



**Annexe 2 Mémoire en réponse au PV de synthèse**

**REVISION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)**

Monsieur le Commissaire ;

Vous avez remis à mes services votre PV de synthèse relatif à l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 18/10/2024. Vis-à-vis de ce PV de synthèse, vous trouverez ci-après les observations / remarques que nous pouvons apporter.

En préambule, je vous informe que nous ne tenons pas répondre dans le détail aux remarques du CSBC / FNE 8.

En effet, malgré un second arrêt du PLU reprenant plusieurs remarques passées et des améliorations sensibles entre les PLU en vigueur et celui en projet, les courriers du CSBC / FNE83 restent très politisés, volontairement à charge avec des observations imprécises sinon mensongères.

De nombreuses remarques ne concernent pas directement le PLU et servent uniquement à dévaloriser la municipalité. France Nature Environnement a déjà été informée des manquements de son association locale sans retour à ce jour. La Commune n'entrera plus dans des débats stériles avec le CSBC. Néanmoins, certaines thématiques sont développées ci-après (*dans le tableau ci-après, l'intitulé obs n°1 H. Bonhomme regroupe : Obs n°1 H. Bonhomme, obs n°3 A. Reymond, obs n°4 anonyme, R3 H. Bonhomme, obs n°7 anonyme ou encore obs n°20 anonyme*).

Thématiques	Demandes / Demandeurs	Observations mairie
EBC / Zone naturelle	Opposition à la suppression de l'EBC rue Malatra, av des Galapagos et/ou sur les Vivards (Obs n°1 H. Bonhomme, obs 5 anonyme, Obs n°16, G. Jacomet et R20 / L7 L. Iglesias)	La collectivité a augmenter la surface des EBC en contact des zones urbaines. Elle a refusé (et refuse encore lors de l'enquête publique – cf. demandes ci-après) de nombreux déclassements d'EBC.  Finalement, elle a pu accompagner de rares projets (trois au total). Ce déclassement des EBC a été justifié dans le rapport de présentation. Ils ne seront pas modifiés après l'enquête publique.  Il est tout de même dommage que certains opposants ne retiennent que les rares projets accompagnés et non tous les efforts entrepris pour sauvegarder le patrimoine boisé. Rappelons que parmi les opposants au PLU, la plupart jouisse aujourd'hui d'une villa bâtie sur d'anciens espaces boisés ou a pu vendre un terrain à des promoteurs. Les trois projets autorisés ne modifieront pas la qualité de Cavalaire sur Mer.
	Passage en CDNPS pour l'EBC rue des Galapagos (obs n°1 M Bonhomme)	La réduction des EBC sur les Galapagos et sur Malatra n'a pas été présentée en CDNPS puisqu'il ne s'agit pas d'EBC significatif. Ce sont des EBC dits « ordinaires ». Leur déclassement est bien entendu évoqués dans le rapport de présentation
	Réduction des EBC pour rendre constructible la parcelle CA 13 (R4 et obs n°9 B. Pierre)	La parcelle CA 13 est inscrite en zone naturelle remarquable Np avec EBC significatif. Le déclassement est impossible sans revoir tout le projet et repasser en CDNPS notamment. Cette demande ne sera pas suivie.
	Réduction de l'EBC significatif et de la zone naturelle parcelle AR 58 pour la rendre	Non, la parcelle est bien trop éloignée de l'agglomération. Elle est au cœur du site remarquable. Elle est soumise au risque feu de forêt. La





