

**DEPARTEMENT DU VAR**

**COMMUNE DE LA CROIX VALMER**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

du jeudi 6 septembre au vendredi 12 octobre 2007

**RAPPORT D'ENQUETE**

Gisèle FERNANDEZ  
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussignée Gisèle FERNANDEZ, chargée d'études en Urbanisme, ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice comme Commissaire Enquêteur, par ordonnance du 04/07/2007 N° 07000121/06 à la demande de Monsieur le Maire de la Croix Valmer pour diriger l'enquête publique relative au Plan Local d'urbanisme.

Monsieur le Maire de La Croix Valmer a pris en date du 10 février 2006 l'arrêté de mise à l'enquête (arrêté n°166)

J'ai procédé aux opérations mentionnées ci-après.

## **1 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **Mise en place**

- J'ai défini avec la commune les dates de l'enquête et de permanences
- J'ai rencontré Monsieur le Maire de la Croix Valmer, Madame Garel (DGS) et Monsieur Domenech le jeudi 23Août. Ils m'ont expliqué les principales raisons pour lesquelles la commune a engagé une procédure de révision du POS et sa transformation en PLU, les objectifs fixés. Un dossier m'a été remis ce jour
- Monsieur le Maire et Monsieur Gleize chef de cabinet, m'ont fait visiter la commune le 28 Août après m'avoir exposé les principales observations que le PLU appelle de la part de M. le Préfet du Var suite à la réunion avec les services de l'Etat du 27 août 2007
- J'ai signé ce même jour les pièces du dossier mis à l'enquête publique
- Je me suis assurée que les dispositions nécessaires avaient bien été prises (insertions dans la presse, affichage de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté de Monsieur le Maire de La Croix Valmer) et qu'une salle m'était bien réservée.

### **Information du public**

- J'ai constaté sur place, pendant toute la durée de l'enquête que l'avis d'enquête et l'arrêté municipal étaient bien affichés conformément au procès verbal d'affichage d'avis
- Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de La Croix Valmer et aux dispositions légales, une première publication a eu lieu le 20 août dans Var Matin et le 15 Août dans Var Information. Cette parution a été renouvelée les 10 septembre dans Var Matin et 12 septembre dans Var Information..
- Ont été visées par mes soins les insertions correspondantes.

A noter :

- Un article de presse est paru le 6 septembre en page locale de Var Matin.
- Le dossier de PLU était disponible sur le site internet de la commune.
- la gazette croisienne dans son n°32 fait largement écho en première page de l'enquête publique

## **DOSSIER MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC :**

### **PIECES ADMINISTRATIVES**

#### **Chemise n° 1 : nomination du commissaire enquêteur**

- Courrier de Monsieur le Maire de la Croix Valmer au Président du Tribunal Administratif de Nice demandant la nomination d'un commissaire enquêteur (pièce 1.1)
- Décision n° E07000121/06 du président du Tribunal Administratif : désignation du commissaire enquêteur (pièce 1.2)

#### **La chemise n° 2 : Extrait du registre des arrêtés du Maire et Avis d'ouverture d'enquête publique**

- Arrêté municipal 68/07 en date du 6 août 2007 organisant l'enquête (pièce 2.1)
- Avis d'enquête publique (pièce 2.2)

#### **La chemise n° 3 : avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés**

avis parvenus :

- Préfet du Var pièce 3.1
- Président du Conseil Général pièce 3.3
- Chambre des Métiers et de l'artisanat du Var pièce 4.4
- Chambre de Commerce et de l'industrie du Var pièce 3.5
- Chambre d'Agriculture du Var pièce 3.6
- Institut national de l'origine et de la qualité pièce 3.8
- SIVOM du littoral des Maures pièce 3.9
- Syndicat intercommunal pour le SCOT pièce 3.12
- Mairie de la Môle pièce 3.15

Avis non parvenus : Conseil régional, Président de la Conchyliculture, Président du syndicat de l'eau, SIVOM des Maures, Maire du Rayol Canadel, de Ramatuelle, de Cogolin, de Gassin ,de Cavalaire.

#### **La chemise n° 4 :**

Délibération du conseil Municipal du 4 septembre 2007 : prise en compte de l'avis du Préfet du Var.

## **AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE**

### AVIS N° 1

- Avis paru dans VAR MATIN (pièces 1 )
- Avis paru dans VAR INFORMATION(pièces 2 )

### AVIS N° 2

- Avis paru dans VAR MATIN (pièces 3 )
- Avis paru dans VAR INFORMATION(pièces 4 )
- Article Var Matin annonçant l'enquête en rubrique locale (pièce 5)
- La Gazette Croisienne (pièce 6)
- PV d'affichage du 6 septembre 2007 (pièce 7)
- Certificat d'affichage du 6 novembre 2007 (pièce 8)

## **REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE : un registre de 21 pages + textes réglementaires**

- Il a été ouvert lors de la première permanence par moi-même puis paraphé et tamponné . Un second registre a été ouvert le 3 octobre 2007. Il comprend en tous 45 dires dont 37 sur le registre 1 et 8 sur le registre 2
- les courriers reçus par le commissaire enquêteur ou remis, soit 44 courriers

## **DOSSIER PLU :**

- Délibération n° 48/07 du Conseil Municipal en date du 10 mai 2007 (pièce 0)
- Rapport de présentation : (pièce 1 ) document de 160 pages
- Rapport de présentation : orientations particulières d'aménagement (Gourbenet et Douane-Pardigon) pièce 1.1 document de 14 pages
- Projet d'aménagement et de développement durable : (pièce 2) document de 13 pages + couverture
- Règlement : (pièce 3) document de 140 pages + planche 1 Territoire Ouest au 1/5000 , planche 2 Territoire est au 1/5000 , planche 3 loupe au 1/2500
- Emplacements réservés (pièce 4) document de 4 pages
- Annexes (pièce 5):
  - d'utilité sanitaire (pièce 5.1) : notice (pièce 5.1.1) réseau eau potable (pièce 5.1.2) au 1/10000 , réseau assainissement (pièce 5.1.3) au 1/10000
  - Servitudes d'utilité publique (pièce 5.2)

- Documents annexes pièce 5.3 : plan des périmètres (ZAC, DPU, Permis de démolir), arrêté préfectoral voies bruyantes, liste des lotissements ayant demandé le maintien de leurs règles d'urbanisme, dossier synthétiques des risques majeurs

L'ensemble du dossier a été contrôlé par mes soins à chaque permanence.

J'ai également vérifié l'affichage à chaque permanence

#### Déroulement des permanences :

J'ai siégé personnellement en mairie conformément à l'arrêté municipal n° 68/07 du 6 août 2007 organisant l'enquête les :

- jeudi 6 septembre 2007 13 heures 30 à 16 heures 30
- lundi 10 septembre 2007 de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures 30
- mardi 18 septembre 2007 de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures 30
- vendredi 28 septembre 2007 de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures 30
- mercredi 3 octobre 2007 de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures 30
- vendredi 12 octobre 2007 de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures 30

J'ai reçu les personnes qui se sont présentées, soit environ 80 personnes.

#### Clôture des enquêtes

Conformément à l'arrêté municipal n° 68/2007 du 6 août 2007, l'enquête a été close le vendredi 12 octobre 2007 à 16 heures 30.

Le registre d'enquête publique a été clos et signé par Monsieur le Maire de La Croix Valmer. Il m'a été remis avec tout le dossier d'enquête la semaine suivante, le jeudi 18 octobre.

