



Département du Var

Commune de Cavalaire

Elaboration du P.L.U.



2.1. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2011
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2012
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2013

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue un cadre de référence aux différentes orientations que la commune souhaite mener en matière d'aménagement, d'environnement, d'habitat et de développement économique.

Etabli à partir d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement, ce projet est défini par rapport aux problématiques et enjeux auxquels le territoire communal est confronté.

Ce projet d'aménagement et de développement durables représente un projet constitutif de la volonté et objectifs des élus locaux et est établi en concertation avec la population. La concertation est une démarche essentielle pour fonder un projet partagé et impliquer les différents acteurs du territoire.

Ces objectifs et les grandes orientations trouvent leur traduction appliquée dans les orientations particulières d'aménagement, les planches graphiques et le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Comme l'ensemble du document d'Urbanisme, le P.A.D.D s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond aux principes énoncés dans le code de l'urbanisme :

*** de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme doit assurer :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

*** de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme**

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Cavalaire-sur-Mer a connu une forte progression démographique qui s'est accompagnée d'une importante augmentation du parc des logements, en particulier des résidences secondaires.

Du développement urbain de la ville depuis les années 60, principalement sous forme pavillonnaire, a découlé un étalement urbain important qu'il faut aujourd'hui endiguer.

Par rapport aux fortes évolutions de la population entre 1970 et 2000, la municipalité désire désormais maîtriser son évolution démographique.

De plus, elle entend poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants tant dans les espaces naturels que dans les espaces urbanisés, accentuer son action sur les quartiers existants et mener une politique foncière et sociale active.

Enfin, une recherche de solutions aux difficultés de circulation et de stationnement devra être menée.

Pour ce faire, plusieurs objectifs ont été retenus lors de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- La reconstruction cohérente de la ville en centre-ville et son tissu pavillonnaire, tout en ayant comme objectif de tendre vers une plus grande qualité environnementale de l'aménagement urbain,
- Le traitement des quelques espaces encore potentiellement aménageables dans le tissu urbain existant ou en frange de celui-ci,
- La maîtrise de l'urbanisation en zone pavillonnaire, après réalisation d'une étude paysagère, aux fins d'étendre ou conforter certaines superficies minimales des terrains constructibles existantes dans le POS,
- La préservation des espaces naturels,
- La résorption des difficultés de logements des actifs cavalois,
- La résorption de la difficulté inhérente d'accueil d'activités économiques sur le territoire cavalois,
- L'incitation à une diversité de l'habitat,
- La maîtrise de la circulation, des stationnements, traitement des espaces et voies publiques.

Les orientations développées dans ce document et retenues par la municipalité permettront d'atteindre les objectifs communaux.

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

RAPPEL DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	ORIENTATIONS
UN TISSU TERTIAIRE DENSE . Les commerces et les services occupent le devant de la scène économique. . L'industrie est en proportion sous représentée. UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE DYNAMIQUE . 525 structures d'hébergement et meublés pour une capacité d'accueil de 7 916 (nbr de lits). UNE DILUTION DES STRUCTURES ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE . Il n'existe pas de véritable zone économique à l'exception d'une amorce de lotissement artisanal et d'un petit regroupement d'activités commerciales et artisanales (entrée de ville sud-ouest).	. Développer les outils réglementaires adaptés pour éviter la mutation des structures d'hébergement touristique vers de l'habitation. . Chercher une solution appropriée pour proposer, aux artisans et aux entreprises du territoire et ceux susceptibles de s'implanter, un site adapté à leurs besoins . Mettre en place des outils réglementaires permettant de pérenniser les commerces non saisonniers en centre-ville. . Développer les outils touristiques à l'année en faveur d'un tourisme durable . Dynamiser le centre d'animation du port, véritable centre de vie des Cavallais et des touristes.	<u>Préserver et valoriser les vecteurs d'une économie touristique dynamique</u> ■ Développer la pratique et les activités touristiques annuelles (activités nautiques, sentier pédestre...) ■ Poursuivre les efforts en matière de tourisme durable (Paradigon, site de la corniche des Maures, qualité des eaux de baignade, commune fleurie, port propre) <u>Permettre une diversification de la sphère économique</u> ■ Mettre en oeuvre une politique foncière pour le développement d'une ou plusieurs zones dédiées aux professionnels de la commune ■ Permettre la pérennité et développer des commerces non saisonniers en centre-ville ■ Animer la façade commerciale existante sur la promenade de la mer



Maintenir la qualité de la frange littorale et des plages ainsi que leur contexte proche (arrière-plage, pinède, promenade...)



Organiser l'accueil du public :

- sur la plage de Pardigon en lien avec le développement mais aussi la préservation de cet espace : parking, patrimoine archéologique et activités culturelles (théâtre)
- au Domaine Foncin



Conforter les hôtels existants



Permettre le développement d'une offre hôtelière diversifiée



Assurer la pérennité des structures d'hébergements de plein air



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

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...

