



CAVALAIRE

Modification n°1 du PLU

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique

• sur l'ensemble du territoire

1)- Une personne (signature illisible) demande à ce que les modifications du PLU n'aient pas pour conséquence la multiplication de permis de construire des logements et note que ces trois dernières années, beaucoup de permis de construire ont été accordés alors que parallèlement la commune ne développe pas ses infrastructures (VRD, parkings, écoles...)

2)- Monsieur Bonhomme, président du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC) est venu accompagné de Monsieur Faure, membre du conseil d'administration. Il m'a remis un document de 21 pages (P.J. N°10). Il dépose un avis très défavorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Cavalaire et demande que les aménagements qu'il a listés dans ses observations soient effectués avant l'approbation de la modification.

Il précise d'abord la situation géographique de la commune de Cavalaire en insistant sur la très forte pression foncière qu'elle subit. Ses observations portent essentiellement sur un important accroissement des droits à construire, donc de la capacité d'accueil, incompatible pour lui avec une modification de PLU.

Il relève dans cette modification n°1 du PLU :

☐ la méconnaissance de l'obligation de cohérence entre le PADD, le rapport de présentation et le règlements

Le PADD préconise une urbanisation maîtrisée, contenue, encadrée, cet objectif n'est pas retenu dans les nouvelles règles de construction. Pour une meilleure compréhension, le CSBC a fait une évaluation de l'évolution de la capacité d'accueil (zone par zone plus un tableau récapitulatif), en incluant la capacité des réseaux et des infrastructures, engendrée par la modification n°1. Il constate qu'un tel document n'apparaît pas dans la notice explicative de synthèse, ce qui ne permet pas d'appréhender les enjeux de la modification Il y a donc une méconnaissance de l'obligation d'information (CAA Marseille 17-03-2011).

L'étude, faite par eux, met en évidence pour les secteurs représentatifs de Cavalaire : UB (2,3% de la superficie urbanisée), UC (5,9%), UD (1,4%), UE (71,5%) que les possibilités de constructions sur 81% de la superficie urbanisée sont multipliées par 2 et jusqu'à 15. Cet accroissement entraîne une forte évolution de la capacité d'accueil, donc de l'économie du PLU et rompt la cohérence de la partie réglementaire du PLU avec le PADD et le rapport de présentation (contraire à l'article L153-31 du code l'urbanisme et à la jurisprudence du Conseil d'Etat du 4-06-2014)

Pour le CSBC, la modification proposée change les orientations du PADD et devient ainsi illégale.

☐ la méconnaissance de la contrainte imposée par le SCOT : accroissement maximum des logements de 1% par an

Le CSBC rappelle pour mémoire, en ne considérant que l'immobilier collectif, que depuis 2ans, 508 logements sont en cours de concrétisation, ainsi pour un parc de 12 000 logements, un accroissement supérieur à 4% en 2 ans. Si la modification est validée, elle favorisera encore l'accroissement des constructions.

☐ la méconnaissance de la Loi Littoral qui impose une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

☐ la méconnaissance de la chose jugée, qui impose que les décisions du Tribunal Administratif se traduisent par des dispositions en conformité avec celles-ci

Pour cela le CSBC propose que la zone AUp et l'emplacement réservé 51 dans le secteur de Pardigon, définitivement classé en site remarquable, se doivent de revenir en UJ (espace réservé au camping)

Le CSBC constate que l'annulation de la zone AUEa des Rigauds, des zones UZCb et UZCc ainsi que des secteurs AUIa et AUIb laissent les personnes concernées dans une situation incertaine et considère que le renvoi au PLU de 2005, document caduc car jamais mis en conformité avec le SCOT de 2006, est une erreur de droit. Ce qui, pour le CSBC, démontre que la modification n°1 du PLU s'inscrit en illégalité.

Il estime enfin que la surdensification en résidences secondaires, d'une commune qui a atteint, voire dépassé son seuil de saturation en haute saison et qui devrait privilégier les constructions destinées aux actifs, est une erreur d'appréciation d'opportunité.