Il comprend :

- 45 dires dont 37 sur le registre 1 et 8 sur le registre 2
- les courriers reçus par le commissaire enquêteur ou remis soit 44 courriers

**Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté**

**Les mesures de publicités réglementaires ont été respectées et complétées par les informations dans la presse en page locale et dans les publications municipales et sur internet.**

**A noter : il m'a été reproché de recevoir les personnes les unes après les autres alors que l'enquête est publique. Je considère être plus à l'écoute en pratiquant ainsi et c'est souvent à la demande des personnes reçues.**

**Visites sur site :**

- Avant le début de l'enquête j'ai visité les points sensibles de la commune en compagnie de M. le Maire le 28 août
- Seule, j'ai revu certains sites dont le Vergeron et Pardigon

**Rendez-vous avec Monsieur le Maire**

- Lundi 29 octobre réunion de travail en présence de M. Gleize, M. Foucher, M. Domenech, de 9 heures à 16 heures
- Mercredi 14 novembre en présence de Madame le Sous Préfet de l'arrondissement de Draguignan avec visite des sites Pardigon et Vergeron.

**Rendez-vous avec M. Domenech :**

- lundi 5 novembre à 19 heures
  
- Dépôt du dossier le vendredi 23 Novembre 2007 en mairie de la Croix Valmer.

## **2 - ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS**

### **A - LE DOSSIER**

L'enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de La Croix Valmer concerne le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme de la commune arrêté par délibération du conseil municipal du 10 mai 2007.

Celle ci précise les points suivants :

**Le projet de PLU prévoit :**

- la prise en compte de la législation nouvelle introduite par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat relatives aux principes d'aménagement du territoire.
- La mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT des cantons de Grimaud et St Tropez
- la mise en oeuvre des objectifs fixés par la commune à savoir :
  - réduction ,voire suppression des zones dont les dispositions favorisent l'habitat diffus
  - recentrage de l'urbanisation autour du centre urbain
  - limitation de l'extension de l'urbanisation, notamment dans les espaces proches du rivage
  - diversification des activités et développement d'un pôle économique nouveau
  - déploiement des équipement à caractère sanitaire et social
  - renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles
  - restructuration des « entrées de ville »

**Le débat d'orientation :**

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, a été organisé lors du conseil municipal du 5 décembre 2005

**Les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en oeuvre:**

- campagne d'affichage
- insertion dans la presse et dans le bulletin municipal
- réunions publiques
- mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet

La délibération relate l'ensemble des réunions et en tire le bilan.

Le dossier mis à l'enquête était complet et bien structuré. A noter que pendant toute la durée de l'enquête le POS actuel était à disposition du public et les plans du projet de PLU sont restés affichés pour en faciliter la lecture.

Le dossier comprend :

## **PIECES ADMINISTRATIVES**

**Chemise n° 1** : nomination du commissaire enquêteur

- *Courrier de Monsieur le Maire de la Croix Valmer au Président du Tribunal Administratif de Nice demandant la nomination d'un commissaire enquêteur (pièce 1.1)*
- *Décision n° E07000121/06 du président du Tribunal Administratif de Nice : désignation du commissaire enquêteur (pièce 1.2)*

**Aucune remarque n'a été formulée sur ces pièces du dossier. Elles n'en appellent aucune de ma part.**

**La chemise n° 2** : Extrait du registre des arrêtés du Maire et Avis d'ouverture d'enquête publique

- *Arrêté municipal 68/07 en date du 6 août 2007 organisant l'enquête (pièce 2.1)*
- *Avis d'enquête publique (pièce 2.2)*

**Aucune remarque n'a été formulée sur ces pièces du dossier. Elles n'en appellent aucune de ma part.**

**La chemise n° 3** : avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés

- **Préfet du Var** : les observations portent sur les points suivants :
  - rapport de présentation : le PLU doit être soumis à une évaluation environnementale
  - zonage et règlement :
    - loi littoral : coupures d'urbanisation à respecter (classer la zone UCc en N inconstructible) - espaces remarquables – prise en compte des boisements significatifs par la commission des sites – extension de l'urbanisation en continuité ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement (Le Gourbenet – Le Brost)
  - risque incendie : insuffisance de réflexion
  - règlement : surfaces minimales à justifier – zone agricole : extension des constructions qui ne sont pas nécessaires à l'agriculture ne peuvent pas être autorisées.

**Certaines de ces observations sont remises en causes :cf synthèse des observations point 1, 2, 3**

- **Président du Conseil Général** : remarques sur ER 4, 36, 13 – proposition d'intégrer dans le règlement des zones jouxtant des routes départementales les stipulations visant à garantir la sécurité des usagers - demande de soumettre à

déclaration préalable l'implantation de clôtures le long des RD – proposition de recul à 10 m en ce qui concerne la RD : **Ces remarques sont pertinentes et à suivre .**

- *Chambre des Métiers et de l'artisanat* : avis favorable
- *Chambre de Commerce et de l'industrie du Var* : avis favorable
- *Chambre d'Agriculture du Var* : part du diagnostic présentant l'agriculture et les activités agricole trop congrue- demande la suppression des dispositions de l'article A2 Dans la zone A 2ème et 3ème tirets et dernier alinéa de l'article 7 – contre la suppression sans compensation des zones agricoles aux quartiers « Les Gassinières -Le Brost » et « Gourbenet »-

**avis favorable à la demande de suppression des EBC pénalisant les espaces agricoles qui en sont grevés**

- *Institut national de l'origine et de la qualité* : avis défavorable car demande de suppression des EBC grevant les espaces plantés en vignes, contre le projet d'extension des zones urbanisables au Gourbenet, absence de toute mesure d'accompagnement des exploitations agricoles dont le potentiel risque d'être réduit par le projet de PLU – le zonage agricole ne permet pas le développement de l'agriculture.
- *SIVOM du littoral des Maures* : aucune remarque particulière
- *Syndicat intercommunal pour le SCOT* : le PLU respecte pleinement les 5 orientations exprimées par le SCOT
- *Mairie de la Môle pièce 3.15* avis favorable sous réserve que soient préservées les zones naturelles en marge des 2 communes et plus spécialement l'oppidum du Mont St Jean.

**Demande à suivre**

*Avis non parvenus : Conseil régional, Président de la Conchyliculture, Président du syndicat de l'eau, SIVOM des Maures, Maire du Rayol Canadel, de Ramatuelle, de Cogolin, de Gassin ,de Cavalaire.*

**En conclusion : des remarques ont été formulées par le public et par moi même non pas sur la forme mais sur le fond . Elles sont abordées dans l'analyse des remarques et dans la synthèse. Elle concerne essentiellement l'avis de l'Etat, celui de la Chambre d'Agriculture et celui du Syndicat intercommunal pour le SCOT et de l'Institut national de l'origine et de la qualité .**

**La chemise n° 4 :**

*Délibération du conseil Municipal du 4 septembre 2007 : prise en compte de l'avis du Préfet*

- **rapport de présentation** : la commune considère après démonstration que l'évaluation environnementale demandée par M. le Préfet du Var n'a pas à être produite. La commune liste les différentes dispositions suscitant les observations de l'Etat quant à cette demande
- **zonage et règlement** :
  - coupure d'urbanisation

- la commune classe en zone naturelle ordinaire (N) la coupure d'urbanisation du Vergeron –
- le Vallon Valmer : maintien en UCa –
- les espaces remarquables :
  - le règlement ne prévoit pas d'extension dans les espaces identifiés remarquables au sens de l'article L146-6 autres que celles résultant des dispositions du décret du 29 mars 2004
  - le règlement des zones Na et Aa sera affiné
  - « Pardigon-La Douane » la commune, à travers son PLU, a exprimé sa volonté de préservation du site et de réorganisation de sa fréquentation .... au terme des réflexions en cours sur le site, une procédure de modification permettra de retranscrire les prescriptions.
- prise en compte des boisements significatifs : la commune présentera en commission des sites les dispositions du projet concernant les EBC
- extension de l'urbanisation en continuité ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement :
  - maintien de l'emplacement réservé 61 visant à la création de logement pour actifs et des dispositifs suscitant l'accueil des logements pour actifs résidents seront définis dans les zones proches du centre ville (Brost/Gassinières notamment)
  - maintien de l'emplacement réservé 22
  - le Brost : maintien de la zone UBc
  - la zone IIIAU : les modifications allant dans le sens de l'avis de l'Etat seront portées au PLU
- **risque Incendie** : la commune précise le refus de la commission des sites de déclasser certains EBC dans le cadre de la défense DFCI et de la création de cultures notamment viticoles comme coupe feu. Des précisions seront apportées au rapport de présentation
- **règlement** :
  - surfaces minimales la remarque sur leur justification sera prise en compte
  - zones agricoles : identification des constructions existantes en zone A et non liées à l'agriculture pour classement en zone N – dans le site classé, le règlement reprendra la classification « nécessaire à l'exploitation agricole » en remplacement de la notion « activités nécessaires à l'agriculture »