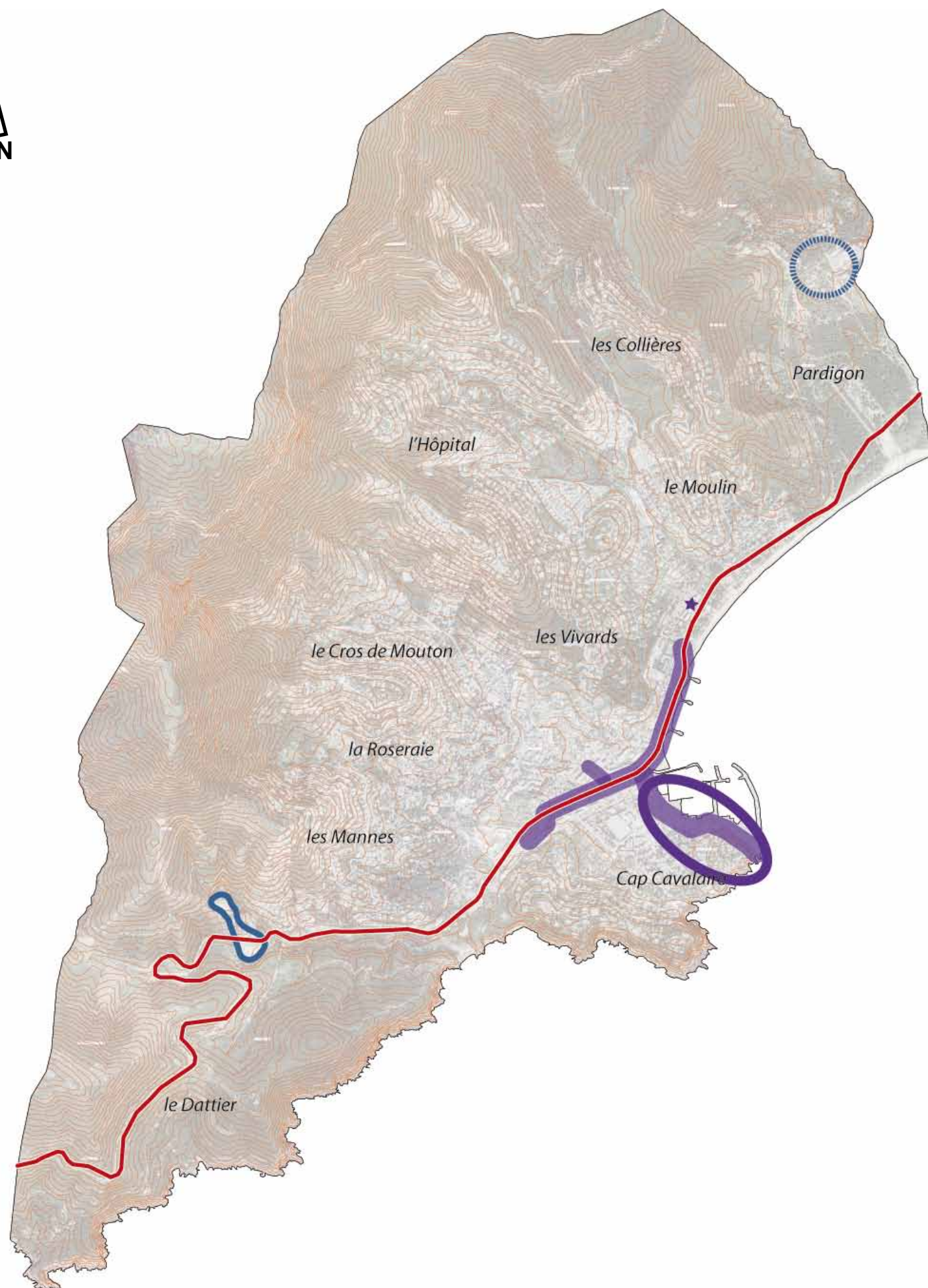


Conforter le rôle de la mer :

. Qualité des eaux de baignade

. Port propre

. Zone de mouillage organisé et plan de balisage



Conforter le seul véritable espace dédié à l'économie sur le territoire (signalétique, aménagements...)

Chercher de nouveaux espaces en lien avec les orientations du SCOT



Maintenir le noyau d'activités essentielles pour la commune, du site de Pardigon (services techniques, station d'épuration, cimetière, campings, habitats...) et réfléchir à son développement potentiel



Pôle commercial, de services et touristiques :

. Permettre l'implantation de structures présentant une activité annuelle



. Faire du Port et du Cap (commerces, restaurants, casino...) un véritable centre de vie à l'année

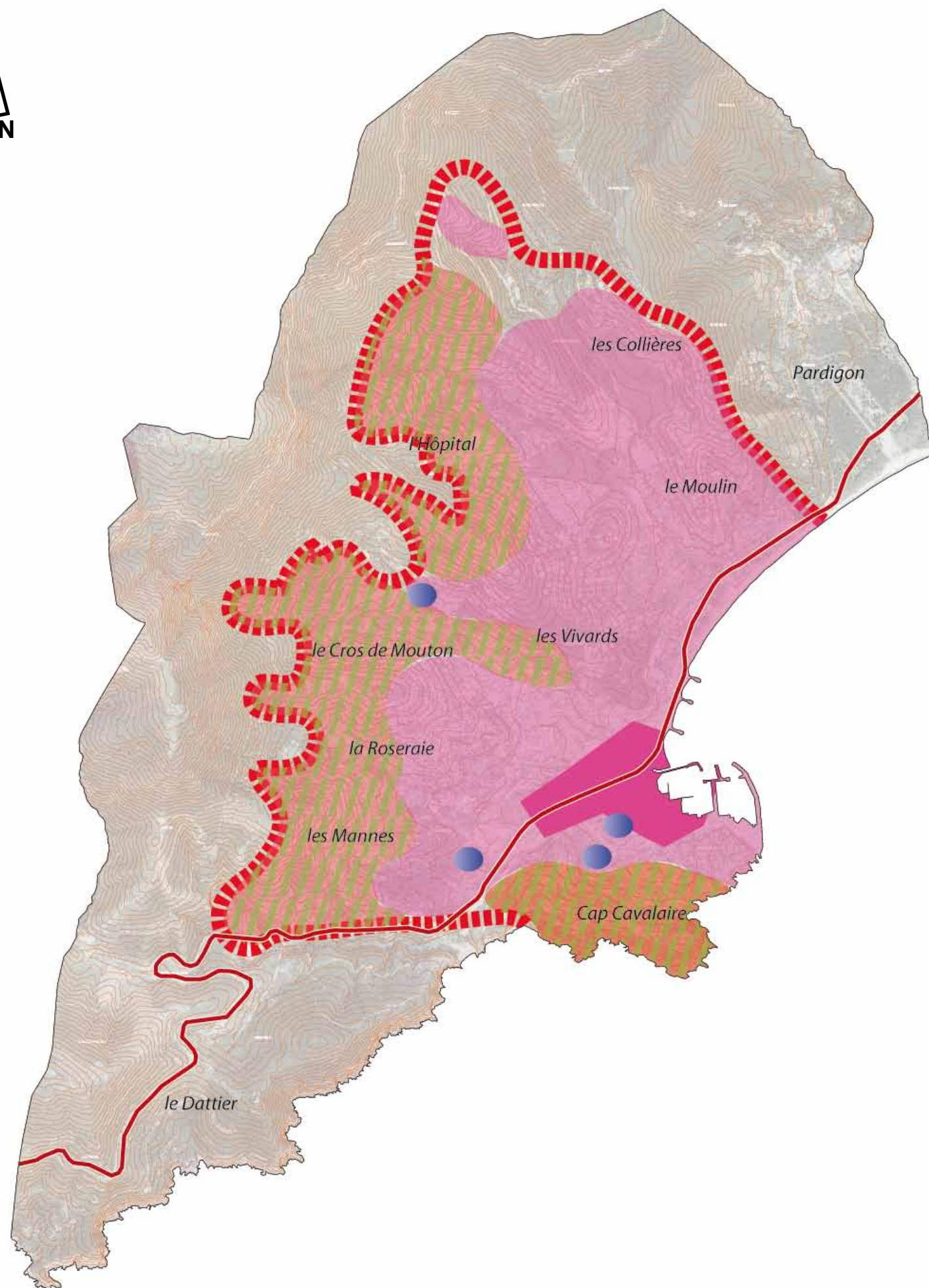


Pérenniser les pôles commerciaux secondaires (commerces de proximité) - mixité des fonctions des espaces habités

Permettre l'implantation sur le territoire d'activités agricoles ou d'activités sylvopastorales....

II. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	ORIENTATIONS
CAVALAIRE UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE . Un parc de logements composé majoritairement d'appartements occupés en résidence secondaire. . Le rythme de production des résidences secondaires ralentit. . Le rythme de production des résidences principales reste stable. . 10 % des résidences principales sont des logements sociaux PATRIMOINE . Un site classé par décret en 2007, qui s'étend depuis le littoral jusqu'au massif des Maures entre la commune et celle du Rayol. Il correspond au dernier site vierge dans cette partie du littoral. . De nombreuses maisons et bâtiments sont repérés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme	. Développer une offre en logement compatible avec le parcours résidentiel des actifs cavalois et selon les principes définis à l'article L 121-1 2°) du code de l'urbanisme . Maintenir un niveau de densité supportable par rapport aux équipements publics existants et projetés. (Apporter une attention particulière au règlement d'urbanisme. S'attarder sur la cohérence de ces secteurs avec la loi littoral). . Protéger certains bâtiments et si cela se justifie, leurs parcs et jardins. Pour éviter les possibilités de division de ces propriétés comme cela a été fait sur une propriété du quartier des Vivards. De même de nombreux arbres remarquables devront être protégés.	<u>Maîtriser le développement urbain en retenant un scénario démographique maîtrisé</u> ▪ Engager un projet coeur de ville ▪ Diversifier la production de logements dans les quartiers existants et d'urbanisation future ▪ Répondre aux besoins catégoriels (logements sociaux, logements saisonniers...) du logement qui ne satisfont pas les mécanismes du marché ▪ Améliorer le parc immobilier existant <u>Insérer des outils de protection du patrimoine bâti</u> <u>Assurer une meilleure fonctionnalité urbaine</u>



Afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe comme objectifs de faire évoluer la ville dans l'enveloppe bâtie existante et d'identifier les quartiers les plus propices à une densification modérée.



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



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...



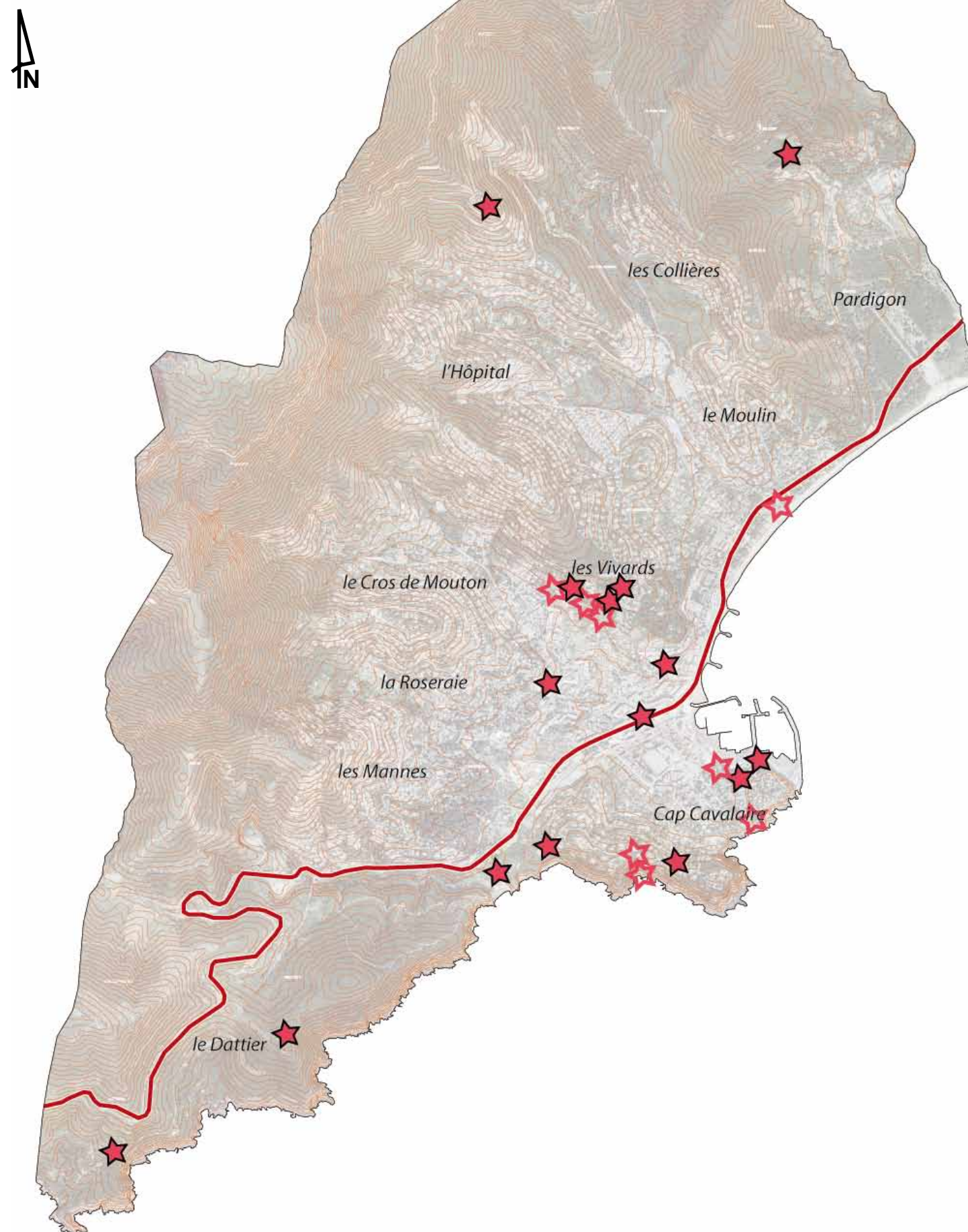
Encadrer le rythme des constructions pour assurer un parcours résidentiel complet aux Cavalois, de sorte qu'une diversification des typologies de logements soit respectée :
accession/location/social - petit/moyen/grand logement



Engager un projet coeur de ville propre à favoriser son animation à l'année



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...)