Le CSBC relève :

-une erreur de cartographie sur un secteur UF (résidence de la Baie, bd Pasteur)

-le zonage Na porté en rouge (PLU 2013) n'apparaît plus alors qu'il ne devrait pas bouger puisque en site remarquable de Pardigon

-la hauteur des murs pleins de 2m est en contradiction avec le règlement des lotissements

-qu'à la lecture du règlement, le rappel partiel de l'article L442-9 du code de l'urbanisme peut laisser entendre que l'ensemble des documents des lotissements sont désormais caducs, alors que les dispositions de cet article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes qui relèvent du droit privé.

Le CSBC regrette l'absence de concertation avec la mairie, durant l'élaboration de la modification n°1 du PLU, il rappelle l'engagement du maire pris lors de réunions publiques en faveur de la concertation et la Charte d'engagements réciproques entre l'Etat, le mouvement associatif et les collectivités territoriales.

3)- Madame Annick Napoléon, au nom d'un groupe d'élus du conseil municipal de Cavalaire m'a remis un courrier (P.J.n°12), elle considère :

-que cette modification ne respecte pas la volonté affichée dans le PADD de contenir le développement urbanistique, qui sera aggravé par les effets de la loi Alur,

-que le coefficient d'emprise au sol est trop permissif dans les zones UC, UE, UEa, UEb, Uec, UI

Elle n'est pas favorable à la nouvelle règle de calculs des hauteurs ni à l'autorisation des murs de clôture de 2m de haut au détriment des clôtures végétalisées qui conféraient un aspect « ville jardin ».

Son groupe n'est pas favorable à cette modification du PLU car cela va permettre une augmentation importante de la population en dépit de toute considération de charges, va changer le paysage, abaisser la qualité de vie et rendre la station balnéaire moins attractive.

4)- Monsieur et Madame Chanel, allée Pasteur, ont envoyé un courrier (P.J. N°16), ils font des observations sur le projet de modification sur un plan général :

-application erronée de l'incidence de la loi Alur, ils relèvent que la commune « s'est cru tenue à titre principal d'assurer une application stricte de la suppression des contenus des articles 5 et 14, sans rechercher systématiquement les adaptations nécessaires pour que soient respectées dans le PLU modifié les grandes orientations d'urbanisme retenues par le PLU de 2013 et la capacité d'accueil arrêtée par ce document »

Ils estiment que cette transcription mécanique des dispositions de la loi Alur entraîne une extension considérable de la densification de la quasi totalité des zones (le tableau p.9 de la notice explicative fait apparaître des coefficients multiplicateurs des COS d'origine s'étalant de 1,1 à 4,7 pour les minima et de 1,1 à 8 pour les maxima. Dans la notice de synthèse, il manque une étude sur cette densification potentiellement considérable (incidence sur la capacité d'accueil d'origine du PLU de 2013 qui est de 1000 logements sur 10 ans et la nouvelle capacité d'accueil du PLU modifié).

Ils considèrent que la poursuite de cette densification, sous couvert d'une « anodine » modification du PLU imposée par la loi du 24 mars 2014, ne respecte pas les grands choix d'urbanisation effectués par le PLU de 2013 qui est traduit par le PADD et le rapport de présentation qui sont :

☐ assurer la maîtrise du développement urbain par une densification modérée en encadrant le rythme des constructions en contenant notamment le développement des secteurs urbains et en maîtrisant l'urbanisation en zone pavillonnaire en jouant sur les surfaces minimales requises

☐ respecter le taux annuel moyen de 1% de progression du parc immobilier fixé par le SCOT en 2006, pris en compte par le PLU de 2013 pour limiter à 1000 logements environ la capacité d'accueil sur 10 ans

☐ satisfaire à l'obligation résultant de la loi littoral imposant une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

-les mesures compensatoires sont absentes dans la quasi totalité des zones et le dossier ne permet pas d'établir que la maîtrise de la densité dans les zones pavillonnaires soit effectivement ou correctement assurée

• sur le secteur AUEa

1)- Monsieur Nanti et Madame Fossard, chemin des Rigauds, sont venus se renseigner sur le classement de leur propriété et leurs droits à bâtir suite à l'annulation partielle du PLU 2013 de la commune de Cavalaire par le tribunal administratif de Toulon le 16 juin 2014 portant sur la création de la zone AUEa sur le site des Rigauds.

