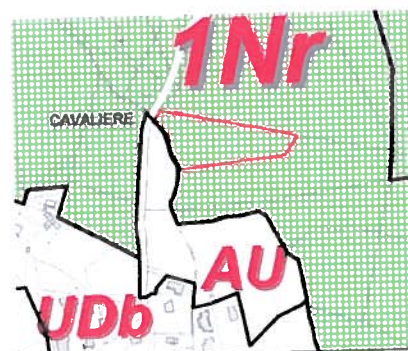
L'action très volontariste de l'UDVN (voir plus loin) a créé au Lavandou un climat de tension voire de conflit qui a entraîné, en réaction, la création de cette association de défense.

J'aurai l'occasion de revenir sur cette situation très particulière attisée par les excès des uns et des autres. La recherche, sinon d'un consensus, du moins d'un certain apaisement pourrait être un des objectifs de ce PLU afin que l'on puisse enfin "bien vivre au Lavandou".

9	PJ N°9	Mme Secondine RICCA	Cavalière
----------	---------------	----------------------------	-----------

Le terrain de Mme Ricca est situé au nord de Cavalière à proximité de l'ancien projet de golf. Il est contigu à la future zone AU.

Mme Ricca demande que son terrain redevienne constructible comme ce fut le cas lors de l'aménagement du golf.

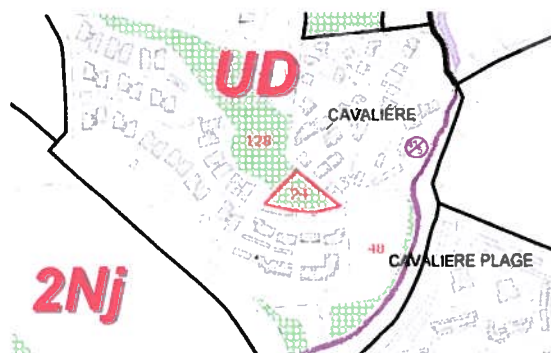


Observation du commissaire enquêteur

J'observe que ce terrain situé en zone 1Nr est maintenant couvert par un EBC. Lorsque la zone AU voisine sera réalisée, et si c'est une réussite architecturale et environnementale, son extension mesurée pourrait éventuellement être envisagée.

10		M DAVID SARL "Résidences de Cavalière"	Cavalière
-----------	--	--	-----------

La Sarl "résidence de Cavalière" envisage la construction de 2 villas sur la parcelle 24 ci-contre. Elle demande donc l'abandon de l'EBC sur cette parcelle considérant qu'elle est moins boisée que la parcelle 128 voisine. Il fait observer que son accès est facile et que ce projet a reçu l'assentiment des propriétaires limitrophes.



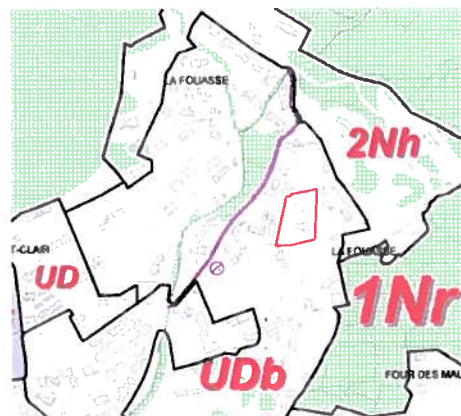
Observation du commissaire enquêteur

Il me semble que le maintien d'un espace boisé au centre d'une zone très dense n'est pas une mauvaise chose. Je propose donc le maintien de l'EBC.

Bien que ce ne soit pas un élément déterminant, je suis surpris que les voisins voient ce projet avec bienveillance alors que, outre le problème d'inondation, ils ont utilisé l'argument de son boisement pour s'opposer à l'urbanisation de la parcelle 48!

11		Mme Alice GARGUILLO	Saint Clair
-----------	--	----------------------------	-------------

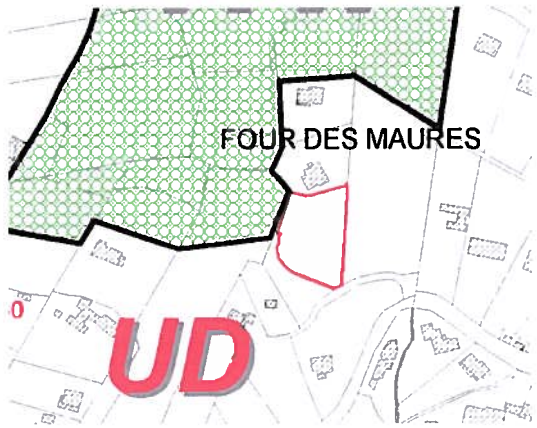
Mme Garguillo est propriétaire des parcelles BD 28 et 29 ci-contre. Elle ne trouve pas logique d'avoir créé une zone UDb au quartier de la Fouasse alors que des parcelles environnantes sont classées UD. Elle pense que les problèmes d'assainissement auraient dû être évoqués et qu'une étude paysagère aurait dû être menée.



Observation du commissaire enquêteur

Il ne me semble pas illogique de réduire la densification lorsqu'on s'éloigne du centre. La proximité d'une zone UD ne peut être retenue car il y a aussi des zones 2Nh et même 1Nr encore plus proches.

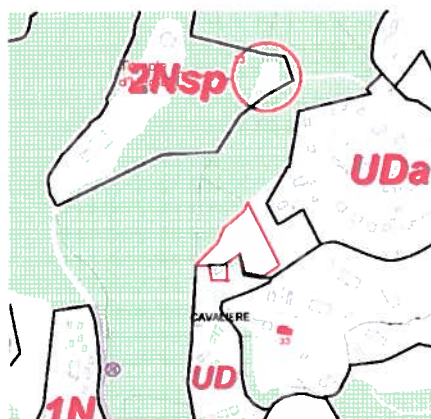
12		M Serge MAGANA	renseignements
M Magana s'est simplement renseigné sur le statut de l'hôtel "le Bathyscaphe" à Pramouquier			
Observation du commissaire enquêteur			
<i>Zone UE</i>			

13		M Raymond VIALE	renseignements
M Viale constate avec satisfaction que sa parcelle (N°78) ci-contre est en zone UD. Il espère que ce classement ne sera pas modifié.			
<p style="text-align: center;">Observation du commissaire enquêteur</p> <p style="text-align: center;"><i>Cette parcelle fait partie de celles dont le classement UD est contesté par le préfet. Il me paraît néanmoins tout à fait logique de la maintenir en zone UD.</i></p>			

14		M Paul BERRE	
Email en attente mais jamais reçu !			

15	PJ15	M BOURGEOUX	Cavalière
-----------	-------------	--------------------	-----------

M Bourgeaux se demande pourquoi sa parcelle située chemin de l'Hubac bleu, qui dispose de tous les raccordements et qui a été constructible dans le passé est maintenant classée 1Nr. Il demande à pouvoir installer ses deux enfants sur ce terrain.

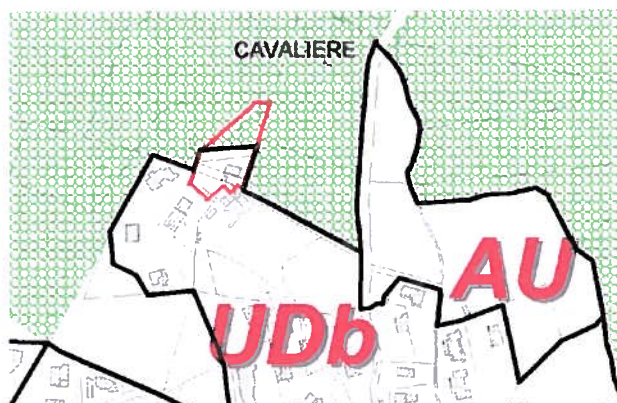


Observation du commissaire enquêteur

Cette parcelle, comme quelques autres, se trouve du mauvais côté d'une limite pour le moins étrange! Pour ma part je ne verrais aucun inconvénient à rendre cette limite plus cohérente (ce qui reviendrait à classer cette enclave en zone UD) mais est-ce bien opportun dans le climat actuel ?

16	PJ16	M Christian TOUSSAINT	Cavalière
-----------	-------------	------------------------------	-----------

M Toussaint observe que sa maison ainsi que toutes celles du voisinage comportent un étage et ont été construites sur des terrains de surface inférieure à 1500 m² conformément aux dispositions du POS. Il en déduit que le classement UDb est complètement inadapté aux caractéristiques de l'existant. Il demande la suppression de la zone UDb de Cavalière et son reclassement en UD.

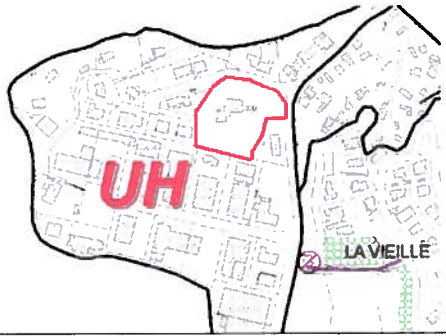


Observation du commissaire enquêteur

Le PLU n'a pas vocation à se calquer sur l'existant mais à déterminer une politique d'urbanisation pour le futur.

17	PJ17	Mme LAFONTAINE pour l'ADEBL	
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Première prise de contact, le dossier de l'ADBL figure plus loin sous le N°63 Mme Lafontaine m'a remis un dossier préparé par M Huetz concernant essentiellement le raccordement du cap Nègre au réseau d'assainissement</i></p>			

18	Lettre N°18	M et Mme Jacques MAILLET	Emplacements réservés
<p>M et Mme Maillet sont opposés au projet d'élargissement de l'avenue Marius Dorie (centre ville derrière la mairie)</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Aucun projet de ce genre ne figure au PLU</i></p>			

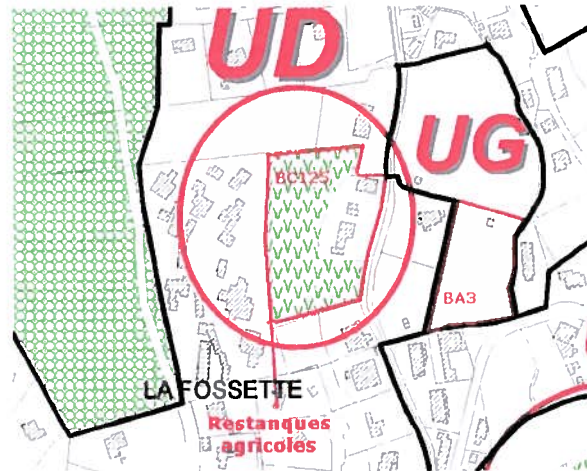
19	PJ N°19	M Sébastien LECLERCQ	Lavandou
<p>M Leclercq occupe avec 3 familles une très ancienne ferme du Lavandou datant d'au moins 3 siècles. Son classement en zone UH dont la vocation est l'artisanat et le commerce ne correspond pas à son utilisation d'habitation. Il demande que cette parcelle soit classée dans une zone correspondant mieux à son utilisation d'habitation (UD)</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Les photos que m'a fait parvenir M Leclercq montrent une maison ancienne et de caractère. Il est vrai qu'elle n'a pas trop sa place dans une zone UH. Faut-il pour autant la classer UD au risque de la voir un jour remplacée par des immeubles ou un hôtel ? Une solution devrait être trouvée pour protéger cette demeure et la restaurer éventuellement.</i></p>			

20**PJ N°20****M Lucien CONIL**

La Fossette

1 - La parcelle BC125 est classée "terrain cultivé à conserver" alors qu'elle n'est plus exploitée depuis près de 15 ans. M Conil, qui n'a plus ni les moyens ni l'intention d'exploiter ni même d'entretenir cette parcelle, demande de supprimer cette qualification.

2 - La parcelle BA3 était utilisée comme camping jusqu'en 2001 puis classée 1ND au POS, cela constituait déjà une erreur manifeste compte tenu des caractéristiques du secteur. Elle est maintenant classée UG (hébergement léger de tourisme et de loisir), M Conil demande son intégration à la zone UD voisine.



Observation du commissaire enquêteur

1 - Ces restanques agricoles constituent un espace remarquable qu'il y a sans doute lieu de conserver. Leur entretien pose cependant problème dans la mesure où le propriétaire ne l'assure plus. Une acquisition par la ville est-elle envisageable ?

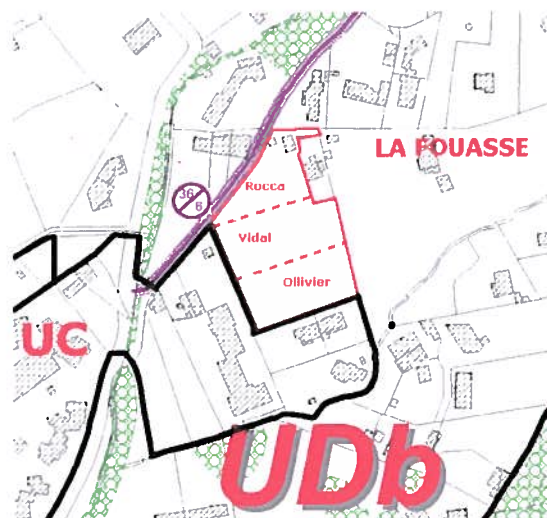
2 - J'observe que par lettre du 15 novembre 2010 adressé au maire du Lavandou, M Conil exprime des souhaits contradictoires mais demande la réactivation du camping. Dans sa réponse du 26 novembre 2010, le maire reconnaissait que M Conil était victime d'une erreur de jugement.

Le classement UG proposé maintenant correspond donc à la demande de 2010. En fait, il me semble que la réactivation du camping n'est absolument pas à l'ordre du jour. Il y a donc lieu d'éclaircir une fois pour toute la situation de cette zone UG. Son utilisation comme espace public touristique pourrait être envisagé mais il faudrait pour cela un accord du propriétaire et, à mon avis, un classement mieux adapté à cette destination, Nj par exemple.

21 28	PJ N°21	Famille ROCCA – VIDAL - OLLIVIER	Saint Clair
--------------	----------------	---	-------------

Les 3 propriétaires constatent que les parcelles familiales BD111, 112 et 113 sont classées UDb. Ils contestent ce classement pour les motifs suivants :

- Aucune des constructions existantes n'est en conformité avec ce classement.
- Les constructions de plain pied sont énergétivores et consommatrices d'espace.
- Les parcelles voisines, au sud sont classées UC
- Le classement UDb du secteur de La Fouasse ne concerne en réalité que quelques parcelles encore non construites.



De plus, l'emplacement réservé 36, s'il empiétait sur la parcelle 113 de 1555 m², risquerait de lui faire perdre son droit à construire, même en zone UDb (> 1500)

Observation du commissaire enquêteur

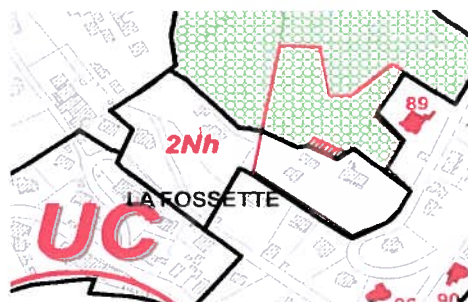
Le classement d'une zone n'a pas à se calquer sur l'existant mais a vocation à prévoir l'avenir. Le classement UC ou UD de cette vaste zone UDb permettrait une densification très sensible d'un secteur approchant des zones naturelles situées au nord. Cela ne correspond pas à la volonté de maîtriser l'urbanisation.

Il est vrai cependant que la proximité et le découpage de la zone UC peut donner quelques regrets à cette famille mais il faut bien fixer des limites!

Il faudra veiller, lors de la réalisation de l'ER36, à ne pas réduire la surface de la parcelle 113 en deça de 1500 m²!

22	PJ N°22	M Albert MATHIEU	Cas particulier
-----------	----------------	-------------------------	-----------------

M et Mme Mathieu demandent que la limite de l'EBC soit repoussée de quelques mètres vers le nord. Telle qu'elle est tracée, elle recouvre une terrasse et un escalier de pierres existants depuis la construction il y a 80 ans. Il s'agit de la petite partie hachurée ci-contre.

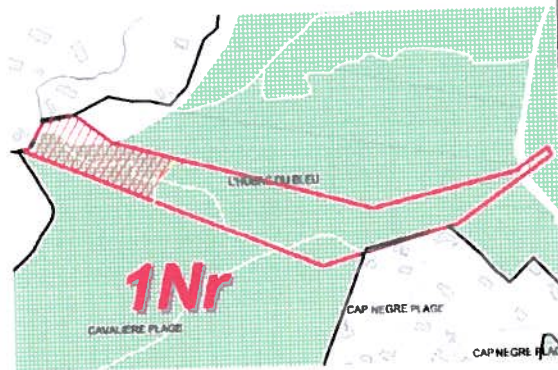


Observation du commissaire enquêteur

M et Mme Mathieu ont fourni des photos qui montrent des aménagements très anciens qui n'ont effectivement rien à faire en zone EBC. Il n'y aurait aucun inconvénient à leur donner satisfaction.

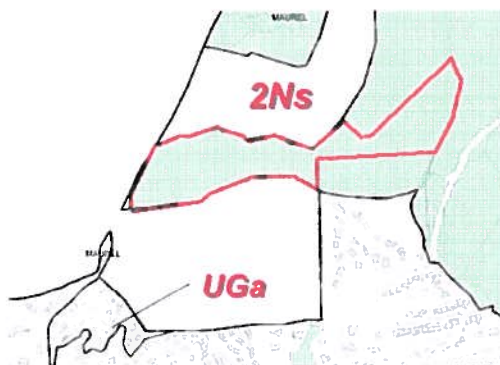
23		M et Mme POMMIER (conseil des sages)	St Clair
<p>M Pommier trouve incohérent l'imbrication de la zone UC à l'intérieur de la zone UD (St Clair-La Fouasse) surtout dans la partie nord. Par ailleurs le problème des restanques anciennement agricoles mais délaissées par leurs propriétaires trop âgés n'est pas résolu.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p>S.O.</p>			

24	PJ N°24	M Van der Marel (architecte) pour SCI Terre de Lavande	Cavalière
<p>M Van der Marel défend un projet de 9 villas sur des terrains de 1000 m² à édifier sur la partie ouest de la parcelle AO2 au quartier de l'Hubac Bleu à Cavalière (partie hachurée ci-contre)</p> <p>Une petite partie, à l'extrême ouest de la parcelle, était classée UFa au POS, elle est maintenant entièrement classée 1 Nr.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Ce projet isolé entre une zone 2Nh et une zone 1Nr n'a aucune chance de pouvoir être réalisé.</i></p>			



25	PJ25	Mme TOUZE	Zone 1 Nr Les Maurel
-----------	-------------	------------------	-------------------------

Mme Touze est propriétaire d'un grand terrain (5ha) aux Maurels. Elle constate avec amertume que ce terrain est classé 1Nr (et EBC). Elle fait valoir que c'est ce qui lui reste d'une propriété familiale dont plusieurs parties ont été cédées, au cours du temps, à la commune pour y construire un réservoir d'eau puis un lotissement (le Jardin des Maures) ou à la commune voisine de Bormes pour un foyer Sonacotra. Elle souhaite pouvoir construire pour ses enfants sur quelques milliers de m² en bordure ouest de son terrain.



