

## 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)



## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 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 par DCM du 20/10/2022  
PLU approuvé par DCM du ...

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

**DOSSIER ARRETE - 20/10/2022**



### **POULAIN URBANISME CONSEIL**

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN  
Email : contact@poulain-urbanisme.com



## SOMMAIRE

<b>La procédure</b> .....	<b>3</b>
Partie législative du Code de l'urbanisme .....	3
Partie réglementaire du Code de l'urbanisme.....	3
<b>Orientation sectorielle 1 : Pardigon</b> .....	<b>5</b>
Les principes et enjeux .....	5
<i>Le rôle d'entrée de ville et les enjeux paysagers</i> .....	5
<i>Les enjeux agricoles et sanitaires</i> .....	7
<i>Les enjeux liés aux déplacements</i> .....	9
<i>Les enjeux économiques</i> .....	9
Les mesures à prendre en compte .....	10
<i>Les prescriptions paysagères</i> .....	10
<i>Les prescriptions en matière de déplacements</i> .....	10
<i>Les prescriptions en matière économique</i> .....	11
<i>Le schéma d'aménagement</i> .....	11
<b>Orientation sectorielle 2 : Littoral Est</b> .....	<b>12</b>
Les principes et enjeux .....	12
<i>Le rôle d'entrée de ville et le rôle économique</i> .....	12
<i>Le recul du trait de côte et le risque de submersion</i> .....	12
Les mesures à prendre en compte .....	14
<i>Les prescriptions paysagères</i> .....	14
<i>Les prescriptions en matière économique</i> .....	16
<i>Les prescriptions liées au recul du trait de côte</i> .....	16
<i>Le schéma d'aménagement</i> .....	17
<b>Orientation sectorielle 3 : Le quartier des écoles</b> .....	<b>18</b>
Les principes et enjeux .....	18
Les mesures à prendre en compte .....	18
Le schéma d'aménagement .....	19
<b>Orientation sectorielle 4 : Le Centre-Ville</b> .....	<b>20</b>
Les principes et enjeux .....	20
<i>L'opération cœur de ville</i> .....	20
<i>Le port</i> .....	21





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

<i>Les activités économiques autres.....</i>	<i>21</i>
Les mesures à prendre en compte .....	22
Le schéma d'aménagement .....	23
<b>Orientation sectorielle n°5 : Le Jas.....</b>	<b>24</b>
Les principes et enjeux .....	24
Les mesures à prendre en compte .....	25
Le schéma d'aménagement .....	28
<b>Orientation thématique portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville.....</b>	<b>29</b>
Contexte local et objectifs .....	29
<i>Les trames vertes et bleues.....</i>	<i>29</i>
<i>La nature en ville .....</i>	<i>32</i>
<i>Les objectifs de l'orientation d'aménagement thématique.....</i>	<i>32</i>
Les prescriptions de l'orientation d'aménagement .....	33
<b>Orientation thématique sur les transports et les déplacements.....</b>	<b>37</b>
Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics.....	37
Les continuités piétonnes .....	37
<b>Orientation thématique sur la gestion des écoulements pluviaux.....</b>	<b>40</b>
Localisation des cours d'eau et secteur à enjeux .....	40
Les mesures à mettre en œuvre .....	42





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

## La procédure

### Partie législative du Code de l'urbanisme

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

A noter qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L.151-6 du Code de l'Urbanisme). Cavalaire sur Mer n'est pas concerné par ce cas de figure.

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

### Partie réglementaire du Code de l'urbanisme

L'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles,





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Enfin, l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 **dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires** garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.





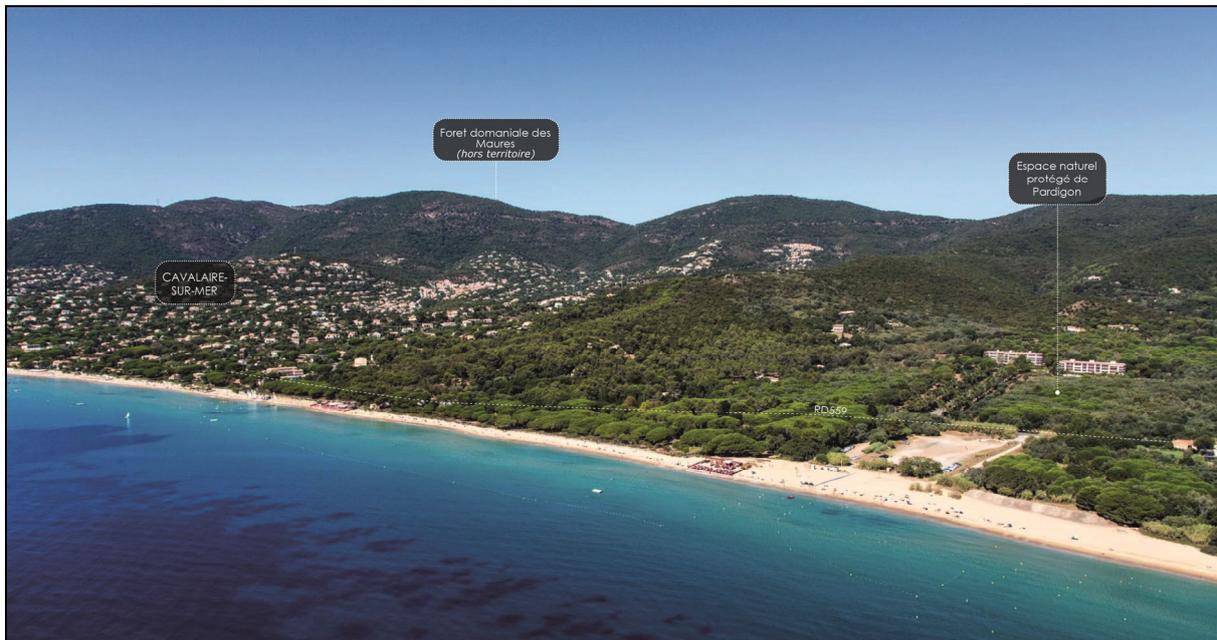
## Orientation sectorielle 1 : Pardigon

### Les principes et enjeux

#### Le rôle d'entrée de ville et les enjeux paysagers

Le secteur objet de la présente orientation s'étend le long de la RD 559 depuis la limite communale entre Cavalaire sur Mer et La Croix Valmer jusqu'à l'entrée d'agglomération.

Cet axe routier traverse l'espace naturel protégé de Pardigon qui marque une coupure entre l'urbanisation pavillonnaire des deux communes. Il s'inscrit dans un vaste amphithéâtre de verdure adossé aux contreforts du massif des Maures et ouvert sur une vaste baie.



Vue d'ensemble du site de l'entrée de ville Est (source : Alep Paysagistes)

Au regard des enjeux paysagers d'entrée de ville, une étude a été confiée à Alep Paysagistes. Au-delà du diagnostic, dont quelques éléments synthétiques sont repris ici, plusieurs actions sont préconisées concernant le domaine public.

Concernant ce paysage, il est tout d'abord noté deux matrices principales. La première est une matrice urbaine, constituée essentiellement de résidences pavillonnaires créées dans les années 80. La seconde matrice est végétale, ce sont des pinèdes et des espaces colonisés par le mimosa.

Quelques tissus agricoles se dégagent à l'est (culture de vigne principalement).

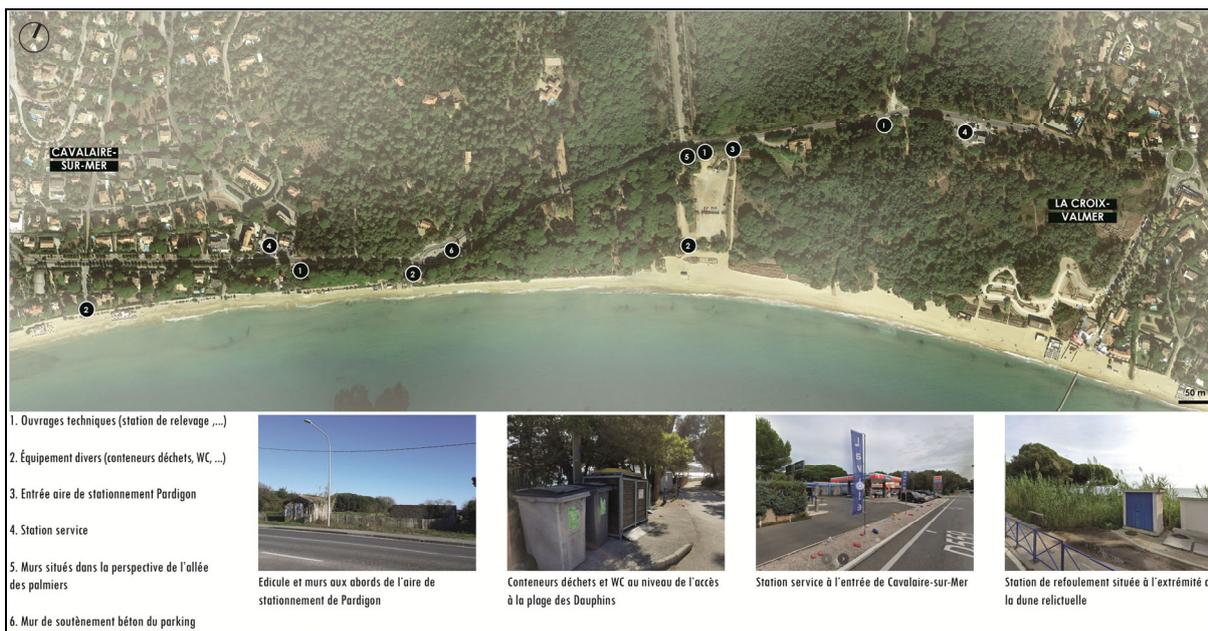
L'espace naturel protégé du Domaine de Pardigon marque une rupture dans le tissu urbain de Cavalaire-sur-Mer et de la Croix-Valmer, et assure une continuité entre le littoral et le Massif des Maures.

L'étude d'Alep Paysagistes met en évidence plusieurs points noirs dans cette traversée d'entrée de ville :





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Plusieurs points noirs (source : Alep Paysagistes)

Par ailleurs, les ouvertures visuelles vers la mer ont été recensées.



Les ouvertures visuelles (source : Alep Paysagistes)

Les séquences paysagères le long de la RD 559 ont été détaillées. La fermeture des milieux, que ce soit par les boisements naturels, les mimosas ou encore les murs de clôture est une réalité.

En outre, ajoutons que l'entrée de ville urbanisée jusqu'au rond-point des Collières ressemblera à de trop nombreuses entrées de ville s'il n'est plus possible d'apercevoir la mer ou d'imposer clairement une identité Cavalaïroise dans la traversée (végétalisation, retrait, mobilier urbain, etc.).





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Les enjeux agricoles et sanitaires

Sur la photo aérienne de 1950, il apparaît nettement une forte matrice agricole et forestière. Sont présentes également quelques bâtisses isolées dans le paysage. La RD 559 est bien visible le long de la côte. Au centre de la photographie se trouve le domaine Pardigon marqué par une allée de palmiers monumentale.



Photo aérienne 1950 (source : Géoportail)

La photo aérienne de 1972 montre une périurbanisation très développée par rapport à 1950. La ville de Cavalaire sur Mer s'est fortement étendue ainsi que le village de la Croix Valmer. Seul le domaine de Pardigon reste inchangé, entouré de champs de vignes.

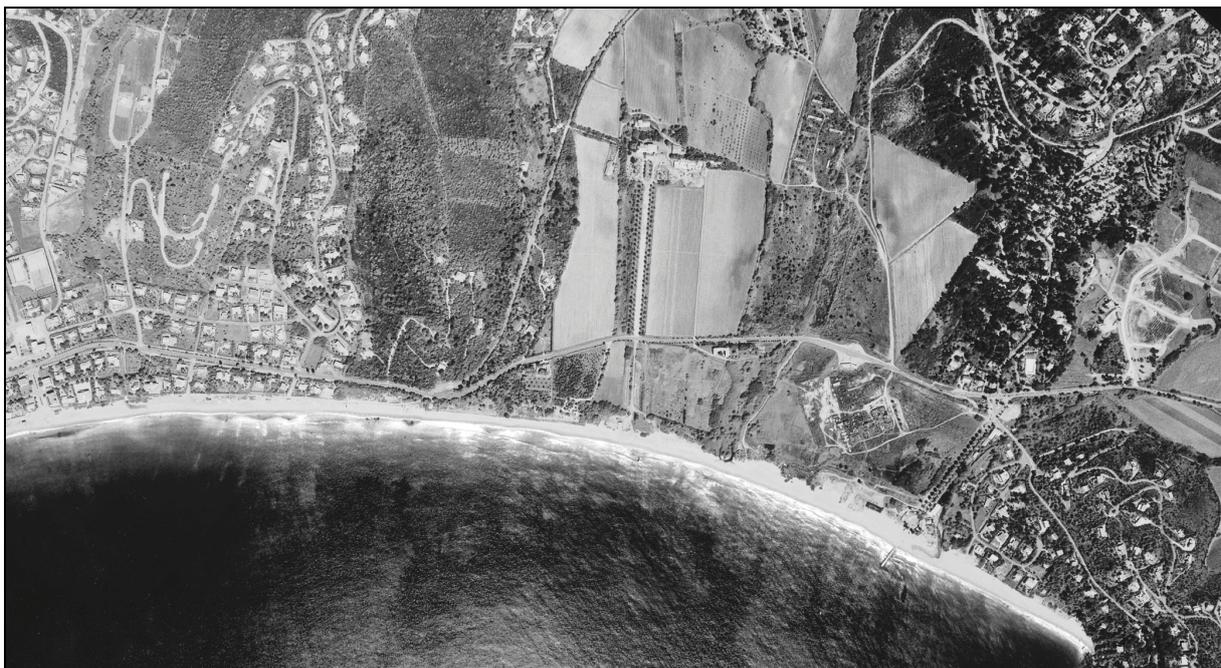


Photo aérienne de 1972 (source : Géoportail)





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

On constate sur la photo aérienne de 1994 que la péri-urbanisation a stoppé son étalement mais qu'elle s'est densifiée. Les vignobles autour de la résidence de Pardigon ont été délaissés et ont commencé à être colonisés par la végétation tandis que le parking sauvage de l'autre côté de la RD s'est étendu. On observe également que des travaux ont été effectués sur la RD 559 au niveau du croisement avec la rue du Docteur Pardigon à l'entrée de Cavalaire-sur-Mer : un parking a été aménagé (toujours présent).