**En annexe** la commune précise que

- le PADD sera modifié pour suivre l'observation du Préfet
- le zonage Nc d'exploitation des baignades est maintenue
- le règlement sera précisé quant aux zones correspondant à des espaces remarquables au titre de l'article L146.6 et quant aux hauteurs

**Aucune remarque n'a été formulée sur cette pièce du dossier qui a été peu ou pas consultée. Pour ma part, le choix de la coupure d'urbanisation du Vergeron est**

**contestable . Par ailleurs les documents peuvent être complétés : les Cf synthèse des observations (EBC, Hauteurs, précisions des documents...)**

### **AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE**

#### **AVIS N° 1**

- Avis paru dans VAR MATIN
- Avis paru dans VAR INFORMATION

#### **AVIS N° 2**

- Avis paru dans VAR MATIN
- Avis paru dans VAR INFORMATION
  
- Article Var Matin annonçant l'enquête en rubrique locale
- La Gazette Croisienne
  
- PV d'affichage du 6 septembre 2007
- Certificat d'affichage du 12 octobre 2007

**Aucune remarque n'a été formulée sur ces pièces du dossier. Quelques personnes ont regretté de ne pas être informées « personnellement » des modifications apportées « à leur terrain » . Pour ma part, je considère que la publicité légale a été largement complétée par des mesures de publicité permettant une très bonne information. Le public reçu a été très satisfait de la concertation**

**REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE** : un registre de 21 pages + textes réglementaires

- Il a été ouvert lors de la première permanence par moi-même puis paraphé et tamponné. Un second registre a été ouvert le 3 octobre 2007. Il comprend en tous 45 dires dont 37 sur le registre 1 et 8 sur le registre 2
- les courriers reçus par le commissaire enquêteur ou remis soit 44 courriers. Une liste est jointe au registre.

### **Cf. analyse des dires**

### **DOSSIER PLU :**

- **Délibération n° 48/07 du Conseil Municipal en date du 10 mai 2007** : Elle arrête le projet de PLU
- **Rapport de présentation** : document de qualité, bien renseigné mais qui cependant mériterait d'être complété sur certains points (cf synthèse des observations)
- **Rapport de présentation : orientations particulières d'aménagement (Gourbenet et Douane-Pardigon)** : ce document clair précise les choix communaux sur ces deux secteurs et les argumente.

- **Projet d'aménagement et de développement durable** : il décline les orientations retenues par la commune : préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire, assurer la cohérence urbaine et fonctionnelle, promouvoir la vie locale. Les actions inscrites sont parfois un peu trop « généralistes » et la spécificité de la commune pas toujours bien déclinée. C'est sans doute le défaut de nombreux PADD.
  - **Règlement** : quelques coquilles sont à supprimer et des améliorations permettraient une meilleure lecture de ce document ex: les hauteurs cf synthèse des observations
  - **Planche 1 Territoire Ouest au 1/5000 , planche 2 Territoire est au 1/5000 , planche 3 loupe au 1/2500** : les planches manquent de lisibilité en particulier les n° des emplacements réservés, des maisons remarquables.... il conviendrait d'apporter une amélioration à ces documents. (échelle?... couleurs? caractères?..)
  - **Emplacements réservés (pièce 4) document de 4 pages** : aucune remarque particulière
  - **Annexes (pièce 5):**
    - d'utilité sanitaire (pièce 5.1) : notice (pièce 5.1.1) réseau eau potable (pièce 5.1.2) au 1/10000, réseau assainissement (pièce 5.1.3) au 1/10000
    - Servitudes d'utilité publique (pièce 5.2)
    - Documents annexes pièce 5.3 : plan des périmètres (ZAC, DPU, Permis de démolir), arrêté préfectoral voies bruyantes, liste des lotissements ayant gardé leurs règles, dossier synthétiques des risques majeurs
- Aucune remarque particulière sur ces annexes

**En conclusion, le dossier a fait l'objet de peu de critiques. Il est à regretter que les pièces consultées aient été essentiellement les plans et le règlement. C'est peut être le résultat d'une bonne concertation.**

**Les remarques visent essentiellement des demandes particulières et plus rarement les orientations ou les choix communaux.**

## B - COMPILATION DES OBSERVATIONS

Les observations sont de trois natures :

### ***Personnes reçues :***

Lors des différentes permanences : j'ai reçu environ 80 personnes qui pour la plupart ont soit écrit dans le registre soit adressé un courrier.

Quelques personnes ne sont venues que pour consulter les plans sans demande précise.

### ***Les dires sur les registres***

Le registre d'enquête publique contient 45 Dires souvent accompagnés d'une lettre.

### ***Les lettres:***

J'ai reçu 44 courriers

A noter que trois lettres arrivées largement après la clôture de l'enquête n'ont pas été prises en compte. Elles sont jointes au registre pour vérification des dates.

### **B.1 LES DIRES**

N°	Requête de	Parcelle/ adresse	Demande et Remarque commissaire enquêteur
1	M. LUXEREAU	Bastide Blanche zone Ac	Demande une construction limitée pour les non agriculteurs pour : - constructions liées à la salubrité avec : - surface limitée - en mitoyenneté ou en jonction de 2 bâtiments <b>R: cette demande vise à la création de fenêtre avec règles spécifiques en zone A, ce qui revient à un zonage par destination contraire au droit.</b>
2	M. KOSKAS SCI SUD 26	BI 11 – BK 50 Zone UCc	Cf lettre 1, 1 bis, 1 ter
3	M. MARTIN J.P	ER 22	Demande que l'emplacement réservé 22 soit décalé. <b>R : cette demande sera à traiter dans le cadre de la procédure spécifique à la réalisation de cet ER</b>
4	Mme VILLIERE Ch	B 5638	Approuve le classement du lieu dit la Gassinières <b>R : cf synthèse point 3</b>
5	M. DENIROL J. Cl	La Gassinière	Approuve le classement du lieu dit la Gassinières <b>R : cf synthèse point 3</b>
6	Signature illisible	La Gassinière	Approuve classement du lieu dit la Gassinières <b>R : cf synthèse point 3</b>
7	Mmes SAULNIER et LE DALL		Projet de PLU plutôt positif pour environnement
8	Résidence « les 3iles »	AZ 85	L'ER 30 empêche le recul des voitures depuis le parking <b>R : la matérialisation au sol du cheminement n'empêchera pas le recul...</b>

