

## 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



CAVALAIRE  
— GOLFE DE SAINT-TROPEZ —

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER



## 1d. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION

### 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  
PLU approuvé par DCM du 06/01/2025  
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 17/12/2025

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

## DOSSIER APPROUVE



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



1d. Exposé des motifs des changements apportés

## SOMMAIRE

<b>1. LA PROCEDURE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....</b>	<b>3</b>
2.1. <i>EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....</i>	<i>3</i>
2.2. <i>EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....</i>	<i>3</i>
2.3. <i>EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT.....</i>	<i>3</i>
2.3.1. AMELIORATIONS DE REGLES CONSTRUCTIBLES ET DES AMENAGEMENTS POSSIBLES	3
2.3.2. MODIFICATION DU GLOSSAIRE ET DE QUELQUES DEFINITIONS.....	5
2.3.3. ACCES ET STATIONNEMENTS .....	8
2.3.4. PRECISER LES ATTENTES SUR CERTAINS ALIGNEMENTS .....	9
2.4. <i>MISE A JOUR DES ANNEXES .....</i>	<i>9</i>
<b>3. COMPATIBILITE DU PROJET, IMPACTS ET MESURES .....</b>	<b>11</b>
3.1. <i>COMPATIBILITE DU PROJET .....</i>	<i>11</i>
3.1.1. COMPATIBILITE AVEC LE PADD EN VIGUEUR .....	11
3.1.2. PRISE EN COMPTE DU CADRE SUPRA-COMMUNAL .....	12
3.2. <i>IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES .....</i>	<i>12</i>





## 1d. Exposé des motifs des changements apportés

### 1. LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Cavalaire sur Mer a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/01/2025. Après quelques mois de pratique, il s'avère que des modifications mineures doivent lui être apportées pour en parfaire la compréhension ou corriger des erreurs matérielles.

Aussi, par arrêté n°0437.2025.AR du 24/04/2025, M le Maire de Cavalaire sur Mer a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU. Les objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification simplifiée sont :

- Améliorer à la marge le règlement écrit
- Préciser les attentes sur certains alignements en centre-ville
- Mettre à jour, au besoin, les annexes du PLU

L'évolution souhaitée du PLU n'a pas pour conséquence au sens de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme :

- de changer les orientations définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les modifications envisagées n'entrent donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision, mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (article L.153-45 du Code de l'Urbanisme) car elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant sa mise à disposition au public.





## 2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

### 2.1. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dans les orientations d'aménagement sectorielles n°2, la phrase « *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).* » est supprimée pour deux raisons :

- Il s'agit d'homogénéiser la règlementation des hôtels dans la zone (les parcelles alentours ont plus de hauteur autorisée).
- Cette disposition ne concerne qu'une parcelle. Or, dans certaines hypothèses, le juge administratif pourrait considérer que des OAP limitant le droit à construire d'une seule parcelle peuvent s'avérer un détournement des outils réglementaires (voir analyse de la JP Conseil d'État, 3ème et 8ème sous-sections réunies, 26/05/2010, req n°320780).

### 2.2. EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique n'est pas modifié par la présente modification. Seule la liste des emplacements réservés évolue :

- Les ER 7a et 7b sont concernés par la parcelle BV 160 (et non AN 160)
- L'ER 44b est concerné par la parcelle AI 810 et non AI 66

### 2.3. EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

#### 2.3.1. AMELIORATIONS DE REGLES CONSTRUCTIBLES ET DES AMENAGEMENTS POSSIBLES

##### ° LE SECTEUR UDa

Au PLU, le secteur urbain UDa est à vocation principale de logements sous forme individuelle groupée (villas mitoyennes). Il concerne des quartiers déjà constitués.

Une erreur a été faite dans le tableau de l'article « U.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » puisque le secteur UDa a été fusionné avec la zone UD à vocation principale de logements individuels purs.