Modification n°1 du PLU de Cavalaire
PV de synthèse des observations
Elisabeth VARCIN Commissaire Enquêteur
Dossier n° E16000065/83

- **sur le secteur AUi**

1)- Monsieur François Minninger, demeurant rue Auguste Renoir aux Pierrugues, est venu une première fois :

-pour savoir comment connaître le contenu des décisions rendues le 16 juin 2016 par le Tribunal Administratif de Toulon concernant l'annulation partielle du PLU 2013 de la commune de Cavalaire, portant sur la zone AUi de Malatra.

-pour m'expliquer que depuis une dizaine d'années il dénonce auprès des services de la commune l'installation d'une station de concassage criblage à Malatra, située à 200 mètres du lotissement où il a sa résidence, alors que le règlement de la zone l'interdit.

Une autre fois, il m'a remis un courrier (P.J. N°14) où il demande :

-que les recommandations issues des conclusions du commissaire enquêteur en 2013, soient réellement intégrées dans cette modification, comme cela est précisé dans la note de présentation du dossier de modification et notamment les éléments qu'il avait exprimés sur l'activité de concassage

-quel est le devenir des 2 zones Auia et Auib de Malatra qui viennent d'être annulées par le Tribunal Administratif de Toulon car se pose de façon toujours aussi évidente le problème des nuisances graves au voisinage générées par des entreprises installées sur ces zones.

-le changement de zonage en N

-le respect par la société Dall'Erta des règles du permis de construire (clôtures inachevées) et apport régulier et important de terre sur la zone pour agrandir la surface de sa propriété.

2)- Monsieur Thierry Mas, lotissement le Vallon du Soleil, me précise qu'il a acheté dans ce secteur pour le calme et l'environnement et que peu de temps après la menuiserie et le contrôle technique se sont installés sur la zone de Malatra (50m à vol d'oiseau) générant de graves nuisances sonores. Le Tribunal Administratif venant d'annuler le zonage sur le secteur de Malatra, il s'interroge sur les conséquences de cette décision et donc le devenir de cette zone.

- **sur le secteur UA**

*** rue pierre et marie curie, allée des bains**

1)- Monsieur et Madame Dufour (P.J. n°4) ont un appartement en R+5 au Beau Rivage, à côté de l'allée des Bains qui fait 7m de large.

-Ils expliquent qu'ils ont choisi cet appartement pour la vue mer et en sachant que les autres immeubles seraient en R+4. Or l'immeuble Colore di Mare, s'il est bien en R+4, possède sur le toit des solariums et pergolas ce qui fait un cinquième étage. Ils demandent, si un autre immeuble venait à être construit juste en face de l'immeuble Beau Rivage, que celui-ci soit édifié en respectant le règlement de la zone UA, sans pergola ni solarium, ni édicule technique imposant en dimension.

-Si un autre immeuble est édifié de l'autre côté de l'allée des bains, les 2 immeubles ne seront séparés que de 7m ce qui leur semble très près. Ils souhaitent que soit prévue une distance plus importante entre le Beau Rivage existant et un futur bâtiment en face. Ils proposent également de prévoir des espaces verts dans ce secteur.

2)- Monsieur Miraglio, demeurant 127 rue Pierre et Marie Curie en zone UA, a envoyé un courrier (P.J. N°5). Il précise qu'il est dans un secteur d'immeubles de quatre étages, que sa maison lui a été transmise par ses aïeux et qu'il souhaite donc le maintien de son droit à construire lui aussi sur quatre niveaux afin de pouvoir un jour transmettre la propriété familiale à ses enfants.

