

DEPARTEMENT DU VAR

Commune de Cavalaire

**Enquête publique
préalable à la modification n°1 du PLU**

du mercredi 21 septembre 2016 au lundi 24 octobre 2016

Présentation du document

**Première partie : le rapport
Deuxième partie : les conclusions motivées
Troisième partie : annexes**

**Elisabeth VARCIN
Commissaire Enquêteur**

Rapport d'enquête

A) généralités

*préambule

La commune de Cavalaire, située dans le golfe de Saint Tropez, compte environ 7167 habitants permanents pour une superficie de 1674 ha, soit une densité de 428 habitants au km², mais est surclassée de 40 000 à 80 000 habitants car l'été la population peut atteindre jusqu'à 70 000 personnes avec toute l'activité que cela génère. D'où la sensibilité et l'importance du document d'urbanisme.

La commune de Cavalaire a approuvé son PLU le 10 juillet 2013. Le préfet du Var, ainsi que l'association Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC) l'ont déféré devant le Tribunal Administratif de Toulon, lequel a rendu, le 16 juin 2016, plusieurs décisions et a annulé partiellement le PLU de 2013. Cela concerne la création de la zone AU_p et l'emplacement réservé n°51 à Pardigon, la création des secteurs AUI_a et AUI_b à Malatra, la création de la zone AUE_a aux Rigauds, la création des zones UZC_b et UZC_c au sein de la ZAC des Collières et enfin les dispositions de l'article N14 du règlement de la zone N fixant un COS en secteur Nq.

*objet de l'enquête

Une procédure de modification du PLU a été engagée au titre de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme, n'ayant pas pour objet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisance.

Cette modification n°1 porte sur les points suivants:

- La prise en compte de la Loi Alur.
- La prise en compte des jugements du 16 juin 2016 du Tribunal Administratif de Toulon
- 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

***cadre juridique**

La modification d'un PLU est prévue par l'article L 123-13-1 du code de l'Urbanisme : « le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification...lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions».

L'initiative de la procédure de modification appartient au maire.

Les personnes publiques qui ont été associées initialement à l'élaboration du document d'urbanisme reçoivent pour information le projet de modification,

Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique selon les modalités définies par les articles R123-2 et suivants du code de l'environnement.

***composition du dossier**

Le dossier soumis à l'enquête se compose de :

1°) un dossier technique comprenant :

- une note explicative de synthèse du projet de la modification n°1 du PLU
- 3-1 : le règlement des différentes zones urbaines, à urbaniser et naturelles
- 4-1 : un plan de zonage (planche globale) au 1/ 6000^{ème} de la modification n°1
- 4-2 : un plan de zonage (planche Nord Ouest) au 1/2500^{ème} de la modification n°1
- 4-3 : un plan de zonage (planche Nord Est) au 1/2500^{ème} de la modification n°1
- 4-4 : un plan de zonage (planche Centre Est) au 1/2500^{ème} de la modification n°1
- 4-5 : un plan de zonage (planche Sud Est) au 1/2500^{ème} de la modification n°1
- 4-6 : un plan de zonage (planche Centre Ville) au 1/2500^{ème} de la modification n°1
- 4-7 : un plan de zonage (planche Sud Ouest) au 1/2500^{ème} de la modification n°1
- 5 : la liste des emplacements réservés
- 8-4 : l'arrêté préfectoral relatif aux voies bruyantes

2°) un dossier administratif comprenant :

- les arrêtés municipaux n°235-2015 du 22 avril 2015 et n°70-2016 en date du 29 juillet 2016 du maire de Cavalaire prescrivant la modification n°1 du PLU de Cavalaire,
- la consultation des personnes publiques associées du 4 août 2016 sur le dossier de modification n°1 du PLU,

- les avis des personnes publiques associées ayant répondu,
- la désignation par le Président du Tribunal Administratif de Toulon du commissaire enquêteur en date du 17 août 2016,
- l'arrêté municipal n° 104-2016 en date du 24 août 2016 du maire de Cavalaire de mise à l'enquête publique du projet de modification n°1 du PLU,
- les textes régissant l'enquête publique,
- les parutions de l'avis au public dans deux journaux diffusés dans le département du Var et lus localement, à savoir La Marseillaise et Var Matin, ainsi que l'affichage sur le territoire de la commune et sur le site internet,
- le registre d'enquête de 28 pages + couvertures.
- une note de présentation

B) organisation et déroulement de l'enquête

a) Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de TOULON

Suite à la demande du maire de Cavalaire, j'ai été désignée par décision n° E16000065/83 du magistrat en charge des enquêtes publiques le 17 août 2016 comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de la commune de Cavalaire.

b) Modalités de l'enquête

▪ contacts préalables

Après avoir pris contact téléphoniquement avec la mairie de Cavalaire, je me suis rendue sur place :

-le lundi 22 août 2016 où j'ai rencontré Monsieur Mouyssinat, Directeur du Service Urbanisme et Foncier. Le projet de modification m'a été présenté de façon globale, le dossier m'a été remis pour que j'en prenne connaissance et il a été convenu, après étude du dossier, d'une visite sur le terrain en septembre.

Les dates de l'enquête, ainsi que celles de mes permanences ont été fixées. Pour l'enquête, du mercredi 21 septembre 2016 au lundi 24 octobre 2016 inclus, et pour les permanences: le 21 septembre 2016 de 9h à 12h, le 29 septembre 2016 de 13h à 17h, le 7 octobre 2016 de 9h à 12h, le 17 octobre 2016 de 9h à 12h et le 24 octobre 2016 de 13h à 17h. Monsieur Mouyssinat m'a montré la salle des permanences.

-le mardi 13 septembre 2016 où j'ai de nouveau rencontré Monsieur Mouyssinat, d'une part pour avoir des précisions sur certains points du dossier et d'autre part pour une visite des différents secteurs du territoire de la commune.

-le mardi 20 septembre 2016 pour parapher le dossier complet. Ce jour là j'ai rencontré le maire, Monsieur Leonelli.

