

Ville de CAVALAIRE SUR MER (83)

109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150,
83240 CAVALAIRE SUR MER
Tel : 04 94 00 48 00 – Email : courrier@cavalaire.fr



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



0. PIÈCES DE PROCÉDURE

Dates :

PLU approuvé par DCM du 10/07/2013 et annulé partiellement (3 zones) le 16/06/2016
PLU approuvé le 16/12/2005 (dernière modification le 09/07/2010) en vigueur sur 3 zones
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 21/09/2017
Débat sur les orientations générales du PADD le 16/12/2020
PLU arrêté une première fois par DCM du 20/10/2022
PLU arrêté une seconde fois par DCM du 28/03/2024
PLU approuvé par DCM du ...

*DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme*

DOSSIER ARRETE - 28/03/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

N ° 93/2017

MAIRIE DE CAVALAIRE-SUR-MER**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	27

L'an deux mille **DIX-SEPT** et le **VINGT ET UN** du mois de **SEPTEMBRE** à **dix-neuf** heures
 le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances.
 en session ordinaire du mois de **SEPTEMBRE**
 sous la présidence de Monsieur Philippe LEONELLI, MAIRE

PRESENTS :

Philippe LEONELLI, Olivier CORNA, Christelle ODE-ROUX, Michel LINDEBOOM, Anne PODEVIN, Céline GARNIER, Sylvie GAUTHIER, Jean-Pascal DEBIARD, Pascale BAGNAUD, Bernard SALINI, Marie-Blanche BUFFET, Jean-Paul DUBOIS, Farid BENALIKHOUDJA, Patrick GUIMELLI, Véronique DELHOUME, Sylvie CARATTI, Sakina JELLALI, Carole PARRADO, Christophe ROBIN, David MARTINS DO CARMO, Annick NAPOLEON, Stéphanie VIGUIER, Ariane CHODKIEWIEZ, Christine DOMINGUEZ

PROCURATIONS

Jean-Luc LAURENT à Céline GARNIER, Emmanuel PRINCE à Christophe ROBIN, Olivia MONEL à Sylvie GAUTHIER

ABSENTS : Virginie BRUNIER, Sébastien VILAIN

Exécutoire
 A.R.S / Pref du **27 SEP. 2017**
 Publication du **26 SEP. 2017**

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Pascal DEBIARD

VOTE :

23 Voix POUR : *Philippe LEONELLI, Olivier CORNA, Christelle ODE-ROUX, Michel LINDEBOOM, Anne PODEVIN, Céline GARNIER, Jean-Luc LAURENT, Sylvie GAUTHIER, Jean-Pascal DEBIARD, Pascale BAGNAUD, Bernard SALINI, Marie-Blanche BUFFET, Jean-Paul DUBOIS, Farid BENALIKHOUDJA, Patrick GUIMELLI, Véronique DELHOUME, Sylvie CARATTI, Emmanuel PRINCE, Sakina JELLALI, Carole PARRADO, Christophe ROBIN, Olivia MONEL, David MARTINS DO CARMO ,*

3 Voix CONTRE : *Annick NAPOLEON, Stéphanie VIGUIER, Christine DOMINGUEZ*

1 abstention : *Ariane CHODKIEWIEZ*

REVISION GENERALE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME
ACTUELLEMENT EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT SUIVANT :

La ville de Cavalaire-sur-Mer a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2013, puis modifié par délibération du 14 décembre 2016.

Cependant le PLU a fait l'objet d'annulations partielles par jugements du 16 juin 2016 du Tribunal Administratif de Toulon.

Si la modification, approuvée le 14 décembre 2016, a pu corriger le document en considération de ces jugements, certains sujets ne pouvaient juridiquement être traités par le biais de la procédure de modification. Il s'agit notamment des annulations affectant le zonage (la zone AU_p de Pardigon, la zone AUE_a sur le site des Rigauds, les secteurs UZC_b et UZC_c, et les secteurs AUI_a et AUI_b sur le site de Malatra), secteurs pour lesquels il convient d'élaborer un nouveau zonage avec de nouvelles dispositions applicables.

Dans l'attente, et conformément à l'article L 600-12 du code de l'urbanisme, ces annulations partielles ont eu pour effet de remettre en vigueur, sur les parties du territoire concerné, le PLU immédiatement antérieur, en l'occurrence le PLU approuvé le 16 décembre 2005, modifié le 1^{er} mars 2007, révisé le 30 janvier 2008, modifié à nouveau le 17 décembre 2009 et le 9 juillet 2010.

Dès lors, il découle de cet état de fait que le territoire communal est couvert par les deux PLU précités.

Pour autant, le contexte législatif, réglementaire et territorial de la commune a fortement évolué depuis 2013. Ce nouveau contexte est marqué notamment par des évolutions significatives du code de l'urbanisme au regard :

- de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;
- de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite loi AAAF ;
- de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;
- de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
- de la loi n° 2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dite loi CAP.

De plus, le contexte propre au territoire a lui-même évolué, avec la prise en compte des documents supra-communaux, notamment :

- la mise en révision, le 10 décembre 2014, du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 ;
- le lancement, le 12 décembre 2013, de la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat (PLH) ;
- l'entrée en vigueur, le 21 décembre 2015 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021, du bassin Rhône – Méditerranée ;
- le règlement départemental de défense extérieure de lutte contre l'incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017.

En conséquence, il convient donc également de refondre notre document d'urbanisme afin de prendre en considération les différentes normes supra-communales.

Conformément à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, cette révision des PLU respectera les objectifs du développement durable. A cet effet, l'action de la collectivité en matière d'urbanisme s'inscrira selon la poursuite des objectifs suivants:

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les objectifs poursuivis par la révision générale des PLU sont précisés comme suit :

- mettre en compatibilité le PLU avec le nouveau contexte précédemment présenté et tenant compte notamment :
 - o de la nouvelle codification du code de l'urbanisme,
 - o 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 (OAP) définissant les conditions d'aménagement et les besoins sur les sites du parking du Centre et du Camping de la Baie ;

- tenir compte des jugements du 16 juin 2016 du Tribunal Administratif de Toulon 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 réglementaires 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.

L'élaboration du projet de PLU doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de celle-ci, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

Cette concertation consistera en l'espèce en :

- 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 et d'un registre permettant à celui-ci de noter ses observations : celle-ci se fera au service urbanisme aux jours et horaires d'ouverture de celui-ci.

La délibération arrêtant le projet de PLU tirera le bilan de celle-ci.

Enfin et en dernier lieu, il est à préciser que la révision des PLU sera confiée à un bureau d'études privé suite à la mise en œuvre par marché d'une procédure de consultation.

A cet égard, notons que la Ville va solliciter le bénéfice du concours particulier pour la dotation générale de décentralisation en matière d'urbanisme, destinée à aider les communes à financer les frais engendrés par la procédure de révision des PLU.

OUI le rapport ci-dessus,
VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 101-2, L 103-2 et suivants, L 151-1 et suivants, et R 151-1 et suivants,
VU le Code général des collectivités territoriales,
CONSIDERANT l'importance de pouvoir doter la Ville d'un instrument permettant la mise en cohérence des politiques sectorielles en matière d'aménagement dans la perspective d'un renouveau urbain qualitatif,
LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE

ARTICLE 1

Est décidé de prescrire la révision des plans locaux d'urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer qui sera conduite par Monsieur le Maire.

ARTICLE 2

Est décidé de notifier la présente délibération du Conseil Municipal à :

- Monsieur le Préfet du Var ;
- Monsieur le sous-Préfet de Draguignan ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var ;
- Messieurs les Présidents de la Chambre des Métiers de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Var ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var ;
- Monsieur Directeur de la Section Régionale de Conchyliculture ;
- Monsieur le Maire du RAYOL CANADEL ;
- Monsieur le Maire de LA CROIX VALMER ;
- Monsieur le Maire de LA MOLE ;
- Monsieur le Maire de COGOLIN ;
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez ;
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ;
- Monsieur le Directeur du Service Territorial Est Var de la DDTM ;
- Madame la Directrice de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (DREAL PACA) ;
- Monsieur le Directeur de l'Institut National des Appellations d'Origine ;
- Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures ;
- Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples du Littoral des Maures ;
- Monsieur le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- Monsieur le Directeur du Parc National de Port Cros ;
- Monsieur le Président du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire

ARTICLE 3

Est décidé de procéder aux formalités d'affichage et d'insertion suivantes :

- Affichage de la délibération pendant la durée d'un mois en Mairie ;
- Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- La délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

ARTICLE 4

Est décidé d'ouvrir à la concertation publique la révision des plans locaux d'urbanisme de Cavalaire-sur-Mer en prévoyant les modalités suivantes :

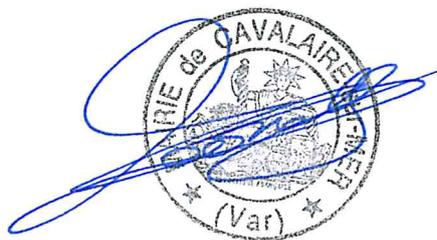
- une campagne d'affichage ;
- des insertions dans la presse, dans le bulletin municipal, sur le site internet et les réseaux sociaux de la Ville ;
- des réunions publiques avec la population ;
- des expositions évolutives à l'hôtel de ville, dont les dates seront communiquées via le site internet de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

ARTICLE 5

Afin d'aider la Commune à financer les dépenses engendrées par cette révision, est décidé de solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Var le bénéfice du concours particulier créé au sein de la dotation générale de décentralisation en application des articles L 1614-9 et R 1614-41 et suivants du Code Général des collectivités territoriales.

**POUR EXTRAIT CONFORME
CAVALAIRE SUR MER
Les jour, mois et an ci-dessus**

**LE MAIRE,
Philippe LEONELLI**



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification).

N ° 124/2020

MAIRIE DE CAVALAIRE-SUR-MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	0

L'an deux mille **VINGT** et le **SEIZE** du mois de **DECEMBRE** à **dix-neuf** heures

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances.

en session ordinaire du mois de **DECEMBRE**

sous la présidence de Monsieur Philippe LEONELLI, MAIRE

PRESENTS :

Philippe LEONELLI, Olivier CORNA, Céline GARNIER, Jean-Pascal DEBIARD, Sylvie GAUTHIER, Christophe ROBIN, Ghislaine NAVARRO, Philippe VANDEVELDE, Anne PODEVIN, Michel DELATTRE, Bernard SALINI, Jean-Paul DUBOIS, Brigitte DEFOND, Alain MATYBA, Carole MORTIER, Philippe MARCOTTE, Stéphane ELUERE, Sylvie CARATTI, Carole PARRADO, Marie-Céline HUCK, David MARTINS DO CARMO, Esther ELUERE, Louis DEMURGER, Luis ROQUE

PROCURATIONS

Catherine WYDOOGHE à Olivier CORNA, Philippe BURNER à Philippe LEONELLI, Claire GIOVANNONI à Carole MORTIER

ABSENT : Virginie LENOIR

Secrétaire de séance : Madame Brigitte DEFOND

Exécutoire
A.R.S / Pref du 18 DEC. 2020
Publication du 18 DEC. 2020

**DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE
LA REVISION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME COMME PREVU A
L'ARTICLE L.153-12 DU CODE DE L'URBANISME**

MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT SUIVANT :

La Commune de Cavalaire-sur-Mer est dotée d'un PLU approuvé le 10/07/2013, partiellement annulé par jugements du Tribunal Administratif de Toulon du 16/06/2016 ; sur les secteurs ainsi annulés, c'est le PLU approuvé le 16/12/2005 qui s'applique donc.

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

Les études ont débuté en octobre 2019. Une première réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le 11/09/2020 pour échanger sur le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD est une composante du PLU prévue par le 2° de l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Son contenu est précisé par l'article L151-5, qui dispose notamment que le PADD « définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Le PADD a été élaboré en tenant compte de ces éléments et en s'enrichissant d'une concertation effectuée au travers de plusieurs vecteurs et supports.

Ainsi, le 30/09/2020, une réunion publique a été organisée afin de présenter ces éléments à la population. En complément, des panneaux d'information sur la procédure de révision générale ont été affichés sur le mobilier urbain dédié, et diffusés sur le site internet et le réseau social communaux. De même, un dossier relatif au PLU et aux orientations et objectifs du PADD a été publié dans le magazine municipal du dernier trimestre 2020.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, il convient à présent qu'un débat soit organisé au sein de notre assemblée sur les orientations générales suivantes du PADD :

Orientation 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et urbain

Orientation 2 : Conforter une économie locale respectueuse de l'environnement

Orientation 3 : Valoriser le cadre de vie local et répondre aux besoins urbains des habitants

Ce débat aura pour support le document ci-annexé, déclinant ces orientations générales en neuf objectifs.

Il vous sera proposé de prendre acte de ce débat ainsi que d'autoriser Monsieur le Maire à l'issue de ce débat à surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

OUI le rapport ci-dessus

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L103-2, L151-1 et suivants, L153-12, R123-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 21/09/2017 prescrivant la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ;

LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE

ARTICLE 1

Le PADD se structure de la manière suivante :

Orientation 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et urbain

- Objectif 1.1 : Protéger les collines boisées, le cadre naturel et paysager du territoire, ainsi que les coupures vertes principales

- Objectif 1.2 : Prendre en compte la trame bleue du territoire et les risques inhérents
- Objectif 1.3 : Préserver les atouts paysagers de l'agglomération

Orientation 2 : Conforter une économie locale respectueuse de l'environnement

- Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des commerçants et artisans locaux
- Objectif 2.2 : Accompagner le développement touristique au regard des nouvelles pratiques et des exigences environnementales nouvelles
- Objectif 2.3 : Développer autant que faire se peut une activité agricole et sylvicole

Orientation 3 : Valoriser le cadre de vie local et répondre aux besoins urbains des habitants

- Objectif 3.1 : Maîtriser les déplacements sur le territoire
- Objectif 3.2 : Poursuivre l'accueil de ménages à l'année au sein de l'enveloppe urbaine existante
- Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements

ARTICLE 2

Le conseil municipal prend acte de la tenue, ce jour, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L.153-12 du code de l'urbanisme. Ce débat porte notamment sur l'importance de donner de la cohérence urbaine au territoire (juste équilibre entre développement et prise en compte du cadre de vie), sur l'envie de renforcer le cœur de ville et les liaisons piétonnes y menant, sur les logements sociaux (notamment pour les actifs du territoire), sur la nature en ville, etc.

ARTICLE 3

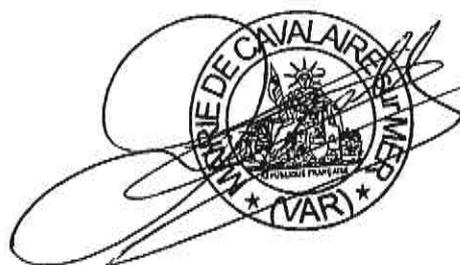
Monsieur le Maire est autorisé à surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 4

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Ampliation de la présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet.

**POUR EXTRAIT CONFORME
CAVALAIRE SUR MER
Les jour, mois et an ci-dessus**

**LE MAIRE,
Philippe LEONELLI**



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Bureau de l'environnement
et du développement durable
Affaire suivie par : Corinne CHARBONNIER
Tél : 04 94 18 85 38
corinne.charbonnier@var.gouv.fr



**Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial**

Toulon, le 5 juillet 2022

Le préfet du Var
à

Monsieur le maire
Hôtel de ville
service urbanisme
109, avenue Gabriel Péri
83240 CAVALAIRE-SUR-MER

DIFFUSION COURRIER ARRIVE	
ORIGINAL POUR REPONSE	
Copie pour éléments de réponse	
Copie pour information	
Observations	<input type="checkbox"/> Urgent

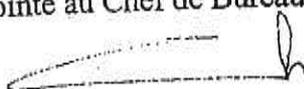
OBJET : Révision du PLU de Cavalaire-sur-Mer : classement et déclassement d'EBC significatifs

Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

P.L. : Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites
réunion du 16 juin 2022.