Observation du commissaire enquêteur

L'examen du plan de zonage ci-dessus ne reflète pas une réalité : le terrain de Mme Touze est en effet bordé de constructions sur deux côtés, à l'ouest par le foyer sonacotra et au sud par le camping des Maurel (sur Bormes).

Compte tenu de cette situation et d'un passé de cession de terres qui sont rapidement devenues constructibles je serais favorable à ce qu'une solution soit recherchée afin de donner satisfaction à Mme Touze.

26		M et Mme MANCINI	Cas particulier
-----------	--	-------------------------	-----------------

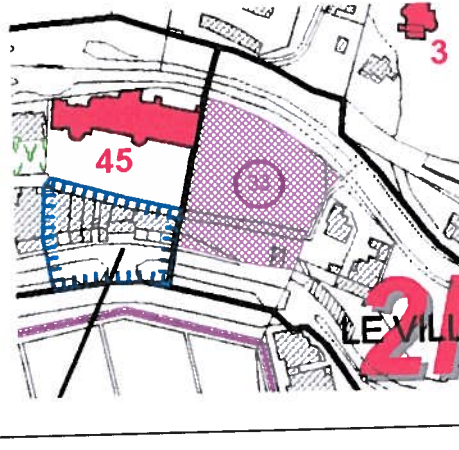
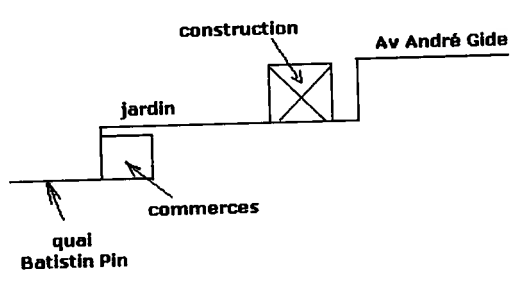
M et Mme Mancini sont préoccupés par le devenir de parking situé chemin du repos en face des HLM. Ce parking est indispensable aux riverains du chemin du Repos qui ne peuvent se garer dans la rue.

Observation du commissaire enquêteur

Ce parking est en effet privé mais utilisé par tout le monde, il appartiendrait aux HLM qui disposent d'un autre parking de l'autre côté de la rue. Il n'y a pas de raison que la situation se modifie dans l'immédiat.

Ce problème devrait cependant retenir l'attention de la municipalité.



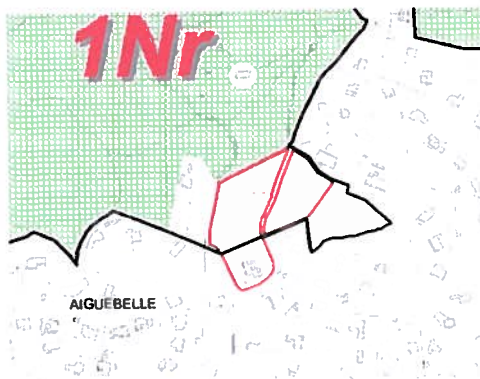
27	PJ N°27	M MINGEONNET	Lavandou
<p>La société Nexity présente un projet sur les parcelles BM29 à 32 situées sur le port en zone 2NJ du PLU. Le propriétaire est la SCI Lavande représentée par M Mingeonnet.</p> <p>Ce projet comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une construction au nord dont la hauteur ne dépasserait pas le niveau de l'av. André Gide - Un jardin public qui serait rétrocédé à la ville - Des commerces en contrebas au niveau du quai 			
<p style="text-align: center;">Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Je note que ces parcelles sont classées 2NJ (aménagement de parcs et jardins publics) et font l'objet de l'ER 33 (aménagement d'un espace public, sans plus de précision). Ce projet, situé en plein centre ville ne manque pas d'intérêt. Il nécessiterait cependant un changement de zonage mais l'esprit de jardins serait conservé.</i></p> <p><i>Si la municipalité y voit un intérêt, il y aurait lieu d'élaborer un avant projet qui ne soit pas seulement une esquisse puis négocier avec les services de la ville.</i></p> <p><i>Tout cela est difficilement envisageable dans le cadre du présent PLU mais pourrait faire l'objet d'une future révision partielle.</i></p> <div style="text-align: right;">  </div>			

Observation 28 / voir 21

29	PJ29	Mme Vérane CARLETTI	Aiguebelle
-----------	-------------	----------------------------	------------

L'avocat de Mme Carletti a produit un plaidoyer très documenté destiné à contester le classement 1Nr des parcelles 81,83 et 228 à Aiguebelle. Ses arguments sont les suivants :

- Le classement en zone U ne serait pas incompatible avec le SCOT, ceci est un élément nouveau qui n'a pas été pris en compte par le préfet.
- Ces terrains sont extérieurs à la limite des espaces proches du rivage définis par le SCOT.
- Situés à environ 400m du rivage, ils sont séparés de la mer par des zones très urbanisées.
- La commune semble vouloir exécuter les décisions de justice qui ont annulé partiellement le POS. Cependant, aucune d'entre elles ne concerne directement Mme Carletti.
- Ces terrains ne répondent pas aux conditions pour être classés "remarquables" (article R146-1 du CU).

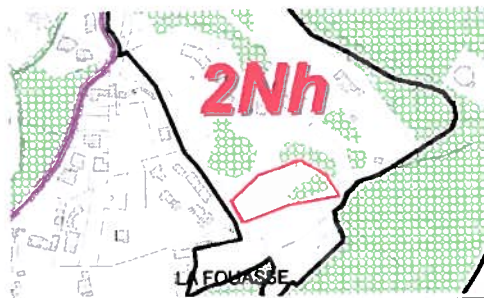


Observation du commissaire enquêteur

Les arguments avancés sont recevables mais peuvent également être contestés. Je me contenterai donc de remarquer que le tracé de la limite UD/1Nr présente ici une protubérance qui pourrait fort bien être incluse dans la zone UD. Cette observation est à rapprocher du N°4 qui présente à peu près les mêmes caractéristiques dans un autre secteur.

30	PJ30	M Nicolas BERENGER	Saint Clair
-----------	-------------	---------------------------	-------------

M Bérenger conteste la qualification d'espace naturel de sa parcelle 110 à La Fouasse, elle ne contient aucune espèce animale ou végétale d'intérêt biologique, il produit un certificat d'un paysagiste à ce sujet. La zone est, de plus, entourée de maisons. Il demande donc son intégration à la zone UD. Cette parcelle était constructible il y a 15 ans.



Observation du commissaire enquêteur

Cette parcelle ne peut évidemment pas faire l'objet d'un classement particulier. C'est l'ensemble de la zone 2Nh de La Fouasse qui serait ici mis en cause. Or celle-ci, qui contient quelques maisons, constitue une transition entre la zone UDb et la zone 1Nr qui l'entourent. Cette demande ne pourra donc pas être acceptée

Nota : Je ne suis pas sûr que le certificat d'un paysagiste attestant de l'absence d'espèces protégées puisse être valablement utilisé.

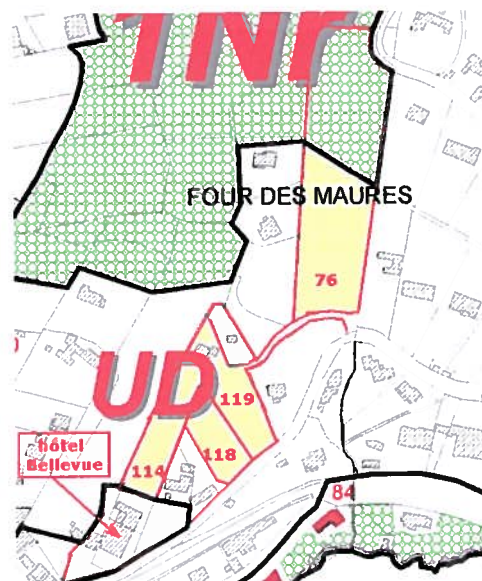
31**PJ31****Mtre Billoud avocat pour
M. Mmes DALMASSO,
PAYSAL, RENAUD**

Saint Clair

Cette ancienne famille du Lavandou est propriétaire des terrains entourés de rouge ci-contre (propriété Clare depuis 1892). Elle exploite l'hôtel Bellevue. Elle considère comme "particulièrement inique de voir aujourd'hui que les efforts de plusieurs générations vont être balayés sans considération"

Leurs griefs concernent d'une part la parcelle 76 dont la partie nord est classée 1Nr, d'autre part la situation du groupe constitué par les parcelles 114, 118, 119. (en jaune ci-contre)

Par leur situation loin de la mer, couvertes d'une végétation médiocre et mitoyennes de zones urbanisées, ces parcelles ne correspondent, "en aucun cas", aux conditions de l'article R146-1 et ne peuvent a fortiori être classées EBC.



L'accès à la parcelle 76 se fait par le nord à partir du chemin du Four des Maures

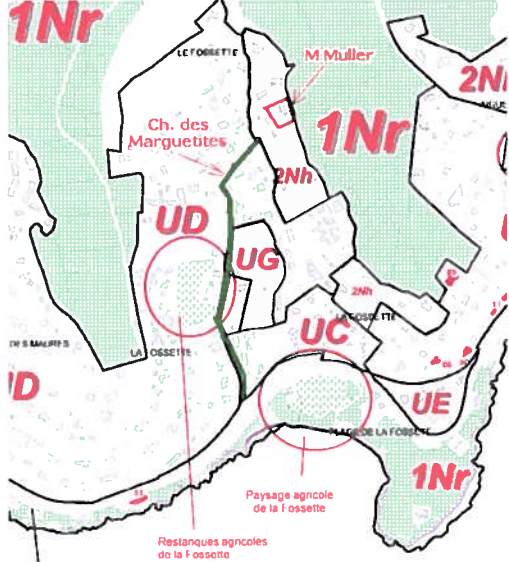
Le classement de cette propriété en zone naturelle mettrait en péril l'activité économique de l'hôtel Bellevue et donc des administrés du Lavandou.

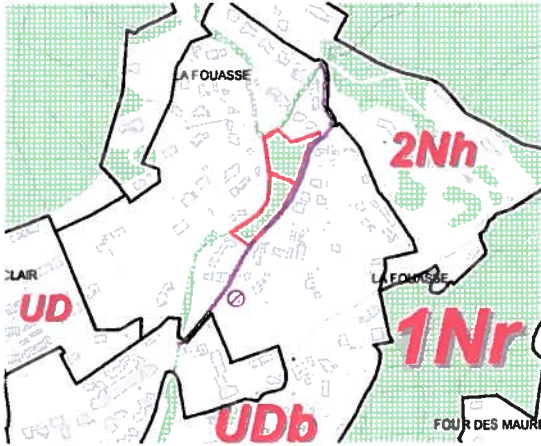
Observation du commissaire enquêteur

Je ne comprends pas très bien l'inquiétude des propriétaires concernant les parcelles 114, 118 et 119 qui sont classées UD. J'ai bien noté que le préfet a émis des réserves sur ce classement et je suppose qu'il s'agit ici d'un encouragement envers le maire pour qu'il maintienne ce classement.

Concernant le nord de la parcelle 76, je ne vois pas bien la gêne occasionnée par son classement EBC sauf s'il y avait ici un projet de construction qui irait à l'encontre de la volonté de modération dans ce domaine.

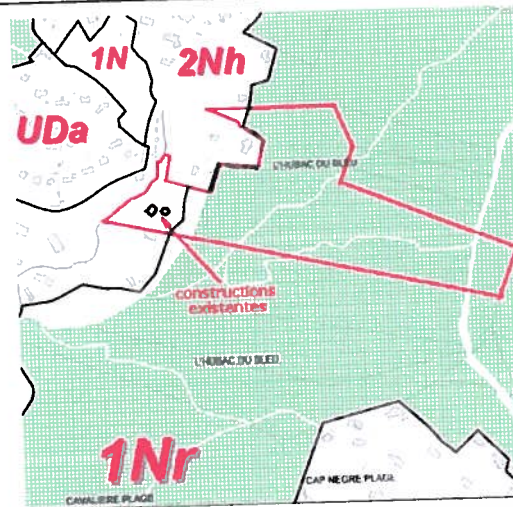
Le classement UD de la quasi-totalité de la zone devrait être considéré comme très satisfaisant pour les propriétaires. Une demande supplémentaire ne me paraît pas opportune.

32		M MULLER	La Fossette
<p>M Muller se dit préoccupé par la circulation automobile et par l'écoulement des eaux sur le chemin des Marguerites qui dessert le nord de la Fossette. Il se demande si une poursuite de l'urbanisation n'aggraverait pas la situation surtout en été.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Cela ne concerne le PLU que secondairement mais pourrait être un sujet de réflexion pour les services techniques.</i></p>			

33	PJ 33	M Jérôme AURENGE	Saint Clair
<p>M Aurenge conteste le classement EBC des parcelles ci-contre situées à La Fouasse. En 1988, lors de l'acquisition de ce bien familial, les deux parcelles bénéficiaient d'un certificat d'urbanisme.</p> <p>Cependant, le POS a classé ces terrains en EBC depuis 2001. Le projet de PLU maintient ce classement.</p> <p>M Aurenge considère qu'il a été spolié. Ce terrain est entouré de maisons de toutes parts et n'est que peu boisé.</p> <p>Il demande le reclassement en zone constructible.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>M Aurenge a la malchance de posséder un terrain bien boisé (les photos aériennes le montrent) qui constitue une zone de verdure au centre d'un secteur urbanisé. C'est ce qu'avait reconnu le POS en 2001 et qui a été maintenu. Le retour à la situation antérieure paraît très difficile à défendre.</i></p>			

34	Dossier 34	M Marius AULAS	Cavalière
-----------	-------------------	-----------------------	-----------

M Aulas possède deux terrains au nord du Cap Nègre, au lieudit "l'Hubac Bleu". Le premier ci-contre est constitué des parcelles 36, 37, 38 et 24. Le deuxième, plus au nord comporte les parcelles 1183 et 1185.
La plus grande partie de ces terrains est situé en zone 1Nr, la parcelle 37 est située en zone 2Nh
Il demande la possibilité de construire sur ces parcelles.



Observation du commissaire enquêteur

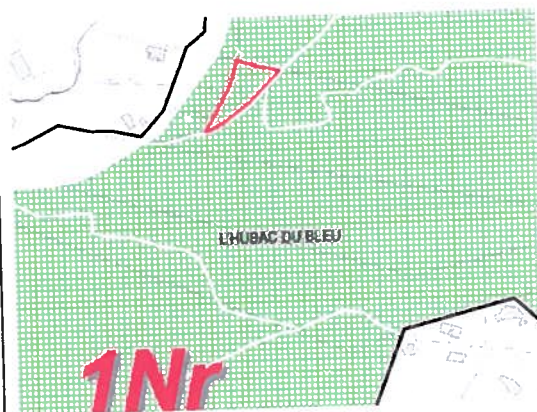
La construction en zone 1Nr n'est pas envisageable. Il s'agit de la coupure d'urbanisation du Cap Layet définie par le PADD. En revanche les constructions existantes sur la parcelle 37, bien qu'en très mauvais état, pourraient bénéficier, au titre du règlement de la zone 2Nh d'un agrandissement de 30%.

35	PJ35	M Jean Louis PETRA	Cavalière
-----------	-------------	---------------------------	-----------

La parcelle de M Petra est située à l'Hubac Bleu tout près de celle de M Aulas ci-dessus.
Il demande la possibilité de construire au bénéfice de sa famille

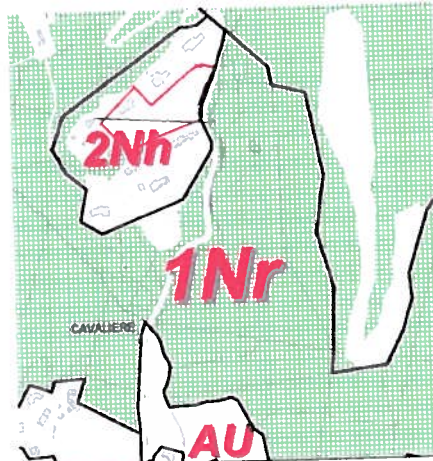
Observation du commissaire enquêteur

Pour les mêmes raisons que ci-dessus et malgré l'intérêt des arguments présentés par M. Pétra, ce projet ne pourra se réaliser (coupure d'urbanisation, zone 1Nr, EBC)



36	PJ36	M Marcel CHABRIER	Cavalière
-----------	-------------	--------------------------	-----------

M Chabrier souhaite que le hameau des Hauts de Cavalière soit reconnu comme tel et non classé 2Nh comme prévu dans le projet de PLU. Cela permettrait des constructions destinées aux familles des habitants déjà installés. La venue de jeunes couples actifs qui s'installeraient durablement compenserait le déséquilibre issu de l'arrivée d'une population saisonnière.



