

## UN PLAN LOCAL D'URBANISME A L'HISTORIQUE COMPLEXE

La ville de Cavalaire sur Mer a approuvé le 16/12/2005 son premier Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce dernier a été modifié le 01/03/2007, révisé le 30/01/2008, et modifié à nouveau les 17/12/2009 et 09/07/2010. Ce PLU avait été invalidé par jugement du Tribunal Administratif de Nice le 06/12/2010 pour un vice de procédure entourant l'enquête publique.

La Commune a donc été contrainte de relancer une procédure d'élaboration de PLU dans des délais relativement restreints. Ce dernier, dont les objectifs diffèrent notablement du premier, a été **approuvé** par délibération du Conseil Municipal du **10/07/2013**.

En mars 2014, la loi Alur a entraîné *de facto* la **disparition** de deux outils qui bloquaient efficacement la densification du territoire : les **Coefficients d'Occupation des Sols** et les **tailles minimales de parcelles** pour la qualification de terrains constructibles.

Entre temps, la Commune ayant fait appel, le PLU du 16/12/2005 est de nouveau entré en vigueur le 25/07/2014.

Puis, par jugements du **16/06/2016**, le Tribunal Administratif de Toulon **a annulé partiellement le PLU** du 10/07/2013. Ainsi, la zone AUP de Pardigon, la zone AUEa sur le site des Rigauds, les secteurs UZCb et UZCc, et les secteurs AUIa et AUIb sur le site de Malatra sont dorénavant régis par le PLU du 16/12/2005 dont la dernière évolution date de 2010.

Il est précisé que la Commune a interjeté appel en ce qui concerne le secteur AUEa des Rigauds mais l'annulation de la zone a été confirmée par jugements du 07/06/2018 de la Cours Administrative d'Appel de Marseille et 06/02/2019 du Conseil d'Etat.



Vue sur Cavalaire sur Mer

## UNE REVISION DE PLU DEVENUE NECESSAIRE

Une première modification du PLU a été approuvée le 14/12/2016 et a permis de prendre partiellement en compte les considérants des jugements, d'une part, et les conséquences de la loi Alur, d'autre part. Une seconde modification a été approuvée le 19/12/2018. Enfin, une troisième modification a été approuvée le 11/02/2020.

Cependant, si la Commune souhaite disposer d'**un seul et même document d'urbanisme, encadrer au mieux le développement communal** (au regard des attentes des lois Alur et Elan notamment) ou encore **prendre en compte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez**, la révision des PLU apparaît indispensable.

La révision des PLU a donc été **prescrite** par délibération du Conseil Municipal du **21/09/2017**.

Pour une meilleure cohérence en terme de planification, la Commune a attendu que le SCoT de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez soit approuvé. Les études ont été un peu plus longues que prévues mais le SCoT a finalement été approuvé le 2 octobre 2019 (avant d'être contesté par M le Préfet). La procédure de révision des PLU est alors entrée dans sa phase active avec le lancement concret des études.



## UNE PROCEDURE LONGUE ET COMPLEXE

La procédure de révision d'un PLU doit respecter un **formalisme important** (sur les étapes, la justification des décisions, les différentes pièces du dossier, etc.) tout en tenant compte des **spécificités locales**.

### 1. ANALYSE DU TERRITOIRE

Cette première phase concerne l'analyse du territoire et ses nombreux aspects : évolution démographique, structure urbaine, ambiances paysagères, écologie, recensement du patrimoine, risques, etc.

Une rencontre aura lieu avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture, Communauté de Communes, etc.) pour leur présenter cette analyse et les enjeux qui se dégagent sur le territoire. Le document sera ensuite partagé avec la population

**Cette analyse n'est pas figée.** Bien au contraire, elle s'enrichit au fur et à mesure de la procédure. Le retour des habitants est donc important : prise en compte d'un élément patrimonial oublié, rappel d'une difficulté pas assez mise en avant dans le rapport, etc.

Cette phase **justifie les objectifs et actions déclinés dans le projet communal** (taux de croissance, sauvegarde du patrimoine, etc.)

### 2. LE PROJET COMMUNAL

Le PLU doit préciser le projet communal au moyen d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, véritable pierre angulaire du PLU.

Ce PADD présente les orientations du PLU (objectifs démographiques et bâtis sur les 10/12 ans à venir, espaces paysagers à préserver, actions à mener pour limiter la consommation foncière, etc.).

Il devra être présenté aux personnes publiques associées et à la population avant que **ses orientations ne soient débattues** par le Conseil Municipal.



### 3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET ARRET DU PLU

Les actions du PADD devront se concrétiser dans les pièces prescriptives que sont le **règlement écrit et graphique** et **les orientations d'aménagement et de programmation**.

D'importants échanges auront lieu avec les personnes publiques associées et consultées (sur les limites de l'enveloppe urbaine, sur les possibilités d'aménagement possibles dans les zones naturelles et agricoles, etc.).