Je vous prie de trouver, ci-joint, une copie de l'avis de la CDNPS du 16 juin dernier émis sur votre demande de classement et déclassement d'espaces boisés classés significatifs dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme de votre commune.

Pour le Préfet
et par délégation,
L'Adjointe au Chef de Bureau


Corinne CHARBONNIER

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

FORMATION "SITES ET PAYSAGES"

Séance du 16 juin 2022

COMMUNE	CAVALAIRE
DOSSIER	Révision générale du plan local d'urbanisme Identification et évolution des espaces boisés classés significatifs
PÉTITIONNAIRE	Commune
RAPPORTEUR	DDTM
TEXTES	Code de l'urbanisme : articles L121-27 et L113-1

AVIS DE LA CDNPS

Les membres de la commission émettent, à l'unanimité, sur les propositions de classement et déclasséement des espaces boisés classés significatifs demandés par la commune de Cavalaire dans le cadre de la révision de son PLU :

- sur les propositions de classement : 2.3.9 (vallon du soleil) ; 3.1.1 (la collinette), 3.1.2 (les Collières), 3.1.3 (les Rigauds), 3.1.4 (le moulin), 3.1.5 (les Sauvagières)

→ avis favorable.

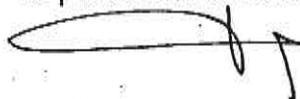
- sur les propositions de déclasséement : 2.1, 2.1a, 2.1.b, 2.1.c, 2.1.d (détourage limité à la stricte emprise de la voirie), 2.3.1 (château d'eau), 2.3.1 (poste de relevage), 2.3.3 (entrée de ville), 2.3.4 (réservoir d'eau potable), 2.3.6 (Cros mouton : ajustement au cours d'eau), 2.3.8 (le vallon du soleil : ajustement au lotissement), 2.3.9 (les dattiers : sur la stricte emprise des constructions), 2.3.10 (chemin des Collières : espace sans végétation et en bordure de zone urbanisée), 2.3.12 (Pardigon : boisement d'espèces envahissantes pour un projet agricole)

→ avis favorable.

- sur les propositions de déclasséement : 2.1d (Les dattiers : hors emprise des voiries de desserte), 2.3.5 (EBC en espace remarquable, à 100 m du rivage et visible depuis la mer), 2.3.7 (Darius Milhaud : les constructions nécessiteraient d'importants terrassements), 2.3.9 (Les dattiers : pas de déclasséement sur l'aire de stationnement), 2.3.11 (camping Cros mouton : atteinte au paysage si extension du camping et des OLD associées)

→ avis défavorable.

Le président de séance,



Lucien GIUDICELLI

N ° 121/2022

MAIRE DE CAVALAIRE-SUR-MER**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	28	27

L'an deux mille vingt deux le **20 OCTOBRE À 19H00**
le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances.
en session ordinaire du mois de **OCTOBRE**
sous la présidence de Monsieur Philippe LEONELLI, LE MAIRE.

PRESENTS :

Philippe LEONELLI, Olivier CORNA, Céline GARNIER, Jean-Pascal DEBIARD, Sylvie GAUTHIER, Christophe ROBIN, Ghislaine NAVARRO, Philippe VANDEVELDE, Michel DELATTRE, Bernard SALINI, Alain MATYBA, Carole MORTIER, Patrick GUIMELLI, Catherine WYDOOGHE, Stéphane ELUERE, Philippe BURNER, Sylvie CARATTI, Martine REAU, David MARTINS DO CARMO, Esther ELUERE, Louis DEMURGER, Luis ROQUE

PROCURATIONS :

Anne PODEVIN à Michel DELATTRE, Jean-Paul DUBOIS à Stéphane ELUERE, Brigitte DEFOND à Sylvie GAUTHIER, Claire GIOVANNONI à Sylvie CARATTI, Marie-Céline HUCK à Philippe LEONELLI,

ABSENT :

Virginie LENOIR

Secrétaire de séance : Madame Céline GARNIER

VOTE : UNANIMITE

**ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE 2013**

MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT SUIVANT :

L'article L153-27 du Code de l'Urbanisme précisait jusqu'en août 2021 que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur, le conseil municipal devait procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats devait donner lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Le PLU de Cavalaire-sur-Mer ayant été approuvé le 10/07/2013, le bilan par le Conseil municipal devait avoir lieu au plus tard le 10/07/2022. Pour les raisons évoquées dans la délibération en date du 21/09/2017 (existence concomitante de deux

PLU, évolution du contexte supra-communal, objectifs propres aux enjeux locaux, etc.), le Conseil municipal a engagé la révision de son PLU.

Il convenait donc d'analyser les résultats de l'application du PLU en vigueur pour conforter ou non la décision d'engager la révision du PLU. Cette analyse a été réalisée au cours de la phase diagnostic du PLU, en 2020, et intégrée dans le volet 1 du rapport de présentation. Elle n'a cependant pas été présentée en Conseil municipal. L'objectif était donc d'échanger sur cette analyse au plus tard au moment de l'Arrêt du PLU.

A noter par ailleurs que la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 est venue modifier cet article L153-27 du Code de l'Urbanisme (en raccourcissant notamment les délais). Aussi, depuis le 25/08/2021, l'article L153-27 précise :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L.122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L.121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L.121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

L'analyse qui suit n'inclut pas de rapport relatif à l'artificialisation des sols ou encore la projection du recul du trait de côte. Il conviendra cependant d'en tenir compte après l'approbation du futur PLU lorsqu'il s'agira d'en tirer le bilan.

ANALYSE DES OBJECTIFS VISES A L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précisait jusqu'au 25/08/2021 que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs listés dans le tableau ci-après.

Objectifs visés à l'article L101-2 du CU

Objectifs	Analyse	Objectif atteint
<p>L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; e) Les besoins en matière de mobilité.</p>	<p>Le PLU a conforté l'urbanisation de l'agglomération (densification possible) tandis que les hameaux du Dattier et de Pardigon ont vu leur développement limité. L'équilibre entre zones urbaines et rurales a été maintenu.</p> <p>Le PLU a stoppé l'étalement urbain. Il permet pour partie le renouvellement urbain avec des opérations un peu plus denses en agglomération. La multiplication des zones et secteurs au PLU et le fait que les ZAC ne soient toujours pas clôturées restent des contraintes importantes pour une lecture aisée du document et pour comprendre le projet urbain.</p> <p>Concernant la protection des espaces naturels, elle est effective via le classement de zones naturelles doublées d'EBC. Commune littorale soumise à avis de la CDNPS, le recours quasi-systématique aux EBC a été encouragé mais cela ne répond pas forcément à la nature des sols (ni leur destination souhaitée). Il n'y a pas d'espaces agricoles définis au PLU.</p> <p>Le recensement d'éléments patrimoniaux bâtis n'a pour l'heure pas permis leur protection. Il n'y a pas de contraintes spécifiques dans le PLU. De plus, en l'absence de justifications dans le PLU, la protection de certains éléments ne se comprend pas et il n'est pas aisé de savoir quels éléments doivent ou non être préservés. Enfin, plusieurs propriétaires laissent le bâti continuer à se détériorer.</p> <p>Concernant le recensement des arbres, en l'absence de prescriptions claires, il ne permet pas une protection efficace (que faut-il faire sur tel ou tel élément ?). De plus, il ne cible que quelques éléments alors qu'une protection par quartier serait plus logique et efficace avec un règlement adapté. Outre la protection de l'arbre même, il s'agit de protéger la nature en ville.</p> <p>Les besoins en mobilité ont été pris en considération dans le PLU mais cette thématique échappe très largement au PLU. Cela revêt plus des actions intercommunales et régionales.</p>	<p align="center">Partiellement, actions à poursuivre ou revoir</p>
<p>2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.</p>	<p>La qualité urbaine, architecturale et paysagère a été prise en compte dans le règlement écrit et graphique du PLU mais un travail plus précis sur les espaces en jardin doit être entrepris. Les actions sur les entrées de ville portent peu à peu leurs fruits. L'entrée de ville Ouest (Bonporteau) doit encore s'améliorer pour homogénéiser une traversée de ville globalement de qualité.</p>	<p align="center">Partiellement, actions à poursuivre</p>

Objectifs visés à l'article L101-2 du CU

Objectifs	Analyse	Objectif atteint
<p>3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.</p>	<p>La diversité des fonctions urbaines est assurée sur la Commune : commerces, logements, équipements collectifs, hébergement hôtelier, etc. Cependant, l'absence d'une zone artisanale est une réelle contrainte. Les artisans locaux ne peuvent se développer et cela encourage les déplacements routiers plus éloignés.</p> <p>Concernant la diversité typologique, elle est réelle sur le territoire où 67,3% des résidences principales sont des appartements en 2016 (source : INSEE). La Commune est une véritable ville répondant aux besoins des habitants en matière de services, de commerces mais aussi de logements avec une réelle diversité.</p> <p>A noter cependant une forte proportion de résidences secondaires contre laquelle le PLU ne peut pas grand-chose, le caractère d'un logement n'étant pas contrôlable.</p> <p>Les transports en commun sont développés autant que faire se peut mais cela échappe en grande partie au PLU.</p>	<p align="center">Partiellement, actions à poursuivre</p>

<p>4° La sécurité et la salubrité publiques.</p>	<p>Une partie des emplacements réservés pour améliorer les carrefours ou les voiries a été acquise. Des travaux ont été réalisés. Une analyse des emplacements réservés demeurant au PLU a été menée le 09/03/2020. Une partie doit être modifiée, voire supprimée. Plusieurs seront conservés mais partiellement. Les études sur la station d'épuration sont en cours. Un emplacement réservé est peut-être à prévoir. Il n'y a pas de points noirs en matière de salubrité publique recensés sur le territoire.</p>	<p>Partiellement, actions à poursuivre</p>
<p>5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</p>	<p>Le PLU a pris en compte les risques connus à l'époque. Cependant, ces risques ont été actualisés / précisés (tel le risque de submersion) et doivent être de nouveau intégrés au PLU. La question des écoulements pluviaux demeure : Il convient de revoir la réglementation en agglomération pour ne pas bloquer des projets de rénovation / réhabilitation urbaine tout en améliorant la gestion des écoulements (murets, etc.). La prise en compte du risque feu de forêt doit être redébatue avec le SDIS sur d'éventuelles actions à mener ou non (et la disposition des interfaces, des EBC, etc.).</p>	<p>Objectif atteint mais actions à actualiser</p>
<p>Objectifs visés à l'article L101-2 du CU</p>		
Objectifs	Analyse	Objectif atteint
<p>6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.</p>	<p>Le PLU a permis la protection effective des collines et des ripisylves via des zones naturelles et des espaces boisés classés. Le maintien / remise en état des continuités écologiques est en cours. Cependant, l'analyse des vues aériennes ne met pas en évidence une progression particulière des ripisylves, espaces les plus sensibles en agglomération. Un plan intercommunal de pastoralisme est en cours d'exécution pour limiter le risque feu de forêt, maintenir des lieux ouverts (plus grande biodiversité) et relancer l'économie agricole. Cependant, le recours systématique aux EBC souligne le souhait de maintenir en toutes zones naturelles des espaces boisés ce qui n'est pas forcément le plus intéressant (au contraire, il pourrait y avoir des espaces en strates herbacées, en strates arbustives, etc.). Les zones humides ne sont pas prises en compte dans le règlement graphique du PLU et les EBC qui les recouvrent vont à l'encontre de leur nature. La coupure verte entre Cavalaire sur Mer et La Croix Valmer a été maintenue. De nouvelles zones urbaines ne doivent pas y être créées mais il s'agit cependant de prendre en compte le projet du Conservatoire du Littoral qui ne peut aboutir aujourd'hui (les zones et les EBC définis sur le site du Pardigon ne permettent pas de projet agricole)</p>	<p>Partiellement, actions à poursuivre ou revoir</p>
<p>7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.</p>	<p>Il n'y a pas de relevés d'émissions de gaz à effet de serre spécifiques à la Commune. La voiture et le logement restent la cause principale d'émissions de gaz à effet de serre et de pollutions. Une action Cœur de Ville est en cours pour réintégrer la nature en ville et améliorer les performances énergétiques des bâtiments publics en centre-ville. Plusieurs réhabilitations de logements ont été menées par des opérateurs privés ou publics. Les transports en communs se développent pour pallier l'impact de la voiture, notamment en été. Mais les efforts doivent se poursuivre (changement des comportements, possibilité de s'implanter sur la commune pour les artisans, etc.). L'utilisation des transports en commun à l'année reste difficile (peu de fréquences, de destinations, etc.) et l'idée de navettes maritimes a été abandonnée. Il est noté l'absence de projets de production énergétique à partir de sources renouvelables, la configuration du territoire ne permettant pas l'implantation de parcs éoliens ou photovoltaïques sans impact paysager et/ou écologique d'importance.</p>	<p>Partiellement, actions à poursuivre ou revoir</p>

Objectifs visés à l'article L101-2 du CU		
Objectifs	Analyse	Objectif atteint
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.	<p>La Commune, indépendamment du PLU et dans le cadre de son PAVE, poursuit le traitement de ses trottoirs (très développés) et espaces publics pour améliorer la mobilité piétonne de tous.</p> <p>Par ailleurs, la ville s'est engagée dans une politique d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite s'inspirant plus particulièrement de la Charte Ville-Handicap :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Aménagements intérieurs et extérieurs dans les locaux municipaux pour une meilleure accessibilité et un meilleur accueil des personnes handicapées : Médiathèque, Hôtel de Ville. □ Prise en compte et la facilitation des déplacements des personnes handicapées dans les nouveaux projets : plan de circulation, nouveau gymnase, structure multi-accueil. □ Augmentation du nombre de places de stationnement réservées à proximité des bâtiments et services publics (Mairie, Poste, Médiathèque, Salle des Fêtes.), des rues commerçantes (Avenues Lyautey et des Alliés), dans les parkings publics (Parking Frédéric Mistral) et à proximité des plages, □ Nouveaux services, tels que l'aide à domicile, le portage des repas, un système de téléalarme. □ Soutien financier aux associations locales oeuvrant pour l'intégration des personnes handicapées dans la vie professionnelle (ADAPEI) et pour l'intégration des enfants handicapés dans les structures d'accueil de la petite enfance (Association Sissi'Madis) □ Initiatives en matière de loisirs avec l'accompagnement à la baignade des personnes handicapées et la mise en place de couloirs d'accès à la mer par des tapis de sol spéciaux. 	Réalisé. Actions à maintenir

ANALYSE DES OBJECTIFS VISES DANS LE PADD

Dans le PADD en vigueur, les orientations affichées du PLU sont :

- I. Concevoir un développement économique équilibré et durable
 - I.I. Préserver et valoriser les vecteurs d'une économie touristique dynamique
 - I.II. Permettre une diversification de la sphère économique
- II. Maîtriser le développement de la ville
 - II.I. Maîtriser le développement urbain
 - II.II. Préserver le patrimoine bâti
 - II.III. Assurer une meilleure fonctionnalité urbaine
- III. Maîtriser les besoins en déplacements et de la circulation automobile
- IV. Restaurer et valoriser la nature en ville
- V. Conforter le patrimoine environnemental et gérer les risques
 - V.I. Favoriser la préservation du socle environnemental
 - V.II. Gérer les risques pesant sur le territoire
- VI. Satisfaire les besoins en équipements des habitants

I. Concevoir un développement économique équilibré et durable ; I.I. Préserver et valoriser les vecteurs d'une économie touristique dynamique		
Objectifs	Analyse	Objectif atteint
Maintenir la qualité de la frange littorale et des plages ainsi que leur contexte proche (arrière-plage, piste, promenade...)	<p>Aménagement de la plage de Pardigon</p> <p>Sentier aménagé le long de la mer entre le centre-ville et la plage des Dauphins</p> <p>Élaboration d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au cahier des charges de la concession de la plage naturelle</p>	Oui