Observation du commissaire enquêteur

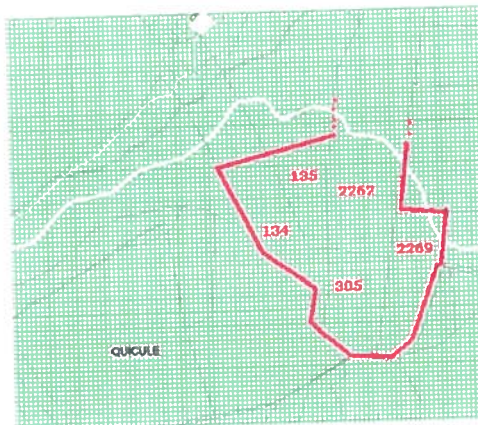
Les arguments de M Chabrier ne sont pas sans intérêt. La commune semble d'ailleurs les avoir pris en compte par la création de la zone AU un peu plus au sud. Cette zone 2Nh est cependant bien séparée des zones urbanisées et la satisfaction de cette demande serait, en fait, la porte ouverte à l'urbanisation de toute la zone située au sud de l'ancien golf, comme envisagé à une certaine époque. Les demandes en ce sens sont déjà nombreuses...

37	PJ37	NEONEN	Cavalière
-----------	-------------	---------------	-----------

La société NEONEN se propose d'installer un parc photovoltaïque sur un espace de 15ha situé au sud de la route des crêtes, sur le plateau de Quicule. Ce projet concerne les parcelles D 134, 135, 2262, 2269 et 305 ci-contre.

Les responsables du projet mettent en avant les nombreux intérêts que présente l'utilisation des énergies renouvelables, ils estiment que les contraintes environnementales "n'ont rien de rédhibitoires" et font état de premiers contacts pris avec la mairie.

Ils demandent la suppression de l'EBC et le classement 2Ns de toute la zone

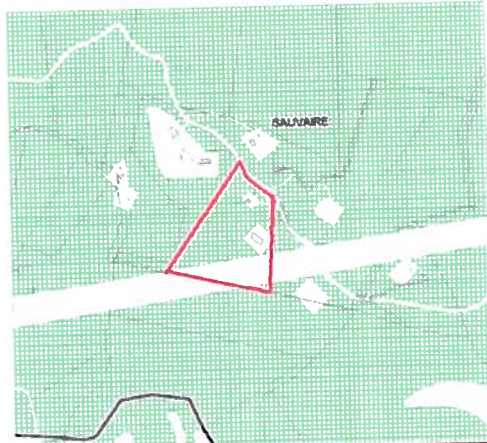


Observation du commissaire enquêteur

Je ne sais si ce projet a la moindre chance de prospérer, son inscription dans ce PLU me semble de toute façon très prématurée. Il faudra d'abord que le conseil municipal exprime son intérêt pour l'affaire ce qui à ma connaissance n'est pas encore le cas.

38	PJ38	M Charles DIARD	Cavalière
-----------	-------------	------------------------	-----------

La propriété de M Diard se trouve sur la route des crêtes, au dessus de Cavalière, en zone 1Nr. Il demande que le groupe de maisons de ce quartier soit reconnu comme un hameau et bénéficie d'un sous secteur particulier permettant la construction d'annexes. A défaut, il demande que ces annexes puissent être autorisées dans les "fenêtres" hors EBC autour des maisons



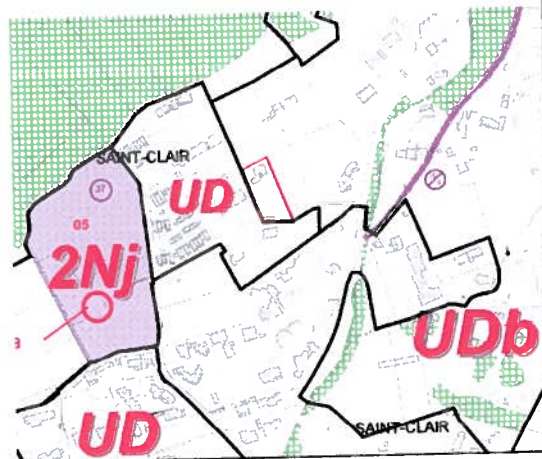
Observation du commissaire enquêteur

Il me paraît difficile de créer ici un sous secteur qui irait à l'encontre de la volonté de préservation manifestée par le classement 1Nr.

En revanche il pourrait être envisagé d'étendre la notion d'aménagements légers définis à l'article R146-2 du CU à des annexes à proximité immédiate des maisons et hors EBC.

39	PJ N°39	M et Mme MASIER	Saint Clair
-----------	----------------	------------------------	-------------

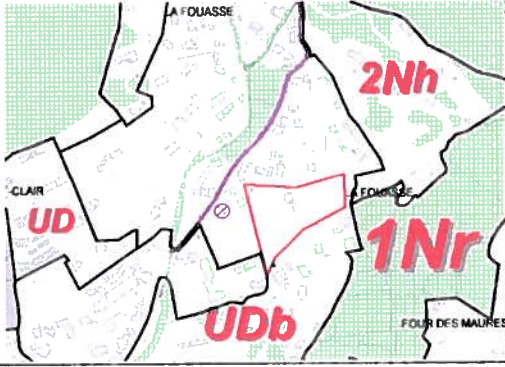
Le terrain et la maison de M et Mme Masier ont subi de nombreuses tribulations judiciaires qui se sont terminées, 10 ans plus tard, par un arrêt de la cour d'appel administrative de Marseille qui légalise leur permis de construire et reconnaît le caractère définitivement urbanisé de cette zone. Ils constatent cependant que leur terrain se trouve en zone UDb dont les possibilités de construction sont réduites par rapport à la zone UD. Ils avancent un certain nombre d'arguments de jurisprudence et de configuration du terrain pour demander leur classement en zone UD

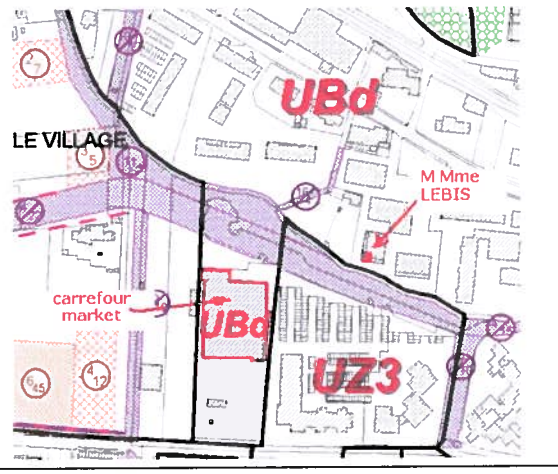


Observation du commissaire enquêteur

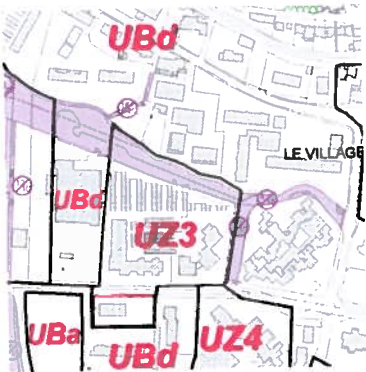
La position de la parcelle 137, contigüe à la zone UD plaide en faveur de cette demande et la limite entre UD et UDb est évidemment contestable. Cependant l'existence de cette zone UDb, intermédiaire entre les zones très urbanisées et les zones naturelles a également du sens.

Par ailleurs, si l'on peut critiquer certains excès de telle association qui a provoqué de nombreuses mises en cause de permis de construire on pourrait tout autant critiquer des demandes qui iraient dans l'excès inverse!

40	PJ40	M David BOUSQUET	Saint Clair
<p>M Bousquet possède un terrain à Saint Clair, en zone UDB, pas très loin de M Masier (voir ci-dessus). Avec des arguments à peu près identiques il conteste ce classement UDB et demande son reclassement en zone UD</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Pour les mêmes raisons que ci-dessus je pense qu'il n'est pas opportun de modifier ce classement.</i></p>			

41		M et Mme LEBIS	Lavandou
<p>M et Mme LeBis habitent un appartement aux "terrasses de Claire" (av des Illaires) ils se plaignent du bruit nocturne intense provoqué par les livraisons du "carrefour market" tout proche.</p> <p>Ils dénoncent l'extension de ce magasin (sans permis de construire ?) et redoutent l'augmentation de trafic que laisse présager les élargissements de voies.</p> <p>Ils produisent un échange de courriers avec le maire qui sont restés sans effet.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Ce problème de bruit à des heures très matinales ne concerne pas directement le PLU sinon que la cohabitation d'immeubles de logement et d'entrepôts commerciaux (règlement de la zone UBd) nécessite de prendre des dispositions de nature à rendre la vie des habitants un peu plus tranquille!</i></p>			

42		Cabinet THOMAS Syndic de copropriété	renseignements
Il s'agissait de prendre des renseignements sur les immeubles gérés par ce syndic. En particulier le Beach. Pas de problèmes			
Observation du commissaire enquêteur			
S.O.			

43	PJ43	M Philippe BERNIÉ	Lavandou
<p>L'immeuble ci-contre est une étude de Notaires située dans la zone UZ3 (ZAC des Cabrovaires). Le maintien du PAZ de la zone interdit pratiquement tout agrandissement de cette étude qui est maintenant très à l'étroit.</p> <p>M Bernié pense que la zone UZ3 n'a plus sa raison d'être car son aménagement est terminé. Elle pourrait fort bien être reclassée en zone UBa ou à défaut UBd comme ses voisines.</p>			

Par ailleurs, M Bernié attire l'attention sur la situation de sa maison, sur le port, tout près de l'église. Il regrette que le bâtiment qui abrite le château (office de tourisme) ainsi que plusieurs établissements commerciaux, ne soient pas grevés d'une servitude "non altius tollendi" comme il a été prescrit pour des bâtiments proches. Sa hauteur est actuellement de 3 m environ. Son toit terrasse a été aménagé en jardins très appréciés des promeneurs.




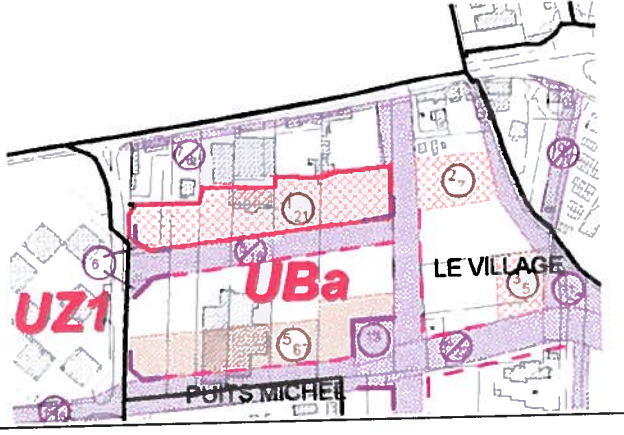
Observation du commissaire enquêteur

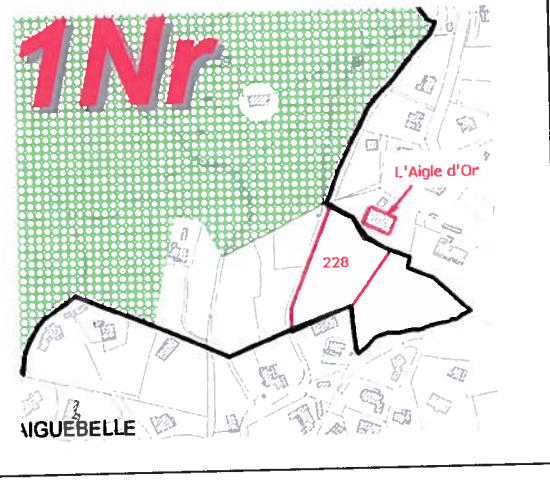
Sur le premier point, il n'y aurait en effet aucun inconvénient à supprimer la zone UZ3 et son PAZ et à la reclasser dans le droit commun du PLU. Mais la situation de toutes les ZAC devrait alors être examinée. Je pense qu'il serait plus simple de détacher seulement la parcelle de l'étude et de la rattacher à la zone UBd à l'intérieur de laquelle elle est d'ailleurs située.

Sur le deuxième point j'observe en effet que le règlement de la zone UAa permettrait théoriquement de surélever ce bâtiment jusqu'à 9m. La solution préconisée par M Bernié me paraît donc de bon sens. A cette occasion il serait bon, de plus, d'examiner la situation de toute la première rangée de construction, le long du port en zone UAa.

44	PJ44	M Bernard OBERER	Généralités
<p>M Oberer, architecte honoraire, émet un avis très favorable sur ce PLU. Il signale cependant un certain nombre d'approximations ou d'erreurs qui devraient être corrigées.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p>			
<p><i>Les observations de M Oberer font l'objet de sa lettre N°44 et devront être étudiées par les services municipaux.</i></p>			

45	Lettre N°45	Mme Alice ALDROVANDI	Lavandou
<p>Mme Aldrovandi souhaite pouvoir réaliser des extensions de sa maison soit sur la première restanque en façade sud de sa maison soit en décaissant la partie sud du jardin afin d'y édifier des garages qui font cruellement défaut en centre ville</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p>			
<p><i>Je n'ai aucun argument pour remettre en cause la volonté de la commune de conserver une zone de terrains cultivés. Je crains donc que Mme Aldrovandi ne doive se contenter des possibilités offertes par le règlement de la zone UAa à l'exclusion du jardin. La construction de garages en bordure de route, avec reconstitution du jardin au dessus, pourrait peut-être être examinée si la hauteur est suffisante.</i></p>			

46		M Francesco PONTRANDOLFI ADIM Provence	Lavandou
<p>M Pontrandolfi considère que les dispositions du règlement de la zone Uba ne sont pas judicieuses concernant l'emplacement réservé N°1 destiné à la construction de 21 logements individuels (cf. ci-contre). Il critique en particulier les dispositions concernant l'implantation des maisons par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Je n'ai pas vu M Pontrandolf et je n'ai pas bien compris la nature exacte de ses critiques. A voir cependant.</i></p>			

47	PJ47	Heidi et Philippe KREISS	Aiguebelle
<p>M Kreiss ne souhaite pas que le tracé de la zone 1Nr d'Aiguebelle soit modifié. Il se pose en défenseur des espaces naturels et craint en particulier que la parcelle 228 que surplombe son appartement dans l'immeuble l'Aigle d'Or, ne devienne constructible</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>On comprend bien que les habitants de cet immeuble ne souhaitent pas que des voisins viennent perturber leur environnement. Je ne verrais quant à moi aucun inconvénient à ce que ce " coin " qui s'enfonce dans la zone UD soit supprimé! On trouvera à l'observation 29 quelques arguments en ce sens.</i></p>			

48		M Robert DALSSASSO	Lavandou
<p>Exploitant de l'Auberge de la Calanque M Dalmasso critique d'abord certaines erreurs qu'aurait commis la DRAC, il conteste ensuite à la commune le droit de rendre de nombreux terrains du Lavandou inconstructibles ce qui nuit gravement à l'harmonie du centre ville. La parcelle 33 (ER31) pourrait recevoir un programme immobilier d'envergure sur l'ensemble constitué par l'ER31 et le terrain de l'auberge de la calanque.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Je n'ai pas vu M Dalmasso et je dois dire que la lecture de ses observations ne m'a guère éclairé sur ses intentions réelles. Je crois comprendre qu'il souhaite réaliser un très grand projet immobilier qui prendrait place sur le site de l'hôtel et sur celui de l'ER31 destiné à un espace vert public. Mais par ailleurs il déplore que la ville ne dégage pas des terrains en vue de construire un hôtel de 120 chambres dont aurait besoin Le Lavandou. En attendant des explications plus précises je propose de ne rien modifier.</i></p>			

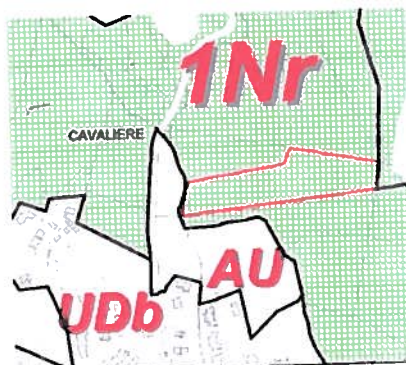
49	PJ N°49	M Bernard BONNET	Généralités
<p>M Bonnet apporte son soutien à la municipalité et espère que le PLU sera approuvé sans grandes modifications. Il critique très sévèrement une association locale qui, pour des raisons idéologiques, a mis de nombreuses familles dans l'embarras. Il produit un jugement récent du tribunal administratif de Toulon qui déboute cette association sur une demande d'annulation de permis de construire.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>L'association qui n'est pas citée est en fait l'ADEBL. La lecture des attendus de ce jugement est intéressante car ils rappellent le texte de la loi littoral et l'interprétation qu'il y a lieu de donner aux articles L146-6 et 146-4 du code de l'urbanisme</i></p>			

50	PJ50	M JAUME SCI Olympe	Cavalière
-----------	-------------	------------------------------	-----------

Lorsqu'en 2001 la municipalité a envisagé la création d'une ZAC au sud du golf, M Jaume a obtenu un permis de construire sur la parcelle ci-contre. Il a commencé la construction mais celle-ci a été arrêtée au premier plancher après attaque du permis par l'ADEBL devant le tribunal administratif.

Cette zone est maintenant classée 1Nr et couverte par un EBC.

M Jaume demande de reclasser sa parcelle en zone AU ou au minimum de supprimer l'EBC.



Observation du commissaire enquêteur

M Jaume fait partie de ces gens qui ont subi un grave préjudice du fait du projet, peut-être hasardeux, de créer une zone d'habitation au sud du golf maintenant abandonné. La demande de M Jaume consiste, en fait, à revenir à cette idée vieille de plus de 10 ans (voir aussi l'intervention N°9 de Mme Ricca).

Il me paraît extrêmement difficile de revenir en arrière dans le cadre de ce projet de PLU. Ce serait la porte ouverte à de nombreuses demandes de tous les propriétaires voisins et cela entraînerait, très certainement, de nouvelles péripéties juridiques très incertaines.

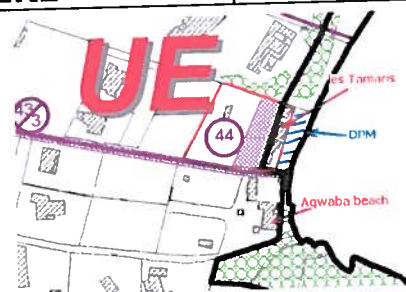
51-1	PJ 51-1	Mtre Gleize pour M CARRERE	Cavalière
-------------	----------------	--------------------------------------	-----------

M Carrère conteste :

1- Le classement 1Nr du bâti du restaurant Les Tamaris. Il observe à ce sujet que le PLU ne doit pas prendre en compte le domaine public maritime et note par ailleurs la différence de traitement entre les 2 restaurants voisins (les tamaris 1Nr, Aqwaba Beach UE).