Photo aérienne de 1994 (source : Géoportail)

L'urbanisation reste inchangée entre 1994 et 2018 mais les zones boisées se sont densifiées. Les champs sont devenus des pinèdes ou ont été colonisés par le mimosa.



Photo aérienne de 2018 (source : Géoportail)





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aujourd'hui, le domaine de Pardigon est propriété du Conservatoire du Littoral sur une superficie de près de 90 ha. Cet ensemble est complété par la parcelle AI 63, dite parcelle NAEFF, une dune relictuelle située au droit de la plage des Dauphins.

Sur ce site, les enjeux portés par le Conservatoire sont multiples : canaliser les stationnements et les accès aux milieux, lutter contre le mimosa (espèce inflammable et allergène) ou encore redévelopper une activité agricole sur le site. Cette dernière action justifie des évolutions du PLU (règlement graphique et écrit ainsi que la présente orientation).

#### Les enjeux liés aux déplacements

La RD 559 est un axe majeur et constitue la porte d'entrée Est de la commune. C'est une route très fréquentée par les voitures, les camions mais également les bus, les cyclistes et les piétons : une diversité d'usages qui entraîne souvent des conflits.



La question des déplacements (source : Alep Paysagistes)

Plusieurs enjeux en découlent : Comment assurer une continuité piétonne et cyclable dans de bonnes conditions ? Comment assurer le stationnement sur site tout en préservant son cadre paysager ? Comment développer les transports en commun ? etc.

#### Les enjeux économiques

Au-delà de l'intérêt agricole et donc économique évoqué plus avant, plusieurs hôtels sont recensés dans le secteur. Le maintien de cette activité touristique emblématique de la commune est un enjeu fort du PLU. Il convient de maintenir cette activité historique. Les hôtels ont été inclus dans le périmètre de l'OAP n°2.

Les concessions privées sur la plage sont également d'importance sur le territoire et participent à un tourisme de qualité.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les mesures à prendre en compte

La présente orientation d'aménagement impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

### Les prescriptions paysagères

L'orientation d'aménagement impose les mesures suivantes :

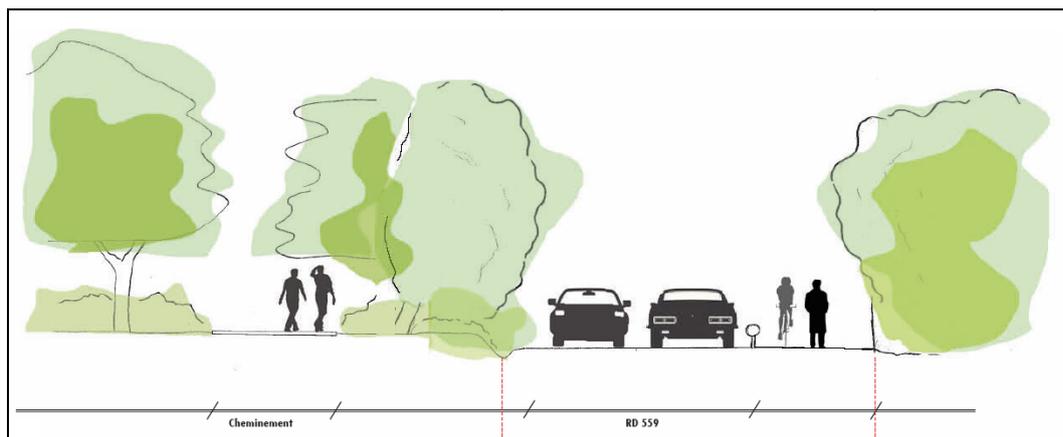
- Certains sites doivent garder leur vocation forestière ou boisée. Le défrichement y est interdit. Les Obligations Légales de Débroussaillage et les mesures de lutte contre les incendies de forêts restent bien entendu obligatoires.
- La haie boisée menant au Domaine de Pardigon doit être préservée.
- Des espaces à vocation agricole sont définis. Une remise en culture des terres est attendue (activité historique sur le site). Aucune nouvelle construction n'y est possible sauf les bâtiments techniques nécessaires à l'activité agricole.

### Les prescriptions en matière de déplacements

L'orientation d'aménagement impose les mesures suivantes :

- Un espace est à vocation d'aire de stationnement paysager au sud de la RD 559. Ce parking paysager se situe au sein de l'Espace Naturel Sensible du Pardigon.
- Au nord de la RD 559, des espaces sont à vocation de carrefour et aires de stationnement. L'organisation future de ces espaces sera traitée via l'étude d'entrée de ville commanditée par Cavalaire sur Mer à Alep Paysagistes. Aucune construction n'y est possible.
- Le linéaire piétonnier est symbolisé le long du littoral. Il ne peut être rompu et doit être valorisé.
- Les déplacements cyclistes le long de la RD 559 et de l'avenue du Docteur Pardigon doivent être sécurisés (voie spécifique, voie partagée, etc.).

Le profil de la RD 559, la place du piétonnier et du vélo doivent être étudiés en partenariat avec le Conseil Départemental. Des esquisses sont en cours.

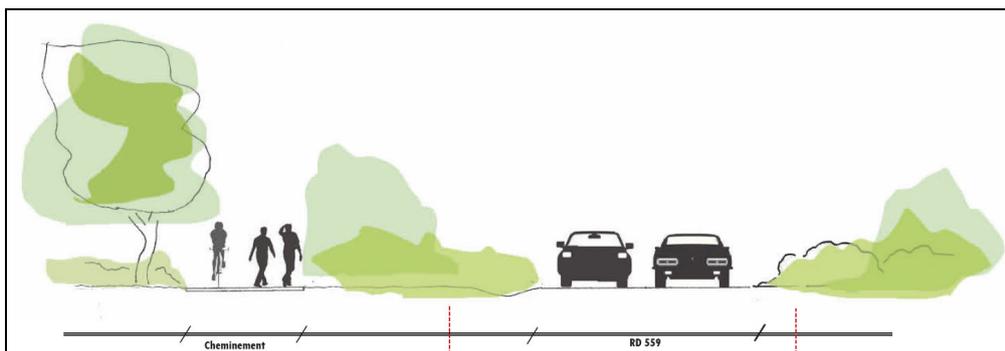


Exemple de reconfiguration du profil de la RD 559 et ses abords (source : Alep Paysagistes)





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple de reconfiguration du profil de la RD 559 et ses abords (source : Alep Paysagistes)

#### Les prescriptions en matière économique

Les activités saisonnières sont possibles sur le domaine public en respectant les concessions mises en place par la Commune de Cavalaire sur Mer. La localisation de ces activités sur la cartographie est donnée à titre indicatif.

Un espace est à vocation unique d'équipement collectif lié aux loisirs maritimes.

#### Le schéma d'aménagement



Schéma d'aménagement



## Orientation sectorielle 2 : Littoral Est

### Les principes et enjeux

#### Le rôle d'entrée de ville et le rôle économique

La RD 559 étant l'axe majeur d'entrée de ville Est de la commune, c'est un axe très fréquenté. Elle a fait l'objet d'importantes actions de valorisation pour accompagner les voitures, les camions, les bus, les cyclistes et les piétons : séparations, abords paysagers, etc.

La RD 559 se dédouble ensuite avec l'avenue Frédéric Mistral et la promenade de la Mer. Ces axes font également l'objet d'aménagements spécifiques permettant une valorisation des paysages (végétalisation) et la sécurisation des déplacements doux.

Les parcelles alentours jouent donc un rôle important puisqu'immédiatement perceptible par les visiteurs. Les clôtures doivent accompagner les aménagements publics et ne pas nuire aux paysages d'entrée de ville.

De même, les clôtures jouent un rôle paysager d'importance à l'Est : Elles impactent directement les vues depuis la mer et les plages. Elles concourent à l'image que l'on se fait de Cavalaire sur Mer.

Au-delà de cet enjeu paysager, de nombreux sites ont une vocation économique (restaurants, hôtels, commerces, etc.) qu'il convient de maintenir.



Vue sur le littoral

#### Le recul du trait de côte et le risque de submersion

Source : monlittoral.fr

La bande littorale est soumise à des risques naturels côtiers accentués par une forte urbanisation des sols. Par ailleurs, la pression démographique explose en période estivale avec l'activité touristique qui constitue un des plus importants secteurs économiques de la région.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

Face aux risques liés au changement climatique (inondations, submersion marine, érosion du trait de côte...), la vulnérabilité des personnes et des biens s'est accentuée ces dernières années.

La morphologie des paysages côtiers actuels a été façonnée au cours d'une longue histoire géologique pendant laquelle se sont succédées des modifications du climat de la terre. Les roches continentales ont été érodées et les matériaux résultant ont été apportés par les fleuves vers la mer. Les successions des périodes glaciaires et interglaciaires au cours du Quaternaire (depuis 200 000 ans) ont entraîné une fluctuation importante du niveau de la mer.

Ainsi, il y a 18.000 ans, lors du dernier épisode dit « maximum glaciaire », le niveau de la mer était environ cent vingt mètres plus bas que celui d'aujourd'hui. Le rivage de la Mer Méditerranée se situait alors plus au large en fonction de la pente du continent : il se situait à quelques centaines de mètres du rivage actuel devant Nice où la montagne plonge véritablement dans la mer et à plusieurs dizaines de kilomètres au sud au droit du delta du Rhône. Depuis, la remontée progressive du niveau de la mer a remanié les sédiments, sables, graviers et galets, pour construire des plages sur les côtes basses et a raboté les massifs rocheux contribuant à l'érosion des falaises côtières.

Aujourd'hui, l'exposition du littoral aux risques littoraux, érosion côtière et submersion marine, augmente en raison des enjeux qui s'y sont développés, ceci dans un contexte de pénurie sédimentaire, où les fleuves côtiers apportent moins, voire plus, de sédiments sableux au littoral, et enfin en raison de la montée du niveau de la mer en conséquence du réchauffement climatique global.

On constate aujourd'hui une accélération de l'augmentation du niveau de la mer due au changement climatique (+20 cm depuis 1870). Au cours du XX<sup>ème</sup> siècle ce rythme s'est accéléré pour atteindre 1,7 +/-0,2 mm/an sur la période 1901-2011 et 3,2 +/-0,4 mm/an sur la période 1993-2014. Les données des satellites altimétriques permettent de suivre l'évolution du niveau de la mer depuis le début des années 90 en couvrant l'ensemble des océans : Elles montrent l'importante variabilité spatiale de l'évolution du niveau de la mer.

A l'horizon 2100, les projections des recherches scientifiques les plus performantes à l'heure actuelle prévoient une augmentation comprise entre 50 cm et 1 m, en fonction des scénarios de développement socio-économiques retenus par le GIEC, basés sur des scénarios d'émission de gaz à effets de serre à l'échelle globale :

- Le scénario le plus optimiste se base sur une suppression des émissions de gaz à effet de serre aujourd'hui ;
- Le plus pessimiste correspond à une continuation voire une augmentation de l'émission de ceux-ci au cours du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Au niveau national, une élévation de +0.60 m du niveau de la mer en 2100 par rapport au niveau actuel est retenue dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques d'information et de prévention (Directive inondation, Plans de Prévention des Risques).

Toutefois, ces valeurs sont constamment réévaluées par les équipes internationales de recherche en climatologie, qui sont régulièrement synthétisés et diffusés par le GIEC. Enfin, compte tenu de la complexité des phénomènes à l'échelle globale, et de leurs conséquences possibles à l'échelle locale, il convient de considérer ces valeurs comme des ordres de grandeur d'un phénomène de remontée du niveau marin qui impacte déjà, et qui impactera encore, les territoires littoraux au cours des prochaines décennies.

