

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE CAVALAIRE-SUR-MER

ENQUETE PUBLIQUE

Du 4 septembre 2023 au 6 octobre 2023

Révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme
sur la commune de Cavalaire-sur-Mer

RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire enquêteur
Christian CARMAGNOLLE
83600 Fréjus

Table des matières

Table des matières	2
1. Objet de l'enquête et cadre juridique de la révision des PLU	5
1.1 Objet de l'enquête.....	5
1.1.1 Bref historique concernant le premier PLU, les annulations et les modifications successives aboutissant à l'existence de deux PLU en vigueur sur la Commune	5
1.1.2 La procédure de révision actuelle	6
1.2 Cadre juridique de la révision des PLU	8
1.2.1 Préambule	8
1.2.2 Textes législatifs et réglementaires	8
1.2.3 Principes généraux	8
1.2.4 Compatibilité et prise en compte (articles L 131-4 et suivants du Code de l'urbanisme)	9
1.2.5 Evaluation du PLU	10
1.2.6 Révision du PLU	10
1.2.7 Procédure d'élaboration et d'approbation (articles L.153-1 à L 153-22 et R. 153-1 à R.153-10 du Code de l'urbanisme)	10
2. Synthèses du diagnostic territorial	12
2.1 Evolution et prévisions démographiques :	12
2.2 Evolution bâtie et configuration urbaine	12
2.2.1 Evolution du bâti	12
2.2.2 Evolution de la configuration urbaine	12
2.3 Réseaux d'eau et secs	13
2.4 Déplacements	13
2.5 Analyse économique	13
2.6 Les risques recensés sur le territoire	14
2.6.1 Risques liés à la nature des sols et sous-sols	14
2.6.2 Le risque de submersion	15
2.6.3 Le risque d'inondation	15
2.6.4 Le risque de feu de forêt	15
2.6.5 Les risques et nuisances liés à l'activité humaine	15
3. Présentation succincte du projet de révision des PLU de Cavalaire-sur-Mer	17
3.1 Le bilan du PLU	17
3.2 Objectifs de la procédure précisés dans la délibération du 21 septembre 2017	17
3.2 Présentation générale du projet : le PADD	19
3.2.1 Orientation n° 1 du PADD	19
3.2.2 Orientation n°2 du PADD	21

3.2.3 Orientation n°3 du PADD.....	22
3.2.4 Objectifs de modération de la consommation foncière	23
3.2.5 Perspectives d'évolution et zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le mise en œuvre du PLU	25
4. Traduction réglementaire du projet de révision des PLU	26
4.1 Des zones urbanisables qui évoluent peu	26
4.1.1 Dispositions générales des différentes zones	26
4.1.2 La réglementation des zones urbanisables	31
4.2 La question de la nature en ville	37
4.2.1 Les EBC et les espaces paysagers en agglomération	37
4.2.2 La trame verte et bleue	37
4.2.3 Protection des arbres	37
4.3 Les Zones agricoles et naturelles.....	37
4.3.1 Disposition générale des zones	37
4.3.2 Evolution des zones naturelles.....	38
4.3.3 Règlementation des zones agricoles et naturelles.....	38
5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans ou programme (compatibilité ou prise en compte).....	39
5.1 Principes généraux : schéma de la hiérarchie des normes	39
5.2 Le SRADDET	40
5.3 SDAGE, SAGE et contrat de milieu.....	40
5.4 PGRI Rhône Méditerranée et PAPI.....	41
5.5 Le Scot	41
5.6 Le PLH	43
6 Pièces composant le dossier.....	44
6.6 Dossier papier	44
6.7 Support numérique et site dédié	45
7 Organisation de l'enquête.....	45
7.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture d'enquête.....	45
7.2 Réunion avec les représentants de la commune de Cavalaire-sur-Mer	45
7.3 Mesures de publicité	46
8 Déroulement de l'enquête	46
8.1 Permanences	47
8.2 Registre papier	52
8.3 Clôture du registre d'enquête	53
8.4 Climat de l'enquête	53

8.5 Avis à caractère juridique déposé le samedi 16 septembre 2023 par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et France Nature Environnement Fédération Var (FNE 83) et réponse de la commune de Cavalaire-sur-Mer en date du 2 octobre 2023.....	53
8.6 Observations du public reçues sur le site dédié à l'enquête publique « https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalaire-surmer/ ».....	55
Note N° 1	55
Note N°2	56
Note N° 3	56
8.7 Résumé de la grille d'analyse des observations inscrites sur les registres papier et dématérialisé	57
8.8 Résumé de la grille de synthèse des observations inscrites sur les registres papier et dématérialisé.....	57
8.9 Brefs commentaires des observations reçues du public pendant le déroulement de l'enquête.....	58
8.9 Envoi du procès-verbal de communication des observations du public.....	59
9. Analyse et réponses apportées aux observations du public par la Commune et commentaires du commissaire enquêteur	59
9.1 Synthèse du commissaire enquêteur sur les réponses apportées par la commune	59
9.1.1 La prise en compte des observations des PPA antérieures à l'enquête publique et celles du public durant cette dernière	59
9.2 Résumé de l'analyse et des réponses apportées par la commune et commentaires du commissaire enquêteur (<i>en italique</i>)	61
9.1.1 Densification du territoire/projet Cœur de Ville.....	61
9.1.2 Les Flots Bleus et Alpazur	62
9.1.3 La ZAC du Petit Prince / OAP 3	62
9.1.4 Le camping de la Baie	62
9.1.5 Le projet du Port.....	63
9.1.6 Pardigon.....	63
9.1.7 La zone AUD du Jas.....	63
9.1.8 L'EBC déclassé sur Cros Mouton	64
9.1.9 Les Hôtels	64
9.1.10 Les déplacements	65
9.1.11 Oppositions à divers projets sans liens directs ou dérivés du projet de PLU.....	65
9.1.12 Sujets divers.....	66
9.1.13 Conclusions.....	67
9.2 Commentaires spécifiques sur les conclusions de la lettre de réponse du maire	68
Annexes :	69
Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2022.....	69
Annexe 2 : La réglementation des zones urbanisables	69

Annexe 3 : Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête du 17 juillet 2023	69
Annexe 4 : Décision de désignation N°E23000018/83 du 05/05/2023.....	69
Annexes 5a, b, c et d : Publications de l'avis de l'enquête dans la presse locale	69
Annexe 6 : Affichage réglementaire	69
Annexe 7 : Avis à caractère juridique déposé le samedi 16 septembre 2023 par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et France Nature Environnement Fédération Var (FNE 83)	69
Annexe 8 : Grille d'analyse des observations du public	69
Annexe 9 : Grille de synthèse des observations du public	69
Annexe 10 : Procès-verbal de communication des observations du public.....	69
Annexe 11 : Lettre des réponses apportées par la commune	69

1. Objet de l'enquête et cadre juridique de la révision des PLU

1.1 Objet de l'enquête

1.1.1 Bref historique concernant le premier PLU, les annulations et les modifications successives aboutissant à l'existence de deux PLU en vigueur sur la Commune

La ville de Cavalaire sur Mer a approuvé le 16 décembre 2005 son premier Plan Local d'Urbanisme – PLU.

Ce dernier a été modifié le 01 mars 2007, révisé le 30 janvier 2008, et modifié à nouveau les 17 décembre 2009 et 09 juillet 2010.

Ce PLU a été invalidé par jugement du Tribunal Administratif de Nice le 06 décembre 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 juillet 2013.

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

En mars 2014, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite 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 juin 2016, le Tribunal Administratif de Toulon a annulé partiellement le PLU du 10 juillet 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 décembre 2005 modifié le 09 juillet 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 juin 2018 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille et 06 février 2019 du Conseil d'Etat.

Une première modification du PLU a été approuvée le 14 décembre 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.

Une seconde modification a été approuvée le 19 décembre 2018, une troisième modification a été approuvée le 11 février 2020 et une quatrième modification a été approuvée le 23 septembre 2021.

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 déclassé 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.

Les modifications n°5 et 6 du PLU ont été prescrites par Arrêté de Monsieur le Maire les 19 août 2022 et 19 septembre 2022.

Cependant, pour la Commune qui 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) et prendre en compte le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, la révision du PLU apparaît indispensable.

1.1.2 La procédure de révision actuelle

1.1.2.1 Délibérations du Conseil Municipal

La révision des PLU (*le PLU du 16/12/2005 modifié le 09/07/2010 et le PLU du 10/07/2013, avec leurs 6 modifications*) a donc été prescrite par **délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2017**.

Cette délibération figure en pièce O du dossier d'enquête.

Pour une meilleure cohérence en termes de planification, la Commune a attendu que le Schéma de Cohérence Territoriale – SCoT de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez soit approuvé.

Les études ont été un peu longues mais le SCoT a finalement été approuvé le 2 octobre 2019.

La procédure de révision du PLU est entrée dans sa phase active avec le lancement concret des études.

À la suite de son approbation lors du Conseil communautaire du 2 octobre 2019, le SCoT approuvé a été transmis au préfet du Var. Dans le cadre de son contrôle de légalité, le préfet a adressé un courrier d'avis et a suspendu le caractère exécutoire du SCoT.

Dans son avis, le préfet émet un certain nombre d'observations et invite la Communauté de communes à les prendre en considération afin de mettre le SCoT en conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral. Le SCoT ne pourra être exécutoire qu'après intégration des évolutions demandées par le préfet.

Un travail sur la mise en conformité du SCoT a été réalisé afin de pouvoir lever la suspension du caractère exécutoire.

La modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez a été approuvée par délibération n°2023/06/21-28 du Conseil communautaire du 21 juin 2023.

Concernant le projet de révision des PLU, le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD s'est tenu le 16 décembre 2020, lors du Conseil Municipal de la mairie.

Cette délibération figure en pièce O du dossier d'enquête.

1.1.2.2 Concertation avec les Personnes Publiques Associées – PPA

Elle a pris la forme d'échanges permanents (courriels, téléphoniques, etc.) et de réunions :

- 11 septembre 2020 : diagnostic, état initial de l'environnement et du PADD
- 12 janvier 2021 : échanges dans les locaux de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – DDTM pour préparer le passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites – CDNPS,
- 10 septembre 2021 : échanges avec la DDTM sur le projet de zonage,
- 23 février 2022 : présentation du dossier réglementaire à l'ensemble des PPA,
- 28 avril 2022 : réunion avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours – SDIS sur la thématique du risque de feu de forêt.

Les avis reçus des PPA sont mentionnés en pièce C du dossier d'enquête.