Aussi, la règle actuelle est la suivante :

*Retrait d'au moins 4 m*

*Dérogation n°1 : Retrait d'au moins 2 m pour les piscines (bassin + plage) et les locaux techniques enterrés (hauteur ne pouvant dépasser 60 cm par rapport au TN)*

*Dérogation n°2 : Non réglementé pour une annexe ne constituant pas une unité d'habitation ou de couchage, dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 2 m et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>*

Or, ces dispositions ne permettent pas la réalisation de villas mitoyennes (ni l'amélioration des bâtiments existants) ce qui est contraire à l'objet du secteur UDa. Aussi, le secteur UDa fait-il dorénavant l'objet de la règle suivante :

*En limite séparative ou en retrait d'au moins 2 m.*

*Dérogation : Non réglementé pour une annexe ne constituant pas une unité d'habitation ou de couchage, dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 2 m et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.*





## **1d. Exposé des motifs des changements apportés**

### ° LES ESPACES VERTS EN ZONES UC ET UD

Pour de nombreuses constructions existantes, légalement édifiées, il s'avère que la contrainte des espaces verts (30 à 40% en zone UC et surtout 60% en zone UD) est trop importante. Un logement individuel se retrouve vite bloqué pour tout projet, même mineur. Or, les constructions et aménagements existent déjà.

De fait, il est ajouté la dérogation suivante :

En zones UC, UD, UDa et UDb : Il est possible de déroger à la précédente prescription dans le cas d'un logement existant et ses aménagements associés (terrasses, piscines, accès, etc.), tous légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (06/01/2025), dans le cas d'une amélioration / réhabilitation du site (extension mesurée du logement, destruction / reconstruction d'une annexe, etc.).

Dans ce cas, peuvent être considérés dans l'emprise minimale des espaces verts (respectivement 30 à 40%, et 60%) les accès (même bétonnés), les aires de stationnement traitées en dalle gazon ou en gravier sur géotextile et les dalles de sous-sol plantés et/ou aménagés en jardin, sous réserve que l'épaisseur de terre végétale soit supérieure ou égale à 2,50 mètres.

Les opérations de destructions / reconstruction d'un logement n'entrent pas dans le cas dérogatoire.

### ° LA HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En zone UD, 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). Cette formulation est assez imprécise car elle ne tient pas compte d'une simple extension ou d'une construction nouvelle disjointe ce qui contraint donc des projets éventuels d'amélioration.

La règle est donc reformulée et devient : La hauteur peut atteindre 12 m pour la création, l'extension ou la modification d'un hôtel.

De plus, la règle sur les hauteurs a été durcie dans le nouveau PLU avec un point bas correspondant dorénavant au terrain excavé et non plus au terrain naturel. Dans la pratique, il s'avère que des villas existantes ne peuvent s'agrandir alors que cela aurait aujourd'hui peu d'impacts sur le paysage. Il s'agit surtout de bloquer de nouvelles constructions trop importantes.

Aussi, une dérogation est-elle introduite en zone UD et secteur UDa : La hauteur peut atteindre la hauteur existante d'un logement légalement édifié dans le cadre d'une extension.

### ° LES TOITURES EN ZONES U

Pour s'assurer d'une bonne intégration des projets avec toiture terrasse dans le paysage urbain, il est ajouté la contrainte suivante : Tout acrotère ne peut dépasser une hauteur de 0,50 m depuis l'égoût du toit.

### ° LES CLOTURES EN ZONES U

Concernant les clôtures en zones urbaines, les prescriptions sont aujourd'hui importantes pour préserver le cadre paysager du territoire. Est notamment précisé :

*Les dispositifs de clôture ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Ils doivent nécessairement être végétalisés : haies seules, grillages doublés d'une haie végétale, mur plein avec des niches plantées et/ou des plantes tombantes, etc. L'objectif est d'atténuer l'impact des clôtures dans le paysage urbain. Sont interdits les murs pleins non végétalisés ainsi que tout système de brise-vue en tissu ou plastique (bâche, etc.).*





## 1d. Exposé des motifs des changements apportés

La phrase est reformulée en introduisant notamment les exemples possibles de dispositifs ajourés style lattes de bois avec accompagnement paysager ou encore de nouvelles photos « exemples ».