Organiser l'accueil du public : Sur la plage de Pardigon (en lien avec le développement mais aussi la préservation de cet espace) et au Domaine Foncin	Aménagement en cours du site du Pardigon Domaine Foncin en cours de réflexion (projet à insérer au PLU)	Partielle-ment
Conforter les hôtels existants	Thématique qui échappe pour partie au PLU (conjoncture économique) Des outils (sous-destinations...) qui existent aujourd'hui mais qui ne pouvaient être pris en compte à l'époque du PLU approuvé en 2013	Partielle-ment
Permettre le développement d'une offre hôtelière diversifiée (Les Mannes)	Sur la cartographie du PADD, il semble s'agir d'un site situé au nord des Canissons. L'objectif est à revoir.	A améliorer
Assurer la pérennité des structures d'hébergements de plein air	Thématique qui échappe pour partie au PLU (conjoncture économique) malgré la mise en place de règlements adaptés Revoir la prise en compte des campings dans le PLU de façon homogène (ne pas distinguer tel ou tel camping par rapport à un autre)	A améliorer
Réfléchir aux conditions de mutabilité de certains espaces >> hôtellerie plus traditionnelle (avec une offre de service à l'année) et/ou logements et/ou équipements publics	Thématique qui échappe pour partie au PLU (conjoncture économique et ambitions financières des propriétaires) Resort hôtelier des Canissons réalisé en lien avec l'EPF PACA Projets sur le site de la Baie non réalisés	A améliorer
S'appuyer sur le patrimoine environnemental pour développer une autre forme de tourisme (nature-durable) : Valoriser la fréquentation des massifs (chemins pénétrants, maintenir et développer les sentiers de promenade, bornes d'orientation, sites d'observations, ...) et conforter le rôle de la mer (qualité des eaux de baignade, port propre et zone de mouillage organisé et plan de balisage)	Des actions sont en cours avec la Communauté de Communes pour mettre en œuvre des sentiers de randonnée notamment mais encore faut-il acquérir les parcelles ou obtenir les servitudes de passage. La qualité des eaux de baignade est bonne. Des actions spécifiques au port sont en cours, notamment sur la question des pollutions, de la refonte de l'accueil commercial et touristique, sur les événements, etc. Un projet de construction d'une maison de la nature été conçu afin de créer une offre de tourisme vert hors période estivale.	Partielle-ment
I. Concevoir un développement économique équilibré et durable ; I.II. Permettre une diversification de la sphère économique		
Conforter le seul véritable espace dédié à l'économie sur le territoire (signalétique, aménagements...) : Les Pierrugues	Bien que le PLU ait permis dans un premier temps de conforter cette zone, cette dernière a été annulée par jugement du tribunal administratif. Les constructions existent cependant et il convient d'adapter le PLU au regard de l'existant. De plus, l'extension de cette zone se pose au regard des besoins en matière d'activités artisanales.	A améliorer
Maintenir le noyau d'activités essentielles pour la commune, du site de Pardigon (services techniques, sta-	Le site de Pardigon a été pris en compte dans le PLU répondant aux besoins recensés.	Oui

tion d'épuration, cimetière, campings, habitats...) et réfléchir à son développement potentiel	Peut-être un emplacement réservé sera-t-il à prévoir pour la station d'épuration à l'avenir.	
Pôle commercial, de services et touristiques : Permettre l'implantation de structures présentant une activité annuelle (RD 559 et port) ; Faire du Port et du Cap (commerces, restaurants, casino...) un véritable centre de vie à l'année	Les actions sont en cours via l'opération Cœur de Ville et le projet Ecobleu notamment.	A poursuivre et à traduire concrètement
Pérenniser les pôles commerciaux secondaires (commerces de proximité) - mixité des fonctions des espaces habités	Cette action ne concerne que l'entrée de ville Est, au droit de la station services. Cette action a été prise en compte mais doit être étoffée (il y a bien d'autres sites à vocation économique sur le territoire).	A améliorer
Permettre l'implantation sur le territoire d'activités agricoles ou d'activités sylvopastorales....	Cette action n'a pas été traduite dans le PLU et la multiplication des EBC contraint toute action de remise en culture.	Non réalisé
II. Maîtriser le développement de la ville ; II.1. Maîtriser le développement urbain		
Poser une limite franche au développement de l'urbanisation, en prenant comme base les tracés du site classé de la Corniche des Maures et de l'Espace Naturel Sensible	Cette action a été concrétisée au PLU. Les jugements du TA sont venus affiner les limites urbaines. Les limites sont aujourd'hui posées et connues. Seule la limite Ouest, au droit de la ZA des Pierrugues est à finaliser pour répondre aux besoins économiques dans le respect des enjeux écologiques et paysagers.	Oui mais à parfaire au lieudit Les Pierrugues
Contenir le développement des secteurs urbains (les Vivards, le Cros de Mouton, Cap Cavalaire...) à enjeux : Respect de la trame paysagère ; Risques mouvements de terrain et/ou incendie...	Cet objectif a été remis en cause par l'application de la loi Alur en 2014 (fin des COS notamment). La modification n°1 du PLU a permis de rétablir pour partie l'équilibre urbain. Il importe cependant de renforcer cet objectif au cours d'une révision du PLU	Partiellement
Encadrer le rythme des constructions pour assurer un parc résidentiel complet aux Cavalairois, de sorte qu'une diversification des typologies de logements soit respectée : accession/location/social ; petit/moyen/grand logement	La loi Alur a entraîné une densification du tissu urbain sans que la Commune ait les moyens d'imposer une diversité en logements sociaux. La modification visant à limiter la multiplication des logements a été attaquée. Aujourd'hui, le parc de logements reste aux deux tiers occupé par des résidences secondaires. Il convient de maîtriser le développement urbain (maintenir une nature en ville, répondre aux besoins en stationnement, etc.) tout en répondant aux besoins en logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, logements pour saisonnier, autant d'outils aujourd'hui absent du PLU.	A améliorer
Engager un projet cœur de ville propre à favoriser son animation à l'année	Le projet a été lancé. Les études sont en cours.	A poursuivre et à traduire concrètement

		ment
Définir les conditions de mutation des secteurs de renouvellement urbain : Les Canissons, les Myrtes, le parking du stade, le quartier du Jas ; Agir sur le parti d'aménagement pour développer des éco-quartiers ; Agir sur la mixité (hôtellerie, logements sociaux, équipements publics...)	A l'exception des Canissons et du Jas, le PLU en vigueur n'a pas permis de voir aboutir d'éco-quartiers, d'agir pour la mixité fonctionnelle, de revoir le parking du stade, etc.	Non réalisé
II. Maîtriser le développement de la ville ; II.II. Préserver le patrimoine bâti		
Préserver les éléments bâtis déjà référencés dans le Plan d'Occupation des Sols	Cette action a été réalisée mais aucune justification initiale ne permet de comprendre l'intérêt de tel ou tel bâtiment. De fait, les propriétaires ne savent pas ce qui a de l'importance ou pas. Le classement a été maintenu mais il n'y a pas de recommandations ou prescriptions spécifiques aux éléments patrimoniaux.	A améliorer
Etendre la protection à d'autres constructions tout aussi emblématiques	Cette action a été menée mais sans justification (pourquoi tel ou tel classement ?). Surtout, il n'y a pas de recommandations ou prescriptions spécifiques aux éléments patrimoniaux. Il importe de savoir pourquoi on protège un élément et comment le faire. La révision du PLU serait aussi l'occasion de revoir ce classement.	A améliorer
Englober lorsque cela est nécessaire les parcs et jardins entourant ces constructions, comme éléments indissociables	Cette action doit être revue avec un classement spécifique aux espaces paysagers et une réglementation adaptée.	A améliorer
Assortir cette liste de véritables prescriptions protectrices (préservation des façades, éléments décoratifs, ouvertures...) en fonction des spécificités de chaque bâtiment	Cette action n'a pas été réalisée.	A faire
II. Maîtriser le développement de la ville ; II.III. Assurer une meilleure fonctionnalité urbaine		
Chercher à clarifier et à améliorer l'articulation urbaine entre les quartiers situés au Nord et au Sud du centre-ville, par des perméabilités piétonnes, un traitement particulier et homogène des espaces publics, une mise en place d'une signalétique et des opérations d'aérations du bâti...	Cette action, qui dépend assez peu du PLU, est en cours. Elle est renforcée par des emplacements réservés pour maintenir des passages sous bâtiments, élargir un domaine public, etc.	Oui, à poursuivre
III. Maîtriser les besoins en déplacements et de la circulation automobile ; Repenser les déplacements à l'échelle de la ville		
Tirer parti du développement du réseau de transport	Cette action, qui s'appuyait sur le réseau existant de bus, est toujours d'actualité. La Commune et l'EPCI font tout pour développer au mieux les transports en commun, notamment l'été pour éviter le recours systématique à la voiture.	Oui, à poursuivre
Développer les modes doux de déplacements : Compléter le maillage de pistes cyclables et piétonnes, bien représenté sur la façade littorale	Cette action se poursuit. Les trottoirs sont particulièrement bien développés en ville et peu d'endroits sont aujourd'hui manquants.	Partiellement

<p>rale, par des liaisons vers les quartiers résidentiels ; Favoriser les déplacements à pied et à bicyclette ; Etendre le réseau en cohérence avec les opérations d'aménagement et d'urbanisme ; Etendre la piétonisation.</p>	<p>Les actions doivent cependant se poursuivre en sortie d'agglomération, à l'Est comme à l'Ouest. Pour l'Ouest, il semble par ailleurs plus intéressant de profiter du tracé de l'ancienne voie ferrée vers le Dattier plutôt que de longer la RD 559 comme cela apparaît dans le PADD approuvé en 2013.</p>	
<p>Favoriser la création de liaisons maritimes vers les sites aéroportuaires et portuaires voisins : Toulon-Hyères, Saint-Raphaël, Cannes, Nice aéroport et port...</p>	<p>Cette action ne dépend guère d'un PLU. Une compagnie privée s'est renseignée pour développer une ligne maritime à l'année vers le golfe de Saint Tropez mais les paramètres analysés (roulis, temps nécessaire, nombres d'utilisateurs, etc.) ne permettent pas d'envisager pour l'heure une telle action.</p>	<p>Non. A revoir</p>
<p>IV. Restaurer et valoriser la nature en ville</p>		
<p>Espace naturel : Grands espaces qui possèdent une physionomie majoritairement « naturelle » ou d'espaces boisés homogènes. Ils présentent la caractéristique de ceinturer les secteurs urbains de Cavalaire et marquent ainsi l'identité de l'écrin boisé Cavalairois fortement lié au massif.</p>	<p>Cette description englobe dans le PADD tous les espaces situés hors agglomération. Ils ont été traduits au règlement par une inscription quasi généralisée aux zones naturelles avec EBC ce qui ne permet ni de souligner la diversité des espaces ni d'engager des actions en faveur d'une reprise agricole.</p>	<p>Oui mais objectif à revoir</p>
<p>Espace naturel de respiration urbaine : Espace de grande dimension qui présente un caractère fortement végétal, plus ou moins homogène et surtout inclus au sein du tissu urbain de Cavalaire. Il se justifie particulièrement par sa présence intégrée dans le maillage urbain, seule véritable « respiration » à l'échelle de la ville, qui propose un équilibre face au développement du bâti.</p>	<p>Cette action s'est traduite par l'inscription de zones naturelles et/ou d'espaces boisés classés en agglomération. Le classement de certains EBC doit être validé pour s'assurer que la destination attendue du site est bien un boisement.</p>	<p>Oui</p>
<p>Espace de jardin patrimonial (lié à une villa remarquable) : Lieu particulier de jardin, indissociable d'une villa classée comme remarquable, lui confèrent un écrin que nous estimons intimement lié à la bâtisse et inaliénable.</p>	<p>Cette action a été partiellement menée. Le recensement existe et certains espaces paysagers ont été inscrits. Mais il convient de renforcer cette action via un classement cohérent avec des prescriptions et recommandations clairement éditées dans le règlement écrit. De plus, cette action se limite aux jardins relatifs à une villa remarquable. Or, indépendamment du bâti, un jardin peut présenter un intérêt majeur de par sa nature même ou sa dimension.</p>	<p>Partiellement</p>
<p>Arbre remarquable : Individu végétal (arbre/arbuste) remarquable de part ses dimensions, son espèce ou son âge, présent de façon isolé ou en bosquet au sein du tissu urbain.</p>	<p>Cette action s'est traduite dans le PLU par l'inscription d'arbres remarquables à titre individuel. Cependant, le classement n'est pas exhaustif et ne précise pas de mesures claires. Par ailleurs, il semble plus intéressant de travailler par quartier avec un règlement commun plutôt que sur une parcelle au dépend d'une autre.</p>	<p>Partiellement</p>

<p>Fond de vallon (ripisylve) : Présence linéaire plus ou moins marquée de cordon de végétation en fond de vallon, qui accompagne et marque de façon à peu près continue un système naturel d'écoulement des eaux de pluies provenant des bassins versants et des massifs.</p>	<p>Cette action a été réalisée (classement en zone naturelle et EBC). Pour l'heure, cela n'a pas permis aux ripisylves de s'étoffer mais elles n'ont pas régressé.</p>	<p>Oui</p>
<p>Structure jardins pavillonnaires : Caractéristique identitaire du paysage Cavalaïrois liée à la combinaison d'un territoire de collines à fortes déclivités et une implantation résidentielle de lotissements, dont les rues soulignent le dessin des courbes de niveaux.</p>	<p>Cet objectif s'est traduit dans le PLU avec une réglementation sur les espaces libres et plantations mais sans pour autant distinguer un quartier par rapport à un autre ou introduire des précisions sur les essences.</p>	<p>Partiellement</p>
<p>V. Conforter le patrimoine environnemental et anticiper les risques ;</p>		
<p>Le massif des Maures est une composante importante non seulement du territoire cavalaïrois mais aussi du département du Var.</p>	<p>Cette description englobe dans le PADD tous les espaces situés hors agglomération. Ils ont été traduits au règlement par une inscription quasi généralisée aux zones naturelles avec EBC ce qui ne permet ni de souligner la diversité des espaces ni d'engager des actions en faveur d'une reprise agricole.</p>	<p>Oui mais objectif à revoir</p>
<p>Sa préservation et sa mise en valeur en permettant par exemple le développement d'activités sylvopastorales, constituent une orientation communale importante et en particulier dans les entités classées.</p>	<p>Cet objectif concerne la partie Ouest du territoire (site classé). Or, aucune traduction concrète n'a été établie sur le site pour tenir compte de sa spécificité (zones humides notamment). De plus, le recours systématique aux EBC est contraire au développement du pastoralisme et au maintien de zones humides.</p>	<p>Non, à revoir</p>
<p>Préserver le patrimoine marin qui fait l'objet d'un inventaire au titre des ZNIEFF ou d'une protection au titre de Natura 2000. Le littoral et la mer sont indissociables du développement du territoire. Toutes actions engagées devront permettre et améliorer la préservation de cet espace. Maintenir la qualité des plages, liens entre la mer et la terre.</p>	<p>Cette action a été menée. Les eaux ne sont pas polluées et l'urbanisation ne s'est pas étendue sur le littoral.</p>	<p>Oui, à poursuivre</p>
<p>Les espaces naturels de respiration urbaine, insérée dans l'enveloppe bâtie du territoire doivent être maintenus.</p>	<p>Cette action s'est traduite par l'inscription de zones naturelles et/ou d'espaces boisés classés en agglomération. Le classement de certains EBC doit être validé pour s'assurer que la destination attendue du site est bien un boisement.</p>	<p>Oui, à poursuivre</p>
<p>Préserver le patrimoine hydrique en raison notamment, de l'importance des cours d'eau dans le maintien d'une continuité écologique entre le littoral et le massif. Agir en faveur de leur remise en état, lorsque cela est nécessaire.</p>	<p>Cette action a été réalisée (classement en zone naturelle et EBC). Pour l'heure, cela n'a pas permis aux ripisylves de s'étoffer mais elles n'ont pas régressé.</p>	<p>Oui, à poursuivre</p>
<p>V. Conforter le patrimoine environnemental et anticiper les risques ; V.II. Gérer les risques pesant sur le territoire</p>		
<p>Protéger les habitants des incendies en s'appuyant sur le maillage DFCI, et en limite urbaine, en relayant les</p>	<p>Cette action a été réalisée. Il s'agit cependant d'actualiser les données et d'améliorer au be-</p>	<p>Oui, à poursuivre</p>

actions menées par le SIVOM du littoral des Maures : débroussaillage en application du PIDAF...	soin certaines actions (rappel des obligations légales de débroussaillage, suivi des bornes incendie, etc.)	suivre
Anticiper l'aléa mouvement de terrain dans les futurs aménagements	Cette action a été prise en compte mais le PLU doit être renforcé avec des prescriptions propres au risque sismique, au risque de retrait gonflement des argiles, etc.	Partiellement
Enrayer le risque d'érosion marine	Des actions ont été menées (enrochements) et se poursuivent. Il convient d'intégrer le nouveau porteur à connaissance de l'Etat au sujet de ce risque.	Oui, à poursuivre
Agir pour limiter le risque inondation sur les différents cours d'eau qui traversent le territoire, en synergie avec le schéma directeur des eaux pluviales et le programme des travaux qui en découle.	Le Schéma pluvial n'a pas été approuvé. Cependant, les zones inondables ont été définies. Certaines règles doivent être améliorées.	Oui, à poursuivre
Risque technologique lié au trafic sur la RD 559	Le PLU n'a pas renforcé l'urbanisation autour de cet axe. L'amélioration de la traversée de ville permet aussi de la sécuriser (terre-plein central...)	Oui
V. Satisfaire les besoins des habitants ; Prévoir les équipements nécessaires		
Anticiper les futurs besoins en matière d'équipement culturel et d'équipement sportif : centre de congrès, salle de spectacle, centre aquatique ...	Cette action n'a pas été traduite concrètement. Des emplacements réservés ont été définis mais la destination des sites doit être précisée.	Non, à améliorer
Compléter l'offre en stationnement	Cette action a été partiellement menée. Mais les efforts doivent être poursuivis.	Partiellement
Anticiper les futurs besoins en matière de structure médico-sociales : accueil de jour des personnes atteintes de la maladie d'alzheimer, EHPAD...	Cette action n'a pas été traduite concrètement. Des emplacements réservés ont été définis mais la destination des sites doit être précisée.	Non, à améliorer
Anticiper les futurs besoins en matière de développement des communications numériques : création de pôles wi-fi, équipement en fibre optique	Cette action a été partiellement menée. La fibre numérique est par ailleurs en cours d'extension.	Oui, à poursuivre