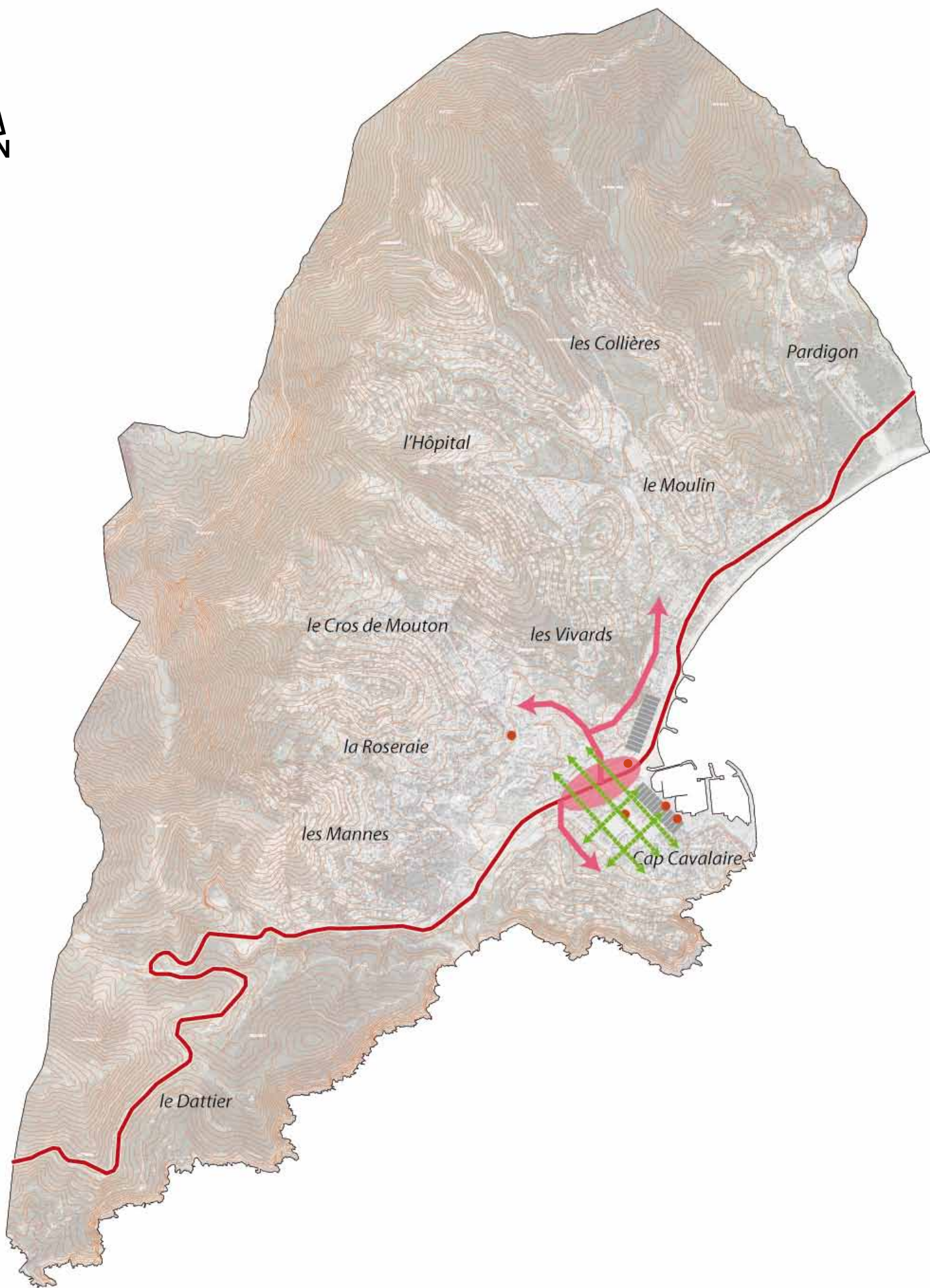


 **Préserver les éléments bâtis** déjà référencés dans le Plan d'Occupation des Sols

 **Etendre la protection** à d'autres constructions tout aussi emblématiques

Englober lorsque cela est nécessaire les parcs et jardins entourant ces constructions, comme éléments indissociables

Assortir cette liste de véritables prescriptions protectrices (préservation des façades, éléments décoratifs, ouvertures...) en fonction des spécificités de chaque bâtiment



Principaux équipements fédérateurs : Mairie, Ecoles, Gymnase, Casino, Médiathèque...



Front de mer bâti accentuant le manque de relation entre le port, le centre-ville et les quartiers situés au-dessus de ce dernier