Une dérogation est également ajoutée pour les murs en pierre sèche.

La prescription devient :

*Les dispositifs de clôture (grillages seuls, murs bahut avec grillage, murs pleins, dispositifs ajourés style lattes de bois, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 2,00 m.*

*Ils doivent nécessairement faire l'objet d'un accompagnement paysager et végétalisé : haies derrière un grillage, plantations devant un mur disposé en retrait, niches végétalisées dans un mur, végétalisation tombante, etc.*

*L'objectif est d'atténuer l'impact des clôtures dans le paysage urbain. Sont interdits les murs pleins non végétalisés ainsi que tout système de brise-vue en tissu ou plastique (bâche, etc.). Seuls les murs en pierre sèches réalisés dans les règles de l'art dérogent à l'obligation de l'accompagnement végétalisé (les murs avec placage de type « pierre sèche » n'y dérogent pas).*

### ° LES ARBRES A PROTEGER

En zones U, il existe plusieurs prescriptions concernant les arbres à protéger. Pour renforcer ces mesures de protection, deux modifications sont apportées :

En premier lieu, des espèces jugées remarquables sur le territoire sont ajoutées au Pin parasol, au chêne liège et au chêne vert. Il s'agit du palmier chamaerops, du pin d'Alep et du pin Maritime.

En second lieu, la parenthèse dans la phrase « *A partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus doivent être préservés (ils seront remplacés en cas de maladie ou risque pour la sécurité publique)* » pose des difficultés de deux ordres :

1. Les propriétaires pourraient s'appuyer sur une maladie pour justifier l'abattage d'un arbre. Or, ce dernier peut être malade sans pour autant risquer de mourir et/ou de présenter un risque pour la sécurité. Pour exemple, les pins s'adaptent de plus en plus à la cochenille.
2. Les propriétaires pourraient déposer tout type de déclaration (celle d'un élagueur par exemple) justifiant que l'arbre est mort.

Aussi, la parenthèse « *ils seront remplacés en cas de maladie ou risque pour la sécurité publique* » est supprimée. La phrase initiale est complétée par le paragraphe suivant :

Après diagnostic sanitaire et mécanique réalisé par un expert indépendant, s'il est démontré que l'arbre présente un risque pour la sécurité publique (risque de chute notamment) et qu'il n'est pas possible d'y remédier via un traitement et/ou simple élagage, l'abattage sera autorisé. Dans ce cas, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute tige listé dans espèces jugées remarquables ci-avant. Le périmètre inconstructible de 5 m autour de l'arbre demeure.

### 2.3.2. MODIFICATION DU GLOSSAIRE ET DE QUELQUES DEFINITIONS

#### ° AJOUT DE DEFINITIONS

Au glossaire, sont ajoutées les définitions suivantes :

**Accès :** L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. L'accès est un





## 1d. Exposé des motifs des changements apportés

passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

**Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ; Soit de l'absence de toiture ; Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**Construction :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

**Emprise au sol des bâtiments :** Pour le calcul de l'emprise au sol maximale des bâtiments (évoquée notamment à l'article U.T.2.4.), il s'agit de la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses ou tout autre aménagement / construction qui ne sont pas des bâtiments n'entre pas dans ce calcul, indépendamment de leur hauteur.