L'augmentation du niveau de la mer en relation avec le changement climatique global aura des conséquences diverses sur les zones littorales en termes de :





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

- Submersion marine : c'est la conséquence la plus immédiate de l'élévation du niveau de la mer, même si localement d'autres facteurs interviennent.
- Erosion côtière : une part significative des côtes, notamment des plages sableuses, est en recul dans le monde. Les effets de l'élévation du niveau de la mer sur le trait de côte sont aujourd'hui difficiles à quantifier, mais ils sont potentiellement très importants.
- Intrusions salines : l'augmentation du niveau marin pourrait accentuer l'extension des intrusions salines dans les eaux souterraines côtières. De nombreuses incertitudes demeurent cependant, du fait de la complexité des processus en jeu et de la spécificité locale de ces nappes phréatiques littorales.
- Infrastructures et ouvrages portuaires : pour conserver les volumes de franchissement actuels, avec une hausse d'un mètre du niveau marin, les ouvrages perméables implantés en faible profondeur doivent être rehaussés de 1,4 à 2 m.

La montée du niveau de la mer est aujourd'hui difficilement quantifiable sur Cavalaire sur Mer. Une étude sera prochainement lancée à l'échelle de l'intercommunalité du Golfe de Saint Tropez, périmètre d'analyse et d'actions plus pertinent.

Cependant, il convient dès à présent de tenir compte de ce phénomène et de stopper la densification d'un littoral voué à reculer. Les coûts d'indemnisation et le nombre de personnes ou de biens exposés dans les années à venir ne doivent pas augmenter.

#### **Les mesures à prendre en compte**

La présente orientation d'aménagement impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

#### **Les prescriptions paysagères**

L'orientation d'aménagement impose les mesures suivantes :

- En contigu du rond-point des Collières, le site boisé doit conserver son couvert végétal. Il est inconstructible.
- Plusieurs arbres ont été repérés entre l'avenue de Saint Raphaël et la mer Méditerranée. Ils doivent être préservés au regard de l'enjeu paysager. Au-delà de leur abattage qui est interdit, un espace de 5 m autour du tronc est inconstructible pour préserver le système racinaire de l'arbre autant que possible.
  - Rappelons que la taille est possible. D'ailleurs, on peut tailler un pin parasol en procédant à une réduction de la couronne par l'extérieur, en ne coupant que les branches de petit diamètre. C'est long et nécessite une nacelle mais cela permet de réduire le poids porté, donc le risque de casse et/ou de dégât en cas de chute.
  - En cas de remplacement programmé (maladie...), il est recommandé de planter au plus tôt un sujet plus jeune (pas forcément la même espèce). L'idéal serait de contre-planter dès maintenant pour obtenir des sujets de remplacement de bonne taille au moment où les sujets en place commenceront à poser des problèmes.
- Il convient de maintenir les abords paysagers de la Promenade de la Mer, de l'avenue Frédéric Mistral et de l'avenue de Saint Raphaël





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- De part et d'autre de l'avenue de Saint Raphaël et le long des plages, des clôtures paysagères sont imposées le long du domaine public. Pour ces clôtures, sont possibles :
  - Soit il est mis en œuvre un grillage, surmontant ou non un muret, ce dernier ne pouvant dépasser une hauteur de 0,60 m. Dans ce cas, le grillage peut venir jusqu'en limite de propriété et une haie devra être plantée en retrait (à l'intérieur de la propriété close). Le grillage ne doit pas être obstrué par des panneaux PVC, planches, bâche, etc. C'est la haie végétale qui fait écran visuel.
  - Soit il est mis en place un mur de plus de 0,60 m de hauteur (surmonté ou non d'un grillage). Dans ce cas, il est imposé un recul d'au moins 1,5 m à l'intérieure de la propriété pour pouvoir planter une haie végétale dense entre le domaine public et le mur. Ce dernier doit être masqué. Outre la haie à planter, le mur devra être végétalisé (niches plantées, plantes tombantes à son sommet, etc.).





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemples de clôtures interdites

#### Les prescriptions en matière économique

La présente orientation impose plusieurs mesures :

- Sur plusieurs bâtiments situés avenue de Saint Raphaël et Promenade de la mer, la destination du rez-de-chaussée est imposée (aplats bleus sur la carte). Seules des activités économiques (commerces et artisanat de proximité, activités accueillant du public, bureaux, restaurations, etc.) et des équipements publics sont possibles en rez-de-chaussée. Tout logement et tout garage notamment y sont interdits. L'objectif est de maintenir des locaux à usage économique ou de service.
- L'activité hôtelière est imposée sur plusieurs sites. Le changement de destination d'un hôtel existant pour une destination autre est interdit. Il est possible de construire des bâtiments annexes (restauration...) nécessaire à l'activité hôtelière. Sur un des sites, la hauteur peut atteindre 9 m à l'égout du toit (hauteur de l'hôtel existant) afin d'intégrer au mieux une possible extension (hachuré marron sur la carte).
- Un site est dédié à l'activité de restauration et/ou d'hôtel (aplat rouge). La hauteur d'un bâtiment se calcule par rapport au niveau de la route (et non de la plage) et ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit. Au-delà des 3 m, les ouvrages de sécurité sont possibles sur le restaurant si jamais la toiture terrasse est rendue accessible.
- Les activités saisonnières sont possibles sur le domaine public en respectant les concessions mises en place par la Commune de Cavalaire sur Mer. La localisation de ces activités sur la cartographie est donnée à titre indicatif.

#### Les prescriptions liées au recul du trait de côte

Pour ne pas augmenter les biens et les personnes exposés à une augmentation du niveau de la mer et un recul du trait de côte, les parcelles situées entre la RD 559 et la mer Méditerranée ne peuvent accueillir de nouveaux logements (tirets bleus sur le schéma d'aménagement ci-après).

Des améliorations, extensions, réhabilitations des logements et bâtiments existants sont possibles dans le respect des prescriptions du règlement écrit.

Le développement d'activités économiques reste possible en zone urbaine.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le schéma d'aménagement

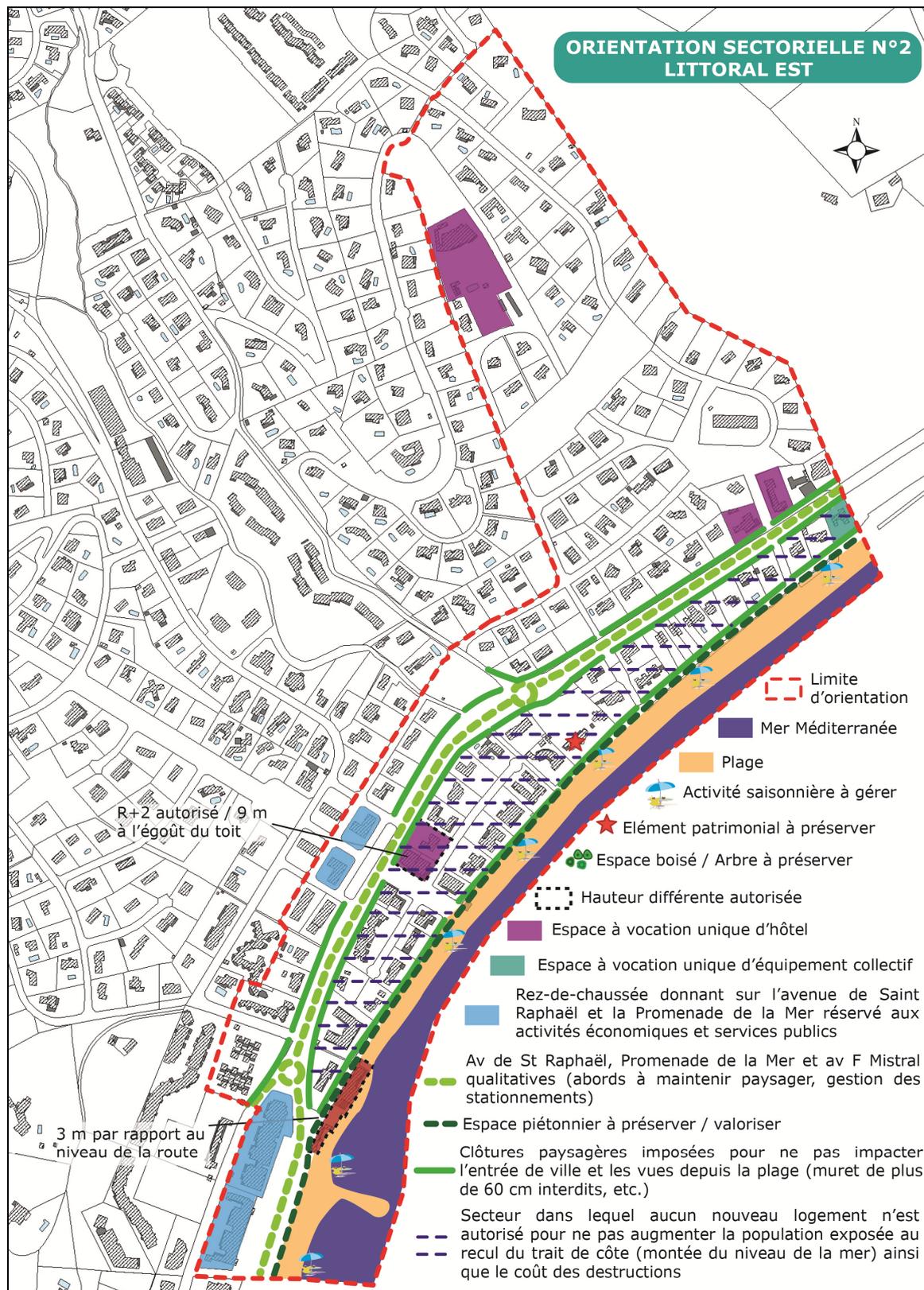


Schéma d'aménagement



## Orientation sectorielle 3 : Le quartier des écoles

### Les principes et enjeux

Le site se trouve en continuité du centre-ville, desservi par les voies majeures que sont l'avenue Alphonse Daudet et l'avenue Pierre Ramel. Il compte deux écoles, une crèche, un jardin public et plusieurs habitations.

Comme mentionné au Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu le 16/12/2020, il importe que la Commune mette en place un véritable projet public de type Zone d'Aménagement Concerté. Dans un contexte de forte pression foncière, les objectifs de cette ZAC (ou autre dispositif) sont les 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 19/11/2020, le Conseil Municipal de Cavalaire sur Mer a lancé les études relatives à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

### Les mesures à prendre en compte

Dans ce quartier, plusieurs destinations sont imposées via la présente orientation d'aménagement pour maîtriser au mieux le devenir du site dans l'attente de la création effective de la ZAC.

Ainsi, sont définis dans un schéma d'aménagement :

- Des espaces à vocation unique d'équipement collectif (aplat vert-bleu sur le schéma). Aucune autre destination n'y est possible.
- Un espace dédié aux aires de jeux, à la promenade et aux stationnements (aplat bleu sur le schéma). Il doit faire la liaison avec le centre-ville.
- Des espaces (existants) à vocation exclusive de stationnement. Aucune construction n'est autorisée
- Un espace est à vocation de logements saisonniers, de logements à Bail Réel Solidaire et de logements privés (aplat marron sur le schéma). La parcelle est communale. Un programme d'aménagement pourra être étudié lorsque l'école aura été déplacée.
- Des espaces à vocation de logements privés et sociaux (aplat orange sur le schéma). Sur ces sites, le pourcentage minimal de logements locatifs sociaux est de 50% quelque soit le nombre de logements déposés lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
- Un site est à vocation de logements sociaux et de résidence seniors (aplat marron clair sur le schéma).





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le site étant voué à se densifier, il importe de réfléchir à un renforcement du réseau routier pour éviter une saturation des voies. L'urbanisation du quartier doit s'accompagner d'actions visant à améliorer les flux routiers : nouveau sens de circulation, carrefours modifiés, etc. Il s'agira de s'appuyer sur le réseau structurant existant du site mais aussi aux voies connexes au besoin.

Dans ce cadre, les déplacements doux sont à sécuriser et valoriser (poursuite des actions en cours sur le territoire).

Concernant les modalités constructibles, notons qu'un front bâti est imposé Avenue Alphonse Daudet avec un espace paysager en avant de façade. Il s'agit de valoriser la traversée d'agglomération.

