

CAVALAIRE SUR MER (83) - 109 Avenue Gabriel Péri
CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER - Tel : 04 94 00 48 00



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



REUNION PUBLIQUE DU
10/06/2022



POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Tel: 06 27 22 13 86 ;
Email: contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE :

- Point sur la procédure et les pièces du PLU
- Déclinaison de l'orientation n°1 du PADD
- Déclinaison de l'orientation n°2 du PADD
- Déclinaison de l'orientation n°3 du PADD
- Les points en suspens... Un cadre législatif et supra-communal qui ne cesse de se durcir
- Débat et échanges avec le public

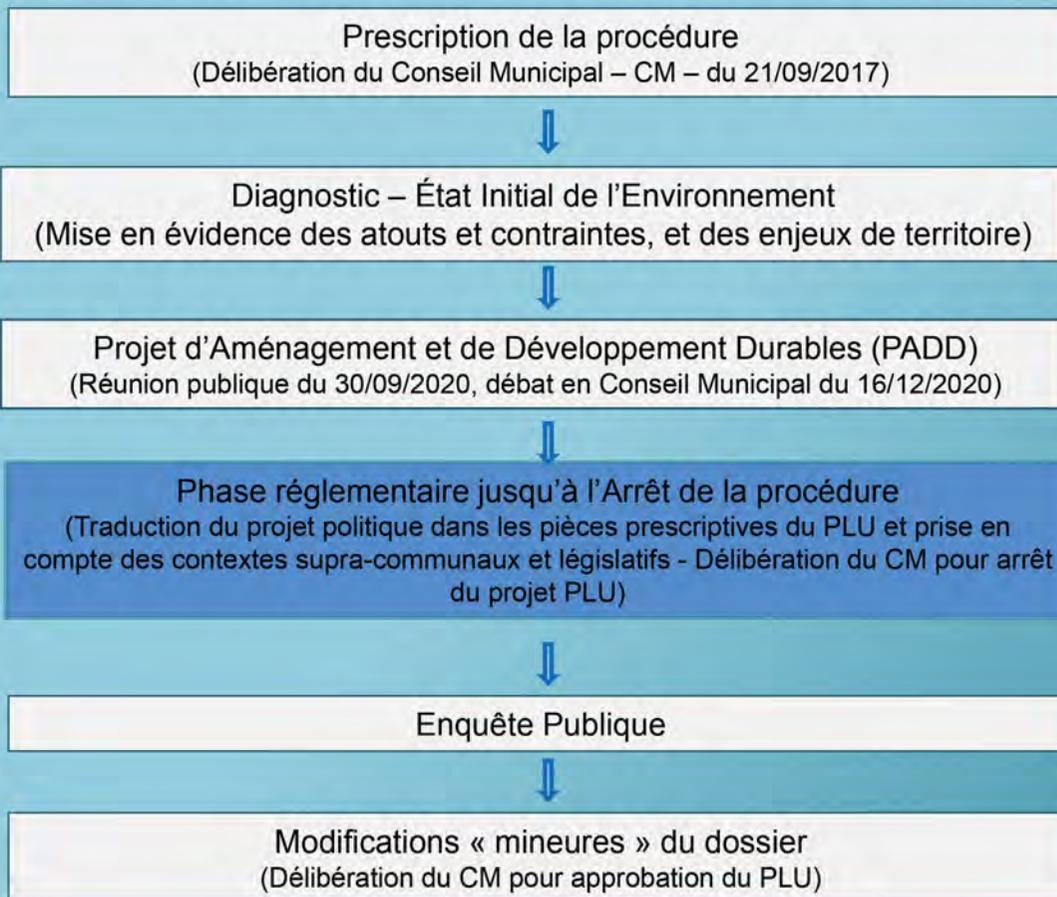
L'objectif de la réunion est d'échanger au maximum sur la philosophie du projet PLU. Aussi, il ne sera pas possible d'aborder les cas personnels (déjà 41 demandes écrites)



LE POINT SUR LA PROCEDURE ET LES PIECES DU PLU



LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE DE LA REVISION DES PLU DE CAVALAIRE SUR MER (83)



CONCERTATION – ENQUETE PUBLIQUE REVISION DES PLU DE CAVALAIRE SUR MER

Concertation en continue :
→ Courriers
→ Bulletins d'informations
→ Registre
→ Documents de travail
→ Affichage, exposition
→ Réunions publiques
→ Etc.

DIAGNOSTIC – E.I.E.
Mise à disposition des documents



PADD
Réunion publique + Mise à disposition des documents



Arrêt du projet PLU
Réunion publique + Mise à disposition des documents

A l'arrêt, le Conseil Municipal **tire le bilan de la concertation**



Au moins 4 mois après l'arrêt :
Enquête Publique (Durée : 1 mois)



REGLEMENT GRAPHIQUE



Zones ou secteurs du PLU (partout) :

U : Urbaines
AU : A Urbaniser
A : Agricole
N : Naturelles

Prescriptions (par endroits) :

Emplacements réservés
Espaces Boisés Classés
Espaces Paysagers
Zones inondables
Secteurs à orientation d'aménagement
....



REGLEMENT ECRIT (partout) :

Destinations autorisées ou non
Modalités constructibles
Les conditions de desserte

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (par endroits) :

Contraintes particulières à un îlot, une parcelle, un quartier, etc. : Destination figée, hauteur limitée, espace vert renforcé, etc.



DECLINAISON DE L'ORIENTATION N°1 DU PADD

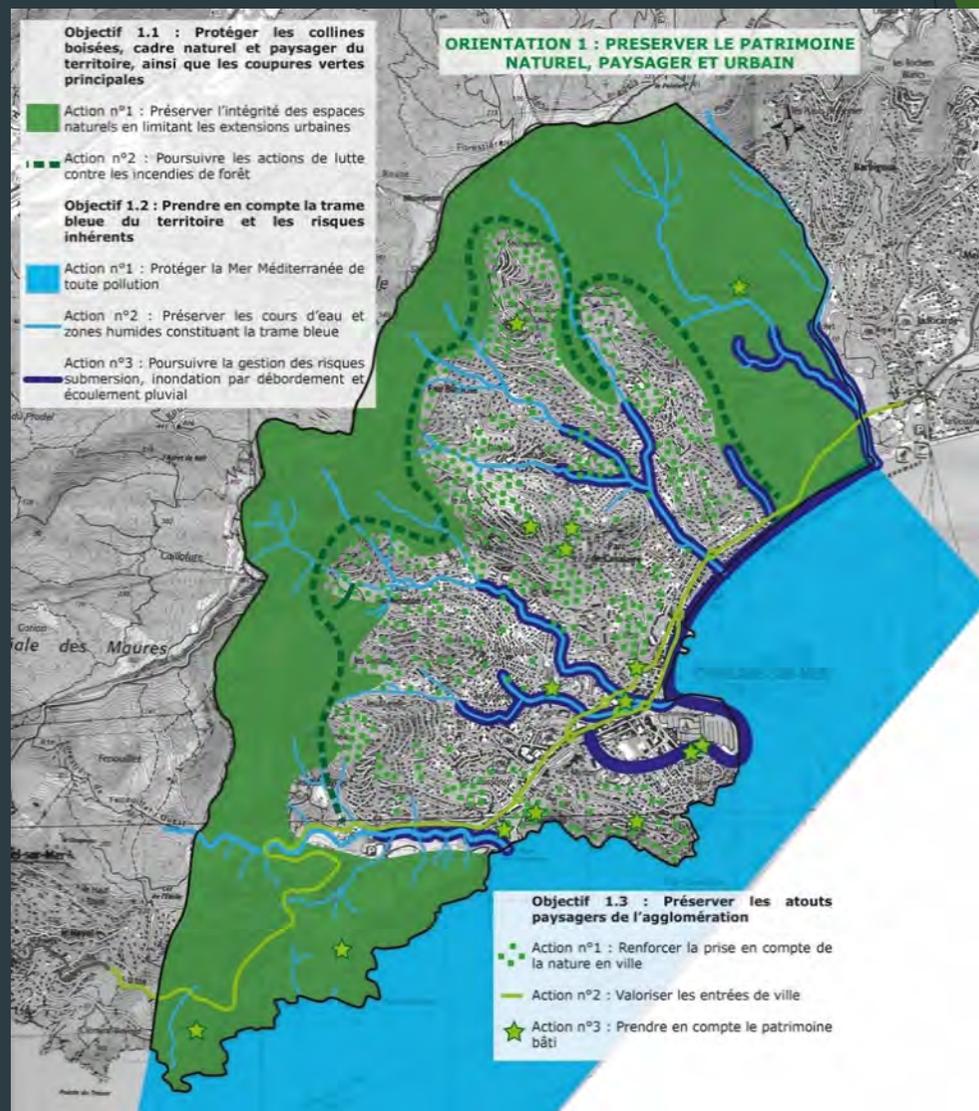


O1 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN

- **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



Illustration de l'orientation 1



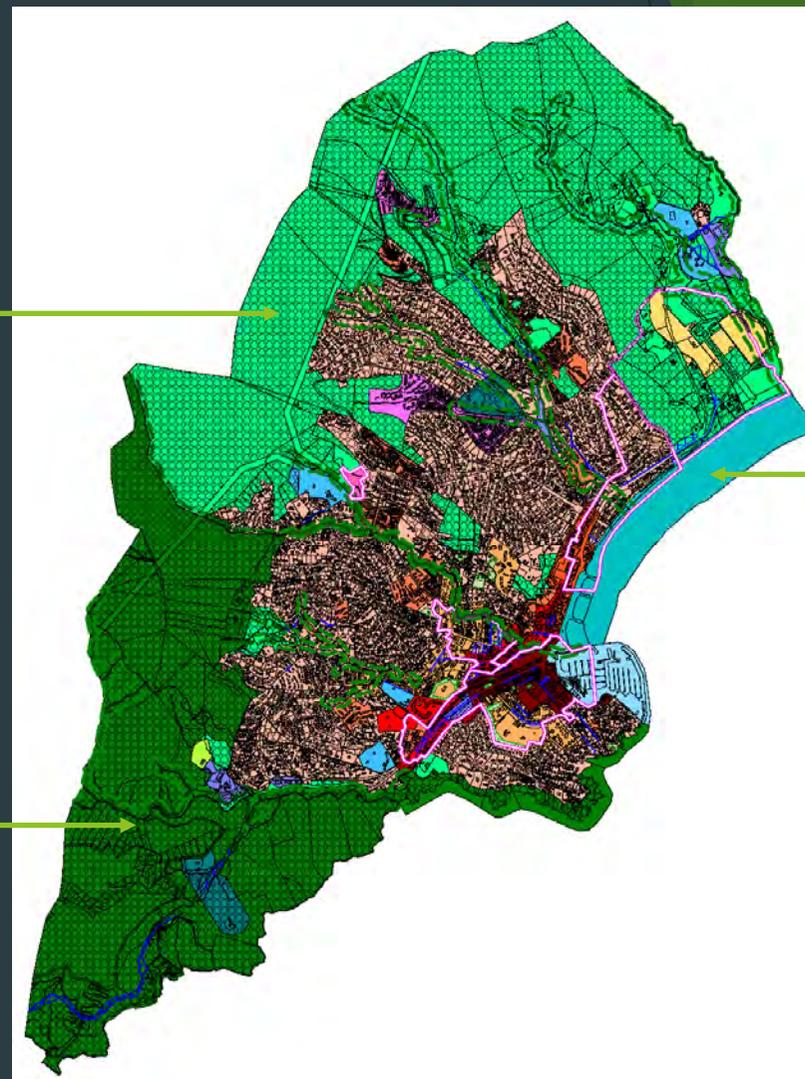
Préservation des zones naturelles sur les collines et dans la coupure verte de Pardigon, voire des extensions (Le Moulin, Les Sauvagières, Les Rigauds, Pardigon)