1.1.2.3 Concertation avec la population locale

- Articles diffusés dans la presse,
- Panneaux d'information affichés au fur et à mesure de la procédure,
- Site internet de la Commune mis à jour, avec possibilité de télécharger les documents attachés,
- Registre de concertation et documents de travail mis à la disposition du public en mairie, avec suivi des courriers et courriels adressés, par les agents de la Mairie,
- Possibilité de rendez-vous personnalisés avec la maire et ses adjoints,
- Réunion publique du 30 septembre 2020 pour la présentation du diagnostic et du PADD,
- Réunion publique du 10 juin 2022 pour présentation de la traduction réglementaire du PADD,
- Réunion avec le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire le 3 juin 2022

Le bilan de concertation figure en pièce D du dossier d'enquête.

Enfin, le dossier sur la modification des Espaces Boisés Classés significatifs a été présenté en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites – CDNPS le 16 juin 2022.

Au terme de ces étapes, **le Conseil Municipal a délibéré le 20 octobre 2022** pour arrêter le projet de PLU destiné à la révision des PLU existants. C'est ce projet qui fait l'objet de la présente enquête.

L'arrêté du 20 octobre 2022 figure en **Annexe 1**

1.2 Cadre juridique de la révision des PLU

1.2.1 Préambule

Les PLU créés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains – SRU de décembre 2000 sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la Commune et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie, etc.

La partie législative du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et recodifié par le décret du 28 décembre 2015 introduit une nouvelle codification et comprend de nouvelles dispositions visant à « moderniser le contenu des PLU », en introduisant plus de souplesse dans la rédaction et en renforçant la vocation énergétique et environnementale.

Ces dispositions s'appliquent pour la révision générale ou l'élaboration du PLU à compter du 1^{er} janvier 2016.

1.2.2 Textes législatifs et réglementaires

- Code de l'environnement : articles L. 123-1 à L. 123-19 et R.123-1 à R.123-33
- Code de l'urbanisme : articles L. 151-1 à L. 153-60 et R. 151-1 à R.153-22

1.2.3 Principes généraux

➤ Article L.101 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

➤ Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

1.2.4 Compatibilité et prise en compte (articles L 131-4 et suivants du Code de l'urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec :

- les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;
- les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du Code des transports ;
- les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L.112-4.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme celui-ci doit, si nécessaire, être rendu compatible avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme.

1.2.5 Evaluation du PLU

Les articles L.153-27 à L.153-30 du Code de l'urbanisme prévoient que le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du Code des transports.

Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou tous les six ans si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

1.2.6 Révision du PLU

Aux termes des articles L 153-31 à L 153-33 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision lorsqu'il est décidé :

- soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- soit 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 nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant 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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce cas, le dossier d'enquête et la procédure sont semblables à celle d'une élaboration.

1.2.7 Procédure d'élaboration et d'approbation (articles L.153-1 à L 153-22 et R. 153-1 à R.153-10 du Code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

Le projet de PLU est arrêté par délibération du conseil municipal puis soumis pour avis :

- aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ;

- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.364-1 du Code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat.

Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :

- aux communes limitrophes ;
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;
- à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- aux associations locales d'usagers ou de protection de l'environnement.

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan.

À défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Si le PLU est soumis à évaluation environnementale, il est transmis pour avis à l'Autorité environnementale. Cette saisine doit être conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code.

Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Le projet de PLU est soumis à enquête publique par le maire conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Le dossier d'enquête publique contient les pièces mentionnées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement et à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, auxquelles s'ajoutent quelques documents complémentaires, comme le document F « Courrier à l'attention de M le Commissaire Enquêteur sur la prise en compte ou non des avis des PPA ».

La présence et le contenu de ce document a fait l'objet d'une observation dématérialisée N° 14 durant la durée de l'enquête publique, questionnant la validité juridique des réponses apportées aux avis des PPA et demandant au maire de suspendre l'enquête pour procéder à un nouvel arrêté municipal intégrant ces réponses au projet de révision des PLU.

Cette observation figure en **Annexe 8** ainsi que dans le Procès-Verbal de communication des observations en **Annexe 10**

Une synthèse, ainsi que la réponse de la commune font l'objet du paragraphe 8.5 infra.

Conformément aux articles L153-21 et L153-22 du Code de l'urbanisme, après l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

2. Synthèses du diagnostic territorial

2.1 Evolution et prévisions démographiques :

- ✓ Habitants recensés en 2016 : 7 270 (7 586 habitants en 2019 selon l'INSEE) dont :
 - Les tranches d'âges 59 ans à plus de 75 ans représentent 41,70 % de la population en légère augmentation par rapport à 2011 (39,60 %)
 - Sur 3 568 ménages, les personnes seules représentent 38 %,
 - Sur 2 167 familles, 55,70 % sont des couples sans enfants,
 - Dans les ménages, les propriétaires représentent 60,90 %
- ✓ Stabilisation du rythme démographique :
 - De 2006 à 2011 : +1,9 %
 - De 2011 à 2016 : +0,8 %
- ✓ Arrivée accrue de retraités, parfois propriétaires de résidence secondaire qu'ils occupent désormais en principale.
- ✓ Equipements collectifs (centres de loisirs, écoles, complexes sportifs, salles polyvalentes, mairie et locaux techniques, poste, etc.) jugés suffisants

2.2 Evolution bâtie et configuration urbaine

2.2.1 Evolution du bâti

- ✓ Augmentation importante du bâti depuis 1968 pour atteindre 12 044 unités en 2016,
- ✓ Résidences secondaires représentant 66 % du parc
- ✓ Croissance annuelle relevée par l'INSEE en ralentissement notable depuis 1982, avec 3 % environ jusqu'en 1999, environ 1,8 % de 2000 à 2011 et 0,5 % jusqu'en 2016,
- ✓ Mais les permis de construire accordés entre 2009 et 2019 montrent un dynamisme supérieur aux constructions, avec 88,1 logements nouveaux autorisés par an en moyenne sur la période,
- ✓ Densification observée avec des opérations de construction d'appartements et opérations de réhabilitation entraînant une densification en agglomération : 72,60 % des logements autorisés contre 25,40 % pour les 266 villas autorisées,
- ✓ Au total, les appartements représentent 67,30 % du parc,
- ✓ Les 266 villas autorisées ont consommé 21,64 ha, représentant 72,80 % du foncier consommé pour l'habitat. La parcelle moyenne des villas est de 814 m²,
- ✓ En termes de densité, les villas autorisées correspondent à 12,29 logements/ha contre 107,59 Log/ha pour les appartements autorisés,
- ✓ En 2014, 8,5% du parc était occupé par des logements locatifs sociaux (soit environ 1 000 logements) et 190 demandes de logements étaient recensées.

2.2.2 Evolution de la configuration urbaine

- ✓ Quatre grandes entités sur le territoire :
 1. Espaces naturels occupant une vaste partie (massif forestier), interpénétrant la zone agglomérée,
 2. Centre-ville correspondant au cœur administratif et commercial, composé de nombreux immeubles aux fonctions diversifiées,

3. Hyper centre correspondant à l'extension du centre-ville, le long de la mer et de la RD 559, avec commerces et services, sous forme d'immeubles et d'équipements collectifs,
 4. Zone agglomérée à dominante pavillonnaire divisée en de nombreux quartiers formés au gré des opérations immobilières et/ou d'urbanisme. Composition de villas avec jardins et de formes plus denses, voire d'immeubles,
- ✓ Trois entités secondaires :
- Quartier mixte au nord du secteur du Pardigon, avec un quartier d'habitations (la Carrade), deux campings, des équipements collectifs et des bureaux et services,
 - Site à vocation clairement économique, à l'entrée de ville ouest (lieudit Les Pierrugues),
 - Habitations à l'écart, parfois sous forme d'immeubles ou de hameaux : lieudits Pardigon, le Dattier, etc.

2.3 Réseaux d'eau et secs

- ✓ La ressource en eau est assurée par :
 - Le barrage de la Verne situé sur la commune de La Mole (58 %),
 - La nappe phréatique de la plaine de la Giscle et de la Mole (32 %),
 - Adduction du Canal de Provence (10%)
- ✓ La commune dispose de cinq réservoirs d'eau,
- ✓ Distribution d'eau de la compétence de la Communauté de Communes : RAS,
- ✓ Assainissement géré en régie, poste de relevage et station d'épuration gérés par le SIVOM du Littoral des Maures : problèmes d'infiltrations à traiter,
- ✓ Très peu d'assainissements autonomes (50 habitations),
- ✓ Projets d'amélioration du réseau et d'extension de la station d'épuration en cours,
- ✓ Travaux sur le réseau pluvial à coordonner et entreprendre avec la Communauté de Communes de Saint Tropez,
- ✓ Fragilité de la desserte électrique (une seule ligne, en bout de réseau), ADSL ok, fibre en cours.

2.4 Déplacements

- ✓ Une seule voie structurante ; la RD 559,
- ✓ Voies pénétrantes vers les reliefs, souvent privatives et en impasses,
- ✓ Pas de points noirs constatés,
- ✓ 17 parkings public pour 975 places, gratuites 9 mois dans l'année ou à tarifs préférentiels, 519 places de parking le long des voies, parking privés nombreux, le tout suffisant en dehors de la période estivale plus tendue,
- ✓ 5 lignes de bus gérées par le Conseil Régional et 4 lignes communales permettant de desservir les infrastructures éloignées de transport en commun (gare, aéroport, etc.),
- ✓ Trottoirs le long des voies majeures de circulation et en centre-ville, politique envers personnes à mobilité réduite, voies cyclables et pédestres le long du littoral,
- ✓ Un seul sentier de randonnée, le long des crêtes.

2.5 Analyse économique

- ✓ Taux de scolarité n'atteignant pas 100%, même avant 17 ans,
- ✓ 30% des personnes non scolarisées n'ont pas de diplômes (impact retraités n'ayant pas fait d'études à leur époque),
- ✓ Sur 3 739 habitants entre 15 et 64 ans, 25,30 % sont inactifs, avec un taux de chômage estimé à 14,90 % par l'INSEE. La répartition socio-professionnelle est la suivante :
 - Employés : 35, 30 %,
 - Ouvriers : 20,30 %,
 - Professions intermédiaires : 18, 70 %,
 - Artisans, commerçants et chefs d'entreprises : 15 %,
 - Cadres et professions supérieures : 9,40 %,
 - Et 10 agriculteurs,
- ✓ Sur 2 507 personnes ayant un emploi, 72 % sont salariées et le reste indépendants. 59,20 % travaillent dans la commune mais sont 75,20 % à se rendre au travail en voiture,
- ✓ 2 093 emplois pourvus sur la commune, soit un indicateur de concentration de 83,50 % et une répartition homogène des emplois avec la distribution précitée,
- ✓ 1 178 emplois dans les commerces, transports et services, soit 56,70% et 563 emplois dans les administrations publiques, enseignement, santé et action sociale, soit 27,10 %,
- ✓ 997 entreprises enregistrées à décembre 2017 mais la plupart ne compte aucun salarié (entreprise unipersonnelle),
- ✓ Importance du tourisme :
 - 525 structures de meublés pour une capacité d'accueil de 7 916 lits,
 - 10 hôtels en 2019, pour 190 lits,
 - 6 campings pour 1 193 emplacements
- ✓ Pas d'activité sylvicole, aucun exploitant agricole en 2010, pas de surface agricole utilisée, plusieurs projets d'implantations.