OUI le rapport ci-dessus ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-27 visant à analyser les résultats de l'application d'un PLU ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/07/2013 (et partiellement annulé)

VU la délibération du conseil municipal en date du 21/09/2017 prescrivant la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE

ARTICLE 1

Est pris acte ce jour de l'analyse des résultats de l'application du PLU du 10/07/2013.

ARTICLE 2

Est précisé que les quelques sites régis par le PLU approuvé le 16/12/2005 et dont la dernière modification date du 09/07/2010 n'ont pas nécessité une analyse spécifique supplémentaire.

ARTICLE 3

Conclut sur la nécessité de poursuivre la révision générale des PLU afin, notamment, de renforcer la prise en compte de la nature en ville, de mieux protéger le patrimoine bâti, d'encadrer au mieux les projets en agglomération, de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives, etc.

ARTICLE 4

Est dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

ARTICLE 5

Ampliation de la présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet.

**POUR EXTRAIT CONFORME
CAVALAIRE SUR MER
Les jour, mois et an ci-dessus**

**Le Maire
Philippe LEONELLI**



**Le secrétaire de séance
Céline GARNIER**



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification).
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr*



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)

POINT SUR LES DEMANDES ECRITES – CONCERTATION PUBLIQUE

MODALITES DE LA CONCERTATION ENVERS LE PUBLIC

La délibération du 21/09/2017 a fixé les modalités de la concertation, à savoir :

- 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 et d'un registre permettant à celui-ci de noter ses observations (au service urbanisme, durant les jours et heures d'ouverture de celui-ci)

De plus, les élus se sont tenus à la disposition du public pour toute demande de rendez-vous et chacun pouvait s'exprimer par courrier ou courriel.

MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Une exposition évolutive a eu lieu à l'hôtel de ville depuis septembre 2020 au fur et à mesure de l'avancée du dossier. Une campagne d'affichage (format A3) a eu lieu en parallèle sur le territoire.

Une seconde exposition évolutive a eu lieu du 12/09/2022 au 20/10/2022.

Des articles sont parus dans :

- Bulletin municipal n°22 Hiver 2020
- Var Matin le 23/09/2020
- Var Matin le 30/09/2020
- Bulletin municipal n°22 Hiver 2020
- Var Matin le 10/06/2022
- Var Matin le 15/06/2022
- Communiqué sur le site de la Ville le 11/08/2022
- Bulletin municipal n°32 Automne 2022

Sur le site Internet de la commune, en sus des documents, sont parus :

- Une page dédiée à la révision du PLU à partir du 22/09/2020
- Une vidéo « youtube » de la réunion publique à partir du 08/10/2020
- Un communiqué 11/08/2022
- Une actualité sur l'exposition PLU le 11/10/2022

Une annonce sur l'exposition du PLU est également parue sur le facebook de la commune le 10 /09/2022.

Deux réunions publiques ont eu lieu les :





- 30/09/2020 : Présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 10/06/2022 : Présentation de la traduction réglementaire du PADD.

Une réunion a également eu lieu avec le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire le 03/06/2022.

BILAN DE LA CONCERTATION

Tenue de 2 réunions publiques (cf. comptes-rendus de réunion annexés)

Durant la réunion du 30/09/2020 sur le diagnostic et le PADD (cf. compte rendu annexé au bilan), les échanges avec le public ont essentiellement eu trait à :

- Des demandes de précisions sur la phase de concertation et l'enquête publique
- Des inquiétudes des riverains sur le projet de logements au lieudit Le Jas (PC pour une soixantaine de logements)
- Des inquiétudes sur le devenir du camping de la Baie, projet potentiellement très important alors qu'il s'agit pour partie d'un poumon vert aujourd'hui
- Une demande concernant la prise en compte des cahiers des charges de lotissement
- Une demande de précisions sur les différents PLU en vigueur sur le territoire
- Des interrogations sur le projet de la ZAC de l'Eglise
- Une demande de précisions sur la carence en logements T1 et en logements locatifs sociaux
- Des échanges sur les arbres remarquables
- Une demande de déclassement d'Espaces Boisés Classés
- Une interrogation sur la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre

Durant la réunion du 10/06/2022 sur le projet réglementaire (cf. compte rendu annexé au bilan), les échanges avec le public ont permis d'aborder les thématiques suivantes :

- Le Porter à Connaissance feu de forêt
- La correspondance des zones
- Un cas de débroussaillage entre Les Collières et l'Eau Blanche
- Les différences de hauteurs à venir en zones pavillonnaires et l'inquiétude de voir des projets émerger telle la maison de retraite et sa dernière surélévation
- Interrogation sur la perte d'un étage en zone UC
- Evolution de la rue des Maures
- Les circulations douces vers les massifs boisés
- Le balisage des sentiers
- Le projet de ZAC et la possibilité de surseoir à statuer

Réunion d'échanges avec le CSBC (cf. compte-rendu de réunion annexé)

La réunion du 03/06/2022 avec le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire a permis d'aborder plusieurs points :

- L'évolution des EBC significatifs





- La prise en compte de la nature en ville (espaces non bâtis deviennent des espaces verts de pleine terre, et protection des arbres)
- Le lieudit Pardigon et la future station d'épuration si besoin
- Les efforts entrepris en zone agglomérée
- Les orientations d'aménagement
- Le risque inondation
- Les deux restaurants et hôtels promenade de la Mer qui sont inscrits en zone urbaine mais sont strictement encadrés par l'OAP 2 (hauteur limitée à 3 m et changement de destination impossible)
- Les pistes cyclables
- Etc.

Analyse des demandes reçues

Date réception	Demandeur	Demande	Observations diverses
21/10/2016 et 24/03/2020	Jean-Marie SCORDEL	Revoir la disposition de l'EBC car la parcelle non concernée par l'EBC n'est techniquement pas constructible au regard du relief (AR 188 et 189)	Non : La demande a été prise en compte et présentée en CDNPS lors de la session du 16/06/2022. Malheureusement, cette demande a fait l'objet d'un avis défavorable au regard de l'impact paysager possible du projet. Les EBC ne seront donc pas modifiés sur le site.
09/03/2017, 22/03/2021, 14/12/2021 et 20/05/2022	Abderrahmane ABDESSELAM	Supprimer l'EBC sur la parcelle AI 618	La demande ne peut être prise en compte sur l'ensemble du site au regard de l'impact paysager. L'EBC n'est supprimé que sur la partie nord pour permettre une ou deux villas. A ce sujet, la demande du 20/05/2022 n'a pas été suivie pour rester sur une suppression légère d'EBC.
28/03/2017 <i>(hors phase de concertation)</i>	ASL Le Vallon du Soleil	Avec l'annulation partielle du PLU, des habitations autorisées sont aujourd'hui couvertes par un EBC qu'il conviendrait de supprimer	Oui : La demande a été prise en compte et présentée en CDNPS lors de la session du 16/06/2022. Cette dernière a émis un avis favorable à la demande.
20/10/2017, 12/02/2021 et 21/09/2021	Bruno FOUVEZ	Déclasser l'EBC et décaler la limite de la zone NLco parcelle AH 641 pour permettre une piscine et sa plage	Oui : La demande a été prise en compte et présentée en CDNPS le 16/06/2022. Cette dernière a émis un avis favorable au déclassement.
27/07/2018 et 17/02/2020	Jean Frédéric JUILLARD	Passer la parcelle AK 675 en zone constructible (reprenne limites de l'ancien PLU)	Oui : M JUILLARD a déjà porté l'affaire au Tribunal Administratif par le passé mais la Commune a obtenu gain de cause. Cependant, les élus ont souhaité revenir sur l'ancienne limite de PLU vu l'emplacement du site, au cœur de l'agglomération et de son faible impact sur la consommation foncière.
09/08/2018	Régis et Andrée MIRAGLIO	Englober la totalité de la parcelle BV 45 (zone UA) dans l'emprise bâtie en R+4	La demande a été prise en compte (il n'y a plus de plan gabarit). Cependant, la vocation du rez-de-chaussée (économique) est figée via l'orientation d'aménagement.





20/08/2018	Petra WEILDE	Déclasser l'EBC sur les parcelles BR 22, 274 et 275	La demande a été prise en compte.
20/08/2018	Paul LEONELLI	Passer la parcelle BB 87 (5,23 ha en zone NL) en zone constructible (3 villas projetées)	La demande n'est pas suivie : Les dents creuses existantes en zones U et AU rendent difficilement justifiable la consommation de zones N au PLU pour permettre la création de nouveaux logements (ici, la superficie est par ailleurs importante avec plus de 5 ha). Les échanges avec la DDTM en amont de tout passage en CDNPS ont démontré qu'un tel déclassement d'EBC ne pourrait être accordé en Commission au regard, en outre, des enjeux écologiques et paysagers.
11/06/2019	Allain CHAUVET	Prendre en compte les besoins de l'Hôtel La Calanque BW 48 en zone résidentielle	Oui : Des prescriptions différenciées pour les hôtels ont été mises en œuvre dans le PLU.
02/10/2019	Gérard ERANIAN	Classer deux pins de plus de 100 ans sur la parcelle BS 87 (ex AL 265)	Il n'y a plus d'arbres classés isolément dans le règlement graphique. Ce sont tous les arbres et les espaces verts qui doivent être protégés du mieux possible à travers le règlement écrit.
25/10/2019 et 06/08/2022	Werner KRIPPES	Permettre une construction en zone Na (logement)	Cette demande a été présentée à la DDTM en janvier 2021 mais ne peut aboutir : il faudrait déclasser un EBC significatif dans un site remarquable pour un logement situé en discontinuité d'urbanisation. La Commune n'a pas souhaité présenter le dossier en CDNPS puis en CDPENAF.
06/11/2019	Franck PATRIZI	Passer la parcelle AH 640 en zone UEa et non UEb (plus de droit à construire)	Non, il n'y a pas de volonté politique de densifier ce secteur.
29/11/2019 et 06/07/2020	François AUBERT	Supprimer l'élément patrimonial sur le bâti parcelle BS 133 (villa Les Terrasses)	Non, le site étant très perceptible, l'élément patrimonial est maintenu.
02/12/2019 et 25/05/2021	Philippe BOUVIER & Salvatore ALAIMO	Supprimer l'EBC sur les parcelles AO 103, 104 et 358 devenues BZ 30, 31 et 32	L'espace Boisé Classé à supprimer pour trois villas semblait trop important. Une demande de précision a donc été faite (projet d'implantation des villas...) pour limiter au maximum la réduction de l'EBC. Une réponse complémentaire ayant été adressée à la mairie le 25/05/2021, le projet est pris en compte
20/12/2019	Alain LEBRANCHU	Passer la parcelle BR 9 en zone UEa et non UEb (plus de droit à construire)	Non : Les élus ont renforcé la notion de nature en ville dans le PLU en réduisant les droits à construire. Aussi, il n'est pas question d'augmenter la superficie des secteurs denses.





06/01/2020 et 20/08/2020	Jean-Pierre AUROUSSEAU	Rendre constructible 3000 ou 4000 m ² au sein des parcelles AI 543 et 544, terrains classés en zone Na et NI et grevés d'un EBC	Demandes impossibles à satisfaire au regard de la discontinuité urbaine (Loi Littoral) et des EBC existants sur site. Le besoin en logement est pourvu via les zones urbaines ou à urbaniser existantes. De même, les mobil-homes sont déjà nombreux sur la commune via les nombreux campings existants. Le projet, évoqué auprès de la DDTM en janvier 2021, a été abandonné (pas de passage en CDNPS puis en CDPENAF).
		Rendre constructible 2 000 m ² au sein de la parcelle AI 543 pour établir des mobil- homes	
06/08/2020	Patrick JORDA	Permettre une surélévation en zone UC d'une maison située en limite parcellaire	La Commission Aménagement a souhaité maintenir la hauteur des bâtiments nouveaux situés en limite de parcelle à 2 m pour éviter les contraintes de voisinage. Si cette règle ne remet pas en cause les bâtiments légalement édifiés qui sont plus hauts, il ne s'agit pas pour autant d'augmenter les différences via des surélévations.
?	Henri BONHOMME, Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire	Demande une rencontre sur le dossier PLU	La rencontre a eu lieu le 03/06/2022. Les documents n'ont pas été transmis avant la réunion publique du 10/06/2022.
04/09/2020, 20/09/2021, 14/08/2022 et 17/10/2022	Sabine TAYLOR	Basculer la maison et sa terrasse en zone urbaine et non NLCo et déclasser l'EBC situé sur la terrasse (parcelle BW 123)	Non : La demande semblait légitime, la zone NLco ne concernant que cette habitation dans le quartier (les autres sont en zone urbaine) tandis que l'EBC vient couvrir une terrasse légalement autorisée. Le déclassement de la zone NLco et l'EBC a été proposé à la DDTM et a été défendu en CDNPS le 16/06/2022. Cette dernière a cependant émis un avis défavorable au projet au regard de l'impact paysager du projet et de sa proximité avec le rivage (bande des 100 m). Le projet n'a donc pas pu être suivi dans le PLU.
14/09/2020	M et Mme GALLIRON (SCI JYDOPI)	Maintenir les extensions et annexes aux alentours du Dattier	Le Dattier est maintenu dans un secteur particulier Nd. Aux alentours, le règlement PLU n'interdit pas en soi les extensions et annexes. La lecture de la loi Littoral peut cependant s'avérer problématique selon les parcelles concernées et l'interprétation du contrôle de légalité.
05/10/2020	Philippe SOUDRAIN	Supprimer et recréer 57 m ² d'EBC sur la parcelle AH 471	A priori, la parcelle BH 471 a d'ores et déjà été divisée en deux parcelles BE 133 et 132 (cette dernière étant déjà bâtie). La villa existante occupe une parcelle de 2 044 m ² . Il reste 9 197 m ² pour les 4 autres villas, cette superficie étant grevée d'EBC. Il est apparu impossible de justifier en CDNPS la réduction d'un EBC significatif (enjeux paysagers, avancée de la tâche urbaine, etc.) alors qu'un morcellement différent du terrain ou une autre disposition des villas permettrait de réaliser 4 autres villas.