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

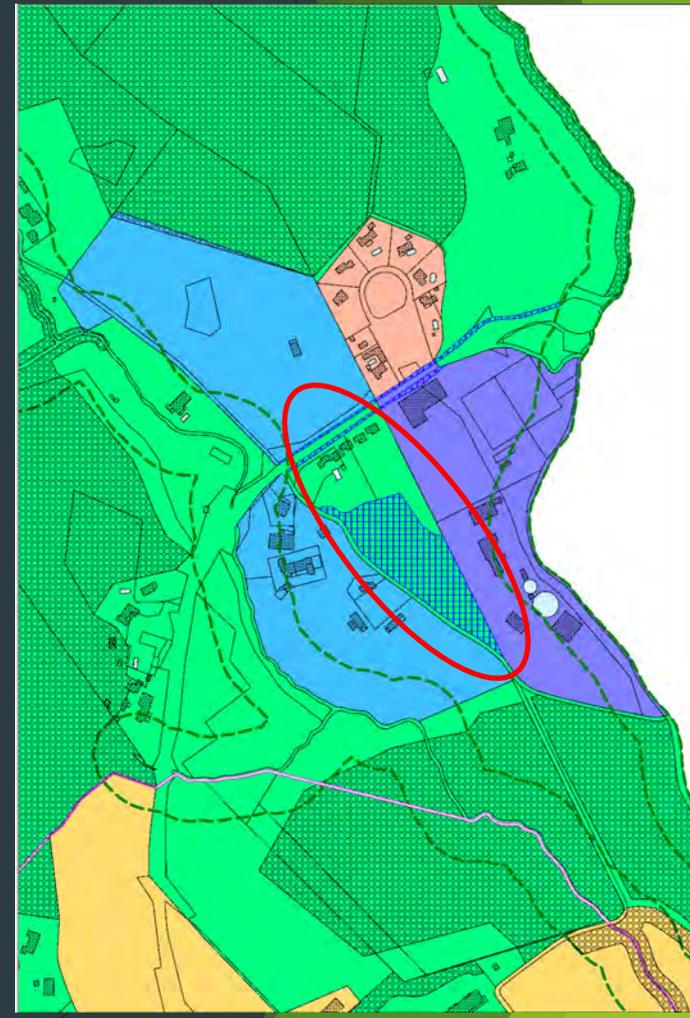
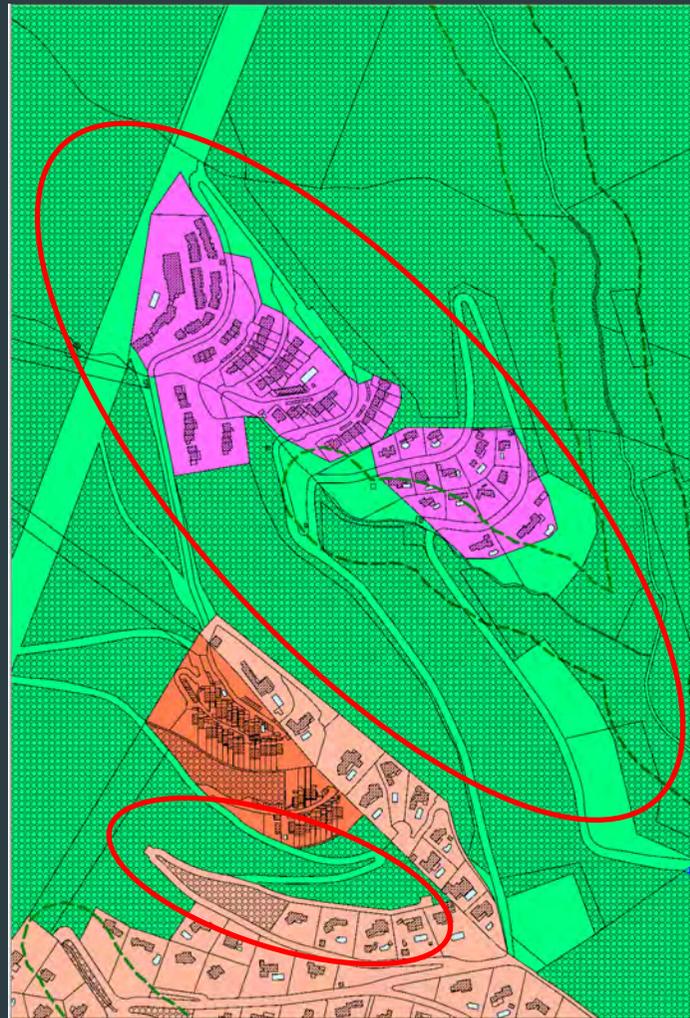
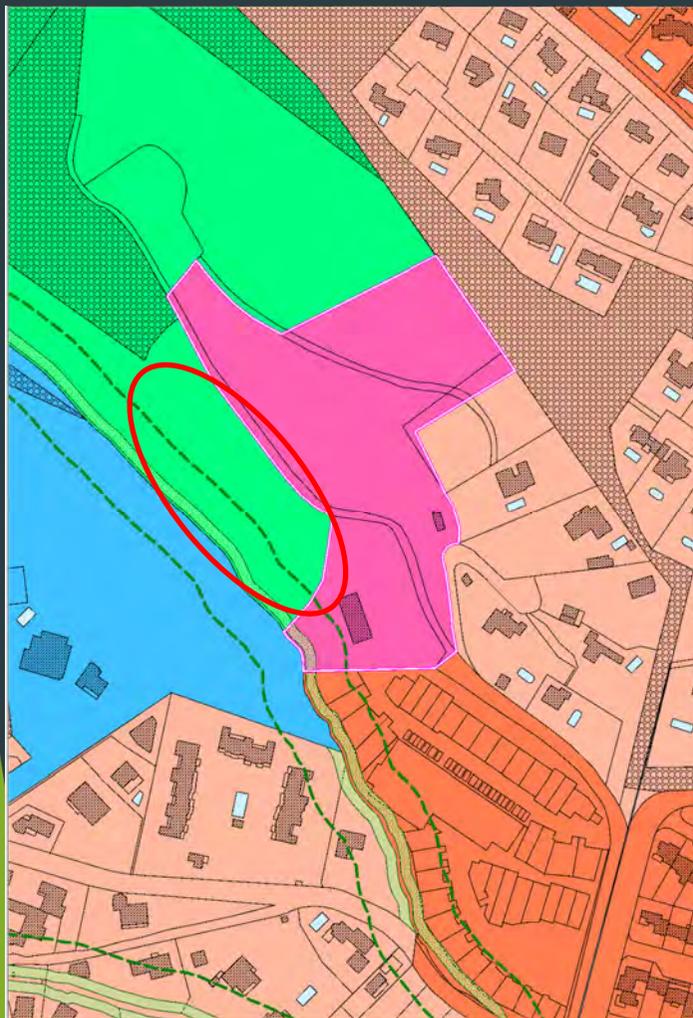
Zones N

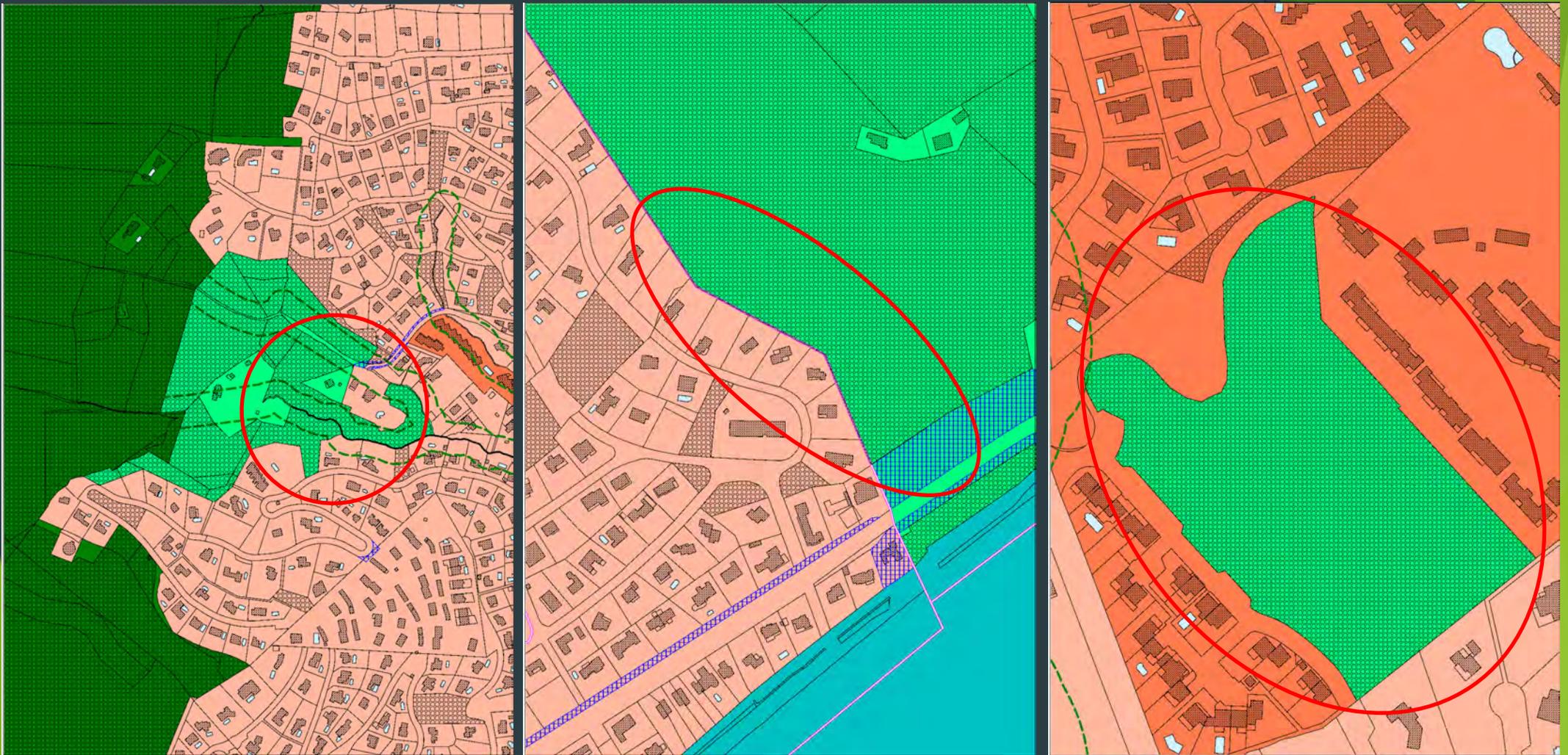
Zones NI liées au site inscrit et à la bande des 100 m du rivage