2- L'emplacement réservé 44 prévu pour un parking et une station de relevage qui existe déjà un peu plus loin.

3- l'emplacement réservé 43 (chemin piétonnier) qui compte tenu de sa largeur ne peut desservir le parking et qui ne débouche pas sur la plage



Observation du commissaire enquêteur

Il est vrai que le DPM ne doit pas être classé aux documents d'urbanisme. Cela devra être corrigé ici et partout ailleurs.

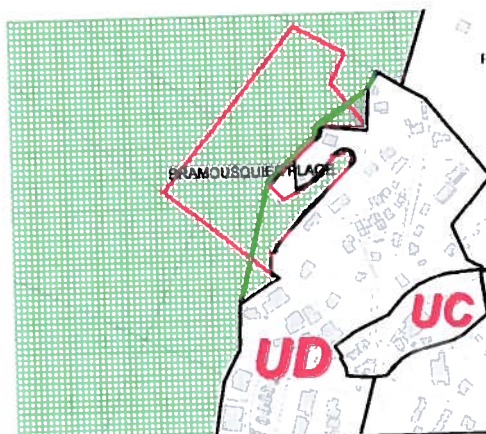
Je note un décroché surprenant dans la tracé de la limite UE/1Nr qui peut être interprété comme une discrimination. Si l'on peut comprendre que la municipalité ne souhaite pas que s'édifient en bordure immédiate de la mer des bâtiments de 9m (voire 12 pour des hôtels) il y a lieu d'appliquer les mêmes contraintes sur tout le bord de mer.

L'argument que le classement 1Nr n'est pas adapté au classement de la seule zone bâtie ne me semble pas recevable : le bord de mer, bâti ou non, constitue à l'évidence un espace remarquable à protéger.

En fait, la municipalité veut s'assurer que le parking et l'accès à la mer resteront publics et que l'accès au poste de relevage sera assuré. Cela relève de l'intérêt général mais devrait faire l'objet d'un accord avec le propriétaire.

51-2	PJ 51-2	Mtre Gleize pour M CELETTE	Cavalière
-------------	----------------	--------------------------------------	-----------

M Celette possède une vaste parcelle à Pramousquier, en zone 1Nr et EBC. Il trouve étrange le "bec d'oiseau" que constitue la limite UD/1Nr et demande à rendre ce tracé un peu plus logique (tracé vert ci-contre).
Il fait valoir que cette zone n'est pas un espace remarquable ni au sens de l'article L146-6 ni par sa proximité du littoral.

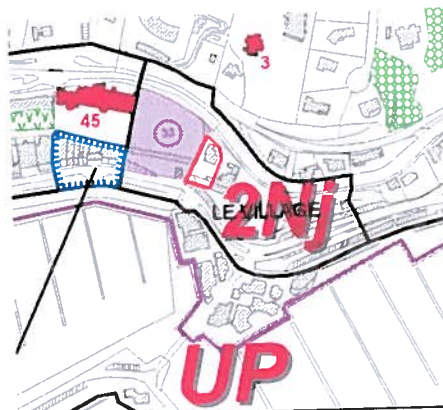


Observation du commissaire enquêteur

Ce tracé peut sembler étrange sur le plan de zonage, il ne l'est cependant pas plus que cela car il suit un lacet de la route. Par ailleurs les arguments de M Celette pourraient servir à une multitude de parcelles situées en limite de zones naturelles et servir de prétexte à un grignotage systématique des dites zones ce qui n'est pas dans les objectifs du PADD

51-3	PJ 51-3	Mtre Gleize pour Mme Florence COURBIS	Lavandou
-------------	----------------	---	----------

Mme Courbis est propriétaire d'une maison, en centre ville classée en zone 2Nj (aménagement de parcs et jardins publics) et conteste le classement de toute cette zone qui est entièrement bâtie à l'Ouest et essentiellement couverte de voies publiques à l'Est. Elle demande la suppression de la zone 2Nj et son reclassement en UAa



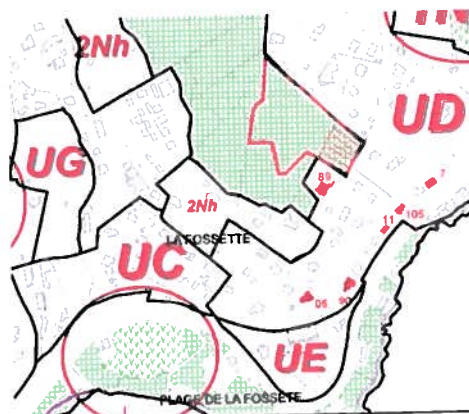
Observation du commissaire enquêteur

J'observe en effet que ce classement prête à interrogation. Si le souci de ménager des espaces verts en milieu urbain ne peut être qu'encouragé, le choix de ce site ne paraît pas le meilleur possible ! La zone 2Nj ne peut intéresser que l'ER33 qui fait par ailleurs l'objet d'une proposition (Cf. n°27). Quelle que soit la suite donnée à cette proposition, je pense que le classement 2Nj de tout le reste n'a aucun intérêt.

51-4	PJ 51-4	Mtre Gleize pour Mme TERESCHENKO	La Fossette
-------------	----------------	--	-------------

Mme Tereschenko demande le reclassement en zone UD de la totalité de sa parcelle située dans la zone 1NR/EBC d'Aiguebelle et la suppression de l'EBC dans une petite partie située au Sud-Est (hachurée ci-contre)

Cette parcelle est entourée de constructions sur 3 côtés, elle faisait partie d'un lotissement approuvé en 1930, elle est insérée dans le zonage d'assainissement, comme les quelques parcelles non construites du Sud de la zone 1Nr elle est hors de la ZNIEFF et ne porte qu'une végétation très éparse.

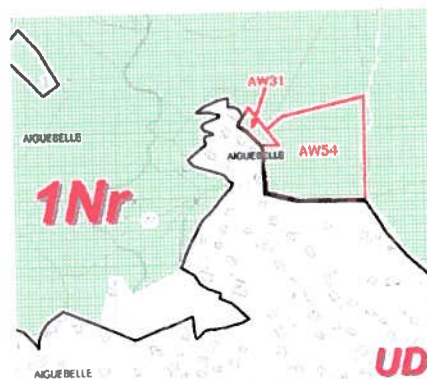


Observation du commissaire enquêteur

La demande de reclassement de l'intégralité de la parcelle en zone UD me paraît exagérée, les arguments concernant la petite partie hachurée au Sud me semblent plus raisonnables.

51-5	PJ 51-5	Mtre Gleize pour M POZZA	Aiguebelle
-------------	----------------	------------------------------------	------------

M Pozza possède deux parcelles situées à l'Est de ce qu'il appelle la "crête de coq" d'Aiguebelle. Il demande l'intégration de la parcelle 31 et d'une partie de la parcelle 54 dans la zone UD en arguant du fait que la configuration des lieux les rapproche plus de la zone urbaine que de la zone naturelle et qu'elles ne sont ni côtières ni même proches du rivage. Il fait état de l'arrêt du conseil d'état du 30 décembre 2009 qui définit les conditions d'application de l'article L146-6 du CU et en déduit que ses parcelles ne répondent pas à ces conditions pour être classées espaces remarquables.



Observation du commissaire enquêteur

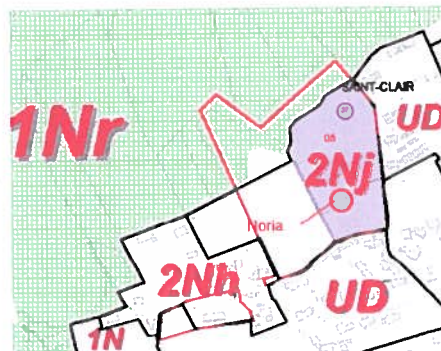
Il n'en reste pas moins que la protection des contreforts du massif des Maures est un des objectifs de la commune et que cette argumentation permettrait, peu à peu d'urbaniser l'ensemble des zones des hauts du Lavandou.

51-6	PJ 51-6	Mtre Gleize pour Famille ARLAUD ...	Saint Clair
-------------	----------------	---	-------------

La famille Arlaud possède deux séries de parcelles entourées de rouge ci-contre.

Concernant celles de l'Est, elle ne conteste pas le classement 1Nr du Nord mais ne comprend pas le classement 2NJ de la totalité de la partie Sud, pas plus que la mise en place de l'ER37. Le classement 2NJ correspond à des aménagements de parcs et jardins publics et l'ER37 à un jardin public avec remise en culture des restanques. Elle dénonce la confusion entre zonage et emplacement réservé, considère qu'il s'agit d'une erreur matérielle et demande le reclassement de l'ensemble en zone UD.

Concernant les terrains de la zone 2Nh, c'est cette qualification qui est remise en cause, ils ne peuvent être qualifiés de "milieu naturel abritant des constructions existantes".



Observation du commissaire enquêteur

Sur le premier point, quel que soit l'intérêt paysager des "restanques de Saint Clair" il me semble en effet que la volonté de la commune de réaliser des jardins publics ou des remises en culture sans l'accord des propriétaires est un peu surprenante. De là à classer l'ensemble en zone UD, il y a un pas que je ne franchirai pas! Un accord négocié préservant les intérêts des propriétaires mais aussi la conservation du site devra être trouvé. Le rachat de l'ensemble par la commune semble être envisagé, ce serait évidemment une bonne solution mais qu'en pensent les propriétaires?

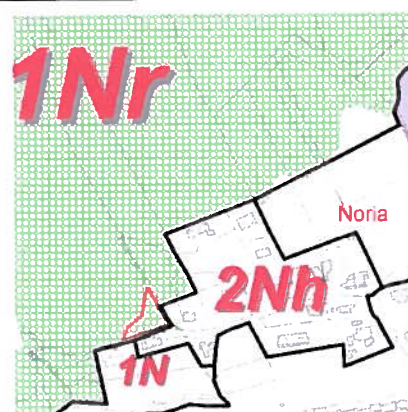
Sur le deuxième point, le classement 2Nh permettant une certaine cohabitation entre des maisons, en nombre limité, et des espaces de verdure, comme c'est le cas actuellement, ne me paraît pas scandaleux.

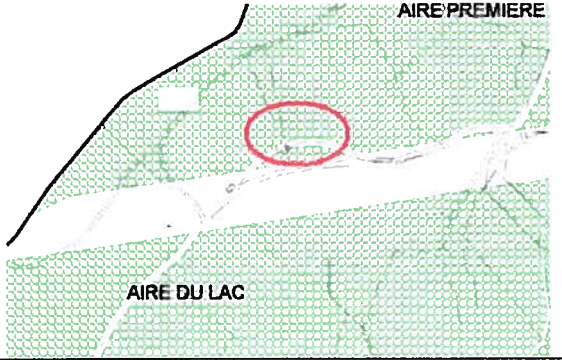
51-7	PJ51-7	Mtre Gleize pour M IMBERT	Saint Clair
-------------	---------------	-------------------------------------	-------------

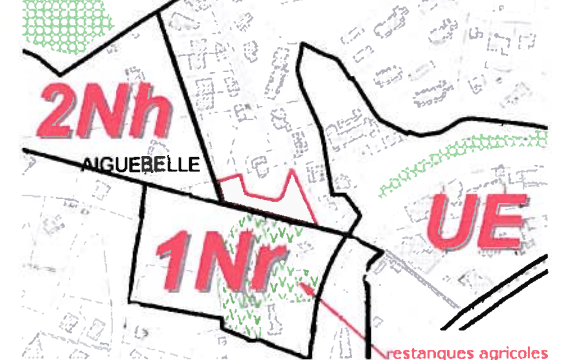
M Imbert demande le classement UD pour sa parcelle de 1800 m² située à St Clair

Observation du commissaire enquêteur

Il est tout à fait exclu, quels que soient les arguments avancés de créer une zone UD pour une seule parcelle. On pourrait imaginer de l'intégrer à la zone 2Nh ou à la zone 1N contiguë mais cela ne changerait rien à son inconstructibilité.

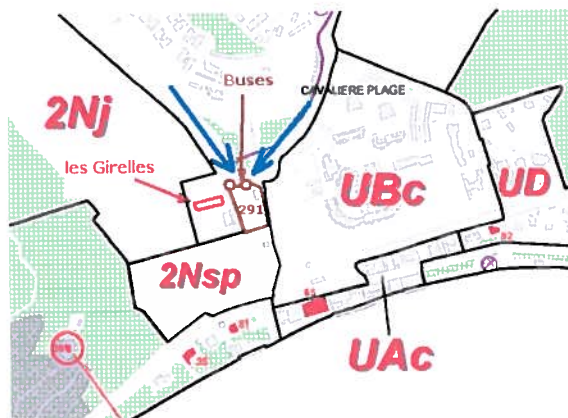


51-8	PJ 51-8	Mtre Gleize pour M LE FUR	
<p>La propriété de M Le Fur est située à l'Aire du Lac.</p> <p>Il signale que la bande blanche de passage de la ligne ERDF est mal positionnée.</p> <p>Par ailleurs il demande à bénéficier "d'une fenêtre blanche" hors EBC dans un périmètre qu'il a fait établir par un architecte et constituant ses lieux de vie habituels.</p>		 <p>A map showing a green hatched area labeled 'AIRE DU LAC' and a white area labeled 'AIRE PREMIERE'. A red circle highlights a specific location within the 'AIRE DU LAC' area.</p>	
<p align="center">Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Si la ligne ERDF est mal placée, il y aura lieu de la repositionner. J'observe que les bâtiments de M Le Fur ne figurent pas au plan de zonage, pourquoi ? Je pense qu'il est naturel de créer autour des bâtiments une zone hors EBC selon un contour qui reste à discuter.</i></p>			

52	PJ52	Mme Dalmasso pour Mmes BESSIRE ET ZANADA	Aiguebelle
<p>Mmes Bessire et Zanada argumentent, en s'appuyant sur l'arrêt de la cour administrative d'appel du 12 janvier 2012, en vue de maintenir leur parcelle 95 ci-contre en zone UD contrairement aux recommandations du préfet du Var. Cette parcelle ne peut, à leur sens, être considérée comme un espace remarquable, elle se situe en continuité des espaces urbanisés.</p>		 <p>A map showing a green hatched area labeled 'AIGUEBELLE'. A red line indicates a boundary or path. The map is divided into zones labeled '2Nh', '1Nr', and 'UE'. A red line also indicates 'restanques agricoles'.</p>	
<p align="center">Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>J'observe que cette parcelle est classée en zone UD. La crainte de Mmes Bessire et Zanada relève donc de l'hypothèse d'une modification du projet au vu des recommandations des services de l'état. J'aurai à me prononcer sur ce point dans mes conclusions globales.</i></p>			

53	PJ53	Mme Isabelle MORIAZ	Cavalière
-----------	-------------	----------------------------	-----------

Mme Moriaz exploite un hôtel restaurant en bord de mer à Cavalière et habite l'immeuble "les Girelles". Elle signale les désordres causés par l'accumulation d'eau en amont de la parcelle 291 ci-contre en raison de l'insuffisance des buses d'évacuation enterrées souvent bouchées et submergées. Le quartier, et particulièrement le voisinage des Girelles, se transforme alors en marécage. Elle conteste la possibilité de construire sur cette parcelle et demande la construction d'un ouvrage à l'air libre jusqu'à la mer.



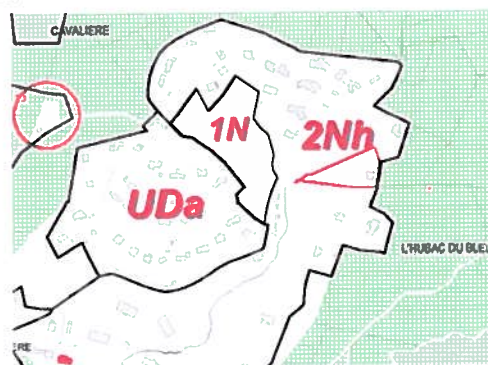
Observation du commissaire enquêteur

J'observe qu'un permis de construire délivré sur la parcelle 291 a déjà été annulé et que le projet de PLU classe cette parcelle en zone UD. Cela pose évidemment un problème dans la mesure où ce terrain, par grosses averses, est le réceptacle de quantités importantes d'eau. On verra plus loin qu'il existe même une demande pour le classer UBc.

J'y reviendrai mais le problème hydraulique devra, d'une façon ou d'une autre, être résolu avant d'envisager toute construction dans la zone. Le classement UD n'est donc pas judicieux.

54	PJ54	M et Mme SZYMANSKI	Cavalière
-----------	-------------	---------------------------	-----------

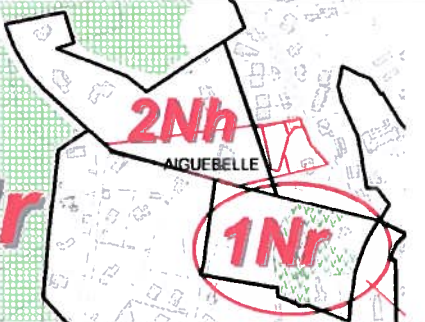
M et Mme Szymanski demandent à pouvoir édifier sur le terrain ci-contre à l'Hubac Bleu des chalets en bois démontables à mettre en location. Pour cela ils demandent à être classés en zone U et font état d'un camping voisin.



Observation du commissaire enquêteur

Cela ressemble fort à un camping qui obéit à des règles bien particulières. Le classement en zone U (au lieu de 2Nh) est évidemment exclu et ne correspond de toute façon pas à ce genre d'activité qui est interdite en zone 2Nh. Je mets en garde contre une activité plus ou moins artisanale qui ne garantirait pas la sécurité des usagers.

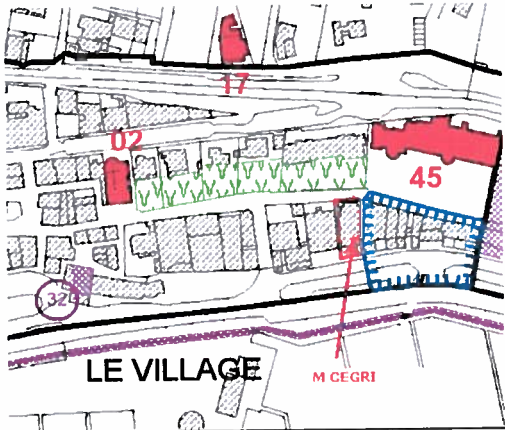
Le camping voisin dont ils font état ne semble pas avoir d'existence officielle.