**Front de taille :** Face verticale de l'excavation en cas de terrassement.

**Voie de desserte:** Sont considérées comme voies de desserte, les voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

### ° PRECISIONS SUR LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Concernant la dérogation pour les équipements collectifs, la phrase actuelle est :

En toutes zones, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être accordés sous réserve d'une bonne intégration au site (antennes relais, réseaux liés à la fibre numérique, transformateurs électriques, etc.). Le terme « intégration » paraît trop vague. Aussi, la règle devient :

« En toutes zones, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être accordés sous réserve d'une bonne intégration **paysagère** au site (antennes relais, réseaux liés à la fibre numérique, transformateurs électriques, etc.). Pour les antennes relais, un accompagnement paysager est obligatoire (habillage végétal, arbres, etc.).

La définition sur **l'emprise au sol** est supprimée car elle n'est pas utilisée dans le règlement écrit (seules sont calculées l'emprise au sol des bâtiments et l'emprise des espaces verts de pleine terre).

### ° LE CALCUL DES HAUTEURS

Au PLU approuvé en janvier 2025, la règle sur le calcul des hauteurs a évolué avec une prise en compte dorénavant du terrain excavé pour le point le plus bas et non le terrain naturel avant travaux. Cela limite les mouvements de terrain et l'impact paysager tout en facilitant la vérification du respect de la règle après travaux. Une dérogation était prévue pour les parkings souterrains en zones UA, UB, UBa et UC.





## 1d. Exposé des motifs des changements apportés

Cependant, à l'usage, cette règle interdit toute extension d'un existant, l'implantation du bâtiment d'origine ayant été calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. En outre, l'impact paysager resterait mesuré en se calant sur la hauteur du bâtiment existant.

De plus, il n'est pas prévu de dérogations pour les parkings souterrains en zones UD et UDa alors que ces dispositifs permettraient de limiter les emprises aménagées en surface et donc de préserver les espaces verts de pleine terre.

Aussi, la règle est ainsi rédigée dorénavant :

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, non compris les extensions à créer, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades sur le sol excavé jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Dans le cas d'une extension, le calcul se fera depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture sans que la hauteur de l'extension puisse dépasser celle du bâtiment existant.

Dans l'hypothèse où un affouillement est en tout ou partie nécessité par la réalisation d'un accès à un parking souterrain en zones UA, UB, UBa, UC, UD et UDa, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès. Dans le cadre des zones UD et UDa, le parking souterrain doit se situer strictement sous l'emprise de la construction principale (sauf l'accès).

De plus, dans la pratique, il est nécessaire de mettre en place des vides sanitaires qui peuvent aisément contraindre la hauteur finale de la construction. Aussi, une marge de manœuvre supplémentaire est accordée via la prescription suivante : *S'il fait moins de 1 m de profondeur, le vide sanitaire n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur (terrain excavé).*

Enfin, un schéma accompagne cette définition :