Secteur Np des plages







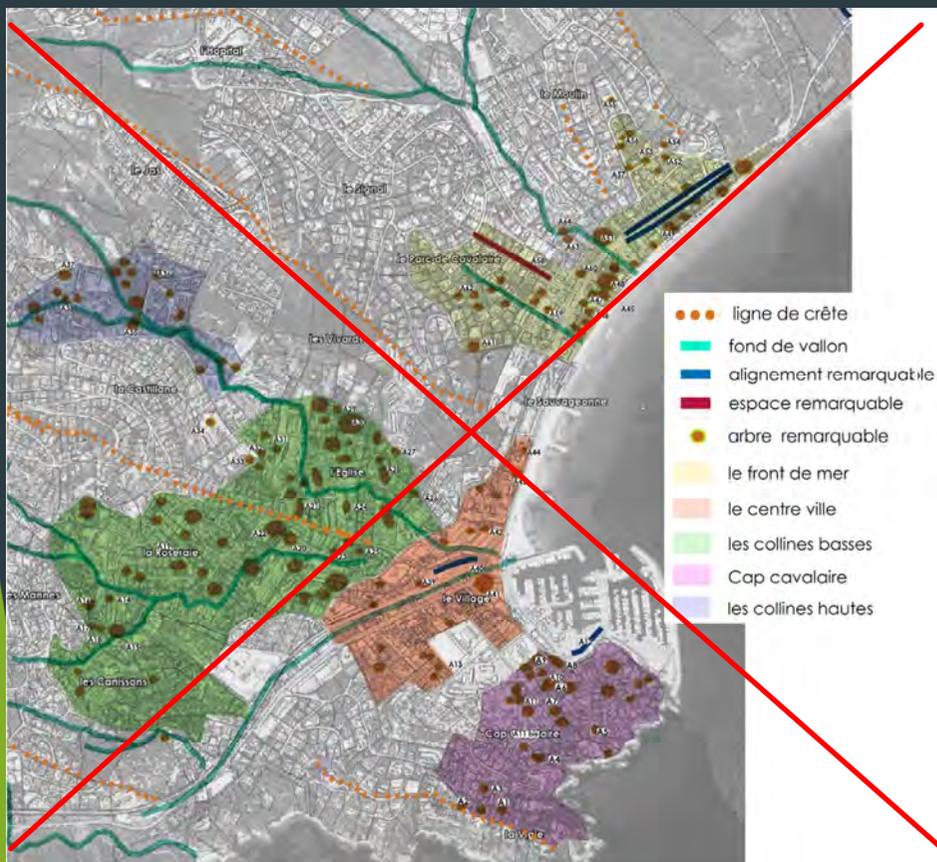
Ajout d'une trame corridor écologique trame bleue
avec des prescriptions même en zones urbaines

Une orientation thématique est ajoutée sur les
trames bleues



La nature en ville : Deux grandes actions

1. La protection des arbres
2. Le renforcement des espaces verts de pleine terre



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.

Coupes d'arbres soumises à Déclaration

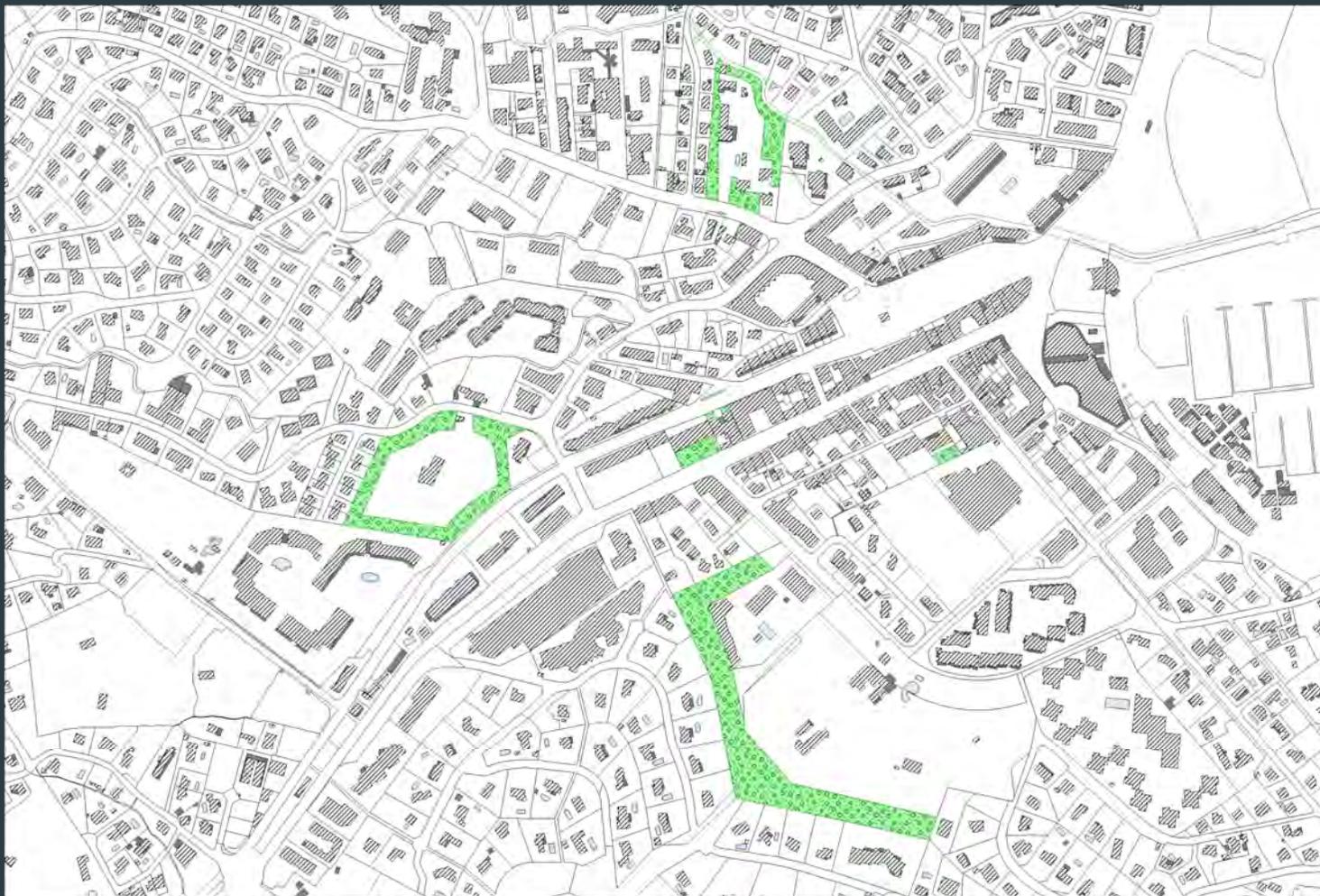


Les règles spécifiques aux plantations et aux espaces verts sont les suivantes (un espace vert est un espace laissé libre, non imperméabilisé, paysager, de pleine terre qui ne comporte ni constructions, ni piscine, ni accès routier) :

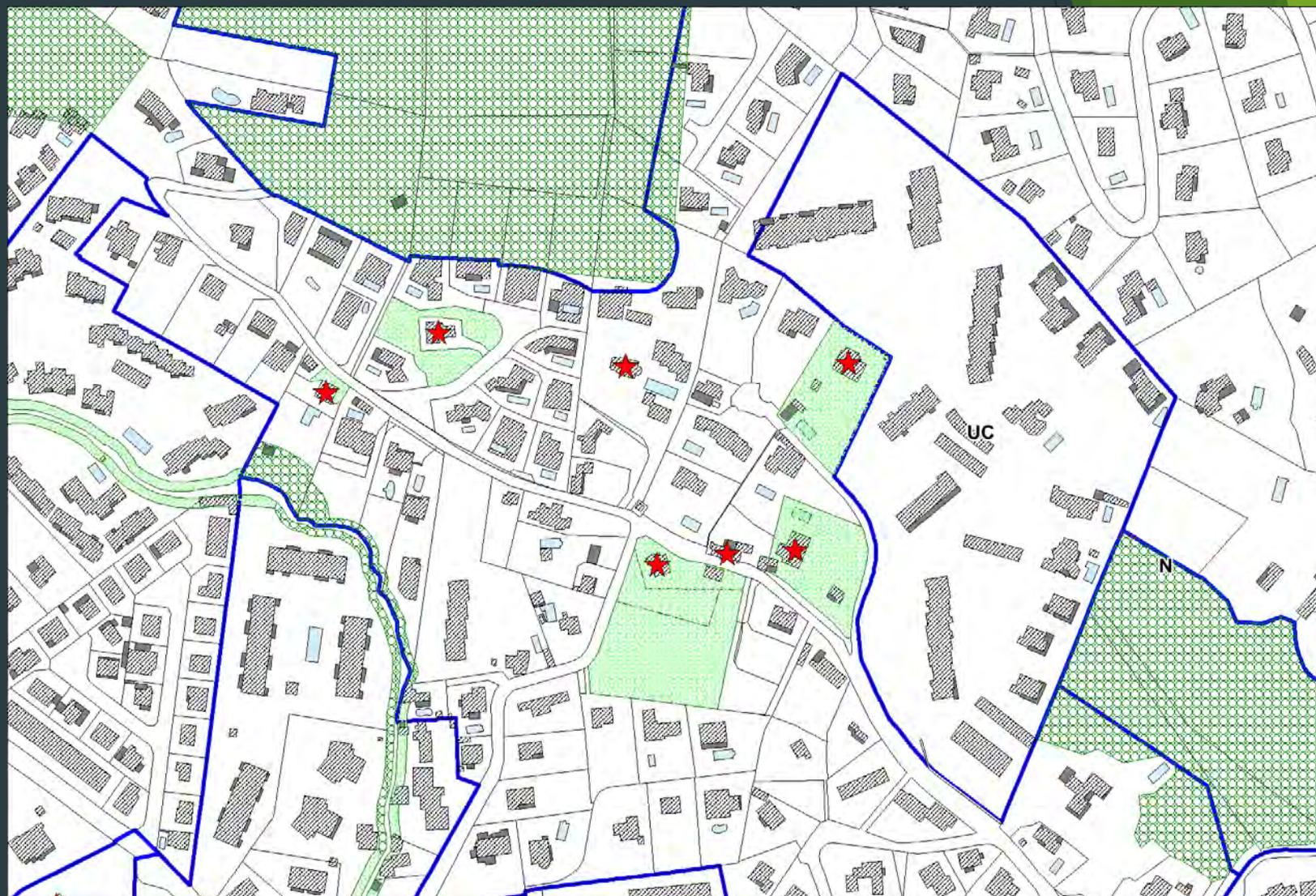
Prescriptions	UA	UB	UBa	UC	UD	UDa	UE	UF	UP	UZC	UZF
Non réglementé	X								X		
1 arbre de haute tige par tranche de 100 m ² d'espace libre		X	X	X	X	X	X	X		X	X
Au moins 20% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert						X				X	X
Au moins 25% de l'emprise foncière doivent être dévolus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