	constructible	consommation foncière n'est pas justifiable. Etc.
	Déclassement de la zone AUD du Jas et classement en EBC (Obs n°1 H. Bonhomme et obs 5 anonyme)	La zone AUD du Jas a d'ores et déjà été abandonnée au profit d'une zone N. L'inscription d'un EBC est inutile (la zone N est inconstructible) et contraire à la nature des sols.
	Réduction de la zone naturelle N sur les parcelles CC 44 à 47 et réduction des EBC alentours (Obs n°28, R Farges, société CEA)	<p>Suite à une évolution du cadastre, la délimitation de la zone N et U est rendue difficile dans ce secteur.</p> <p>Cependant, a priori, la zone N a été mal saisie et elle sera rétablie comme précédemment. Malgré tout, bien que réinscrites en zone U, ces deux parcelles restent enclavées et il faudra démontrer leur bonne desserte (servitudes de passage, etc.) pour obtenir un permis.</p> <p>A ce sujet, les EBC, significatifs inscrits en limite des parcelles ne seront pas réduits. Il faudrait en effet obtenir un nouveau passage en CDNPS, refaire un arrêt du PLU, une enquête publique, etc. De plus, au regard des avis émis sur des projets similaires en limite collinaire, une telle demande aurait très peu de chances d'aboutir.</p>
	Modification de l'emprise de la zone N sur les Vivards pour permettre la création d'un nouveau logement (inverser les parcelles 6 et 10)	<p>La demande arrive trop tardivement pour pouvoir être prise en compte (il faudrait des études paysagères, écologiques, calculer la consommation foncière, etc.). Le PLU doit être approuvé avant la fin de l'année.</p> <p>A priori, la demande ne paraît guère envisageable car il y aurait une excroissance de la zone urbaine en zone naturelle et inversement une excroissance de la zone naturelle en zone urbaine. La délimitation paraît difficile à justifier. Le PLU ne peut s'adapter à chaque cas particulier.</p> <p>Mais la demande pourrait être réexaminée lors d'une prochaine révision de PLU.</p>
	Réduction de l'EBC parcelle BW 123 (R17 et L10 M Jaeckle)	Cette demande a été soumise à la CDNPS qui a émis un avis défavorable malgré tout l'argumentaire déployé. La Commune a suivi l'avis de la CDNPS.
	Revoir la limite de l'EBC autour des habitations par rapport au PLU actuel parcelle CB 214 (R24 et L9 M Simon)	Ce point sera vérifié.
Arbres / Nature en ville	Augmentation de la protection des arbres (Obs n°5 anonyme et Obs n°16, G. Jacomet)	<p>La Commune a créé une règle très contraignante pour protéger les arbres sur la commune (périmètre de 5 m pour les arbres de plus de 6 m de hauteur, etc.). Mais ceux qui ont déjà construits sur la Commune souhaitent que la protection soit plus importante encore (leur villa ou appartement n'étant de fait pas concerné) tandis que ceux qui n'ont pas encore construits souhaitent une protection moindre.</p> <p>A l'application, la règle paraît très (trop ?) contraignante et cela ne suffit toujours pas à contenter ceux qui ont déjà construits. Cette règle sera peut être revue d'ici l'approbation du PLU pour en faciliter la gestion au quotidien.</p>
	Réduction de l'emprise protégée autour des arbres remarquables (2m et non 5) -	A priori non car la règle paraît cohérente au regard du patrimoine boisé du territoire. Elle sera peut être revue à la marge cependant pour en faciliter la gestion au quotidien, certains terrains étant particulièrement