▪ information effective du public

➤ Publicité et affichage

J'ai pu constater que conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal n° 104-2016 du 24 août 2016 :

- les affiches sont conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 et l'affichage dans la commune a bien été effectué sur les panneaux réservés à cet effet, soit devant la mairie, à l'office de tourisme, à la capitainerie, à la médiathèque, au gymnase, à l'espace proximité, à Carrefour Market et sur le panneau électronique au rond point Saint Exupéry, quinze jours avant le début de l'enquête (cf certificat d'affichage de la mairie). J'ai pu vérifier, lors de mes permanences que l'affichage était bien en place.
- La publicité était également dans le hall d'entrée de la mairie et sur le site internet de la commune.
- la première insertion dans la presse a eu lieu dans Var Matin le 6 septembre 2016 et dans La Marseillaise le 5 septembre 2016, soit quinze jours au moins avant l'enquête.
- la deuxième insertion a eu lieu le 21 septembre 2016 dans Var Matin et le 22 septembre 2016 dans La Marseillaise, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

➤ Déroulement des permanences

Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal n° 104 du 24 août 2016, et après avoir vérifié que le registre d'enquête était ouvert, j'ai siégé personnellement en mairie le :

- mercredi 21 septembre 2016 de 9h à 12h
- jeudi 29 septembre 2016 de 13h à 17h
- vendredi 7 octobre 2016 de 9h à 12h
- lundi 17 octobre 2016 de 9h à 12h
- lundi 24 octobre 2016 de 13h à 17h

▪ **clôture de l'enquête**

Conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal n° 104 du 24 août 2016, organisant l'enquête, l'enquête a été close le lundi 24 octobre 2016 à 17 heures.

Le registre d'enquête a été clos et signé par moi même. Le dossier m'a été remis le lundi 24 octobre 2016 à 18 heures.

Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté. Les permanences se sont déroulées sans incident. Le public a bien été informé et a pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête.

▪ Après la clôture de l'enquête, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai remis au responsable du projet le 27 octobre 2016, et qui a été enregistré en mairie de Cavalaire ce jour là.

- Le maire de Cavalaire m'a présenté ses remarques le 9 novembre 2016.

C) Analyse du dossier et des observations

I- Le dossier

1°) le dossier administratif

Pour rappel :

- ☐ la consultation des personnes publiques associées et leurs avis pour le dossier de modification n°1 du PLU,
- ☐ la demande de désignation auprès du Tribunal Administratif de Toulon du commissaire enquêteur,
- ☐ l'arrêté n°104-2016 du maire de Cavalaire de mise à l'enquête publique du projet de modification n°1 du PLU
- ☐ les courriers à la presse pour la parution de l'avis au public dans deux journaux diffusés dans le département du Var et lus localement, à savoir La Marseillaise et Var Matin, ainsi que l'affichage sur le territoire de la commune,
- ☐ le registre d'enquête de 28 pages + couvertures

En ce qui concerne les avis des personnes publiques associées, la chambre d'agriculture du Var a répondu le 30 août 2016, soit avant le début de l'enquête, l'avis a été mis au dossier dès le 21 septembre 2016. L'INAO a répondu le 13 octobre 2016, l'avis a été intégré au dossier le 17 octobre 2016, jour de l'arrivée en mairie. Enfin, le Sous Préfet de Draguignan a répondu le 20 octobre 2016, le courrier a été réceptionné en mairie le 21 octobre 2016 et intégré au dossier à cette date. Aucune remarque n'a été formulée par le public, et pour ma part je n'émetts aucune critique.

2°) le dossier technique

- une note explicative de synthèse du projet de la modification n°1 du PLU, reprenant les différents points : modifications apportées au titre de la loi Alur, prise en compte des jugements du 16 juin 2016 et des évolutions législatives et réglementaires, modifications réglementaires diverses, modifications apportées au zonage, ainsi que des compléments supplémentaires au rapport de présentation.

-3-1 : le règlement qui comprend des dispositions générales, des dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, et naturelles, ainsi que des annexes

-4-1 : un plan de zonage (planche globale) au 1/ 6000^{ème} de la modification n°1

-4-2 : un plan de zonage (planche Nord Ouest) au 1/2500^{ème} de la modification n°1

-4-3 : un plan de zonage (planche Nord Est) au 1/2500^{ème} de la modification n°1

-4-4 : un plan de zonage (planche Centre Est) au 1/2500^{ème} de la modification n°1

-4-5 : un plan de zonage (planche Sud Est) au 1/2500^{ème} de la modification n°1

-4-6 : un plan de zonage (planche Centre Ville) au 1/2500^{ème} de la modification n°1

-4-7 : un plan de zonage (planche Sud Ouest) au 1/2500^{ème} de la modification n°1

-5 : la liste des emplacements réservés

-8-4 : l'arrêté préfectoral relatif aux voies bruyantes

Pour ma part, je considère que le dossier est de lecture assez facile même pour une personne non rompue à la procédure de modification d'un document d'urbanisme. Le public a posé des questions sur les éléments de langage du règlement, pour eux il manque un peu de clarté et nécessite encore des précisions, de même qu'il a regretté que, sur les plans, le nom des quartiers et des rues n'apparaissent pas. Cela montre l'intérêt que suscite tout changement apporté au document d'urbanisme.

II- Compilation des observations

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 58 personnes, dont certaines sont venues deux fois.

Sur le registre de la commune de Cavalaire sept personnes ont consigné leurs observations. Seize personnes m'ont remis ou envoyé des observations écrites. Vingt et une personnes m'ont fait des observations orales au cours de mes permanences.

III- Analyse des observations

Dans mon procès-verbal de synthèse des observations, j'ai fait deux chapitres, un sur les observations portant sur l'ensemble du territoire de la commune, l'autre sur des points particuliers. La commune m'a fait un mémoire en réponse très précis sur toutes les observations, c'est pourquoi dans mon analyse, je reprends in extenso la réponse de la commune en le précisant chaque fois et en ajoutant ensuite ma réponse.

1)-portant sur l'ensemble du territoire

Les observations sont présentées par le CSBC, Madame Napoleon et Monsieur Chanel et sont défavorables au projet de modification n°1 du PLU et portent sur :

☐ la méconnaissance de l'obligation de cohérence entre le PADD, qui préconise une urbanisation maîtrisée, contenue, encadrée, le rapport de présentation et le règlement.