Maintien des espaces à planter en agglomération



Maintien des espaces paysagers inconstructibles et ajouts pour les jardins patrimoniaux et les abords de cours d'eau



Ex : chemin des Vivards



Thématique des entrées de ville



DECLINAISON DE L'ORIENTATION N° 2 DU PADD

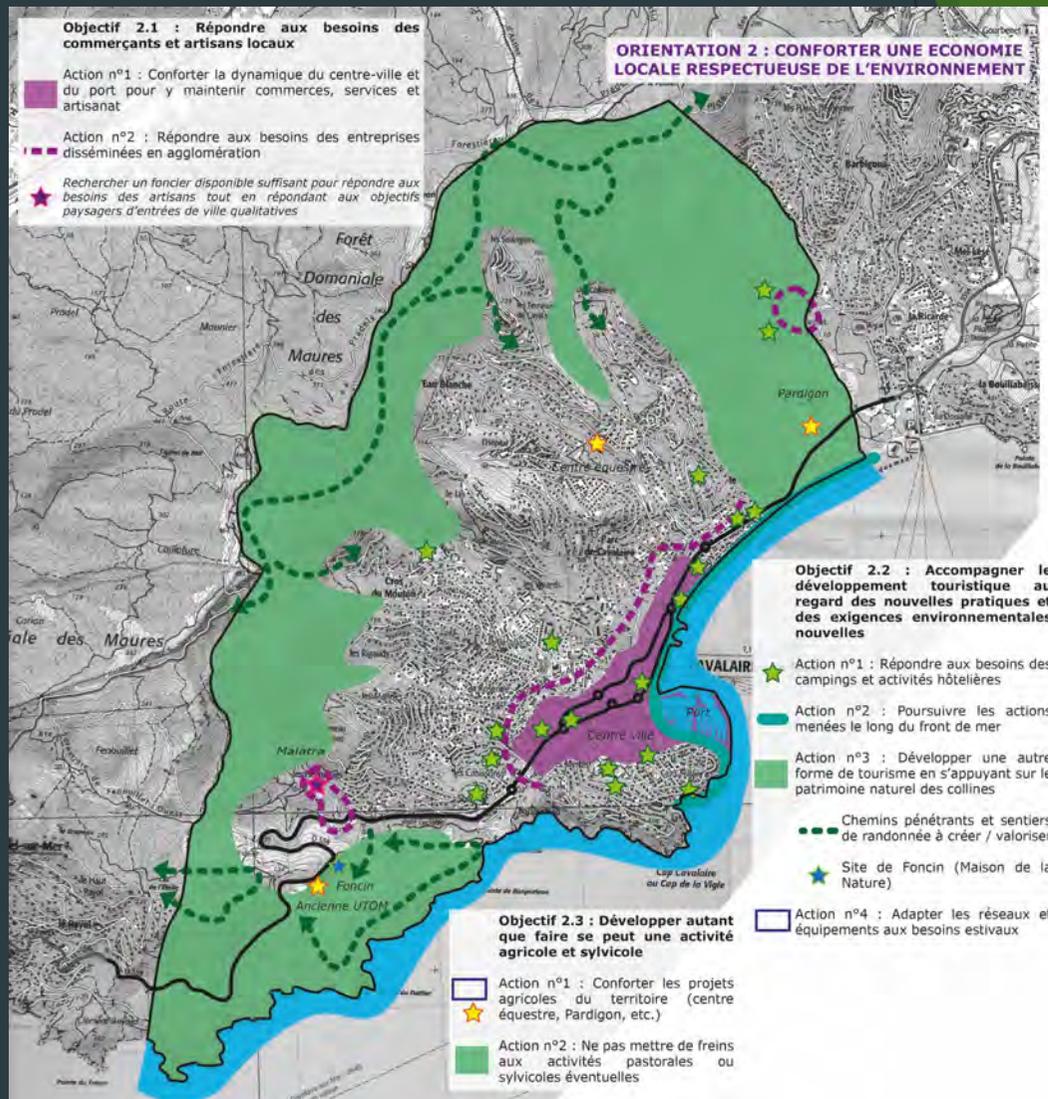


O2 : CONFORTER UNE ECONOMIE LOCALE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- **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 les projets agricoles du territoire
 - Action n°2 : Favoriser les activités pastorales ou sylvicoles éventuelles