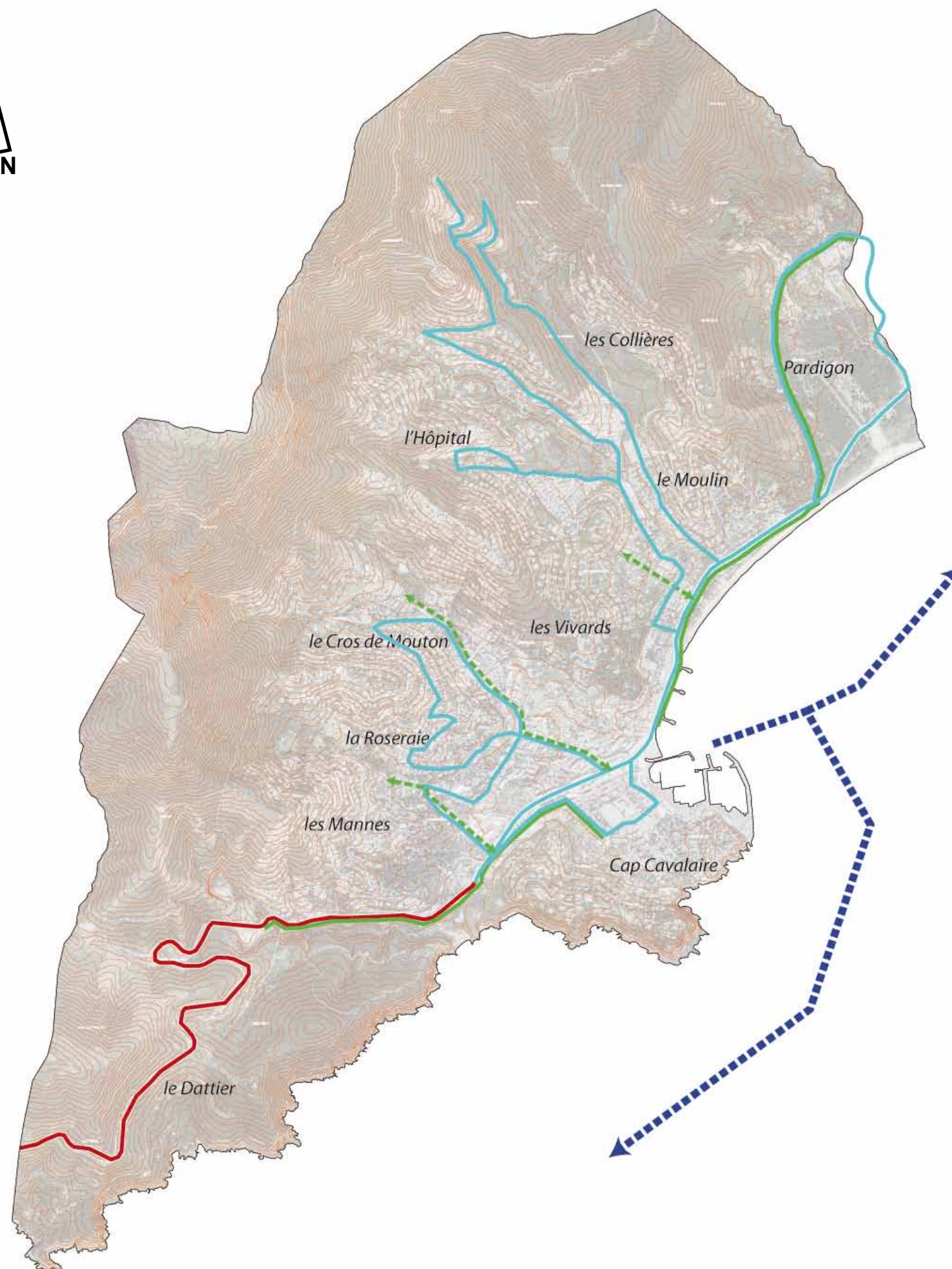
Chercher à clarifier et à améliorer l'articulation urbaine entre les quartiers situés au Nord et au Sud du centre-ville, par :



- des perméabilités piétonnes
- un traitement particulier et homogène des espaces publics
- une mise en place d'une signalétique
- des opérations d'aérations du bâti...

III. MAÎTRISER LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS ET DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	ORIENTATIONS
LES DEPLACEMENTS . La RD 559 est l'épine dorsale de la circulation, elle absorbe les trafics internes et de transit. . Les voies secondaires s'adaptent à la topographie et présentent des gabarits variables. . S'il existe des liaisons entre les quartiers à mi-pente, il n'y a pas de liaisons ouvertes à la circulation sur les hauteurs.	. Aménager les voiries existantes pour développer les modes doux de déplacement . Développer le transport collectif	<u>Repenser les déplacements à l'échelle de la ville</u> <u>Harmoniser l'ensemble des déplacements motorisés</u> . Organiser la circulation automobile . Organiser le stationnement <u>Poursuivre le cheminement cotier</u>



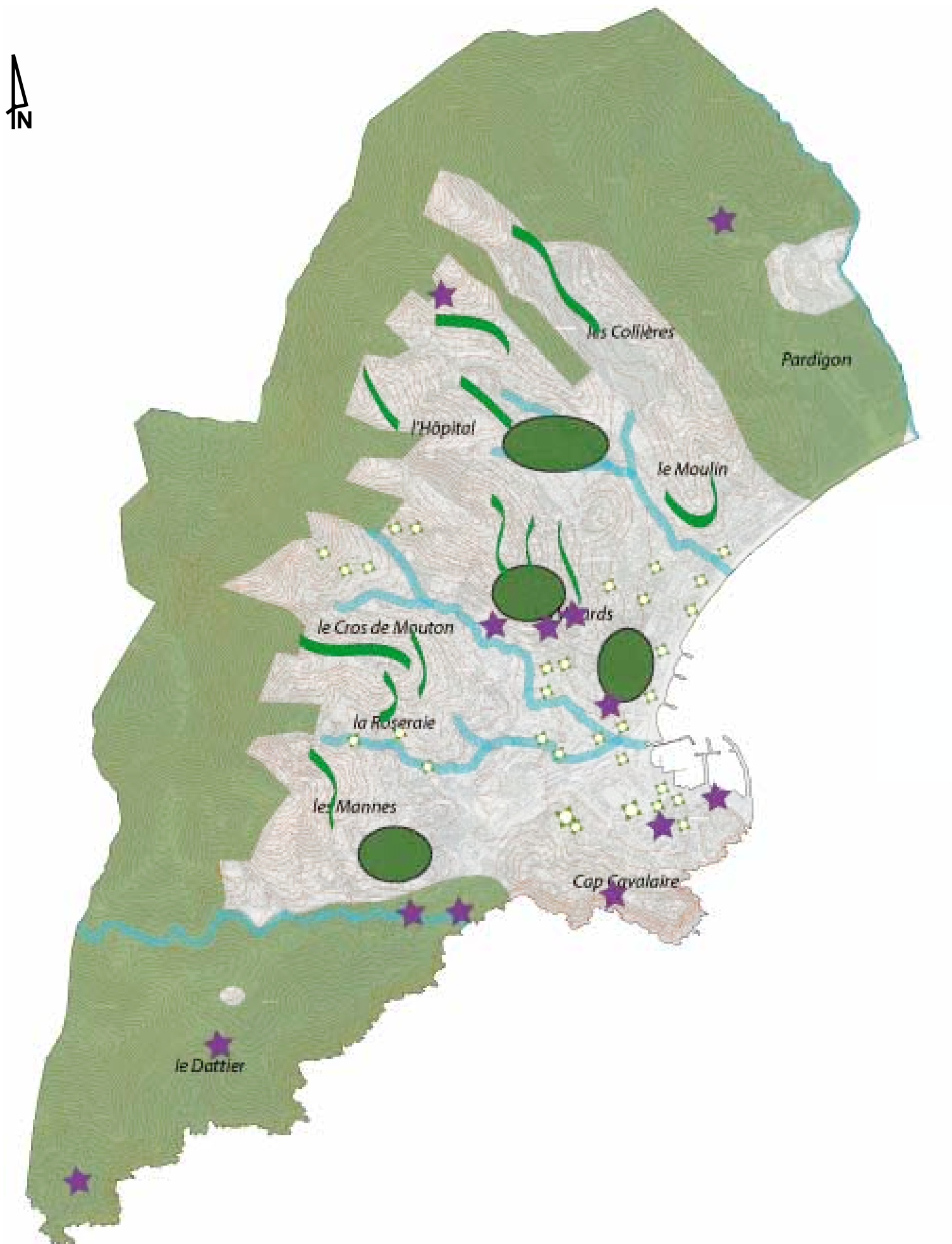
— Tracé des transports collectifs communaux
Tirer parti du développement du réseau de transport.