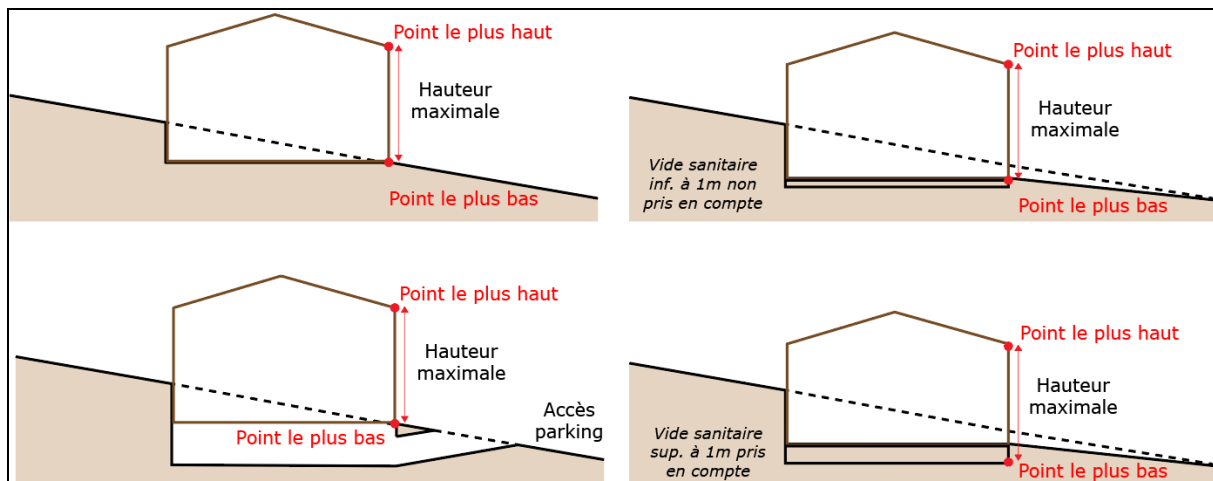


Schéma explicatif du calcul des hauteurs

### ° SIMPLIFICATION DES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

Concernant les exhaussements et affouillements, la définition est modifiée sur la hauteur des ouvrages. Elle est désormais de 2 m pour tout ouvrage (front de taille, mur, etc.). De fait, il n'est plus utile de définir une distance spécifique pour les ouvrages de plus de 3 m de haut. Tout ouvrage peut s'aligner au domaine public ou à une limite séparative mais ne peut dépasser 2 m.





## 1d. Exposé des motifs des changements apportés

La rédaction actuelle « *Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions :*

- [...] »
- *Que les affouillements et murs de remblais ne dépassent pas une hauteur de 2,0 m et qu'une distance minimale de 2 m entre deux murs de soutènement soit respectée (pour limiter leur impact visuel)*
- *Que les dispositifs de soutènement de terres de remblai soient implantés à une distance (l) mesurée horizontalement de tout point des dispositifs à édifier au point le plus proche des limites séparatives, supérieure à 3 m ( $l \geq 3$  m). Pour leur part, les dispositifs de soutènement destinés à soutenir des terres naturelles (mur front de taille) pourront être implantés jusqu'en limite séparative.*
- [...] »

Devient : « *Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions :*

- [...] »
- *Que les affouillements, exhaussements et tout mur et ouvrage de soutènement (y compris front de taille) ne dépassent pas une profondeur ou une hauteur de 2 m et qu'une distance minimale de 2 m entre deux murs de soutènement soit respectée (pour limiter leur impact visuel)*
- [...] »

*Dérogent à ces règles les ouvrages existants légalement édifiés à la date d'approbation du PLU (06/01/2025) dans le cadre de leur entretien / amélioration sans qu'il ne soit possible de les surélever ou enfouir encore plus.*

### 2.3.3. ACCES ET STATIONNEMENTS

Concernant les accès et le stationnement, 5 modifications sont apportées.

- Pour la zone urbaine UA, il est apporté une dérogation sur le stationnement lorsque les travaux concernent l'extension ou la surélévation d'un bâtiment (sans changement de destination) et qu'ils ne permettent pas de dépasser plus de 30% de la surface de plancher existante
- Pour la zone urbaine UD, il est ajouté une contrainte de stationnement pour les hôtels (oubli). Elle est identique aux autres zones U du PLU : 1 place de stationnement ou de garage par chambre.
- Dans les zones urbaine U, il est recommandé l'usage de matériaux drainants pour les accès.
- Dans les zones urbaine U, il est précisé que la pente maximale de 15% ne concerne que l'accès lui-même jusqu'à la maison (le terme « desserte » est remplacé par « l'accès jusqu'au bâtiment principal » pour ne pas laisser croire que tout cheminement ou autre doit avoir une pente de moins de 15%).
- De plus, il est précisé qu'au sein de l'emprise foncière du projet, la largeur de la voirie doit être suffisamment large pour répondre aux besoins des constructions et à la DECI.
- Dans les zones urbaines UB, UC, UD et UDa, dans le cas de projets d'extensions ne dépassant pas 30% de la surface de plancher d'un logement individuel existant à la date d'approbation du PLU (06/01/2025), il est dérogé à la règle imposant 2 places par logement (plusieurs villas n'ont qu'une place aujourd'hui et les propriétaires ne peuvent en établir de nouvelles).