#### Le schéma d'aménagement

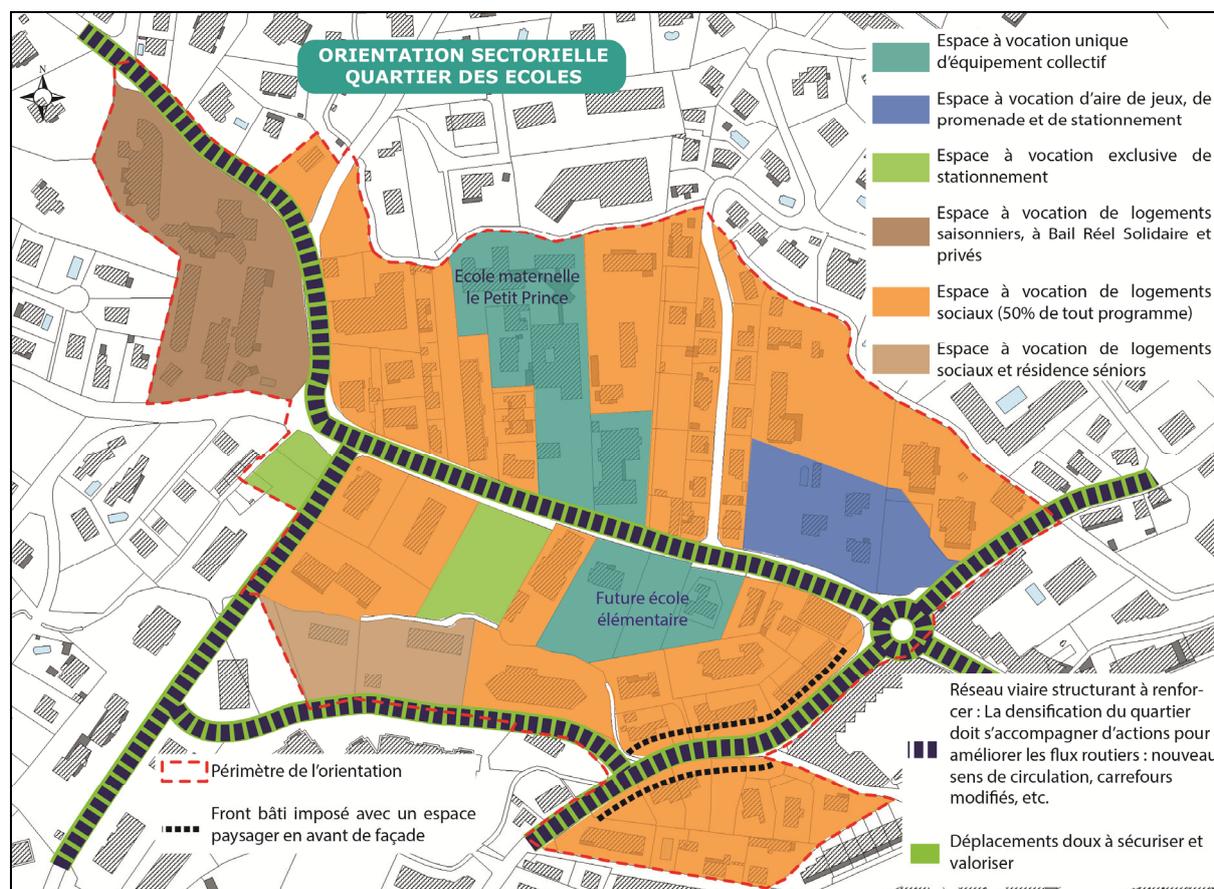


Schéma d'aménagement





## Orientation sectorielle 4 : Le Centre-Ville

### Les principes et enjeux

#### L'opération cœur de ville

Cavalaire-sur-Mer est une ville jeune qui s'est développée au fil des ans et surtout des saisons touristiques sans jamais avoir engagé de plan de développement à moyen et long terme. La ville s'est construite le long du chemin de fer et de la route départementale et les quartiers se sont étalés sans trop de cohérence. De cela résulte une urbanisation « par taches », des limites publiques / privées floues, des îlots introvertis, des commerces, services, équipements disséminés dans la ville.

L'absence de centre-ville à Cavalaire-sur-Mer est un constat de longue date, partagé par les municipalités successives.

La population annuelle étant grandissante, les besoins en espaces et équipements publics d'une nouvelle capacité et respectant les normes en vigueur deviennent pressant. De ce fait, créer une nouvelle centralité est une nécessité.

Il s'avère que redynamiser les centres-villes est une priorité nationale. C'est l'objectif du Programme Action Cœur de Ville impulsé par le gouvernement en faveur des villes moyennes.

Le site retenu pour le Cœur de Ville comprend l'ancien stade de Cavalaire (actuel parking du centre-ville), la place du marché (place Jean Moulin), la salle des fêtes et les alentours de ces derniers, soit une surface de 32 000 m<sup>2</sup>.



Le site objet de l'opération Cœur de Ville





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

Les raisons du choix sont les suivantes :

- Un site aujourd'hui en désuétude (presque à l'abandon) ;
- Une forte identification de la population du fait de la présence du marché et du complexe sportif Henry Gros ;
- Le dernier grand site à proximité immédiate du port et du centre-ville ;
- Un site comprenant des legs fait à la commune pour y réaliser un projet d'intérêt général ;

Les objectifs sont les suivants :

- Créer une nouvelle centralité connectée avec le port, l'avenue Pierre et Marie Curie et l'avenue des Alliés ;
- Conserver ce site comme une respiration dans la ville avec des espaces publics (place, square, etc.) ;
- Rassembler les équipements et favoriser la mutualisation des espaces ;
- Régler la problématique du stationnement et anticiper la piétonisation du centre-ville ;
- Développer des commerces non saisonniers en centre-ville ;
- Autofinancer le projet.

#### Le port

Depuis le mois de juillet 2018, le port de Cavalaire est « réunifié » (fusion de l'ancien Port Public en Régie avec l'ancien Port à gestion privée). La SPL (Société Publique Locale) Port Heraclea a donc la gestion du bassin Est et du bassin Ouest ainsi que de l'ensemble du Domaine Portuaire, à l'exception du centre d'animation (restaurants).

Par ailleurs, toute occupation sur le Domaine Public Maritime doit faire l'objet d'un titre d'occupation. Lorsqu'il s'agit d'une occupation sur le plan d'eau, cela se traduit par un contrat de location (forfait annuel, garantie d'usage pour 15, 20, ou 30 ans, une durée inférieure à un an, un contrat journalier, hebdomadaire ou mensuel). Lorsqu'il y a occupation sur la terre (carénage, parking, etc.), des redevances sont également appliquées ou bien des AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire).

Sur le site, de nombreuses activités existent, en lien avec le port et/ou le tourisme : entreprises d'entretien, cinéma, restaurants, commerces, etc. La municipalité souhaite préserver cette diversité économique et répondre aux besoins en services des plaisanciers et acteurs professionnels du port.

#### Les activités économiques autres

Le centre-ville est marqué par la présence de nombreux commerces en rez-de-chaussée, de plusieurs hôtels ou encore d'un casino. Tous ces éléments concourent à l'attractivité du territoire et méritent une attention particulière.

En effet, en cas de changement de destination (au profit de garages ou de logements notamment), tout local commercial sera irrémédiablement perdu. De même, la demande en hôtel est réelle et il faut maintenir le potentiel de la commune.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemples d'activités économiques

#### Les mesures à prendre en compte

La présente orientation d'aménagement impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

En premier lieu, de nombreux espaces sont concernés par une mixité fonctionnelle imposée :

- Pour plusieurs sites, la destination du rez-de-chaussée est imposée (aplats bleus sur la carte). En façade sur le domaine public, seuls des activités économiques (commerces et artisanat de proximité, activités accueillant du public, bureaux, restaurations, etc.) et des équipements publics sont possibles en rez-de-chaussée. Tout logement et tout garage notamment y sont interdits (l'accès aux logements à l'étage est bien sûr autorisé). L'objectif est de maintenir des locaux à usage économique ou de service. En cœur d'îlot, non accessible au public, les rez-de-chaussée ne font pas l'objet de contraintes spécifiques.
- L'activité hôtelière est imposée sur plusieurs sites (aplat violet sur la carte ci-après). Le changement de destination d'un bâtiment existant pour une destination autre qu'un hôtel est interdit. Il est possible de construire des bâtiments annexes (restauration...) nécessaire à l'activité hôtelière.
- Un site est à vocation unique d'hébergement touristique ou hôtel (site actuel des Canissons). Il ne peut faire l'objet d'un changement de destination (au profit de logements notamment).
- Le site du camping de la Baie est intégré dans un espace de parc / hôtel / services dédiés (restauration, etc.). L'accompagnement paysager du site est fondamental. Il importe de maintenir un espace vert en cœur de ville. Le PLU devra faire l'objet d'une évolution spécifique à ce sujet lorsque le projet sera finalisé (servitude au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme). Une concertation spécifique à ce projet sera organisée pour présenter les impacts du projet et les mesures mises en œuvre.
- Un espace (opération Cœur de Ville) est à vocation d'équipements collectifs, de bureaux et de commerces.
- Deux espaces sont à vocation exclusive de stationnement.

En outre, la présente orientation d'aménagement sectorielle impose :

- Des alignements bâtis le long de certains axes
- Un espace où la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 4 m à l'égout du toit. La hauteur doit être calculé depuis le quai (et non le niveau de la mer).
- Des liaisons piétonnes structurantes à préserver et à valoriser





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Un espace d'entrée de ville inconstructible qui doit être valorisé et paysager
- Des espaces verts inconstructibles
- Des sites plantés (arbres) à préserver ou à créer

Le schéma d'aménagement

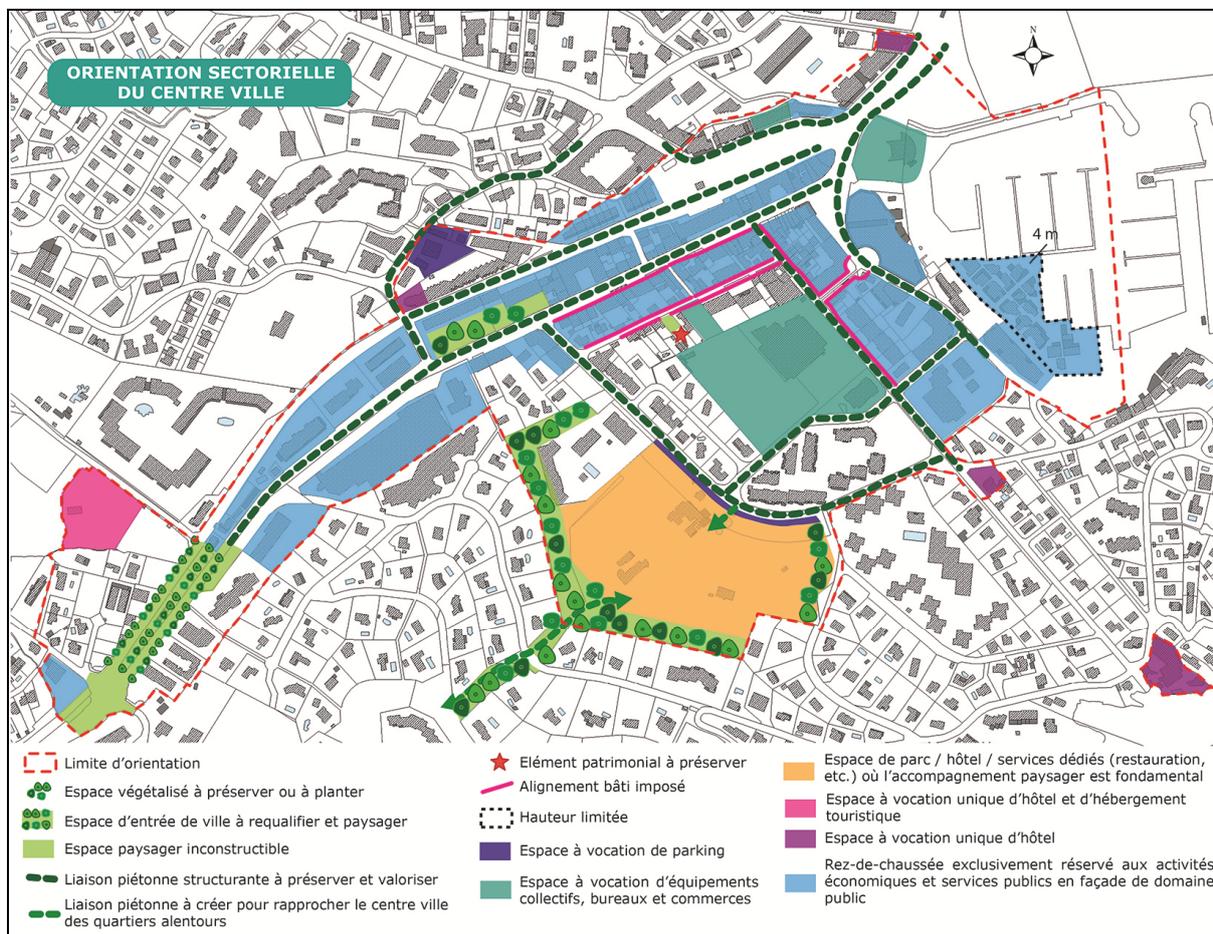


Schéma d'aménagement





## Orientation sectorielle n°5 : Le Jas

### *Les principes et enjeux*

La zone AUD du Jas correspond à l'ancienne zone AUEa du PLU. S'y trouve notamment le site d'Enedis.

Cette zone a été confortée par décision du Tribunal Administratif. Le souhait de la Commune est donc de maintenir le site en zone urbanisable tout en tenant compte des enjeux paysagers, du quartier avoisinant et du risque feu de forêt.

Ainsi, ce quartier, qui correspond à une légère extension de l'enveloppe urbanisée, doit permettre d'accueillir des logements diversifiés avec une partie privée et une partie sociale (25%). De plus, seuls des logements semi-groupés (villas mitoyennes) seront autorisés pour diversifier l'offre en logements sur Cavalaire sur Mer tout en facilitant la défendabilité du site.