9	M.FERAULT		Demande la signification d'un trait rouge positionné sur le Bd des Cyprès <b>R : ce trait est une coquille graphique à supprimer. Le cheminement sera positionné en riveraineté des parcelles</b>
10	M.COURET	Le vieux saunier B 4914	Cf lettre 3
11	M. Mme BANDEL		Les zones vertes sont très dominantes dans leur secteur
12	M.WATINE OI	Le Vergeron	Contre le classement en zone naturelle du Vergeron <b>R : cf synthèse point 1</b>
13	Signature illisible		Confiants pour l'avenir compte tenu du projet de PLU
14	Association « vivre dans la presqu'île de St Tropez		<p>Demands :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une protection de la coupure d'urbanisation de Gigaro jusqu'à l'Escalet et l'inconstructibilité pour le terrain de M. Chenaux</li> </ul> <p><b>coupure d'urbanisation : SCOT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'achat des terrains de Pardigon par un organisme protecteur et non pas par la commune</li> <li>- un véritable plan de déplacement, des navettes :</li> </ul> <p><b>le PDU n'est pas de la compétence de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conteste l'ER444 et l'ER 39 :</li> </ul> <p><b>abandon des deux ER par la commune</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 4</b></p> <p>demande le classement en EBC de tout le Pardigon, les crêtes...</p> <p><b>R : cf synthèse point 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les panneaux solaires : quid?.. de même le recyclage des eaux....</li> <li>- émissaire en mer : pas sur les cartes au niveau de Pardigon</li> </ul> <p><b>cf annexes sanitaires</b></p> <p><b>Les demandes sont plus une énumération de remarques pas toujours justifiées (émissaire n'existe pas...) et parfois peu structurée.</b></p> <p><b>la synthèse des observations apporte une réponse à certaines de ces demandes</b></p>
15	M. et Mme DUVILLIER	BT 26	Cf courrier 5 : demande de constructibilité

16	SCI LES JARDINS DE GIGARO	BT 19	Cf courrier 4 : demande de constructibilité
17	M. BUTTARD	Château de Mei Lésé	Contre l'identification au patrimoine N° 48 car : - pénalisation de l'activité hôtelière - difficulté pour obtenir un permis à l'avenir - entrave à la liberté commerciale... <b>Le PLU ne précise pas clairement les conséquences de cette classification : PC, DP....</b> <b>Il conviendrait que le rapport de présentation donne des précisions sur les contraintes pesant sur ces constructions.</b> <b>R : cf synthèse point 7</b>
18	Mme BOUCHER	AP 144 119 - 118	Courrier pour demande de constructibilité cf lettre 16
19	M. DEGNIROL		A étudié le PLU et reviendra.
20	M. LECCA		Conteste le classement en zone N du Vergeron <b>cf synthèse des observations 1</b>
21	SCI FAIRBANK		Remise d'un dossier <b>cf lettre 6 -11 - 42</b> demande de constructibilité pour le lot 7 lotissement « Cambon Bonne Fontaine »
22	Mme FASSERTI ASL Les Rochers Blancs		Demande que les parcelles situées dans le PLU en zone Na soient maintenues en Uc <b>R : ces terrains sont les espaces verts du lotissements donc inconstructibles : avis défavorable à tout déclassement</b> <b>Nonobstant le statut d'espace vert commun, sa vente éventuelle ne relève pas de la compétence de la commune.</b>
23	M. BERNARDIN		Demande de renseignements sur la zone UBa
24	M DECASSE		Demande où sont les émissaires en mer ?... <b>cf annexes sanitaires</b>
25	M. et Mme YVON	Lot 5 Les Jardins d'Héraclée	Dépôt d'un dossier pour déclassement EBC cf lettre 9
26	M. et Mme DUVILLIER	BT 26 - 27	Dépôt d'une requête cf lettre 5
27	SCI Les Jardins de Gigaro	BT 19	Dépôt d'une requête cf lettre 4

28	Mme DEGNIROL	AZ 75 77 ER 53 - 44	Dépôt d'une requête cf lettre 12
29	ASSCV		Dépôt d'une dossier cf lettre 14
30	M. CHAUVET		Consultation dossier
31	M. RAJAUD P	ER 22 23 28 29	Dépôt d'une requête cf lettre 17
32	M. DEGNIROL		Conteste le manque de lisibilité des plans cf synthèse des observations point :
33	M. BORCHIO G	B1307	Demande le maintien de la constructibilité pour son terrain : - COS à 0,8 ou 1 - Hauteur de R+2 ou 3 R : le classement correspond à l'entrée de ville et au paysage urbain <b>cf synthèse des observations point 5</b>
34	ASSCV		Remise d'une note complémentaire Cf lettre 14
35	Mmes VALCHER et MARIGNANE	168	Demande une hauteur plus importante pour deux parcelles classées en UAa <b>cf synthèse des observations point :5</b>
36	Mrs CRAVERIS J et BRUN Al.		Dépôt de requêtes : classement de vignes en EBC cf lettre 19 et20
36'	M. PERTUSA		Demandes : - les EBC recouvrant les vignes AOC soient supprimés - idem pour la zone de Peynier <b>cette demande va dans le sens de celle de l'INAO - cf synthèse des observations point 3</b> - le rond point prévu risque de pénaliser l'exploitation : circulation + ouverture à terme à l'urbanisation <b>R :le tracé a été prévu pour ne pas perturber l'activité agricole en contournant la zone</b>
37	GAPE PAYS des MAURES		Remise d'un dossier <b>cf lettre 15</b>
38	Mme RISSO Od.		Approuve classement du lieu dit la Gassinières <b>R : cf synthèse point 3</b>

39	Mme LALOUETTE CARISSIMO	BT 25 -14	Quartier de Cavalière Demande de constructibilité sur parcelles <b>cf lettre 27 et 28</b>
40	M. GABAIL CH		Demande de renseignements
41	Mmes PANIZZA	AC 28	Dépôt d'une requête cf lettre 32
42	Mme RIBES Mtre BARALO	Domaine de la Croix	Domaine de : - constructibilité pour des terrains agricoles classés inconstructibles pour la pérennité des emplois, des hangars.. <b>Les zones agricoles sont pour partie non constructibles pour préserver le paysage. Les constructions liées à l'activité y sont interdites.</b> - demande de consultations des propriétaires avant la réalisation de parkings sur des rues, places .. appartenant au domaine <b>Cette demande semble très logique. Cette consultation sera faite dans le cadre de la procédure de réalisation des ER</b>
43	M. BUSSAT J.	BI 36	Demande de modification de l'emprise d'un EBC cf lettre 33
44	ASSCV		Dépôt d'une note complémentaire cf lettre 14 et Dires 29 et 34
45	M. SCHELCHER		Dépôt d'un dossier Château de Chausse demande de classement en zone agricole cf lettre 35

## ***B.2 LES LETTRES***

N°	Lettre de	Parcelle/ adresse	Demande et Remarque commissaire enquêteur
<b>1 1bis 1ter</b>	M. KOSKAS SCI SUD 26	BI 11 - BK 50 Zone UCc	Demande visant :  - une réduction de la surface minimale des parcelles en zone UCc pour permettre une constructibilité sur la parcelle classée UD dans le POS La parcelle est quasiment la seule non

			<p>construite.. ou un classement en UCa</p> <p>- le maintien de la zone UCc : contre avis de l'Etat qui demande un classement en zone naturelle de toute la zone dans ses observations du 14 août 2007</p> <p><b>R : la demande de classement en zone N du secteur UCc correspond pour ma part, à une erreur manifeste d'appréciation .</b></p> <p><b>Pour permettre une construction, M. KOSKAS devra obligatoirement avoir la surface minimale prévue au POS et maintenue au PLU. Elle pourrait être ramenée à 4000m<sup>2</sup> sans conséquences paysagères ....</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 1</b></p>
2	M. BALLET F. courrier adressé à M. Le Maire	BB 18	<p>La parcelle a été classée pour partie en zone A et pour partie en Zone UCc . Quelles conséquences?</p> <p><b>R : seule la partie classée UCc est constructible .</b></p> <p><b>La partie en zone A est constructible uniquement pour les agriculteurs.</b></p> <p>Pourquoi la parcelle BB17 n'est elle pas en EBC?</p> <p>Le tracé de limite EBC suit la logique du site</p> <p><b>Cf synthèse des observations point 3</b></p>
3	M. COURRET A	B 4914 Quartier Saunier Vieux	<p>Cf dire 10</p> <p>Terrain constructible avant le POS de 1998 qui classe le terrain en grande partie en EBC et en zone N.</p> <p>M. Courret demande la suppression d'une partie des EBC et une possibilité de construction</p> <p><b>R : le dossier de qualité montre le peu d'impact qu'aurait une maison dans ce secteur. Mais la suppression des EBC entraînerait un passage en commission des sites. De plus, le terrain classé en zone Na ne jouxte pas une zone constructible. Il est difficile de concevoir toute possibilité de construction</b></p> <p><b>Cf synthèse des observations point 3</b></p>
4	Les Jardins de Gigaro	BT 19 Cavalière	<p>Demande de constructibilité pour la parcelle cf dire 16</p>
5	M. Mme DUVILLIER	BT2226 Cavalière	<p>Demande de constructibilité pour la parcelle cf dire 15</p> <p><b>R : Les demandes 4 et 5 visent à la constructibilité pour deux terrains classés N avec EBC. Il semble difficile de leur donner satisfaction</b></p> <p><b>Cf synthèse point 3</b></p>
6	SCI FAIRBANK	La Gassinière	<p>cf lettre 11 - 42 (Maître Duffour) et dire 21</p> <p>demande de constructibilité pour le lot 7 lotissement « cambon bonne fontaine »</p>