## 1d. Exposé des motifs des changements apportés

---

### 2.3.4. PRECISER LES ATTENTES SUR CERTAINS ALIGNEMENTS

En zone UA du centre-ville, il est imposé un alignement par rapport au domaine public ou, dans le cas de certaines rues, un alignement par rapport aux bâtiments voisins (orientation d'aménagement du centre-ville).

Pour permettre l'édification de balcons sans imposer de facto un recul du linéaire façade, il est ajouté à l'article U.T2.1 que dans les cas n°1a (respect des alignements imposés dans l'OAP) et n°2 (prolongement du nu des façades), les balcons d'une profondeur de 1 m maximum dérogent à ces prescriptions (ils peuvent donc surplomber le domaine public).

Il est cependant rappelé en amont du tableau sur les prospectes que l'implantation en façade des antennes de téléphonie mobile, de panneaux solaires ou tout autre dispositif en saillie (débord de toiture, oriels, balcons, etc.) vis-à-vis d'une route départementale doit respecter le règlement départemental de voirie.

### 2.4. MISE A JOUR DES ANNEXES

Lors de la délivrance d'un permis, le contrôle de légalité a émis un avis négatif car la Commune n'avait pas pris attache des services de l'Armée.

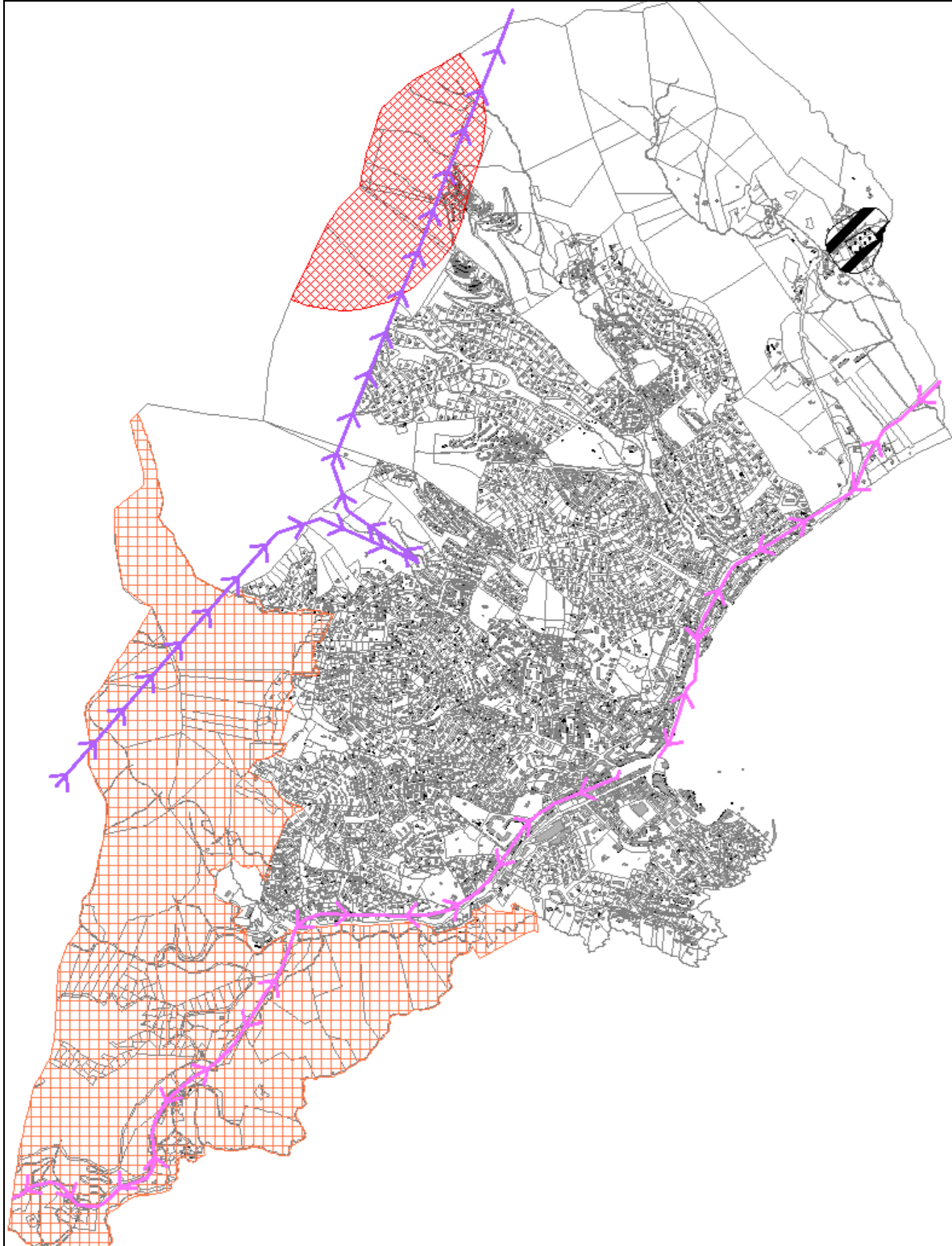
Elle s'est donc rapprochée depuis des services concernés qui lui ont fait savoir le site 830036501V - STATION RADIO DE CAVALAIRE LA VIGIE était un site non domanial, pris à bail auprès de TDF. Ce bail a été résilié à une date non précisée. Les servitudes PT1 et PT2 correspondantes ont été **abrogées par décret du 18 mars 2021** (PT1 : paragraphe 974 et PT2 : paragraphe 1093). L'avis du ministère des armées n'est donc plus nécessaire.