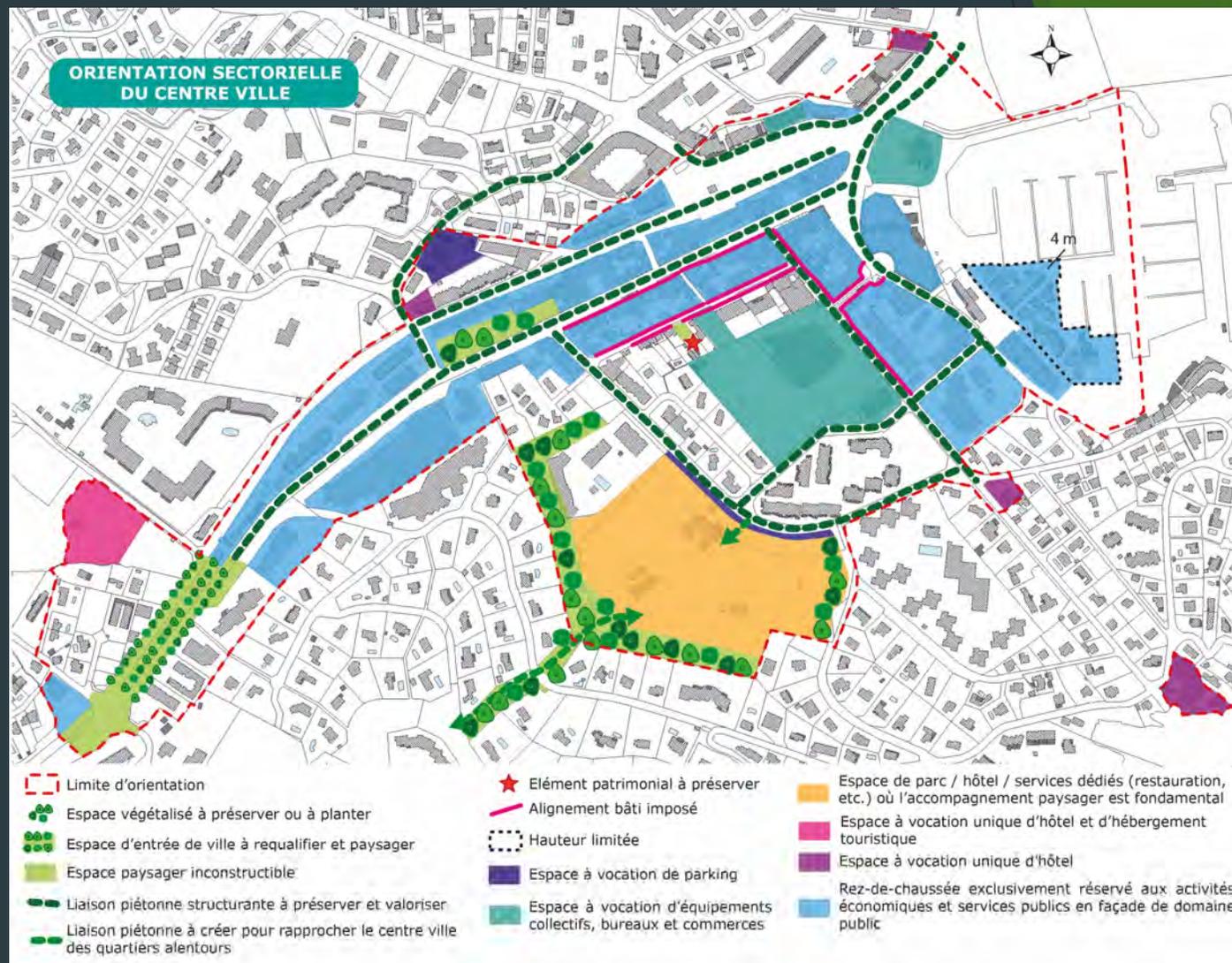


Illustration de l'orientation 2

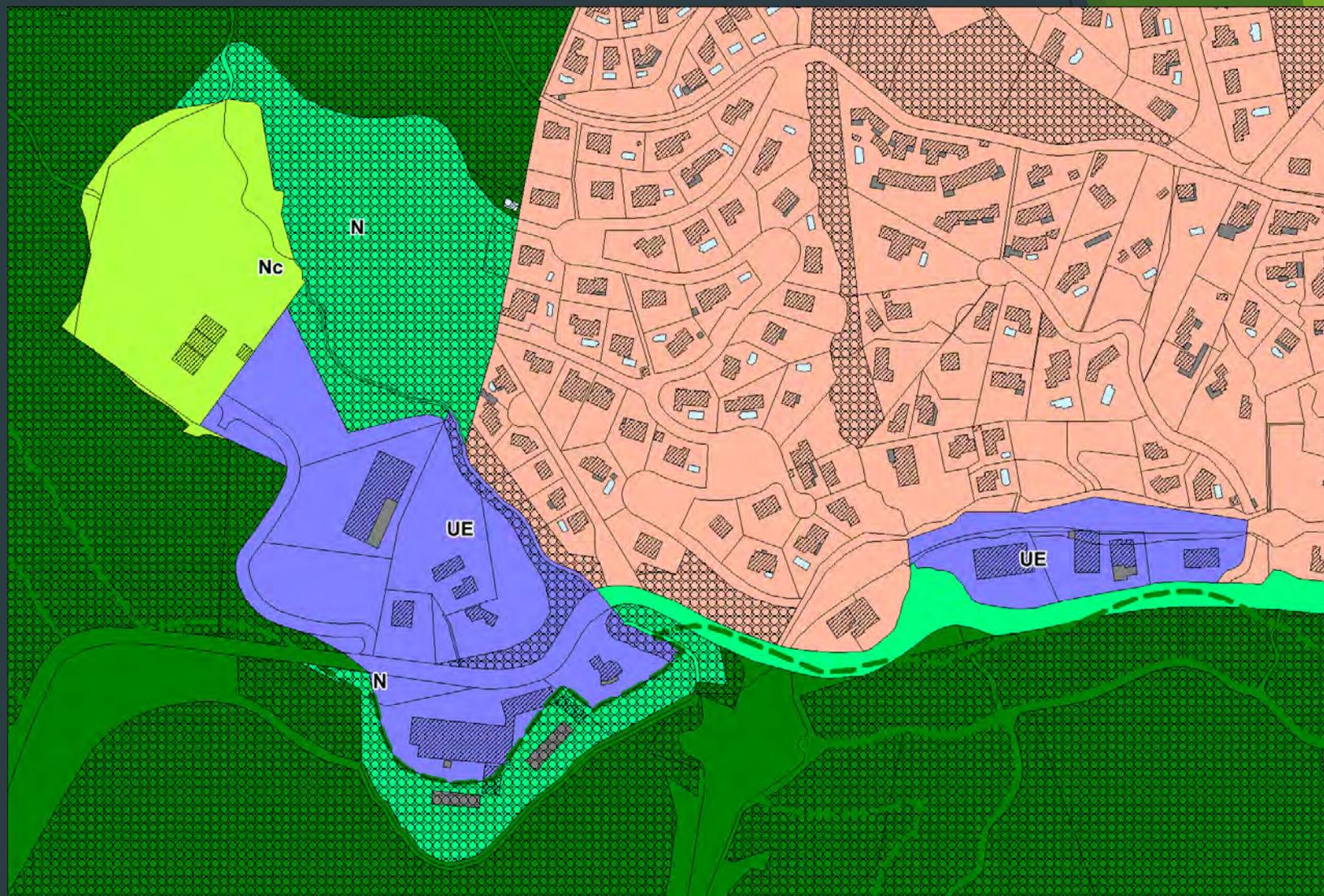


Commerce et activités touristiques en centre ville

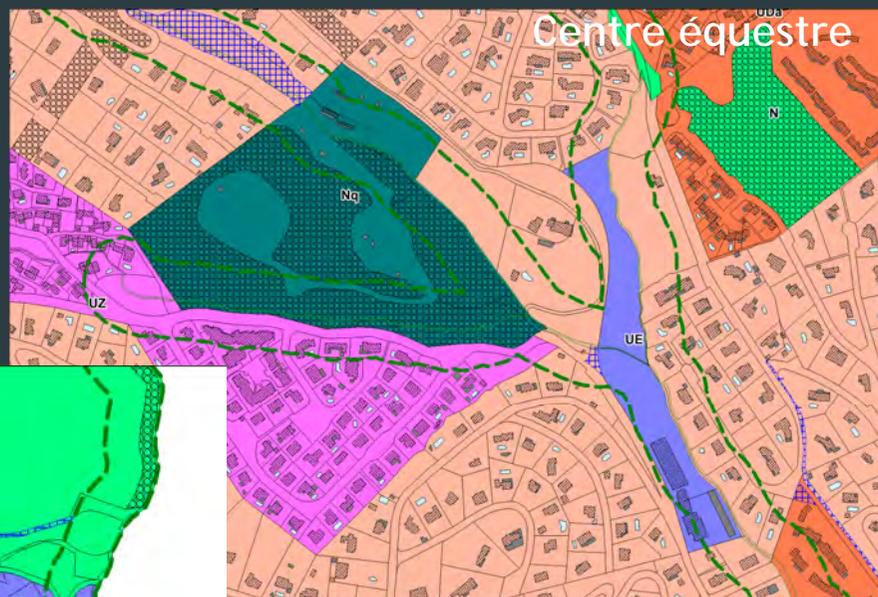
Opération Cœur de Ville en parallèle



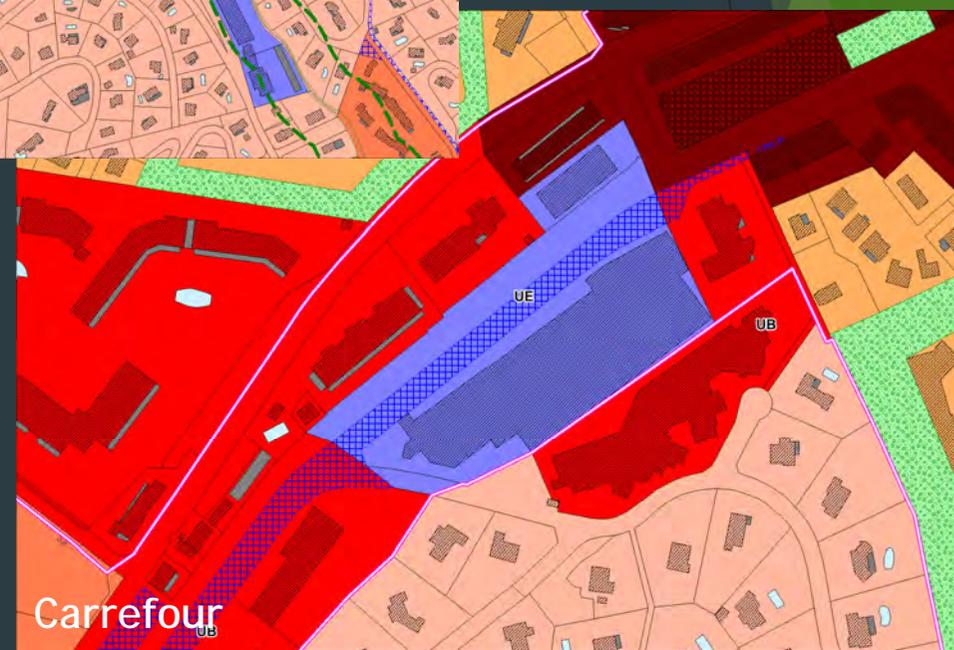
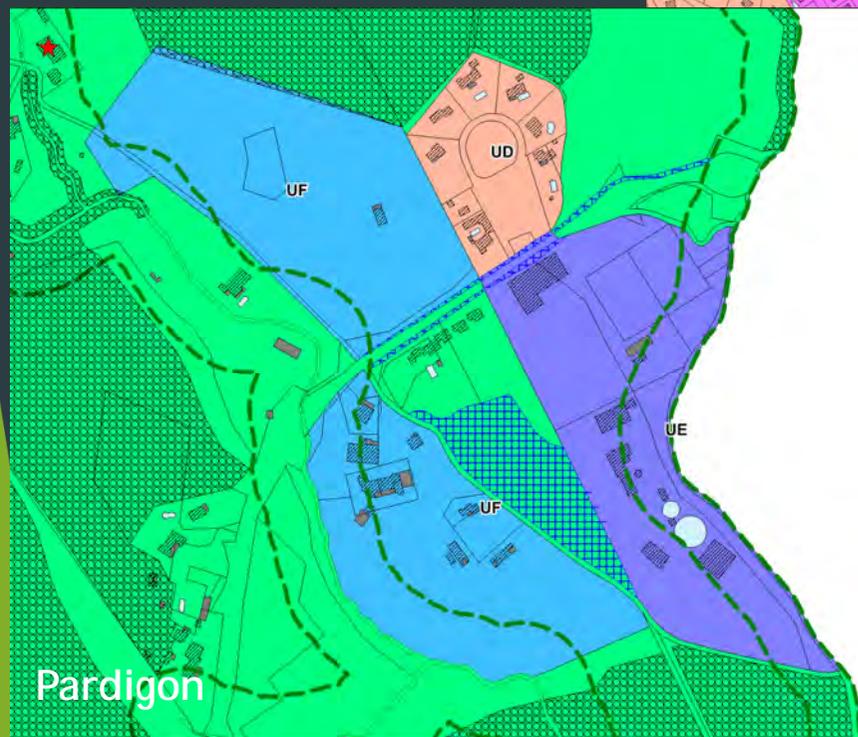
Zone artisanale des
Pierrugues confortée
au règlement
graphique



Zones économiques
existantes maintenues
mais règlement simplifié
(une seule zone UE)