2.6 Les risques recensés sur le territoire

2.6.1 Risques liés à la nature des sols et sous-sols

- ✓ Sismicité : la commune se trouve en zone de sismicité faible.
- ✓ Le retrait gonflement des argiles : Classifiés jusqu'en 2011 en aléa faible, les parties centrales du territoire et la bande littoral est sont désormais classifiées, depuis 2019, en aléa moyen.
- ✓ Les mouvements de terrains : trois éboulements, trois érosions et six glissements de terrains ont été observés

La lecture des « Avis des PPA » mentionnés dans le document C du dossier d'enquête publique signale plusieurs observations/critiques/demandes concernant le risque mouvement de terrain – retrait/gonflement des argiles - sismique, émanant de la Sous-Préfecture de Draguignan / Direction Départementale des Territoires et de la Mer (page 9 du courrier 1A 168 125 8287 D du 23 janvier 2023 signé par Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan).

Dans le document F du dossier d'enquête publique, en page 7 :

- Sur le thème « RG : Ajouter un règlement graphique spécifique au retrait gonflement des argiles », la réponse « Oui, une annexe spécifique sera établie » est apportée,
- Sur le thème « A : Mettre les PAC sur les risques Argiles et sismiques en annexes du PLU », la réponse « Oui » est apportée,

- Et sur le thème « RE : Faire un renvoi sur les annexes sur les risques », la réponse « Oui » est apportée.
- ✓ Le radon : La commune est en zone potentielle de catégorie 1 (faible)
- ✓ Les cavités souterraines : RAS

2.6.2 Le risque de submersion

- ✓ Sur la commune, une zone s'étendant du port jusqu'au Pardigon est classée en aléa faible, sur une faible profondeur.
- ✓ Le PLU rappelle les prescriptions sur les ZBL (Zone Basses Littorales) en aléa faible.

2.6.3 Le risque d'inondation

- ✓ Le PGRI et les études pluviales mentionnées dans le document 1a « rapport de présentation » en pages 180 à 182 ont fait l'objet d'observations et de demande de la part du préfet.
- ✓ Ces éléments sont traités au paragraphe 5.4 « PGRI et PAPI » infra.

2.6.4 Le risque de feu de forêt

- ✓ La commune est concernée par un risque élevé de feu de forêt, ce qui a généré d'importantes actions : sensibilisation, plan d'évacuation, pistes DFCL, bornes, etc.

La lecture des « Avis des PPA » mentionnés dans le document C du dossier d'enquête publique :

- signale plusieurs observations/critiques/demandes concernant le risque incendie de forêt dans les orientations d'aménagement et de programmation et sur le site Malatra, émanant de la Sous-Préfecture de Draguignan / Direction Départementale des Territoires et de la Mer (page 7 du courrier 1A 168 125 8287 D du 23 janvier 2023 signé par Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan).
- Signale ; en page 7 de la lettre du 13 décembre 2022 signée par les Sapeurs-Pompiers du Var, Direction Départementale, une observation et une mise en garde sur l'OAP N°4 « Le Jas » et sur la Zone d'Activité de Malatra,

Dans le document F du dossier d'enquête publique, en page 5 :

- Sur le thème « RdP, OAP, RE et RG : Classer la zone AUD du Jas en zone naturelle N au regard du risque feu de forêt », la réponse « Oui, la zone AUD du Jas va être reclassée en zone naturelle N » est apportée,
- Sur le thème « RdP et OAP 5 : renforcer la prise en compte du risque feu de forêt », le thème « RdP et OAP 5 : Ajouter un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUD » et sur le thème « RdP : Compléter l'évaluation environnementale...et des risques d'incendie de forêt » la réponse « Non, Inutile, la zone AUD est abandonnée au profit d'une zone N » est apportée,

2.6.5 Les risques et nuisances liés à l'activité humaine

- ✓ Peu de risque et nuisances liés aux activités humaines :
 - risques liés au transport de matières dangereuses et nuisances sonores le long de la RD 559
 - 15 sites industriels recensés dont une partie n'est plus en activité

3. Présentation succincte du projet de révision des PLU de Cavalaire-sur-Mer

3.1 Le bilan du PLU

L'article L. 153-27 du code de l'urbanisme précise que neuf ans au plus après la délibération du conseil municipal portant approbation du PLU, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme et, le cas échéant des articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports.

Dans le contexte connu d'annulation partielle du PLU de 2013 et l'existence de deux PLU sur la commune, le conseil municipal a décidé de procéder à la révision des PLU ;

Néanmoins, des pages 132 à 142 du rapport de présentation (document 1.1 du dossier d'enquête publique), un bilan de l'atteinte des objectifs visés par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme est dressé.

Afin de ne pas alourdir le présent rapport, je me bornerai à résumer l'atteinte des objectifs en les classifiant en trois groupes : objectifs atteints, partiellement atteints et à améliorer.

Le tableau est le suivant :

	Nombre	Pourcentage
Objectifs atteints	19	35,85%
Objectifs partiellement atteints	16	30,19%
Objectifs à améliorer	18	33,96%
Total	53	100,00%

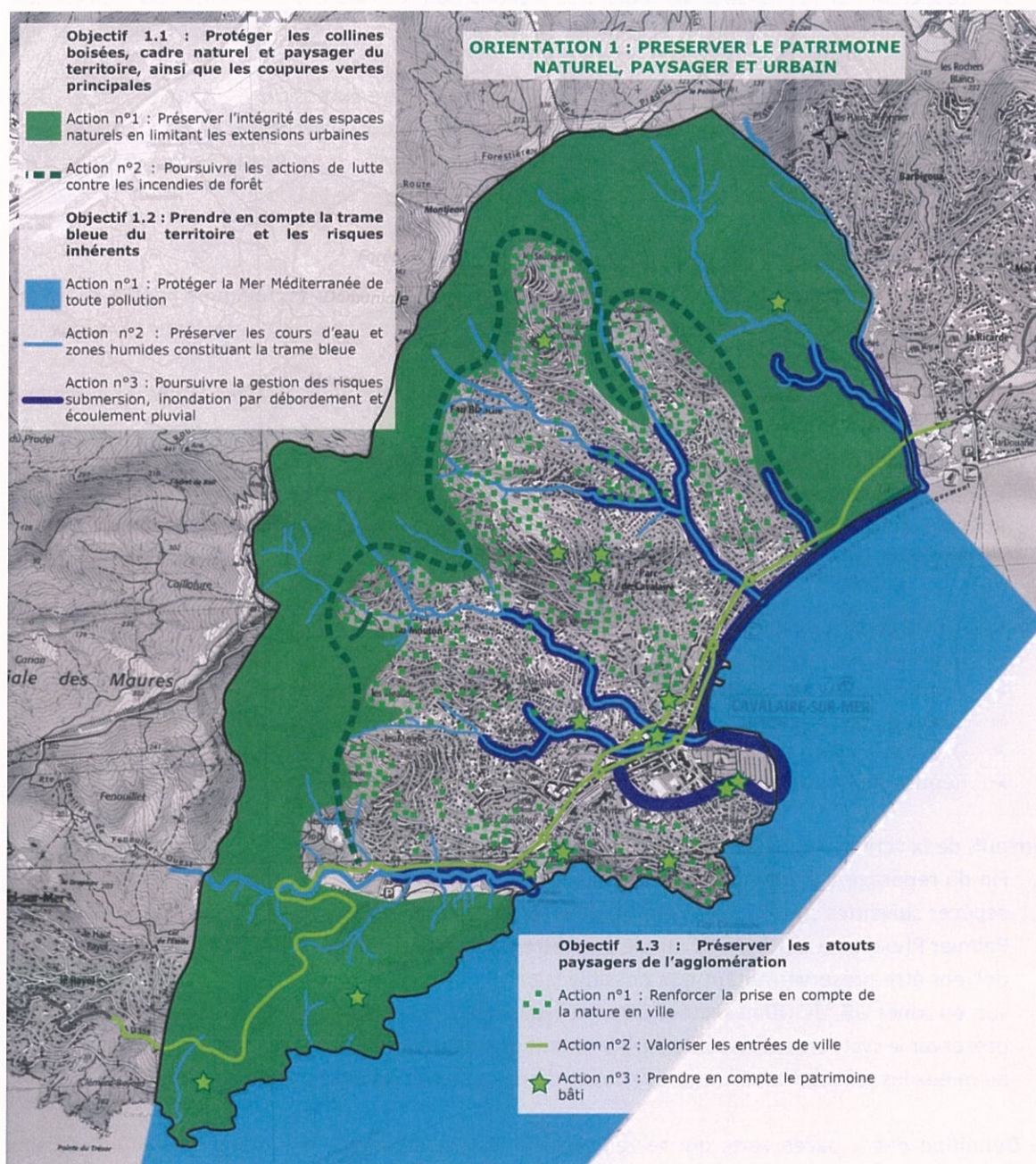
3.2 Objectifs de la procédure précisés dans la délibération du 21 septembre 2017.

- Mettre en compatibilité le PLU avec le nouveau contexte précédemment présenté et tenant compte notamment de la nouvelle codification du code de l'urbanisme et des documents supra-communaux, en particulier le SCoT du Golfe de Saint-Tropez ;
- Mettre en place les conditions du développement des secteurs pouvant être aménagés, notamment par l'étude et la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant les conditions d'aménagement et les besoins sur les sites du parking du Stade et du Camping de la Baie ;
- Tenir compte du jugement du 16/06/2016 du Tribunal Administratif de Toulon (confirmé par les jugements du 07/06/2018 de la CAA de Marseille et 06/02/2019 du CE) dans la conception des futurs zonages relatifs aux secteurs ayant fait l'objet des annulations partielles ;

- Continuer à favoriser la mixité urbaine et sociale en proposant une offre diversifiée en logement adaptée à la composition et aux ressources des ménages ;
- Améliorer la prise en compte des thématiques architecturales et paysagères dans la formalisation des dispositions règlementaires du document d'urbanisme ;
- Préserver et développer les activités hôtelières existantes et permettre le développement d'établissements nouveaux ;
- Repenser les dispositions entourant les quartiers de la ZAC de Frais Vallon et de la ZAC des Collières, afin de préserver les secteurs restés non bâtis et moderniser les règles de construction afin de les rendre adaptées aux contraintes d'urbanisme actuelles et aisément applicables aux procédures d'application du droit des sols ;
- Améliorer les dispositions relatives au centre équestre, actuellement classé en zone Nq, afin de mieux préserver le cadre naturel du site tout en permettant le développement de cette activité ;
- Améliorer la vigilance du document d'urbanisme sur le patrimoine paysager de la commune en procédant à un nouveau travail de repérage des arbres remarquables selon le cadre défini par l'article R 151-41 du code de l'urbanisme ;
- Permettre la mise en œuvre du plan de gestion porté par le Conservatoire du Littoral sur le site de Pardigon, ayant pour objet de retrouver un équilibre écologique favorable à l'expression de la biodiversité, d'offrir au public un espace naturel accessible toute l'année et de valoriser le patrimoine culturel.

