



DEPARTEMENT DU VAR

Commune du LAVANDOU

**Enquête publique
préalable à la révision du PLU**

du lundi 29 mai 2017 au lundi 3 juillet 2017

Deuxième partie : les conclusions motivées

**Elisabeth VARCIN
Commissaire Enquêteur**

Conclusions et Avis

Je soussignée, Elisabeth Varcin

désignée pour conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune du Lavandou

ayant procédé à la rédaction du rapport d'enquête correspondant et en fonction des éléments qui y sont détaillés, auxquels il convient, si nécessaire, de se référer,

après clôture de l'enquête, émet les conclusions suivantes :

A/ SUR LA FORME ET LA PROCEDURE

- Ayant pris connaissance du projet et constaté la conformité du dossier à la réglementation,
- après avoir dûment paraphé les différentes pièces du dossier et les pages du registre d'enquête,
- ayant constaté la réalité des éléments de la publicité par voie de presse et d'affichage selon les termes de l'arrêté municipal n° 201773 du 9 mai 2017 du maire du Lavandou de mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU,
- ayant personnellement assuré les permanences aux jours et heures prévus, reçu les visiteurs et pris connaissance des observations déposées,

je conclus à la conformité du déroulement de l'enquête publique, à l'esprit et à la lettre de l'arrêté municipal n° 201773 du 9 mai 2017.

B/ SUR LE FOND ET LES OBSERVATIONS

Aux termes de mes opérations ;

- J'admets la composition et la présentation du dossier, constitué :

* Dossier administratif

* Rapport de présentation

* PADD

* OAP

* Zonage (4 planches)

* Règlement

* Etude incidences Natura 2000

* Emplacements Réservés

* Servitudes d'Utilité Publique

* Liste des SUP

* Annexes Sanitaires et Informatives

* à cela se rajoute un dossier relié contenant l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon, les différentes délibérations du conseil municipal du Lavandou relatives au projet de révision du PLU, les

consultations des personnes publiques associées avec les avis de celles qui ont répondu, les réponses du maire du Lavandou au Préfet du Var et au chef de l'UDAP, les porter à connaissance du Préfet du Var pour la révision du PLU et pour la prévention du risque submersion marine avec prise en compte du changement climatique et un dossier « publicité ».

- Je juge le contenu correct pour la compréhension du projet, les explications sont assez claires, la consultation des différents éléments du dossier se fait facilement et les plans présentant les différents zonages du territoire communal se lisent bien.

- Je rappelle pour mémoire que le PADD du projet de révision du PLU est sous tendu par des actions :

- de protection de l'environnement et du paysage
- de valorisation du patrimoine bâti
- de préservation du cadre de vie privilégié
- de développement urbain nécessaire à l'évolution sociale
- d'aide à la réalisation de logements pour actifs dans des objectifs de mixité sociale
- d'accompagnement du développement touristique
- d'animation du centre ville et des autres pôles urbains, par le soutien d'activités commerciales et de services de proximité
- de gestion et d'exploitation directe des services publics
- d'engagement d'une démarche de durabilité du territoire

- Après avoir pris acte des avis des personnes publiques associées qui ont répondu, à savoir :

*avis favorable de la commune de Bormes les Mimosas, du Syndicat Mixte SCOT Provence Méditerranée, de la CCI du Var, de la DGAC

*avis favorable sous réserve de modification ou de compléments d'articles pour différentes zones du règlement de :

1°) la Chambre d'Agriculture du Var :

a) zone A : article A1, article A2 et article A4, plus rajout d'une annexe relative aux critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (cf Charte agricole)

b) zone 2Nj : sur le secteur de Saint Clair,

2°) La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

a) zone A

-suppression de la mention « les centres équestres » dans l'article A2,

-suppression de la limitation à 150 m² pour la surface des locaux permettant la vente directe des produits de l'exploitation

b) secteur 2Nj, bâtiments techniques doivent être autorisés, dans une limite de 500 m²

3°) le Conseil Départemental : compléter les articles 3 des zones (sauf UA) par l'interdiction hors agglomération de toute création d'accès direct depuis les RD 559, 298 et 98

4°) l'ARS demande que le règlement du PLU dans les zones A, 1N, et 2N, prévoit que les immeubles et structures nécessitant un traitement de ses eaux usées de capacité supérieure à 20 EH devront être interdites dans les zones pouvant être concernées par ces interdictions d'implantation

5°) La Direction Départementale des Sapeurs Pompiers du Var :