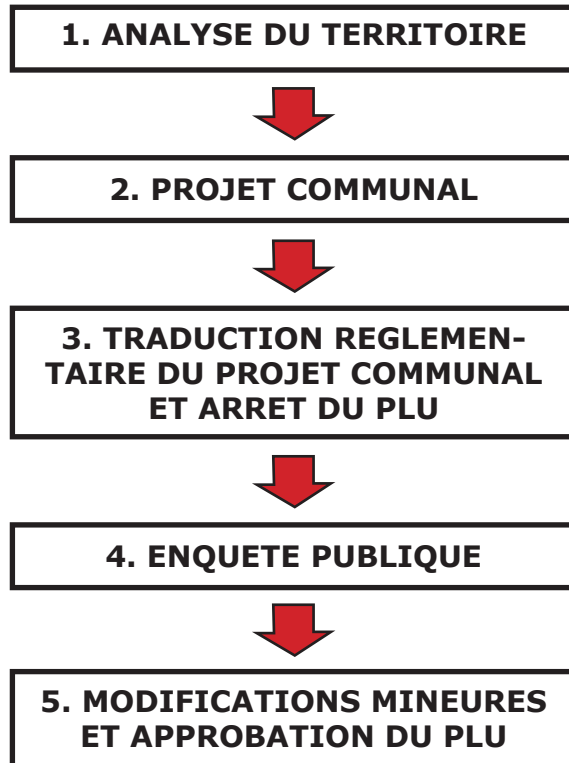
Le projet sera présenté à la population au fur et à mesure de la procédure puis **arrêté** par le Conseil Municipal.

### 4. ENQUETE PUBLIQUE

Après Arrêt du PLU, le projet sera envoyé aux personnes publiques associées et consultées qui auront alors 3 mois pour **émettre leur avis**. Le projet sera ensuite soumis à **enquête publique**.

### 5. APPROBATION

Après modifications mineures éventuelles suite aux remarques et avis du commissaire enquêteur et des personnes publiques, le dossier sera **approuvé** par délibération du Conseil Municipal.



## LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE

Les objectifs de la procédure sont définis dans la délibération du 21/09/2017. Il s'agit de :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le nouveau contexte précédemment présenté et tenant compte notamment de la nouvelle codification du code de l'urbanisme et des documents supra-communaux, en particulier le SCoT du Golfe de Saint-Tropez ;
- Mettre en place les conditions du développement des secteurs pouvant être aménagés, notamment par l'étude et la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant les conditions d'aménagement et les besoins sur les sites du parking du Stade et du Camping de la Baie ;
- Tenir compte du jugement du 16/06/2016 du Tribunal Administratif de Toulon (confirmé par les jugements du 07/06/2018 de la Cours Administrative d'Appel de Marseille et 06/02/2019 du Conseil d'Etat) dans la conception des futurs zonages relatifs aux secteurs ayant fait l'objet des annulations partielles ;
- Continuer à favoriser la mixité urbaine et sociale en proposant une offre diversifiée en logement adaptée à la composition et aux ressources des ménages ;
- Améliorer la prise en compte des thématiques architecturales et paysagères dans la formalisation des dispositions règlementaires du document d'urbanisme ;
- Préserver et développer les activités hôtelières existantes et permettre le développement d'établissements nouveaux ;
- Repenser les dispositions entourant les quartiers de la ZAC de Frais Vallon et de la ZAC des Collières, afin de préserver les secteurs restés non bâtis et moderniser les règles de construction afin de les rendre adaptées aux contraintes d'urbanisme actuelles et aisément applicables aux procédures d'application du droit des sols ;
- Améliorer les dispositions relatives au centre équestre, actuellement classé en zone Nq, afin de mieux préserver le cadre naturel du site tout en permettant le développement de cette activité ;
- Améliorer la vigilance du document d'urbanisme sur le patrimoine paysager de la commune en procédant à un nouveau travail de repérage des arbres remarquables selon le cadre défini par l'article R 151-41 du code de l'urbanisme ;
- Permettre la mise en œuvre du plan de gestion porté par le Conservatoire du Littoral sur le site de Pardigon, ayant pour objet de retrouver un équilibre écologique favorable à l'expression de la biodiversité, d'offrir au public un espace naturel accessible toute l'année et de valoriser le patrimoine culturel.



## LA PHASE DE CONCERTATION

Par délibération du 05/12/2016, le Conseil Municipal a défini les **modalités de la concertation** :

- Une campagne d'affichage ;
- Des insertions dans la presse, dans le bulletin municipal, sur le site internet et les réseaux sociaux de la Ville ;
- Des réunions publiques avec la population ;
- Des expositions évolutives à l'hôtel de Ville, dont les dates seront communiquées via le site internet de la Ville, ses réseaux sociaux et les supports d'affichage public ;
- La mise à disposition au public d'un dossier présentant le projet d'un registre permettant à celui-ci de noter ses observations : Celle-ci se fera au jour urbanisme aux jours et horaires d'ouverture de celui-ci.

**UNE REUNION  
PUBLIQUE  
D'ECHANGES AVEC  
LA POPULATION  
SE TIENDRA LE  
MERCREDI  
30/09/2020 A  
19H00 POUR  
EVOQUER LA  
PROCEDURE, LE  
DIAGNOSTIC ET LE  
PADD**