Le centre équestre en
secteur Nq avec moins
d'EBC



Cros Mouton

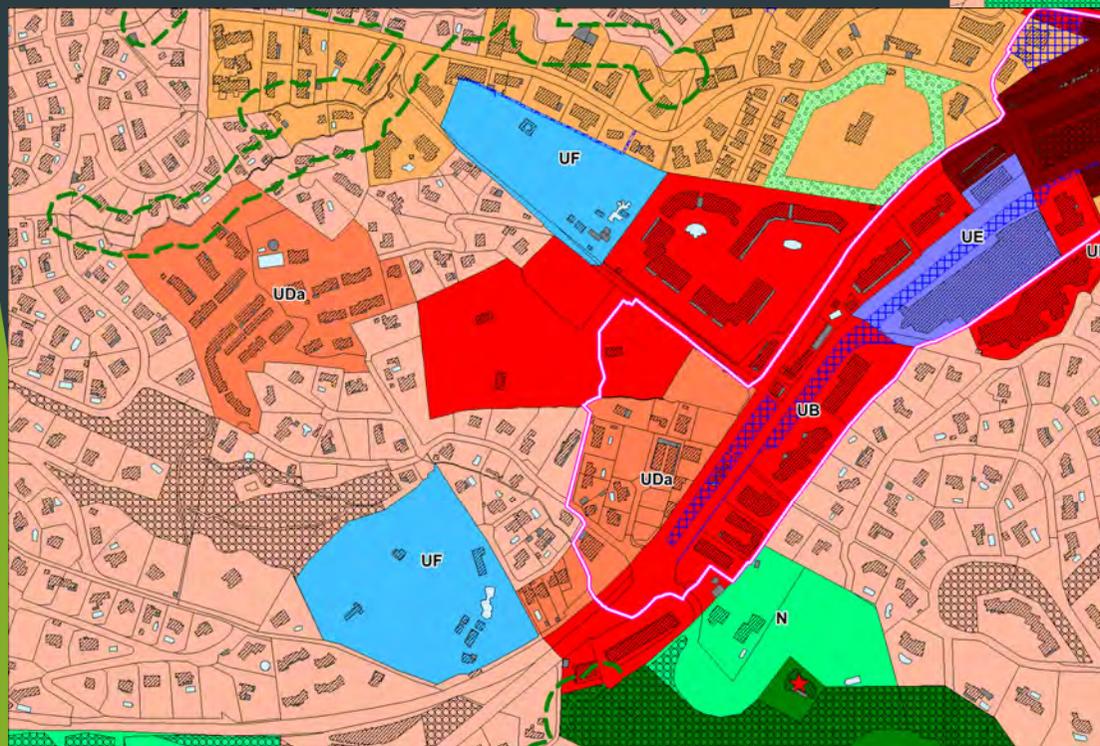


Pardigon

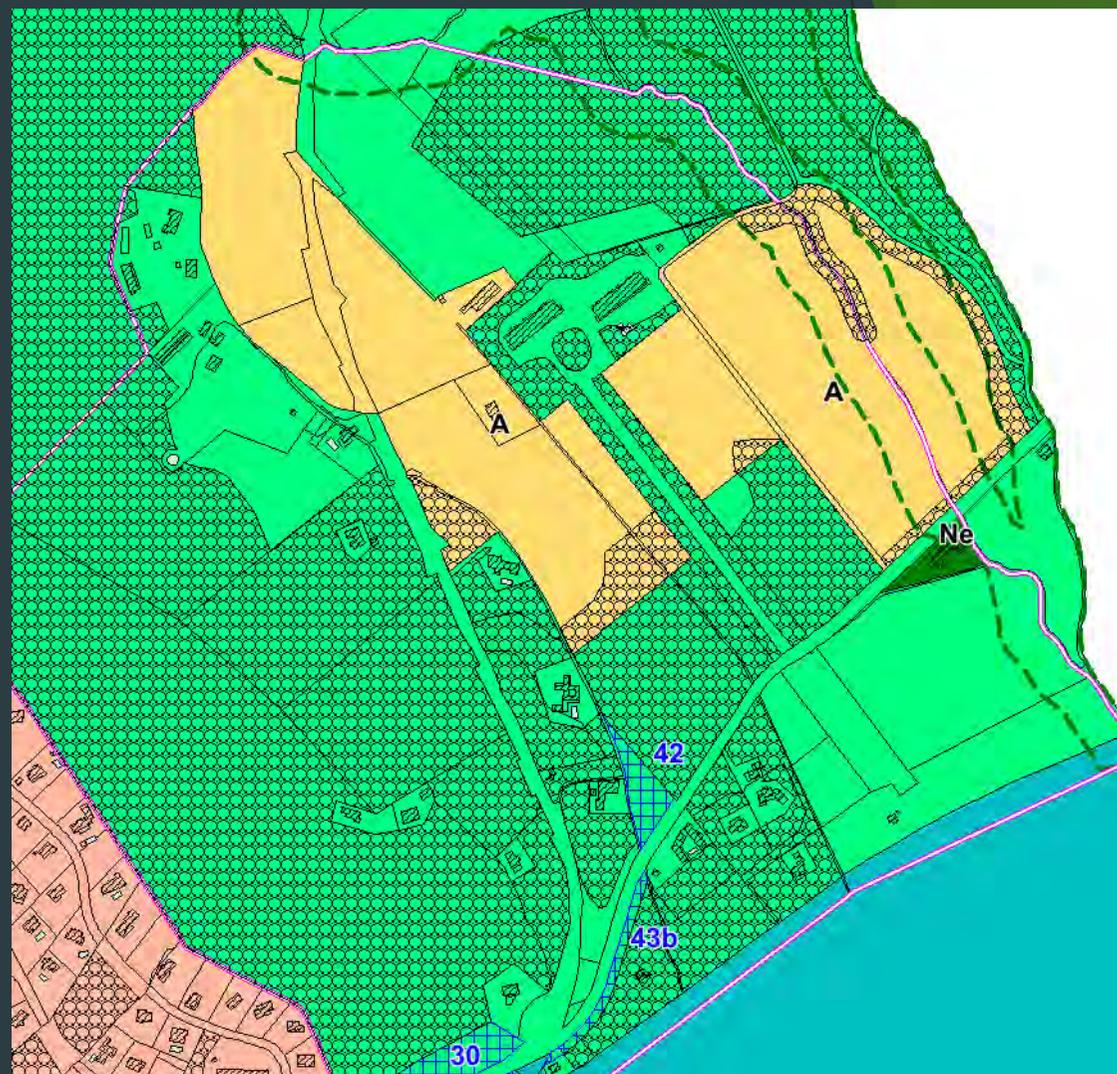


Les sites de campings maintenus au PLU (zones UF) et EBC déclassé (4 400 m²) pour le camping de Cros Mouton

Bonporteau et La Treille



Développement de l'activité agricole sur
Pardigon (zone A)