*Vue aérienne sur le site*

Des mesures spécifiques à la lutte contre le risque feu de forêt devront être prises.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

#### Les mesures à prendre en compte

La présente orientation d'aménagement impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

En premier lieu, de nombreux espaces voient leur destination figée. Ainsi, sont recensés :

- Des sites inconstructibles liés à la trame bleue du territoire (abord du cours d'eau)
- Un site dédié aux équipements collectifs (site actuel d'Enedis)
- Un vaste site dédié aux logements

Dans l'espace dédié aux logements, sont imposés :

- Un phasage pour l'urbanisation du secteur : une continuité d'urbanisation doit se faire progressivement depuis le Sud
- Un pourcentage de mixité sociale avec au moins 25% de logements sociaux par opération
- Une typologie bâtie spécifique avec des logements individuels semi-groupés (villas mitoyennes). Les bâtiments doivent être accolés au moins par deux (continuité bâtie assurée par le bâtiment principale et/ou le garage accolé), en ligne ou en quinconce.
- La densité avec au moins de 25 logt/ha pour respecter les ambitions du SCoT en cours de révision

Concernant la défense incendie, la présente orientation d'aménagement sectorielle :

- Rappelle les Obligations Légales de Débroussaillage à respecter autour du site
- Définit le tracé de deux voies d'accès (tracé de principe) avec une aire de retournement imposée pour permettre l'évacuation aisée des engins de secours
- Impose la création d'une interface aménagée

Concernant la défense incendie, quelques points de vigilance sont rappelés ci-après :

- Desserte :

Concernant ce point, il convient de s'assurer que la desserte interne de la zone et les points d'eau / hydrants sont suffisants pour permettre une intervention des services de secours.

- Interface aménagée :

Il convient d'aménager une interface entre les quartiers et la zone boisée. La mise en place de ces coupures, pour constituer de véritables lignes d'arrêt ou de ralentissement du feu, peut se faire par :

- L'intégration des zones de contact urbanisation-forêt dans les secteurs de développement futur ;
- La création de zones tampons avec les lisières déjà urbanisées
- La mise en place de zones agricoles protégées jouant le rôle de coupures de combustible lorsque l'activité agricole peut économiquement trouver sa place.



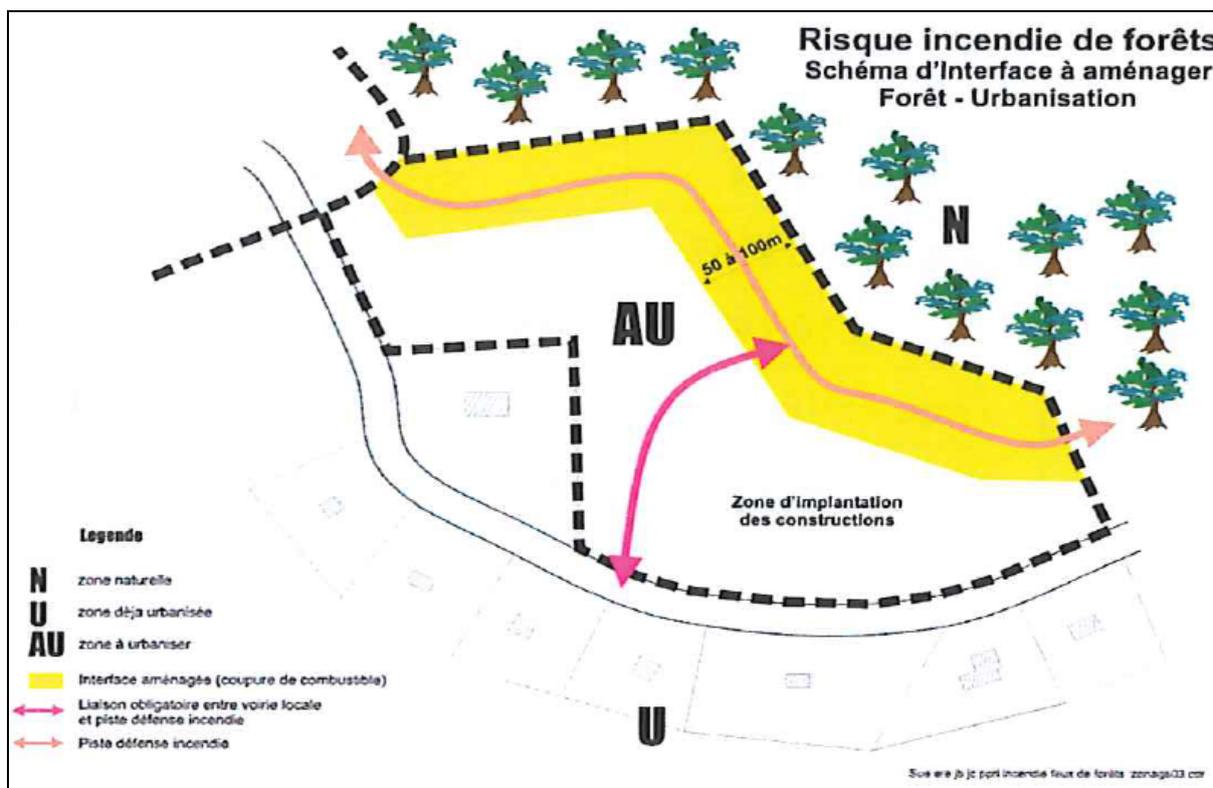


### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Tout ceci impose de construire un ensemble de règles de gestion permettant de bénéficier de la relation avec la nature, sans mettre en péril les personnes et les biens.

L'interface aménagée consiste à séparer le bâti de la végétation par une bande débroussaillée, faisant ainsi office coupure de combustible, dont la largeur varie, selon le niveau de risque, entre 50 et 100 mètres.

Il ne s'agit pas d'un abatage systématique de tous les arbres et arbustes mais de limiter la propagation des incendies en appliquant le débroussaillage réglementaire. Défini à l'article L.321-5-3 du code forestier, le débroussaillage réglementaire réduit les combustibles végétaux en garantissant une rupture verticale et horizontale de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des arbres maintenus et à l'élimination des rémanents de coupe.



Principe d'interface aménagée à préciser lors de la création d'une zone à urbaniser

Le débroussaillage peut être pratiqué de manière sélective et intégrer des objectifs paysagers. Il consiste notamment à :

- Eliminer les broussailles et les arbres morts
- Réaliser des éclaircies sylvicoles
- Elaguer les arbres conservés (sur 2 mètres si leur hauteur totale est inférieure ou égale à 6 m, sur un tiers de leur hauteur si la hauteur totale est supérieure ou égale à 6 m)
- Eliminer les rémanents de coupe

Il autorise la conservation de grands arbres isolés à condition que les bords extérieurs de leurs branches respectives soient espacés de 5 mètres au moins, et que le bord externe de leur houppier soit éloigné de 5 mètres du bord extérieur de toute habitation.

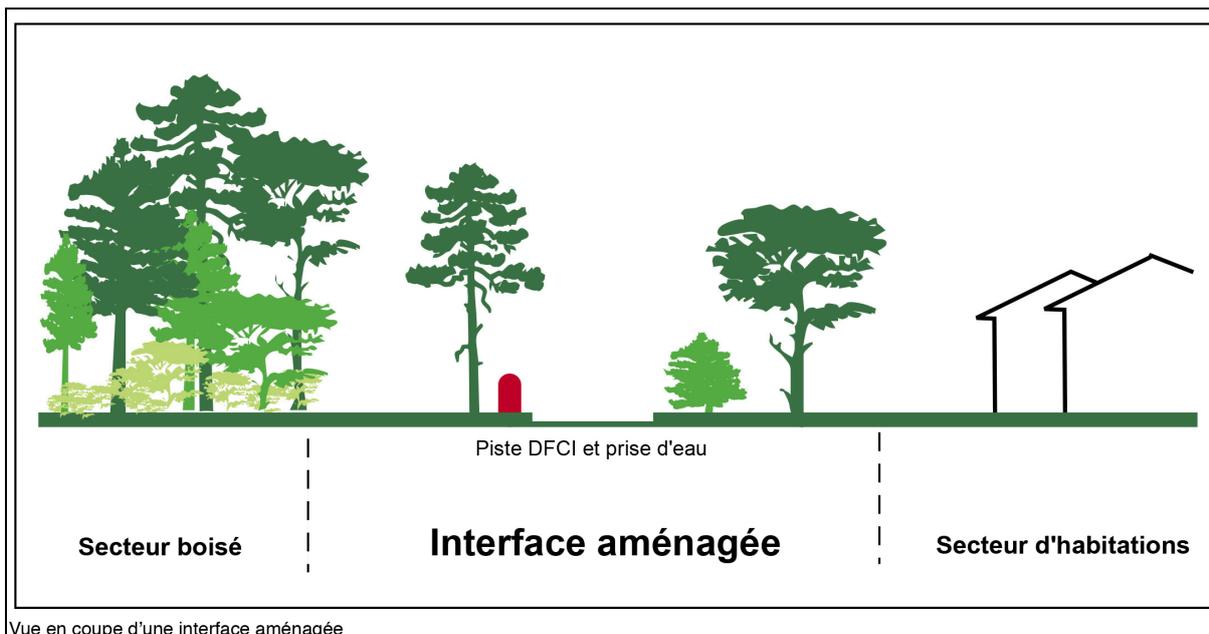




### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aucune construction, parking, zone de stockage n'y est permis, et l'interface doit disposer d'équipements DFCI (piste d'une largeur de 4 à 6 mètres, prise d'eau) permettant l'intervention des sapeurs-pompiers dans des conditions optimales. Une signalisation spécifique à cet espace doit être établie afin de faire prendre conscience à la population qui le fréquente des enjeux sécuritaires du lieu.

Après étude spécifique du risque en association avec le SDIS, les conditions évoquées ci-avant pourront être modifiées pour s'adapter au plus près aux réalités du site et besoins du projet.



Vue en coupe d'une interface aménagée

Principe d'interface aménagée à préciser lors de l'ouverture à l'urbanisation d'un projet

- Obligations légales de débroussaillage :

Conformément à l'article L134-15 du Code Forestier, lorsque les terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L134-5 et L134-6 du Code Forestier, cette obligation est annexée au PLU.

Pour ce qui concerne les constructions, chantiers, travaux et installations diverses, le maire peut décider, compte tenu du risque, de porter la distance du débroussaillage de 50 à 100 m par arrêté.

- La forme urbaine : réduire les zones de contact

Limiter la longueur des lignes de contact entre les constructions et la végétation permet de réduire l'importance des surfaces vouées à accueillir des interfaces aménagées, mais aussi de rendre plus efficace l'intervention des secours et de limiter les départs d'incendies.

Cela suppose d'intervenir sur les différentes caractéristiques du bâti : sa morphologie, sa densité et la forme de sa ligne de contact.

L'étalement urbain se caractérise par la généralisation d'un modèle unique d'habitat, le logement individuel de type pavillonnaire. Ce dernier prend une place disproportionnée dans la consommation des espaces périurbains et ruraux et s'avère problématique dans les secteurs à risque, offrant des zones de contacts entre la végétation et les propriétés particulièrement étendues.

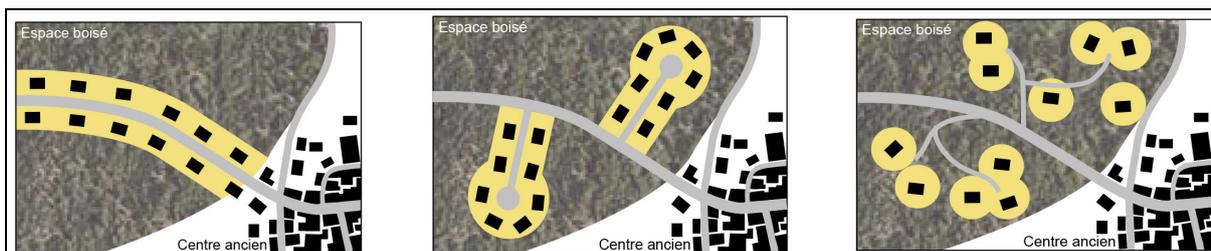




### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plusieurs formes caractéristiques de l'étalement urbain sont à proscrire dans une optique de réduire les zones de contact habitation-végétation :

- Développement linéaire : l'urbanisation se développe le long des axes routiers et présente une longueur de contact végétation-habitat inutilement longue
- Développement en impasses (raquette, thermomètre...) : cette forme, organisée en cul-de-sac, présente une faible connexité au reste du réseau urbain qui peut s'avérer être un inconvénient dans l'intervention des secours.
- Mitage : l'habitat individuel dit « libre » aboutit à un développement discontinu et anarchique qui multiplie les zones de contact, et pose le problème de la dispersion des moyens d'intervention des secours.