			<p>Le terrain est classé UC dans le projet de PLU mais frappé d'EBC sans aucune fenêtre de constructibilité. Un permis a été accordé en 1992, les travaux de terrassement ont commencés mais le chantier a été interrompu après une mise en liquidation de la SCI. Le terrain est dans un lotissement autorisé qui a maintenu ses règles. Aujourd'hui, le site est dénaturé par les terrassement. Le classement en EBC interdit toute obtention de permis</p> <p><b>R : Il conviendrait que la fenêtre de constructibilité soit purgée des EBC pour permettre un dépôt de permis Cette suppression d'EBC pourrait être réalisée soit dans le cadre de cette révision soit dans celui d'une révision simplifiée</b></p> <p><b>Cf synthèse point 3</b></p>
7	M. et Mme GUERIN	BK 57 à 65	<p>Les parcelles sont classées en UCc . Demande du maintien de ce classement malgré les observations de l'Etat en date du 14 aout 2007 demandant un classement en zone N</p> <p><b>Cf synthèse des observations point 1</b></p>
8	Mme FASSETTE ASL Les Rochers Blancs		Cf dire 22
9	M. Mme YVON M	Lot 4 et 5 Les jardins d'Héraclée	<p>Les deux lots du lotissement sont recouverts d'EBC : demande de suppression pour permettre la constructibilité</p> <p><b>R : Cette suppression d'EBC pourrait être réalisée soit dans le cadre de cette révision soit dans celui d'une révision simplifiée</b></p> <p><b>Cf synthèse point 3</b></p>
10	M.CANGARDEL	ER 23 22 Zone du Gourbenet	<p>Contre l'ER 22 : diminution des terres agricoles, conséquences écologiques, suppression de droits de passage</p> <p>Contre ER 23 : trop de véhicules , bruit, suppression de zone de promenade...</p> <p>demande de déplacement de la RD 559</p> <p><b>R : Le nécessaire développement d'une ville et de ses quartiers passe par un maillage nécessitant des élargissements et des créations de voies.</b></p> <p><b>Cf synthèse des observations point 4</b></p>
11	M. Mme DEBAT		Double demande 6
12	Mme DEGNIROL	AZ 75 et 77 Réserve 53 Réserve 44	<p>Remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zonage quasiment à la parcelle</li> <li>- Contrainte de hauteurs pour les deux seuls terrains ce qui est contraire à l'égalité des citoyens</li> </ul>

			<p>R Les parcelles sont classées UA avec des hauteurs limites pour permettre des cônes de visibilité d'où un classement « à la parcelle » qui ne me semble pas contraire au principe au droit. Cependant, l'analyse faite de la lecture de l'article UA10 montre une certaine complexité sujette à interprétation. Il conviendrait à mon avis de simplifier cet article.</p> <p>R : cf synthèse point 5</p> <p>ER 53 : sa création semble incompréhensible car desserte de deux terrains déjà accessible</p> <p>R : Je constate également que cet ER ne se justifie pas et demande sa suppression</p> <p>R : cf synthèse point 4</p> <p>ER 44 Le projet de parking loin du village ne se justifie pas. De plus pourquoi des EBC sur ce terrain alors qu'il est vide de toute plantation</p> <p>R : EBC signifie Espace boisé existant ou à créer.. Il n'y a donc pas d'incohérence à ce classement mais peut-être une inutilité compte tenu du projet de parking.</p> <p>Cf synthèse des observations pont 3</p>
13	M. et Mme DUVILLIER	BT 26 et 27 BT 19	<p>Cf dire 26 et lettre 4 : demande de constructibilité</p> <p>R : La demande 13 vise à la constructibilité pour deux terrains classés N avec EBC. Il semble difficile de leur donner satisfaction dans le cadre de cette révision. Les demandes pourront être faites lors d'une révision simplifiée ayant pour objet la réduction d'EBC</p> <p>Cf synthèse point 3</p>
14	ASSCV		<p>cf dire 29 , 34 et 44</p> <p>Remarques sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le logement des actifs : la commune n'a pas défini un plan d'ensemble à moyen terme en compatibilité avec le SCOT. Le règlement devra traduire cette politique - Les terrains situés en périphérie nord doivent être consacrés à la concrétisation de la politique qui sera retenue. Les dispositions du PLU doivent être modifiées</li> </ul> <p>R : le rapport de présentation, les orientations particulières et le PADD précisent la politique communale en terme de logements des actifs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PARDIGON : demande de classement en zone N sans aucune autre précision . Le TA de Nice et le CE ont classés ces terrains en « espaces naturels remarquables »</li> </ul> <p>R : le rapport de présentation et les orientations particulières précisent les choix communaux et les motivations des élus . Ils soulignent la volonté de la commune de préserver (EBC) cette</p>

zone tout en l' « organisant ».

**Ces choix ne me semblent pas en contradiction avec le jugement du TA et du CE et le classement retenu préserve « l'espace naturel remarquable »**

**R : cf synthèse point 1**

- perspectives paysagères : l'ASSCV demande que soit sauvegardées les perspectives paysagères de la commune

**R : le PLU tant dans ses documents écrits que graphiques tiennent compte de cette sauvegarde : hauteur maximale , toiture terrasse...**

- classement « espaces naturels remarquables » de la totalité des plages

**Les plages sont toutes classées en zone N « à protéger ». le classement Nc permet l'existence d'établissement de plages ce qui semble tout à fait logique et en accord avec une décision de justice (CA Marseille)**

- Espaces verts des lotissements : ils doivent être préservés comme « protection des paysages .. »

**R : Le PLU classe en EBC un certain nombre de ces espaces verts... De plus, le règlement des lotissements impose des Espaces verts.**

- lutte contre les grands incendies : demande d'une « démarche de développement durable » pour la mise en oeuvre d'une politique communale de lutte contre les grands incendies

**R: cette demande sera sans aucun doute prise en compte par la commune qui souhaite engager une politique constructive de lutte contre le incendies : suppression d'EBC par exemple pour permettre la réalisation de zone interface « coupe feu »**

**R : cf synthèse point 3**

**remarques de l'ASSCV sur l'avis de l'Etat**

- Coupure d'urbanisation : remarque concernant les observations de l'état sur le secteur du Vergeron. L'ASSC précise que l'on ne peut parler d'extension d'une coupure de l'urbanisation alors que celle-ci n'est pas localisée dans les documents mis à l'enquête publique, elle rappelle la définition des coupures d'urbanisation (art L146-2) .Le secteur du Vergeron classés UD dans les POS successifs et UCc dans le PLU est de fait protégé. . Propositions : déclaration préalable de division, limitation de la constructibilité sur les parcelles divisées