	Obs n°29, J Fauvel	impactés.
	Mieux prendre en compte la nappe phréatique (Obs n°16, G. Jacomet, R13 et L4, collectif des Vivards)	Pour les nappes phréatiques, il n'est pas possible d'établir une règle telle que « Les fondations profondes doivent être interdites en présence de nappes phréatiques. » mais la question des nappes est prise en compte en fonction des projets et de leur localisation.
	Renforcer la prise en compte de la nature en ville en augmentant les espaces verts (R14, P. Sorret)	C'est ce qui est prévu au PLU avec l'instauration d'espaces de pleine terre minimum en zones urbaines.
Economie touristique	Détruire le bâtiment Alpazur (obs n°1 M Bonhomme, obs n°2 B. Guillon et n°20 anonyme, obs n°5 anonyme et obs n°32 M et Mme Charlot)	Bâtiment privé dont la destruction ou non ne dépend pas du PLU
	Maintenir les Flots Bleus en zone Np (obs n°5 anonyme, Obs n°16, G. Jacomet)	Les Flots Bleus resteront en zone Np.
	Inscrire les Flots Bleus en zone U et non Np (Obs n°22, SCI Stepan)	Le zonage ne sera pas modifié. Le classement en zone urbaine a fait l'objet d'un retour défavorable de M le Préfet lors du premier arrêt de PLU.
	Ne pas spolier les Flots Bleus (R6, R10 et L1 M. Chovin)	Ce n'est pas le but de la Commune qui souhaite que cette verrue puisse disparaître au profit d'un projet qualitatif. Le déclassement en zone Np répond à la demande de l'Etat mais qui autorise la réhabilitation de l'existant, hors du DPM.
	Opposition à l'OAP du Centre Ville et à l'urbanisation du camping de la Baie (Obs n°1 H. Bonhomme, obs 5 anonyme et Obs n°16, G. Jacomet, R13 et L4, collectif des Vivards, R20 / L7 L. Iglesias)	De nombreuses personnes s'opposent par principe à l'évolution du camping. Or, ce dernier est inscrit dans le PLU actuel en OAP permettant un hôtel et un programme immobilier.  D'ailleurs, plusieurs demandes semblent plutôt critiquer le PLU en vigueur car il n'est pas questions de logements dans le nouveau projet.  Au PLU en projet, un PAPAG a été défini mais surtout une OAP impose de préserver l'espace vert et n'autorise qu'une vocation hôtelière. Le PLU en projet est donc plus restrictif.
	Interrogation sur la pertinence d'un PAPAG pour le camping de la Baie (R21 et L8 P. Chanel)	Le PAPAG permet à la Commune de temporiser pour accompagner un projet hôtelier qualitatif tenant compte de ce poumon vert. Le projet dense prévu au PLU en vigueur est abandonné.  L'interrogation sur le devenir du site une fois le PAPAG devenu caduque paraît pertinente. L'OAP sera renforcée en conséquence.
	Opposition à la modification du zonage du camping de Bonporteau (Obs n°5 anonyme, Obs n°6 H. Clausen)	Lors de la première enquête publique, il a été demandé à la commune de tenir compte de la limite de propriété en intégrant toute la parcelle BY 85, chose faite. Cependant, ce classement ne modifie pas l'autorisation préfectorale d'exploitation du camping et son périmètre, et il ne régularise en rien les travaux passés.  De plus, le site nouvellement inscrit s'étend sur ... 237 m <sup>2</sup> . Les réactions paraissent quelque peu disproportionnées surtout que la zone urbaine déclassée





		était dévolue aux logements. La modification du PLU n'impacte aucune zone naturelle, EBC, etc.
	Opposition à la dérogation pour des projets hôteliers (12 m de haut) en zone UD et le fait que cette dernière autorise les hôtels (au PLU en vigueur limités aux zones UF) - Obs n°10 anonyme et obs n°18 E. Clausen	La Commune souffre d'un manque d'hôtels et souhaite a minima maintenir l'offre existante. Ces dérogations sont nécessaires pour soutenir d'éventuels projets mais ils sont malheureusement assez rares.  La règle ne sera pas remise en cause.
	Permettre plus d'extension pour les chambres d'hôtes en zone UD (R7, M Boutinon)	Il n'est malheureusement pas possible via le Code de l'Urbanisme de dissocier une extension de logement et une extension pour création d'une chambre d'hôte (même sous-destination). De fait, autoriser plus de droits à construire pour les chambres d'hôte impacterait toute la zone urbaine (plus de densité) ce qui n'est pas souhaitable.  A noter cependant que dans le cadre de ce projet, il faut tenir compte de l'unité foncière totale (les deux parcelles). De fait, les droits à construire paraissent suffisants.
	Prévoir la création d'un hôtel de luxe parcelles BV 63, 64, 65 et 66 (R11 et L3 M Chovin)	Les parcelles ciblées par M Chovin ne lui appartiennent pas. Si à l'avenir, un projet sérieux d'hôtellerie venait à émerger sur ce site, porté par les propriétaires ou un éventuel acquéreur, la Commune sera disposée à l'étudier.  Quoiqu'il en soit, il n'est pas possible d'y établir un emplacement réservé, la Commune n'ayant pas la vocation à porter des projets économiques.
Emplacements réservés / Déplacements	S'opposent aux emplacements réservés n°40 et surtout 22 (qui grève son terrain) : Obs n°8 et 16 G. Jacomet	Les emplacements réservés permettront la mise en œuvre de projets d'intérêt général et seront maintenus au PLU. Pour l'ER 22, les terrains alentours ont été acquis. Seules demeurent l'acquisition des parcelles BS 149 et 150 au centre du site.
	Opposition à l'ER n°44b (Obs n°14, 15, 24, 25 et 30 A. M. J. et P. de Broqueville, M. et I. Pothmann)	Le projet d'entrée de ville au droit de Pardigon continue à être étudié avec le Conseil Départemental, notamment sur la question du linéaire cyclable et sur la préservation des essences végétales.  Aucun projet n'est définitivement acté. Les différents ER seront maintenus pour permettre la requalification de l'entrée de ville. Les options d'aménagement continuent d'être étudiées.  Rappelons cependant que l'ER 44b est déjà inscrit (sous un autre numéro) au PLU en vigueur.
	Faire une cartographie spécifique pour distinguer les emplacements réservés avant et après le nouveau PLU (Obs n°19, anonyme)	Le rapport de présentation liste déjà ces modifications. Il n'est pas utile de complexifier le document.
	Requalifier les déplacements rue du Pardigon (pour les cyclistes notamment (R14, P. Sorret)	C'est bien ce qui est prévu.
	Opposition aux ER avenue de	Ces ER revêtent un intérêt général pour améliorer la