Le CSBC a fait une évaluation de l'évolution de la capacité d'accueil (zone par zone), en incluant la capacité des réseaux et des infrastructures, engendrée par la modification n°1 et 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.

Leur étude met en évidence pour les secteurs représentatifs de Cavalaire, UB, UC, UD, UE que les possibilités de constructions sur 81% de la superficie urbanisée sont multipliées par 2 voire 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. Pour le CSBC, la modification proposée change les orientations du PADD.

☐ la méconnaissance de la contrainte imposée par le SCOT : accroissement maximum des logements de 1% par an. 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 fait des propositions : zone AU_p et l'emplacement réservé 51 dans le secteur de Pardigon, se doivent de revenir en UJ.

Le CSBC constate que l'annulation de la zone AUE_a des Rigauds, des zones UZC_b et UZC_c ainsi que des secteurs AU_{Ia} et AU_{Ib} laisse les personnes concernées dans une situation incertaine en les renvoyant au PLU de 2005, document devenu caduc car jamais mis en conformité avec le SCOT de 2006.

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.

Réponse de la commune sur les observations générales sur le projet de modification :

- *Sur l'ensemble du territoire :*

1. Concernant la prise en compte de la loi ALUR

Il convient tout d'abord de rappeler que la loi ALUR, d'application immédiate, a rendu caduc les COS et les superficies minimales de tous les plans locaux d'urbanisme de France. C'est-à-dire qu'aucun COS ou superficies minimales n'a pu être imposé dans les autorisations d'urbanisme à partir du 27 mars 2014, dans la commune de Cavalaire y compris.

Cette suppression a été effectuée de manière unilatérale et n'a pas été assortie de mesures transitoires ou d'accompagnement ; en aucun cas les communes n'ont été invitées par la loi ou les services de l'Etat à modifier leurs documents d'urbanisme. La notion d'obligation de maintien des capacités d'accueil, évoquée dans une des demandes, ne correspond également non plus à aucune contrainte législative, puisque l'objet de la loi est de favoriser l'inverse.

Comme pour beaucoup de communes, en particulier dans le Var, loin des problématiques rencontrées en région parisienne pour lesquelles la loi ALUR a été pensée, la commune Cavalaire a cependant choisi volontairement de mettre en œuvre les mesures nécessaires afin de prendre en compte ses effets, de l'adapter aux contraintes de son territoire communal, tout en respectant l'objectif de la loi.

Pour cela, afin d'évaluer l'impact de la suppression des COS et des superficies minimales sur les droits à bâtir, une méthodologie a été mise en place. Cette méthodologie est décrite dans la notice de la présente modification.

Ce potentiel à construire a été évalué par rapport aux différents articles gabaritaires, déjà réglementés avant la suppression du COS et des superficies minimales :

articles 6 et 7 du règlement (les prospects)

article 13 relatif aux espaces verts.

Ce potentiel a été comparé avec la valeur de la superficie d'emprise au sol, lorsque celle-ci était règlementée. La multiplication par le nombre de niveau autorisé par l'article 11 (règlementant les hauteurs / 1 niveau équivalent à 3 m en moyenne) a permis de déduire une surface de plancher constructible. Cette surface de plancher est divisée par les superficies de terrain choisies (500 m², 1000 m², 1500 m² et 2000 m²) pour obtenir un COS théorique. Celui-ci était alors comparé au COS en vigueur (avant la loi ALUR).

Un tableau comparatif avant/après est présenté dans la notice. Il met en évidence que la suppression du COS est susceptible de permettre une augmentation des droits à construire dans la totalité des zones.

Afin de se prémunir contre de possibles projets immobiliers surdimensionnés, qui par leur ampleur seraient susceptibles de bouleverser l'économie générale du PLU, une maîtrise des règles de constructibilités a été envisagée dans les secteurs à enjeux, c'est-à-dire dans ceux présentant un potentiel de constructibilité à court ou moyen terme. Les calculs proposés par certains pétitionnaires dans les zones urbaines s'avèrent forts intéressants, mais trouvent une application concrète que dans le cadre de terrains vierges non bâtis. Ce qui n'est pas le cas de la commune de Cavalaire. L'appréhension du renouvellement urbain s'appréhende certes au regard des règles de constructions, mais également par rapport au tissu urbain existant : une copropriété ne va être détruite au prétexte d'avoir la possibilité de construire un étage supplémentaire, une promotion immobilière pour du renouvellement urbain va tenir compte des coûts d'achats du foncier et des habitations existantes... ce qui limite de facto sa réalisation. C'est tout l'objectif de la présentation effectuée dans la notice.

Ainsi, pour parvenir à cette maîtrise de la densification, cette procédure de modification s'est concentrée à identifier les secteurs les plus sensibles et à préciser les règles s'y afférent. Hormis les règles de recul (prospect par rapport aux voies et aux limites séparatives) et de hauteur déjà existantes, qui peuvent difficilement être modifiées (ou à la marge), seules l'adaptation des règles de maîtrise de l'emprise au sol et des espaces verts s'avèrent de fait pertinentes. Pour déterminer les coefficients propres à chaque zone, une analyse a donc été réalisée et est présentée dans la notice.

Pour chaque zone à enjeux, un coefficient d'emprise au sol (CES) et un coefficient d'espace vert (CEV) a donc été proposé, adaptés pour prendre en compte les emprises au sol observé. Loin de toute approche théorique, la modification n°1 s'est en effet appuyée sur des éléments concrets, à savoir le bâti résultant de l'application des anciennes règles, COS et superficies minimales incluses.

Les comparaisons directes entre CES et COS s'avèrent en effet plus qu'hasardeuses. Un COS fixait une surface de plancher maximale alors qu'un CES fixe une enveloppe constructible, non directement liée à la surface de plancher : un projet immobilier peut en effet comprendre ou, non, un garage plus ou moins grand (non générateur de surface de plancher mais d'emprise au sol), aucun étage, un étage partiel ou complet... Pour un même CES, il peut y avoir plusieurs COS, en fonction du projet architectural. Bloquer les possibilités de construction se traduirait par un CES très faible, générateur d'une architecture de « boîtes », ce qu'il convient d'éviter.