21/10/2020	M et Mme BONADESI	Supprimer ou réduire l'ER n°23 qui génère la destruction de leur habitation ou une voie longeant les murs	Cet emplacement réservé a été abandonné, le projet n'étant plus à l'ordre du jour.
23/10/2020	Brigitte FAYOLLE	Modifier la règle pour la parcelle BS 232 (passer de UEb en UC)	Pour l'heure, le quartier est maintenu en zone pavillonnaire d'autant qu'un corridor écologique a été inscrit le long du vallat. Il n'y a pas de volonté politique de densifier ce secteur.
30/10/2020, 07/01/2021, 09/08/2021 et 26/09/2022	Camping Cros de Mouton	Permettre un redéploiement et une amélioration des emplacements du camping (suppression de 0,44 ha d'EBC)	Oui : La demande semble légitime (enjeu économique sans augmentation du nombre d'emplacement, occupation d'un espace pour partie non boisé, maintien des arbres les plus remarquables, recul des OLD). Le déclassement de l'EBC a été présenté à la CDNPS qui a émis un avis défavorable (notamment sur la question de l'impact des OLD). Aussi, le rapport de présentation défend le projet au regard de ce point en particulier (mais attente de l'avis du Préfet à l'Arrêt).
06/11/2020	M et Mme BEAUMONT, M ASTIER et Mme VAROQUEAUX	Rendre inconstructible les parcelles voisines que sont les parcelles CC 44, 45, 46 et 47	Partiellement : Les parcelles CC 44 et 45 restent en zone urbaine. La question des servitudes répond à des contrats privés, les accès devant être suffisamment dimensionnés.
10/11/2020	?	Maintien de la possibilité de construire des piscines en zone UF	Cette disposition a été maintenue.
30/11/2020	SCI de Pauline	Augmenter la constructibilité des parcelles BV 36 et 37 pour permettre la création de logements pour saisonniers	Les plans gabarits ont été supprimés en centre-ville.
01/02/2021	Steve JOURNO	Passer la hauteur des abris de jardin à 3 m et la hauteur des portails à 2,20 m (parcelle CB 46)	Les élus ont souhaité maintenir les restrictions actuelles pour maîtriser la densification des zones pavillonnaires.
18/02/2021	Elyette AYCARD	Rendre constructible la parcelle AR 214	Impossible car le terrain est classé en zone NI avec EBC et se situe à l'intérieur d'un site classé en Loi Littoral
03/03/2021	Marc DEFENDENTE	Passer la parcelle BY 89 de la zone UEa à la zone UB	La parcelle reste en zone UDa (plus dense que la zone UD mais moindre que les zones UB ou UC). De plus, la vocation économique doit être maintenue en entrée de ville (prescription de l'orientation d'aménagement)
06/04/2021 et 16/08/2021	Guy LAMY et Denis PERROTTE	Permettre la régularisation d'une construction parcelle BW 62	La parcelle est située en zone UD du nouveau PLU dans laquelle une distance de 4 m est à respecter par rapport aux limites parcellaires. Il n'est donc pas possible de régulariser le permis. Mais cela fait plus de 50 ans que la construction existe.
31/05/2021	SARL Belle	Augmenter les droits à	Au regard du recul du trait de côte, les élus





	Vue	construire pour permettre la création d'un hôtel sur la parcelle BM 98	ne souhaitent pas augmenter les biens et les personnes exposés dans ce quartier.
08/06/2021	Michel DUMAS	Déclasser un EBC pour permettre un second accès pour la parcelle CA 31	Non, il n'est pas souhaitable de faciliter l'implantation d'une nouvelle construction au dépend d'un espace boisé. Les accès et divisions parcellaires doivent être pensés au sein des zones urbanisables.
29/06/2021	Franck JOUCHER	Permettre une surélévation d'un étage pour les constructions mitoyennes en zone UB	En zone UB, aucune construction n'est possible en limite de parcelle. Une telle modification impacterait l'ensemble des zones UB du territoire.
29/03/2021 puis 02/08/2021	Paul GRANJON puis François GENIN	Basculer la parcelle voisine BR 40 en zone UEb et non UC (perte de constructibilité)	La parcelle, déjà bâtie, est maintenue en zone UC mais elle est dorénavant concernée par un espace dédié au corridor écologique pour prendre en compte les enjeux écologiques liés au cours d'eau. Un espace paysager protège également les abords du cours d'eau. De plus, une OAP gèle la destination (il n'est pas possible de faire un immeuble de logements).
28/08/2021	Jacky COUTIN	Ne pas autoriser une surélévation et un changement de destination de l'hôtel Rivazur	Le changement de destination de l'hôtel est impossible. Actuellement, la hauteur est bloquée à 3 m à l'égout du toit et 4 m au faitage. Elle passe à 3 m par rapport au niveau de la route.
17/10/2021 et 02/09/2022	Jacques MOUREN	Supprimer l'élément patrimonial villa de l'Oasis	Après vérification, la bâtisse présente un intérêt patrimonial et sera maintenue comme élément patrimonial. Le jardin ne sera pas protégé via une protection particulière.
08/11/2021	Association Cavalaire Equitation	Permettre le développement de l'activité touristique sur le site (il existe déjà 5 gîtes et des jeux de plein air) en autorisant le changement de destination du local de vente de matériel équestre en espace de loisir et en permettant la construction de structure type cabane dans les arbres	Non : Les services de la DDTM rencontrés se sont montrés très prudents, voire opposer sur toute réduction de protection (que ce soit dans le règlement ou pour les EBC). Dans le projet arrêté, les EBC ont bien été réduits (attente de l'avis du Préfet à l'Arrêt) pour tenir compte de l'existant. Cependant, le projet touristique est trop impactant et insuffisamment précis pour être défendu (aménagement possibles trop importants).
18/03/2022	Marie et François LEPETIT	Ne pas autoriser une surélévation de l'hôtel Rivazur	Actuellement, la hauteur est bloquée à 3 m à l'égout du toit et 4 m au faitage. Elle passe à 3 m par rapport au niveau de la route.
28/03/2022 et 24/05/2022	Yanna LECLERC	Augmenter les droits à construire pour une parcelle située en zone UZCa et UZCd	Les ZAC n'ont toujours pas été closes par l'Etat. Il a été décidé de maintenir les emprises constructibles telles que définies actuellement. De plus, au regard de la Loi Littoral, il y a une discontinuité entre le site et le reste de l'agglomération.
27/04/2022	Werner KRIPPES	Rendre constructible des parcelles CB 213, 214 et 215	Les objectifs exprimés dans le PADD ainsi que les Lois Alur et Climat et Résilience ne permettent pas de justifier une extension des zones urbaines dans les massifs boisés. De plus, la nouvelle carte d'aléa feu de forêt





			fournie en mai 2021 inscrit le site en zone d'aléa très fort.
21/06/2022	Nicole MICHEL	Déclasser l'EBC sur la parcelle BP 46	Non : La parcelle fait 2,44 ha avec un fort potentiel de densification. L'espace aménageable (hors EBC) s'étend sur 1,58 ha. Il n'y a pas nécessité d'augmenter la surface constructible.
22/06/2022	SCI du Cheval Noir	Classer en zone urbaine la parcelle BX 20 (anciennement parcelles AN 279, 828, 823 et 834)	Non : La parcelle fait 0,73 ha et a dû être déclassée par le passé au regard de sa localisation (intégrée à la zone naturelle entre le rivage et l'agglomération). Des extensions et annexes d'habitations légalement édifiées sont possibles au PLU.
01/08/2022 et 14/09/2022	Jean VETTESE, M et Mme GUERRERO	Déclasser les parcelles BO 143, 145, 146, 147, 212 et 213 en zone pavillonnaire et non plus en zone dense	Oui : La demande étant portée par l'ensemble des propriétaires actuels et permettant de préserver le cadre de vie du quartier, elle est suivie. Les parcelles sont inscrites en zone UD (à noter que le site est déjà urbanisé).
08/08/2022	Marie Laure BOREL LOZACH	Demande de renseignements vis-à-vis du classement de la Villa du Gourbi	Oui : Les renseignements seront fournis. La villa, comme ses voisines inscrites en élément patrimonial remarquable, gardera sa protection. Les règles relatives à cette protection sont cependant aujourd'hui précisées dans le règlement écrit (contrairement au précédent règlement).
08/08/2022	CEA	Maintenir la limite inchangée de l'EBC au droit des parcelles CC 44, 45, 46 et 47	C'est bien l'objectif de la Commune mais l'évolution cadastrale rend difficile le calage des EBC. Il ne faut pas donner l'impression de réduire un EBC significatif (surtout en observant au sud le calage de l'EBC qui se déplace de la parcelle CB 4 vers la parcelle CB 3). La limite proposée a été maintenue et expliquée dans le rapport de présentation.
16/08/2022	Vincent TRAMIER Lina IGLESIAS	Être tenu informé des implications du classement du Clos des Violettes comme élément remarquable	Oui : Il a été rappelé que les éléments patrimoniaux apparaissent au règlement graphique et que l'annexe 1 du règlement écrit détaillait les prescriptions et recommandations, deux documents de travail disponibles en ligne. Il a également été rappelé la possibilité d'analyser les prescriptions et de faire un courrier en cas de questionnements ou remises en cause de certains points.
13/10/2022	Lina IGLESIAS	Demandes de précisions sur le PADD	Oui : Les renseignements ont été fournis. Tout d'abord, pour les deux voies, il s'agit d'acquiescer des voiries privées (emplacements réservés existants) et les faire passer dans le domaine public. Il n'y a pas de nouveaux projets. Concernant l'intégration de la zone AUEa des Rigauds (comme toutes les autres zones listées dans l'onglet), il s'agit juste d'une formule pour expliquer que les zones annulées par le TA ne seront plus régies par le PLU de 2005 mais par le futur PLU (comme tout le territoire). Sur les Rigauds, la zone est basculée en zone naturelle N et doublée





			d'EBC. Les collines sont préservées. Pour le camping de la Baie, il y a une OAP générale sur le centre-ville qui régit quelque peu le site (sa destination). Surtout, le site est grevé d'une servitude qui bloque tout projet pendant 5 ans. L'objectif est d'attendre un projet concret, étudié, dans le respect de l'environnement et des paysages que la Commune puisse en discuter avec le porteur d'affaire et la population avant de modifier son PLU.
14/10/2022	Claude GOMEZ	Reclasser l'ancienne parcelle AB 24 du lotissement Escalado Deï Roucas en zone urbaine et déclasser l'EBC pour permettre une nouvelle villa	Non : La demande est arrivée trop tardivement (dossier CDNPS déposé en juin 2022) et il n'est plus possible de déclasser des EBC significatifs. Surtout, indépendamment de la temporalité, le site se trouve en zone feu de forêt très élevé et avec une co-visibilité importante par rapport à la mer. Au regard de la doctrine de la Commission vis-à-vis des EBC significatif, il est quasiment certain qu'un refus aurait été opposé au projet. Enfin, le PLU ne doit pas exposer de nouveaux sites, biens et personnes au risque feu de forêt. Les projets de logement doivent se faire dans les enveloppes urbaines existantes.
18/10/2022	Nicole ADALBERT	Demande de renseignement sur le classement de la villa Cap Saint Pierre	Oui : Les renseignements ont été fournis, à savoir qu'il s'agit d'un classement au titre du L151-19 du CU et non des monuments historiques classés ou inscrits. L'intérêt du bâtiment était déjà relevé dans le précédent PLU et a été confirmé. La réglementation qui s'applique est celle de la zone UB (comme pour les parcelles voisines) à laquelle s'ajoutent les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux (cf. annexe 1 du règlement écrit). Le jardin n'est pas protégé. Aussi, il est possible d'y construire un autre bâtiment si le règlement de la zone UB le permet (retraits...) et s'il n'impacte pas le bâtiment remarquable.

Lors des réunions publiques, de nombreux échanges ont eu trait à l'importance de la nature en ville, la préservation des collines boisées, etc. Pour leur part, les demandes écrites sont très variées : suppression d'espaces boisés classés, suppression d'éléments patrimoniaux bâtis, augmentation des droits à construire, limiter la constructibilité de parcelles voisines, prise en compte de besoins économiques, etc.

La Commune a répondu autant que possible aux demandes émises par les administrés dans le respect de la législation en vigueur et du projet de PLU. Ce dernier conduit à renforcer la nature en ville, à limiter la densification de la zone urbaine, à préserver les paysages collinaires ou encore à préserver le patrimoine local. Aussi, 25 demandes n'ont pu être suivies.

Sur les 47 demandes, 18 ont fait l'objet d'un retour favorable de la Commune pour l'heure (il faut attendre l'avis des personnes publiques associées sur certaines demandes). 4 autres demandes ont fait l'objet d'une réponse partiellement favorable.





En conclusion, les modalités de la concertation ont été respectées et les observations ont été prises en compte dans les limites de l'intérêt collectif et de la législation en vigueur.

Le bilan de la concertation reste positif.





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 30/09/2020 SUR LA PROCEDURE, LE DIAGNOSTIC ET LE PADD

Date et lieu : 30/09/2020 à 19h00 en salle des fêtes de Cavalaire sur Mer

Personnes présentes :

- Philippe LEONELLI, Maire de Cavalaire sur Mer
- Sylvain MOUYSSINAT, Directeur du Service Urbanisme de Cavalaire sur Mer
- Une trentaine d'habitants
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 19h00.

M le Maire remercie les habitants qui ont fait le déplacement ce soir. Il est dommage que si peu soient présents ce soir mais la crise sanitaire est une réalité et a dû en décourager plus d'un.

Cette crise justement, et le confinement qui a touché le pays, a entraîné un retard dans la procédure et il n'a pas été possible de présenter plus tôt le projet PLU à la population. Cette première réunion permet donc d'aborder les modalités de la procédure, les conclusions du diagnostic ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

S'ensuivra a minima une réunion publique spécifique sur le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement.

Quoiqu'il en soit, la Commune est d'ores et déjà à l'écoute des différentes demandes qui lui parviennent. Le service Urbanisme se tient à la disposition des habitants pour répondre au mieux à leurs interrogations.

Il sera certain que cette révision de PLU ne va pas être simple puisque des intérêts privés vont s'opposer (ceux qui ont déjà construits et ne veulent pas d'immeubles à côté de chez eux, ceux qui veulent vendre à un bon prix leur terrain) mais l'intérêt général doit prévaloir. Il s'agira de trouver le juste équilibre entre respect des lois (notamment Alur), des documents supra-communaux (le schéma de cohérence territorial entre autres) et le cadre de vie local.

La procédure

M POULAIN rappelle rapidement le contexte local :

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 avec 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.

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.

Les objectifs de la procédure, définis dans la délibération du 21/09/2017, sont :

- 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 réglementaires 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.

Concernant la procédure, M GONDOLO demande des précisions concernant les délais attendus. A ce propos, M MOUYSSINAT informe que la procédure était initialement prévue en 20 mois mais que la crise sanitaire a d'ores et déjà entraîné un retard. Dans le meilleur des cas, le PLU pourrait être approuvé en fin d'année 2021 mais il n'y a pas d'impératifs techniques ou politiques. Le plus important est de créer une émulation et que le projet PLU soit partagé au mieux par les élus. Une réunion de travail a lieu tous les mois au sujet du PLU.

Phase de concertation

Lors de cette réunion publique, il est rappelé 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 enquête publique aura lieu après l'Arrêt du PLU et avant son approbation mais il importe que les habitants se manifestent au plus tôt et fassent remonter leurs remarques / attentes / oppositions sur le PLU avant l'Arrêt. En effet, au-delà, les modifications du PLU sont moins aisées.