55	PJ55	M Marc KURUNCZI	Aiguebelle
<p>La famille Kurunsky (père, fils, fille) possède à eux 3 les parcelles ci-contre. Celles de l'Est appartenant aux deux enfants sont situées dans le projet en zone UD ce qui convient parfaitement. Cependant, M Marc Kurensky souhaite que la partie Ouest (appartenant à son père) soit également intégrée à la zone UD.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>La parcelle concernée est en zone 2Nh qui autorise 30% d'extension. J'ai déjà dit (observation N°1) que je ne verrais aucun inconvénient à intégrer le triangle 2Nh à la zone UD voisine mais cette parcelle étant déjà construite, il est sans doute raisonnable de s'en tenir là.</i></p>			
56	PJ56	M DESVAUX	Aiguebelle
<p>M Desvaux, au nom de l'intérêt général qui doit primer sur les intérêts particuliers souhaite que toutes les parcelles non construites d'Aiguebelle restent non constructibles afin de préserver le caractère actuel du quartier.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Comme M Kreiss (obs N°47), M Desvaux habite "l'Aigle d'Or"...</i></p>			
57	PJ57	M Jean Métenier pour L'Association de Défense du Domaine du Cap Nègre	Cavalière
<p>L'association de défense du domaine du Cap Nègre regroupe une partie des résidents de cet ensemble de 54 copropriétaires. Elle milite pour le refus de l'installation d'un système d'assainissement collectif et donc le maintien d'assainissement individuel (fosses septiques). Les arguments avancés sont la topographie des lieux (thalwegs descendants vers la mer), le coût d'investissement et d'entretien d'un système de pompes susceptibles d'avarie, la détérioration de l'environnement lors des travaux, le maintien sur place d'une quantité d'eau qui favorise la végétation.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Il est vrai que la topographie n'est pas très favorable et qu'en conséquence le coût de l'opération sera assez élevé. Mais j'observe que les expertises menées dans le passé ont cependant conduit à privilégier l'assainissement collectif.</i></p> <p><i>J'observe également que la présidente de l'ASL se rallie à cette solution dans un courrier qui figure en PJ 84. Elle envisage sa réalisation à brève échéance.</i></p>			

58	PJ58	Mme BERNIÉ	Lavandou
<p>Mme Bernié habite le "Super Lavandou". Elle attire l'attention sur la qualité du site entourant l'oratoire qui n'est l'objet d'aucune protection alors que des constructions sur des terrains au voisinage immédiat pourraient voir le jour en vertu du règlement de la zone UD.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Cet oratoire et le site en général devrait effectivement faire l'objet d'une attention toute particulière. Un classement Nj par exemple serait bienvenu.</i></p>			

59	PJ59	M BRION	Aiguebelle
<p>M Brion ne souhaite pas que le vallon d'Aiguebelle puisse recevoir de nouvelles constructions qui dénatureraient le paysage.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>M Brion habite "l'Aigle d'Or", son observation est à rapprocher de celles de M Kreiss (N°47) et de M Desvaux (N°56)</i></p>			

60		Mme VINCENT	Généralités
<p>Mme Vincent note que le préfet du Var met en garde contre la non prise en compte des décisions de justice ce qui pourrait être un risque de nouveaux contentieux. Elle exprime également son souci, compte tenu des récents évènements, d'une meilleure adaptation du PLU aux différents documents concernant les inondations, PPRI, atlas des zones inondables ...</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>J'aurai l'occasion de m'exprimer sur ces deux préoccupations dans mes conclusions.</i></p>			

61	PJ61	M CEGRI	Lavandou
<p>M Cegri est propriétaire du 3^{ème} et dernier étage d'un immeuble situé chemin de la douane ainsi que du toit terrasse au dessus de ces appartements. Dès 2000, il a demandé l'autorisation, qui lui a été refusée, de surélever cet immeuble d'un étage.</p> <p>Il demande maintenant à édifier un abri en bois de 20 m² sur le toit terrasse afin d'y loger ses 3 petits enfants dont il a la charge depuis peu.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>La surélévation, n'est pas possible en raison du règlement de la zone UAa qui interdit tout dépassement de la hauteur existante. Il me semble cependant que la configuration de cet immeuble pourrait permettre certains aménagements sans dépassement de hauteur.</i></p> <p><i>La situation familiale de M Cegri mérite d'être prise en considération mais relève plus des services sociaux que de l'urbanisme.</i></p>			

62		M PONTRADOLFI ADIM Provence	Emplacements réservés
<p>M Pontradolfi s'est déjà exprimé (observation N°46)</p> <p>Il constate ici que les élargissements de voies prévus dans le secteur du "village" se coupent à angle droit. Il préconise de ménager des arrondis pour une meilleure sécurité. Concernant l'emplacement réservé 1/21 (habitations sociales individuelles), il préférerait un immeuble collectif qui pourrait accueillir plus de monde.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Ces emplacements réservés sur les plans de zonage ne sont que des schémas de principe. Les plans de réalisation ne manqueront pas d'intégrer une sécurité maximum. Je ne suis pas sûr de partager la deuxième suggestion.</i></p>			

63

Dossier N°63

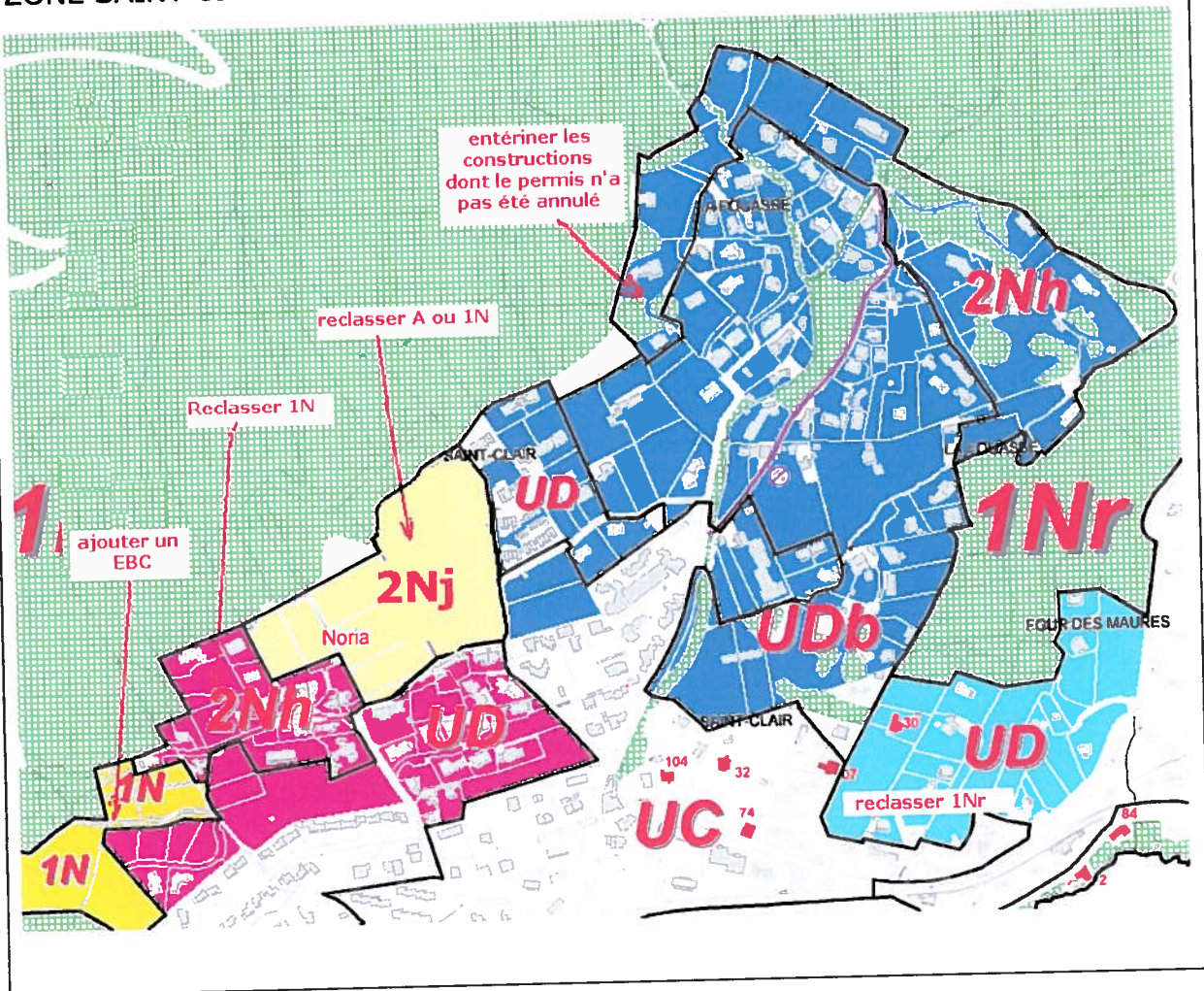
Mme Lafontaine
**ASSOCIATION DE DEFENSE DE
L'ENVIRONNEMENT DE BORMES
ET DU LAVANDOU (ADEBL)**

Tous
secteurs

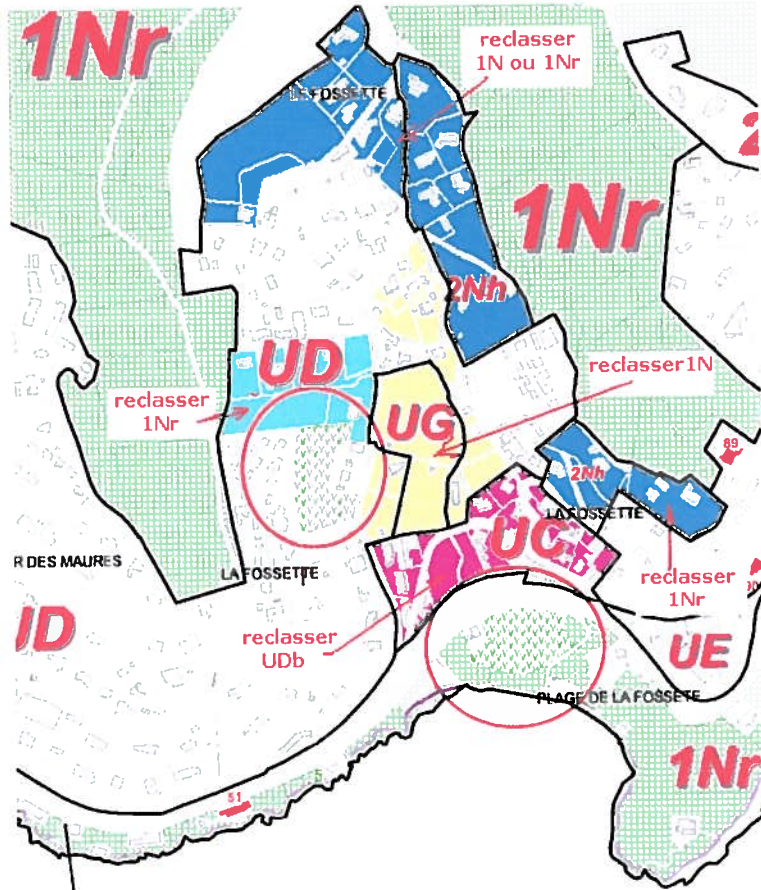
L'ADEBL a fourni un ample dossier. Ses demandes tendent toutes à diminuer les possibilités de construction dans de très nombreux secteurs. Son argumentaire repose essentiellement sur des jugements antérieurs, parfois très anciens, qu'elle considère comme définitifs et immuables. Ils sont basés sur la loi littoral et particulièrement sur les articles L146-4 et 146-6 du CU.

Après avoir demandé la suppression des deux zones 2Ns (photovoltaïque), l'association présente ses revendications par secteurs. Toutes les zones colorées ci-dessous correspondent à des demandes de classement en zone naturelle ou à des réductions de la possibilité de construire :

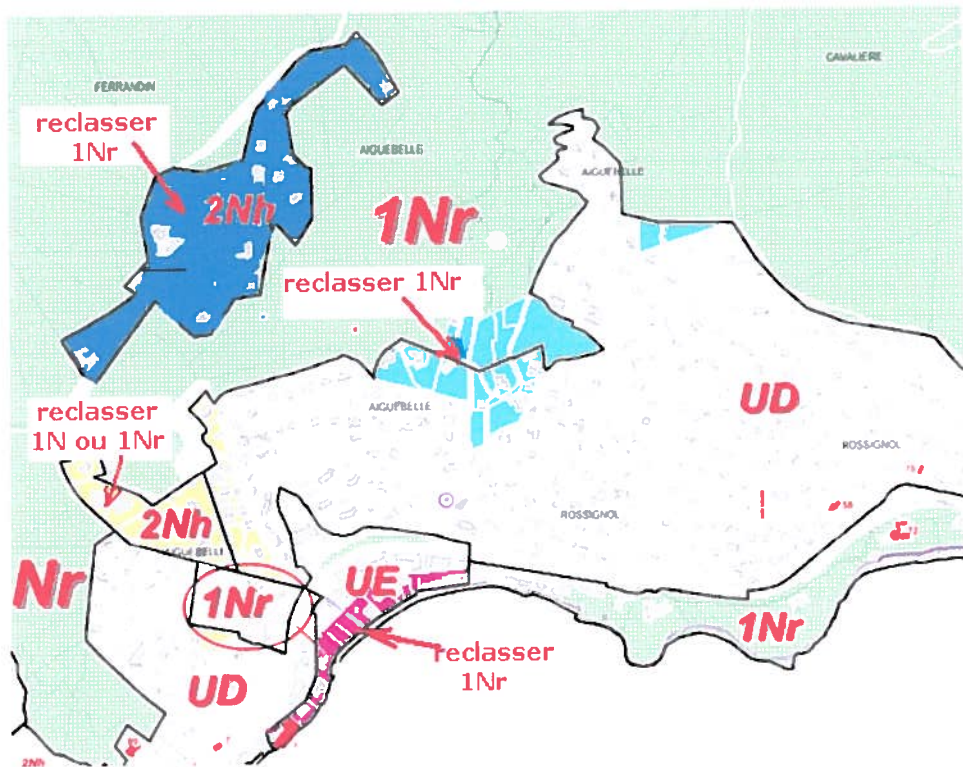
ZONE SAINT CLAIR



ZONE LA FOSSETTE

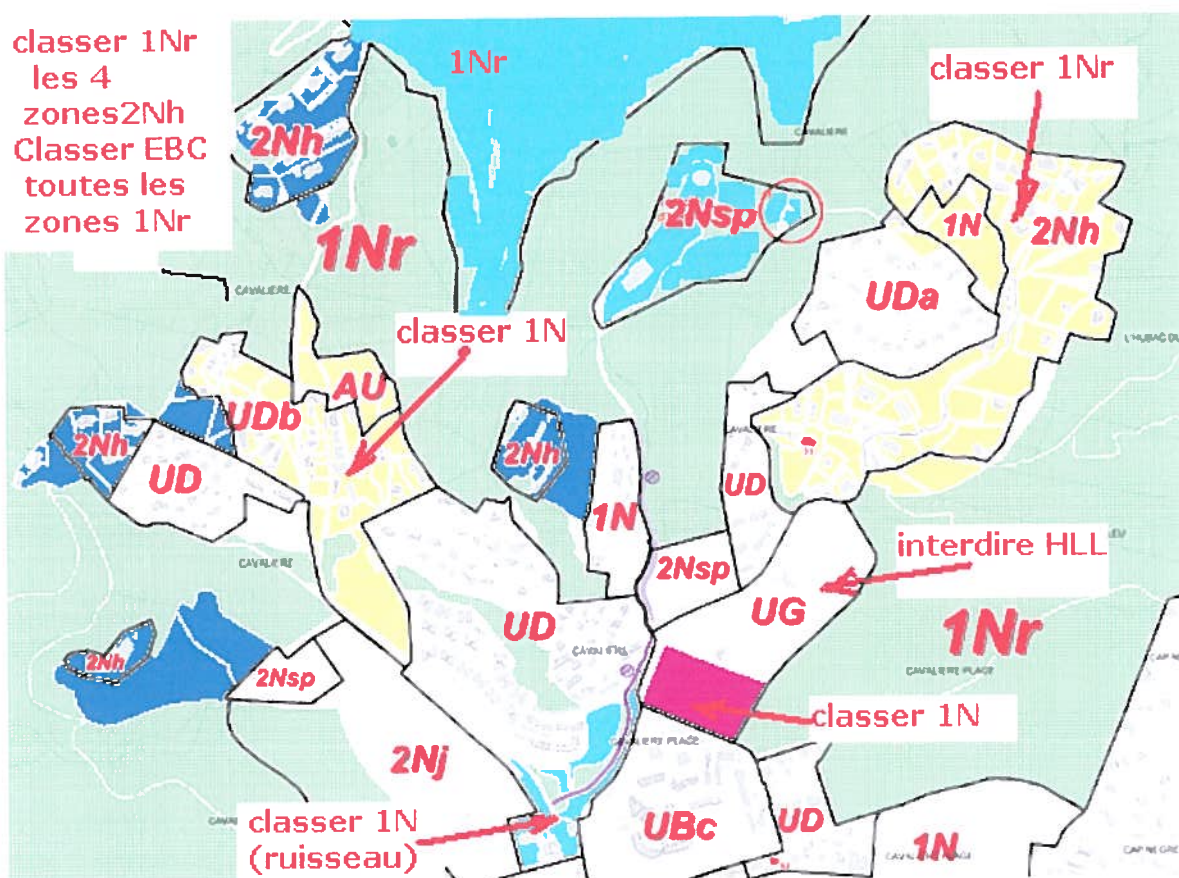


ZONE AIGUEBELLE



ZONE CAVALIÈRE

classer 1Nr
les 4
zones 2Nh
Classer EBC
toutes les
zones 1Nr



A ces demandes, il faut ajouter celles de Pramouquier :

Interdiction des HLL dans le camping, reclassement de la zone UC en UE, classement 1Nr d'une partie des zones UD.