3.2 Présentation générale du projet : le PADD

3.2.1 Orientation n° 1 du PADD



ce

L'objectif 1.1 est mis en œuvre au moyen des outils suivants :

- Préservation des zones naturelles sur les collines et dans la coupure verte de Pardigon, voire des extensions des zones naturelles au détriment de zones urbaines (Le Moulin, Les Sauvagières, Les Terrasses de Cavalaire, Les Rigauds, Pardigon ou encore avenue des Galapagos)
- Le secteur NLco et ses sous-secteurs, très étendus, sont globalement remplacés par deux zones : N (naturelle traditionnelle) et NL (site classé et bande des 100 m) pour bien distinguer les possibilités de constructibilité
- Maintien de la quasi-totalité des EBC dits significatifs, voire extension
- Lutte contre l'incendie de forêt via une orientation sur la zone à urbaniser du Jas (actuelle zone AUEa) qui est réduite et via la maison de la Nature sur Bonfin ; Le « Porter à connaissance » de mai 2021 sur les aléas feux de forêt est pris en compte dans le PLU.

Pour l'objectif 1.2, définition des actions suivantes :

- En sus des zones naturelles, inscription d'une trame corridors écologiques liées à la trame bleue pour protéger les abords des cours d'eau (règlement écrit + orientation) même en agglomération
- Ajout d'espaces paysagers le long des cours d'eau pour arrêter les murs en limite de parcelles, les cabanes en limite de berges, etc.
- Plages concernées par un secteur spécifique : le secteur Np
- Risque pluvial toujours repris dans le règlement graphique et le règlement écrit
- Prise en compte du recul du trait de côte avec aucun nouveau logement autorisé entre la RD 559 et la mer

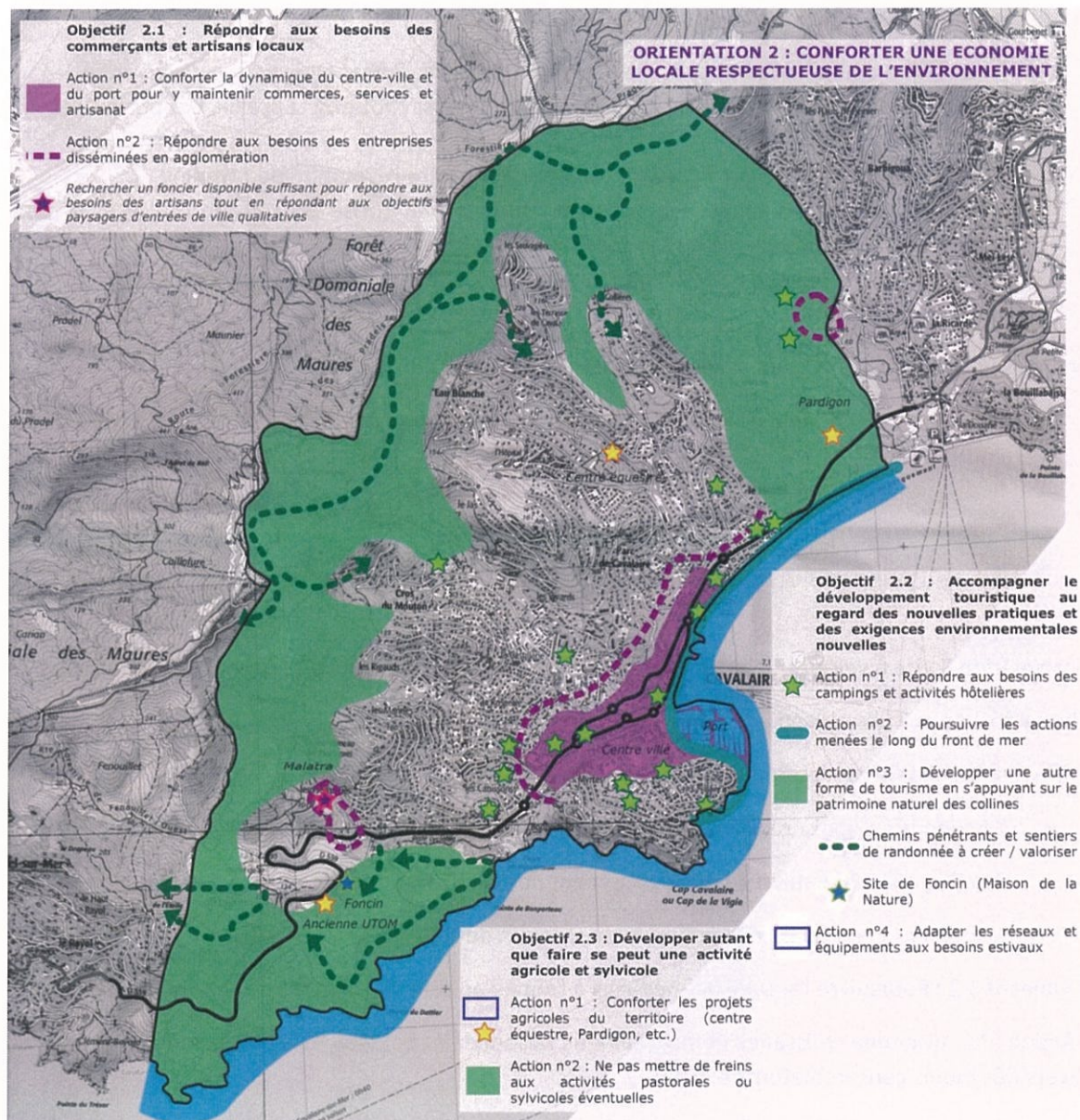
Enfin, pour l'objectif 1.3, la traduction réglementaire est la suivante :

- Maintien des espaces à planter dans le PLU
- Augmentation des espaces paysagers (jardins patrimoniaux ou abords des cours d'eau)
- Maintien de la quasi-totalité des EBC en agglomération à quelques rares exceptions
- Orientation d'aménagement pour valoriser l'entrée de ville de Pardigon
- Reprise de l'inventaire et réglementation spécifique au patrimoine bâti.

Surtout, deux actions majeures sont mises en œuvre :

1. Fin du repérage d'éléments arborés en particulier : La protection des arbres est généralisée. Les espèces suivantes sont jugées remarquables sur le territoire : Pin parasol, Chênes liège et vert, et Palmier Phoenix. A partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus doivent être préservés autant que possible (sauf maladie ou risque pour la sécurité publique). En sus, en zones UB, UC UD et secteur UDa, un espace de 5 m autour du tronc est inconstructible pour préserver le système racinaire de l'arbre autant que possible. Des conseils sont donnés pour tailler au mieux les arbres. Par ailleurs, les coupes d'arbres seront soumises à Déclaration.
2. Définition des espaces verts qui se renforce. Si les pourcentages minimums des espaces verts n'évoluent pas, les espaces verts sont dorénavant des espaces laissés libres, non imperméabilisés, paysagers, de pleine terre et qui ne comportent ni constructions, ni piscine, ni accès routier. Toute terrasse, tout accès devra empiéter sur le potentiel constructible et non sur les espaces verts. Le droit à construire va plus ou moins diminuer en fonction des enjeux paysagers.

3.2.2 Orientation n°2 du PADD



Pour l'objectif 2.1, les mesures réglementaires sont les suivantes :

- Sites où les commerces, activités de services, équipements collectifs ou encore équipements sont imposés en rez-de-chaussée dans le centre-ville et ses abords via des orientations d'aménagement
- Maintien et simplification des zones à vocation économique (une seule zone : UE)
- Zone artisanale de Malatra / Pierrugues confortée au PLU (extension)
- Création d'un sous-secteur spécifique à l'activité de travaux publics comportant un centre de transit et de recyclage de matériaux

- Maintien d'un secteur Nq propre au centre équestre avec réduction des EBC et règlement adapté dès que le projet sera plus précis (demande du propriétaire)
- Opération Cœur de Ville lancée en parallèle de la procédure PLU

Pour l'objectif 2.2, les principales mesures réglementaires sont :

- Destination d'hôtellerie imposée via des orientations d'aménagement sur certains sites
- Maintien d'un zonage spécifique aux campings pour Cros Mouton, La Treille, Bonporteau et sur Pardigon
- Légère réduction d'EBC sur Cros Mouton pour permettre l'évolution du camping
- Maintien des actions menées le long du front de mer (prise en compte des besoins des restaurants, OA qui rappelle les concessions de plages)
- Maintien des espaces verts en agglomération et sur les collines (cf. orientation 1), attrait majeur du territoire

Enfin, pour l'objectif 2.3, il s'agit surtout des actions suivantes :

- Création d'une zone agricole sur Pardigon en tenant compte du projet du Conservatoire du Littoral
- Réduction d'EBC sur Pardigon

3.2.3 Orientation n°3 du PADD

L'orientation 3 vise à valoriser le cadre de vie local et à répondre aux besoins urbains des habitants.

Elle se décline en trois objectifs :

- Objectif 3.1 : Maîtriser les déplacements sur le territoire

- ° Action n°1 : Apaiser autant que faire se peut la circulation automobile
- ° Action n°2 : Poursuivre le développement des circulations alternatives
- ° Action n°3 : Poursuivre la politique de création de stationnements publics

- Objectif 3.2 : Poursuivre l'accueil de ménages à l'année au sein de l'enveloppe urbaine existante

° Action n°1 : Viser une croissance démographique raisonnée et poursuivre la production de logements diversifiés moins consommateurs d'espaces

- ° Action n°2 : Renforcer l'action communale via l'opération Cœur de Ville et la ZAC de l'Eglise
- ° Action n°3 : Prendre en compte les spécificités des différents quartiers (lotissements, ZAC, etc.)
- ° Action n°4 : Protéger les biens et les personnes contre les risques

- Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements

- ° Action n°1 : Adapter le parc d'équipements collectifs aux nouveaux besoins
- ° Action n°2 : Mettre en place les réseaux eaux et secs nécessaires au développement communal

Pour l'objectif 3.1 les traductions réglementaires sont les suivantes :

- Inscription de nombreux emplacements réservés pour voirie et aires de stationnement notamment (au total : 40 emplacements réservés pour l'heure)
- Réflexion en cours sur le quartier des deux écoles au regard de la desserte existante et de la densité à venir (avenue Pierre Rameil et alentours) – ZAC du Petit Prince en cours

Pour l'objectif 3.2, les évolutions réglementaires nombreuses se résument à :

- Redéfinition des zones urbaines avec une simplification du règlement pour trois raisons :
 - ✚ Simplification des démarches administratives ;
 - ✚ Plusieurs projets déjà réalisés et ne nécessitant plus d'encadrement spécifique ;
 - ✚ Orientations d'aménagement qui viennent s'ajouter au règlement.
- Prise en compte des densités et de la nature en ville en fonction des spécificités d'un quartier
- Peu d'extensions urbaines au détriment de zone N ou EBC (à la marge)
- Orientation d'aménagement sur le centre-ville et le lieudit l'Eglise, Etc.