Présentation du diagnostic et des enjeux vis-à-vis des PLU actuels

Succinctement, M POULAIN rappelle les points suivants concernant le diagnostic :

- Diagnostic profondément remanié par rapport au document originel, notamment sur la thématique des déplacements, des réseaux ou encore de l'économie (dont l'agriculture)
- Mise à jour des données INSEE et autres (CCGST) sur la démographie et les bâtiments ; Mise à jour des données sur les permis de construire et la consommation foncière
- Volet paysager complété mais peu remanié ; Importante refonte du volet écologique en cours
- Bilan du PLU en cours (attente de validation des élus)





- Mise à jour des documents supra-communaux et des risques

Pour la question des logements, il est rappelé que l'INSEE en recense 12 044 en 2016 avec 29,7% « seulement » de résidences principales. Il y a une forte proportion de résidences secondaires (même si certaines deviennent principales lorsque les propriétaires sont à la retraite).

Par ailleurs, 153 logements vacants sont recensés par l'INSEE en 2006 (1,4% du parc) puis 365 en 2016 (3,0% du parc) mais ces chiffres méritent d'être précisés (pas de village ancien). Ils sont certainement liés à des opérations immobilières sorties de terre mais non encore occupées.

Par ailleurs, les permis délivrés entre 2009 et 2019 ont été analysés. Il s'avère que 969 logements ont été autorisés, soit en moyenne 88,1 logt/an. Cette dynamique est assez éloignée des données du SCoT en projet (16 à 20 seulement par an) et cela risque de poser problème entre les données affichées dans le PADD et la réalité du terrain (pour information, environ 200 logements sont à l'étude en 2020 !).

La dynamique bâtie est portée par des projets d'immeubles, les appartements autorisés depuis 2009 étant au nombre de 703 contre 266 villas (72,6% de la production). La diversité bâtie est donc bien réelle et confirme les données INSEE (67,3% d'appartements en 2016).

A noter que les 266 villas (25,4% des logements autorisés) ont nécessité un foncier 21,64 ha, soit 72,8% du foncier consommé. La densité moyenne est de 12,29 logt/ha (une maison occupe en moyenne une parcelle de 814 m²). Au contraire, les 703 appartements ont à peine nécessité 6,53 ha, soit une densité très élevée de 107,59 logt/ha. Entre 2009 et 2019, sur 29,70 ha, 10,51 ha correspondent à une extension de l'emprise urbaine (19,19 ha correspondent à du comblement de dents creuses).

Le diagnostic a permis d'aborder une nouveauté sur le territoire avec un projet agricole porté par le Conservatoire du Littoral au lieu-dit Pardigon. Les enjeux environnementaux sont d'importance sur le territoire en encadreront nécessairement tout projet urbain, que ce soit hors ou sein de l'agglomération (nature en ville).

En conclusion du diagnostic, il apparaît que la révision va s'axer sur deux problématiques fortes :

1. Gestion des zones urbaines :

- Eviter notamment des phénomènes de sur-densification tout en promouvant les programmes de logements aidés ;
- Importance de la nature en ville et des écoulements pluviaux ;
- Difficultés à venir pour les logements sociaux concernant le stationnement
- Importance de mettre en œuvre une réelle intervention publique, en partenariat avec l'EPFR PACA notamment

2. Evolution des éléments protégés au PLU :

- Evolution des éléments bâtis patrimoniaux (L151-19 du CU) car plusieurs bâtiments ont été inscrits au regard de l'ancien POS sans justification particulière. De plus, il n'y a pas de prescriptions ou recommandations dans le PLU concernant ces éléments
- Evolution des EBC avec une mise à jour liée au cadastre et à la servitude I4 mais aussi plusieurs « points de détails » à revoir (EBC qui couvre un réservoir d'eau, un lotissement, etc.)
- Evolution des éléments arborés protégés, cette protection ne semblant pas adaptée





Présentation du PADD

Le PADD se structure de la manière suivante :

ORIENTATION 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN

- Objectif 1.1 : Protéger les collines boisées, cadre naturel et paysager du territoire, ainsi que les coupures vertes principales
 - Action n°1 : Préserver l'intégrité des espaces naturels en limitant les extensions urbaines
 - Action n°2 : Poursuivre les actions de lutte contre les incendies de forêt
- Objectif 1.2 : Prendre en compte la trame bleue du territoire et les risques inhérents
 - Action n°1 : Protéger la Mer Méditerranée de toute pollution
 - Action n°2 : Préserver les cours d'eau et zones humides constituant la trame bleue
 - Action n°3 : Poursuivre la gestion des risques submersion, inondation par débordement et écoulement pluvial
- Objectif 1.3 : Préserver les atouts paysagers de l'agglomération
 - Action n°1 : Renforcer la prise en compte de la nature en ville
 - Action n°2 : Valoriser les entrées de ville
 - Action n°3 : Prendre en compte le patrimoine bâti

ORIENTATION 2 : CONFORTER UNE ECONOMIE LOCALE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des commerçants et artisans locaux
 - Action n°1 : Conforter la dynamique du centre-ville et du port pour y maintenir commerces, services et artisanat
 - Action n°2 : Répondre aux besoins des entreprises disséminées en agglomération
- Objectif 2.2 : Accompagner le développement touristique au regard des nouvelles pratiques et des exigences environnementales nouvelles
 - Action n°1 : Répondre aux besoins des campings et activités hôtelières
 - Action n°2 : Poursuivre les actions menées le long du front de mer
 - Action n°3 : Développer une autre forme de tourisme en s'appuyant sur le patrimoine naturel des collines
 - Action n°4 : Adapter les réseaux et équipements aux besoins estivaux
- Objectif 2.3 : Développer autant que faire se peut une activité agricole et sylvicole
 - Action n°1 : Conforter le centre équestre existant et répondre aux éventuelles demandes formulées dans le cadre de projets agricoles
 - Action n°2 : Ne pas mettre de freins aux activités pastorales ou sylvicoles éventuelles

ORIENTATION 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE LOCAL ET REpondre AUX BESOINS URBAINS DES HABITANTS

- Objectif 3.1 : Maîtriser les déplacements sur le territoire
 - Action n°1 : Apaiser autant que faire se peut la circulation automobile
 - Action n°2 : Poursuivre le développement des circulations alternatives
 - Action n°3 : Poursuivre la politique de création de stationnements publics
- Objectif 3.2 : Poursuivre l'accueil de ménages à l'année au sein de l'enveloppe urbaine existante





- Action n°1 : Viser une croissance démographique raisonnée et poursuivre la production de logements diversifiés moins consommateurs d'espaces
- Action n°2 : Renforcer l'action communale via l'opération Cœur de Ville et la ZAC de l'Église
- Action n°3 : Prendre en compte les spécificités des différents quartiers (lotissements, ZAC, etc.)
- Action n°4 : Protéger les biens et les personnes contre les risques
- Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements
 - Action n°1 : Adapter le parc d'équipements collectifs aux nouveaux besoins
 - Action n°2 : Mettre en place les réseaux eaux et secs nécessaires au développement communal

Echanges avec la population

L'exposé prend fin à 19h45. S'ensuivent des échanges avec la population¹ :

Demandes de précisions sur la phase de concertation et l'enquête publique :

Il est précisé que la phase de concertation doit se poursuivre jusqu'à l'Arrêt du PLU par le Conseil Municipal. A ce moment-là, le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation. Les habitants s'étant exprimés recevront alors une réponse à leur demande.

Cet arrêt est prévu en 2021 (avant l'été ?). Jusque-là, les habitants et associations peuvent s'exprimer par courrier, par courriel, au cours de réunions publiques, en demandant des rendez-vous en mairie, etc. C'est déjà le cas, la Commune ayant analysé plusieurs demandes écrites.

Il est intéressant de faire connaître son avis, ses remarques, ses observations, etc. le plus tôt possible dans la procédure pour avoir une chance d'être pris en compte (notamment pour passer en commission CDNPS ou CDPENAF).

Si la demande n'a pas été suivie, il est toujours possible de s'exprimer lors de l'enquête publique. Cette dernière se déroule 4 à 6 mois après l'Arrêt de la procédure bien souvent. S'ensuivra l'approbation du PLU. Attention cependant, après enquête publique, il est difficile de revenir sur la superficie des espaces boisés classés ou des zones naturelles puisque leurs éventuelles réductions doivent être validées en commission CDNPS notamment (donc avant arrêt du PLU).

Inquiétudes des riverains sur le projet de logements au lieudit Le Jas (PC pour une soixantaine de logements) :

Concernant ce projet, M le Maire précise qu'il a été refusé au regard de deux difficultés : l'accès qui n'est pas adapté et la défense incendie. Attention cependant, le projet respecte les règles d'urbanisme du PLU (retraits, hauteurs, emprise au sol, etc.). De fait, si les deux points techniques sont résolus, la mairie ne pourra s'y opposer.

Toute la difficulté en urbanisme, et le PLU y sera soumis, est de trouver le juste équilibre entre le propriétaire qui veut vendre son terrain le plus cher possible et les riverains qui ont déjà construits et ne souhaitent pas de projets denses près de chez eux, le tout en respectant la législation en vigueur qui prône la densité des zones urbaines. Le PLU visera à respecter au maximum les espaces verts, les espaces boisés, le

¹ Les propos repris dans le compte rendu sont bien évidemment une synthèse. Il n'est pas possible de reprendre mot pour mot tout ce qui a été évoqué





dimensionnement des réseaux (dont la voirie) mais il ne s'agit pas de supprimer de zones urbaines.

Par ailleurs, la Commune ne peut maîtriser le devenir des logements : résidences principales ou secondaires. Cependant, en moyenne 30% des logements sont occupés à l'année et, à termes, une partie des résidents temporaires viennent vivre sur le territoire lorsqu'ils sont à la retraite ou obtiennent une mutation professionnelle dans le secteur. Seuls des programmes de logements locatifs sociaux permettent de s'assurer d'une occupation à l'année.

Inquiétudes sur le devenir du camping de la Baie, projet potentiellement très important alors qu'il s'agit pour partie d'un poumon vert aujourd'hui :

Concernant le devenir de ce site, la Commune n'a pas connaissance d'un projet de vente à courts ou moyens termes. Mais tout est mis en place pour préserver au maximum un espace boisé sur le site.

Ainsi, ce camping est soumis à une orientation d'aménagement qui encadre son développement. Tout permis de construire qui serait déposé sur le site doit aujourd'hui respecter deux secteurs de logements, un secteur pour un hôtel, un corridor végétal en son milieu et des espaces verts tampons dans ses limites ouest, sud et est.

Le PLU en projet tiendra compte de ces espaces verts à maintenir.

Demande concernant la prise en compte des cahiers des charges de lotissement :

Les permis de construire ne peuvent être délivrés qu'en s'appuyant sur le Code de l'Urbanisme. La loi Alur ayant mis fin aux règles d'urbanisme dans les documents de lotissement (retraits, hauteurs, etc.), le PLU est le seul document qu'il convient de prendre en compte. Et ce dernier ne peut intégrer de cahiers des charges.

Un cahier des charges dépend du droit privé. Il engage les colotis entre eux. Il est possible de le faire respecter via une procédure civile (tribunal d'instance) ce qui a un coût pour le lotissement. Le projet peut ainsi être annulé alors que le permis reste valable...

Demande de précisions sur les différents PLU en vigueur sur le territoire :

Le territoire est essentiellement concerné par le PLU approuvé le 10/07/2013. Seuls les sites suivants sont dorénavant régis par le PLU approuvé le 16/12/2005 (et dont la dernière modification date du 09/07/2010) : 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. Ces sites sont indiqués sur les plans de zonage par un figuré hachuré gris.

Interrogations sur le projet de la ZAC de l'Eglise :

Au lieudit l'Eglise, en continuité du centre-ville, il importe que la Commune mette en place un véritable projet public en acquérant les terrains nécessaires. La pression foncière est en effet forte et de nombreux propriétaires peuvent décider de vendre au mieux (donc à des promoteurs qui pourraient alors densifier au maximum, en appliquant le PLU en vigueur et la loi Alur).

Une Zone d'Aménagement Concerté (ou autre dispositif à étudier) permettrait de répondre aux objectifs suivants :





- Réaliser un projet d'ensemble dans le prolongement du centre-ville, afin de mieux appréhender les problématiques futures,
- Créer de l'habitat social pour les actifs locaux,
- Créer des espaces publics intégrant la nature en ville (jardins publics, allées plantées, etc.),
- Repenser l'intégration des équipements publics (et notamment des bâtiments scolaires et des ALSH) dans le tissu urbain,
- Créer des stationnements publics pour pallier le manque actuel et anticiper la suppression de nombreux stationnements en voirie (et notamment en centre-ville), dans le cadre de nouveaux aménagements favorisant les modes doux.

Le périmètre a été étudié en interne, visant les parcelles pouvant aisément être divisées ou densifiées (site stratégique). Il n'est cependant pas figé et va évoluer dans le temps. Très certainement, la procédure ZAC se fera parallèlement à celle du PLU. Elle fera l'objet d'une phase de concertation spécifique et devrait prendre plus de temps que la révision du PLU.

Cette ZAC traduit tout à fait l'ambition communale de mieux contrôler la densité urbaine en agglomération et de promouvoir un projet d'ensemble cohérent depuis le centre-ville jusqu'aux quartiers périphériques.

Demande de précisions sur la carence en logements T1 et en logements locatifs sociaux :

Le territoire n'est pas soumis à une carence en logements sociaux pour l'heure. D'ici une dizaine d'années, lorsque Sainte Maxime aura atteint les 15 000 habitants, le pourcentage de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) va s'imposer aux communes de plus de 3 500 habitants. Mais c'est dès aujourd'hui qu'il faut s'y préparer pour éviter d'être carencé et payer de fortes amendes. C'est un enjeu important.

Concernant la typologie en logement, une commune ne peut être carencée et payer des amendes. Cependant, le manque en T1 est souligné à l'échelle de l'intercommunalité et il importe d'encourager les bailleurs sociaux et acteurs privés à en créer quelques-uns lors de nouveaux projets. Mais là encore, un permis ne peut être refusé à cause de la typologie des appartements.

Echanges sur les arbres remarquables :

Dans la pièce 3.2 du PLU approuvé en 2013, il est précisé concernant le patrimoine végétal que certains arbres de la commune ont été identifiés dans la phase diagnostic comme remarquables. Ils représentent par leur essence ou leur aspect une image identitaire pour la commune et par leur dimension, généralement imposante, un impact paysager fort à préserver.

La définition du cadre de vigilance sur le patrimoine arboré de la commune est la suivante :

- Arbres identifiés comme identitaires de la commune : Pin parasol, Chêne liège, Palmier Phoenix et Eucalyptus
- Dimension définissant la remarquabilité d'un arbre : A partir de 80 cm de diamètre et / ou à partir de 6 m de hauteur

Au total, 64 arbres ont été repérés. Une photo accompagne chaque numéro (mais l'essence ou la dimension ne sont pas renseignées).

L'analyse paysagère effectuée lors de la révision du PLU mais aussi l'analyse urbaine ont mis en évidence l'intérêt de la végétation au sein de l'enveloppe agglomérée. Mais il ne s'agit pas tant d'éléments ponctuels, isolés (comme dans un village par exemple) ou de haies (telle une haie de platane en entrée de ville).





Il s'agit surtout d'éléments plantés, à la fois dans les jardins que dans les espaces publics. Plutôt que d'isoler tel élément par rapport à un autre, il convient d'analyser un quartier dans son ensemble. Et au-delà de l'arbre en lui-même, l'importance des espaces non imperméabilisés et végétalisés est à mettre en évidence.

Ce sont tous ces jardins, tous ces espaces verts qui doivent être protégés. De même, les arbres jouent un rôle essentiel dans l'aperçu que l'on se fait de Cavalaire sur Mer et participent à la qualité du cadre de vie. S'il ne s'agit pas d'interdire aux propriétaires d'entretenir leurs arbres (bien au contraire), il convient de les tailler convenablement, à la bonne saison, etc. et surtout d'éviter tout abattage qui ne réponde pas à des mesures de sécurité.

L'importance de la nature en ville est à souligner et elle doit être protégée au PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'actualisation de cette analyse des arbres remarquables a été souhaitée. Dans un premier temps, un petit secteur a été inventorié pour évaluer les données disponibles et mettre au point une méthodologie.