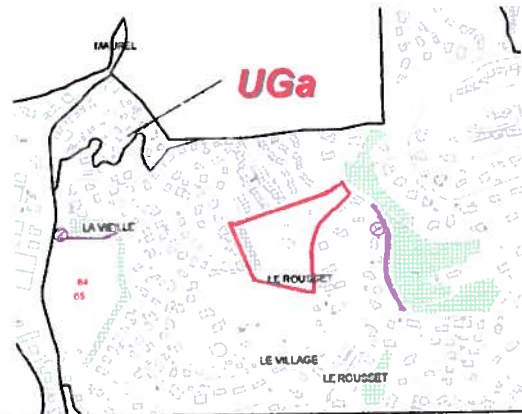
Observation du commissaire enquêteur

Je ne reviendrai pas en détail sur chacune de ces revendications largement développées dans l'imposant dossier que m'a remis l'association et qui appellent de ma part les observations suivantes :

- J'observe que les demandes de l'association, si elles étaient suivies d'effet, bouleverseraient, évidemment, l'économie générale du projet et reviendraient donc à l'annuler purement et simplement.
- La plus grande partie de ces décisions de justice ont été obtenues par référence à la loi littoral soit au titre des espaces remarquables soit pour non continuité avec les agglomérations.
- Le point de vue de l'ADEBL est que les décisions de justice qu'elle a obtenues sont définitives, immuables et doivent servir de base à l'élaboration du PLU.
- Le point de vue inverse, qui a présidé à l'élaboration de ce projet, est que ces décisions ont été prises dans un contexte qui a évolué et que le PLU n'a pas vocation à entériner des actions passées mais à organiser l'avenir de la commune pour les dix ou vingt ans à venir.

64	PJ64	Mme LATOUR	Lavandou
-----------	-------------	-------------------	----------

Mme Latour conteste l'EBC qui couvre une partie de sa propriété en zone UD.
Elle fait remarquer la différence de traitement avec des parcelles voisines, en particulier le lotissement communal "Les Girelles".
Concernant l'élargissement du Bd des Gireliers, Mme Latour fait remarquer que l'ER 30 ne se prolonge pas jusqu'à sa propriété mais qu'il existe néanmoins un projet d'élargissement qui empiète de 2m sur son terrain.



Observation du commissaire enquêteur

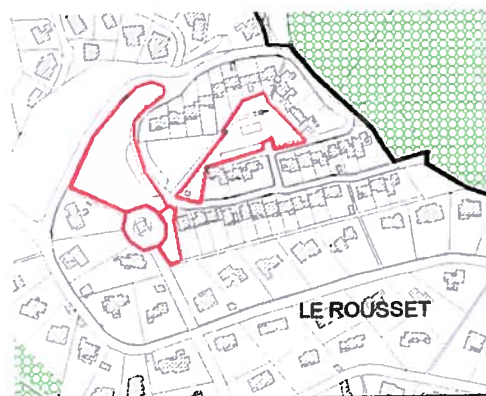
J'observe que le grand terrain de Mme Latour se trouve en zone UD avec des possibilités de construction non négligeables. La partie classée EBC est très modeste.

Je pense donc que le PLU ne défavorise pas spécialement cette parcelle.

Concernant le Bd des Gireliers j'observe que l'emplacement réservé s'arrête brutalement et que Mme Latour n'est donc pas concernée dans le cadre de ce PLU. Ses craintes, si elles sont justifiées, ne relèvent donc pas de la présente enquête mais les services municipaux devraient néanmoins se pencher sur cette affaire.

65		Mme Claudine DRAGANZA	Lavandou
-----------	--	------------------------------	----------

Mme Draganza attire l'attention sur la situation des parcelles BP 96, 97, 103,130 au super Lavandou autour de la chapelle. Elle demande que ces parcelles, acquises par la municipalité et contenant, outre la chapelle, un bassin, un terrain de pétanque et des boisements de qualité, soient protégées.

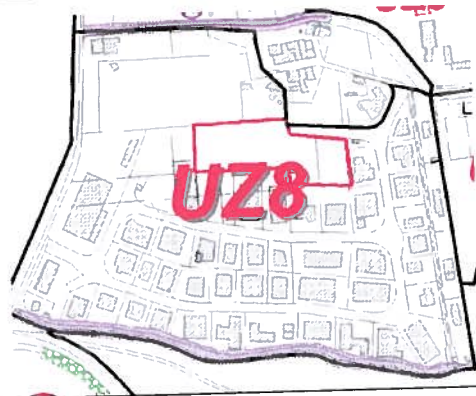


Observation du commissaire enquêteur

Ces parcelles sont effectivement en zone UD et donc, théoriquement constructibles. Je vois mal la municipalité y construire des immeubles mais un classement particulier, NJ par exemple, serait bienvenu.(voir aussi obs 58)

66	PJ66	Mme Dominique CARRION pour la Sarl PEIRESOL	Lavandou
-----------	-------------	---	----------

La Sarl Peiresol possède les parcelles BW 171,116, 113 toutes situées en zone R2 du PPRI du Bataillier. Constatant que cette zone n'a pas été inondée lors des graves intempéries de 2008 et de 2012, Mme Carrion demande de modifier le PPRI et de rendre ces parcelles constructibles.

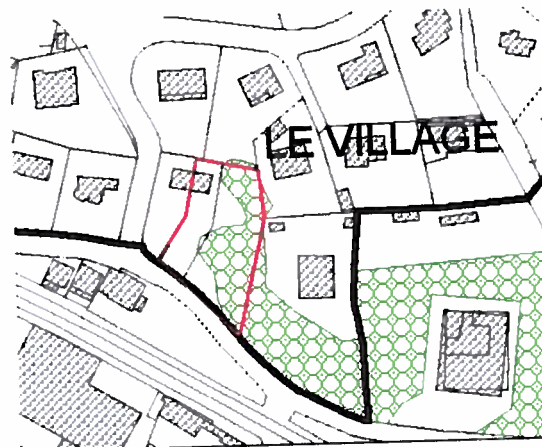


Observation du commissaire enquêteur

Le PPRI est basé sur une crue centennale, l'observation de deux épisodes récents ne peut évidemment pas servir de référence. De toute façon, le PLU n'a pas le pouvoir de modifier le PPRI, il doit en revanche le respecter. C'est pourquoi cette demande ne peut être acceptée.

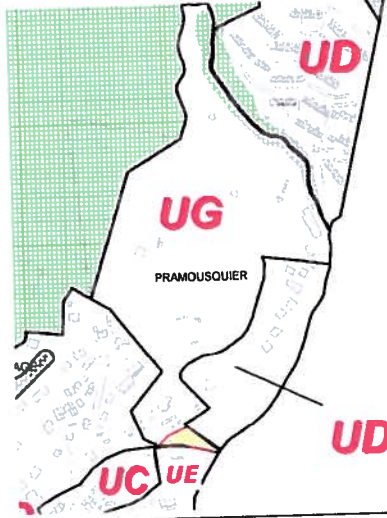
67		M C. EVENO	Lavandou
-----------	--	-------------------	----------

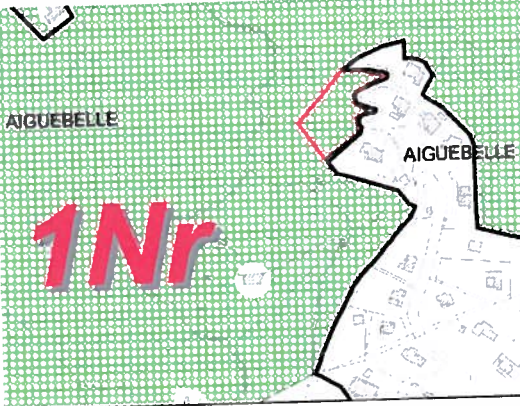
Le propriétaire des parcelles BS 161 et 162 ci-contre s'étonne de ne pas voir, sur le plan de zonage, la construction récemment bâtie sur la parcelle 162 (la plus à l'Est). Par ailleurs il s'étonne du tracé de l'EBC qui existait déjà au POS mais semblait plus réduit.



Observation du commissaire enquêteur

Si la construction est récente, il n'est pas étonnant qu'elle ne figure pas sur le plan. Cela est sans conséquence. Il sera bon de vérifier que le contour de l'EBC est réellement justifié.

68	PJ 68	Mme MOONEY Camping de Pramousquier	Cavalière
<p>La SCI que représente Mme Mooney est propriétaire du camping de Pramousquier. Elle demande que le triangle jaune ci-contre (parcelle 65) soit classé UC. Les anciennes installations sanitaires du camping qui y sont implantées sont maintenant inutilisées et sont séparées du camping par le chemin de Faveyrolle</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Bien que ce terrain ait un point commun avec une zone UC, cette demande me paraît excessive. En revanche un classement UD ou UE pourrait être examiné.</i></p>			

69	PJ 69	Mme Fernandez pour M Guy LECLERC	Aiguebelle
<p>La parcelle AX26 de M Leclerc (Aiguebelle) est classée 1Nr et couverte par un EBC. Il conteste ce classement et cet EBC pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette parcelle constitue le lot N°5 d'un lotissement autorisé dont les 4 autres lots ont été construits. - Photo à l'appui il montre qu'elle n'est pas végétalisée et ne peut être qualifiée d'EBC. - Se référant à certaines jurisprudences, il dénie le qualificatif d'espace remarquable. 			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>J'observe que ce terrain était déjà classé EBC dans le POS. La présente revendication me paraît donc bien tardive.</i></p> <p><i>Je retiens cependant que ce terrain faisant partie, à l'origine d'un lotissement, son classement en EBC aurait pu, en 2001 être considéré comme une erreur.</i></p> <p><i>Si erreur il y a eu, son rattrapage, 10 ans plus tard me paraît bien problématique, le déclassement d'un EBC entériné par le temps est une entreprise toujours hasardeuse.</i></p> <p><i>Cette demande est à rapprocher du n° 51-5</i></p>			

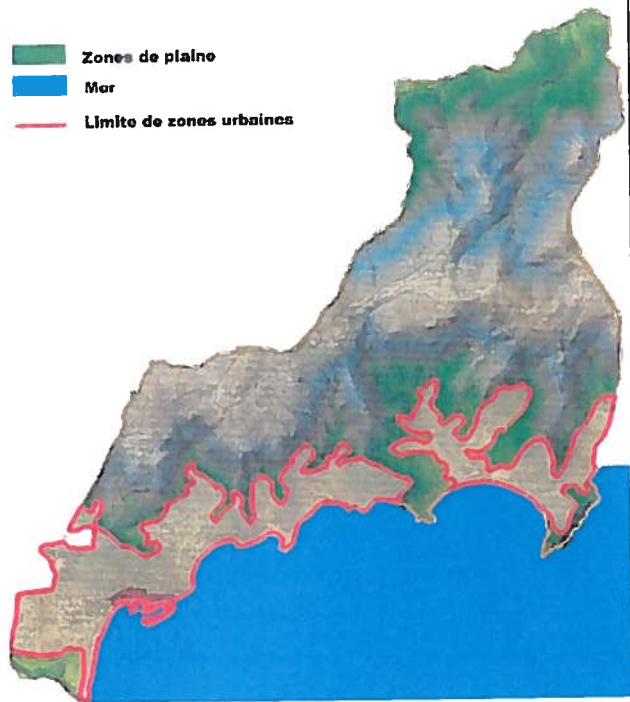
70**PJ 70****M Groussard architecte
et Urba consult**

Généralités

En guise d'introduction aux demandes suivantes (numérotées 70-1 à 70-4) les demandeurs présentent une situation générale de la commune en rappelant que celle-ci s'est développée après l'arrivée du chemin de fer Toulon-St Raphaël qui observait de nombreux arrêts sur la commune (Le Lavandou, Saint Clair, La Fossette, Aiguebelle, Cavalière, Cap Nègre, Pramouquier). Des noyaux urbains se sont formés autour de ces arrêts, se sont développés et se sont rejoints afin de former une masse bâtie homogène sur le littoral.

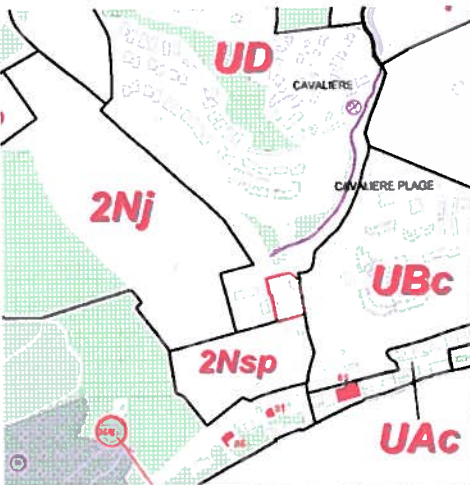
Le projet de PLU reflète parfaitement cette situation. Il tient compte de l'histoire tout en préservant les espaces naturels des contreforts du massif des Maures et en maintenant 3 coupures d'urbanisation. Ainsi près de 80% de la commune sont classés EBC.

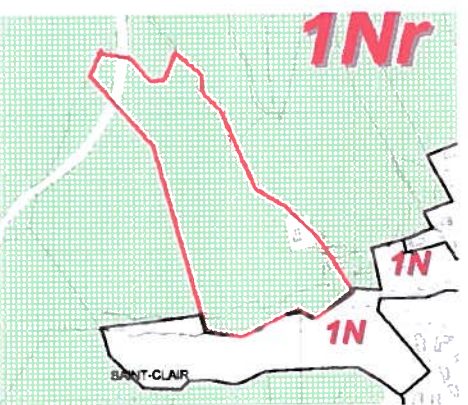
Les demandes qui vont suivre sont présentées comme "de légères retouches insignifiantes".



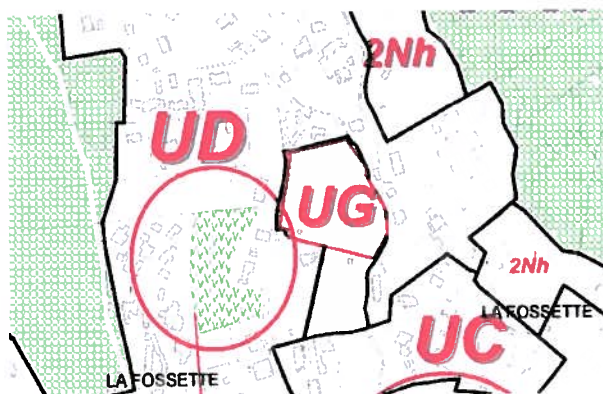
Observation du commissaire enquêteur

Ce rappel historique est intéressant, il rappelle que les centres urbains qui constituent la commune ont une réalité historique.

70-1	PJ 70-1	SCI Les JARDINS DU LAYET	Cavalière
<p>La parcelle 291 ci-contre était classée UC au POS (COS de 0,30). Le projet de PLU la classe UD sans véritable logique urbanistique compte tenu de la très grande densité du secteur. Il est demandé de la reclasser UB.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>On peut toujours discuter de la logique urbanistique! Cette parcelle présente cependant la caractéristique d'être le réceptacle des eaux pluviales des secteurs plus au Nord. L'évacuation de ces eaux est très mal maîtrisée par deux buses insuffisantes. Tout projet sur ce terrain ne devrait voir le jour qu'après résolution de ce problème. A ce titre je remets même en cause le classement UD au moins provisoirement. Une inscription manuscrite sur la PJ (... en contrepartie de réalisation de travaux) semble indiquer que la SCI pourrait réaliser les travaux nécessaires. Cela est à étudier mais l'ampleur des solutions envisageables donnera sûrement à réfléchir ...</i></p>			

70-2	PJ 70-2	M et Mme VASSALO	Saint Clair La Fossette
<p>1 – Il est demandé la création d'une fenêtre dans l'EBC sur la parcelle D1079 ci contre (au dessus de St Clair) afin de protéger une bergerie existante à l'état de ruine.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Cette parcelle possède déjà une fenêtre autour d'une construction. J'observe que la position de la ruine n'est pas précisée, pas plus que son état. Si celle-ci est encore debout et si elle a une véritable valeur patrimoniale, une fenêtre peut se justifier. Dans le cas contraire, un tas de cailloux ne peut bénéficier d'une quelconque protection.</i></p>			

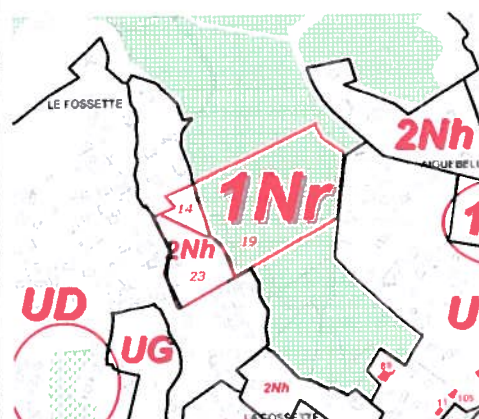
2 – La parcelle ci-contre qui n'a jamais été un camping reçoit un classement UG de façon tout à fait inexplicable sinon par la proximité du camping de M Conil abandonné lui-même depuis longtemps. Il est demandé de classer l'ensemble en zone UD



Observation du commissaire enquêteur

Ce classement UG est effectivement incompréhensible, il ne correspond à aucune réalité présente ou future. Sa suppression est donc parfaitement logique. La municipalité devra se prononcer sur l'éventualité d'un rachat pour en faire un espace public au même titre que le terrain de M Conil (Obsn°20), dans ce cas un classement Nj serait plus adapté. Si cette décision n'est pas prise, un classement UD devra être envisagé.

3 – M et Mme Vassalo contestent le classement 2Nh des parcelles 14 et 23 ci-contre. Leur argument essentiel est la proximité de zone déjà urbanisée et classée UD. Ils demandent le même traitement en élargissant leur demande à toute la zone 2Nh. Leur demande concernant la parcelle 19 est plus confuse, d'une part je comprends qu'ils ne contestent pas l'EBC sur cette zone mais, dans leur conclusion ils demandent également de la classer UD.