— **Développer les modes doux de déplacements.**
 . Compléter le maillage de pistes cyclables et piétonnes, bien représenté sur la façade littorale, par des liaisons en direction des quartiers résidentiels.
 . Favoriser les déplacements à pied et à bicyclette.
 . Etendre le réseau en cohérence avec les diverses opérations d'aménagement et d'urbanisme.
 . Etendre la piétonisation.

↔ **Favoriser la création de liaisons maritimes** vers les sites aéroportuaires et portuaires voisins : Toulon-Hyères, Saint-Raphaël, Cannes, Nice aéroport et port...
Orientation du SCOT

IV. RESTAURER ET VALORISER LA NATURE EN VILLE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	ORIENTATIONS
LES STRUCTURES PAYSAGÈRES . Les lignes de crêtes sur une partie de la commune n'ont pas été investies par l'urbanisation. Elles représentent globalement des secteurs emblématiques . Les espaces boisés s'intercalent dans le tissu urbain et forment une mosaïque discontinue. Ils peuvent être issus d'anciens domaines ou apparaître comme des précieux restes . Les jardins structurants résultent de l'organisation en lotissements linéaires et sont devenus une constituante majeure et identitaire du paysage . Les campings engendrent une organisation de l'urbanisme où l'absence de grandes constructions laisse la place à l'installation d'une végétation fortement présente . Les arbres remarquables (pins parasols, chêne liège...). On les retrouve jusqu'au sein des zones urbaines, là où le relief est généralement doux LE PAYSAGE PAR QUARTIER . Les collines habitées sur les versants du massif boisé : il s'agit des quartiers de St Ferreol et des Sauvagières. Ils possèdent une physionomie singulière et sont perçus comme des îlots bâtis isolés . Les collines habitées en frange du site de Pardigon : le quartier des Collières est en pleine expansion. Dans sa partie basse se trouve un grand espace boisé Le quartier du Moulin, possède quelques arbres de grande futaie en bord de mer et un espace boisé de chênes lièges remarquables . Les collines habitées au coeur de la commune : quartiers de l'Hôpital, du Jas, du Cros de Mouton. Dans ces secteurs l'urbanisation a été peu maîtrisée, il y a cependant quelques arbres remarquables. Les Vivards et le Parc de Cavalaire occupent une place stratégique et présentent un visage qualitatif important : grands espaces boisés et nombreux jardins structurants . Les collines densément habitées au-dessus du centre-ville : dans le quartier de la Roseraie, on remarque la présence régulière d'arbres remarquables. Dans sa partie basse il y a un grand espace boisé de qualité.	. Référencer en plus des espaces boisés classés les sujets isolés, bosquets, bouquets, alignements d'arbres méritant une protection . Réfléchir à la densité des secteurs urbains, afin de fixer une densité préservant les jardins structurants . Ouvrir les Maures sur la ville	■ Restaurer et valoriser la nature en ville ■ Traiter les espaces publics majeurs (entrées de ville, mise en valeur, embellissement des espaces publics)



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 Cavalaïrois fortement lié au massif.



Espace naturel de respiration urbaine
Espace de grande dimension qui présente un caractère fortement végétal, plus ou moins homogène et surtout inclu 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.



Espace de jardin patrimonial (lié à une villa remarquable)
Lieu particulier de jardin, indissociable d'une villa classée comme remarquable, lui conférant un écrin que nous estimons intimement lié à la bâtisse et inaliénable.



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.



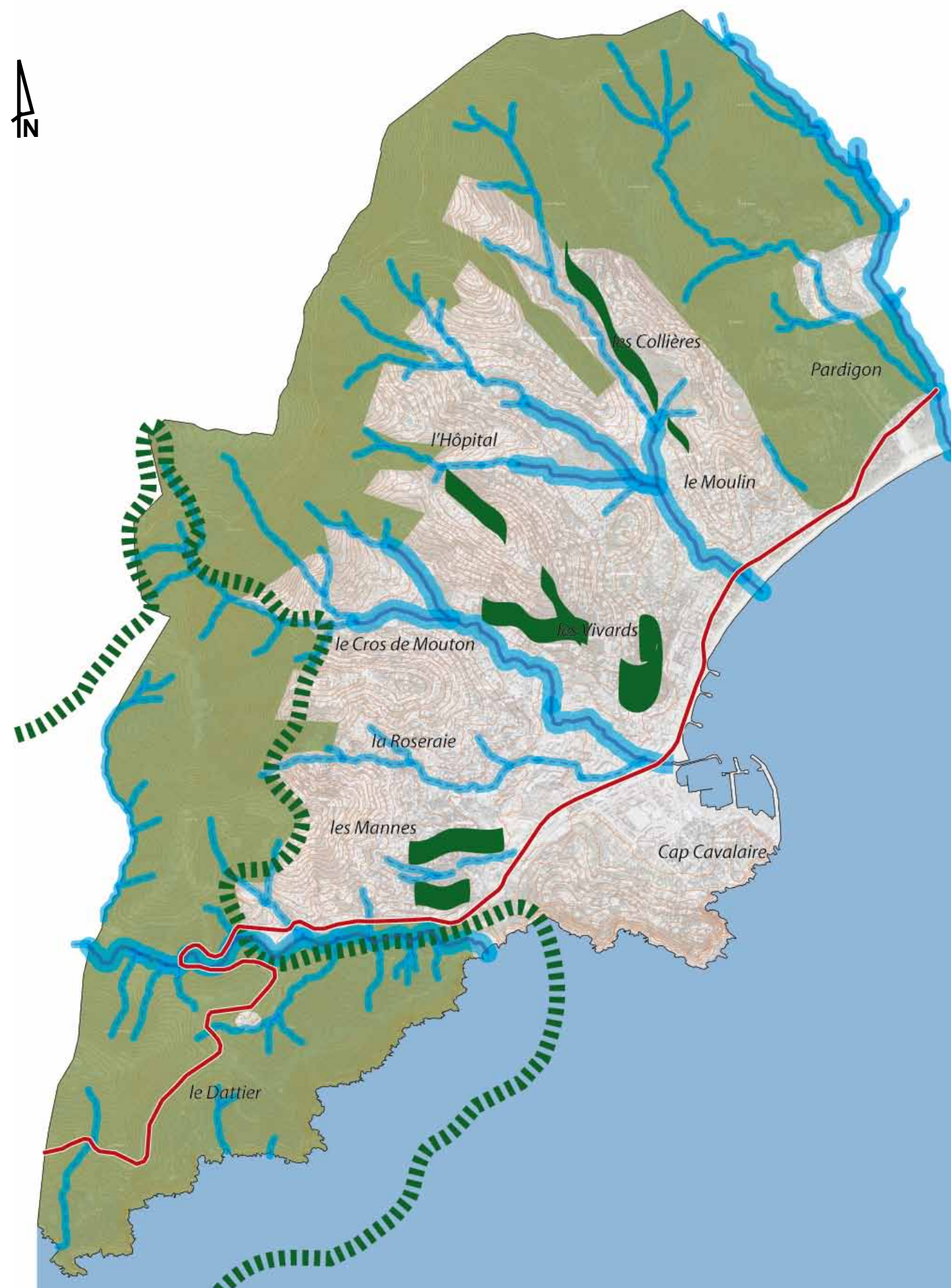
Fond de vallon (ripisylve)
Présence linéaire plus ou moins marquée de cordon de végétation en fond de vallon, qui accompagne et marque de façon à peu près continue un système naturel d'écoulement des eaux de pluies provenant des bassins versants et des massifs.