Au regard des éléments préalablement exposés, la question rhétorique « cette modification du PLU contribue-t-elle à augmenter ou à diminuer les capacités d'accueil ? » semble donc peu pertinente, les capacités d'accueil initiales étant calculées à partir du COS. De plus, la comparaison avec les capacités d'accueil du PLU approuvé en 2013 est une nouvelle fois hasardeuse : depuis plusieurs années, la demande immobilière tend vers des logements toujours plus petits sur des terrains toujours plus petits. A COS équivalent, un programme immobilier contiendrait plus de logement aujourd'hui qu'il y a 5 ans (les promoteurs arrivent aujourd'hui à commercialiser désormais sur la côte d'azur des maisons T3 de 65 m).

Néanmoins, considérant qu'en l'état, le PLU en vigueur n'a plus, ni de COS, ni de superficies minimales, la présente modification contribue de fait, par l'instauration de règles plus restrictives, à limiter les capacités d'accueil.

Par rapport au PLU approuvé, en dehors du nouveau contexte immobilier, les capacités d'accueil sont légèrement augmentées, en atteste la carte identifiant les parcelles dont l'emprise au sol règlementée est supérieure à l'emprise au sol réelle. L'objectif assumé n'est pas de bloquer la constructibilité dans la commune.

Aucune règle ne pouvant remplacer de manière absolue les COS et les superficies minimales, la mise en œuvre de ces coefficients d'emprise au sol devra également être appréciée au regard des futurs projets et des problématiques rencontrées. Il s'agit en effet, comme précisé en préambule, d'un exercice d'équilibre qui vise à définir les règles les mieux adaptées au territoire.

2. Concernant la compatibilité de la modification avec le SCOT et la loi Littoral

La loi ALUR, en rendant caduc le COS et les superficies minimales, n'a pas posé préalablement la question de la comptabilité des PLU avec les SCOT ou la loi Littoral. La procédure de modification n'a pas, dans ce cadre, à être le lieu de contestation de la loi, qui a été validée constitutionnellement.

Néanmoins, il est pertinent de le rappeler une nouvelle fois, les démarches mises en œuvre dans le cadre de la procédure de modification permettent d'encadrer le potentiel de densification, pour tendre – et non retrouver l'identique, car contraire à l'esprit de la loi – vers une constructibilité plus mesurée, renouant avec le PADD, le SCOT et la loi Littoral. Concernant l'extension limitée dans les espaces proches urbanisés du rivage, celle-ci doit être interprétée, dans les espaces déjà urbanisés, comme devant ne pas provoquer de changement dans les typologies urbaines de la commune. Cette approche est respectée puisque les zones UE visent toujours à produire de l'habitat individuel ou groupé de faible hauteur.

3. *Concernant les observations de Monsieur BONHOMME, président du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire :*

- *Les éléments du document d'urbanisme demeurent cohérents entre eux ; le bureau d'études chargé de la conduite de la procédure a veillé à respecter le cadre procédural, l'ensemble des modifications portées n'ayant pas d'impact sur l'économie générale du PADD. Par ailleurs, les services de l'Etat n'ont pas relevé une quelconque incohérence générée par la modification, quant aux orientations du PADD. Enfin, la notice explicative de synthèse apporte tous les éléments de compréhension nécessaire permettant d'identifier et de comprendre les modifications apportées au PLU.*
- *Les études mathématiques présentées par le CSBC sont peu probantes car elles matérialisent une hausse très conséquente du droit à bâtir par cette modification, alors que celles-ci a réduit ou maintenu les coefficients d'emprise au sol, a maintenu les mêmes nombres de niveaux autorisés, et a rehaussé ou maintenu les coefficients minimum d'espaces libres.*
- *Le projet de modification ne méconnaît pas les dispositions du SCOT visant à limiter l'accroissement du nombre de logements à 1 % par an. Par jugement du 16 juin 2016 portant sur un recours mené par le CSBC développant ce même moyen, le tribunal administratif de Toulon a confirmé que le PLU en vigueur ne méconnaissait pas cette disposition du SCOT. Le projet de modification ne reconsidère pas cet état de fait.*
- *Le projet ne méconnaît également pas la loi littoral : en effet, la modification proposée ne comporte aucune création de zone U ou AU, ni réduction d'une zone N.*
- *Le projet de modification du PLU respecte les décisions du tribunal administratif de Toulon : en effet, toutes les annulations partielles prononcées dans le cadre de ces jugements qui le pouvaient ont fait l'objet des corrections dans le cadre de la présente modification (ex : les emplacements réservés, les modifications du règlement). Concernant les annulations partielles ayant affecté le zonage, celles-ci ont pour effet l'application immédiate du document d'urbanisme précédemment en vigueur, en l'occurrence le PLU approuvé en 2005. Celui-ci n'est par ailleurs pas caduc comme l'affirme le CSBC ; en effet, aucune norme, ni aucune décision administrative ou judiciaire n'a soulevé un quelconque caractère caduc de ce document. Enfin, dans le cadre de la procédure de modification, il n'est pas possible de modifier ces zones ayant fait l'objet d'une annulation, car de fait, cela correspondrait à une modification du PLU approuvé en 2005 et non celui approuvé en 2013.*
- *Le sujet de « la surdensification en résidences secondaires » est exogène aux modifications portées par la modification du PLU.*
- *Il y a en effet, une erreur de cartographie concernant un secteur UF qui a été inséré au sein de la zone UCc du secteur de La Baie.*
- *De même, la mention de la zone Na a disparu par erreur sur un secteur de Na de Pardigon (il n'y a pas d'intention de modifier la zone).*

- *En application de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement ont cessé de s'appliquer. Seules subsistent les règles des cahiers des charges qui régissent les rapports des colotis entre eux.*
- *Le CSBC regrette « l'absence de concertation » avec la mairie : pourtant les représentants de l'association ont été reçu à plusieurs reprises, et ont été destinataires de plusieurs documents de travail transitoires leur permettant d'avoir connaissance de l'état d'avancement des travaux entourant cette procédure de modification.*

- Madame Annick Napoléon, au nom d'un groupe d'élus du conseil municipal de Cavalaire, 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.