Enfin, pour l'objectif 3.3, il s'agit surtout des actions suivantes :

- Un emplacement réservé prévu pour extension de la station d'épuration sur Pardigon
- Chambres pour la fibre, bornes pour les voitures électriques, etc. imposées pour les futurs permis en zones urbaines.

3.2.4 Objectifs de modération de la consommation foncière

Les objectifs de modération de la consommation foncière se déclinent dans l'orientation 3 et son objectif 3.2 : Poursuivre l'accueil de ménages à l'année au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Il est ainsi précisé dans l'action n°1 les points suivants :

La Commune de Cavalaire sur Mer souhaite encourager les ménages à s'installer à l'année sur le territoire en s'appuyant, d'une part, sur le parc existant (nombreuses résidences secondaires et logements vacants) et, d'autre part, sur des programmes immobiliers accessibles au plus grand nombre, et notamment les familles et actifs.

En 2016, 67,3% du parc bâti était occupé par des résidences secondaires.

Selon l'INSEE, entre 2006 et 2016, la croissance démographique annuelle a été évaluée à +1,5% (+919 habitants) et la croissance bâtie annuelle à +1,2% (+1 268 logements en 10 ans).

En moyenne, entre 2006 et 2016, 127 logements ont été construits chaque année pour 92 nouveaux habitants.

Les données communales mettent en évidence une dynamique aussi importante avec 969 logements autorisés entre 2009 et 2019, logements qui ont consommé un total de 28,18 ha.

De nombreuses dents creuses ont été comblées en agglomération et plusieurs opérations de rénovations ou de destructions / reconstructions ont permis d'édifier de petits immeubles garants d'une bonne diversité bâtie sur le territoire.

Sur 969 logements autorisés, 703 sont ainsi des appartements (72,6% de l'offre récente) avec des densités assez élevées de 107,59 logt/ha.

Si les villas (266 unités) présentent une densité intéressante de 12,29 logt/ha (une maison occupe une parcelle de 814 m² en moyenne), ces programmes ont entraîné pour partie une consommation d'espaces vierges avec une extension de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, le vallon des Collières a été urbanisé sur 8,78 ha (en tenant compte des voiries nécessaires, bassins de rétention, etc.).

1,72 ha ont également été consommés au nord des Mannes et du ruisseau des Rigauds.

Ainsi, la tâche urbaine s'est étendue de 10,50 ha en dix années.

Au regard des programmes d'ores et déjà en cours, il est souhaitable que la croissance bâtie ralentisse et soit plus respectueuse de l'environnement.

Ainsi, les objectifs chiffrés sont :

- Viser une croissance démographique de +0,8%, soit 47% de moins qu'entre 2006 et 2016 (+1,5%) pour une population théorique totale de 8 442 habitants en 2034.

Cela équivaut à une augmentation théorique de la population de +708 habitants entre 2023 (date théorique d'approbation du PLU) et 2034 (à comparer aux +919 habitants entre 2006 et 2016)

- Viser une taille des ménages de 2,0 pers./logt (taille moyenne des ménages selon l'INSEE en 2022), soit un besoin en résidences principales d'environ 354 logements entre 2023 et 2034.

Cela représente 32,2 logements en moyenne chaque année, ce qui est bien loin du rythme des constructions de ces dernières années (121 logt/an recensés par l'INSEE entre 2009 et 2021 via l'analyse des permis de construire)

- Pour atteindre cet objectif de 354 logements :

- ° Viser une production neuve de 25 logements par an compatible avec les objectifs du PLH et le SCoT (autour de 20 logt/an pour Cavalaire sur Mer). 275 logements seront ainsi créés en 11 ans (2023-2034).

- ° Viser la remise sur le marché de 20% des logements vacants recensés par l'INSEE (365 logements), soit environ 79 logements existants remis sur le marché

- Viser une densité moyenne des programmes de 25 logt/ha (de manière compatible avec le SCoT de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez) en distinguant bien les secteurs aisément densifiables (car plats, déjà urbanisés, en rénovation, etc.) et ceux présentant des intérêts paysagers et/ ou écologiques plus importants.

- Pour la création des 275 logements (les 79 autres existent déjà), prévoir un besoin en foncier de 11,0 ha.

La superficie nécessaire est disponible au sein des zones urbaines ou à urbaniser existantes au PLU.

Il s'agira pour moitié d'espaces non bâtis et pour moitié d'espaces déjà urbanisés dans le cadre de projets de densification / rénovation urbaine.

- Les surfaces disponibles en agglomérations sont suffisantes pour répondre aux besoins des résidences secondaires. Il n'est pas utile de quantifier de besoins supplémentaires.
- Au regard de la capacité d'accueil des zones urbanisées au PLU, aucune zone naturelle N du PLU ne sera consommé au profit de zones urbaines U ou à urbaniser AU à vocation de logements (notamment vers les collines) sauf à la marge pour tenir compte d'une erreur passée, de constructions existantes, etc.
- A l'inverse, des zones U ou AU non urbanisées peuvent être supprimées car non bâties et non nécessaires.

3.2.5 Perspectives d'évolution et zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le mise en œuvre du PLU

3.2.5.1 Evolution générale entre les deux PLU

➤ Evolution des zones :

- Pour répondre aux différentes contraintes (difficultés d'accès, risque de feu de forêt, impact paysager, cadre législatif ou absence de justifications foncières), les zones U et AU reculent aux marges de l'agglomération, lorsqu'elles n'étaient pas constructibles ; au profit de zone N,
- Les zones N progressent ainsi dans les collines, aux lieudits Le Moulin, Les Sauvagières, Les Terrasses de Cavalaire, Les Rigauds, Pardigon et le Jas,
- En limite d'agglomération, seuls Le Jas et une parcelle de Malatra sont maintenus en zones urbanisables. Le Jas devrait être maintenu en N après prise en compte des observations des PPA,
- Au sein de l'agglomération :
 - Une parcelle non bâtie inscrite en zone naturelle bascule en zone urbaine (lieudit Les Vivards pour 0,20 ha),
 - Avenue des Galapagos, 1,89 ha de zones U sont inscrites en zone N,
 - Sur Pardigon, 1,92 ha sont inscrits en zone N

➤ La révision du PLU va toucher à la marge certaines zones, certaines prescriptions surfaciques, mais ne remet pas en cause l'organisation de la commune.

➤ Trois enjeux forts ont été pris en compte :

- Le souhait d'accompagner le projet Cœur de Ville avec un PLU répondant aux besoins inhérents au centre-ville,
- L'importance de mettre en œuvre une véritable politique de diversité de l'habitat avec une nouvelle ZAC (quartier des Deux Ecoles, lieudit l'Eglise) créée en plein cœur de l'agglomération,

- L'idée de renforcer la notion de « nature en ville » avec la diminution des droits à construire sur les collines, la prise en compte des espaces paysagers de pleine terre
 - la protection des arbres les plus emblématiques, etc.
- Concernant les prescriptions surfaciques :
- Actualisation des emplacements réservés,
 - Abandon de deux emplacements réservés aux réservoirs sur la Collinette, avec 34,4 ha d'EBC significatifs inscrits à leur place,
 - Deux emplacements sont créés hors agglomération : Réservoir du Dattier et pour la création de la nouvelle station d'épuration du Pardigon,
 - Les EBC sont réduits à la marge (Pardigon, camping Cros du Mouton et Dattier),
 - Définition de la limite des Espaces Proches du Rivage dont tout le territoire est inscrit en EPR.

3.2.5.2 Consommation des zones agricoles ou naturelles

- La commune ne comporte aucune zone agricole,
- Le projet de PLU crée 17,05 ha de zones agricoles au dépend de zones naturelles, en ligne avec le projet porté par le Conservatoire du Littoral au lieu-dit Pardigon.
- Au PLU, trois sites en zone naturelle sont reclassés en zone urbaine, ils se trouvent entre les Vivards et la mer.
- L'impact de ces reclassements est jugé négligeable.
- Selon la réponse mentionnée au paragraphe 2.6.4 supra, la zone actuelle AUD du Jas sera classée en zone N

4. Traduction réglementaire du projet de révision des PLU

4.1 Des zones urbanisables qui évoluent peu

4.1.1 Dispositions générales des différentes zones

Comparé au PLU en vigueur, le projet en révision modifie très peu l'emprise des zones urbanisables.

De nombreux secteurs sont supprimés car les distinctions réglementaires n'ont plus lieu d'être (les projets sont sortis de terre).

Mais globalement, la destination et la densification des zones évoluent peu.

Ainsi, les zones de campings restent inchangées. Les zones économiques sont simplifiées (une seule zone UE) mais restent dans les emprises existantes. Seule la zone d'activité de Malatra est intégrée à la zone UE (cf. chapitre sur l'évolution des zones N).

De même, les zones UEa (pavillonnaire dense) et UEb (pavillonnaire) deviennent UDa et UD sans que les emprises n'évoluent de manière significative. Les zones denses (UA, UB ou UC) évoluent très peu. Seule la notion de « nature en ville » est renforcée dans le PLU en projet (cf. point 7.2.2.).

De même, la mixité sociale est renforcée dans ces zones denses. Dorénavant, les zones urbaines « U » (déjà urbanisées, aux équipements suffisants), se distinguent :

- La zone urbaine UA correspondant à l'hypercentre et soumise à orientation d'aménagement
- La zone urbaine UB au centre-ville et aux entrées de ville : Un secteur urbain UBa où les hauteurs et densités sont moindres
- La zone urbaine UC à vocation principale de logements sous forme d'appartements, de résidences hôtelières et d'équipements collectifs
- La zone urbaine UD à vocation principale de logements sous forme individuelle : Le secteur urbain UDa à vocation principale de logements sous forme individuelle groupée (villas mitoyennes)
- La zone urbaine UE à vocation économique
- La zone urbaine UF à vocation de campings
- La zone urbaine UP correspondant au port de Cavalaire sur Mer et ses abords immédiats (Centre d'Animation Port Cavalaire, Maison de la Mer et installations nécessaires à la réparation et au gardiennage des bateaux ou liés aux activités portuaires)
- La zone urbaine UZC correspondant à la ZAC des Collières initiée par l'Etat et non encore close
- La zone urbaine UZF correspondant à la ZAC de Frais Vallon initiée par l'Etat et non encore close avec trois secteurs différenciés :
 - ° Le secteur UZFa recouvrant des habitations individuelles et des logements sociaux collectifs
 - ° Le secteur UZFb recouvrant des habitations individuelles.
 - ° Le secteur UZFc qui recouvre des programmes de logements de loisirs et leurs équipements d'accompagnement.

Au sein de la zone UC, il existe un secteur (camping de la Baie) dans lequel une servitude, définie au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, interdit pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0 m².

Cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans ce périmètre, une extension ne peut dépasser 30% de la surface existante). Les différentes zones peuvent être concernées par un aléa hydraulique (cf. règlements graphiques 4c à 4e) et/ou un aléa feu de forêt (cf. règlement graphique 4f).

Au total, les zones urbaines couvrent 661,73 ha, soit 37,6% du territoire.

S'y ajoute la zone à urbaniser AUD du Jas correspond à la zone AUE qui a été confirmée par décision du Tribunal Administratif.

Un premier permis de construire a été refusé sur ce site ce qui explique que la zone n'a pas été intégrée à la zone urbaine UD du PLU.

Un second permis est en cours d'étude au moment de l'arrêt du PLU (projet de 5 villas a priori).

Pour l'heure, en l'absence de permis autorisé, le choix a été de maintenir une zone à urbaniser sur le site.

Cependant, au regard du risque feu de forêt, la zone a été réduite par rapport au PLU en vigueur et une orientation d'aménagement a été définie pour gérer au mieux ce risque.

La zone AUD s'étend sur 1,66 ha (0,01% du territoire). Elle a été réduite par rapport à celle du PLU en vigueur.

Comme démontré au chapitre 3.1.2, le potentiel urbanisable du PLU en vigueur est estimé à 19,36 ha. Il s'agit de parcelles non bâties ou aisées à diviser pour une densification.

A ce potentiel s'ajoute la possibilité (importante sur la Commune) de voir des bâtiments rachetés, démolis puis reconstruits sous forme d'immeubles.

Ces opérations ne constituent pas une consommation foncière en soit (le site est déjà urbanisé) mais elles participent pleinement à la production de logements futurs.

Au PLU en projet, la réduction globale des zones urbanisables entraîne une légère réduction du potentiel urbanisable. Il est de 18,12 ha (-1,24 ha).

Sur les 18,12 ha, 4,61 ha ont une vocation économique (4,23 ha pour le camping de la Baie en zone UC à vocation de parc, d'hôtel et autres éléments à vocation économique, et 0,38 ha pour l'extension de la zone d'activités de Malatra).

Aussi, il ne reste que 13,89 ha à vocation de logements.

Au PLU en vigueur, la tâche urbaine pourrait progresser de 3,82 ha.

Au futur PLU, l'avancée de la tâche urbaine ne serait plus que de 1,46 ha (0,38 ha pour Malatra et 1,08 ha pour la zone AUD du Jas).

En 10 ans (2011-2021), la consommation foncière s'élève à 26,97 ha (dont 24,93 ha pour les seuls logements). La tâche urbanisée a progressé de 13,75 ha depuis 2011.

Aussi, le PLU révisé générera moins de consommation foncière que ces 10 dernières années et moins de consommation foncière que ce que le PLU autorise aujourd'hui.

Enfin, les objectifs du PADD se sont calés au maximum sur ceux du SCoT et du PLH avec un objectif totalement théorique et inatteignable de 25 logements à créer par an (en moyenne depuis 2009, 121 logements sont autorisés par an sur la Commune, en grande partie au sein de l'enveloppe urbaine).

Le besoin en foncier dégagé dans le PADD est de seulement 11,0 ha.

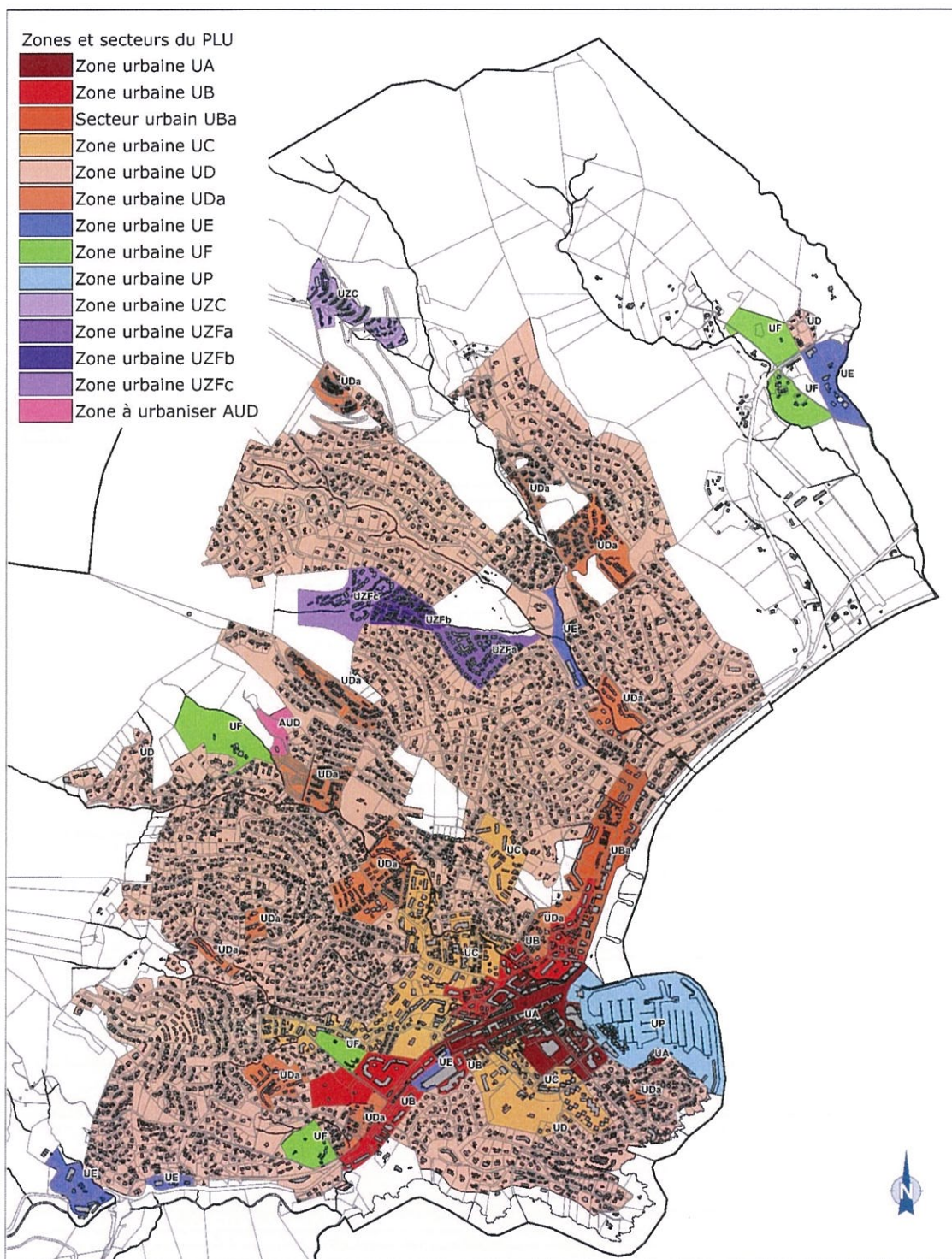
C'est ce qui explique que les déclassements d'EBC (rue Malatra au quartier Pierrugues et rue des Galapagos), de zone naturelle (Les Vivards) ou le maintien de zone à urbaniser (Le Jas) aient été aussi limités.

Globalement, les limites de l'agglomération restent inchangées malgré les nombreuses demandes de constructibilité.

Il n'y avait pas nécessité d'augmenter la tâche urbaine vers les extérieurs (réduction de zones N) pour du logement.

Le refus de déclasser de nombreux EBC significatifs (demandes émises lors de la phase de concertation) relève aussi de la prise en compte des impacts paysagers, des dessertes existantes, de l'impact écologique ou encore du risque feu de forêt.

Les quelques déclassements d'EBC ou de zones naturelles sont présentés dans le détail aux chapitres 4.2 et 4.3 du rapport de présentation objet de la pièce 1a du dossier d'enquête.



4.1.2 La réglementation des zones urbanisables

4.1.2.1 Destination des différentes zones urbaines

Le règlement permet d'encadrer le rôle économique des zones UE ou UF. A noter que la création de logements est soumise, dans le PLU, à deux types de conditions :

- Pour les zones UA, UB, UBa et UC (1) : Pour tout projet de plus de 500 m² de surface de plancher ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS).
- Pour les zones UD et UDa (2) : Pour tout projet de plus de 700 m² de surface de plancher ou plus, 25% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Pour la zone AUD, sont seuls possibles des logements (dans les conditions de la zone UC pour la question des logements sociaux), des restaurants, des bureaux ou des équipements collectifs.

Certains sites sont couverts par une orientation d'aménagement sectorielle imposant, notamment, certaines destinations (hôtel, commerces en rez-de-chaussée, restauration, etc.) ou interdisant la création de nouveaux logements (recul du trait de côte).

Il faut donc que l'administré s'assure que la parcelle du projet n'est pas concernée par une orientation sectorielle.

Destination et sous-destination (nouvelle)	UA	UB	UBa	UC	UD	UDa	UE	UF	UP	UZC	UZF
Exploitation agricole et forestière	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	ac ¹	ac ¹	ac ¹	ac ¹	ac ²	ac ²	ac ³	ac ³	ac ³	a	a
Artisanat et commerce de détail	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁵	ac ⁶	i	i
Restauration	a	a	a	a	a	a	a	ac ⁵	ac ⁶	i	i
Commerce de gros	i	i	i	i	i	i	a	i	i	i	i
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	a	a	a	a	a	ac ⁵	ac ⁶	i	i
Hôtel	a	a	a	a	a	a	a	i	i	i	i
Autres hébergements touristiques	i	a	a	a	i	i	i	a	i	i	i
Cinéma	a	a	a	a	i	i	i	i	a	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Industrie	i	i	i	i	i	i	ac ⁴	i	ac ⁷	i	i
Entrepôt	i	i	i	ac ⁴	i	i	a	i	ac ⁷	i	i
Bureau	a	a	a	a	a	a	a	ac ⁵	ac ⁶	ac ⁸	ac ⁸
Centre de congrès et d'exposition	a	a	a	a	i	i	i	i	a	i	i
Terrain de camping, HLL, etc.	i	i	i	i	i	i	i	ac ⁹	i	i	i

i	Interdit
ac	Autorisé sous conditions
a	Autorisé

4.1.2.2 Principales modalités constructibles en zone urbaine

Le projet de PLU détaille les modalités suivantes :

- Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Les hauteurs
- Emprise au sol des bâtiments

Le détail est porté en **Annexe 2**

4.1.2.3 La constructibilité de la zone à urbaniser

La zone AUD est calée sur la zone UD et le secteur UDa. Le détail est porté en **Annexe 2**

4.1.2.4 Les orientations d'aménagement sectorielles

Outre l'OAP n° 1 du secteur Pardigon dont les objectifs sont de concilier la qualité paysagère de part et d'autre de la RD 559, le maintien de la coupure verte, l'accueil du public et le développement d'une activité agricole mentionnée au paragraphe 4.3.3.1 suivant, matérialisée par la création au règlement graphique d'un zonage agricole en lieu et place d'un zonage naturel sur 17 hectares, quatre orientations d'aménagement sectorielles viennent compléter le règlement écrit et le règlement graphique dans les zones urbanisables afin d'en encadrer du mieux possible les constructions.