- a) pour la zone AU en précisant les caractéristiques des accès et de la voirie, le débroussaillage et la densité minimale de bâtiments à l'hectare
- b) pour la zone U avec mise en œuvre d'élargissement de voirie, suppression des culs de sac, réalisation d'aires de stationnement et débroussaillage réglementaire
- c) pour la zone A : étude au cas par cas
- d) pour la zone N : étude au cas par cas

6°) L'avis de la MRAE PACA est constitué :

- * d'une recommandation principale pour mieux prendre en compte le risque inondation par ruissellement et débordements des ruisseaux dans les secteurs d'aménagement et évaluer les impacts globaux du développement urbain et prendre les mesures qui s'imposent
- * de 6 recommandations entre autres sur : les inventaires naturalistes, l'étude paysagère dans les secteurs d'aménagement les plus sensibles, l'urbanisation et les infrastructures sanitaires

7°) Le Préfet du Var, formule des observations sur :

- * la prise en compte des risques naturels : inondation et feux de forêt
- * le littoral :
 - les EBC
 - les plages concédées
 - le sentier du Littoral,
 - l'érosion du trait de côte
 - le traitement des eaux usées
- * la politique de l'habitat et du logement
- * la biodiversité et les milieux naturels
- * la prise en compte du patrimoine bâti

Le maire a répondu au Préfet sur tous les points évoqués en précisant que les recommandations seraient scrupuleusement suivies.

8°) L'UDAP fait quelques observations sur

- * le patrimoine et plus spécifiquement sur les servitudes au titre des monuments historiques, sur la préservation des abords du monument historique, sur les servitudes au titre des sites, sur le patrimoine archéologique, sur les paysages et sites protégés au titre de la loi Littoral, sur la prise en compte du patrimoine non protégé par une servitude protection des bâtiments identifiés, édifices Label XXème
- * le règlement du PLU : sur les dispositions générales et sur les zones UAa et U
- * l'OAP
- * les informations complémentaires portant sur le nuancier communal ou intercommunal, sur les enseignes et devantures commerciales

Le maire a répondu en précisant « la prise en compte de vos recommandations sera intégralement assurée avant approbation du PLU car elles rejoignent les objectifs que j'ai tenté de faire prévaloir au fil des différentes révisions de notre outil de maîtrise de droit des sols »

- Considérant mon procès verbal de synthèse des observations transmis au maire du Lavandou le 10 juillet 2017

- Ayant personnellement analysé dans mon rapport les observations des visiteurs desquelles il en ressort plusieurs oppositions, discordantes d'ailleurs, au projet de révision du PLU :

* celle de l'ADEBL qui considère que la commune dans son projet de révision du PLU est trop « permissive », dans l'application des dispositions de la loi ALUR (trop de constructions possibles), dans la prise en compte des annulations partielles suite aux décisions du Tribunal Administratif de Toulon de juillet 2016, de plus elle souhaite qu'il n'y ait plus qu'une seule zone naturelle stricte avec des EBC :

* celle des résidents du secteur de Cavalière, inquiets de la zone AU et de la création du HNIE qui ne fera qu'aggraver, selon eux, le risque inondation et mettre l'accent sur l'insuffisance des infrastructures en période estivale

* mais à l'inverse beaucoup d'administrés, dans les secteurs de Saint Clair, La Fossette et Aiguebelle qui revendiquent soit des droits à construire, soit plus de droits que ce qu'ils ont actuellement, estimant les uns comme les autres, que la commune a trop étendu la zone naturelle en classant beaucoup d'espaces en espaces remarquables et en EBC, bloquant ainsi la constructibilité de parcelles qui ont été à une époque constructibles. Cette situation pénalise aussi bien des actifs locaux souhaitant construire sur les terres de leurs parents, que des résidents secondaires qui ont acheté un terrain constructible mais n'ont pas édifié leur maison tout de suite

* puis dans le secteur le Village et à proximité du centre ville, les personnes qui se sont exprimées ont demandé en majorité à bénéficier de plus de droits à construire voire même d'un changement de zonage ou alors à l'inverse s'opposent à l'édification de bâtiments trop hauts (4 ou 5 étages)

* enfin d'autres constatent que la servitude d'urbanisme EBC empêche le développement de l'agriculture dans des secteurs cultivés par le passé, s'opposent à l'instauration de certains ER ou demandent que le règlement soit clarifié

- Je considère après cette analyse :

* que les observations des visiteurs correspondent majoritairement à la défense d'intérêts environnementaux ou privés

* que la commune se doit de présenter un projet de révision de son document d'urbanisme, qui réponde à l'intérêt général en prenant en compte non seulement les spécificités de son territoire, le développement touristique lié à une station balnéaire, mais aussi les derniers textes législatifs, les documents supra communaux, tout en préservant la qualité paysagère et environnementale.