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.

V. CONFORTER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET GÉRER LES RISQUES

RAPPEL DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	ORIENTATIONS
L'ENVIRONNEMENT . 6 cours d'eau traversent le territoire, leur niveau est lié aux précipitations. Leur mode d'écoulement, la forte déclivité, accentuent les risques d'inondation . Depuis le littoral le relief est très marqué. Les collines des Mannes, des Rigauds, du Signal et des Collières forment des balcons avançant vers la mer. L'arrière plan est formé par les Maures . Inventaire des milieux naturels : 6 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. 2 terrestres sur les Maures, 1 géologique au lieu-dit La Carrade, 3 maritimes . Protection des milieux naturels : une proposition de Site d'Importance Communautaire qui s'étend sur tout le pourtour du littoral LES RISQUES . Inondation Matérialisé de part et d'autre des cours d'eau, le risque est accru en cas de fortes précipitations. Sur les hauteurs : ravinement Sur la façade littorale : inondation . Mouvement de terrain Des phénomènes d'éboulement ont été constatés sur les secteurs urbanisés accusant une forte pente Les risques d'érosion marine sont concentrés depuis le centre-ville jusqu'à Pardigon . Feux de forêt les zones à risques sont concentrées sur les massifs en particulier à l'interface espace urbanisé/massif	. A partir de l'analyse générale de l'environnement, envisager et anticiper les incidences du document d'urbanisme sur les espaces protégés . Agir pour limiter et réduire les risques pesant sur la population et les biens . Mettre en oeuvre le programme de réalisation d'ouvrages et de travaux identifiés dans le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'études	▪ Conforter le patrimoine environnemental ▪ Développer le caractère de ville jardin ▪ Protéger les grandes propriétés historiques ▪ Prévenir la banalisation du paysage du littoral et de l'identité balnéaire ▪ Gérer les risques pesant sur le territoire



Le massif des Maures est une composante importante non seulement du territoire cavalois mais aussi du département du Var.



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



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.

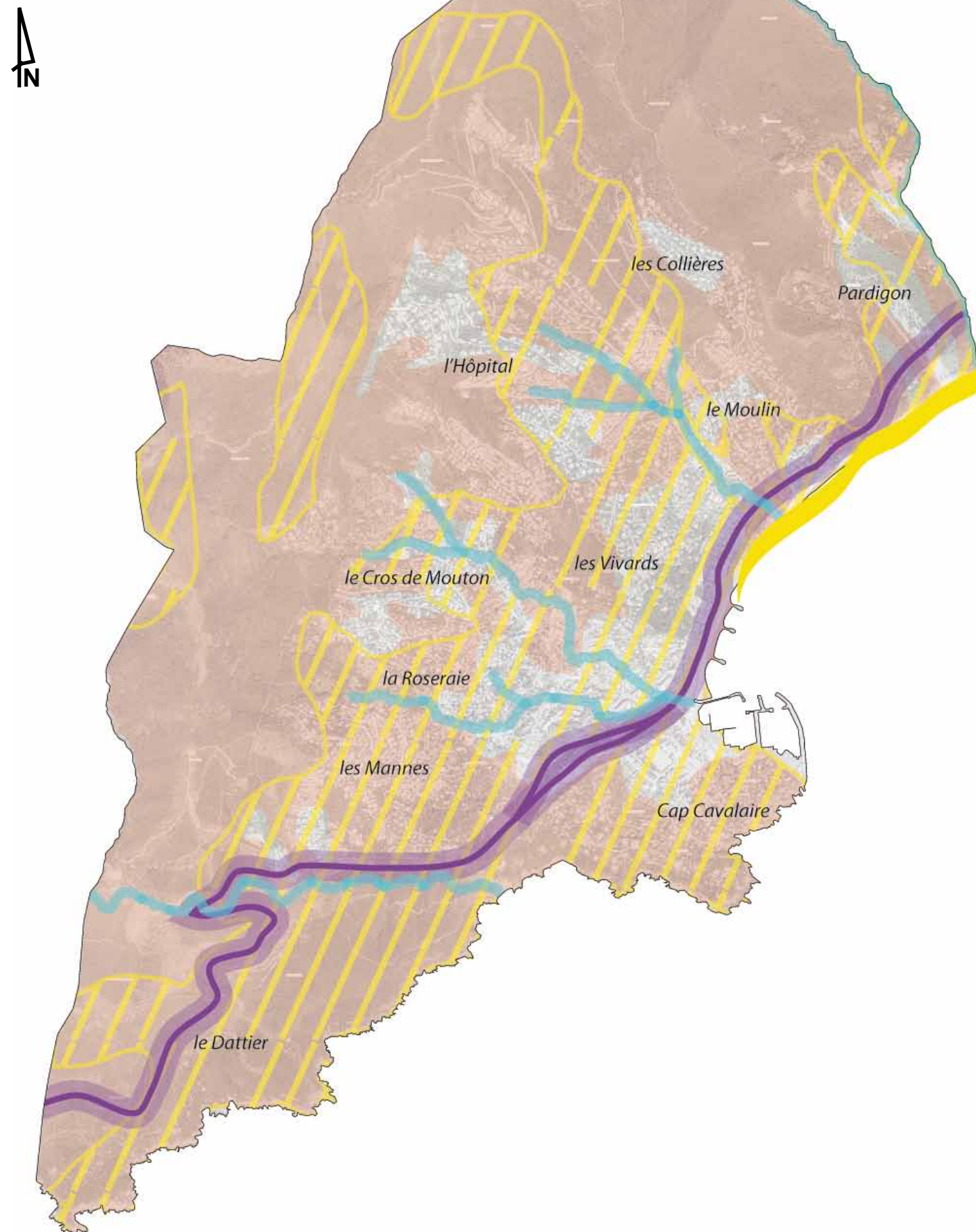
Maintenir la qualité des plages, liens entre la mer et la terre.