	Rigaud et rue Daudet (R20 / L7 L. Iglesias)	circulation (dont les piétons) en agglomération. Ils seront conservés.
Densités	Augmenter les densités possibles en zone UDa (pour la parcelle BR 13 : demande de R1 et R8 P. Galvez et R2 G. Joucher, Courrier L2)	Tout le quartier est inscrit en zone UDa, anciennement UEa. Dans ce quartier, il est mentionné dans le caractère de la zone que la vocation principale est de l'habitat individuel groupé. Mais le caractère de la zone n'a pas de valeur prescriptive. Dans le respect des règles établies (hauteurs, alignements, emprises au sol, etc.), tout propriétaire peut faire une villa ou un immeuble.  Par contre, si les propriétaires souhaitent réaliser plus de 700 m <sup>2</sup> de surface de plancher (immeubles ou autres), il devront participer à la réalisation de logements locatifs sociaux à hauteur de 25%. Cette prescription ne sera pas supprimée.
	Renforcement de la protection de la zone UZFc (Obs n°16, G. Jacomet)	Il s'agit a priori d'une mauvaise lecture du document : les zones UZ ont été globalement réduites entre les deux documents (extension des zones N et des EBC). Ce point sera analysé pour voir s'il y a une possibilité d'améliorer le document. Quoiqu'il en soit, aucune extension urbaine n'est projetée dans cette ZAC créée par l'Etat.
	Souhait que les parcelles BT 49, 52, 46, 47, 50 et 211 ne soient plus dans la ZAC, l'OAP du centre-ville et en secteur de mixité sociale (Obs n°11 M. Vincent, C. Bertholier et S. Bertholier)	La demande a déjà été prise en compte dans le projet arrêté en mars 2024. Pour la ZAC, cela n'est pas du ressort du PLU.
	Opposition au projet cœur de ville (Obs n°32 M et Mme Charlot et R13 et L4 collectif des Vivards, R20 / L7 L. Iglesias, R21 et L8 P. Chanel)	Sans lien direct avec le PLU. Le projet cœur de ville fait l'objet d'une concertation indépendante du PLU.
	Revoir les règles en zone UDa (Obs n°27, Céline Decocker)	Les propositions émises s'appuient sur le PLU en vigueur et non sur le règlement soumis à enquête publique. Les règles proposées sont donc en partie déjà intégrées. Quoiqu'il en soit, le règlement de la zone UDa ne sera pas modifié. C'est aux projets de s'adapter au PLU et non au PLU de s'adapter à chaque projet.
	Demande de précisions ou d'améliorations sur des aspects réglementaires pour parfaire l'intégration du projet cœur de ville au PLU (Obs n°26, Atelier Dupont)	Les dérogations sur les hauteurs et les alignements seront introduites dans l'OAP pour ne pas impacter l'ensemble de la zone UA mais le seul espace dédié aux équipements collectifs. De plus, il sera rajouté en zone UA la mention « au moins » pour le recul de 4 m.
	Modifications demandées du règlement (R6, R10 et L1 M. Chovin)	Les demandes s'appuient sur le règlement en vigueur et non le règlement en projet. Ainsi, il n'y a plus de plans gabarit et la demande sur les hauteurs est déjà prise en compte. De même, il n'y a pas de zone « SRU » sur le territoire.
	Ralentir les autorisations de permis (R13 et L4, collectif des Vivards)	C'est justement ce que tente de faire la Commune avec le nouveau PLU (densités moindres, réduction des zones urbanisables, etc.) tout en restant dans le cadre légal (un quartier urbanisé ne peut être déclassé, il faut tenir compte de la loi Alur, etc.).
Patrimoine	Inscription de l'hôtel Villa de	C'est déjà le cas (remarque certainement issue du