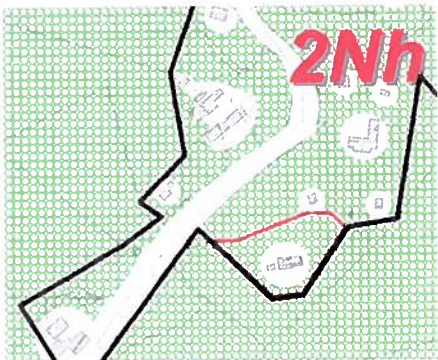
Observation du commissaire enquêteur

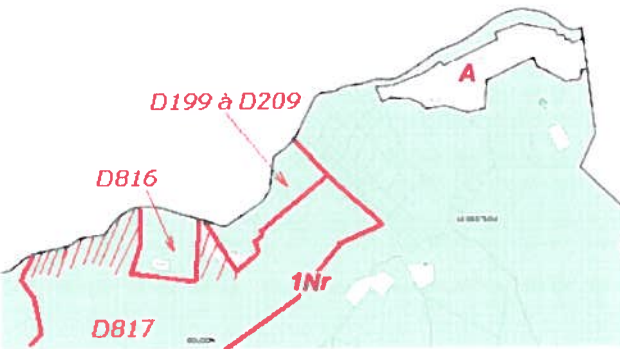
Sauf à contester l'ensemble de la coulée verte de La Fossette, il n'est pas possible de modifier le statut 1NR/EBC de la parcelle 19. Concernant la zone 2Nh, il s'agit d'un choix de la municipalité de ménager des zones tampon entre les secteurs urbanisés (ici UD) et les zones naturelles. Je n'ai aucun argument pour remettre en cause ce choix.

70-3	PJ 70-3	M et Mme PLATTS-MILLS	La Fossette
<p>Le terrain de M et Mme Platts-Mills (BB55 à la Fossette) est situé en partie en zone 1Nr et une partie, contenant leur maison, en zone UD. Cela leur convient. Ils ont un projet d'extension de leur maison et ne souhaitent donc pas que le PLU soit remis en cause.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p>S.O.</p>			

70-4	PJ70-4	Mme PIERSANTI	Cas particulier
<p>Mme Piersanti demande que soit créée une fenêtre dans l'EBC autour de son cabanon situé au Baou d'Enfer. Ce Cabanon est bien entretenu, deux déclarations de travaux ont permis la réfection de la toiture et l'habillage de la façade</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Cette demande pourrait être acceptée afin de faciliter l'entretien du cabanon et de ses abords.</i></p>			

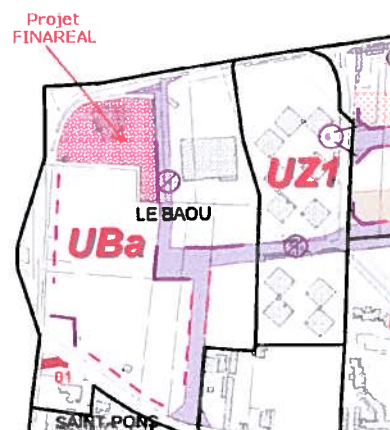
Les observations suivantes ont été reçues par courrier et n'ont pas fait l'objet de référence au registre d'enquête. Elles ont cependant reçu une numérotation à suivre.

71	PJ 71	M MARILLET	Aiguebelle
<p>La maison de M Marillet est située dans la zone 2Nh d'Aiguebelle et dispose d'une fenêtre dans l'EBC qu'il souhaite agrandir.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>M Marillet dispose déjà d'une fenêtre circulaire d'une quarantaine de mètres. Les arguments qu'il avance pour procéder à son agrandissement sont discutables. Je pense qu'il n'est pas opportun de donner suite.</i></p>			

72	PJ 72	Mtre Castellan avocat pour DOMAINE DECUERS	Cas particulier
<p>Invoquant la tradition agricole de la vallée des Campaux (extrême nord de la commune) ainsi que l'absence de boisement sur la plaine alluviale et l'existence d'une exploitation d'élevage bovin, le propriétaire demande la suppression de l'EBC sur les parcelles entourées de rouge ci-contre ainsi que sur la partie nord de la parcelle D817 et le classement de l'ensemble en zone agricole (A)</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Il semble bien en effet que la tradition agricole de cette vallée soit une réalité et qu'une bonne partie du secteur soit couverte de pâturages plutôt que de boisements. Deux zones à l'Est et à l'ouest sont d'ailleurs classées A.</i></p> <p><i>Il serait dommage, compte tenu du contexte général de l'agriculture dans le Var de ne pas soutenir cette exploitation. Je propose donc qu'une suite favorable soit donnée à cette demande. La limite de la zone agricole sur la parcelle D817 devra, évidemment faire l'objet d'une étude de terrain.</i></p>			

73	PJ73	FINAREAL	Lavandou
-----------	-------------	-----------------	----------

La société FINAREAL a été choisie pour réaliser un ensemble comportant cinémas, hôtel, résidence de tourisme, restaurant, commerces, locaux administratifs et médicaux ... dans la zone du Baou. Certains points du PLU ne sont pas exactement compatibles avec le projet, il s'agit de la légende du plan de zonage et des articles UB3, 6 et 7 du règlement.



Observation du commissaire enquêteur

Ces dispositions de détails devront être étudiées par le service urbanisme de la ville. Si rien ne s'y oppose, les corrections pourront être effectuées afin d'éviter des difficultés futures.

74	PJ 74	M et Mme CALLÉ	Saint Clair
-----------	--------------	-----------------------	-------------

Demeurant à Saint Clair, M et Mme Callé approuvent le projet de modification du PLU en particulier au niveau des nouveaux COS. Ces modifications leur paraissent équilibrées et raisonnables. Ils estiment que la colline doit être "confirmée inconstructible et doit demeurer à son état de végétation forestière naturelle"

Observation du commissaire enquêteur

Je n'ai reçu qu'un courrier électronique et je n'ai pas rencontré M et Mme Callé. Je ne comprends donc pas très bien à quel "projet de modification du PLU" ils font allusion. Je comprends en revanche qu'ils sont hostiles à toute nouvelle construction à Saint Clair.

75	PJ 75	Mme Sophie LEDAN Agence Foncia	renseignements
-----------	--------------	--	----------------

Mme Ledan souhaitait savoir à quoi correspondent le remplissage et le numéro rouge de certains bâtiments sur le plan de zonage, en particulier les 3 maisons du Domaine du Cap Nègre.

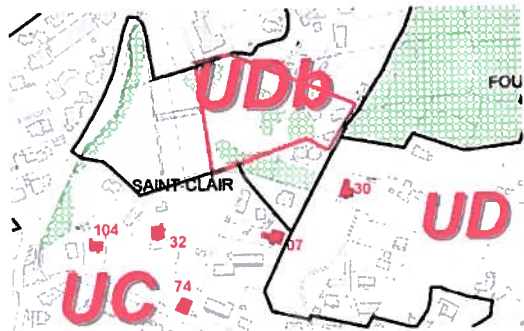
Observation du commissaire enquêteur

Je lui ai donné la réponse par courrier électronique joint à sa demande.

76	PJ76	Mme MOOIJ	Saint Clair
-----------	-------------	------------------	-------------

Le terrain de Mme Mooij, est situé à Saint Clair en zone UDb. Elle regrette le point du règlement de cette zone qui limite la hauteur des constructions à 3,5 mètres alors que tous les bâtiments alentours font 7 m. Elle demande une modification sur ce point.

Par ailleurs elle conteste le classement EBC de quelques surfaces éparses qui correspondent à quelques arbres qu'elle a planté elle même et dont elle fait le bilan précis.



Observation du commissaire enquêteur

Le fait que certains bâtiments existants sur la zone UDb mesurent 7m n'oblige absolument pas le PLU à adopter cette hauteur pour l'avenir.

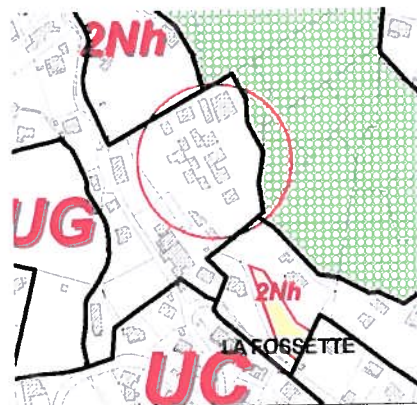
Sur le deuxième point, je pense aussi que ces quelques mètres carrés d'EBC, dispersés ça et là, n'ont pas beaucoup de sens sinon à décourager les propriétaires d'effectuer des plantations. Je suis donc d'avis de supprimer certains de ces micro-EBC.

77	PJ 77	Cabinet d'avocat LLC pour M Damien LE DUC SARL Compagnie Immobilière Méditerranée	La Fossette
-----------	--------------	--	-------------

Le classement 2Nh de la parcelle ci-contre est contesté pour les raisons suivantes :

- Le secteur est urbanisé
- Plusieurs arrêts du conseil d'état disposent qu'une propriété située en zone urbanisée ne peut être classée en zone naturelle.

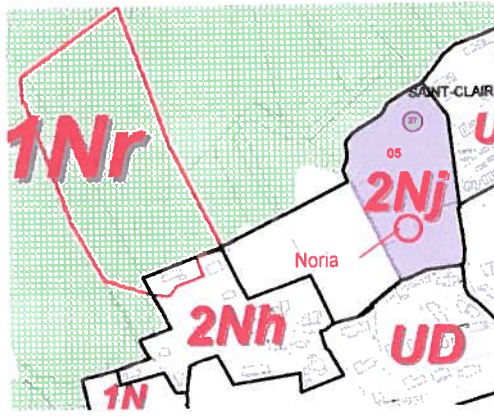
En conséquence, il est demandé de reclasser cette parcelle en zone UD

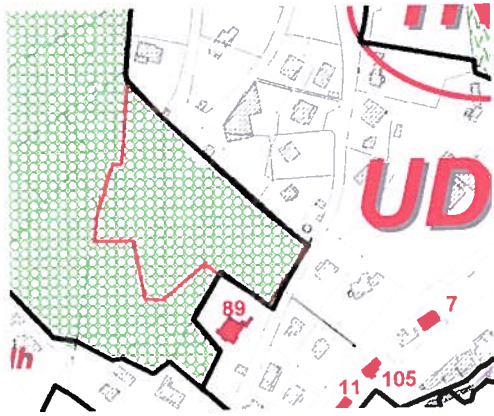


Observation du commissaire enquêteur

Il est vrai que le secteur est urbanisé sur 3 côtés mais il est non moins vrai qu'il jouxte une zone naturelle couverte de surcroit par un EBC. La mise en place d'une zone 2Nh intermédiaire a donc sa logique.

J'observe cependant que la logique observée par les concepteurs du PLU a ses limites dans la mesure où le secteur situé plus au nord et que j'ai entouré d'un cercle rouge ci-dessus n'a pas plus de raison d'être classé UD que les 2 zones 2Nh entre lesquelles il s'intercale ! Une égalité de traitement serait bienvenue.

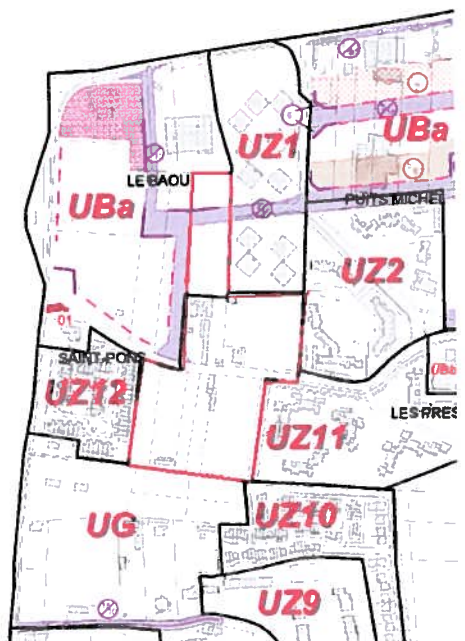
78	PJ78	Mme Ginette SALMON	Saint Clair
<p>Mme Salmon voudrait agrandir sa maison située à Saint Clair</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Situé en zone 2Nh Mme Salmon devrait pouvoir agrandir de 30 % de surface de plancher.</i></p>			

79	PJ 79	M CORNIER pour ASL des propriétaires La Fossette Aiguebelle	Aiguebelle
<p>Dans une lettre adressée au maire M Cornier attire l'attention sur les dangers que présente la parcelle BA 62, limitrophe du lotissement qu'il représente. Ce terrain est en friche et représente un danger d'incendie et sert de refuge aux sangliers qui ravagent les parcelles avoisinantes. Il suggère de rendre cette parcelle constructible afin de faire cesser ces désordres.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Il n'est évidemment pas possible de construire en EBC au motif de protection contre l'incendie...L'entretien et le débroussaillage sont de la responsabilité du propriétaire.</i></p>			

80	PJ 79	M Alain DISARO Gérant du camping Saint PONS	Lavandou
-----------	--------------	---	----------

M Disaro attire d'abord l'attention sur certains points du règlement de la zone UG qui peuvent prêter à confusion en matière de surface d'emplacement (article UG5) et d'accueil des HLL (habitations légères de loisir) et les RML (résidences mobiles de loisir). Il sera bon d'examiner la situation avec précision en tenant compte de la réglementation spécifique des terrains de camping.

Le point le plus important est le classement UBa de la partie nord du camping et de l'emplacement réservé N°2 (mail paysager) qui coupe en deux cette partie du camping. Si ce projet était maintenu, cela mettrait en péril l'existence même du camping



Observation du commissaire enquêteur

Je vois bien que ce mail paysager est destiné à desservir l'important projet "Finareal" (cf obs 73). Je m'étonne cependant que M Disaro n'ait pas été consulté sur cette affaire qui bouleverse sensiblement son exploitation.

J'observe également que la zone UG se prolonge hors du camping au sud, c'est un deuxième sujet d'interrogation.

Il est donc urgent qu'une concertation se développe afin de ménager les intérêts des uns et des autres et de procéder aux modifications qui s'imposent.

81	PJ 81	Mme Claudine ROUSIER	Aiguebelle
-----------	--------------	-----------------------------	------------

Les terrasses agricoles d'Aiguebelle sont essentielles à l'aspect du lieu et en font un site remarquable. Ces terrasses sont prolongées sur les coteaux de plusieurs parcelles inconstructibles qui doivent le rester afin de constituer quelques taches de verdure parmi les villas. Il semble que le PLU n'aille pas dans ce sens et se dirige plutôt vers une urbanisation dense du secteur.

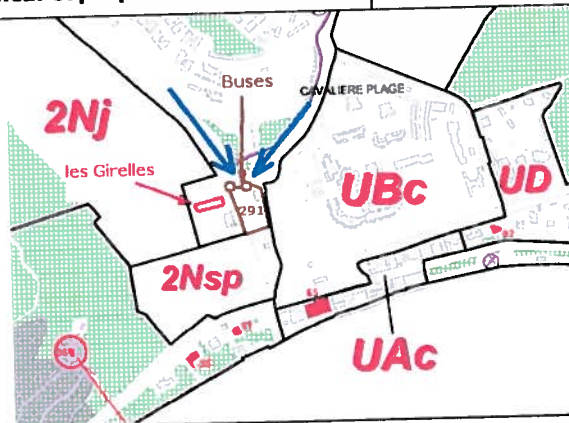
Observation du commissaire enquêteur

S.O.

82	PJ 82	M LOOTVOET Conseil syndical copropriété Les Girelles	Cavalière
-----------	--------------	--	-----------

M Lootvoet revient sur le danger potentiel que représente la parcelle 291 ci-contre vis à vis des inondations.

Il joint un courrier du préfet du Var (février 2010) qui évoque une première demande de permis de construire en 2008, accordée puis retirée. Ce courrier fait état d'une étude hydraulique qui démontre la réalité du risque et conclut en demandant l'interdiction de toute nouvelle construction dans la zone inondable.



Observation du commissaire enquêteur

Ce sujet a déjà été évoqué par Mme Moriaz (Obs 53), et, a contrario, une demande de rendre cette parcelle constructible est déposée par la SCI "les jardins du Layet"(obs 70-1).

Le classement UD de la parcelle 291 est à revoir afin de ne pas construire dans ce secteur avant réalisation de travaux importants de nature à permettre l'évacuation vers la mer des eaux de ruissellement même en cas de précipitations exceptionnelles.

Une étude globale est nécessaire sur toute la zone potentiellement inondable, en attendant ses conclusions il me paraît sage de geler toute possibilité de construction.

83	PJ 83	M Philippe NAMY Cap Nègre	Cavalière
-----------	--------------	-------------------------------------	-----------

Le raccordement de l'assainissement du domaine du Cap Nègre à une station d'épuration centrale est une ineptie :

- Sur 59 maisons, 56 ne sont habitées que 2 mois par an.
- Les fosses septiques sont entretenues et fonctionnent correctement.
- La pollution ponctuelle (si elle a jamais existé) est due au mauvais fonctionnement de l'émissaire.
- Les fosses septiques participent à la protection de la flore du littoral.
- Le coût d'une nouvelle installation serait exorbitant.
- Pourquoi le Cap Bénat a-t-il gardé ses installations ?

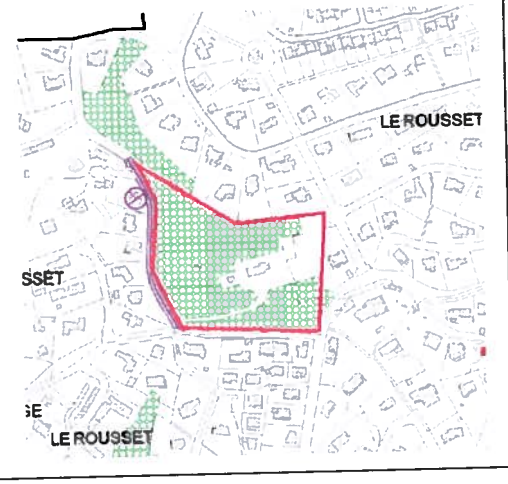
Observation du commissaire enquêteur

M Namy reprend ici les arguments de l'association de défense du domaine du Cap Nègre (obs 57).

Les avis sur cette question sont, pour le moins partagés, j'en veux pour preuve le point de vue de la présidente de l'ASL ci dessous.

Il semble que le projet de raccordement est maintenant bien lancé et se fera malgré quelques oppositions.