A la lecture du décret, cette abrogation concerne également les servitudes PT1 et PT2 au droit du port. La mention des PT1 et PT2 est donc supprimée dans la liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique.





**1d. Exposé des motifs des changements apportés**



*Nouvelle cartographie des SUP sans les SUP PT1 et PT2*





## 3. COMPATIBILITE DU PROJET, IMPACTS ET MESURES

### 3.1. COMPATIBILITE DU PROJET

#### 3.1.1. COMPATIBILITE AVEC LE PADD EN VIGUEUR

Le PADD approuvé le 06/01/2025 s'organise autour des orientations et objectifs suivants :

- Orientation 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et urbain
  - Objectif 1.1 : Protéger les collines boisées, cadre naturel et paysager du territoire, ainsi que les principales coupures vertes
  - Objectif 1.2 : Prendre en compte la trame bleue du territoire et les risques inhérents
  - Objectif 1.3 : Préserver les atouts paysagers de l'agglomération
- Orientation 2 : Conforter une économie locale respectueuse de l'environnement
  - Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des commerçants et artisans locaux
  - Objectif 2.2 : Accompagner le développement touristique au regard des nouvelles pratiques et exigences environnementales
  - Objectif 2.3 : Développer autant que faire se peut une activité agricole et sylvicole
- Orientation 3 : Valoriser le cadre de vie local et répondre aux besoins urbains des habitants
  - Objectif 3.1 : Maîtriser les déplacements sur le territoire
  - Objectif 3.2 : Poursuivre l'accueil de ménages à l'année au sein de l'enveloppe urbaine existante
  - Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements

Vis-à-vis de l'orientation n°1 du PADD, les deux premiers objectifs ne sont pas concernés par la modification simplifiée du PLU qui n'impacte pas les règles sur les zones naturelles, les corridors écologiques, les reculs par rapport aux cours d'eau, etc. Les dispositions propres au patrimoine naturel sont maintenues.