	Provence en élément patrimonial (Obs n°5 anonyme)	premier arrêt du PLU).
	Supprimer l'élément patrimonial sur la villa de l'oasis parcelle BR 77 (R16 et L6 M Mouren)	Une visite sur site a été effectuée avec le propriétaire (qui ne souhaite pas détruire son bien et souhaite au contraire le préserver). Elle a confirmé tout l'intérêt du bâtiment comme quelques rares éléments sur le territoire.  Aussi, le classement au titre du patrimoine a-t-il été maintenu. Cependant, la Commune a supprimé l'espace paysager autour du bâtiment pour agréer à M Mouren.
Risques	Renforcement de la prise en compte du risque inondation dans le règlement du PLU (Obs n°17 E. Clausen)	Des études hydrauliques ont été réalisées sur le territoire (par ailleurs non concerné par un PPRi) et sont annexées au PLU. Le zonage et les règles applicables ont notamment été affinés, améliorés. Il y aura toujours quelqu'un qui, au cas par cas, pourra contester les analyses d'expert. Cependant, l'étude récemment financée et validée par l'Etat ne sera pas modifiée.  Un zonage d'assainissement pluvial viendra englober les deux études, voire les améliorer, d'ici quelques mois, après approbation du PLU.
Réseaux	Prendre en compte l'avis de RTE - Obs n°12 et 13 S. Guidoni pour RTE	C'est déjà fait depuis le 1 <sup>er</sup> arrêt du PLU
	Opposition à l'extension de la station d'épuration (Obs n°16, G. Jacomet)	Comme expliqué maintes fois lors de la première enquête, aucune extension de la step n'est projetée à courts termes. Il s'agit de prévoir le foncier en cas de besoins.
Divers	Prises de renseignements : R5 S et P Bacaton, R12 M Santerne, R18 B. Naef, R22 Y. Beaumont, R23 R. Turlotte et R25 R. Lesage	-
	Fait état de difficultés de circulation au droit de son domicile du fait d'une entreprise voisine (Obs n°21 et R9 JM Champagne)	Sans lien avec le PLU
	Opposition au transfert de l'école (Obs n°32 M et Mme Charlot, R21 et L8 P. Chanel)	Sans lien avec le PLU (d'autant qu'aucun projet n'est finalisé)
	Renforcement l'argumentaire pour le PAPAG quartier des deux écoles (R21 et L8 P. Chanel)	Ce sera fait.
	Souhait d'avoir plus de renseignements sur le quartier des 2 écoles (R20 / L7 L. Iglesias)	Au PLU, la densité initialement prévue a été réduite suite à la première enquête publique. Les ER demeurent pour permettre une intervention communale. La question des écoles ou des stationnements est à l'étude.





Concernant les demandes des personnes publiques associées, je vous renvoie nos observations émises en amont de l'enquête publique :