Le secteur retenu est celui situé entre le lieudit Le Moulin et le Front de Mer. Une visite effectuée le 29 novembre 2019 a permis de repérer, d'une part, les sujets ou groupes de sujets pointés sur le plan du PLU, et, d'autre part, de repérer plusieurs autres arbres ou groupes d'arbres d'intérêt.

Il s'avère que l'analyse de terrain a mis en évidence plusieurs points :

- Des arbres classés ne sont pas repérables sur site (mal localisés ? clôture ?)
- Un point peut concerner plusieurs éléments boisés
- Il manque de nombreux arbres dans le classement

Au vu de la méthodologie retenue en 2013, il aurait été plus cohérent semble-t-il de mettre en place des secteurs de sauvegarde plutôt qu'un inventaire détaillé, difficilement exhaustif.

Ce point va devoir être traité avec les partenaires associés.

Une autre protection qui existe sur le territoire pour préserver les arbres est le classement en Espace Boisé Classé (EBC). Ces EBC concernent aussi bien des parcelles publiques que privées. Tout déclassement doit être dûment justifié pour que la Commission Départementale sur la Nature, les Paysages et les Sites (CDNPS) émette un avis favorable.

Demande de déclassement d'Espaces Boisés Classés :

Au lieudit Cros de Mouton, mais aussi sur d'autres sites, une demande de réduction d'Espaces Boisés Classés (EBC) a été faite. La Commune ne peut décider seule de réduire, supprimer ou déplacer un EBC. Il faut notamment obtenir un avis favorable de la Commission Départementale sur la Nature, les Paysages et les Sites (CDNPS) avant l'Arrêt du PLU. Or, la DDTM du Var a d'ores et déjà prévenu que toute demande de déclassement devait s'appuyer sur un dossier « solide », la CDNPS n'étant pas enclin à réduire ces espaces.

De fait, la Commune doit cibler ses demandes. Très clairement, elle défendra les projets d'intérêt général tel le projet agricole sur le Pardigon (porté par le Conservatoire du Littoral qui vise à supprimer des mimosas notamment et remettre des sites en culture). Elle défendra également les demandes privées qui sont justifiées, notamment au regard de la nature bâtie des terrains. C'est le cas sur Cros de Mouton.

Cependant, la réponse de la CDNPS ne sera connue que peu de temps avant l'arrêt et il reste encore 18 mois de procédure a minima.





Interrogation sur la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre :

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (ce qui n'est pas le cas sur le territoire concernant le PLU).

En conclusion, M le Maire remercie une nouvelle fois les habitants venus à cette réunion publique. La phase de concertation est une phase importante et les habitants doivent faire remonter au plus vite tout élément qui pourrait selon eux être amélioré. Le service de l'Urbanisme de la Commune est à leur disposition concernant la révision du PLU.

Pour la Commune, c'est un devoir de mettre de la cohérence dans le projet PLU. Il faut préserver la nature en ville, encadrer les différents projets privés, encourager les déplacements doux, etc. Il faut aussi tenir compte du cadre législatif et intercommunal (notamment le Schéma de Cohérence Territorial).

La réunion est close à 21h00.





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)

COMPTE RENDU DE LA REUNION AVEC LE COMITE DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE DURANT LA PHASE DE CONCERTATION

Date et lieu : 03/06/2022 à 09h00 en mairie de Cavalaire sur Mer

Personnes présentes :

- Brigitte DEFOND, Conseillère municipale à Cavalaire sur Mer
- Christophe ROBIN, Conseiller municipal à Cavalaire sur Mer
- Patrice VECCHI, Directeur Général des Services de Cavalaire sur Mer
- Sylvain MOUYSSINAT, Directeur du Service Urbanisme de Cavalaire sur Mer
- Henri BONHOMME, Président du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire
- Alain BELANGER, Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 09h00.

Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire a pu consulter les documents en amont de la réunion. Aucun document ne pourra cependant être transmis avant la réunion publique du 10/06/2022.

En préambule, il est confirmé que les zones du PLU évoluent globalement peu. Il n'y a pas de refonte totale du document. Certaines zones changent de nom, voire sont quelque peu réduites ou augmentées. Mais la photographie du document évolue assez peu. Cependant, plusieurs points méritent d'être évoqués.

En premier lieu sont abordés les espaces boisés classés significatifs. Globalement, ils augmentent un peu entre les deux PLU (environ 1 ha). Le résultat net aurait pu être plus important grâce au classement d'EBC sur Les Sauvagières, Les Terrasses de Cavalaire ou encore au lieudit Le Moulin (en tout +9,4 ha d'EBC) mais le projet agricole du Conservatoire du Littoral génère un déclassement d'EBC important.

En second lieu est abordée la question de la nature en ville avec deux actions fortes de la Commune :

1. Les espaces non bâtis deviennent des espaces verts de pleine terre. Ainsi, bien que les pourcentages évoluent peu d'un document à l'autre, la conséquence est réelle : toute terrasse, tout accès ne peut empiéter sur l'espace dévolu aux espaces verts. Pour exemple, si l'emprise au sol des constructions est au maximum de 40% et celle des espaces verts de minimum 40%, les voies d'accès et autres terrasses peuvent occuper 20% de l'espace. Au-delà, ils impactent le droit à construire.
2. Les arbres ne sont plus repérés individuellement. Tout arbre de 6 m de hauteur et/ou d'une largeur de tronc de 0,80 m doivent être préservés. Il en va de même pour une surface autour de 5m de rayon. A ce sujet, le CSBC ne peut que partagé cette ambition mais aimerait que le rayon du tronc soit réduit à 0,60 m.

Au sujet de Pardigon, il est précisé que l'emplacement réservé est mis à titre de réserve. Pour l'heure, aucun projet n'est connu. Mais il est important de prévoir d'éventuelles installations pour la gestion des micro-polluants et du traitement des boues.





Concernant la zone agglomérée, quelques efforts de la Commune sont à souligner :

- En zone UC, la hauteur ne peut plus atteindre le R+4 en cas de logements sociaux. Seul le R+3 sera possible.
- Le site des Rigauds est basculé en zone naturelle. Il en va de même pour les abords des Terrasses de Cavalaire et surtout Les Sauvagières (la zone urbaine est fortement réduite). Sur Pardigon, une zone naturelle, contre la station d'épuration, est inscrite.
- Pour Malatra, la zone urbaine économique est étendue à une parcelle déjà desservie. Un secteur naturel Nc est créé en lien avec l'activité de travaux publics comportant un centre de transit et de recyclage de matériaux.
- Une importante action foncière est en cours sur le secteur des deux écoles avec d'une part le projet de ZAC qui est lancé. D'autre part, une orientation d'aménagement contraint fortement les propriétaires. Ces actions ont permis de calmer les ambitions de plusieurs entrepreneurs. L'objectif est d'encadrer le devenir du site, très proche du centre ville.
- Le camping de La Baie est concernée par une orientation d'aménagement qui interdit tout projet de logements.

Les orientations d'aménagement sont ensuite évoquées avec pour principales informations :

- Des parcelles avec hôtel existant qui ne peuvent changer de destination
- Des parcelles en centre-ville pour lesquels les rez-de-chaussée ne peuvent accueillir de logements ou garages. Ils doivent rester à destination de commerces, de services, de restaurants ou encore d'équipements collectifs.
- Des prescriptions particulières le long de la RD 559 pour maintenir des entrées de ville de qualité.
- Des parcelles qui ne peuvent se densifier au regard du recul du trait de côte.
- ...

Le risque inondation est également abordé. L'absence de cours d'eau pérenne conduit l'Etat à ne pas produire de PPRI. L'étude réalisée par la Commune demeure. Il faudra faire attention sur les plans de zonage néanmoins, les zones de risque recouvrent les limites de zones. De même, il faudra augmenter le nombre d'étiquettes propres à chaque zone pour aide à la lecture.

Sont également abordés les deux restaurants et hôtels promenade de la Mer. Ils sont inscrits en zone urbaine mais sont encadrés strictement par l'orientation d'aménagement du secteur : hauteur limitée à 3 m et changement de destination impossible.

Les actions sur les pistes cyclables sont abordées avec, d'une part, une action en cours au sud-ouest pour prolonger la piste depuis Rayol Canadel jusqu'à Cavalaire (mais cela risque d'être long car action au cœur du site classé) et, d'autre part, un prolongement de la piste cyclable le long de la RD 559 jusqu'à l'église de La Croix Valmer (avec un passage dans les vignes).

Ainsi, le projet de piste cyclable le long de l'avenue du Pardigon serait abandonné car difficile à réaliser. Les voies sont déjà étroites sur Cavalaire et encore plus sur La Croix Valmer.

Par ailleurs, pour améliorer les croisements, l'avenue du docteur Pardigon pourrait être élargie sans qu'il soit nécessaire de mettre un emplacement réservé (tout le domaine public n'est pas exploité). A noter qu'un sens unique n'est pas envisageable sur cette voie





En centre-ville, la thématique des pistes cyclables est abordée dans le cadre de l'opération Cœur de Ville. La Commune attend le rendu des différents lauréats. A priori, les actions à mettre en œuvre ne devraient pas nécessiter de modification future du PLU mais cela reste possible.

La réunion prend fin à 10h30.





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 10/06/2022 SUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Date et lieu : 10/06/2022 à 18h00 en salle polyvalente de Cavalaire sur Mer

Personnes présentes :

- Philippe LEONELLI, Maire de Cavalaire sur Mer
- Christophe ROBIN, Conseiller municipal à Cavalaire sur Mer
- Brigitte DEFOND, Conseillère municipale à Cavalaire sur Mer
- Sylvain MOUYSSINAT, Directeur du Service Urbanisme de Cavalaire sur Mer
- Une cinquantaine d'habitants de Cavalaire sur Mer
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant eu lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.

La réunion débute à 18h15.

La procédure

M LEONELLI remercie les habitants pour leur venue pour cette seconde réunion publique d'importance. Le projet PLU a été lancé il y a 2,5 ans et le souhait du Conseil Municipal est de l'arrêter en septembre ou octobre 2022 pour une enquête publique en mars 2023 si tout se passe bien.

M le maire rappelle avant tout le difficile exercice pour encadrer le devenir du territoire, entre les velléités des propriétaires qui bénéficient déjà d'un logement, ceux qui veulent pouvoir vendre ou développer leur parcelle ou encore les nombreuses contraintes législatives ou supra-communales qui s'imposent au territoire.

Les élus souhaitent avant tout promouvoir la nature en ville et encadrer les projets à venir. Il ne s'agit pas de tout bloquer mais d'éviter que se fasse n'importe quoi. En outre, la question du stationnement ou le devenir des écoles sont un enjeu majeur que la ZAC du Petit Prince doit prendre en compte.

La réunion de ce jour permettra d'aborder les grandes lignes du projet PLU. Il ne sera pas possible de zoomer sur les parcelles de tout le monde ou de répondre aux questions sur les cas individuels. Les demandes écrites peuvent continuer à être déposées en mairie (par écrit ou par email) jusqu'à l'Arrêt du PLU. Au-delà, il sera toujours possible de s'exprimer durant l'enquête publique.

M POULAIN rappelle ensuite succinctement le déroulé de la procédure. La présente réunion publique est un point étape. Il s'agit de présenter les principes traductions réglementaires du projet de PADD débattu en décembre 2021. S'ensuivra le débat avec la population.





Traduction réglementaire de l'orientation 1

Le document projeté en réunion est joint au présent compte rendu.

La première orientation du PADD vise à préserver le patrimoine naturel, paysager et urbain. Elle se décline de la manière suivante :

- Objectif 1.1 : Protéger les collines boisées, cadre naturel et paysager du territoire, ainsi que les coupures vertes principales
 - Action n°1 : Préserver l'intégrité des espaces naturels en limitant les extensions urbaines
 - Action n°2 : Poursuivre les actions de lutte contre les incendies de forêt
- Objectif 1.2 : Prendre en compte la trame bleue du territoire et les risques inhérents
 - Action n°1 : Protéger la Mer Méditerranée de toute pollution
 - Action n°2 : Préserver les cours d'eau et zones humides constituant la trame bleue
 - Action n°3 : Poursuivre la gestion des risques submersion, inondation par débordement et écoulement pluvial
- Objectif 1.3 : Préserver les atouts paysagers de l'agglomération
 - Action n°1 : Renforcer la prise en compte de la nature en ville
 - Action n°2 : Valoriser les entrées de ville
 - Action n°3 : Prendre en compte le patrimoine bâti

L'objectif 1.1 est mis en œuvre au moyen des outils suivants :

- Préservation des zones naturelles sur les collines et dans la coupure verte de Pardigon, voire des extensions des zones naturelles au détriment de zones urbaines (Le Moulin, Les Sauvagières, Les Terrasses de Cavalaire, Les Rigauds, Pardigon ou encore avenue des Galapagos)
- Le secteur NLco et ses sous-secteurs, très étendus, sont globalement remplacés par deux zones : N (naturelle traditionnelle) et NL (site classé et bande des 100 m) pour bien distinguer les possibilités de constructibilité
- Maintien de la quasi-totalité des EBC dits significatifs, voire extension
- Lutte contre l'incendie de forêt via une orientation sur la zone à urbaniser du Jas (actuelle zone AUEa) qui est réduite et la maison de la Nature sur Bonfin

Pour l'objectif 1.2, notons les actions suivantes :

- En sus des zones naturelles, inscription d'une trame corridors écologiques liées à la trame bleue pour protéger les abords des cours d'eau (règlement écrit + orientation) même en agglomération
- Ajout d'espaces paysagers le long des cours d'eau pour arrêter les murs en limite de parcelles, les cabanes en limite de berges, etc.
- Plages concernées par un secteur spécifique : le secteur Np
- Risque pluvial toujours repris dans le règlement graphique et le règlement écrit
- Prise en compte du recul du trait de côte avec aucun nouveau logement autorisé entre la RD 559 et la mer





Enfin, pour l'objectif 1.3, la traduction réglementaire est la suivante :

- Maintien des espaces à planter dans le PLU
- Augmentation des espaces paysagers (jardins patrimoniaux ou abords des cours d'eau)
- Maintien de la quasi-totalité des EBC en agglomération à quelques rares exceptions
- Orientation d'aménagement pour valoriser l'entrée de ville de Pardigon
- Reprise de l'inventaire et réglementation spécifique au patrimoine bâti

Surtout, deux actions majeures sont lancées :

1. Fin du repérage d'éléments arborés en particulier : La protection des arbres est généralisée. Les espèces suivantes sont jugées remarquables sur le territoire : Pin parasol, Chênes liège et vert, et Palmier Phoenix. A partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus doivent être préservés autant que possible (sauf maladie ou risque pour la sécurité publique). En sus, en zones UB, UC UD et secteur UDa, un espace de 5 m autour du tronc est inconstructible pour préserver le système racinaire de l'arbre autant que possible. Des conseils sont données pour tailler au mieux les arbres. Par ailleurs, les coupes d'arbres seront soumises à Déclaration.
2. Définition des espaces verts qui se renforce. Si les pourcentages minimums des espaces verts n'évoluent pas, les espaces verts sont dorénavant des espaces laissés libres, non imperméabilisés, paysagers, de pleine terre et qui ne comportent ni constructions, ni piscine, ni accès routier. Toute terrasse, tout accès devra empiéter sur le potentiel constructible et non sur les espaces verts.