**R : la demande de classement de l'Etat en zone N**

		<p><b>du secteur UCc correspond pour ma part, à une erreur manifeste d'appréciation</b>  <b>Cf synthèse des observations point 1</b>  - risques d'incendie : l'état « relève une insuffisance de réflexion sur la gestion des interfaces forêts et urbanisation..» L'ASSCV souligne et rappelle le « réel déficit pour la commune et ses habitants « qu'est la lutte contre la propagation des incendies...  <b>R : même remarque « la commune qui souhaite engager une politique constructive de lutte contre le incendies : suppression d'EBC par exemple »</b>  <b>R : cf synthèse point 3</b>  - paysages et décaissements le Préfet écrit « la hauteur des décaissements autorisés est disproportionnée par rapport à la hauteur des constructions. Il conviendrait de les limiter à 2,5m .L'ASSCV considère que les règles du PLU stipule que les décaissements sont limités à 1,80m . L'attention doit être portée sur les constructions dans les terrains en pente  <b>R : le PLU dans son règlement apporte toutes les précisions nécessaires . Les hauteurs sont limitées et l'article 10 des différentes zones précise la hauteur des décaissements, son mode de calcul...</b>  <b>cf synthèse des observations 5</b></p>
15	GEAPE PAYS DES MAURES	<p>Cf dire 37  Observation s sur le PLU  - sur le plan général : le PLU ne traduit pas les objectifs communaux repris dans la délibération du 10/05/2007 à savoir déduction voire suppression des zones dont les dispositions permettent l'habitat diffus  - sur le zonage : zone N limitée aux espaces déjà classés, zone A au secteur cultivé et il ne comprend pas les surfaces cultivables, la zone U ne tient pas compte de la structuration (identification des villages/hameau et/ou de l'agglomération..) et/ou situation des terrains  Le GEAPE demande une modification des classements zone U avec UI (zone urbaine)et UII zone urbanisées) AI et AII, NI et NII  <b>R : La suppression des zones NB a souvent été faite au bénéfice des zones N et une zone AU ...Il convient de trouver un équilibre entre la protection des paysages et une augmentation des habitations</b>  <b>-La classification des zones répond à une</b></p>

			<p>nomenclature qu'il ne convient pas de modifier même si l'approche faite par le GEAPE ne manque pas de pertinence</p> <p>cf synthèse des observations point 8</p>
16	Mme CHEVALLIER	AP 144 119 - 118	<p>Cf courrier 18 : demande de constructibilité pour les parcelles AP 119 et AP118 qui ont été classées en EBC. Elles font partie d'un lotissement (appel à cotisation joint à la requête )</p> <p><b>R: cette demande vise d'une part à la suppression d'EBC et d'autre part à un classement en UC des deux terrains. Il me semble que pourrait être envisagé un classement en UC avec EBC et deux fenêtres permettant une constructibilité logique pour des terrains en lotissement.</b></p> <p>Cf synthèse des observations point : 3</p>
17	M. RAJAUD P	ER 22 23 28 29 parcelles A1 A24 AA77	<p>cf dire 31</p> <p>Les ER risquant de pénaliser l'exploitation demande de classement en A de certaines parcelles : A1 et A24</p> <p><b>R : cette demande va dans le sens de la requête de l'INAOC et sera prise en compte lors d'une révision simplifiée</b></p> <p>cf synthèse des observations point :3</p> <p>Au Gourbenet pourquoi différencier 2 zones : IAUb et IAUA? Demande de classement de la parcelle AA77 en IAU</p> <p><b>R la différence de classement à pour objet une programmation dans le temps de l'urbanisation et des règles spécifiques permettant une intégration des futures constructions (hauteur, emprise, surface minimale des terrains... c'est un des principes des zones AU</b></p> <p>ER 63 : réduction de l'emprise de cet ER</p> <p><b>Cette demande pourra être réitérée lors de la procédure spécifique à la réalisation de cet ER.</b></p>
18	Mtre LOPASSO (M.LAURENT JC)		<p>Argumentaire visant à la modification de la section 1 zone N et plus spécifiquement Na pour permettre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en conformité avec les nouvelles dispositions relatives aux permis de construire et autres autorisations d'urbanisme et plus spécialement en l'espèce l'édification des clôtures et travaux divers</li> </ul> <p><b>R : il conviendrait que le règlement tienne compte de la nouvelle législation</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 8</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'entretien du patrimoine existant à savoir :</li> <li>- supprimer la limitation des travaux « à l'exercice d'activités économiques »</li> </ul>

			<p>– permettre les travaux de réfection (exemple de la bâtisse du XVIII ème siècle qu'il convient de préserver.  <b>R : Cet argumentaire est certes pertinent mais les travaux doivent respecter les dispositions du décret de mars 2004 et du R 146-2</b>  <b>cf synthèse point</b></p>
19	Mrs CRAVERIS J et BRUN Al.	L'HUISSIÈRE et BEAUCOURT	<p>cf dire 36 demande de suppression des EBC recouvrant les vignes  <b>R / cette demande va dans le sens de la requête de l'INAO et sera pris en compte lors d'une révision simplifiée</b>  <b>cf synthèse des observations point 3</b></p>
20	Famille CRAVERIS BRUN		<p>Demande de suppression du classement « en bâtiment à caractère remarquable » de la maison d'habitation pour des raisons économique et familiales  <b>R : les photos de la maison ne mettent pas en évidence un bâtiment de caractère... le classement Na semble déjà garantir la préservation du bâti et du site... à noter que le règlement dans le chapitre V ne parle pas des conditions d'extension de ces maisons à caractère remarquable... risque d'une difficulté si demande d'extension comme prévue à l'article N2 page 112</b>  <b>Avis favorable pour déclassement</b>  <b>cf synthèse des observations point 7</b></p>
21	Mme DELFOSSE C	La Galiasse	<p>Demande de classement en NCc de la parcelle  <b>R: le classement demandé est en fait un classement en UCc comme exprimé oralement</b></p>
22	M. CHAUVET Mme	La Sultane	<p>Demande de classement en NCc de la parcelle  <b>R: le classement demandé est en fait un classement en UCc comme exprimé oralement</b>  <b>Une justification du classement... et de la limite de zonage est nécessaire. Pourquoi ne pas tenir compte du bâti pour délimiter la zone UCc ? ne conviendrait-il pas mieux de garder les limites du POS (zone ND) pour délimiter la zone N?</b>  <b>Cf synthèse point 6</b></p>
23	Sté d'Exploitation des domaines La BASTIDE BLANCHE et LA CROIX		<p>Demande de suppression des EBC sur les vignes suivant l'avis de l'INAO  <b>R : cette demande va effectivement dans le sens de la requête de l'INAO et sera pris en compte lors d'une révision simplifiée. Elle correspond à la reconnaissance de l'activité viticole.</b>  <b>cf synthèse des observations point 3</b></p>
24	M PORTAL	69 La vigne du Roy	<p>Demande que la limite de la zone Na, le long de la plage soit en limite de propriété comme c'est le cas sur les parcelles voisines.  <b>R: ce décroché mérite soit une explication soit une rectification. Avis favorable pour</b></p>

			<b>suppression de ce décroché. cf synthèse des observation point 6</b>
25	Mtre DUFFOUR Dossier FAIRBANKS		Fax - original répertorié L 42 Cf réponse Lettre 6
26	Mtres ADROVER HUET HIBON notaires	BT 14 - 25 BV223	Cf 28
27	Mme LALOUETTE	BT 14	Cf 28
28	Mme LALOUETTE	BT 25	Ces trois requêtes ( 26 et 27 et 28) visent à la demande de constructibilité pour ces parcelles <b>R : elles sont classées en zone N avec EBC. Cette demande ne peut aboutir dans le cadre de cette révision</b>
29	BIO ARCHITECTE EN PROVENCE		Demande de précision concernant les toitures terrasses non accessibles : comptent-elles dans le calcul de la SHOB? <b>R : la circulaire du 12/11/1990 n°90/80 précise les éléments constitutifs de SHOB dont les toitures terrasses accessibles ou non. Il convient donc que soit précisée dans le règlement si elles comptent ou non en tant que SHOB, à la Croix Valmer... Il serait judicieux que dans le cas de toiture terrasse, le rapport SHOB/SHON soit modifié R : cf synthèse point 8</b>
30	M. Mme DUVILLIER R	BT 28 et 29	Cf dire 13 et lettre 4 : demande de constructibilité <b>R : Les demandes visent à la constructibilité pour deux terrains classés N avec EBC. Il semble difficile de leur donner satisfaction dans le cadre de cette révision. Les demandes pourront être faites lors d'une révision simplifiée ayant pour objet la réduction d'EBC Cf synthèse point 3</b>
31	SARL CIGALO CANTE	BI 74	Proposition de repositionner les EBC sans réduction de surface le long du ruisseau Contestation de la demande de classement en N de ce secteur par l'Etat; <b>R : la demande de classement en zone N du secteur UCc correspond pour ma part, à une erreur manifeste d'appréciation Cf synthèse des observations point 1 La demande de repositionnement des EBC ne pourra être acceptée que si la demande de l'Etat n'est pas suivie par les élus. Pour ma part je donne un avis favorable à ce repositionnement. R : cf synthèse point 3</b>