Les formes urbaines à éviter (source : CAUE du Gard)

### Le schéma d'aménagement

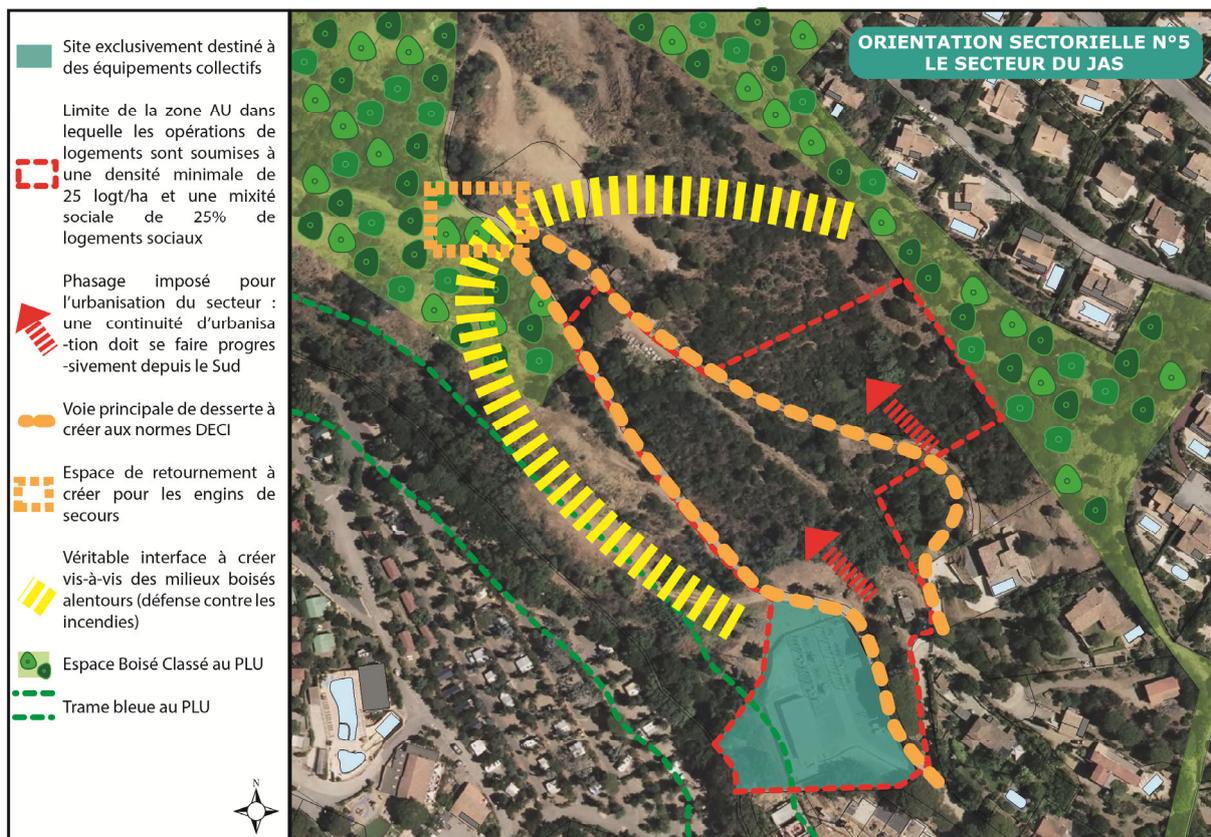


Schéma d'aménagement





## Orientation thématique portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville

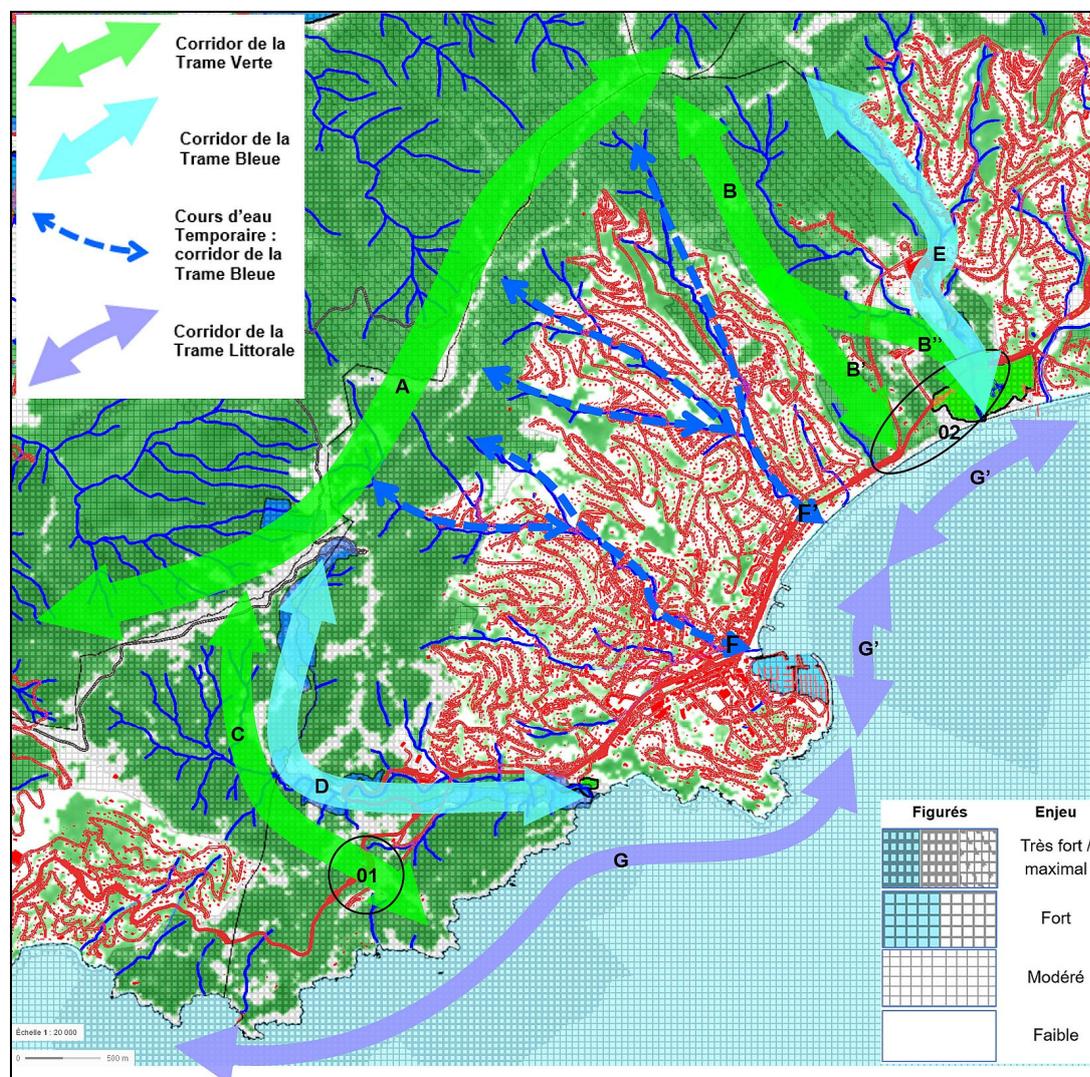
### Contexte local et objectifs

#### Les trames vertes et bleues

Le PLU a permis d'affiner la trame verte et bleue définie dans le SRADDET de la région PACA puis dans le SCoT du Golfe de Saint Tropez. La figure ci-après présente les tracés des corridors matérialisés sur les éléments de la Trame Verte et Bleue.

A noter que les corridors de la Trame Verte (TV) restent toujours schématiques, car ils ne s'appuient pas nécessairement sur un axe physique, à la différence des corridors de la Trame Turquoise (TT) qui s'appuient sur les cours d'eau et leur ripisylve, ainsi que sur les vallons secs qui abritent souvent une végétation plus dense que les espaces adjacents.

En revanche, dans certains cas, il existe des structures physiques dans le paysage sur lesquelles les espèces vont s'appuyer (en particulier : les haies et les ripisylves).



TVB communale (Source : Festuca Environnement ; Fond : IGN)

Les corridors de la trame verte et bleue sont les suivants :





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

- A : Ensemble « Réservoir de Biodiversité et Corridor » des crêtes : Il s'agit d'un vaste secteur boisé qui permet la circulation et le développement des populations animales, notamment de la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*). Il se développe sur plusieurs communes, depuis Bormes-les-Mimosas jusqu'à Port-Grimaud. Il se connecte à la Forêt Domaniale des Maures entre Bormes-les-Mimosas et La Mole en franchissant la RD 98. Cet axe est donc important pour la conservation de la biodiversité à un niveau supra-communal.
- B : Ensemble « Réservoir de Biodiversité et Corridor » de la Trame Verte de Pardigon : Il s'agit d'un axe reliant les massifs forestiers des crêtes (Ensemble A ci-dessus) au littoral, en abritant des zones humides dans le bas du vallon. Il contourne les habitations de La Carrade et les équipements du Chemin des Essarts (cimetière, déchetterie...). Dans la partie aval, cet ensemble se scinde en deux :
  - Le 1er (B') reste sub-rectiligne et « descend » vers le littoral en longeant les lieudits La Collinette et Le Moulin ;
  - Le 2nd (B'') est dévié vers l'est où il longe le Ruisseau de la Carrade. Il reste séparé du 1er par le Domaine de Pardigon.
- C : Ensemble « Réservoir de Biodiversité et Corridor » de la Trame Verte de Fenouillet : Il s'agit d'un axe reliant les massifs forestiers des crêtes ensemble A ci-dessus) au littoral. Il concerne des milieux secs (forêts de chêne liège - *Quercus suber*) et maquis haut. Assez large, cet ensemble concerne l'ensemble du bassin versant du Ruisseau de Fenouillet au-dessus du lieudit Les Pierrugues et déborde largement sur la commune riveraine de Rayol-Canadel-sur-Mer. En amont, il s'étend du Col de Canadel jusqu'au lieudit Malatra et le vallon des Pierrugues. En aval, il s'évase depuis la Point du Trésor (là encore sur la commune de Rayol-Canadel-sur-Mer jusqu'à la plage de Bonporteau (où il fusionne avec l'ensemble D ci-dessous). A noter que la présence d'un tunnel de l'ancienne voie ferrée du littoral pourrait servir de refuge à certaines espèces de chiroptères (Chauvesouris), renforçant ainsi l'intérêt de ce corridor.
- D : Ensemble « Réservoir de Biodiversité et Corridor » de la Trame Bleue de Fenouillet : Il s'agit d'un axe qui parcourt tout le vallon de Fenouillet et ses nombreux petits affluents, depuis les têtes de cours d'eau jusqu'au littoral, en abritant des zones humides. Il est parallèle et parfois confondu avec le précédent. La partie amont est constituée d'un chevelu de ravins à écoulement intermittent et forte déclivité. Au-dessous de la cote 90 m NGF, (confluence avec le Ruisseau de Malatra, principal affluent), la pente diminue mais le vallon reste très encaissé. L'écoulement se pérennise, surtout dans la partie la plus en aval qui longe l'urbanisation (Zone d'Activités de Fenouillet, Lotissements des Pierrugues...). Le Ruisseau reste cependant enclavé dans un lit étroit et conserve son rôle de « Réservoir de Biodiversité et Corridor ».
- E : Ensemble « Réservoir de Biodiversité et Corridor » de la Trame Bleue de Pardigon : Il suit le vallon du Ruisseau de la Carrade, qui marque la limite communale avec la zone urbaine de La-Croix-Valmer. Les seules zones humides de ce secteur ont été recensées près de l'embouchure en mer, à la différence du Vallon de Fenouillet. Toutefois, le ruisseau descend des crêtes. Il est permanent, au moins depuis la station d'épuration.
- F : Ensemble « Réservoir de Biodiversité et Corridor » de la Trame Bleue des ruisseaux en zone urbaine. Ces cours d'eau sont fortement dégradés sur une grande partie de leur cours et parfois busés (ce qui explique leur caractère discontinu sur la carte). Toutefois, ils conservent une importance cruciale lors des

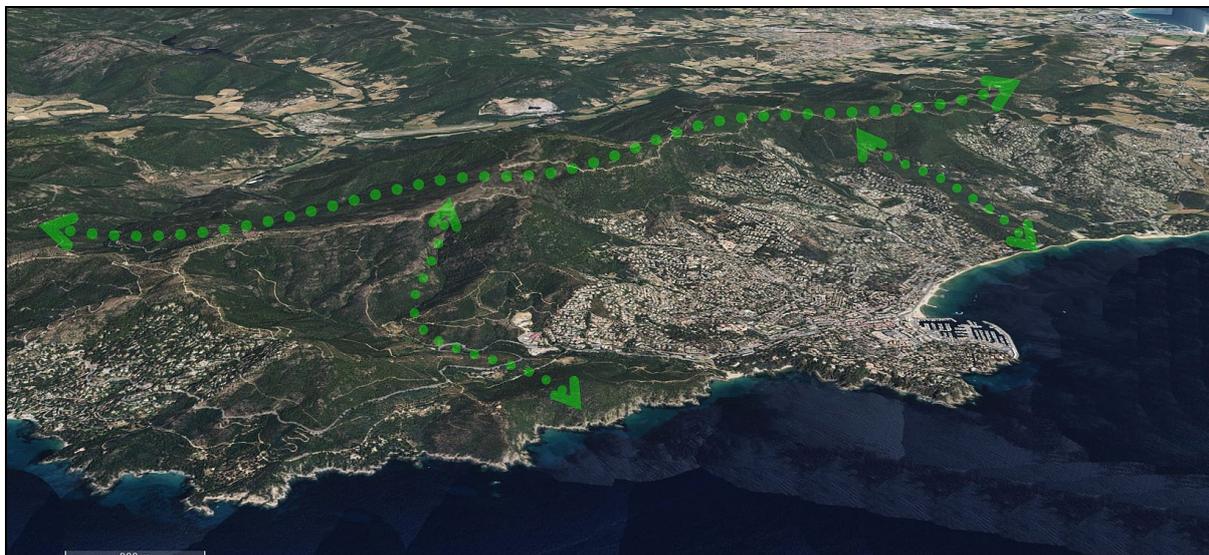




### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

épisodes de précipitations intenses, ainsi que pour la circulation des populations animales et en tant que refuges pour les espèces amphibiennes. Leur conservation / restauration est capitale.