Réponse de la commune :

4. Concernant les observations de Madame NAPOLEON :

- *Le PLU, comme évoqué précédemment, ne remet pas en cause les orientations du PADD.*
- *Selon Madame NAPOLEON, le coefficient d'emprise au sol serait trop permissif dans les zones UC, UE, UEa, UEb, UEc et UI : il n'existe pas de zone UEc dans le projet de PLU modifié. Concernant les autres zones, le coefficient d'emprise en sol est soit réduit soit maintenu. Dès lors, le projet de modification ne saurait impulser un caractère permissif au sujet des coefficients d'emprise au sol.*
- *Au sujet des nouvelles dispositions entourant la règle de mesure des hauteurs et des murs de clôtures, la commune a poursuivi deux démarches initiées par des doléances nombreuses d'administrés, la modification des règles relatives aux clôtures constituant en fait un retour à une ancienne disposition applicable.*
- *La modification du PLU n'a pas intégré de nouvelles dispositions ayant pour objet d'augmenter la population.*

- Monsieur et Madame Chanel :

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.

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

Réponse de la commune :

5. *Concernant les observations de Monsieur et Madame CHANEL*

- *La commune n'a pas procédé à une application stricte de la loi ALUR en ce qui concerne la suppression des contenus des articles 5 et 14. Les nouvelles dispositions proposées en matières d'emprise au sol et d'espaces libres en constituent une preuve avérée.*
- *Par ailleurs, la notice de synthèse de présentation propose une analyse précise des densités urbaines selon les quartiers, ainsi que les perspectives en considération des modifications proposées. In fine, celles-ci démontrent une maîtrise effective de la densité des zones pavillonnaires.*
- *La commune n'a plus le droit de règlementer la superficie minimale des terrains comme le suggèrent Monsieur et Madame CHANEL, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014.*
- *Comme évoqué précédemment, le projet de modification ne méconnaît pas les dispositions du SCOT visant à limiter l'accroissement du nombre de logements à 1 % par an (Cf jugement du 16 juin 2016 du tribunal administratif de Toulon). Le projet de modification ne reconsidère pas cet état de fait.*
- *De même, le projet ne méconnaît également pas la loi littoral : en effet, la modification proposée ne comporte aucune création de zone U ou AU, ni réduction d'une zone N.*

Réponse du CE aux trois observations ci-dessus :

La réponse de la commune est précise et détaillée et répond à toutes les observations. J'ajouterai que les dispositions de la Loi Alur étant d'application immédiate et le règlement du PLU devant en tenir compte, notamment du fait de la suppression des COS et des superficies minimales, la commune doit l'intégrer dans son document d'urbanisme.

Les requérants dans leurs observations se basent, tout d'abord, et pour cela ils ont raison, sur le PLU de 2013 et plus spécifiquement sur les orientations fixées par le PADD et le règlement, puis essaient d'analyser les conséquences de l'application de la loi Alur, et en concluent que la modification va trop loin dans l'évolution du PLU au niveau de la capacité d'accueil.

Je comprends, puisque j'ai reçu et entendus ces administrés, leurs inquiétudes par rapport à ces nouveaux paramètres dans la méthode de calcul de l'occupation du sol, mais pour autant la commune se doit de prendre en compte les nouvelles dispositions de la Loi Alur ne serait ce que pour lever l'incertitude juridique que pourrait générer l'absence de précisions contenues dans le règlement lors de la délivrance des permis de construire, d'où la nécessité pour la commune de déterminer un coefficient d'emprise au sol et un coefficient d'espaces verts puisque les COS n'existent plus, ni les superficies minimales.

Et justement la procédure de modification permet de rectifier, compte tenu d'événements nouveaux qui en l'occurrence ici est « la loi Alur », après l'approbation du PLU et d'apporter des changements au règlement.

C'est ainsi qu'il ressort de la notice de synthèse que la commune a mis en œuvre les mesures nécessaires pour prendre en compte les effets de la loi Alur tout en les adaptant aux contraintes de son territoire, il ne peut être reproché à la commune d'avoir intégré ces nouvelles mesures même si celles-ci constituent un changement aussi bien pour la commune que pour les administrés. Il faut désormais faire abstraction des règles précédentes, notamment le COS, et c'est bien cela qui semble poser problème et qui ressort des observations.

-Je note que la commune rectifiera l'erreur de cartographie concernant un secteur UF qui a été inséré au sein de la zone UCc du secteur de la Baie.

-Je voudrais préciser que la hauteur des clôtures, notamment des murs bahuts de 2m de haut, autorisée dans le règlement n'est pas une obligation de faire mais une possibilité de réaliser de tel mur, ce qui laisse le choix aux personnes.

-Et enfin en ce qui concerne le débat au sujet de l'application des dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, cela ne relève pas de la compétence du commissaire enquêteur, il suffit pour s'en convaincre de se référer au code de l'urbanisme Dalloz à l'article précité pour se rendre compte de l'importante jurisprudence administrative et judiciaire générée par l'application de ce texte. Un point est certain, à la lecture des premiers commentaires sur ce texte, il apparaît tout de suite que « le lotissement, est le carrefour du droit public et du droit privé » et que « les dispositions du règlement de lotissement sont d'une nature mixte ».

2)- ciblées sur une thématique ou un point particulier.

- Zone U

• secteur UA

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

1)- Monsieur et Madame Dufour 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.

Réponse du CE : je préciserai que si un permis de construire est délivré dans ce secteur, il ne pourra l'être que dans le respect des dispositions du règlement de la zone UA, et que l'allée des Bains fait l'objet d'un emplacement réservé (n°49) qui prévoit l'élargissement de cette voie à 10m.

2)- Monsieur Miraglio, rue Pierre et Marie Curie en zone UA, 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 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.

Réponse du CE : ces personnes ont des parcelles en secteur UA et UAe, c'est à dire en plein centre ville, leurs droits à bâtir ne sont pas remis en cause par la modification

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

Réponse du CE : n'appelle pas de commentaire

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.

Réponse du CE : le projet de la maison de la mer est un projet à plus long terme et ne fait pas l'objet de ce projet de modification.

