

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 16 JUIN 2021**

Nombre de membres élus : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 25 + 4 pouvoirs

L'an deux mille vingt et un et le seize juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune du Lavandou s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Gil BERNARDI,

**Présents** : M. Gil BERNARDI, Mme Charlotte BOUVARD, M. Bruno CAPEZZONE, Mme Laurence CRETTELLA, M. Roland BERGER, Mme Nathalie JANET, Mme Frédérique CERVANTES, M. Patrick LE SAGE, M. Jacques BOMPAS, M. Jean-François ISAIA, Mme Laurence TOUZE, Mme Corinne TILLARD, M. Philippe GRANDVEAUD, Mme Nathalie VITIELLO-CHRISTIEEN, Mme Nicole GERBE, Mme Sandra BIANCHI, Mme Carole MAMAIN, M. Johann KOCH, M. Cédric ROUX, Mme Julie ROIG, M. Gilles COLLIN, Mme Valérie PASTUREL, Mme Stéphanie BOCCARD, M. Franck GIORGI, M. Bertrand CARLETTI

**Pouvoirs** : M. Denis CAVATORE a donné pouvoir à M. Cédric ROUX, M. Nicolas COLL a donné pouvoir à M. Jean-François ISAIA, M. Jean-Laurent FELIZIA a donné pouvoir à M. Gilles COLLIN, Mme Gwenaëlle CHARRIER a donné pouvoir à Mme Valérie PASTUREL

**Secrétaire de Séance** : Monsieur Johann KOCH

**Date de la convocation** : 9 juin 2021

**N° délibération** : 2021-074

**CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT**

**«LE SUPER LAVANDOU» AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE : POSITION DU  
CONSEIL MUNICIPAL**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu Code de l'urbanisme, et notamment ses articles, L. 422-1, L. 442-9, L. 442-11, L. 442-12, L. 442-19, R. 442-19 et R. 442-20,

Vu le Code de l'environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le cahier des charges du lotissement le « SUPER LAVANDOU » adopté le 3 mai 1962, le règlement du lotissement en date du 2 mai 1962, et leurs modifications du 24 février 1964, du 9 février 1965, du 2 mars 1965, du 3 mars 1967, du 27 décembre 1967 et du 29 novembre 1977,

Vu l'arrêté préfectoral n° 1999 du 4 janvier 1963 approuvant le projet de lotissement le « SUPER LAVANDOU »,

Vu l'arrêté municipal du 5 novembre 2009 supprimant les règles propres au lotissement le « SUPER LAVANDOU »,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme révisé en date du 4 septembre 2017,

Vu la décision n° E21000016/83 en date du 15 mars 2021, du Tribunal administratif de TOULON nommant Philippe de BOYSERE, Général de la Gendarmerie Nationale en retraite, en qualité de Commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté municipal n° 202113 en date du 22 mars 2021 portant ouverture d'enquête publique relative à la modification des documents du lotissement le « SUPER LAVANDOU »,

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 12 au 30 avril 2021, et notamment le dossier d'enquête publique ainsi que les observations et propositions du public,

Vu le rapport et les conclusions favorables avec réserve rendus par le Commissaire enquêteur en date du 25 mai 2021,

Considérant que le lotissement le « SUPER LAVANDOU » est couvert par un cahier des charges adopté le 3 mai 1962, et d'un règlement en date du 2 mai 1962, modifiés à plusieurs reprises,

Considérant que les règles d'urbanisme contenues dans ces documents sont devenues caduques du fait de l'écoulement du délai mentionné à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, et qu'elles ont fait l'objet d'une suppression par arrêté municipal du 5 novembre 2009,

Considérant que les règles du lotissement ne sont, dès lors, plus opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme,

Considérant que, les documents du lotissement ayant également une portée contractuelle, l'intégralité des règles contenues dans ceux-ci continuent à régir les relations entre les colotis, et ce quand bien même les règles d'urbanisme seraient, elles, atteintes de caducité, voire supprimées,

Considérant que le non-respect des règles contractuelles d'un lotissement est susceptible d'être sanctionné par le juge judiciaire,

Considérant que les règles du lotissement le « SUPER LAVANDOU » entrent en contradiction avec les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur, notamment en ce qu'elles prévoient :

- L'interdiction d'édification de plus d'une construction par lot (article 9 du règlement),
- L'interdiction de toute subdivision des lots (article 11 du règlement),
- L'affectation des parcelles BP 96, BP 95, BP 158, BP 159 et BP 160 en tant qu'espace vert commun non constructible,

Considérant que cette situation est source d'insécurité juridique pour les citoyens du LAVANDOU, en ce qu'elle peut conduire aux situations suivantes :

- Les colotis du lotissement le « SUPER LAVANDOU » détenteurs d'autorisations d'urbanisme régulièrement délivrées pourraient se trouver dans l'impossibilité d'exécuter leur projet, du fait de l'incompatibilité de leur projet avec les règles contractuelles du lotissement,
- Des colotis du lotissement le « SUPER LAVANDOU » pourraient se voir condamnés à démolir des constructions pourtant régulièrement édifiées au regard des règles d'urbanisme, sur le fondement de la méconnaissance des règles contractuelles du lotissement,

Considérant que l'existence de règles du lotissement le « SUPER LAVANDOU » incompatibles avec les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la Commune conduit ainsi à mettre en échec le parti pris d'urbanisme dans ce secteur,

Considérant qu'il existe ainsi une nécessité de mettre en concordance les dispositions des documents du lotissement le « SUPER LAVANDOU » avec celles du plan local d'urbanisme,

Considérant que le public a été consulté au sujet de la mise en concordance des documents du lotissement le « SUPER LAVANDOU » avec les dispositions du plan local d'urbanisme par le biais d'une enquête publique organisée du 12 au 30 avril 2021 inclus,