3)- Monsieur Marc Assencio, demeurant lotissement les Hauts de Cavalaire, est venu se renseigner pour les parcelles situées rue Pierre et Marie Curie n° 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328. Ces parcelles sont situées en zone UA mais aussi UAe. Il m'explique que tout est construit mais s'interroge s'il peut construire, notamment sur la parcelle 320, sur de l'existant et jusqu'à quel niveau, car sur le plan il y a R+3 et R+4 et en plus il semble qu'il y ait un espace non constructible entre les immeubles délimités par la rue Pierre et Marie Curie, l'avenue des Alliés, l'allée des Bains et la rue du Port.

4)- Monsieur et Madame Michel, résidant au Color di Mar, sont venus se renseigner sur le projet de modification du PLU en général.

5)- Monsieur et Madame Dupuy, résidant au Color di Mar s'inquiètent du futur projet de la maison de la mer sur le site de l'immeuble Azureva (projet inclus dans le réaménagement du port). Ils souhaitent savoir si l'immeuble sera en R+1 ou R+4, ce qui est totalement différent.

*** rue du port**

1)- Madame Tabour, résidente à l'année à Cavalaire et membre du conseil syndical des « Régates », copropriété en zone UA, est venue consulter le projet de règlement de la zone car la copropriété envisage d'édifier une clôture le long de la rue du Port ? Elle souhaite savoir quel type de clôture peut être édifié dans la mesure où le secteur est en zone inondable ?

*** avenue des alliés**

1)- Madame Gerbaud, habitante de Cavalaire, avenue des alliés est venue se renseigner pour savoir si le projet de modification n°1 du PLU entrainera le changement de zonage UA en centre ville et plus spécifiquement avenue des alliés (boulangerie près de l'Atrium et la Caravelle près du rond point Saint Exupéry). Elle était accompagnée de son neveu qui a un terrain chemin des Mannes situé sur 2 zones UC et UE, il souhaite une extension de la zone UC sur l'ensemble de sa parcelle.

• sur le secteur UAd2

1)-Monsieur et Madame Chanel, allée Pasteur, zone UAd2, ont envoyé un courrier (P.J. N°16), ils font des observations sur les dispositions applicables à la zone Uad2 :
Ils rappellent qu'à l'origine, ce secteur était un lotissement destiné à recevoir des villas, puis au fil des décennies les terrains non bâtis ont accueilli des immeubles collectifs et certaines maisons ont été remplacées par des immeubles. Seul un terrain à l'abandon pourrait recevoir des constructions.

Ils constatent que dans ce secteur UA, le projet de modification du PLU, fait apparaître un COS théorique considérable (coefficient multiplicateur de l'ordre de 4,5) et aucune mesure compensatoire n'est prévue. De plus l'article 13 du règlement fait disparaître la contrainte imposée aux projets de plus de 10 logements ou plus de préserver un espace vert d'une surface minimale de 12 m² par logement construit. Cette disparition des espaces verts profitent essentiellement aux promoteurs et propriétaires de terrains.

Ils proposent d'une part, de revenir aux dispositions du règlement du PLU de 2013, dans ce secteur, y compris l'article UA13, d'autre part, pour compenser l'incidence particulièrement spectaculaire d'une application mécanique de la loi Alur, la densité pourrait être réduite à la marge en limitant la longueur des constructions à 20 ou 25 m (le terrain en question a plus de 55m de long pour 25m de large).

- **sur le secteur UC**

1)- Monsieur Gilles Bauduin, demeurant 218 rue Alphonse Daudet, demande le changement de zonage UC en UB pour ses parcelles 508 et AM 7.

2)- Madame Mireille Vincent, demeurant 196 rue Alphonse Daudet, demande le changement de zonage UC en UB pour ses parcelles 674, 675, 671, 670.