Réponse de la commune sur ces observations :

- *Sur le secteur UA :*
 1. *La modification n'emporte aucun effet important sur le secteur évoqué par Monsieur et Madame DUFOUR.*
 2. *De même, la modification ne réduit pas le droit à bâtir sur la propriété de Monsieur MIRAGLIO.*
 3. *La modification n'emporte aucun effet important sur les secteurs évoqués par Monsieur ASSENCIO.*
 4. *Concernant le projet de réaménagement du port, sur la parcelle d'AZUREVA, la modification du PLU n'est pas concernée.*

*** 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.

Réponse de la commune :

Sur la Rue du Port : sont autorisées les clôtures qui s'accommodent du caractère inondable de la zone. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de modification du PLU, les demandes d'autorisations d'urbanisme devront démontrer que les clôtures projetées s'accommodent du risque inondation.

Réponse du CE : le projet de règlement de la modification n°1 prévoit Titre 1, article 10 les règles applicables en zones inondables, la copropriété devra donc se rapprocher du service urbanisme de la mairie lors de l'élaboration de son projet de clôture.

*** 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.

Réponse de la commune :

- *Sur l'Avenue des Alliés : la modification n'emporte aucun effet important sur le secteur évoqué par Madame GERBAUD.*

Réponse du CE : le projet de modification ne prévoit pas le changement de zonage de la zone UA, ni la possibilité d'étendre la zone UC

• sur le secteur UAd2

1)-Monsieur et Madame Chanel, allée Pasteur 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).

Réponse de la commune :

Sur la zone UAd2 : le projet de modification n'emporte aucune modification majeure dans ce secteur.

Il y a en effet la suppression de la disposition de l'article 13 qui impose 12 m² d'espaces libres de toute construction par logement créé. En effet, considérant la typologie des terrains en centre ville (unités foncières majoritairement petites et étroites), cette disposition s'avérerait rédhitoire pour tout projet de renouvellement urbain et inadapte au centre ville.

Réponse du CE : J'ajoute, en ce qui concerne les espaces libres et les plantations que l'article UA13 prévoit au 2.3 « en secteur UAd2, 20% de la superficie du terrain doit être libre de toute construction et comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 0 à 100 m². Les aires de stationnement extérieures seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 3 places de stationnement ».

- **sur le secteur UC**

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

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

Réponse de la commune :

Sur le secteur UC : les demandes de changements sollicitées par Monsieur BAUDUIN et Madame VINCENT seront étudiées dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.

Réponse du CE : dont acte

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.

Réponse de la commune :

Concernant l'emplacement réservé n° 44 relatif à la création de logements sociaux :celui-ci concourt à une politique globale du logement et il apparaît nécessaire afin que la commune puisse proposer un nombre de logements sociaux pouvant satisfaire aux nombreuses demandes.

Le reclassement de la parcelle de Mme IGLESIAS en zone UC correspond à une recommandation du commissaire enquêteur issue de la précédent révision générale du POS. Un reclassement en zone UB pourra être étudié dans le cadre d'une prochaine modification ou révision du PLU.

Réponse du CE : le changement de zonage demandé ne fait pas l'objet de ce projet de modification.

- **sur le secteur UCd**

1)- Monsieur Nicolas Hequet, avocat, 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.

Réponse de la commune :

- *Sur le secteur UCd: le projet de modification du PLU ne reconsidère pas l'orientation d'aménagement évoquée par Maître HECQUET.*

Par ailleurs, le nombre de niveaux maximum autorisés sur le terrain évoqué par Maître HECQUET, est celui matérialisé sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement de zone renvoyant expressément sur celle-ci.

Concernant la pertinence de cette OAP, celle-ci pourra éventuellement être réétudiée dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

Réponse du CE : Bien que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du site de la Baie issue du PLU de 2013 ne fasse pas l'objet de ce projet de modification, Maître Hecquet a souhaité déposer des observations pour ses clients afin que lors d'une prochaine révision, celles-ci soient prises en considération.

- **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.

Réponse de la commune :

Sur le secteur UDa : une erreur s'est en effet insérée au sein de l'article UD14. Quant à la proposition de rehausser le seuil de surface de plancher à 1000 m², obligeant à la réalisation de logements locatifs sociaux, celle-ci sera analysée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

Réponse du CE : dont acte

- **sur le secteur UE**

1)-Madame Nicole Michel, avenue de la Castellane, 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.

Réponse de la commune :

Concernant la problématique soulevée par Madame MICHEL, le caractère inondable de la zone a été identifié par l'intermédiaire d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Cependant le caractère inondable ne rend pas le terrain inconstructible, mais assujettit celui-ci à des prescriptions obligeant les constructions à tenir compte du risque inondation.

Concernant la requête relative au classement en EBC, celle-ci ne peut être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification. Celle-ci sera analysée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

Réponse du CE : dont acte

2)- Madame Stéphanie Viguiier, présidente de l'ASA Super Cavalaire, avenue de Neptune, 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.

Réponse de la commune :

Concernant les observations de Madame VIGUIER, président de l'ASA Super Cavalaire, la commune n'avait pas à « consulter » l'ASA du lotissement.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU ne prévoit pas la possibilité de construire 5 étages dans le secteur évoqué par Madame VIGUIER.

La problématique des divisions parcellaires à l'égard de l'interdiction énoncée dans le cahier des charges des lotissements ne concerne pas le PLU et le projet de modification. Ces situations peuvent être traitées par les juridictions civiles compétentes.

Au sujet des nouvelles dispositions portant sur les murs de clôture, la commune a poursuivi comme dit plus haut une démarche initiée par des doléances nombreuses d'administrés, la modification des règles relatives au clôture constituant en fait un retour à une ancienne disposition applicable.

Réponse du CE :

Je note que la commune apporte des réponses à toutes les questions soulevées. Pour ma part j'observe que lors de l'enquête publique sur le PLU, dans son rapport en date du 12 juin 2013, le commissaire enquêteur répondait à propos des observations faites en zone UE (Super Cavalaire) « on assiste à un mouvement de protestation de forte ampleur » ceci à propos de la

réduction du COS sur le secteur car les habitants souhaitaient obtenir plus de droits à construire et au cours de l'enquête sur la modification, les mêmes habitants s'opposent aux divisions parcellaires qui génèreraient des droits à construire à ceux qui le souhaitent
J'ajouterai que la construction de murs de 2m de haut est une possibilité et non une obligation de réaliser ce type de clôture

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, qui 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.