L'objectif 1.3 « préserver les atouts paysagers en agglomération » n'est pas remis en cause par la dérogation mise en place dans le calcul sur les hauteurs (non prise en compte des vides sanitaires de moins de 1m de profondeur) et par la réécriture sur les clôtures.

Les modifications apportées au PLU ne concernent pas l'orientation n°2 sur le volet économique. Les zones économiques, la question du commerce en ville ou encore les zones agricoles ne sont pas concernées par les modifications apportées au règlement écrit.

De même, la modification simplifiée n'impacte pas les objectifs en matière de production de logements, de déplacements ou d'équipements collectifs. Les quelques retouches réglementaires sur le stationnement ou les précisions apportées sur les accès ne sont pas de nature à impacter le PADD.

A noter que la modification simplifiée et les améliorations apportées au document d'urbanisme n'impacte aucunement les objectifs de modération de la consommation foncière.





**1d. Exposé des motifs des changements apportés**

**3.1.2. PRISE EN COMPTE DU CADRE SUPRA-COMMUNAL**

La compatibilité du PLU en vigueur avec le cadre supra-communal (Loi Littoral, PGRI, SRADDET PACA, SDAGE Rhône Méditerranée, SCoT de la CCGST et PLH de la CCGST notamment) a été démontré lors de son approbation le 06/01/2025. Les documents supra-communaux n'ont pas évolué depuis janvier 2025.

Par nature, le projet de modification simplifiée n°1 est parfaitement compatible avec le PADD du PLU et n'impacte pas l'économie générale du projet (disposition des corridors écologiques, des zones économiques, des zones agricoles, etc.). La procédure ne modifie pas les droits à construire de plus de 20% (bien moins dans le cas présent), n'impacte pas les zones naturelles ou agricoles, etc.

De fait, la procédure ne peut remettre en cause les rapports de compatibilité entre le PLU et les différents documents supra-communaux.

**3.2. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES**

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

<b>Thématiques</b>	<b>Impacts</b>	<b>Mesures</b>
Agriculture	NUL	-
Milieus naturels et corridors écologiques		
Paysages	NUL A FAIBLE	Les ouvrages de soutènement (y compris les front de taille) sont dorénavant limités à 2 m en zones U.  Des clôtures ajourées sont possibles (c'est clairement indiqué dorénavant).
Déplacements	NUL A FAIBLE	Il est imposé une contrainte au stationnement pour les hôtels dans les zones UD.  Lorsqu'il s'agit de réhabilitation ou d'extension de logements existants en zones UA, UD et UDa, la dérogation au stationnement permet aux habitants d'améliorer leur bien sans que cela n'impacte la circulation ou le stationnement (il n'y aura pas plus de véhicules après travaux).
Economie	FAIBLE	Les hôtels existants peuvent déroger aux règles sur les hauteurs même en cas d'extension, pas seulement en cas de destruction / reconstruction.





**1d. Exposé des motifs des changements apportés**

Habitat	LEGEREMENT POSITIF	<p>Il est permis de créer un vide sanitaire de moins de 1 m de profondeur, vide qui ne sera alors pas pris en compte dans le calcul des hauteurs pour ne pas contraindre inutilement les logements.</p> <p>La réécriture de l'alignement bâti en zone UDa permettra aux constructions existantes de s'améliorer en cohérence avec l'esprit des quartiers (habitat individuel groupé).</p>
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL : Cette thématique n'est pas concernée par la modification du PLU puisque les droits à construire ne sont pas augmentés. Les besoins estimés au PLU approuvé en janvier 2025.	-
Eau pluviale	NUL : Cette thématique n'est pas concernée par la modification du PLU.	-
Qualité de l'air	NUL : Cette thématique n'est pas concernée par la modification du PLU.	-
Risques	NUL : Cette thématique n'est pas concernée par la modification du PLU.	-