3)- Madame Lina Iglesias, propriétaire d'une maison avec terrain en zone UC, observe que l'emplacement réservé n° 44 prévoit des logements sociaux, qu'il y en a déjà beaucoup dans le secteur, que la mixité sociale voudrait que ces logements soient mieux répartis sur le territoire de la commune. Enfin elle s'étonne que la parcelle (de l'emplacement réservé 44) soit passé de Uca en UB en 2013 alors que la sienne voisine est restée en UC.

- **sur le secteur UCd**

1)- Monsieur Nicolas Hequet, avocat, m'a remis un courrier (P.J. n°9). Il représente la famille Juillard, propriétaire de l'ensemble immobilier dit du camping de la Baie, avenue Pasteur, les Myrtes, parcelles AN n° 103, 606, 694, 696, 697, 837, 838 et 839 pour une contenance de 49 960 m².

-Il précise que le long de l'avenue Pasteur la hauteur des constructions édifiées ou à édifier est R+4, voire R+5.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du camping de la Baie limite la hauteur des constructions à R+2, R+3, mais le projet de règlement, s'il prévoit bien qu'en secteur UCd, la hauteur des constructions à édifier devra être étudiée pour correspondre à l'OAP particulière à ce site, précise que la hauteur ne pourra excéder 15m à l'égout ou 15,50m à l'acrotère des toitures terrasses, soit un R+5.

Il demande que l'orientation d'aménagement et de programmation soit modifiée en ce qu'elle limite les constructions à R+2 ou R+3 et qu'elle reprenne les dispositions du projet de règlement pour la hauteur des constructions en zone UCd, soit 15m à l'égout ou 15,50m à l'acrotère.

-Il s'interroge sur la pertinence du projet hôtelier 3 ou 4 étoiles dans l'AOP considérant que la commune est déjà dotée de huit hôtels de ce type et aussi de nombreux hébergements. Il estime que la commune a certainement plus de besoins en logements pour actifs locaux.

Il demande que l'orientation d'aménagement et de programmation soit modifiée en ce qu'elle projette la construction d'un équipement hôtelier et limite les possibilités de constructions de logements en centre ville.

- **sur le secteur UDa**

1)- Monsieur Parra pour le compte de Monsieur Sanche et Crosse fait remarquer d'une part qu'il y a une erreur matérielle dans le règlement à l'article UD14, d'autre part il demande d'augmenter dans le secteur UD le maximum de surface plancher à 1000 m² avant logements sociaux locatifs.

- **sur le secteur UE**

1)-Madame Nicole Michel demeurant à Cavalaire, avenue de la Castellane, est venue en permanence et m'a remis un courrier (P.J. n°1). Elle a une propriété en zone UEb avec une parcelle n°81 classée en EBC qui lui pose problème ; alors que ce terrain est entouré de constructions, il est difficile d'accès et d'entretien. Elle ne peut en profiter et voudrait que cette injustice cesse. D'autre part elle a une parcelle n°75 qui est identifiée en zone inondable, ce qu'elle conteste. Elle demande si cette dernière est constructible.

2)- Madame Stéphanie Viguier, présidente de l'ASA Super Cavalaire, avenue de Neptune, m'a remis un courrier (P.J.n° 13) et fait plusieurs remarques :

-l'ASA n'a pas été consultée lors de cette modification, alors qu'aucun changement ne peut se faire sans une décision de l'assemblée générale

-l'ASA est opposée aux hauteurs de futures constructions (5 étages) aux lieu et place du bâtiment (2 étages) les Briconautes car il y a déjà dans le secteur 4 bâtiments de 5 niveaux qui ont dénaturé leur lotissement et généré de multiples nuisances (stationnement anarchique sur les trottoirs, danger pour les piétons, difficulté pour se croiser en voiture, perte de vue des riverains, saturation des réseaux d'eaux usées en période estivale, absence de prise en considération du ruissellement des eaux de pluie).

-l'ASA est également opposée aux divisions parcellaires contraire à son règlement. Le lotissement a une vocation résidentielle qu'il souhaite garder avec la verdure, en effet l'aspect boisé de ce site est un facteur d'attractivité touristique pour la commune.

-l'ASA s'oppose aussi aux murs de 2m de hauteur qui cachent la vue et le paysage, de plus cela crée des dangers à chaque intersection sans visibilité.

3)- Monsieur Carrara, rue de la Fontaine, en zone UEb, m'explique qu'il y a un parking en face de sa propriété « colonisé » par les résidents de l'immeuble Porto di Mar, qu'ils ont des terrains disponibles sur leur propriété et que ceux-ci pourraient être aménagés. De plus, ils envisagent de fermer l'allée de la Treille pour des raisons de commodité.

3)- Monsieur Lefranc, président de l'ASL du lotissement Domaine de l'Eau Blanche, m'a remis un courrier (P.J. N°2). Il s'inquiète des modifications applicables à la zone UE et notamment de l'emprise au sol.

-Il rappelle que ce lotissement de 120ha situé en covisibilité avec le littoral offre 78 ha d'espaces verts libres, voies et parkings, que les terrains d'une superficie de 1500 m² ont un droit d'occupation de seulement de 10% de surface au sol et 200m² constructibles.

Modification n°1 du PLU de Cavalaire
PV de synthèse des observations
Elisabeth VARCIN Commissaire Enquêteur
Dossier n° E16000065/83

-Il fait remarquer que la modification du PLU va affecter la surface d'occupation du bâti, ceci en contradiction avec les règles du lotissement, générera une dégradation visuelle de ce paysage naturel, entraînera une imperméabilisation des terrains, ce qui nuira à l'écoulement naturel des eaux pluviales

-et enfin cette modification pour les zones UEb est incompatible avec le PADD qui a pour objectif la maîtrise de l'urbanisation en zone pavillonnaire. Il demande de revenir à une emprise au sol de 10% pour les secteurs UEb.

4)- Monsieur et Madame Scordel, m'ont envoyé un courrier (P.J.n° 15). Ils expliquent :

-qu'ils ont un terrain dans le lotissement Thalassa 2 classé lors du PLU de 2013 pour partie,, en zone NBC (au projet NL) parcelle AR 188, et pour partie, parcelle AR 189, en zone UE (au projet UEb)

-que ce classement ne leur permet pas de construire une maison sur la parcelle constructible du fait de la topographie du terrain et également de la situation de la rampe d'accès existante sur un enrochement se terminant au droit de la parcelle située en zone NL.

-qu'ils souhaitent une redistribution de la zone NL à surface identique, comme indiqué sur l'avant projet joint, ce qui leur permettrait de prolonger la rampe d'accès existante, d'intégrer la maison en suivant les courbes de niveau.

5)- Monsieur Aimé Faure, président de l'ASL Villa Bella, m'a remis un courrier (P.J. n°3) dans lequel sont évoqués deux points,

-d'une part la hauteur des murs pleins : ils sont opposés aux murs pleins de 2m de haut préférant des murs pleins de 0,60m ou 0,80m surmontés d'un grillage pour une hauteur totale de 2m, pour les portails ils estiment que 2m de hauteur c'est mieux

-d'autre part ils évoquent les dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme et considèrent que les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement s'appliquent entre colotis (la cour de cassation l'a confirmé).

6)- Monsieur Dumoux, président de l'ASA du Parc de Cavalaire situé en majorité dans une zone classée UEb, me remet un courrier (P.J. n°6) où il explique que le projet de modification n°1 du PLU appelle deux observations de sa part :

-sur la possibilité de réaliser des murs pleins d'une hauteur maximum de 2m : ils estiment que des murs de 2m de hauteur constituent sur les voies privées du Parc une pollution visuelle, un danger pour la sécurité (visibilité dans les virages, favorise le cambriolage) et une belle surface pour les tagueurs. Ils ne leur semblent pas opportun de voir les voies de 5m de large bordées de murs de 2m de haut sur 3 ou 4 kms (par ex avenue du Signal). Ils demandent à ce que cette disposition autorisant les murs pleins de 2m de haut soit modifiée pour restreindre la hauteur.