Réponse de la commune :

3. Les problématiques soulevées par Monsieur CARRARA sont sans rapport avec le projet de modification du PLU.

Réponse du CE : dont acte

3)- Monsieur Lefranc, président de l'ASL du lotissement Domaine de l'Eau Blanche, 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 10% de surface au sol et 200m² constructibles.

-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.

Réponse de la commune :

Concernant les requêtes de Monsieur LEFRANC, président de l'ASL du lotissement du Domaine de l'Eau Blanche, celui-ci estime que le coefficient d'emprise au sol modifié est trop important et que cela générera une importante imperméabilisation des sols qui nuira à l'écoulement des eaux pluviales : il convient de rappeler que le projet de modification réduit de façon importante le coefficient d'emprise au sol dans ce secteur (de 50 % à 20 % (hors bonification pour du plain-pied)). Par ailleurs, les problématiques liées à l'écoulement des eaux pluviales sont considérées dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, dans le cadre desquelles il est sollicité aux pétitionnaires la réalisations de mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols. Enfin, les modifications engagées sur la zone UEb sont compatibles avec le PADD.

Réponse du CE : Il est indiqué, dans la notice explicative de synthèse, que dans la zone UE correspondant aux quartiers résidentiels, l'objectif de la commune, lors de l'élaboration du PLU, était de préserver ces quartiers des divisions foncières et des extensions de constructions trop importantes qui augmenteraient l'imperméabilisation des sols et pourraient compromettre les

scénarios et travaux envisagés dans le schéma directeur des eaux pluviales et nuiraient à leur ambiance paysagère que l'on peut qualifier de parc habité.

C'est pourquoi, dans le projet de modification, la commune a souhaité mieux réglementer le coefficient d'emprise au sol (article 9) et le coefficient d'espace libre/ espace vert (article 13).

Ainsi la mise en place de nouveaux coefficients d'emprise au sol permet dans les zones UE de respecter, d'une part, les principes édictés par la loi Alur, à savoir autoriser une densification des espaces urbains, d'autre part les dispositions du PADD (les coefficients d'espaces verts ont été augmentés en zone UEb de 50% à 60%)

4)- Monsieur et Madame Scordel 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 et d'intégrer la maison en suivant les courbes de niveau.

Réponse de la commune :

5. Le souhait exprimé par Monsieur et Madame SCORDEL ne peut pas être traité dans le cadre d'une modification du PLU mais seulement dans le cadre d'une prochaine révision générale. En effet, il porte sur une demande de déclassement d'une zone naturelle.

Réponse du CE : bien que leur demande ne fasse pas l'objet de ce projet de modification, Monsieur et Madame Scordel ont souhaité déposer des observations afin que lors de la prochaine révision, celles-ci soient prises en considération, comme cela ressortait des recommandations émises dans le rapport du commissaire enquêteur lors de l'élaboration du PLU.

5)- Monsieur Aimé Faure, président de l'ASL Villa Bella, évoque 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, 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).

Réponse du CE aux deux observations précédentes :

l'édification des murs de 2m de haut est une possibilité et non une obligation de réaliser une telle clôture

en ce qui concerne l'application des dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, cela ne relève pas de la compétence du commissaire enquêteur, il suffit pour s'en convaincre de se référer au code de l'urbanisme Dalloz à l'article précité pour se rendre compte de l'importante jurisprudence administrative et judiciaire générée par l'application de ce texte. Un point est certain, à la lecture des premiers commentaires sur ce texte, il apparaît tout de suite que « le lotissement, est le carrefour du droit public et du droit privé » et que « les dispositions du règlement de lotissement sont d'une nature mixte ». prise en compte par le PLU.

Réponse de la commune :

6. *Concernant les propositions de Monsieur FAURE et de Monsieur DUMOUX, présidents respectifs de l'ASL Villa BELLA et de l'ASA du Parc de Cavalaire, au sujet des murs de clôture, le fait de restreindre la hauteur des murs ne semble pas avoir d'effets bénéfiques quant à la visibilité dans la mesure où l'alternative au mur, à savoir le dispositif de grillage, doit obligatoirement être doublé par une haie ou des végétaux grimpants selon le PLU en vigueur.*

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.

Réponse de la commune :

7. *Concernant, les propositions de Messieurs PENET et EL RHOUAZI, une réduction du pourcentage d'espaces libres ne paraît pas justifiée pour ce secteur pavillonnaire, 60 % est un pourcentage cohérent.*

Réponse du CE : la justification des observations de Messieurs Penet et El Rhouazi trouve son fondement dans le fait que la réalisation d'un accès, de places de stationnement et de divers aménagements sur un terrain accidenté, est plus consommatrice d'espace que sur un terrain plat, de même que des arbres plantés trop près une fois grands vont se toucher et il faudra alors en couper.

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.

Réponse de la commune :

8. Les autres observations retranscrites sur le PV n'appellent pas d'observations de ma part.

Réponse du CE : toutes ces personnes ont été renseignées lors de leur visite, elles étaient satisfaites.

- **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.

Réponse de la commune :

Sur le secteur AUEa, les observations des administrés n'appellent pas de remarques particulières

Réponse du CE : lors de ces venues en permanence, Monsieur Nanti a pu également rencontrer le responsable du service urbanisme de la commune et échanger à propos des conséquences de la décision du Tribunal Administratif sur le secteur où se trouve sa propriété.

- **sur le secteur AUi**

1)- Monsieur François Minninger souhaite :

-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.

-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.

-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

-s'interroge sur 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.

Réponse de la commune :

- *Sur le secteur AUI :*

Monsieur MINNINGER peut avoir copie du jugement du 16 juin 2016 intéressant cette zone, et peut échanger avec la commune à ce sujet. Par ailleurs, le concassage n'est pas interdit en zone AUI. Aussi, ce sujet relève plus d'une problématique de trouble anormal de voisinage.