- G : Ensemble « Réservoir de Biodiversité et Corridor » du littoral : Cet ensemble peut être scindé en trois sous-ensembles en raison des contraintes liées à l'urbanisation :
  - Le sous-ensemble G' concerne le littoral rocheux, non aménagé, à l'ouest du territoire communal. Son intérêt biologique et sa bonne préservation sont marqués par la ZNIEFF marine « 93M000060 -Pointe de la Nasque ou du Dattier ». Il joue un rôle de corridor aussi bien pour les espèces pélagiques (des eaux ouvertes) que benthiques (interface eau - fond marin) ou purement littorales (au-dessus du niveau moyen des eaux).
  - Le sous-ensemble G'' concerne le littoral aménagé de la zone portuaire et de la plage bien équipée et entretenue du centre-ville. Dans ce secteur, le rôle de corridor littoral est coupé. Le rôle de corridor benthique perturbé. Seul le rôle de corridor pélagique est bien conservé.
  - Le sous-ensemble G''' concerne le littoral moins aménagé des plages de la zone ouest de la commune, allant jusqu'au secteur non équipé de Pardigon. Dans ce secteur, les fonctions benthiques puis littorales sont de moins en moins perturbées lorsqu'on s'éloigne vers l'est. Toutefois, elles sont de nouveau perturbées en arrivant sur le secteur de la Plage de la Douane. A noter que le sous ensemble G''' présente une importance particulière, car il s'agit d'un littoral sableux dans une vaste zone de côte rocheuse.



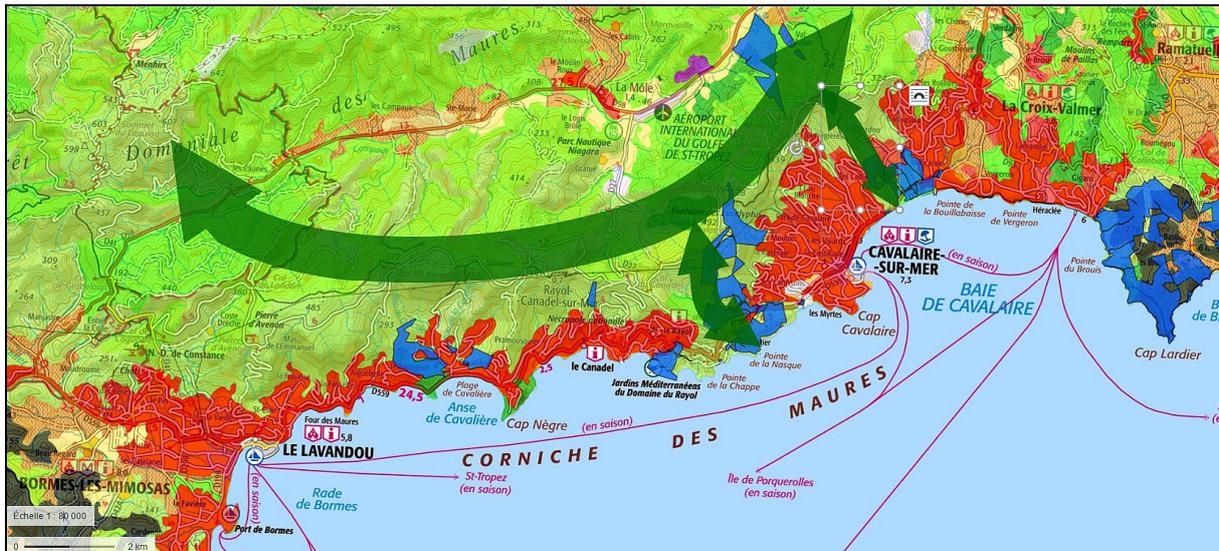
Restitution des corridors sur photographie aérienne inclinée

A noter que les ensembles B (Pardigon) et C+D (Fenouillet) constituent les seules « ouvertures » dans le cordon d'urbanisation qui suit le littoral, depuis Le Lavandou jusqu'à la Plage de Gigaro, qui marque la limite du domaine du Conservatoire du Littoral sur la commune de La Croix-Valmer (Domaine du Cap Lardier). Ils présentent donc un intérêt régional fort (marqué par l'acquisition de ces vastes ensembles par le Conservatoire du Littoral).





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les corridors A, B et C restitués à plus petite échelle ; Les zones en rouges marquent l'urbanisation tandis que les zones en bleu sont les propriétés du CDL

Seuls deux points de conflit principaux ont été mis en lumière :

- 01 : Franchissement de la RD 559, principal obstacle routier de la commune, qui coupe le corridor C principalement, bien que la présence d'un pont sur le Ruisseau de Fenouillet soit de nature à atténuer la difficulté pour certaines espèces. Ce pont permet au corridor D de franchir cette difficulté.
- 02 : Franchissement de la RD 559, principal obstacle routier de la commune, qui coupe le corridor B de Pardigon. Les dimensions des ouvrages de rétablissement des écoulements sont insuffisantes pour que ces derniers servent de passages.

La zone portuaire et les plages aménagées constituent des obstacles pour les espèces littorales terrestres, nettement moins pour les espèces marines.

#### La nature en ville

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence l'importance de la nature en ville sur Cavalaire sur Mer. Hors la zone dense du centre-ville et ses abords immédiats, les zones pavillonnaires restent très boisées.

Outre les espaces verts collectifs parfois inscrits en espace boisés classés, les jardins sont bien plantés et entretenus avec des pins parasols anciens et de qualité. Cette densité boisée joue un rôle paysager et écologique important, caractéristique de Cavalaire sur Mer.

Le long des cours d'eau cependant, il est à noter de nombreux aménagements (notamment des murets en clôture) ce qui contraint les écoulements et nuit à la qualité paysagère des sites.

#### Les objectifs de l'orientation d'aménagement thématique

Au-delà des enjeux de préservation des grands espaces naturels (assurée par le règlement graphique), il s'agit dans l'OAP de travailler à l'échelle des espaces urbanisés où les cours d'eau sont très contraints.

Cette orientation concerne donc essentiellement la trame bleue et les abords des différents cours d'eau (bien qu'à sec une grande partie de l'année). Les enjeux sont à la fois écologiques, paysagers et sociétaux : Il est important que la trame naturelle, la





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

configuration du territoire, émerge dans le paysage urbain et que les habitants s'en saisissent.

Les grands objectifs affichés visent ainsi à :

- **Préserver ce qui participe aux grandes continuités écologiques** : Espaces naturels et paysagers des collines via les zones naturelles et les espaces boisés classés ; la coupure verte / corridor écologique entre La Croix Valmer et Cavalaire sur Mer via les zones naturelles et agricoles ainsi que les EBC ; les corridors secondaires liés aux cours d'eau via la présente orientation et les espaces paysager inconstructibles, voire les EBC ; les abords naturels riverains de la Mer via un zonage naturel et des EBC
- **Préserver et valoriser la nature en ville** qui participe pleinement à l'identité cavalaïroise et à la valorisation du territoire : Espaces verts, bosquets isolés, couvert végétal des campings, alignements arborés, haies, abords des cours d'eau mais surtout les nombreux jardins arborés du territoire.
- **Intégrer les nouveaux projets d'aménagements au regard de la TVB et ainsi promouvoir de nouvelles continuités vertes et aménager de nouveaux cœurs de nature dans la ville** : plantations d'arbres, nouveaux espaces verts, parkings végétalisés, ... Il s'agit de créer un véritable maillage végétal inter-quartiers.

#### **Les prescriptions de l'orientation d'aménagement**

La présente orientation d'aménagement fixe des prescriptions à deux niveaux.

1. Le long des cours d'eau (cf. cartographie ci-après) :

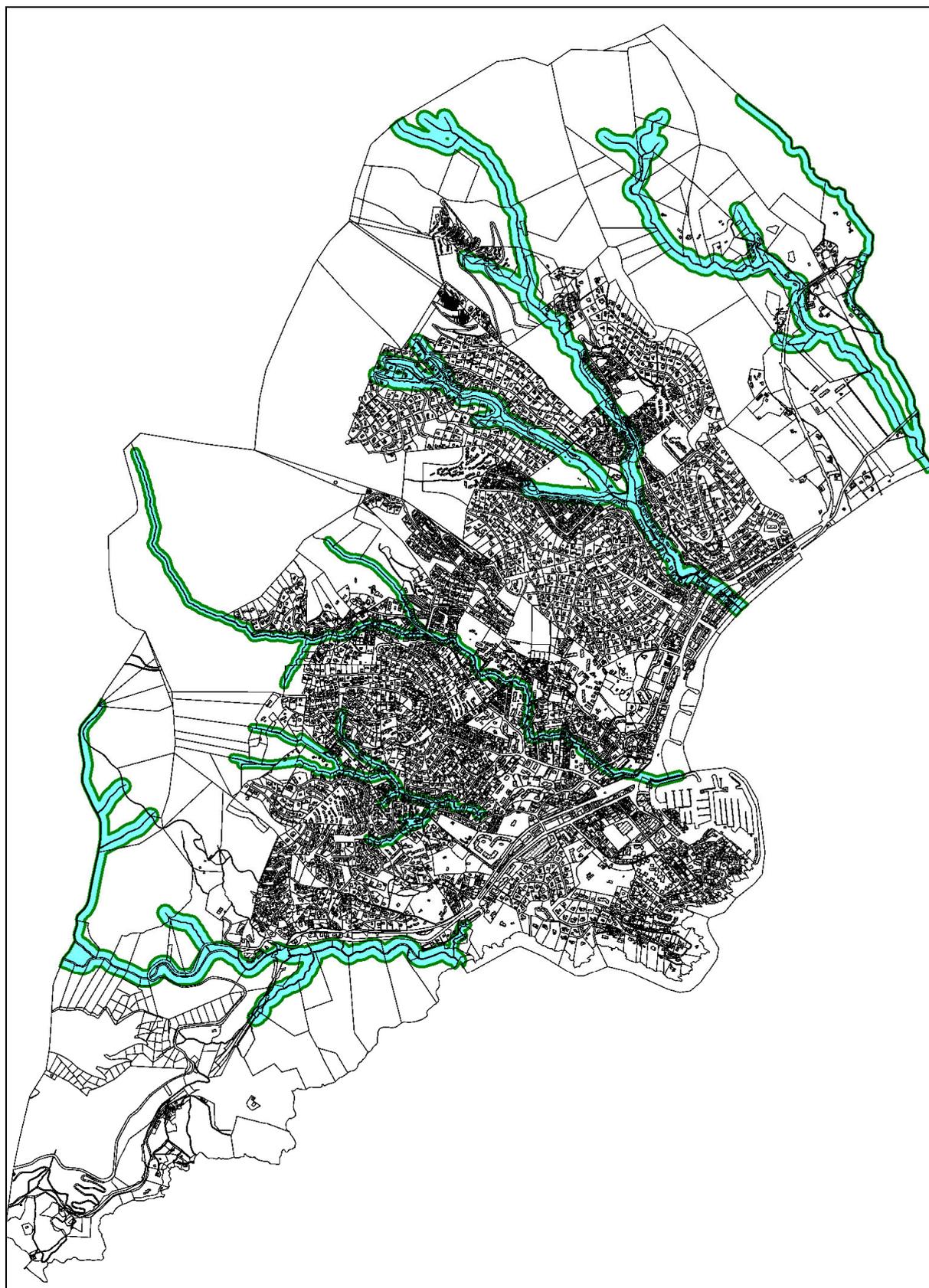
Dans ces espaces, il est interdit d'imperméabiliser les sols. En cas de projets de démolitions / reconstructions, il conviendra de revenir à des espaces plus paysagers, de pleine terre.

De même, les murs clôtures sont interdits pour ne pas canaliser et aggraver les débits vers l'aval. En cas de projets de démolition / reconstruction, les clôtures devront être remplacées par des systèmes de grillage à mailles larges. Pour rappel, il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain en limite de cours d'eau. Il est recommandé de planter des essences à place d'une clôture.





**Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation**



*La trame bleue du territoire à préserver*





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



La trame bleue du territoire à préserver (zoom)

#### 2. Sur l'ensemble du territoire :

Les projets d'aménagement et de construction doivent participer à la connaissance du milieu et au développement des continuités vertes et bleues. Ils doivent garantir soit la sauvegarde, soit la restitution des continuités écologiques, et proposer des éléments garants d'une diversité et d'une richesse naturelle.

Lors de l'analyse initiale du site et du contexte, il est important de :

- Repérer les arbres et la végétation sur le terrain,
- Mettre en évidence les grands traits du paysage et de la biodiversité : arbres remarquables, alignements, haies structurantes, présence de l'eau, vues dégagées ou refermées, etc.
- L'état écologique du terrain : fort ou faible intérêt / relation avec les trames vertes et bleues riveraines.

**Pour être intégré dans le réseau écologique de la commune (nature en ville), le projet doit :**

- Prendre en compte l'aspect paysager dès l'amont du projet car il va nécessairement impacter le paysage local et en devenir un élément indissociable. L'intégration paysagère du projet doit être pleinement justifiée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Intégrer la trame verte et bleue du territoire, voire la renforcer. Aussi, les éléments naturels doivent faire partie intégrante de tout projet. Il ne s'agit pas de





### **Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

---

reliquats de terrains mais bien d'une constituante du projet. Il importe d'analyser les espaces naturels, boisés ou paysagers alentours.

- Favoriser la diversité des essences et l'emploi d'espèces locales,
- Bannir les plantes envahissantes, qui se multiplient rapidement au détriment des espèces locales. Elles réduisent localement la diversité biologique et peuvent dégrader le paysage en homogénéisant le milieu. Elles modifient la dynamique de l'écosystème et entraînent son vieillissement prématuré.





## Orientation thématique sur les transports et les déplacements

### *Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics*

Le territoire n'est desservi que par la RD 559 sur laquelle toutes voies communales structurantes finissent par aboutir. Il en résulte en période estivale des ralentissements. Cependant, les voies sont le plus souvent suffisamment larges et dotées d'espaces piétonniers. Il n'y a pas de points noirs majeurs à ce jour.

Cependant, le PLU vise à améliorer certains aspects via :

- Plusieurs emplacements réservés qui prévoient certains élargissements de voies, des acquisitions de voiries privées ou encore des bouclages viaires.
- Plusieurs emplacements réservés qui prévoient la création d'aires de stationnement
- Les différentes orientations sectorielles qui soulignent les voies majeures à valoriser, les continuités piétonnes à maintenir, les aires de stationnements à prévoir, etc.

Les voies sur lesquelles il convient d'intervenir sont d'ores et déjà repérées via les emplacements réservés et les orientations d'aménagement sectorielles. Il n'est pas nécessaire de renforcer cette thématique dans la présente orientation.

### *Les continuités piétonnes*

Concernant les déplacements piétonniers, la présente orientation recommande plusieurs actions sur le domaine public :

- Amélioration de trottoirs existants, de passages piétons
- Amélioration des signalétiques (panneaux mais aussi marquage au sol dans les quartiers pour valoriser le caractère piétonnier des voies)
- Marquage au sol spécifique sur les voies les plus passantes dans les hameaux pour donner la priorité aux piétons

Pour que la mobilité des piétons puisse être confortable et sûre, la largeur minimale du chemin piéton (hors trottoir) devra être adaptée au niveau de sa fréquentation piétonne aux heures de pointe et à l'éventuelle présence d'une piste cyclable.

Le tableau ci-après présente des recommandations :





**Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Niveau de fréquentation piétonne	Présence ou non d'une piste cyclable, séparée ou mixte	Largeur minimale du cheminement piéton imposée
Faible	Sans piste cyclable	1,70 m
	Avec piste cyclable séparée	2,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,00 m
Moyen	Sans piste cyclable	2,50 m
	Avec piste cyclable séparée	3,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,50 m
Fort	Sans piste cyclable	3,00 m
	Avec piste cyclable séparée	3,50 m
	Avec piste cyclable non séparée	4,00 m

La largeur minimale de 1,70 m permet à une personne en fauteuil roulant d'effectuer à tout moment une rotation de 180°. Cette largeur devra être plus importante pour les trottoirs car le chemin devra en sus être isolé du danger de la circulation routière (barrière à ajouter).

Ayant tendance à privilégier les trajets les plus courts, les plus sûrs et à l'abri du trafic motorisé, les cyclistes empruntent parfois des chemins piétons, bien qu'ils n'en aient pas toujours le droit. Etant donné que leur vitesse de circulation peut être un danger pour les piétons, il est important d'aménager systématiquement une piste cyclable en site propre si la place le permet. Cette piste pourra également être empruntée par les personnes en trottinette et en rollers.

Autant que faire se peut, il convient de tenir compte des personnes malvoyantes qui apprécient les chemins dont les limites se démarquent bien. Ainsi, un élément architectural (mur, maison, grillage, etc.), un changement de revêtement (gazon ou terre) ou, en leur absence, un tracé de caniveau ou une bande dont le revêtement contraste visuellement et tactilement avec celui du chemin peuvent servir de guidage à la personne aveugle ou malvoyante.

Dans la mesure du possible, il faut éviter de gêner le guidage de cette dernière par du mobilier ou des véhicules à deux roues placés aux bords du chemin. Il faut faire en sorte que les limites du chemin soient détectables par tâtonnement.

Pour diminuer une pente, il convient d'aménager le chemin en zigzag si possible. Si le degré de la pente du chemin est supérieur à 6%, il faudra ajouter une main courante.

Enfin, concernant l'éclairage, la présente orientation recommande plusieurs actions. Il est tout d'abord rappelé que les chemins qui ne sont pas particulièrement fréquentés de nuit nécessitent moins de lumière. Plusieurs mesures permettent de modérer leur éclairage :

- Installer une lumière orientée et éviter la lumière diffuse ;
- Optimiser le temps de fonctionnement de l'éclairage public, en installant un système d'allumage à coupure graduelle ;





### **Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

---

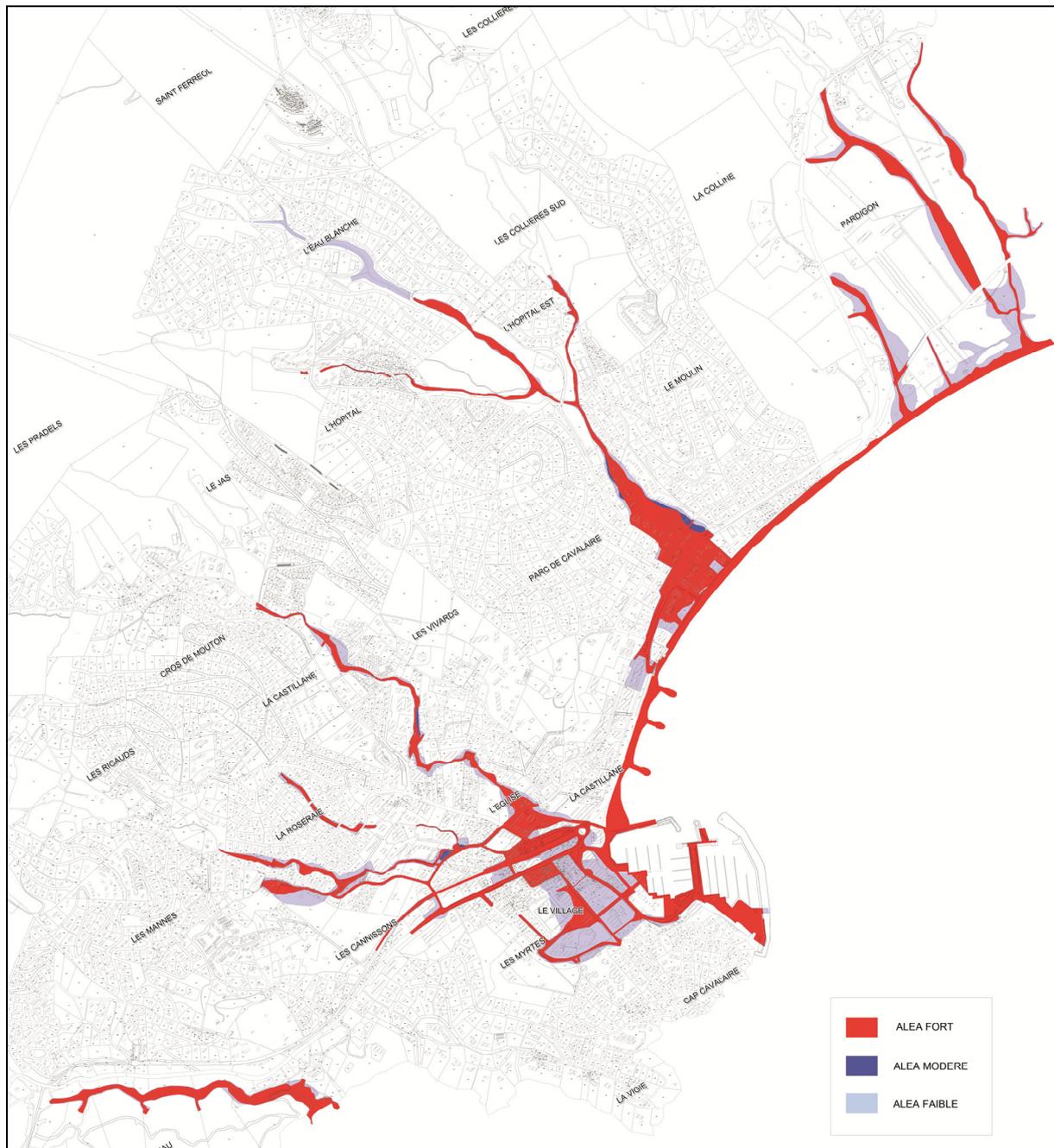
- Baisser la puissance de l'éclairage durant les heures de repos nocturne (de 22 heures à 6 heures) ;
- Revêtir les chemins de bitume noir anti-réverbération ;
- Pour les chemins traversant des espaces verts, privilégier un éclairage qui indique la direction au piéton sans déranger la faune.







Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les zones inondables





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

#### Les mesures à mettre en œuvre

En sus des mesures définies au règlement écrit, il est imposé à toute parcelle limitrophe des cours d'eau référencés les mesures suivantes :

- Il convient d'élargir de 1 m les berges de part et d'autre des cours d'eau. Aussi, pour tous travaux de création d'un logement ou extension bâtie, il est imposé un recul de 1 m à l'intérieur de la parcelle de la clôture.
- Toute clôture longeant un cours d'eau doit être constituée d'un grillage à larges mailles et/ou d'une haie végétale. Les murs et murs bahuts sont interdits. Aucune nouvelle construction (extension bâtie, nouvelle annexe, etc.) et aucun aménagement imperméabilisant les sols (y compris les terrasses, piscines, etc.) ne pourront être autorisés si les clôtures longeant les cours d'eau ne sont pas aux normes.
- L'emplacement réservé n°24 doit permettre l'acquisition et l'aménagement d'un fossé au niveau du ruisseau des Collières. Les propriétaires des terrains concernés devront mettre en œuvre le fossé si la Commune n'a pas acquis les terrains. Aucune nouvelle construction (extension bâtie, nouvelle annexe, etc.) et aucun aménagement imperméabilisant les sols (y compris les terrasses, piscines, etc.) ne pourront être autorisés si l'unité foncière objet de l'autorisation est toujours concernée par l'emprise de l'ER et que le fossé n'est pas réalisé.
- L'emplacement réservé n°28 doit permettre la création d'un bassin d'écrêtement entre les avenues des Fauvettes et de l'Eau Blanche. Les propriétaires des terrains concernés devront mettre en œuvre cet aménagement si la Commune n'a pas acquis les terrains. Aucune nouvelle construction (extension bâtie, nouvelle annexe, etc.) et aucun aménagement imperméabilisant les sols (y compris les terrasses, piscines, etc.) ne pourront être autorisés si l'unité foncière objet de l'autorisation est toujours concernée par l'emprise de l'ER et que l'aménagement n'est pas réalisé.
- L'emplacement réservé n°36 doit permettre le dévoiement du ruisseau du Rigaud (2 m de largeur). Les propriétaires des terrains concernés devront mettre en œuvre cet aménagement si la Commune n'a pas acquis les terrains. Aucune nouvelle construction (extension bâtie, nouvelle annexe, etc.) et aucun aménagement imperméabilisant les sols (y compris les terrasses, piscines, etc.) ne pourront être autorisés si l'unité foncière objet de l'autorisation est toujours concernée par l'emprise de l'ER et que l'aménagement n'est pas réalisé.
- Les emplacements réservés n°37 et 38 (38a – 38b) doivent permettre l'aménagement du ruisseau de Castillane. Les propriétaires des terrains concernés devront mettre en œuvre cet aménagement si la Commune n'a pas acquis les terrains. Aucune nouvelle construction (extension bâtie, nouvelle annexe, etc.) et aucun aménagement imperméabilisant les sols (y compris les terrasses, piscines, etc.) ne pourront être autorisés si l'unité foncière objet de l'autorisation est toujours concernée par l'emprise de l'ER et que l'aménagement n'est pas réalisé.