Considérant enfin qu'en date du 25 mai 2021, le Commissaire enquêteur a rendu son rapport et a émis un avis favorable avec réserve :

*« Au regard des éléments exposés dans l'ensemble de mon rapport, des conclusions présentées supra et ayant pesé les avantages et les inconvénients, j'émetts un AVIS FAVORABLE avec RESERVE, au projet de mise en concordance des documents du lotissement le super Lavandou avec le PLU de la commune du Lavandou.*

- avec la réserve suivante : sanctuariser la parcelle BP 96 en espace vert aménagé, en la préservant de toute construction, au regard de la proximité de la chapelle et du petit village de Provence, afin de respecter l'esprit originel du lotissement et l'atmosphère pittoresque de l'endroit, conformément à la volonté collective des colotis. »

LE CONSEIL MUNICIPAL DU LAVANDOU

APRES EN AVOIR DELIBERE

A LA MAJORITE avec 27 voix pour et 2 voix contre (Mme Stéphanie BOCCARD, M. Bertrand CARLETTI)

APPROUVE le projet de mise en concordance des documents du lotissement le « SUPER LAVANDOU » avec celles du plan local d'urbanisme en vigueur, tel que décrit ci-dessous :

- L'article 9 du cahier des charges du lotissement le « SUPER LAVANDOU » sera réécrit de la manière suivante :

« Art. 9 – Conditions définies dans le règlement, relatives à : Tenue générale – Boisement – Construction de villas – Servitudes diverses – etc... »

*Sont définies dans le REGLEMENT, les clauses et conditions suivantes : Tenue générale - Boisement - Caractères généraux des Constructions et de leurs annexes, avec leurs limitations de surface bâtie, hauteur, etc..., marges de reculement et d'isolement - Clôtures - Servitudes diverses – Assainissement »*

- L'article 9 du règlement du lotissement le « SUPER LAVANDOU » sera réécrit de la manière suivante :

« Article 9 - Caractères généraux des constructions :

a) Ilot 1 :

*Dans cet ilot, constitué par des lots numérotés de 1 à 78, les conditions d'implantation, de hauteur et d'aspect des constructions sont fixés par le présent règlement.*

*La surface construite, y compris les annexes, ne doit pas excéder sur chaque lot, 15% de la surface de celui-ci.*

*La hauteur des bâtiments est limitée à un étage droit sur rez-de-chaussée, avec un maximum de 7 mètres mesurés au faitage à compter du niveau moyen du terrain naturel actuel.*

*Les garages et annexes doivent être incorporés ou attenants au bâtiment principal. Toutefois, si la topographie du terrain imposait une implantation séparée, le bâtiment annexe isolé, à usage de garage devrait répondre aux conditions ci-après :*

- *Superficie maximale : 30 m<sup>2</sup> qui viendra en déduction des 15%, surface constructible maximale du lot.*
- *Hauteur maximale au faitage : 2,70 m dans le cas d'une toiture ou 2,20m dans le cas d'une dalle.*

*De plus :*

- *Pour les lots situés en amont de la route, le bâtiment annexe isolé à usage de garage devra être implanté dans le talus de déblai à 2,50m en retrait de l'alignement de la voie. Des pans coupés de visibilité seront aménagés avec des angles de 45°.*
- *Pour les lots situés en aval de la route, la construction du bâtiment annexe à usage de garage ne pourra être considéré qu'à titre très exceptionnel et dans le seul cas où la rampe d'accès au garage incorporé au bâtiment principal dépasserait 15%.*

*Dans ce cas, et sous la réserve que les superficies et hauteur maximales précisées ci-avant soient respectées, l'Administration sera en droit de statuer sur une demande de permis de construire relative à l'implantation du bâtiment annexe isolé à usage de garage.*

*Dans le cas où deux lots jointifs présentent les mêmes caractéristiques de talus, le jumelage des garages respectifs à chaque lot sera préconisé.*

b) Ilot 2 :

*Dans cet ilot, constitué par des lots numérotés de 79 à 113, et formant dans son ensemble « LE PETIT VILLAGE DE PROVENCE » chaque acquéreur d'un lot sera obligatoirement tenu :*

- *D'édifier sur le lot acquis le type de construction prévu par le plan de masse dudit « VILLAGE PROVENÇAL » suivant plan de masse, plans et façades ci-annexés (référence n° 1 NR 10 du 29.03.1976).*
  - *De respecter impérativement les conditions d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et d'aspect, fixées par le plan de masse et les plans et façades ci-annexés.*
  - *L'étude du « PETIT VILLAGE DE PROVENCE » ayant été faite pour obtenir un ensemble harmonieux, à caractère nettement déterminé, aucune modification ne pourra être apportée aux constructions dudit ensemble, sauf toutefois, en ce qui concerne la distribution intérieure qui n'est donnée qu'à titre d'exemple. »*
- L'article 11 du règlement du lotissement le « SUPER LAVANDOU » sera réécrit de la manière suivante :

« Article 11 - Allotissement - Subdivision

*L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites intérieures à la nouvelle parcelle qu'il a créée. »*

- La parcelle BP 95 fera l'objet de la subdivision suivante :
- ✓ Parcelle BP 158
  - ✓ Parcelle BP 159
  - ✓ Parcelle BP 160
- Les parcelles BP 96, BP 95, BP 158, BP 159 et BP 160 seront affectées en tant que lots privatifs constructibles.

FAIT AU LAVANDOU, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE

*[Signature]*



*« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Mulhouse peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :*

- date de sa réception en Préfecture du Département du Var
- date de sa publication

*Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».*

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :*

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai »