

## 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 N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



## C. NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

### 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  
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 14/12/2016  
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 21/09/2017  
Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2018  
Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 11/02/2020  
Modification n°4 du PLU approuvée par DCM du 23/09/2021  
Modification n°5 prescrite par Arrêté du 19/08/2022

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

## DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE



### POULAIN URBANISME CONSEIL

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

**Coordonnées du maître d'ouvrage :**

**Commune de Cavalaire sur Mer**

Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 00 48 00 – Email : courrier@cavalaire.fr

**Objet de l'enquête :**

Enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de Cavalaire sur Mer prescrite par arrêté du 19/08/2022.

**Caractéristiques les plus importantes du plan / Justification de la procédure :**

° Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

La ville de Cavalaire sur Mer a approuvé le 16/12/2005 son premier Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été modifié le 01/03/2007, révisé le 30/01/2008, et modifié à nouveau les 17/12/2009 et 09/07/2010. Ce PLU a été invalidé par jugement du Tribunal Administratif de Nice le 06/12/2010 pour un vice de procédure entourant l'enquête publique.

La Commune a donc été contrainte de relancer une procédure d'élaboration de PLU dans des délais relativement serrés. Ce dernier, dont les objectifs diffèrent notablement du premier, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10/07/2013.

Entre temps, la Commune ayant fait appel, le PLU du 16/12/2005 est de nouveau entré en vigueur le 25/07/2014.

En mars 2014, la loi Alur a entraîné de facto la disparition de deux outils qui bloquaient efficacement la densification du territoire : les Coefficients d'Occupation des Sols et les tailles minimales de parcelles.

Puis, par jugements en date du 16/06/2016, le Tribunal Administratif de Toulon a annulé partiellement le PLU du 10/07/2013. Ainsi, la zone AUp de Pardigon, la zone AUEa sur le site des Rigauds, les secteurs UZCb et UZCc, et les secteurs AUIa et AUIb sur le site de Malatra sont dorénavant régis par le PLU du 16/12/2005 modifié le 09/07/2010.

Il est précisé que la Commune a interjeté appel en ce qui concerne le secteur AUEa des Rigauds mais l'annulation de la zone a été confirmée par jugements du 07/06/2018 de la CAA de Marseille et 06/02/2019 du CE.

Une première modification du PLU a été approuvée le 14/12/2016 et a permis de prendre partiellement en compte les considérants des jugements, d'une part, et les conséquences de la loi Alur, d'autre part.

A noter que par décision n°19MA03653 du 28 octobre 2021 de la cour administrative d'appel de Marseille, la délibération du 14 décembre 2016 par laquelle le conseil municipal de Cavalaire-sur-Mer a approuvé la modification de son plan local d'urbanisme est annulée en tant qu'elle décline la parcelle cadastrée AP 65 d'une zone NI pour la classer en zone Na et en tant qu'elle modifie le règlement de la zone Aup de Pardigon.

Une seconde modification a été approuvée le 19/12/2018. Enfin, une troisième modification a été approuvée le 11/02/2020 et une quatrième modification a été approuvée le 23/09/2021.

Cependant, si la Commune souhaite disposer d'un seul et même document d'urbanisme, encadrer au mieux le développement communal (au regard des attentes des lois Alur et Elan notamment) ou encore prendre en compte le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC du Golfe de Saint Tropez, la révision du PLU apparaît indispensable.