4.1.2.4.1 L'OAP N°2 le long du littoral

L'orientation d'aménagement OAP n°2 sur le littoral impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

Le détail est porté en **Annexe 2**

4.1.2.4.2 L'OAP N°3 le quartier des écoles

Dans le quartier des Deux Ecoles, plusieurs destinations sont imposées via l'orientation d'aménagement n°3 pour maîtriser au mieux le devenir du site dans l'attente de la création effective de la ZAC.

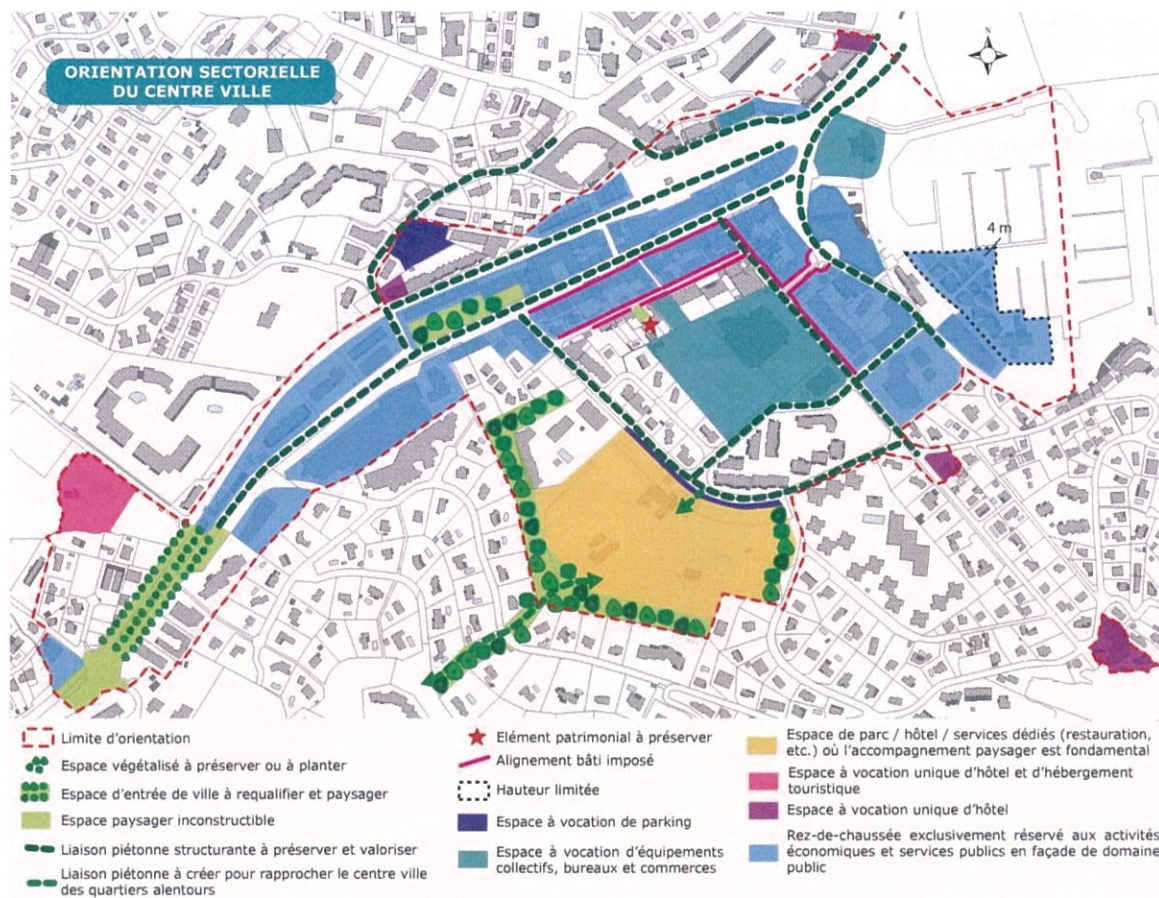
Le détail est porté en **Annexe 2**



4.1.2.4.3 L'OAP N°4 le centre-ville

L'orientation d'aménagement n°4 impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

Le détail est porté en **Annexe 2**

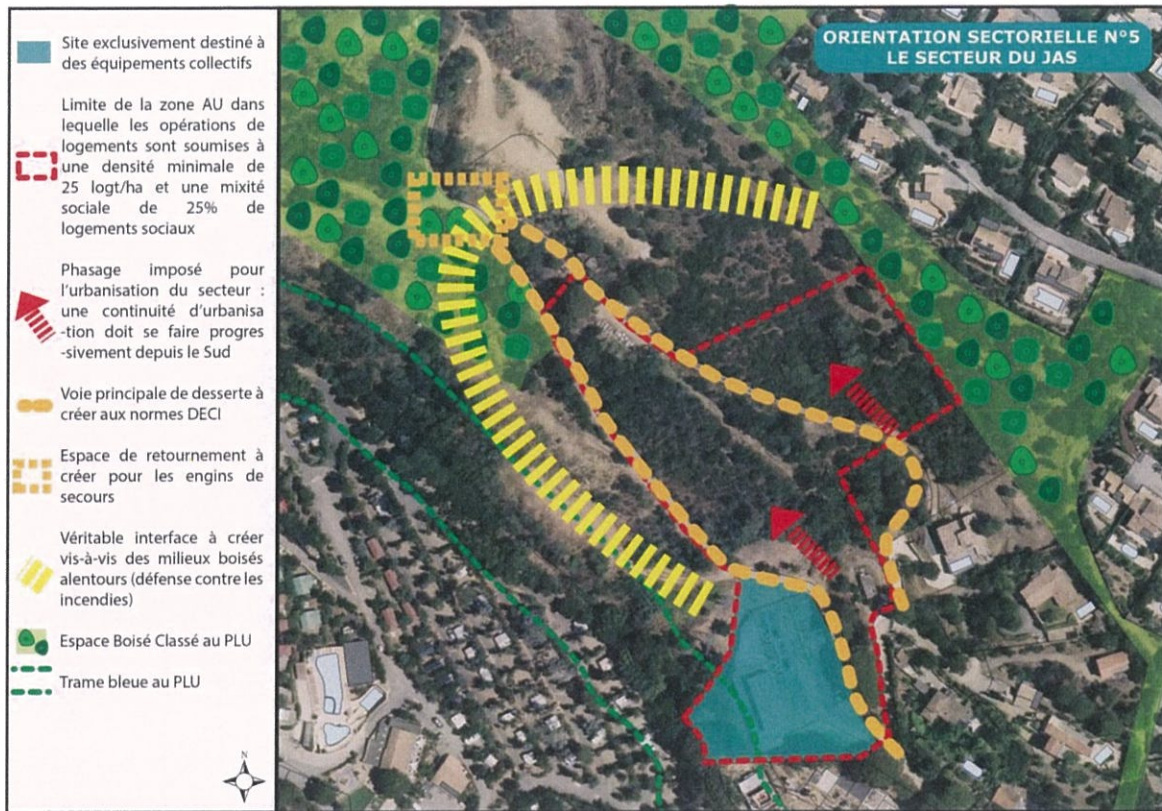


4.1.2.4.4 L'OAP N° 5 le Jas

Enfin, l'orientation d'aménagement n°5 impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

Le détail est porté en **Annexe 2**

Le rapport de présentation objet de la pièce 1a du dossier d'enquête rappelle quelques points de vigilance concernant la défense incendie que je ne reprendrais pas dans ce document. Les lecteurs intéressés voudront bien lire le détail des pages 460 à 462 dudit rapport de présentation



4.2 La question de la nature en ville

Le projet de PLU détaille les modalités de la manière suivante :

4.2.1 Les EBC et les espaces paysagers en agglomération

4.2.2 La trame verte et bleue

4.2.3 Protection des arbres

Le détail est porté en **Annexe 2**

4.3 Les Zones agricoles et naturelles

Le projet de PLU détaille les modalités de la manière suivante :

4.3.1 Disposition générale des zones

4.3.1.1 La zone agricole

4.3.1.2 Les zones naturelles

Le détail est porté en **Annexe 2**

4.3.2 Evolution des zones naturelles

Le projet de PLU détaille les modalités de la manière suivante :

4.3.2.1 L'avancée des zones naturelles

4.3.2.2 Réduction des zones naturelles

Le détail est porté en **Annexe 2**

4.3.3 Règlementation des zones agricoles et naturelles

Le projet de PLU détaille les modalités de la manière suivante :