-l'ASA comporte des statuts, un cahier des charges et des règlements qui régissent toujours les relations entre colotis. Ils font partie des documents officiels délivrés par le notaire lors de l'acte d'achat. Il demande à ce que le PLU en tienne compte car l'article L442-9 du code de l'urbanisme ne remet pas en cause les droits et obligations des usagers (ce point a été confirmé par la cour de cassation).

7)- Monsieur Penet et Monsieur El Rhouazi, ASL des propriétaires de l'Escalado de Roucas, en zone UEb, demandent un changement du pourcentage d'espaces verts dans ce secteur, 60% c'est trop, 50% ce serait bien compte tenu de la topographie du terrain qui est très accidenté. De plus ils font remarquer que pour les plantations, 2 arbres pour 50m² ce n'est pas acceptable compte tenu du règlement concernant le débroussaillage et des risques feux de forêt, ce n'est donc pas adapté, il faudrait plutôt prévoir comme dans les autres zones 2 arbres pour 100m².

8)- Monsieur Michaël Simon, habitant Cavalaire, est venu se renseigner sur le projet du règlement de la zone UEb, notamment pour connaître le pourcentage de l'emprise au sol dans ce secteur, et aussi de la zone NA.

9)- Monsieur Laurent Lacaule, propriétaire sur Cavalaire est venu avec Monsieur David Fagon, consultant en urbanisme pour prendre connaissance du projet de règlement de la zone UE.

10)- Messieurs Yves et Gérard Galfard, habitants de Cavalaire, sont venus se renseigner sur le projet de règlement de la zone UEa, notamment sur le pourcentage de l'emprise au sol et sur la possibilité de réaliser des parkings souterrains.

11)- Monsieur et Madame Gérard Joucher, demeurant à Cavalaire, sont venus consulter le projet de règlement de la zone UEb et UEa et plus spécifiquement dans cette dernière la possibilité de réaliser un parking souterrain.

12)- Monsieur Arstanian, accompagné de Monsieur Herrera, architecte, est venu consulter le projet de règlement de la zone UEa.

13)- Madame Mélé, habitante de Cavalaire est venue se renseigner, d'une part sur le projet de règlement en zone UEb car elle a une maison au vieux moulin, parcelle 224, d'autre part sur l'emprise au sol prévue en zone UEb car elle a une villa rue de la fontaine, parcelle 406, et souhaite savoir s'il y a une possibilité sur cette parcelle de faire un bâtiment avec 4 appartements.

14)- Madame Davin (ex Debiard), demeurant chemin des Collières, lotissement Les Sube, est venue se renseigner sur les droits à construire (emprise au sol...) de son voisin dont le terrain est situé en zone UEb, à côté du centre équestre situé en zone Nq.

15)- Monsieur et Madame Berho, résidant au Parc de Cavalaire, situé en zone UEb, s'inquiètent au niveau de leur lotissement du non respect du cahier des charges par certains colotis, surtout en cas de division parcellaire.

• sur les secteurs UZCb et UZCc

1)- Monsieur Jean François Sibi, habitant du Domaine des Collières, fait observer dans son courrier (P.J.n °11) que le Tribunal Administratif de Toulon a annulé les dispositions relatives aux secteurs UZCb et UZCc de la commune, ce qui a pour conséquence que ce sont désormais les dispositions du PLU de 2005 qui trouvent à s'appliquer.

Modification n°1 du PLU de Cavalaire
PV de synthèse des observations
Elisabeth VARCIN Commissaire Enquêteur
Dossier n° E16000065/83

Il fait remarquer que la rédaction du PLU de 2013 contesté était identique à celle du PLU de 2005 pour cette partie réglementaire de la ZAC des Collières, notamment pour ces zones UZCb et UZCc maintenant annulées.