---

**Note de présentation**

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy 83300 DRAGUIGNAN

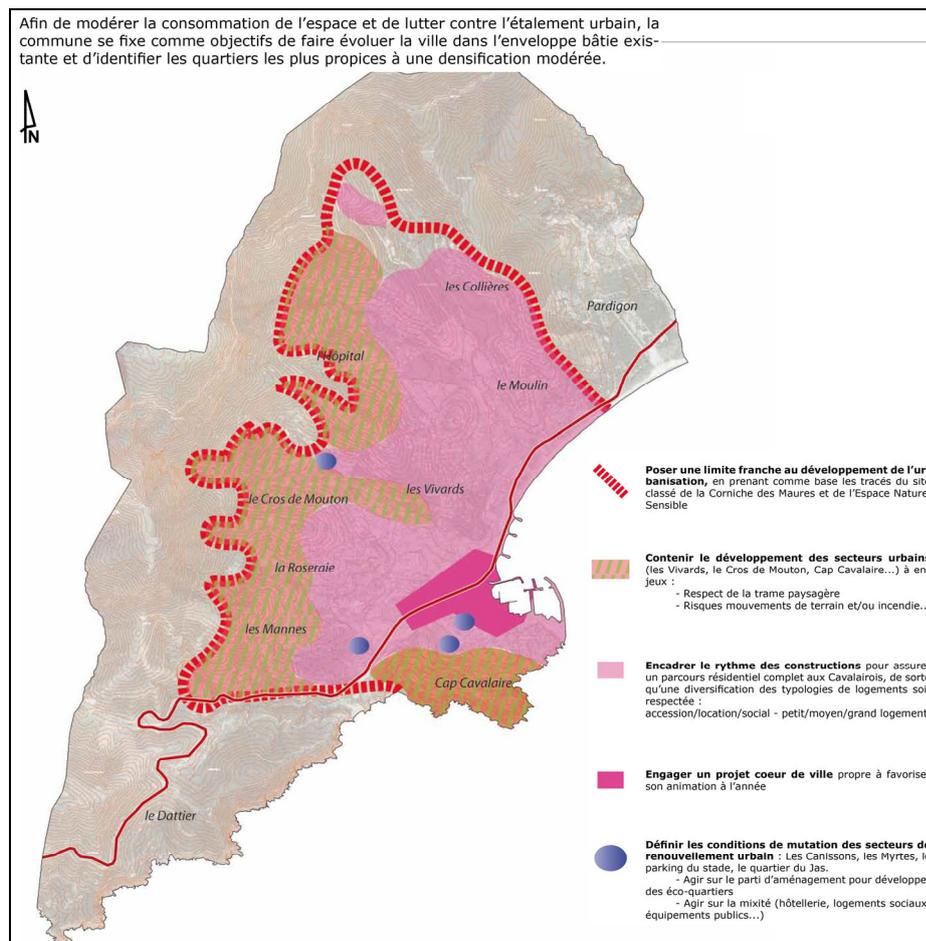
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



La révision du PLU a donc été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2017. Pour une meilleure cohérence en terme de planification, la Commune a attendu que le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC du Golfe de Saint Tropez soit approuvé. Les études ont été un peu plus longues que prévu mais le SCoT a finalement été approuvé le 2 octobre 2019. La procédure de révision du PLU est alors entrée dans sa phase active avec le lancement concret des études.

Dans le PADD en vigueur, les orientations affichées du PLU sont :

- Concevoir un développement économique équilibré et durable
  - I.I. Préserver et valoriser les vecteurs d'une économie touristique dynamique
  - I.II. Permettre une diversification de la sphère économique
- Maîtriser le développement de la ville
  - II.I. Maîtriser le développement urbain
  - II.II. Préserver le patrimoine bâti
  - II.III. Assurer une meilleure fonctionnalité urbaine
- Maîtriser les besoins en déplacements et de la circulation automobile
- Restaurer et valoriser la nature en ville
- Conforter le patrimoine environnemental et gérer les risques
  - V.I. Favoriser la préservation du socle environnemental
  - V.II. Gérer les risques pesant sur le territoire
- Satisfaire les besoins en équipements des habitants



Cartographie de l'orientation II. Maîtriser le développement de la ville ; II.I. Maîtriser le développement urbain

## Note de présentation

### Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



### ° Les raisons de la procédure

Le dossier de révision générale du PLU devrait être mis à l'Arrêt en octobre 2022. Or, en parallèle, il s'avère qu'un projet d'importance doit avancer et ne peut attendre l'approbation définitive du PLU (juin 2022 si aucun contre-temps).

En effet, l'Établissement Public Foncier régional PACA s'est porté acquéreur de plusieurs biens situés avenues des Alliés et Maréchal Lyautey dans le centre-ville de la commune pour désigner un opérateur chargé de mettre en œuvre un programme d'environ 22 logements en accession libre et en bail réel solidaire, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

Il s'avère que le PLU actuellement en vigueur ne permet pas au projet d'aboutir (modification nécessaire du plan gabarit et du règlement écrit). Il s'agit notamment de travailler sur les hauteurs. Si le projet de PLU en cours de révision générale évoque bien des hauteurs en R+4 en zone UA, l'actuel plan gabarit sur le site fige la hauteur des bâtiments à rez-de-chaussée pour l'un et R+2 pour l'autre. Une des principale modification à venir est l'autorisation de s'étagérer à R+4 sur le site ce qui a pour conséquence d'augmenter de plus de 20% les droits à construire.

Aussi, par arrêté du 19/08/2022, M le Maire de Cavalaire sur Mer a décidé d'engager la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme. La procédure est soumise à enquête publique.

L'objectif de la procédure est de permettre la création d'une vingtaine de logements (dont certains en accession aidée) et de commerces sur un îlot du centre-ville, entre les avenues des Alliés et Maréchal Lyautey.

### **Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu :**

#### ° Le projet

Une première convention habitat à caractère multisites a été signée en janvier 2013 entre la Commune et l'EPF PACA, puis une seconde en juillet 2017, en vue d'aider la commune à la production de logements mixtes.

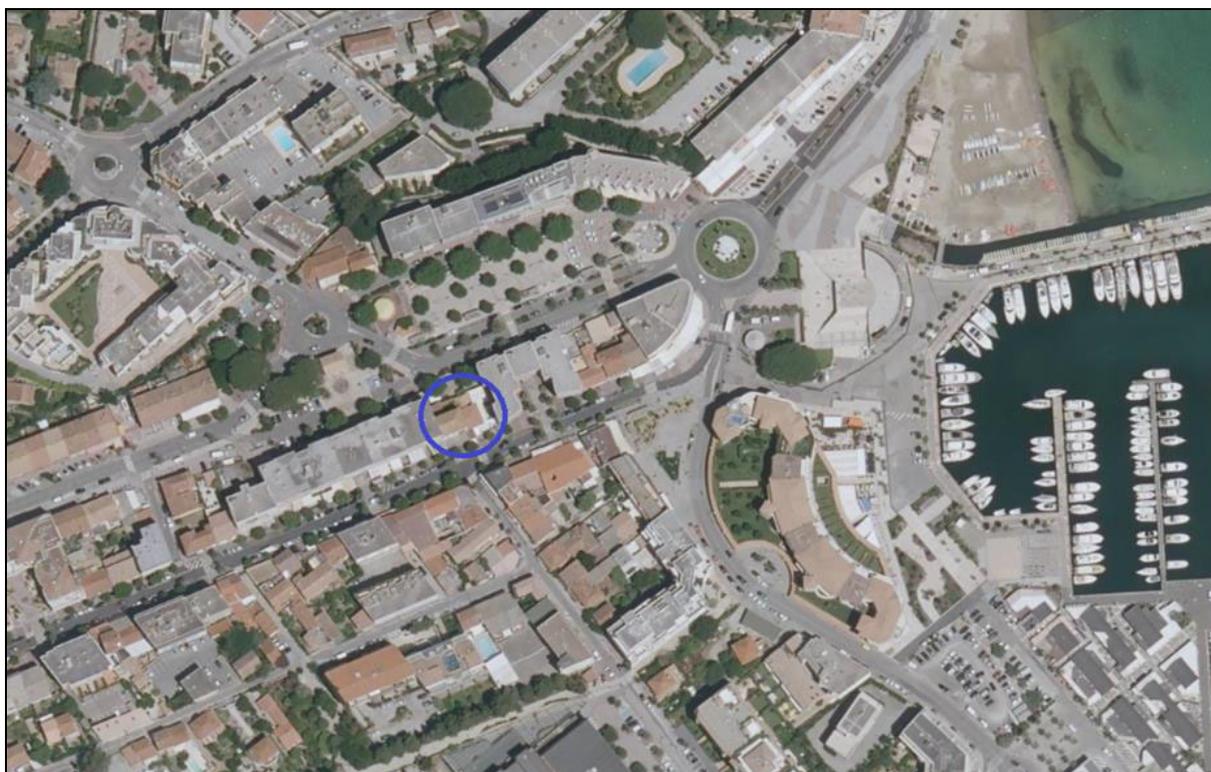
Dans cet objectif, l'EPF s'est porté acquéreur de plusieurs biens situés entre les avenues des Alliés et du Maréchal Lyautey, dans le centre-ville de la Commune. Ils sont actuellement occupés par des commerces en rez-de-chaussée.



Vues depuis l'avenue des Alliés (source : EPF PACA)



Vues depuis l'avenue du Maréchal Lyautey (source : EPF PACA)



Localisation du site (source : google map)

Une consultation a été récemment lancée pour désigner l'opérateur chargé de mettre en œuvre un programme d'environ 22 logements en accession libre et en bail réel solidaire, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

Le Site du Marigny est en effet une opération ambitieuse de logements et de commerces pour le cœur de ville. Les principaux éléments du projet sont les suivants :

---

## Note de présentation

### Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



	<b>Les principaux éléments du projet</b>	<b>Observations</b>
<b>Projet</b>	Opération de démolition et de reconstruction d'un bâtiment de 22 logements environ et de commerces en RDC.	Au RDC : a minima, deux cellules commerciales devront être réalisées : - 1 local de 35 m <sup>2</sup> donnant sur l'avenue des Alliés, avec à 4 m de linéaire de façade minimum <i>A céder ou à louer au tabac actuellement dans les lieux.</i> - 1 local important, pouvant accueillir un établissement de type bar/brasserie donnant sur l'avenue des Alliés.
<b>Programmation</b>	50 % a minima de logements en bail réel solidaire (BRS) et 50 % de logements en accession libre.	L'office foncier solidaire (OFS) devra être déjà agréé et constitué lors de la réponse à la consultation.  L'attribution des logements en BRS se fera avec la Commune, avec une grille de scoring définie de manière partenariale.
<b>Logements</b>  <b>Qualité des logements</b>  <b>Traitement des rez-de-chaussée</b>	22 environ Maximiser le nombre de logements traversants ou bi-orientés, assurer le confort climatique, spatial, offrir un espace extérieur habitable pour chaque logement. Attente particulière pour leur insertion dans le centre-ville.	La typologie des logements ainsi que la programmation devront répondre aux besoins locaux en accord avec la Commune.  Les rez-de-chaussée commerciaux devront être particulièrement bien traités et animés pour s'insérer parfaitement dans le tissu du centre-ville.
<b>Surface de plancher</b>	1 500 m <sup>2</sup> environ	
<b>Densité</b>	R+4	
<b>Stationnement</b>	37 parkings a minima sur la base de 2 places de stationnement par logement libre, 1 place par BRS et 1 place pour les visiteurs pour 5 logements.	Possibilité d'étudier d'autres solutions permettant de ne pas réaliser l'intégralité du stationnement en sous-terrain mais à proximité du site. La Ville pourrait envisager la cession des places d'un parking clos, couvert et sécurisé, situé à 150 m environ du Marigny.
<b>Qualité architecturale et urbaine / Label / démarche environnementale</b>	Le projet devra afficher une forte ambition sur la qualité architecturale, urbaine, et proposer un label ou une démarche environnementale. Cet immeuble pourrait être l'immeuble témoin du projet Cœur de ville.	

Principaux éléments du projet (source : EPF PACA)

## Note de présentation

### Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

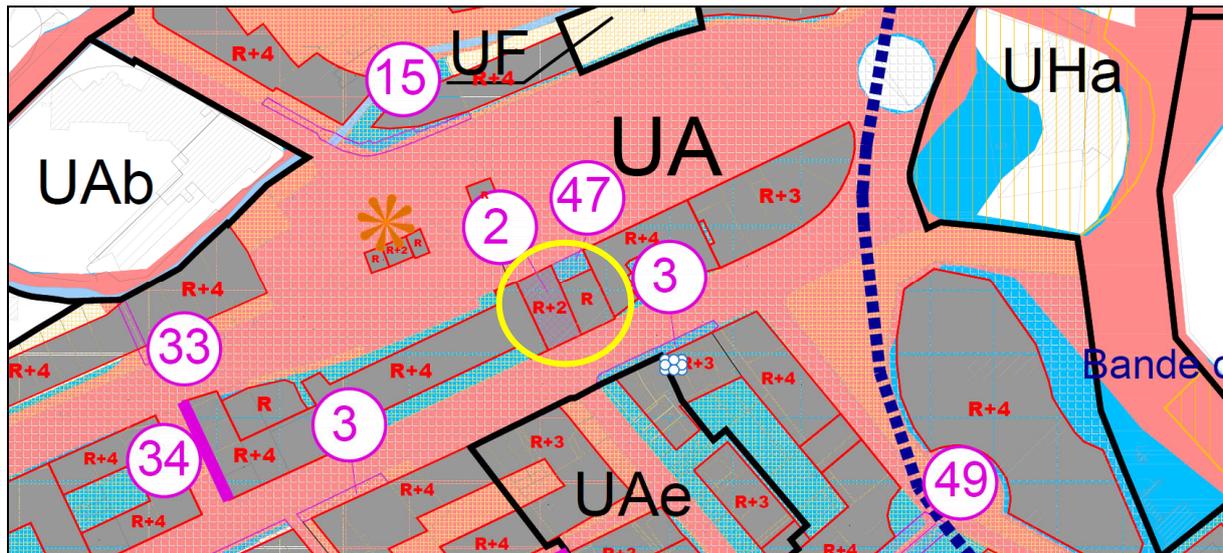


### ° Le règlement graphique

Au règlement graphique actuel, le site est inscrit en zone UA avec un plan gabarit qui impose un rez-de-chaussée sur la parcelle BT 81 et du R+2 maximum sur les parcelles BT 84 et 83.

Le site est par ailleurs concerné par deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune, à savoir :

- ER 2 : Création d'un équipement public sur 300 m<sup>2</sup>
- ER 47 : Création d'un espace public sur 85 m<sup>2</sup>



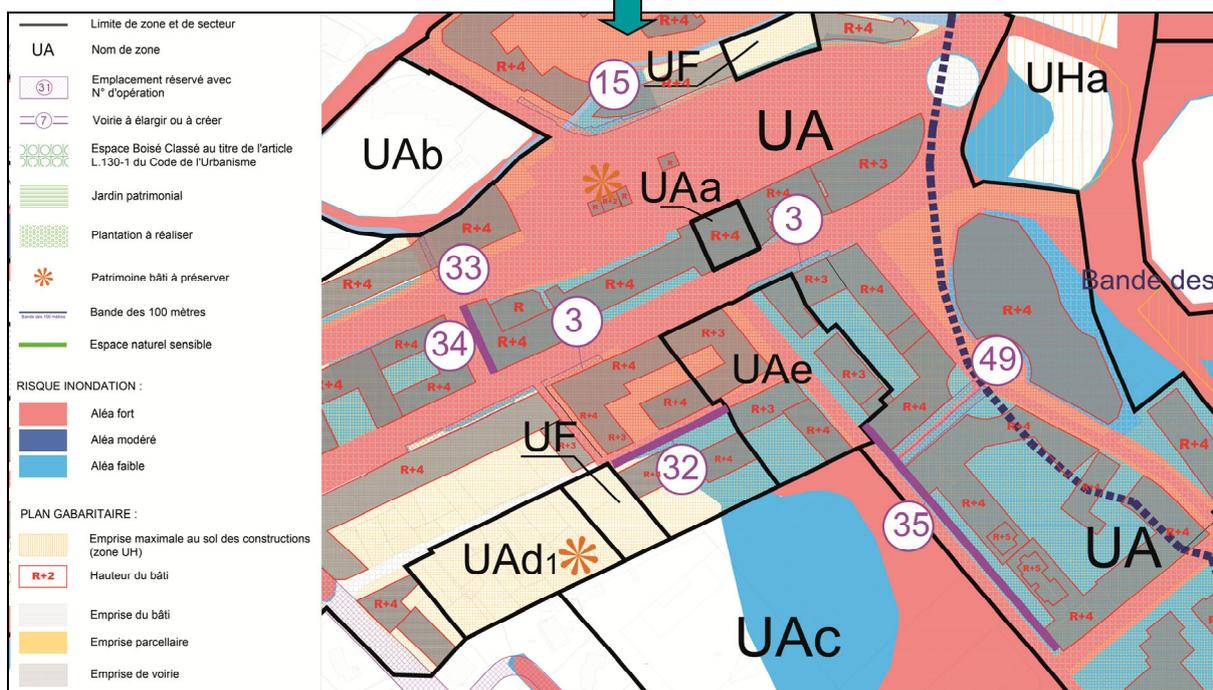
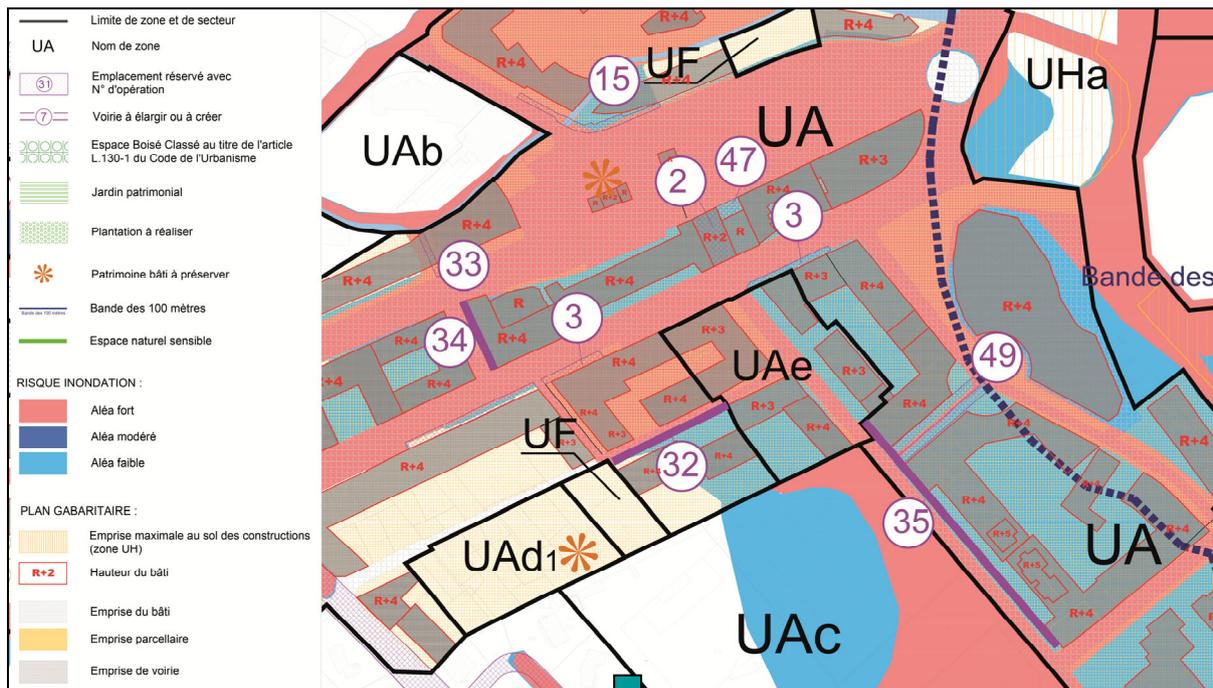
Extrait du règlement graphique en vigueur