84	PJ 84	Mme Patricia LEMOINE Présidente du bureau de l'ASL	Cavalière
<p>Mme Lemoine espère réaliser prochainement le lebranchement au réseau public en dépit de multiples procédures de propriétaires opposants à ce raccordement". Une étude complète et un appel d'offre ont été réalisés. Ces travaux seront l'occasion de rénover les réseaux d'eau et de téléphone.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Mon avis est que les études techniques aussi bien que la réglementation vont dans le sens d'un raccordement.</i></p>			

85	Pj 85	M Philippe MUSCHIETTI	Lavandou
<p>M Muschietti conteste le classement EBC des parcelles 84 et 144 ci-contre. Entourées de constructions, viabilisées, situées en zone UD, ces parcelles n'ont aucune raison d'être classées EBC. Ce classement produit un mitage des zones urbanisées.</p>			
<p>Observation du commissaire enquêteur</p> <p><i>Sur le plan de zonage cette tache verte apparait bienvenue dans un environnement urbain. L'examen plus attentif du terrain montre une végétation très clairsemée qui n'a d'EBC que le nom. Je ne remettrai cependant pas en cause le choix de la commune de modérer l'urbanisation dans ce secteur.</i></p>			

86**PJ 86****M le Maire du LAVANDOU**

M le maire du Lavandou m'a fait parvenir un courrier daté du 18 décembre 2012 apportant ses premières réflexions concernant l'avis du préfet du Var. Il précise que des modifications éventuelles ne pourraient intervenir qu'après enquête publique et délibération du conseil municipal.

- Sur l'application de la loi littoral, il fait observer que la commune a pris ses décisions à la lumière des décisions de justice antérieures (en particulier de 2003) mais aussi, de celles, plus récentes qui précisent les conditions de définition des espaces remarquables et des espaces proches du littoral. Il cite en particulier la décision de principe n°307893 du conseil d'état du 30 décembre 2009. Dans ces conditions, les parcelles contestées sont contenues dans un ensemble urbanisé, sans progression sur l'espace naturel.
- Concernant les projets de parcs photovoltaïques, il insiste sur le fait que les deux sites concernés sont des friches industrielles (ancienne carrière des Maurels) ou sportives (ancien golf). Il observe que ces projets ont été pris en compte par le SCOT et sur un plan plus général il défend la position de la commune, qui recherche des solutions à son indépendance énergétique, en conformité avec le Grenelle de l'environnement.
- Le risque inondation a largement été pris en compte tout au long du rapport de présentation et dans de nombreux documents graphiques. Il admet néanmoins que la prise en compte de ce risque est perfectible et il se propose d'étudier les mesures de nature à remédier aux insuffisances apparues lors des derniers épisodes pluvieux.
- La commune n'est pas soumise à un zonage PPRIF, le risque feu de forêt est cependant omniprésent et la commune s'engage à améliorer les dispositions prises en matière de réduction de la vulnérabilité.
- La situation de la commune en matière de logements sociaux est satisfaisante. Le pourcentage de LLS dans les nouveaux programmes a été fixé à 20% après concertation avec les services de l'état. Enfin, certaines préconisations de l'état en matière d'habitat et de logements pourront sans difficulté être adoptées après délibération du conseil municipal.

Il conclut en estimant que la prise en compte de certaines de ces observations ne modifierait pas l'économie générale du projet et ne nécessite donc pas un nouvel arrêt.

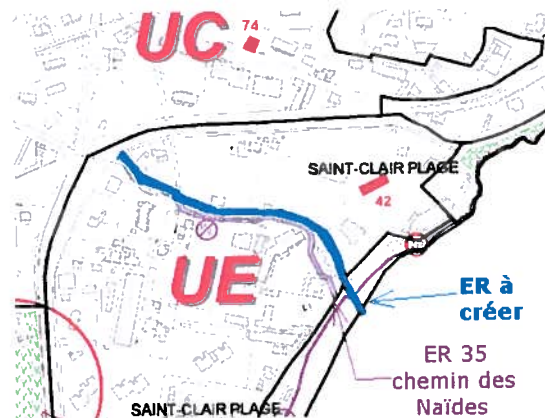
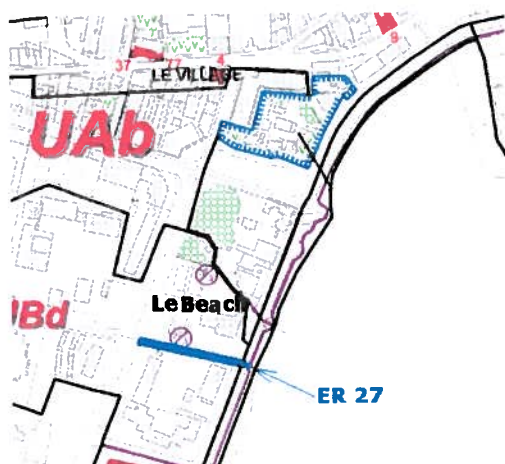
87**PJ 86****Le Président du syndicat intercommunal
Bormes-le Lavandou pour la prévention des
inondation**

A la suite de l'épisode pluvieux survenu le 14 décembre 2012, le maire du Lavandou, en tant que président du syndicat intercommunal pour la prévention des inondations, m'a fait part, dans une lettre du 18 décembre de son intention de proposer les dispositions supplémentaires suivantes :

- Ajouter un emplacement supplémentaire pour élargir à 4m minimum la rivière de la Fouasse entre la RD559 et la plage.
- Porter de 3m à 4m minimum l'ER27/3 le long de la copropriété Le Beach

Observation du commissaire enquêteur

Les 2 sites concernés sont les suivants :

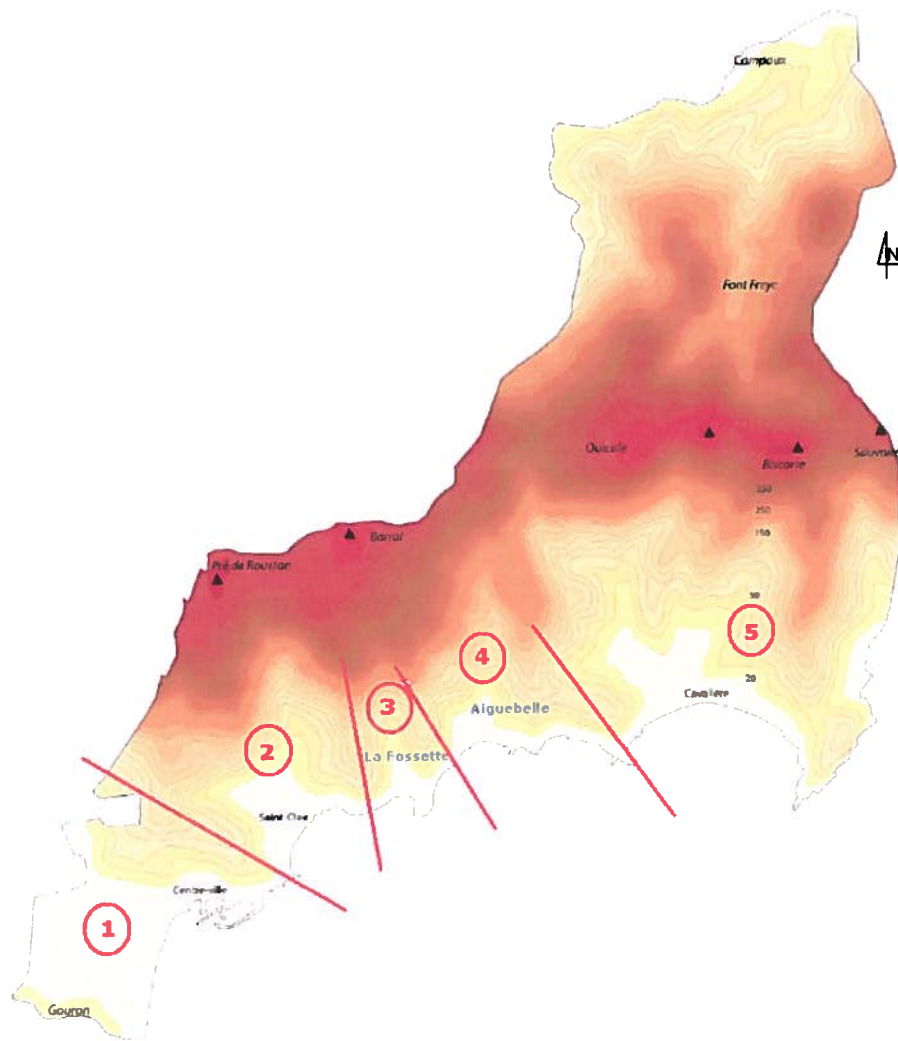


6

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau suivant récapitule les observations du public qui concernent pour l'essentiel des problèmes liés à la constructibilité, ils sont classés par secteurs géographiques. Quelques thèmes particuliers sont regroupés ensuite

Thème	N° d'observation	Nombre d'interventions
Lavandou	19, 25, 27, 41, 43, 45, 46, 48, 51-3, 58, 61, 64, 65, 66, 67, 73, 80, 85	18
Saint Clair	3, 8, 11, 20, 21, 28, 23, 30, 31, 33, 39, 40, 51-6, 51-7, 63, 70-2, 74, 76, 78,	19
La Fossette	6, 8, 32, 63, 70-2, 70-3, 77,	8
Aiguebelle	1, 29, 51-4, 51-5, 52, 55, 56, 59, 63, 69, 71, 79, 81	12
Cavalière Pramouquier Cap Nègre	2, 4, 7, 8, 9, 10, 16, 24, 34, 35, 36, 38, 49, 50, 51-1, 51-2, 53, 54, 57, 63, 68, 70-1, 82, 83, 84,	25
Cas particulier	22, 26, 70-4, 72,	4
Emplacements réservés	18, 62,	2
renseignements	12, 13, 42, 75,	4
Généralités	44, 49, 60, 70, 86 ,87	6



Les observations du public ont été classées par zones géographiques définies de la façon suivante :

- 1 - Zone "Lavandou"
- 2 - Zone "Saint Clair"
- 3 - Zone "La Fossette"
- 4 - Zone "Aiguebelle"
- 5 - Zone "Cavalière"

6-1 La zone "Lavandou"

Il s'agit de l'Ouest de la commune qui comporte 3 secteurs bien distincts :

6-1-1 Le centre ville

- La zone 2NJ (27 et 51-3) ne manque pas de susciter quelques interrogations, située en grande partie sur des voies publiques, elle n'intéresse, en fait qu'une parcelle, recouverte de surcroît par un emplacement réservé (ER33) et deux constructions voisines qui n'ont aucune vocation de "jardin". Faute d'une idée d'aménagement clairement exprimée, je proposerais volontiers sa suppression.
- L'existence d'une vieille bâtisse de caractère dans la zone UH (19) pose le problème de sa protection et des possibilités de restauration. Un classement UD ne me paraît pas opportun mais une solution devrait être étudiée.
- Deux observations concernent la hauteur des constructions en bord de mer, l'une (61) demande une surélévation, l'autre (43) demande à limiter la hauteur. Il me semble que la deuxième, tendant à limiter la hauteur de la première rangée de maison le long du port est de bon sens. On peut se demander pourquoi la servitude "non altius tollendi" ne concerne que deux petits secteurs alors que toute la bande littorale du port est concernée!
- Deux observations (67, 85) posent le problème de l'existence d'EBC en zone urbaine, une troisième (45) dénonce l'obligation d'y maintenir des zones cultivées. Le recours à des EBC en ville ne me paraît pas la meilleure solution mais la volonté de maintenir des espaces verts ne peut être critiquée.

6-1-2 La zone de la Vieille et du Batailler

- Cette zone est en partie inondable. Elle fait l'objet d'un PPRI. Une demande de construction en zone rouge (66) ne peut évidemment être satisfaite.
- Les observations de la société Finareal (73) devraient être examinées.
- La demande de M Bernié (43) concernant le reclassement d'un terrain de la zone UZ3 pourrait être satisfaite sans inconvénients.
- Le problème du camping de Saint Pons (80) nécessite à l'évidence une concertation qui apparemment n'a pas eu lieu. L'abandon de la partie nord traversée par une voie importante et le classement UG de terrains, au Sud, extérieurs au camping, modifient entièrement la situation qui est à revoir.

6-1-3 Les premiers contreforts du massif des Maures (super Lavandou)

- Dans la zone située au nord, des voix s'élèvent pour protéger plus efficacement les zones non construites situées autour de l'oratoire du super Lavandou (58, 65). Je ne pense pas que ces terrains soient menacés mais leur protection pourrait être mieux affirmée. Dans cette même zone, un cas particulier (25) devrait être examiné avec bienveillance.

6-2 La zone Saint Clair

La zone de Saint Clair est sans doute la plus sensible de la commune. Elle a connu un combat juridique incessant depuis dix ans entre d'une part des propriétaires qui souhaitent construire et parfois la commune qui accordait des permis de construire, et d'autre part une association de défense de l'environnement particulièrement pugnace (l'ABEBL) qui attaquait systématiquement le POS ou les permis auprès des juridictions administratives. Elle a obtenu un certain nombre de succès en utilisant essentiellement les articles L146-4 (extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations existantes) ou L146-4 (sites et paysages remarquables).

Ce combat continue à l'occasion de l'élaboration du PLU:

- Certains propriétaires, soutenus par une association de défense (ALVBL) souhaitent aller au-delà des propositions du projet de PLU en demandant le reclassement des zones UDB (voire 1Nr) en UD (11, 21, 39, 40, 51-7), en contestant des EBC ou des zones naturelles (30, 31, 33), en demandant des hauteurs supérieures en zone UDb.
- A l'inverse, l'ADEBL, soutenue par certains habitants (23, 74) considère que les décisions de justice antérieures sont définitives et doivent constituer la base du PLU. Elle demande d'ajouter des EBC dans les zones 1N qui n'en possèdent pas, de reclasser 1N les zones 2Nh et certaines zones UD (Four des Maures), en entérinant seulement les constructions dont le permis n'a pas été annulé en zone 2Nh et UDb.

Les arguments des uns et des autres relèvent de l'interprétation des textes largement développés par plusieurs avocats qui utilisent, dans un sens ou dans l'autre une jurisprudence qui me paraît plutôt incertaine. Une même parcelle sera pour les uns en continuité de l'urbanisation pour les autres, la continuité n'est pas démontrée, de même la qualité de "site remarquable" est très controversée. Dans ces conditions, les procéduriers ont encore de beaux jours devant eux!

Certains cas plus particuliers ont retenu mon attention :

- La zone 2NJ (3 et 51-6) dont une partie est couverte par un emplacement réservé (N°37) relève du souci de protéger les "restanques de Saint Clair" en les remettant en culture ou en prévoyant des jardins publics. Ce souci est louable mais pas très réaliste en l'absence de concertation avec les propriétaires. Ce projet devra donc être précisé et le zonage mieux adapté.
- La zone de la cascade de Saint Clair constitue effectivement un site remarquable et il y a lieu de le protéger.
- J'ai bien noté que le classement UD de la partie Sud Ouest du Four des Maures est vivement contesté par l'ADEBL et que ce point vue était partagé par les services de l'état qui recommandent de le modifier afin d'éviter des contentieux.

6-3 La zone de la Fossette

- On retrouve ici la volonté de l'ADEBL de limiter l'urbanisation en demandant le déclassement des zones 2Nh, d'une partie de la zone UD et la zone UG en 1N ou 1Nr et le classement UDb de la zone UC du Sud.
- A l'inverse l'ALUVBL demande le reclassement des zones Nh en U.
- Certains particuliers se sont manifestés pour approuver le projet de PLU (70-3) ou pour abonder dans le sens de l'ALUVBL (77)
- Un cas particulier a retenu mon attention, il s'agit de la zone UG (70-2). Ce classement UG est incompréhensible, il ne correspond à aucune réalité présente ou future. Sa suppression serait donc parfaitement logique, le problème est de savoir s'il faut en faire une zone constructible comme le demande le propriétaire ou naturelle comme le demande l'ADEBL. Si la commune décidait d'acquérir ces terrains, le problème serait résolu.

6-4 La zone Aiguebelle

- Deux propriétaires (1 et 29) demandent la rectification des limites de zone afin d'inclure leur parcelle en zone UD. Il est vrai que dans les deux cas le tracé des limites est un peu étrange et donne un certain poids à ces deux demandes.
- D'autres revendications (51-4, 51-5, 55, 69,71, 79) sont plus discutables, leur satisfaction tendrait à favoriser le grignotage progressif de zones naturelles.
- L'ADEBL quant à elle propose de supprimer la zone 2Nh isolée au nord ainsi que celle de l'Ouest et de les reclasser 1Nr, la partie nord de la zone UD devrait subir le même sort, la bande littorale classée UE devrait être reclassée 1Nr. Deux autres interventions abondent dans le même sens (56 et 81). Je reviendrai sur les demandes de l'ADEBL mais d'ores et déjà je note que sa demande de classer le littoral en zone naturelle me paraît recevable.

6-5 La zone Cavalière

- Plusieurs propriétaires voudraient voir des zones 1Nr ou Nh devenir constructibles, la plupart sont difficilement acceptables (2, 8, 9, 24, 34, 35, 51-2) une autre pourrait se discuter (4), d'autres prenant exemple sur la création de la zone AU souhaitent aussi étendre de nouveaux hameaux (36, 38, 50) d'autres souhaitent supprimer des EBC en zone UD (10) ou reclasser une zone UDb en UD (16).
- A l'inverse, et comme partout ailleurs l'ADEBL demande de classer 1N ou 1Nr toutes les zones Nh ainsi que les zones AU et UDb.
- Les abords de la partie aval du ruisseau de l'Hubac bleu, qui fait l'objet de l'Emplacement réservé N°41, constitue un cas particulier évoqué dans les interventions 7, 53, 70-1 et 82. Une étude globale des risques d'inondation devra être menée incluant les parcelles 48, 46, 291, l'immeuble "les Girelles", la zone 2Nsp et le débouché sur la mer. Dans cette attente ces zones devraient rester inconstructibles.
- Le problème de l'assainissement du Cap Nègre a refait surface au cours de cette enquête les uns sont contre (57 et 83), l'ASL est pour (84).
- Un cas particulier est évoqué par Mtre Gleize (51-1). Ses réflexions sur les ER 43 et 44 ainsi que sur l'interface PLU/DPM sont intéressantes. Les projets de la commune sur cet espace devront être précisés.
- Je note enfin (49) une critique assez sévère de l'action de l'ADEBL.

Le Castellet, le 21 janvier 2013
Jacques BRANELLEC
Commissaire enquêteur