**Avis de l'état**

Demande	Réponses
<p>Pour l'application de la loi littoral</p> <p><u>Sur le secteur de la Carrade</u></p> <p>Il est demandé de supprimer dans le règlement la possibilité d'autoriser la construction d'hôtels par la mise en place d'un indice spécifique au secteur de la zone UE limitant les constructions aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics</p> <p><u>Les constructions admises en zone naturelle</u></p> <p>Au sein de la zone naturelle N et du secteur Nd (hameau du Dattier), il est demandé de préciser dans le règlement que les annexes et piscines seront implantées en continuité d'une construction à usage d'habitation d'une existence légale.</p> <p>Le domaine Foncin, situé en espace proche du rivage, en discontinuité de toute habitation, en flan de falaise se trouve en secteur Nf. Le règlement de ce secteur doit prendre en compte les dispositions de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme qui précise que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.</p> <p>En secteur Nq, il est demandé de supprimer du règlement la mention constructions nouvelles et de préciser que seuls les bâtiments dont l'existence légale est prouvée pourront faire l'objet d'une extension mesurée et limitée à hauteur de 30 % de surface plancher (SP).</p> <p>En secteur Ne (lieu-dit Pardigon), il est demandé de modifier le règlement et d'indiquer que seules peuvent être autorisées les extensions mesurées du bâti existant à hauteur de 30 % de surface plancher (SP).</p>	<p>Cela sera fait sans souci, la zone étant à vocation économique et d'équipements collectifs. Il n'y a aucune inquiétude à avoir concernant la création d'hôtel.</p> <p>Ce point sera précisé (cela semblait être le cas mais on insistera sur le caractère légal de la construction principale).</p> <p>Le secteur Nf sera resserré au plus près de la maison de la Nature pour rassurer les services de l'Etat mais la disposition des EBC contraint déjà le site de toutes les manières.</p> <p>Ce sera fait.</p> <p>Ce sera fait.</p>
<p><b>Prise en compte du risque incendie de forêt dans les orientations d'aménagement et de programme (OAP)</b></p> <p><u>OAP 1 Pardigon</u></p> <p>La DDTM demande de reformuler les destinations projetées en précisant que seules sera autorisée l'extension mesurées et limitée du bâtiment existant à hauteur de 30 % de SP.</p> <p><u>OAP 2 le long du littoral</u></p> <p>Le secteur est concerné par un aléa incendie de forêt majoritairement fort. Il est demandé de compléter le schéma d'aménagement : la partie bâti de Alpazur / les Flots Bleus est en marron, mais sans référence dans la légende. Il faut que la signification de la couleur apparaisse dans la légende.</p> <p><u>Site de Malatra</u></p> <p>Le projet d'aménagement est situé dans une zone touchée par les incendies de forêt, exposée aux vents</p>	<p>Ce sera fait pour les zones agricoles et naturelles.</p> <p>La coquille sera corrigée.</p> <p>Non, une modification de droit commun peut légalement avoir lieu dans les 6 ans suivants l'approbation du PLU. Il semble inutile, voire</p>





dominants et en zone d'aléa très fort. La DDTM demande une modification du règlement écrit précisant que seule une révision du PLU permettra d'ouvrir la zone 2 AUE l'urbanisation.	illégal, d'imposer une procédure dans un règlement de PLU.
<p><b>Prise en compte des autres risques naturels</b></p> <p>La prise en compte du risque sismique est insuffisante. Le document est à compléter d'une information basée sur le porter à connaissance (PAC) « sismique » adressé aux communes en 2011.</p> <p><u>Risque submersion marine</u></p> <p>Il est indiqué que la commune fait uniquement l'objet d'un aléa faible, ce qui n'est pas le cas à la lecture de la cartographie. Aussi, il convient de rectifier cette inexactitude et en conséquence de corriger le ou les documents, notamment le règlement écrit et graphique.</p>	<p>Cette demande est curieuse car le rapport de présentation et le règlement écrit en tiennent compte. Mais ce point sera complété au besoin sans souci.</p> <p>Ce sera fait.</p>

**UDAP**

Demande	Réponses
Pour la planche des servitudes d'utilité publique de compléter le site classé en illustrant la partie maritime au droit des parties terrestres sur une distance de 500 mètres en direction du large et rappelle les règles à appliquer pour les travaux sur constructions existantes qui doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble	On attend leur fichier, la Commune ne pouvant modifier de SUP.