Il considère en conséquence que le projet de modification n°1 du PLU, en renvoyant aux dispositions du PLU de 2005, est lui même illégal. C'est pourquoi il propose de reprendre les termes du jugement du Tribunal Administratif de Toulon motivant la suppression de ces zones et de leurs droits primitifs à construire.

Il note enfin une erreur matérielle dans le texte du règlement page 105 pour la surface de plancher totale dans la zone.

- **sur le secteur N**

1)- Monsieur Leonelli demeurant L'Hôpital, parcelle AC 624 en zone NL en EBC demande un déclassement pour construire sa résidence principale et en contre partie donnerait une partie de sa parcelle à la commune.

2)- Monsieur Mellerio, propriétaire de la parcelle AP 65 au Dattier est venu se renseigner pour savoir si sa parcelle était bien classée en Na car sa maison a besoin d'être rénovée pour être habitable avec le confort que l'on peut attendre d'une maison aujourd'hui.

- **divers**

1)- Monsieur Gilles Superchi de Cavalaire a demandé un certificat d'urbanisme pour un terrain qu'il possède sur Cavalaire mais a un souci pour le tracé du raccordement au transformateur d'EDF.

2)- Monsieur et Madame Decottignies ont un appartement dans la résidence Les Lavandiers, ils sont venus se renseigner sur le projet de modification mis à l'enquête pour connaître les évolutions du PLU.

3)- Monsieur Paul, habitant la Roseraie à Cavalaire est venu se renseigner pour savoir si le projet de modification n°1 du PLU prévoit :

- un agrandissement du secteur « centre ville ».

- le classement du pin situé sur sa propriété, comme cela lui a été précisé dans un courrier du 12 décembre 2014 (courrier joint : P.J. n°7)).

- **emplacements réservés**

1)- Madame Teresa Eliot (P.J.n°8), propriétaire de la parcelle AN 623, souhaite que celle-ci ne soit pas divisée dans le cas d'une éventuelle cession, sauf si l'acquisition est faite par la commune dans le cadre de l'emplacement réservé n°61 (partie nord est de la parcelle).

• **Personnes Publiques Associées**

1)- Services de l'Etat

Par courrier du 21 octobre 2016, le SP de Draguignan fait plusieurs remarques :

-il demande au maire de lui communiquer la décision du Tribunal Administratif de Toulon du 16 juin 2016, suite au recours de particuliers, car ce jugement est plus large que celui relatif au déferé du Préfet et il rappelle les dispositions de l'article 153-7 du code de l'urbanisme : « en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un PLU, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation »

-il souhaite des précisions sur certaines des zones UE, voisines du centre, notamment sur la proposition « de redéfinir de nouveaux secteurs en zone UE avec des règles d'emprise au sol adapté » et l'articulation avec les opérations de renouvellement urbain.

-en secteur Nq, le CES maximum de 15% est en contradiction avec la notion de STECAL et avec l'objectif de préservation des espaces naturels

-le reclassement d'une parcelle NL en Na , alors que c'est en espace naturel remarquable identifié au titre de la loi littoral n'est pas envisageable.

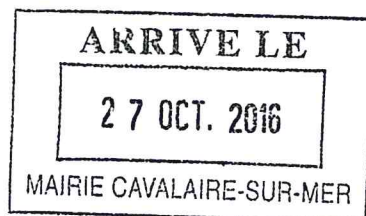
-en ce qui concerne les marges de recul, au titre du principe de précaution vis à vis du risque inondation, il est préconisé d'adapter les marges de recul par rapport aux cours d'eau et affluents sur la base des PPRI de la Dracénie (art.10 du règlement à adapter)

-le dossier n'évoque pas l'absence d'incidence notable sur un site Natura 2000 et si une évaluation environnementale était nécessaire ou pas. Il faut apporter cet élément complémentaire.

Fait au Rayol Canadel sur Mer le 27 octobre 2016

Le Commissaire enquêteur


Elisabeth VARCIN



Modification n°1 du PLU de Cavalaire
PV de synthèse des observations
Elisabeth VARCIN Commissaire Enquêteur
Dossier n° E16000065/83