DECLINAISON DE L'ORIENTATION N° 3 DU PADD

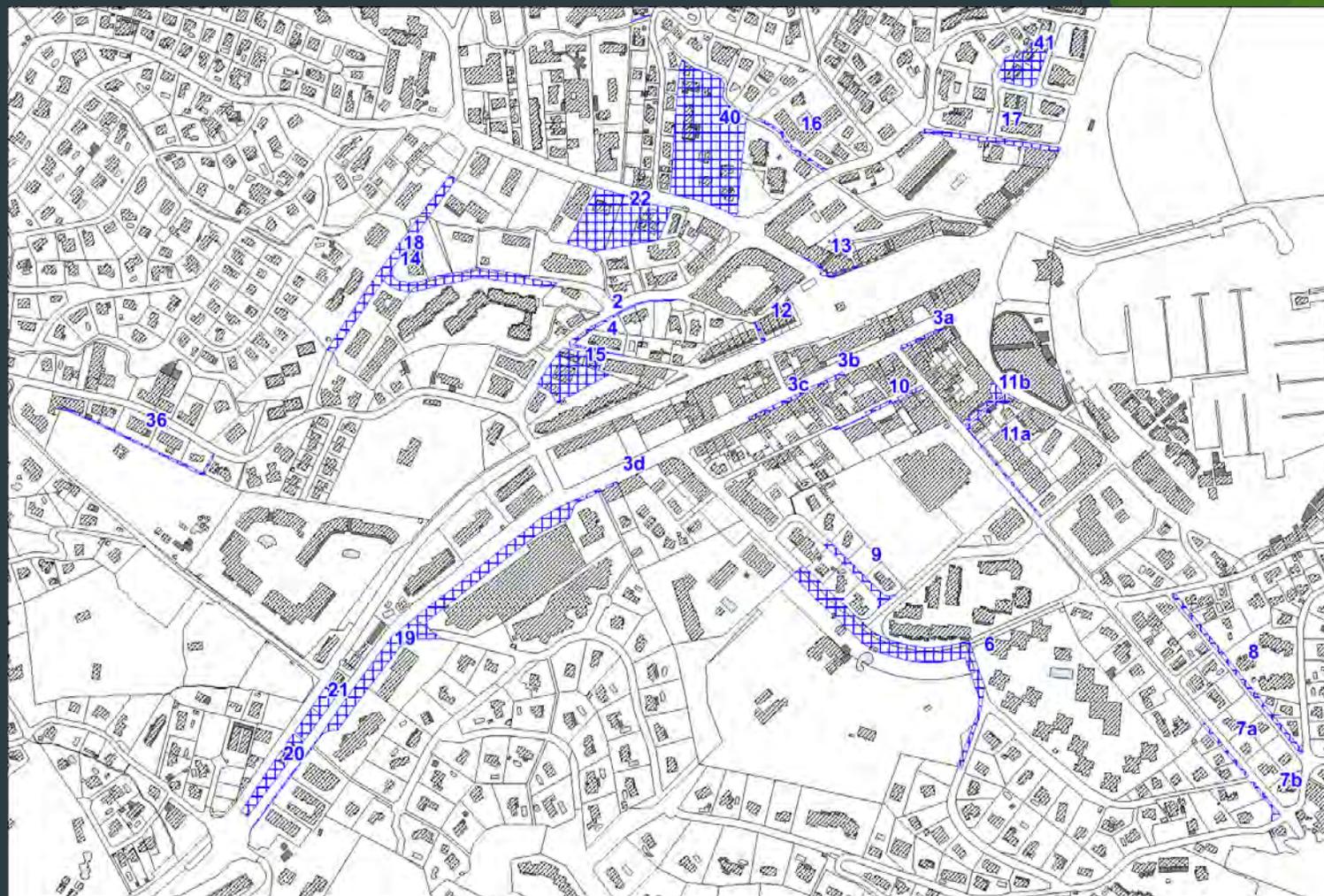


O3 : VALORISER LE CADRE DE VIE LOCAL ET REpondre AUX BESOINS URBAINS DES HABITANTS

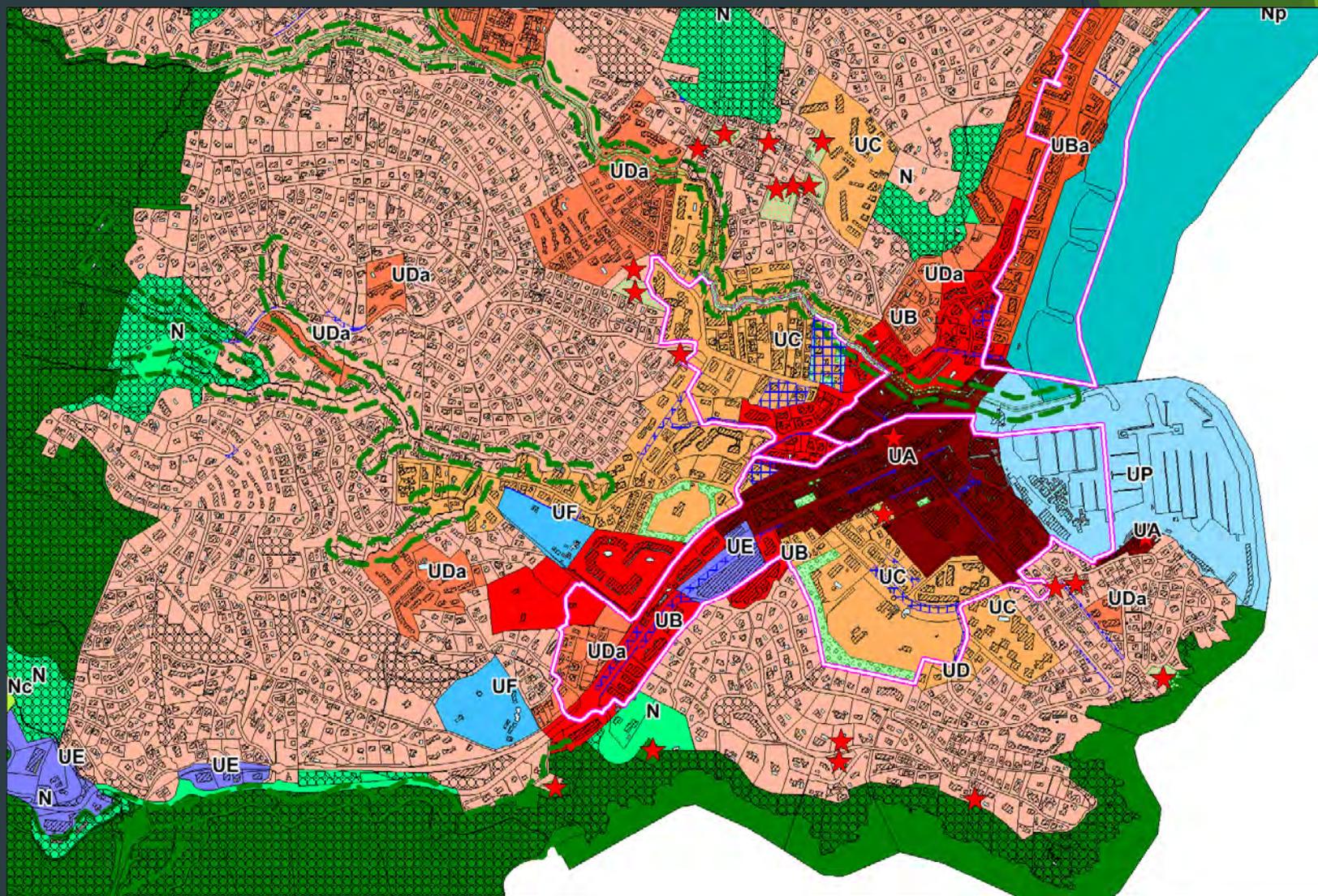
- **Objectif 3.1 : Maîtriser les déplacements sur le territoire**
 - Action n°1 : Apaiser autant que faire se peut la circulation automobile
 - Action n°2 : Poursuivre le développement des circulations alternatives
 - Action n°3 : Poursuivre la politique de création de stationnements publics
- **Objectif 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'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



Exemples
d'emplacements réservés



Limiter la densification des zones pavillonnaires et encadrer celle du centre urbain



Quelques rares progressions de zones urbaines



Hôtel et restaurant promenade de la mer



Les Vivards

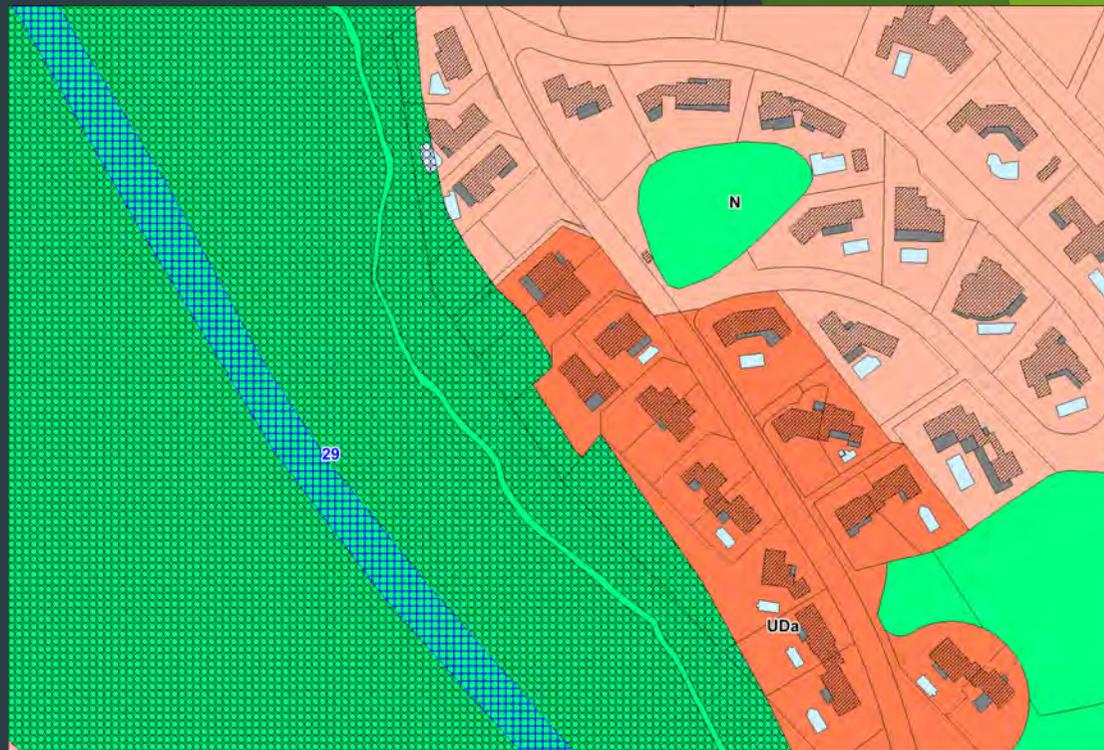


Allée du Corail





EBC détourné sur Pierrugues



EBC détourné ch des Vivards



ZAC du Petit Prince en parallèle



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.



Zone	Hauteurs maximales à l'égout du toit
UE	9,5 m
UF	7,5 m (R+1)
UP	11,5 m
UZC	<p>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.</p>
UZFa	<p>La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 8 m. 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.</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. 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.</p>
UZFc	<p>La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 9 m. 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.</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%

Aujourd'hui : Un agent municipal est à temps plein sur le contrôle des travaux (indépendamment des demandes d'autorisation)



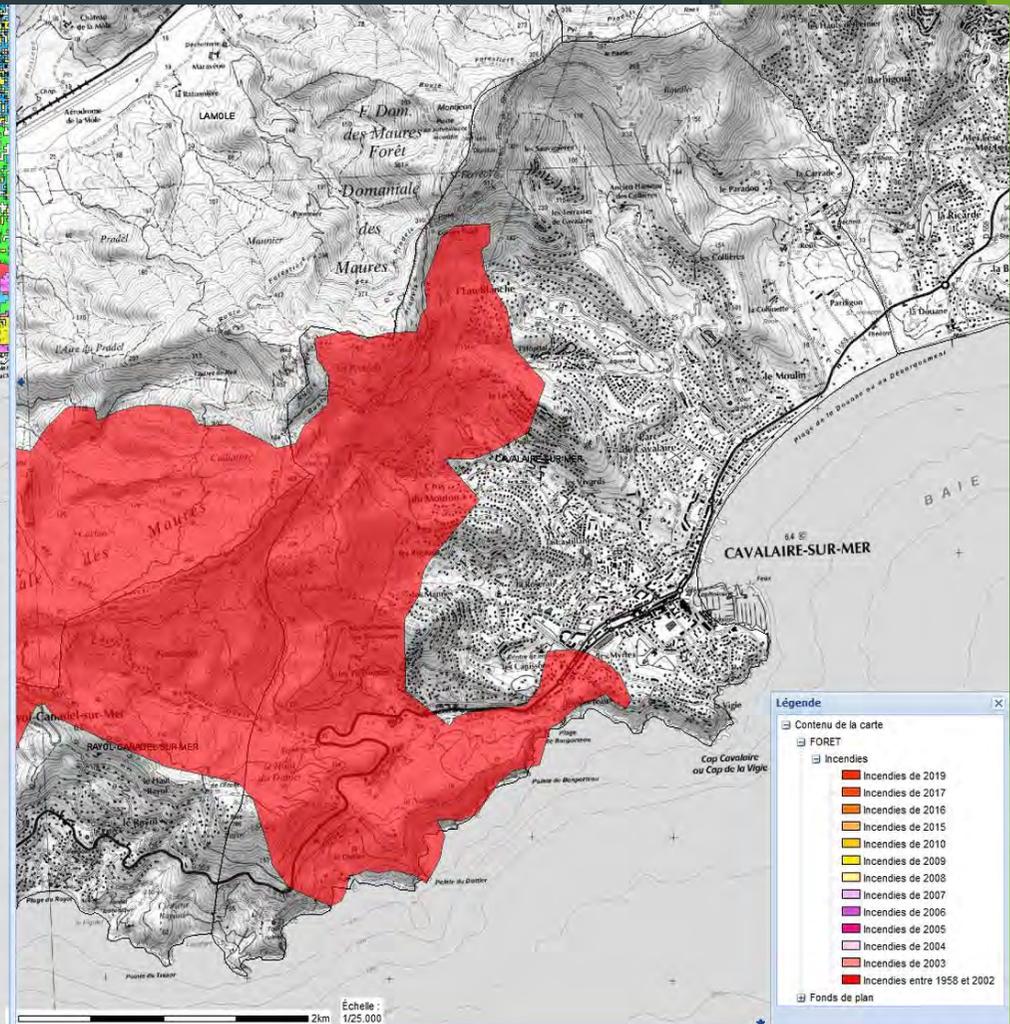
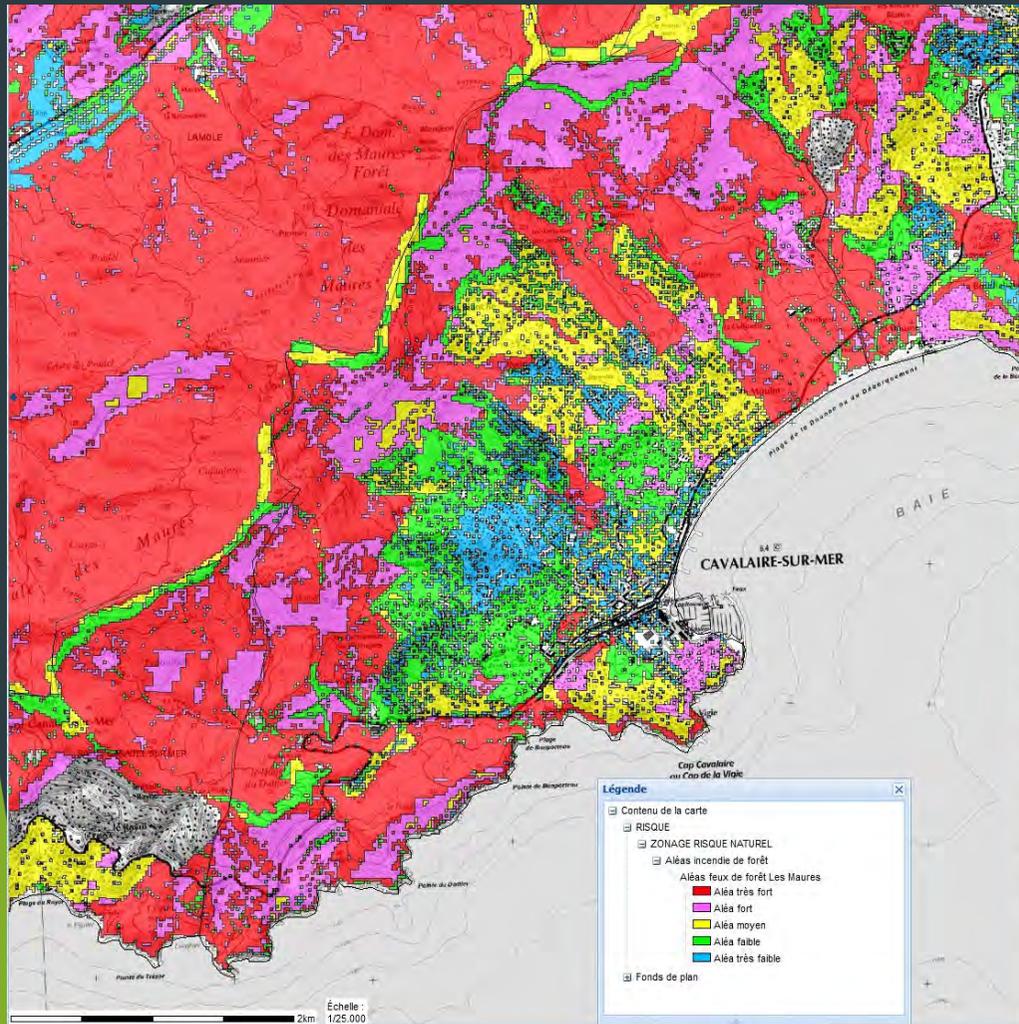
LES POINTS EN SUSPENS... UN CADRE LEGISLATIF ET SUPRA-COMMUNAL QUI NE CESSE DE SE DURCIR