**SDIS**

Demande	Réponses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de prendre en compte l'aléa feu de forêt dans le zonage futur, notamment du centre-ville ;</li> <li>- afin de ne pas augmenter le linéaire habitat-forêt, de réduire le contour de la zone à l'ouest pour la zone UD (sud Collères), à l'est pour la zone UZFc et ainsi de ne permettre l'implantation de nouvelles constructions ;</li> <li>- de ne pas agrandir la zone UF du camping « Cros de Mouton » ;</li> <li>- de ne pas accepter une extension supérieure à 20 m<sup>2</sup> en zone N ;</li> <li>- de prendre en compte l'avis défavorable du projet Malatra situé en zone 2 AUE ;</li> <li>- de faire apparaître les servitudes existantes pour les ouvrages DFCI et de créer des SUP pour les ouvrages démunis ;</li> <li>- de préciser que l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux obligations légales de défrichement.</li> </ul>	<p>C'est déjà fait</p> <p>Remarque surprenante, le règlement étant restrictif en zone UZFc. Pour la partie Ouest, elle a déjà été réduite. Ce point sera revérifié.</p> <p>Ce n'est pas le cas.</p> <p>Non, ce point ne sera pas modifié</p> <p>Non, la zone a déjà été déclassée en zone 2AU.</p> <p>Si le SDIS nous fournit les éléments SIG, pourquoi pas. Mais il y a confusion a priori entre SUP et ouvrages DECI</p> <p>Non, nous ne pouvons réglementer les matériaux dans le PLU. A voir au moment de l'instruction des permis.</p>

**Enedis**

Demande	Réponses
que les dispositions suivantes de chaque zone, sous-secteur compris ne soient pas réglementées pour les	Remarque déjà prise en compte, c'est un copier-coller de leur premier avis.





<p>constructions appartenant à la destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des ouvrages, des bâtiments et des clôtures ;</li> <li>- Implantation des constructions par rapport aux limites avec les voies publiques et les limites parcellaires, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;</li> <li>- Espaces libres et plantations.</li> </ul>	
---	--

**RTE**

Demande	Réponses
de noter au sein de la liste des servitudes l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4.	Ce sera fait.

**FEN83**

Demande	Réponses
<p><u>Zonage UBa des parcelles en bord de littoral, occupées par les bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur</u></p> <p>Que du règlement écrit au chapitre NT1 en page 63 et 64 la phrase suivante soit supprimée :</p> <p>« Sont autorisés en secteur Np :</p> <p><i>La réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, sans augmentation de capacité et sans changement de destination. »</i></p>	Non, formulation proposée par la DDTM.
<p><u>Zone AUD du Jas</u></p> <p>que l'enclave en limite de zone N soit classée Espace Boisé Classé (EBC).</p>	Non, le site ne revêt pas un caractère boisé d'intérêt. C'est de la garrigue et des terrains déjà remanié par le passé. C'est le potentiel urbanisable possible (et la consommation possible) ainsi que l'avancée urbaine vers les milieux boisés (risque feu de forêt) qui ont contraint la Commune a abandonné cette zone et non les enjeux écologiques.
<p>La modification du zonage UEa et UEb en Uda que le zonage de ces parcelles conserve les caractéristiques du PLU actuellement en vigueur.</p>	Non, le règlement en projet tient justement compte des anciennes prescriptions qu'il a renforcé.
<p><u>Déclassement de EBC avenue des Galapados</u></p> <p>Au nord de l'avenue des Galapados une parcelle de terrain EBC a été déclassée sans que la commission Départementale de la Nature et des Sites (CDNPS) ait été consultée.</p> <p>L'association FNE83 demande de corriger cette irrégularité.</p>	Non, ce n'est pas un EBC significatif.
<p><u>Hôtel Villa Provençale rue des Maures</u></p> <p>La FNE83 demande pour conforter le classement « Elément patrimonial » la modification de zonage d'UC en UD afin d'harmoniser les caractéristiques de constructibilité qui couvre la rue des Maures.</p>	Non, ce n'est pas un EBC significatif.
<p><u>Le camping de Bonporteau bénéficie d'une modification</u></p>	La parcelle appartenant au camping a été intégralement inscrite en zone UF et non en





<u>de son périmètre d'exercice</u> L'association FNE3 demande que le périmètre du camping reste tel qu'il est défini dans le PLU actuellement en vigueur.	zone d'habitat. Cela ne modifie pas l'emprise autorisée pour le camping (décision préfectorale).
<u>L'évolution des droits à construire en zones naturelles</u> L'association FNE83 estime que l'accroissement des droits à construire ne se justifie pas et demande que les caractéristiques du PLU en vigueur soient maintenues pour la zone N.	Les droits à construire sont au contraire réduits et fortement encadrés. Ce point a reçu l'aval de la CDPENAF et ne sera pas modifié.

Fait le 11 Novembre 2021

Le Maire

Philippe URBELLI