C'est ce qui ressort de son projet de révision du PLU car :

□ elle a su prendre en compte les enjeux de gestion économe de l'espace ainsi que de préservation des espaces naturels et des paysages remarquables de la commune en portant l'effort d'urbanisation sur des secteurs déjà densément urbanisés (plaine du Batailler) et en

mettant l'accent sur le logement des actifs locaux, saisonniers et jeunes

☐ elle a pris en compte les annulations partielles du PLU approuvé en 2013, suite aux décisions du Tribunal Administratif de Toulon de juillet 2016, soit au niveau du zonage, soit du règlement, ce qui par rapport au PLU de 2013 a supprimé de nombreux secteurs d'extension urbaine sur les contreforts des Maures, d'où le mécontentement d'administrés sollicitant des droits à construire sur ces parcelles

☐ elle précise que l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU avec la création du Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements qui lui sont nécessaires.

☐ elle prévoit la protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral, par le classement en zone N avec un zonage spécifique 1Nr pour les milieux les plus sensibles, par un classement en EBC des espaces boisés remarquables et par les dispositions de l'article L. 123-1-5 pour la préservation de la trame végétale

☐ les espaces remarquables au titre de la loi littoral ont été délimités en s'appuyant notamment sur les critères définis par une décision du Conseil d'Etat du 30 décembre 2009,

☐ les trois coupures à l'urbanisation telles qu'elles ressortent dans le projet de révision du PLU sont identifiées dans le SCOT.

☐ des mesures sont mises en place pour la protection des habitants vis à vis des risques majeurs, inondation et feu de forêt

* que cependant le projet, notamment au niveau du règlement, doit être complété voire modifié sur certains points, comme cela ressort des avis des personnes publiques associées et des observations du public

* que le maire s'est engagé auprès du Préfet du Var, suite à ses différentes observations, en précisant que les recommandations seraient scrupuleusement suivies et auprès du Chef de l'UDAP que la prise en compte de ses recommandations sera intégralement assurée avant approbation du PLU

* que le maire m'a écrit :

☐ que l'ER 37 n'a plus d'utilité puisque la commune a acquis les terrains concernés par cet emplacement le 21 mars 2017, dans le but de valoriser et réhabiliter les terrasses et la Noria de Saint Clair

☐ que l'article 6 du règlement de la zone UB est entaché d'une erreur matérielle, il prévoit :

« les constructions devront être implantées à une distance de 10,50m de la limite d'emprise de la RD 559, sauf pour le pôle médico administratif, culturel et commercial de l'éco quartier de la Baou pour lequel cette distance est fixée à 4m de la limite de la chaussée de la RD »

Or la commune a entendu prévoir une distance minimale (et non impérative) de 4m

* que le maire m'a informé, au cours d'un entretien, du porter à connaissance de la Préfecture, concernant la prévention du risque submersion marine et m'a remis un document « relevé » réalisé par un géomètre expert, établissant la ligne de niveau à + 2,00m NGF sur ce risque de submersion marine,

* qu'aucune des remarques orales ou reçues par écrit, n'est donc de nature à remettre en cause l'intérêt général de ce projet de révision du PLU du Lavandou.

Conclusions

Au terme de cette enquête que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir analysé l'ensemble du dossier

Et compte tenu de mes conclusions :

J'émet un avis favorable à la révision du PLU de la commune du Lavandou

avec les recommandations suivantes :

- en complétant ou modifiant le règlement par la prise en compte des demandes des personnes publiques associées :

1-la Chambre d'Agriculture du Var

zone A:-l'article A1 en précisant que toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2,

-l'article A2 en créant un § spécifique pour les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole à dissocier de celles directement nécessaires à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des annexes fixée à 100m² devra être réduite.