32	Mmes PANIZZA	AC 28	<p>cf dire 41 le nouveau règlement rend inconstructible la parcelle AC 28 : recul par rapport à la voie, aux limites séparatives</p> <p><b>R La zone UBa constitue un élément urbain de transition entre la zone artisanale, la zone naturelle et le centre ville. Elle doit, à ce titre, être maintenue.</b></p> <p>De plus l'ER 37 grève la parcelle d'une profondeur de 7,50 m alors qu'il n'est que de 5 m sur les parcelles voisines;</p> <p><b>R : avis favorable pour que l'ER soit réduit à 5m sur cette parcelle</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 4</b></p>
33	M. BUSSAT	B136	<p>Demande de modification du tracé des EBC sur la parcelle pour permettre l'accès à la parcelle et donc sa constructibilité</p> <p><b>R Le terrain classé en UCa retrouvera sa constructibilité. Avis favorable à cette modification dans le cadre de cette révision</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 3</b></p>
34	Mme RIBET Mtre BARALO	Domaine de la Croix	Pièce complémentaire à la demande dire 42
35	M. SCHELCHER		<p>Cf dire 45 Château de Chausse demande de classement en zone agricole pour permettre une extension des vignes compte tenu du droit de plantation . Ces plantations serviraient de barrière contre les incendies</p> <p><b>R : cette demande va dans le sens de la requête de l'INAO et sera pris en compte lors d'une révision simplifiée. Elle correspond à la reconnaissance de l'activité viticole et à ses possibilités d'extension.</b></p> <p><b>cf synthèse des observations point 3</b></p>
36	BIO ARCHITECTE EN PROVENCE	BT 28 et 29	<p>Cf dire 13 et lettre 4 et 30 : demande de constructibilité</p> <p><b>R : Les demandes visent à la constructibilité pour deux terrains classés N avec EBC. Il semble difficile de leur donner satisfaction dans le cadre de cette révision. Les demandes pourront être faites lors d'une révision simplifiée ayant pour objet la réduction d'EBC</b></p> <p><b>Cf synthèse point 3</b></p>
37	BIO ARCHITECTE EN PROVENCE		<p>Après un argumentaire intéressant et de qualité, M. PECCHIO propose deux rapports de SHON/SHOB en fonction de la superficie des terrains. Il demande également que soit imposé un plan altimétrique contrairement à la nouvelle</p>

			<p>réglementation pour éviter toute contestation</p> <p><b>R : Le PLU propose déjà des rapports différents en zone UC</b>  <b>Le plan altimétrique n'est pas une pièce constitutive de la demande de PC. Le plan masse coté en 3 dimensions devrait éviter les contestations.</b></p>
38	M. DEGNIROL		<p>M. Denirol avec beaucoup d'humour commente le PLU, les vignes comme pare feu?.. les terrains non constructibles qui deviennent des lieux de promenade pour les chiens... les garages transformés en appartement, l'ER près de la cigale qui va nulle part mais borde la propriété d'un élu...</p> <p><b>R : je souhaite rapprocher ce courrier de ceux de Mme CH. Degnirol qui reprennent les demandes</b></p> <p>M. Degnirol propose également des sites pour la réalisation de parkings. <b>Les élus peuvent les étudier.</b></p>
39	Mme VALCHER née BRETAGNE		<p>Le PLU classe les parcelles situées entre la rue du 8 mai et la Rue des Cigales en UAa limitant ainsi la hauteur des constructions futures; Demande d'un classement en UA</p> <p>L'ER 35 risque de pénalisé l'accès à la propriété</p> <p><b>R : la limitation des hauteurs a pour objectif le maintien des perspectives. la zone UAa limite la hauteur des constructions pour tenir compte de l'épanelage de l'îlot urbain dont les caractéristiques sont à préserver ; elle est à maintenir</b></p> <p>Cf synthèse des observations 5</p> <p><b>L'ER ne peut pas interdire l'accès à une propriété. Ce sera plus un marquage au sol qui ne pénalise pas les riverains en terme d'accès.</b></p>
40	Mme DEGNIROL CH	AZ 75 et 77	<p>En complément de la lettre 12, Mme Degnirol propose sur ses parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un R+1 et une partie en RDC sur les parcelles pour créer une continuité du bâti et amortir l'impact visuel des constructions</li> </ul> <p><b>R : la limitation des hauteurs a pour objectif le maintien des perspectives.. Il conviendrait peut être que ces limitations soient argumentées avec des photos de ces perspectives et qu'à la parcelle, une étude de l'insertion soit réalisée.</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ER 53 demande de suppression</li> </ul> <p><b>R: Avis favorable à cette suppression</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ER 44 demande de suppression</li> </ul> <p><b>R . cet ER ne me semble pas pénalisant. La situation du terrain en bordure de voie justifie le projet de parking</b></p>

			<p>– Plantations à réaliser : suppression de cette contrainte</p> <p><b>R: cette contrainte me semble non justifiée et je demande également sa suppression</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 4</b></p>
41	M. et Mme VERDOJA	AZ 63	<p>La parcelle est classée en UC dans le POS (COS 0,20) . Le projet de PLU la classe en UCb avec un COS de 0,10. L'excroissance du zonage UCb a été mise en place sur 7 parcelles.</p> <p><b>R: compte tenu de la configuration du site, la structure foncière, la présence du bâti et l'environnement urbain immédiat avis favorable au COS de 0,20 qui ne modifiera pas l'économie du PLU....</b></p> <p><b>R : cf synthèse point 6</b></p>
42	Mtre DUFFOUR Dossier FAIRBANKS		original du Fax Cf réponse Lettre 6
43	ESPACE JURIDIQUE		Affaire CHEVALIER COUSIN cf réponse
44	Sté d'ARCHITECTURE HEXARAM	BI 24	<p>Demande de classement en UCa de la parcelle classée UCc</p> <p>R: cette demande est à intégrer à la demande de classement en zone N du Vergeron</p> <p>Cf synthèse des observations</p>

## **C – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

Les observations sont regroupées selon les thèmes suivants avec pour rappel non limitatif du N° des dires (D) et lettres (L) correspondants :

### **1° LE VERGERON**

#### **L1- L7 – L14 – L44 - D12 -D20 -....**

De nombreuses demandes tant orales qu'écrites visent au maintien du classement UCc voire même à la réduction de la surface minimale pour les quelques parcelles non construites.

L'état dans ses observations demande le classement en coupure d'urbanisation N inconstructible, de ce secteur

Après m'être rendue à plusieurs reprises sur le site, je considère que cette demande de classement en zone naturelle N serait une erreur manifeste d'appréciation. La zone est largement construite, urbanisée et le SCOT ne précise pas ce secteur comme coupure d'urbanisation.