EVOLUTIONS LEGISLATIVES :

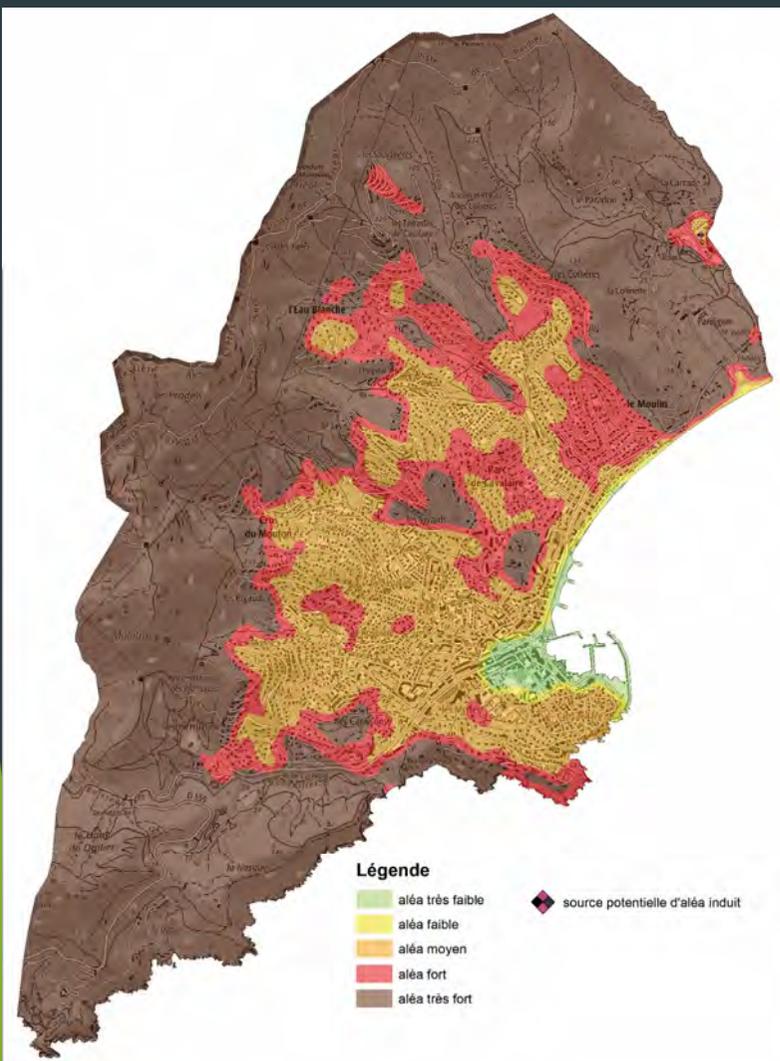
- Retour de la DDTM sur d'autres communes du littoral sur l'impossibilité d'étendre des constructions existantes et de créer des annexes en zone naturelle ! Indépendamment de la localisation de la parcelle. Mais aucun écrit à ce sujet pour l'instant sur Cavalaire sur Mer **mais quid des zones naturelles ??**
- Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, Décret ASAP du 13 octobre 2021, ... : Renforcement de la prise en compte de l'environnement dans les projets et surtout objectif de Zéro Artificialisation Nette à atteindre d'ici 2050 (**quid des EBC déclassés, des rares zones naturelles déclassées, de la zone AU maintenue, etc.**)
- Attente du passage en CDNPS pour connaître l'**avis de la commission sur les rares projets de déclassement**



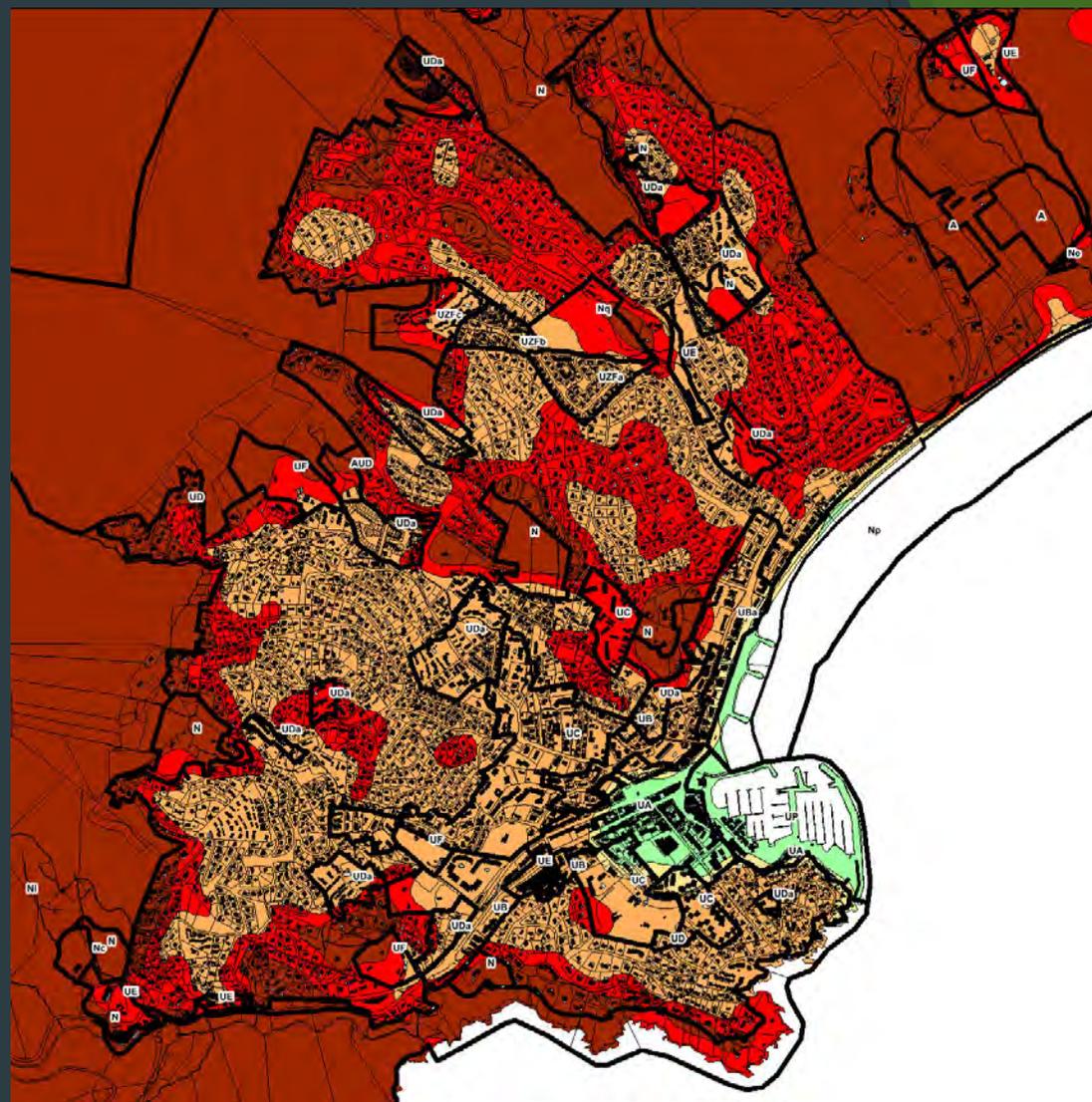


Le risque feu de forêt jusqu'à présent





Le risque feu de forêt depuis 2021



DEBAT ET ECHANGES AVEC LE PUBLIC



CAVALAIRE SUR MER (83) - 109 Avenue Gabriel Péri
CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER - Tel : 04 94 00 48 00



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



REUNION PUBLIQUE DU
10/06/2022



POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Tel: 06 27 22 13 86 ;
Email: contact@poulain-urbanisme.com