



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Territorial Est Var
Bureau Aménagement

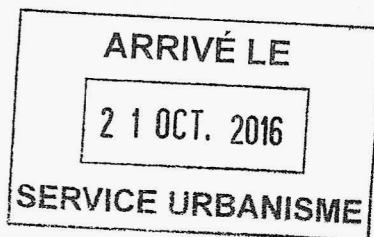
Affaire suivie par :

Corinne HENRY

Téléphone 04 89 96 43 89

Fax 04 94 70 00 39

Courriel : corinne.henry@var.gouv.fr



Draguignan, le 20 OCT. 2016

Le sous-préfet de Draguignan

à

Monsieur Philippe LEONELLI
Maire de CAVALAIRE-SUR-MER
Place Benjamin Gaillard
CS 50150
83240 - CAVALAIRE-SUR-MER

Objet : Commune de Cavalaire-sur-Mer – avis de l'État sur le projet de modification n°1 du PLU

Référence : Arrêté municipal modificatif du 29/07/16 et dossier complet reçus en préfecture le 08/08/16

Pièces jointes : extrait marges de recul PPRI Dracénie

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

Par arrêté municipal modificatif du 29 juillet 2016, la commune de Cavalaire-sur-Mer a prescrit la modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvé le 10 juillet 2013. Les pièces du dossier, ainsi qu'une version dématérialisée, ont été transmises et enregistrées le 08 août 2016 en Préfecture du Var.

Par jugement du tribunal de Toulon en date du 16 juin 2016 et ce suite au déféré mené par l'État, le PLU a été annulé partiellement en tant qu'il « approuve la création de la zone AUEa sur le site des Rigauds, la création des secteurs UZCb et UZCc au sein de la zone d'aménagement concerté des Collières, et les dispositions de l'article N 14 du règlement de la zone N fixant un coefficient d'occupation des sols en secteur Nq »

Vous faites état en page 40 de la notice explicative de la présente modification du PLU :

« Par décision en date du 14 janvier 2016 du tribunal administratif de TOULON, le juge a annulé :

- la zone AUp et l'emplacement réservé n° 51 dans le secteur de Pardigon
- la zone AUEa sur le site des Rigauds
- les secteurs UZCb et UZCc au sein de la ZAC des Collières
- le COS de la zone Nq
- les zones AUIa et AUIb du secteur de Malatra
- l'ER n°45 ».

Vous voudrez bien nous faire connaître, dans la mesure du possible, ce jugement qui est plus large que celui relatif au déféré mené par l'État.

Suite à l'annulation partielle prononcée par le tribunal administratif de Toulon, je rappelle les dispositions de l'article 153-7 du code de l'urbanisme : « en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX

Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon

Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr

www.var.gouv.fr

Le présent dossier de modification a donc pour but d'une part de faire évoluer certaines dispositions du PLU, par exemple la prise en compte de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et d'autre part de modifier le PLU pour prendre en compte les jugements prononcés.

En substance la modification porte sur :

- des modifications apportées au titre de la Loi ALUR
- la prise en compte des jugements du 16 juin 2016 par le tribunal administratif
- la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires
- des modifications réglementaires qui touchent :
 - les dispositions générales
 - les destinations des zones
 - l'accessibilité
 - les règles de recul
 - les implantations sur un même terrain
 - les règles d'emprise, de hauteur, architecturales
 - les espaces libres
- des corrections thématiques :
 - l'intégration d'une table de correspondance entre les anciennes et nouvelles destinations
 - des compléments apportés au lexique
 - la réglementation de l'implantation des extensions dans le hameau du Dattier
 - l'extension des types d'installations autorisés dans la zone Np.
- des modifications apportées au zonage
 - des corrections et évolutions relatives aux emplacements réservés
 - des corrections et évolutions relatives aux zones urbaines
- des compléments au rapport de présentation,

ce qui appelle de ma part les remarques suivantes.

Selon l'analyse portée dans la notice explicative de synthèse, les adaptations du PLU proposées en zones urbaines permettent globalement de maintenir le même niveau de constructibilité des terrains, en réduisant pour certaines zones le pourcentage d'emprise au sol et en augmentant le pourcentage d'espaces libres.

En revanche sur la zone UE l'impact est plus important et il est proposé « *de redéfinir de nouveaux secteurs en zone UE avec des règles d'emprise au sol adapté* ». Pour autant, c'est bien sur certaines de ces zones UE, voisines du centre, que des opérations de renouvellement urbain seraient possibles, des précisions sont attendues sur ce point.

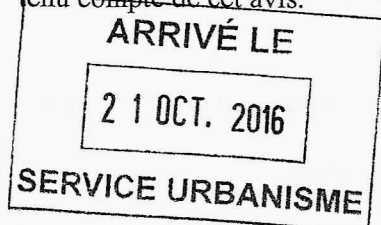
Comme déjà indiqué lors de l'élaboration du PLU, il convient d'encadrer au strict nécessaire les possibilités de création de surface de plancher dans la zone Nq. Les dispositions proposées avec un coefficient d'emprise au sol maximum de 15 % sont en contradiction avec la notion de secteur de taille et de capacité limitées et avec l'objectif de préservation des espaces naturels.

Il est proposé un reclassement d'une parcelle NL en Na (cf page 66 de la notice explicative), le secteur NL correspondant aux espaces naturels remarquables de la commune identifiés au titre de la loi littoral. Une telle disposition n'est pas envisageable car les dispositions prévues en Na sont plus larges que celle prévues en espace naturel remarquable. De plus d'autres secteurs bâtis existent en NL.

Concernant les dispositions relatives aux marges de recul, au titre du principe de précaution vis-à-vis du risque inondation nous préconisons d'adapter des marges de recul par rapport aux cours d'eau et affluents sur la base des PPRI Dracénie (extrait ci-joint). L'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU est à adapter en conséquence.

Pour tout projet de modification du PLU d'une commune littorale, une évaluation environnementale est nécessaire en cas d'incidence notable sur un site Natura 2000. En l'absence d'incidence, la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. Or le dossier n'évoque pas cet aspect. Il convient donc d'apporter le complément nécessaire.

J'invite la commune à apporter toute l'attention à ces observations et à m'indiquer la manière dont il va être tenu compte de cet avis.



CLP
Philippe PORTAL