Traduction réglementaire de l'orientation 2

La seconde orientation du PADD vise à conforter une économie locale respectueuse de l'environnement. Elle se décline de la manière suivante :

- Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des commerçants et artisans locaux
 - Action n°1 : Conforter la dynamique du centre-ville et du port pour y maintenir commerces, services et artisanat
 - Action n°2 : Répondre aux besoins des entreprises disséminées en agglomération
- Objectif 2.2 : Accompagner le développement touristique au regard des nouvelles pratiques et des exigences environnementales nouvelles
 - Action n°1 : Répondre aux besoins des campings et activités hôtelières
 - Action n°2 : Poursuivre les actions menées le long du front de mer
 - Action n°3 : Développer une autre forme de tourisme en s'appuyant sur le patrimoine naturel des collines
 - Action n°4 : Adapter les réseaux et équipements aux besoins estivaux
- Objectif 2.3 : Développer autant que faire se peut une activité agricole et sylvicole
 - Action n°1 : Conforter le centre équestre existant et répondre aux éventuelles demandes formulées dans le cadre de projets agricoles
 - Action n°2 : Ne pas mettre de freins aux activités pastorales ou sylvicoles éventuelles





Pour l'objectif 2.1, les mesures réglementaires sont les suivantes :

- Sites où les commerces, activités de services, équipements collectifs ou encore équipements sont imposés en rez-de-chaussée dans le centre ville et ses abords via des orientations d'aménagement
- Maintien et simplification des zones à vocation économique (une seule zone : UE)
- Zone artisanale de Malatra / Pierrugues confortée au PLU (extension)
- Création d'un sous-secteur spécifique à l'activité de travaux publics comportant un centre de transit et de recyclage de matériaux
- Maintien d'un secteur Nq propre au centre équestre avec réduction des EBC et règlement adapté dès que le projet sera plus précis (demande du propriétaire)
- Opération Cœur de Ville lancée en parallèle de la procédure PLU

Pour l'objectif 2.2, les principales mesures réglementaires sont :

- Destination d'hôtellerie imposée via des orientations d'aménagement sur certains sites
- Maintien d'un zonage spécifique aux campings pour Cros Mouton, La Treille, Bonporteau et sur Pardigon
- Légère réduction d'EBC sur Cros Mouton pour permettre l'évolution du camping
- Maintien des actions menées le long du front de mer (prise en compte des besoins des restaurants, OA qui rappelle les concessions de plages)
- Maintien des espaces verts en agglomération et sur les collines (cf. orientation 1), attrait majeur du territoire

Enfin, pour l'objectif 2.3, il s'agit surtout des actions suivantes :

- Création d'une zone agricole sur Pardigon en tenant compte du projet du Conservatoire du Littoral
- Réduction d'EBC sur Pardigon

Traduction réglementaire de l'orientation 3

L'orientation 3 vise à valoriser le cadre de vie local et à répondre aux besoins urbains des habitants. Elle se décline en trois objectifs :

- Objectif 3.1 : Maîtriser les déplacements sur le territoire
 - Action n°1 : Apaiser autant que faire se peut la circulation automobile
 - Action n°2 : Poursuivre le développement des circulations alternatives
 - Action n°3 : Poursuivre la politique de création de stationnements publics
- Objectif 3.2 : Poursuivre l'accueil de ménages à l'année au sein de l'enveloppe urbaine existante
 - Action n°1 : Viser une croissance démographique raisonnée et poursuivre la production de logements diversifiés moins consommateurs d'espaces
 - Action n°2 : Renforcer l'action communale via l'opération Cœur de Ville et la ZAC de l'Eglise
 - Action n°3 : Prendre en compte les spécificités des différents quartiers (lotissements, ZAC, etc.)
 - Action n°4 : Protéger les biens et les personnes contre les risques
- Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements
 - Action n°1 : Adapter le parc d'équipements collectifs aux nouveaux besoins





- Action n°2 : Mettre en place les réseaux eaux et secs nécessaires au développement communal

Pour l'objectif 3.1., notons les traductions réglementaires suivantes :

- Inscription de nombreux emplacements réservés pour voirie et aires de stationnement notamment (au total : 40 emplacements réservés pour l'heure)
- Réflexion en cours sur le quartier des deux écoles au regard de la desserte existante et de la densité à venir (avenue Pierre Rameil et alentours) – ZAC du Petit Prince en cours

Pour l'objectif 3.2, les évolutions réglementaires sont nombreuses et mériteront une attention particulière :

- Redéfinition des zones urbaines avec une simplification du règlement pour trois raisons :
 - Simplification des démarches administratives
 - Plusieurs projets déjà réalisés et ne nécessitant plus d'encadrement spécifique
 - Orientations d'aménagement qui viennent s'ajouter au règlement
- Prise en compte des densités et de la nature en ville en fonction des spécificités d'un quartier
- Peu d'extensions urbaines au détriment de zone N ou EBC (à la marge)
- Orientation d'aménagement sur le centre-ville et le lieudit l'Eglise
- ...

Enfin, pour l'objectif 3.3, il s'agit surtout des actions suivantes :

- Un emplacement réservé prévu pour extension de la station d'épuration sur Pardigon
- Chambres pour la fibre, bornes pour les voitures électriques, etc. imposées pour les futurs permis en zones urbaines

Concernant le règlement graphique, les zones urbaines seraient dorénavant les suivantes :

- La zone urbaine **UA** de l'hyper-centre
- La zone urbaine **UB** du centre ville et aux entrées de ville – Ex UB, UH, UD, UDa...
 - Un secteur urbain **UBa** où les hauteurs et densités sont moindres
- La zone urbaine **UC** à vocation principale de logements sous forme d'appartements, de résidences hotellières et d'équipements collectifs
- La zone urbaine **UD** à vocation principale de logements sous forme individuelle (ex UEb)
 - Le secteur urbain **UDa** à vocation principale de logements sous forme individuelle groupée (villas mitoyennes) – Ex UEa et UF
- La zone urbaine **UE** à vocation économique – Ex UI, UIa et Uib
- La zone urbaine **UF** à vocation de campings – Ex UJ
- La zone urbaine **UP** correspondant au port de Cavalaire sur Mer – Ex UH, UHa et UHb





- La zone urbaine **UZ** correspondant aux ZAC initiées par l'Etat, réalisées mais pas encore closes
- La zone à urbaniser **AUD** du Jas – Ex AUEa

Zone	Hauteurs maximales à l'égout du toit
UA	16,5 m (R+4) Dérogation : 17,5 m (R+4) maximum si le rez-de-chaussée est occupé par une activité économique ou des services (commerces et artisanat de proximité, bureaux, équipements collectifs, etc.)
UB	13,5 m (R+3) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UBa	10,5 m (R+2) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UC	13,5 m (R+3) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UD	7,5 m (R+1) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m. Dérogation : La hauteur peut atteindre la hauteur existante sur le site (sans pouvoir dépasser 12 m) dans le cadre d'un projet hôtelier (réhabilitation ou destruction / reconstruction) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UDa	7,5 m (R+1) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UE	9,5 m
UF	7,5 m (R+1)
UP	11,5 m
UZC	La hauteur de construction mesurée du point le plus bas de la façade à égout des couvertures s'inscrit sous une parallèle au terrain naturel située par rapport à ce dernier à une distance verticale maximale de 7 m. Le pied de façade en cas de parking enterré au niveau du terrain reconstitué sur la dalle de couverture qui recevra une épaisseur minimale de 50 cm de terre. Pour des raisons architecturales, la hauteur des constructions mesurée du point le plus bas de la façade à l'égout des couvertures pourra s'inscrire sous une parallèle au terrain naturel située par rapport à ce dernier à une distance verticale de 9 m dans un pourcentage maximum de 25% de la zone UZC. Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées. Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils





	s'intègrent à la construction.
UZFa	<p>La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 8 m.</p> <p>Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées.</p> <p>Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.</p>
UZFb	<p>La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit.</p> <p>Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées.</p> <p>Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.</p>
UZFc	<p>La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 9 m.</p> <p>Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées.</p> <p>Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.</p>

Zone	Emprise au sol maximale des bâtiments	Emprise au sol minimale des espaces verts (espaces laissés libres, non imperméabilisés, paysager, de pleine terre, sans piscines ni accès routier)
UA	Non réglementé	Non réglementé
UB	70%	20%
UBa	50%	40%
UC	60%	30% si moins de 5 000 m ² 40% si plus de 5 000 m ²
UD	20% ou 250 m ² d'emprise (sous couvert de respecter le coefficient d'espace libre) Dérogation : 40% dans le cadre d'un projet hôtelier (réhabilitation ou destruction / reconstruction)	60%
UDa	40% ou 250 m ² d'emprise (sous couvert de respecter le coefficient d'espace libre)	20%
UE	40%	25%
UF	10%	25%
UP	Non réglementé	Non réglementé





UZC	Non réglementé	20%
UZFa	La surface de plancher totale ne doit pas excéder 13 200 m ²	20%
UZFb	La surface de plancher totale ne doit pas excéder 5 400 m ²	20%
UZFc	La surface de plancher totale ne doit pas excéder 11 800 m ²	20%

Prescriptions	UA	UB	UBa	UC	UD	UDa	UE	UF	UP	UZC	UZF
Non réglementé	X								X		
1 arbre de haute tige par tranche de 100 m ² d'espace libre		X	X	X	X	X	X	X		X	X
Au moins 20% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert						X				X	X
Au moins 25% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert							X	X			
Au moins 30% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert		X									
Au moins 40% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert			X								
30% si moins de 5 000 m ² 40% si plus de 5 000 m ²				X							
Au moins 60% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert					X						

Les points en suspens

Initialement, il était prévu de mettre à disposition les documents de travail sur le site de la Commune. Mais la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) doit se réunir ce jeudi 16/06 pour juger le déclassement des EBC significatifs proposés. Aussi, les pièces seront mises à jour et mises en ligne d'ici deux semaines.

Par ailleurs, d'ici l'Arrêt du PLU, plusieurs points doivent être travaillés :

- Les extensions en zone naturelle avec une jurisprudence de plus en plus stricte
- L'extension des zones urbaines et le maintien de la zone à urbaniser dans un cadre très restrictif (Loi Climat et Résilience 2021)
- Un nouveau porter à connaissance sur le risque feu de forêt mais sans règlement associé
- Etc.





Par ailleurs, une étude est en cours avec le CAUE sur les façades dans l'hyper-centre et les enseignes (recherche d'une harmonie).

Aussi, les documents qui vont être mis à disposition du public restent des documents de travail qui peuvent encore évoluer.

Echanges avec la population

Les échanges avec le public ont trait aux points suivants :

Point n°1. Le Porter à Connaissance feu de forêt :

Il est demandé des précisions sur le nouveau porter à connaissance de l'Etat sur le risque feu de forêt : Faut-il s'attendre à des nouvelles contraintes en matière d'Obligations Légales de Débroussaillage ? Des restrictions en matière de construction ?

A ce sujet, la Commune ne peut apporter d'éléments de réponse. Pour l'heure, aucune demande précise n'a été faite par les services de la DDTM. Seule une carte très générale, basée sur des vues aériennes, a été portée à sa connaissance.

A priori, il y a peu de chances que les OLD soit durcies (il faudrait déjà qu'elles soient convenablement appliquées). Il y a des risques de voir des restrictions s'imposer en matière de constructibilité pour ne pas augmenter les biens et les personnes exposés au risque. Mais toute parcelle étant concernée (sauf le port), il est difficile de savoir comment la DDTM va juger le projet PLU.

Point n°2. La correspondance des zones :

Les zones vont évoluer entre les PLU actuels et le futur PLU. Aussi, un habitant demande s'il serait possible d'avoir un tableau comparatif. A ce sujet, concernant les zones urbaines, la dénomination évolue assez peu (les zones UA, UB et UC demeurent). Les zones pavillonnaires UEa et UEb (la plus étendue) deviennent respectivement UDa et UD. Pour leur part, les zones urbaines à vocation économique deviennent UE. Autre exemple, les campings passent de UJ à UF.

Quoiqu'il en soit, les documents mis en ligne comprendront un règlement graphique qui permettra à tout à chacun de repérer sa parcelle et sa nouvelle dénomination.

Point n°3. Un cas de débroussaillage entre Les Collières et l'Eau Blanche :

Un habitant fait part de ses inquiétudes concernant un site entre Les Collières et l'Eau Blanche où rien n'a été entrepris ces dernières années concernant les obligations légales de débroussaillage (OLD) et où désormais tout a été rasé. Un projet de construction est-il en cours ?

A ce sujet, la Commune confirme que rien n'a été fait en matière d'OLD ces dernières années malgré les contrôles et relances de la Commune ou du SIVOM. Finalement, les propriétaires ont décidé cette année de mettre en œuvre ces OLD mais ont suivi à la lettre les demandes de la Préfecture d'où un impact paysager important. Les services de la Commune se rapprochent actuellement des intervenants pour tenter de limiter les impacts.

Point n°4. Les différences de hauteurs à venir en zones pavillonnaires et l'inquiétude de voie des projets émerger telle la maison de retraite et sa dernière surélévation :

Concernant la maison de retraite, un permis a été déposé et est purgé de tout recours a priori. De plus, de mémoire, l'établissement est en zone UC et non pavillonnaire. Mais ce point sera analysé avec les intervenants de ce jour en mairie lundi prochain.

Concernant les zones pavillonnaires (UEa et UEb actuellement, UDa et UD prochainement), la hauteur restera en R+1.





Point n°5. Interrogation sur la perte d'un étage en zone UC :

Un habitant s'interroge sur la pertinence de baisser les hauteurs en zone UC (on passe de R+4 à R+3).

A ce sujet, la Commune a recherché un compromis entre la constructibilité de ces zones proches du centre-ville et le maintien du cadre de vie. De nombreux habitants se sont manifestés ces derniers temps sur les hauteurs trop importantes qui ont pu voir le jour.

De plus, il s'agit d'éviter une différence de hauteur trop prononcée entre une zone UC (dense) et les zones pavillonnaires qui y sont accolées (limitées au R+1).

Par ailleurs, les parcelles objet de permis sont de plus en plus étroites (autrefois, plusieurs tènements fonciers étaient achetés). De fait, les projets paraissent moins rationnels, moins intégrés à leur environnement.

A noter que les services de l'Etat ou le commissaire enquêteur peuvent aussi s'opposer à ce principe qui vise à limiter la densité en agglomération. La Commune attendra leurs avis mais le compromis semble pertinent.

Point n°6. Evolution de la rue des Maures :

Un habitant demande si leur souhait de déclasser des terrains de la zone UC en zone pavillonnaire a été suivie. Il n'est pas possible de répondre aux questions individuelles ce jour. Mais le règlement graphique sera mis en ligne d'ici deux semaines normalement.

Point n°7. Les circulations douces vers les massifs boisés :

Un habitant s'interroge sur les actions entreprises pour faire découvrir les massifs aux randonneurs. Aujourd'hui, les accès sont confidentiels. Il est difficile de s'approcher en voiture, il n'y a pas de route des crêtes, etc.

A ce sujet, il n'y a pas en effet d'actions projetées dans le PLU (notamment des emplacements réservés). Plusieurs accès piétons existent (depuis La Croix Valmer, Sainte Maxime, Canavaire, Le Lavandou, etc.) mais il faut en effet les connaître. Pour les voitures, il convient de ne pas les rapprocher des massifs. Les randonneurs doivent se garer en point bas et monter à travers les drailles, les ruelles, etc. Aujourd'hui, la politique de l'Etat vise plutôt à limiter l'accès des piétons aux massifs durant l'été et les accès aux véhicules légers toute l'année.

Point n°8. Le balisage des sentiers :

Il y a d'importants travaux entrepris par la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez pour cartographier les parcours existants (randonnée et VTT), recenser les propriétés privées traversées, etc. L'objectif à termes est de créer un balisage adapté (mais pas pour les quads, les motos, etc.).

Point n°9. Le projet de ZAC et la possibilité de surseoir à statuer :

Si des permis trop impactant sont déposés d'ici l'approbation du PLU, la Commune pourra toujours surseoir à statuer car cette ZAC, son périmètre et ses objectifs sont définis dans le PADD. Il ne s'agit cependant pas de tout bloquer. A termes, ce quartier va se densifier mais de manière harmonieuse, avec des stationnements, des plantations, des unités de traitement des façades, etc.

En conclusion, M le Maire rappelle que tout projet sur le territoire est forcément soumis à critiques (localisation d'un local poubelle, aménagement d'une place, localisation d'un dos-d'âne, etc.). Le PLU ne fera pas exception à cette règle mais les élus ont tenté d'être le plus cohérent possible dans un contexte législatif complexe.

Il remercie une dernière fois les habitants pour leur venue est clôt la réunion à 19h45.