**Il convient de maintenir le classement UCc qui est en compatibilité avec le SCOT. La demande de diminution de surface minimale entraînerait très peu de constructibilité supplémentaire. Elle peut être envisagée.**

### **2° PARDIGON**

#### **L44 – D14**

Certaines demandes visent au classement en zone naturelle N «sans précision» de la zone de Pardigon voire même l'achat des terrains par le conservatoire du littoral pour préserver cet «espace remarquable»

Les pièces écrites du PLU (rapport de présentation 1 et orientations particulières 1.1) sont une réponse à cette demande. Elles précisent la volonté de la commune de requalifier ce site en l'organisant, en le valorisant, en structurant des parkings pour interdire le stationnement sauvage....

**Il convient de maintenir le classement retenu par la commune Na ainsi que les ER. Une procédure de modification du PLU (ou de révision si atteinte à l'économie du PLU) pourra être envisagée au terme des réflexions engagées par la commune sur ce site sensible.**

### **3° OUVERTURE A L'URBANISATION**

#### **D4 – D5 - D6**

#### ***Zone IIAU du Brost et zone UBc du hameau du Brost***

Ces demandes confortent le classement en IIAU du Brost en continuité d'un secteur urbanisé sur la Commune de Gassin.

**Le PLU justifie dans les pièces écrites ce classement à maintenir qui résulte de la politique d'aménagement de la commune et des besoins d'habitations et équipements publics.**

**Pour les mêmes raisons, il convient de maintenir la zone UBc du Hameau du Brost**

**Une attention particulière devra être apportée lors de la mise en œuvre de ces zones de sorte que l'urbanisation nouvelle se développe en la forme de hameaux intégrés à l'environnement .**

### **3° ESPACES BOISES CLASSES**

#### **→ A SUPPRIMER**

**→ POUR LA CULTURE DES VIGNES demande de l'INAO – D36 – L20 – L23 – L35 ... ET COMME ZONE COUPE FEU**

Ces demandes correspondent à une réalité économique. Il convient qu'elles soient prises en compte et qu'une révision simplifiée soit actée dans la délibération approuvant le PLU. De plus, ce déclassement, suscitant ainsi la création de culture de vigne ou de vergers, permettrait à la commune de mener une politique active de lutte contre l'incendie comme le demande l'Etat dans son avis...

**Avis favorable au déclassement des EBC. Je propose donc que les déclassements d'EBC soient replacés dans le cadre d'une procédure de révision (simplifiée) soumise à l'avis de la commission des sites, conformément à l'article L146-6 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Je suggère en outre que le principe d'une telle révision ultérieure soit acté dans la délibération approuvant la révision du POS valant PLU.**

**→ EN ZONE UC L6 .11.42 – L9 – L16 – D21 – L9**

Des EBC recouvrent des lots de lotissements ayant conservés leurs règles. Il conviendrait de créer des fenêtres de constructibilité en les purgeant de la servitude EBC.

**Avis favorable au déclassement de ces EBC qui devront être repérés avec attention sur tout le territoire communal. Je propose que ces déclassements soient réalisés dans le cadre d'une révision (simplifiée) soumise à l'avis de la commission des sites, conformément à l'article L146-6 dernier alinéa du code de l'urbanisme**

#### **→ A MODIFIER : L31 L33....**

il est demandé une modification de l'emprise des EBC sans réduction pour permettre la constructibilité des terrains soit en les désenclavant, soit en délimitant plus judicieusement les zones d'implantation

**Avis favorable à la création d'un d'accès à la parcelle concernée soit dans le cadre de cette révision soit dans le cadre d'une révision simplifiée**

→ **A MAINTENIR**

**Pour rappel, les demandes de suppression d'EBC en zone naturelle N ne peuvent être satisfaites . Avis défavorable**

#### **4° LES EMPLACEMENTS RESERVES**

- **A SUPPRIMER D14 – L12 - L40....**

Ces demandes justifiées visent la suppression des

- ER 39 –41 pour des motifs de protection du site de Gigaro et du Vallon Valmer qu'il convient de prendre en compte
- 53 pour une non justification : il ne relie pas deux voies mais ne dessert que 2 terrains déjà désenclavés...

**Avis favorable à la suppression des ER 39, 41, 53.**

**A supprimer également la zone « plantation à réaliser » sur la parcelle n° AE 28 (L40)**

- **A MODIFIER**

- ER 37 L 32

Il me paraît logique que cet ER soit ramené à 5,5m.

**Avis favorable dans le cadre de cette révision à la modification de l'ER 37**

- ER 22- 30 –

**Ces demandes sont plus des interrogations. Elles seront à prendre en compte lors de la procédure de réalisation de ces ER**

- **A REDUIRE**

#### **ER 63**

**Cette demande est à prendre en compte lors de la procédure de réalisation de l'ER**

- **A MAINTENIR :**

- 61 :LE GOURBENET
- 22 : voie de desserte

- 44 Parking

Ces ER correspondent à la politique communale en matière de logements pour actifs et de maillage du territoire communal

**Avis favorable à leur maintien**

**5° HAUTEURS EN ZONE UAa (CÔNE DE VISIBILITE) D33 - L12 – L 40 - L39**  
**Règlement : article 10 en zone UA**

Ces demandes ont pour objet la suppression des limitations de hauteurs en zone UAa. Cette restriction permet de préserver les perspectives et cône de visibilité vers la mer.

**Avis favorable au maintien** de la zone UAa ou à son adaptation.

Cependant ces demandes sont à rapprocher de ma remarque sur le règlement :

**Il convient de simplifier le mode de calcul des hauteurs pour éviter toute contestation. Un travail sur les perspectives pourrait être intégré au rapport de présentation avec « photo montage » pour une parfaite justification de cette restriction.**

**6° MODIFICATION DE LIMITES DE ZONES : L 21 – L22 L24**

Certaines limites de zones manquent de logique :

- la délimitation de la zone N, quartier de la Galiasse ne tient pas compte du bâti existant.

**Il convient de classer en UCc tous les terrains avec construction ou de les maintenir tous en N**

- limite de la zone Nc près de Pardigon manque également de cohérence

**Avis favorable à sa légère modification**

- limite de la zone UCb au « village »

Compte tenu de la configuration du site, le maintien du classement UC sur la partie que le PLU classe UCb serait sans grande conséquence.

**Avis favorable à la modification du classement contenu dans le projet de PLU et au maintien de celui du POS.**

**7° CLASSEMENT DES BATIMENTS « IDENTIFICATION DU PATRIMOINE »**

- 48 Château de MEI LESE

**Le rapport de présentation devrait être complété pour éviter toute limitation excessive de l'extension du bâti existant et éviter toute interprétation préjudiciable à l'exercice de l'activité pour ce cas particulier mais également pour toutes les constructions identifiées au patrimoine**

- B1064

Le bâti est classé « bâtiment à caractère remarquable ». Ce classement me semble excessif d'autant que le secteur est déjà très protégé au titre de la législation applicable au site classé des « trois Caps »

### **Avis Favorable au déclassement**

### **8°REMARQUES GENERALES**

Quelques personnes ont fait remarquer, à juste titre, **les difficultés de lisibilité de certaines informations graphiques des plans 1,2 et 3, ainsi que quelques coquilles...**

Je partage cet avis et propose que :

- **des améliorations soient apportées aux documents pour une meilleure lisibilité des plans (N° des ER, N° des bâtiments identifiés au patrimoine...) et des pièces écrites (compléter le rapport de présentation, le règlement pour éviter toute interprétation, précision sur toiture terrasse, rapport SHOB/SHON....)**
- **de supprimer quelques coquilles (D9) tant sur les plans que dans les pièces écrites**
- **de prendre en compte les remarques du Conseil Général et intégrer les mesures visant la sécurité aux abords des voies**
- **de prendre en compte les remarques de Maître Lopasso (L18) qui suggère que le règlement tienne compte de la nouvelle réglementation**
- **de prendre en compte pour partie les observations pertinentes de l'Etat**

Fait à Bormes les Mimosas le 20 Novembre 2007

Gisèle FERNANDEZ

Commissaire Enquêteur