Les **espaces naturels de respiration urbaine**, insérés dans l'enveloppe bâtie du territoire doivent être maintenus.



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.



Protéger les habitants des incendies
En s'appuyant sur le maillage DFCI, et en limite urbaine, en relayant les actions menées par le SIVOM du littoral des Maures : débroussaillage en application du PI-DAF...

Anticiper l'aléa mouvement de terrain dans les futurs aménagements

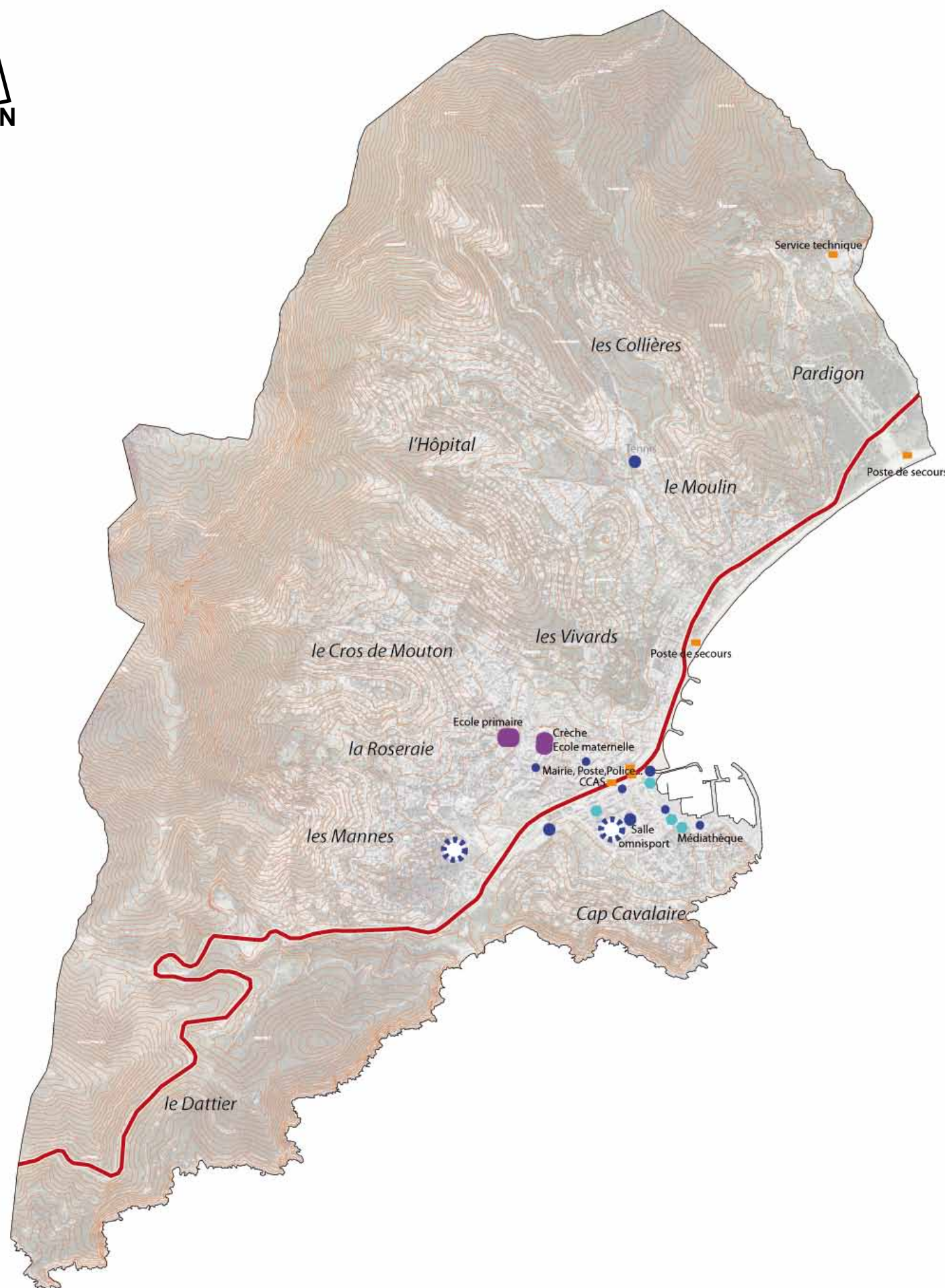
Enrayer le risque d'érosion marine

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

Risque technologique lié au trafic sur la RD 559

VI. SATISFAIRE LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS DES HABITANTS

RAPPEL DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	ORIENTATIONS
LES EQUIPEMENTS . Un bon niveau d'équipements publics, cependant, les structures d'accueil des jeunes enfants et enfants scolarisés sont saturées et il n'existe qu'une structure d'accueil pour les seniors	. Développer l'offre d'équipements en direction des enfants et personnes âgées, notamment en recherchant un secteur pour accueillir une structure d'accueil de jour pour les personnes atteintes de la maladie d'alzheimer	■ Prévoir les équipements nécessaires ■ Poursuivre l'aménagement des espaces publics créateurs de liens sociaux (ex : square Marius André, allée Henry Gros)



Equipements actuels :



Equipement scolaire et petite enfance



Equipement sportif



Equipement culturel



Equipement administratif - services à la population (mairie, poste, police, poste de secours...)



Anticiper les futurs besoins en matière :

- d'équipement culturel et d'équipement sportif : centre de congrès, salle de spectacle, centre aquatique ...
- compléter l'offre en stationnement
- de structure médico-sociales : accueil de jour des personnes atteintes de la maladie d'alzheimer, EHPAD...
- de développement des communications numériques :
 - création de pôles wi-fi
 - équipement en fibre optique