Suppression de la possibilité de faire des centres équestres : en autorisant seules les activités agricoles répondant aux critères d'affiliation

Suppression de la surface maximale de plancher affectée au local de vente des produits de l'exploitation pour permettre l'adaptation du point de vente par rapport au projet agricole de l'exploitation

Quant aux constructions, installations et ouvrages techniques, ils ne seront autorisés que sous réserve de démontrer la nécessité de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère agricole

- l'article A4 en le complétant par : « tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits »

Enfin le règlement de la zone A devra contenir une annexe relative aux critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (cf Charte agricole)

*2Nj : sur le secteur de Saint Clair, il convient de préciser les constructions et utilisations du sol autorisées dans le cadre d'un éventuel développement agricole (cultures florales et primeurs)

2- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var :

*dans le règlement de la zone A

-suppression de la mention « les centres équestres » dans l'article A2, car les bâtiments

d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole y sont déjà mentionnés

-suppression de la limitation à 150 m² pour la surface des locaux permettant la vente directe des produits de l'exploitation

*dans le secteur 2Nj, où l'installation d'un agriculteur est envisagée par la mairie, les bâtiments techniques doivent être autorisés, dans une limite de 500 m² (ex : serres de production maraîchère)

3-l'ARS : dans les zones A, 1N, et 2N, les immeubles et structures nécessitant un traitement de ses eaux usées de capacité supérieure à 20 EH devront être interdits dans les zones pouvant être concernées par les interdictions d'implantation comme précisées dans son avis

4-le Conseil Départemental du Var : compléter les articles 3 des zones (sauf UA) par l'interdiction hors agglomération de toute création d'accès direct depuis les RD 559, 298 et 98

5-La Direction Départementale des Sapeurs Pompiers du Var :

- pour la zone AU en précisant les caractéristiques des accès et de la voirie, le débroussaillage et la densité minimale de bâtiments à l'hectare
- pour la zone U avec mise en œuvre d'élargissement de voirie, suppression des culs de sac, réalisation d'aires de stationnement et débroussaillage réglementaire
- pour la zone A : étude au cas par cas
- pour la zone N : étude au cas par cas
- pour les ER : précisions sur les aménagements à réaliser

pour la défense extérieure contre l'incendie (DECI) : compétence du maire, création et aménagement des points d'eau d'incendie

Il sera nécessaire de reprendre l'avis intégral soit en le détaillant dans chaque zone du règlement, soit en l'annexant in extenso au règlement

■ en précisant dans les dispositions générales du règlement certains points concernant la projection frontale des constructions et la notion de façade aval, de décaissement, et le graphique servant pour le calcul de la hauteur des bâtiments, ainsi que ce qui compte exactement dans le calcul de l'emprise au sol et en corollaire d'explicitier la notion de pleine terre (par ex : des voitures garées sur de l'herbe ou de la terre, ça rentre dans quelle rubrique?) et prévoir un lexique pour explicitier les termes d'urbanisme

■ en prenant en compte la recommandation de la MRAE sur le risque inondation par ruissellement et débordements des ruisseaux dans les secteurs d'aménagement

■ en étudiant le reclassement en zone 2N des parcelles AR3 et 4 à Cavalière « La Ferme » car elles correspondent parfaitement à la définition de la zone 2N qui est une zone à dominante naturelle à protéger, pouvant abriter des constructions existantes à usage d'habitation, ce qui est le cas.

■ en étudiant le reclassement de la parcelle 98 à Saint Clair car il apparaît, à l'examen du plan de zonage que la parcelle 98 est une seule unité avec trois bâtiments, dont 2 sont en zone UD et le 3ème se trouve en zone 1N, la coupure de la parcelle ne s'explique pas

si ce n'est par une erreur de découpage.

- En étudiant les demandes d'identification des constructions au lieu dit La Ferme à Cavalière et de la Villa Aucassin et son jardin à Saint Clair en vue de leur inscription dans l'Inventaire du patrimoine bâti Lavandourain, comme un élément du patrimoine de la commune, devant être protégé et mis en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique sur le fondement de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

-enfin corriger :

1-à la demande du Conseil Départemental remplacer dans l'intitulé de l'ER n°7 « le giratoire de la Saint Glin Glin » par « le giratoire du Grand Bleu »

2-à la demande de la DGAC préciser pour les servitudes aéronautiques qu'elles relèvent non pas du Ministère de la Défense mais de l'Aviation Civile

Au Rayol Canadel sur Mer le 30 juillet 2017
Le Commissaire-Enquêteur



ELISABETH VARCIN

Diffusion

- 1/ Original avec registre (+ observations du public) et dossier à la mairie du Lavandou
- 2/ Copie au TA de Toulon
- 3/ Copie à la Préfecture du Var
- 4/ Minute : E.Varcin

**ANNEXES AU RAPPORT ET AUX CONCLUSIONS
D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION
DU PLU DE LA COMMUNE DU LAVANDOU**

Annexe 1 - dossier soumis à l'enquête publique

Annexe 2 – registre d'enquête et observations du public

Annexe 3 - copie du procès-verbal de synthèse des observations en date du 10 juillet 2017