Au règlement graphique, le site est bordé par une zone d'aléa fort d'inondation (écoulements pluviaux). Les prescriptions sont intégrées dans le PLU. Il est précisé que le porteur de projet peut s'affranchir des règles du PLU s'il démontre que son projet s'accommode du risque inondation en fournissant les études au dossier, étant précisé qu'il faudra prévoir un bassin de rétention dimensionné pour collecter les eaux pluviales propres à la parcelle.

Les parcelles sont surtout situées en zone bleu clair qui correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés ou naturels.

Pour que le projet puisse aboutir, notamment au regard du coût d'une opération de démolition / reconstruction en centre-ville et de la mixité sociale imposée sur le site, les modifications suivantes sont apportées :

- Suppression des emplacements réservés n°2 et 47 qui ne répondent plus aux objectifs de la Commune ;
- L'emprise constructible couvre les 4 parcelles ;
- La hauteur maximale autorisée est R+4 sur l'ensemble du site ;
- Un secteur UAa qui permet de modifier certaines dispositions de la zone UA sans pour autant impacter l'ensemble du centre-ville.



*Evolution du règlement graphique*

**Note de présentation**

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



° Le règlement écrit

Les évolutions du règlement sont précisées ci-après :

<b>Règle actuelle de la zone UA</b>	<b>Règle spécifique définie pour le secteur UAa</b>	<b>Justification</b>
<p>Caractère de la zone :</p> <p>Il s'agit d'une zone à caractère central où les modes d'occupation du sol y sont diversifiés. L'implantation des constructions et leur gabarit sont définis au document graphique du présent PLU.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un secteur UAb qui correspond à la ZAC Centre-Ville ;</li> <li>▪ [...]</li> </ul>	<p>Caractère de la zone :</p> <p>Il s'agit d'une zone à caractère central où les modes d'occupation du sol y sont diversifiés. L'implantation des constructions et leur gabarit sont définis au document graphique du présent PLU.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un secteur UAa qui correspond à un ilot bâti entre les avenues des Alliés et du Maréchal Lyautey</li> <li>▪ un secteur UAb qui correspond à la ZAC Centre-Ville ;</li> <li>▪ [...]</li> </ul>	<p>Il s'agit juste d'indiquer la création d'un nouveau secteur.</p>
<p>Article UA2 :</p> <p>1. Dans la zone UA et son secteur UAe, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : [...]</p> <p>1.1. Les travaux de construction doivent satisfaire au gabarit enveloppe défini dans les documents graphiques du présent règlement, sauf dispositions ci-après.</p> <p>[...]</p>	<p>Article UA2 :</p> <p>1. Dans la zone UA et ses secteurs UAa et UAe, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : [...]</p> <p>1.1. Les travaux de construction doivent satisfaire au gabarit enveloppe défini dans les documents graphiques du présent règlement, sauf dispositions ci-après.</p> <p>[...]</p>	<p>La règle reste identique. C'est le plan gabarit lui-même qui a été modifié. Il s'agit juste d'indiquer la création d'un nouveau secteur.</p> <p>A noter que dans les autres articles, lorsque la règle reste identique, il est juste ajouté la mention du secteur UAa avec la zone UA</p>
<p>Article UA12 – Stationnement :</p> <p>2 - Il doit être aménagé</p> <p>a) Pour tous projets de construction à usage d'habitation, 2 places de parking ou de garage par logement. Dans les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.</p>	<p>Article UA12 – Stationnement :</p> <p>2 - [...]</p> <p>3 - [...]</p> <p>4 - [...]</p> <p>5 - En secteur UAa : Il est exigé 1 place de stationnement par logement social (locatif ou en accession) et 2 places de stationnement pour les autres logements.</p>	<p>Il s'agit de s'assurer que les logements en BRS pourront bénéficier du régime dérogatoire lié aux logements sociaux.</p>



<p>b) En outre, pour les immeubles comportant au moins 5 logements, 1 place de stationnement dite visiteur devra être aménagée par tranche de 0 à 5 logements.</p> <p>c) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place de stationnement par logement.</p> <p>d) Pour les constructions à usage de service ou bureau : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>e) Pour les constructions à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement ou de garage pour 2 chambres.</p> <p>3 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :</p> <p>a) Aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>b) Aux commerces.</p> <p>c) Aux restaurants.</p> <p>4 - En secteur UAc : Non réglementé</p>		
--	--	--



<p>Article UA13 – Espace libre et plantations :</p> <p>1. Rappels</p> <p>Sur l’emprise des espaces à planter matérialisés dans les documents graphiques du PLU, il ne peut être réalisé de voies ou espaces imperméabilisés. Ils devront être ornementés par des essences méditerranéennes.</p> <p>Les balcons, terrasses et débords de toiture peuvent déborder au-dessus des espaces à planter.</p> <p>Les constructions en souterrain ne peuvent se situer sous des espaces à planter.</p> <p>La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l’emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s’applique.</p> <p>2. Besoins à prendre en compte</p> <p>2.0. Dans la zone UA et ses secteurs</p> <p>10 % de la superficie du terrain doit être traité en espace libre.</p> <p>2.1. Dans la zone UA et ses secteurs UAb, UAd1, UAe :</p> <p>Les aires de stationnement extérieures seront obligatoirement plantées à raison d’un arbre par tranche de 0 à 3 places de stationnement.</p>	<p>Article UA13 – Espace libre et plantations :</p> <p>1. Rappels</p> <p>[...]</p> <p>2. Besoins à prendre en compte</p> <p>2.0. [...]</p> <p>2.1. [...]</p> <p>2.2. Dans le secteur UAa : Les deux platanes situés en limite de secteur (du côté de l’avenue Maréchal Lyautey) doivent être préservés.</p>	<p>Il s’agit de tenir compte de l’étroitesse du site, de sa localisation mais aussi du seul intérêt paysager du site, à savoir les deux platanes de l’îlot.</p>
---	---	---

° Les orientations d’aménagement

Les orientations d’aménagement et de programmation ne sont pas impactées par la présente modification de PLU.