De même, les recommandations du commissaire enquêteur énoncées dans le cadre de la révision générale du POS approuvée en 2013 ont été intégrées, mais aucune ne concerne la zone AUI de Malatra.

Les zones AUIa et AUIb ont été annulées par décision du tribunal administratif de Toulon. Dès lors, dans l'attente d'une réétude de cette zone dans le cadre d'une prochaine révision ou modification spécifique à ce secteur, le document d'urbanisme précédemment en vigueur s'applique.

Les sujets relatifs à l'exécution de permis de construire sont sans rapport avec la modification du PLU.

Réponse du CE : Monsieur Minninger peut, comme le suggère la commune, échanger avec celle-ci sur les conséquences de l'annulation par le Tribunal Administratif de Toulon des zones AUIa et AUIb.

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.

Réponse du CE : j'estime que la réponse de la commune faite aux observations de Monsieur Minninger sur l'annulation du zonage et sur le trouble anormal de voisinage est transposable aux observations de Monsieur Mas. Comme le précise la commune, Monsieur Mas peut lui aussi échanger avec la commune sur ces deux sujets.

- **sur les secteurs UZCb et UZCc**

1)- Monsieur Jean François Sibi, habitant du Domaine des Collières, fait observer 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.

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.

Réponse de la commune :

- *Sur les secteurs UZCb et UZCc : la commune a retranscrit la partie règlementaire de l'annulation partielle concernant ces zones, cela explique la modification relevée par Monsieur SIBI.*

Réponse du CE : dont acte

- **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.

Réponse de la commune :

- *Sur le secteur N : La demande de déclassement sollicitée par Monsieur LEONELLI ne peut être portée par une modification du PLU*

Réponse du CE : dont acte

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.

Réponse du CE :

sur la planche graphique 4-7, la parcelle où est située la maison de Monsieur Mellerio est en zone Na. Mais les services de l'Etat ont émis un avis sur ce projet de modification dans lequel ils précisent à la commune que « 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 », et la commune me précise dans sa réponse :

Concernant le reclassement d'une parcelle de Nl en Na, le caractère « inenvisageable » de cette évolution ne semble pas manifeste au regard des dispositions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification.

S'il est compréhensible qu'en zone NL les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, il en va différemment pour cette parcelle puisque le bâtiment existe, il a simplement besoin d'être rénové pour avoir le confort que l'on peut attendre d'une maison moderne.

- **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.

Réponse du CE : il s'agit d'un problème d'ordre privé indépendant de l'objet de la modification du PLU.

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.

Réponse du CE : ces personnes ont été satisfaites des renseignements donnés.

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.

Réponse du CE : le secteur centre ville est identique et le classement du pin ne fait pas l'objet de ce projet de modification.

Réponse de la commune à ces trois observations :

Les autres observations formulées par des particuliers n'appellent pas de remarques de ma part.

- **emplacements réservés**

1)- Madame Teresa Eliot, 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).

Réponse du CE : ce point est hors sujet par rapport au projet de modification,

Réponse de la commune :

Les autres observations formulées par des particuliers n'appellent pas de remarques de ma part.

Observations des personnes publiques associées

Le projet de modification a fait l'objet d'une notification au Préfet du Var et aux Personnes Publiques Associées (PPA), et certains ont émis des avis :

-la Chambre d'Agriculture le 30 août 2016 a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Cavalaire

-L'INAO, après avoir rappelé que la commune de Cavalaire est incluse dans les aires géographiques des AOC : « Huile d'Olive de Provence », « Côtes de Provence » et dans les aires géographiques des IGP : « Var », « Maures », « Méditerranée » et « Miel de Provence », précise qu'il n'a pas de

remarque à formuler sur ce projet de modification du PLU, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernées

-le Sous Préfet de Draguignan, en date du 20 octobre 2016, demande à la commune de prendre en compte les observations faites dans son courrier et de lui indiquer la façon dont il en a été tenu compte :

a)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 »

b)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.

c)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

d)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.

e)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 deau et affluents sur la base des PPRI de la Dracénie (art.10 du règlement à adapter)

f)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.

Réponse de la commune :

- *Concernant l'avis des services de l'Etat, je vous informe que nous communiquerons les jugements du Tribunal Administratif sollicités par eux, ainsi que les précisions relatives aux zones UE. Concernant, le CES de la zone Nq, la présente modification n'a pas d'effet sur celui-ci. Cette zone sera réanalysée dans le cadre d'une prochaine révision générale. Concernant le reclassement d'une parcelle de NL en Na, le caractère « inenvisageable » de cette évolution ne semble pas manifeste au regard des dispositions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification. En ce qui concerne les marges de recul, la commune applique déjà des prescriptions adaptées au risque inondation. Nous étudierons la proposition des services de l'Etat dans le cas d'une prochaine évolution du PLU. Enfin le dossier n'était pas soumis à étude environnementale. Pour information, la commune a transmis, pour information, un exemplaire du projet de modification à l'autorité environnementale qui nous a confirmé, par téléphone, qu'elle n'avait pas d'avis à émettre.*

Réponse du CE : la commune me répond point par point sur les observations et questions posées par les services de l'Etat et me précise qu'elle communiquera à ces services tous les éléments demandés.

Conclusion du rapport :

Au moment de conclure ce rapport je voudrais souligner

*le climat serein dans lequel l'enquête publique s'est déroulée avec une bonne participation du public qui a ainsi prouvé son intérêt pour ce projet de modification n°1 du PLU .

*les enjeux liés au document d'urbanisme : il résulte des observations d'une part une opposition à ce

projet de modification, du fait surtout des effets de la loi Alur, d'autre part des administrés qui sollicitent soit une modification du zonage de leurs parcelles pour obtenir plus de droits à construire, même si ce n'est pas l'objet de l'enquête, soit de simples renseignements, soit dans le but d'acter un projet qu'ils souhaitent voir évoluer au cours d'une révision.

Je tiens également à souligner l'aide que j'ai reçue des services de la mairie chaque fois que je les ai sollicités et je tiens vivement à les en remercier.

Fait au Rayol Canadel sur Mer le 19 novembre 2016

Elisabeth VARCIN



Commissaire Enquêteur