**Vulnérabilités et impacts :**

° Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire

Le PLU en vigueur a mis en évidence les enjeux environnementaux et paysagers du territoire. Il a mis en évidence les points de vulnérabilité (notamment par rapport aux risques mais aussi par rapport aux qualités d'entrée de ville, aux espaces verts en ville, etc.).

Comme précisé dans le chapitre précédent, l'objectif de la procédure est de permettre la création d'une vingtaine de logements (dont certains en accession aidée) et de commerces sur un îlot du centre-ville, entre les avenues des Alliés et Maréchal Lyautey.

Au vu de l'impact du projet, la Commune a estimé qu'il n'y avait pas lieu de faire une évaluation environnementale.

En effet, le site se trouve au cœur du centre-ville urbanisé. Il n'impacte aucun corridor écologique, aucune zone agricole ou naturelle. L'immeuble projeté en lieu et place de celui existant ne modifie pas la qualité de l'air. Il n'y a pas de mesure particulière envisagée.

Il est concerné par une zone d'écoulement pluvial (niveau faible) qui sera prise en compte lors de la réalisation des travaux (le règlement écrit prend déjà en compte cette thématique).

L'immeuble projeté en lieu et place de celui existant ne modifie pas de manière notable la consommation en eau ou les besoins électriques. Il n'y a pas de mesure particulière envisagée, les réseaux étant suffisamment calibrés en centre-ville.

D'un point de vue paysager, l'opération est un vrai plus. Le projet permet en effet la requalification d'un îlot bâti au cœur du centre-ville, opérations qu'il est toujours difficile de voir aboutir.

° Les impacts 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	Le site se trouve au cœur du centre-ville urbanisé. Il n'y a pas de mesure particulière envisagée.
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	Le site se trouve au cœur du centre-ville urbanisé. Il n'y a pas de mesure particulière envisagée.
Paysages	POSITIF	Le projet permet la requalification d'un îlot bâti au cœur du centre-ville, opérations qu'il est toujours difficile de voir aboutir.
Déplacements	FAIBLE	L'immeuble projeté en lieu et place de celui existant va augmenter le nombre d'utilisateurs et donc le besoin en stationnement. A l'échelle du centre-ville, l'impact du projet est très faible mais à l'échelle de la rue, c'est un point d'importance. Aussi, au travers de l'étude « Cœur de Ville », un vaste parking souterrain est projeté avec une partie en location pour les résidents du centre. Ce type d'action (qui peut être couplé avec d'autres mesures) est propice à répondre aux besoins des futurs riverains.



Economie	POSITIF	Le projet prévoit le maintien de locaux commerciaux en rez-de-chaussée (pour information : un secteur de mixité fonctionnelle sera imposé tout le long de la rue dans le futur PLU actuellement en cours d'études)
Habitat	POSITIF	Le projet permet la création de 22 nouveaux logements dont 11 en accession aidée. Cette opération, rendue possible grâce à l'EPF PACA, permet une diversité du parc de logements, tant sur la forme (appartements) que sur les modalités d'accession.
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	FAIBLE	L'immeuble projeté en lieu et place de celui existant ne modifie pas de manière notable la consommation en eau ou les besoins électriques. Il n'y a pas de mesure particulière envisagée, les réseaux étant suffisamment calibrés en centre-ville.
Eau pluviale	POSITIF	Le risque d'inondation lié aux écoulement pluviaux sera pris en compte dans la réalisation du projet, projet qui remplace un bâtiment plus ancien, antérieur aux études hydrauliques.
Qualité de l'air	NUL	L'immeuble projeté en lieu et place de celui existant ne modifie pas la qualité de l'air. Il n'y a pas de mesure particulière envisagée.
Risques	POSITIF	Le risque d'inondation lié aux écoulement pluviaux sera pris en compte dans la réalisation du projet, projet qui remplace un bâtiment plus ancien, antérieur aux études hydrauliques.