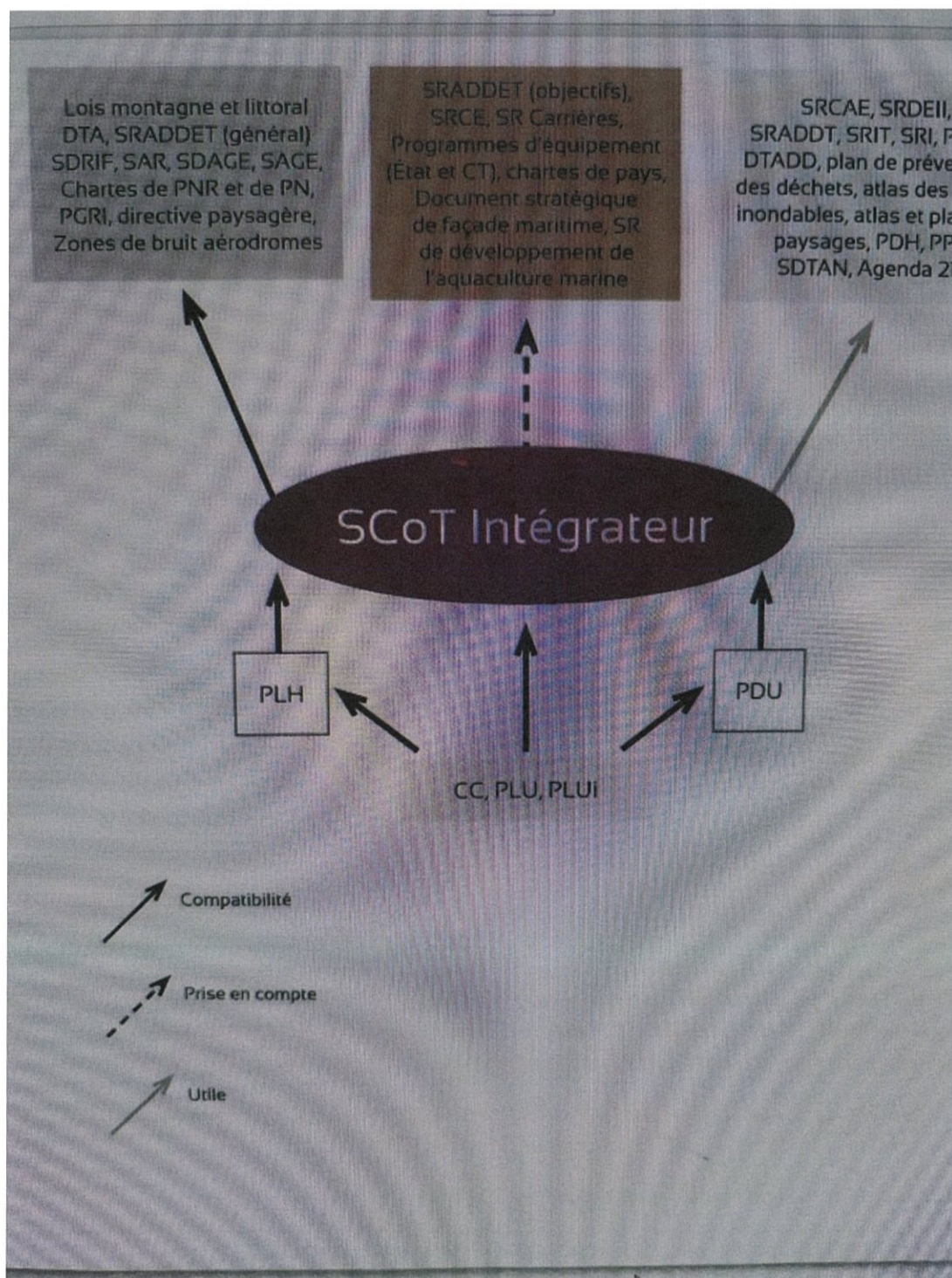
4.3.3.1 Zone agricole

4.3.3.2 Les zones naturelles

Le détail est porté en **Annexe 2**

5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans ou programme (compatibilité ou prise en compte)

5.1 Principes généraux : schéma de la hiérarchie des normes



5.2 Le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires – SRADDET- PACA a été adopté le 26 juin 2019.

Il définit les objectifs et les règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région.

Il est prescriptif : ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte, ses règles, dans un rapport de compatibilité.

Les documents concernés, dont les PLU, ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application. Ils s'adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

En résumé, le SRADDET s'articule autour de trois lignes directrices, qui se déclinent en trois axes, chaque axe se déclinant en deux ou trois orientations, regroupant elles-mêmes deux à quatre objectifs.

Les pages 550 à 552 du document 1a. Rapport de présentation du dossier d'enquête publique détaillent les « compatibilité du PLU – Observations » pour chacun des 68 objectifs du SRADDET.

De plus, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Cet outil d'aménagement co-piloté par l'Etat et la Région a été approuvé en PACA par arrêté préfectoral du 26 novembre 2014.

La loi NOTRe du 7 août 2015 prévoit que le SRCE soit intégré au SRADDET.

Les pages 554 à 556 du document 1a. Rapport de présentation du dossier d'enquête publique détaillent les « compatibilité du PLU – Observations » pour chacun des 20 objectifs du SRCE.

En conclusion, le rapport mentionne que le PLU est compatible avec le SRADDET.

La lecture des « Avis des PPA » mentionnés dans le document C du dossier d'enquête publique ne révèle aucune remarque ou avis concernant le SRADDET.

5.3 SDAGE, SAGE et contrat de milieu

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place des outils de planification avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE - élaborés pour chacun des grands bassins hydraulique français et les SAGE élaborés à une échelle plus locale.

La commune de Cavalaire-sur-Mer est concernée par le SDAGE 2022-2027 approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2022, entré en vigueur depuis le 4 avril 2022.

La commune n'a pas de cours d'eau recensé au SDAGE.

Il n'y a pas de SAGE ou de contrat de milieu sur le territoire communal.

Le PLU est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE. Le détail en est présenté aux pages 58 à 561 du document 1a. Rapport de présentation du dossier d'enquête publique.

La lecture des « Avis des PPA » mentionnés dans le document C du dossier d'enquête publique ne révèle **aucune remarque ou avis concernant le SDAGE**.

5.4 PGRI Rhône Méditerranée et PAPI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation – PGRI – pour 2022-2027 est entré en vigueur.

Cet outil stratégique définit à l'échelle de chaque grand bassin (district hydraulique) les priorités en matière de gestion des risques d'inondation.

Le PGRI définit cinq grands objectifs et le PLU est compatible avec le PGRI au regard des actions suivantes :

- ✓ Dans le document 1a. Rapport de présentation du dossier d'enquête publique, il porte à la connaissance du public les éléments en sa possession concernant le risque d'inondation,
- ✓ L'étude pluviale a été intégrée au règlement écrit et graphique,
- ✓ Le PLU n'augmente pas les biens et les personnes exposées au risque d'inondation,
- ✓ Le PLU met en œuvre des emplacements réservés spécifiques à la gestion des cours d'eau en agglomération et définit une OAP thématique sur la question pluviale.

Le terme PAPI désigne un Programme d'Actions de Prévention de Inondations, plan d'action visant à réduire les risques d'inondations et les conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement, à l'échelle du bassin versant.

Le PAPI Golfe de Saint-Tropez comprend 47 actions, classées selon 7 axes thématiques.

Un tableau en pages 564 et 565 détaille les compatibilités du PLU avec le PAPI.

La lecture des « Avis des PPA » mentionnés dans le document C du dossier d'enquête publique signale plusieurs observations/critiques/demandes concernant les risques d'inondation, émanant de la Sous-Préfecture de Draguignan / Direction Départementale des Territoires et de la Mer (page 9, 10 et 11 du courrier 1A 168 125 8287 D du 23 janvier 2023 signé par Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan).

Dans le document F du dossier d'enquête publique, en page 7 :

- le thème « Annexer les éléments de l'étude hydraulique qui apparaît sur les documents graphiques (notamment les hauteurs d'eau) », la réponse « Oui » est apportée,
- et le thème « Revoir les règles en zones inondables » fait l'objet de la réponse suivante de la commune : Oui ; suite à la réunion en Préfecture, l'ensemble des pièces de l'étude hydraulique seront annexées au PLU (notamment les hauteurs d'eau à respecter).

5.5 Le Scot

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez comportant un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) a été approuvé par délibération n° 2019/10/02-06 du Conseil communautaire du 2 octobre 2019.

Dans son avis, transmis par courrier le 20 décembre 2019, le préfet émet un certain nombre d'observations et invite la Communauté de communes à les prendre en considération afin de mettre le SCoT en conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral.

Les modifications apportées dans le projet de SCoT approuvé ne répondant pas de manière suffisamment exhaustive aux attentes des services de l'Etat, le SCoT est réputé non conforme.

Un travail sur la mise en conformité du SCoT a été nécessaire afin de pouvoir lever la suspension du caractère exécutoire.

Les changements ne portent ni sur les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ni sur les dispositions du document d'orientation et d'objectifs (DOO) concernant les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, ni sur les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, ni sur les dispositions du DOO relatives à la politique de l'habitat, si les changements ont pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

L'approbation de la modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez a été votée en Conseil communautaire de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez le 21 juin 2023.

Le document 1a du dossier d'enquête publique « Rapport de présentation » mentionne en page 567 que « le PLU est déjà compatible avec le futur SCoT (celui approuvé le 21 juin 2023).

La lecture des « Avis des PPA » mentionnés dans le document C du dossier d'enquête publique signale plusieurs observations/critiques/demandes concernant la compatibilité du SCoT :

- émanant de l'UDVN – FNE 83, en page 1 à 3,
- émanant de la Sous-Préfecture de Draguignan / Direction Départementale des Territoires et de la Mer (page 2, 4, 5 du courrier 1A 168 125 8287 D du 23 janvier 2023 signé par Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan).
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale – MRAe PACA mentionne en page 11 de son avis délibéré que « le dossier examine la compatibilité avec le SCoT de 2019... » et note que « le PLU est globalement cohérent avec le PADD, en ajoutant une remarque recommandant d'évaluer les incidences sur le paysage de la zone d'activité des Pierrugues et de proposer des mesures adaptées à l'objectif paysager affiché au PADD ».

Dans le document F du dossier d'enquête publique :

- Sur les cinq thèmes repris dans le courrier 1A 168 125 8287 D du 23 janvier 2023 signé par Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan, regroupés sous le vocable « Traduction de la Loi Littoral / Législation », la réponse « Oui » est apportée en page 5,
- et le thème « Remarques sur la croissance démographique attendue et le nombre de logements possibles » de la correspondance de l'UDVN-FNE 83, fait l'objet d'une réponse détaillée de la commune, en page 9 . En résumé : Le Scot mentionne un objectifs de logement annuels non compatible avec la réalité. Le projet de PLU se veut néanmoins moins densifiable que celui en vigueur pour se rapprocher des objectifs du SCoT. Une modification du calcul des hauteurs sera apportée après l'enquête publique pour limiter les hauteurs trop impactantes tout en autorisant une diversité de logements.

5.6 Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez a été approuvé le 29 juillet 2020.

Concernant les objectifs de croissance démographique et bâtie, le scénario retenu est compatible avec le SCoT.

Le détail est donné en pages 569 à 571 du document 1a du dossier d'enquête publique « Rapport de présentation » :

Résumé de l'objectif 3.2 – Action 1 du PLU repris dans le PADD :

- Viser une croissance démographique de +0,8%, soit 47% de moins qu'entre 2006 et 2016 (+1,5%) pour une population théorique totale de 8 442 habitants en 2034,
- Viser une taille des ménages de 2,1 personnes/logt, légèrement supérieurs à l'existant) soit un besoin en résidences principales d'environ 330 logements. Cela représente 30 logements en moyenne chaque année, loin du rythme des constructions de ces dernières années,
- Pour atteindre l'objectif de 330 logements :
 - Viser une production neuve de 20 logements par an, comme souhaité par le Scot et le PLH, soit 220 logements créés en 11 ans, de 2023 à 2034,
 - Viser la remise sur le marché de 30% des logements vacants recensés par l'INSEE (365 logements) soit 110 logements existants.
- Mettre en œuvre les actions suivantes pour y parvenir :
 - Une orientation d'aménagement sur le quartier des Deux Ecoles (étude d'une ZAC) définit des secteurs de mixité sociale à 50% et des secteurs dévolus aux logements pour saisonniers,
 - Dans le règlement écrit, il est imposé :
 - En zone UA, UB, UBa et UC : pour tout projet de plus de 500 m² de surface de plancher ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS),
 - En zones UD et Uda : pour tout projet de plus de 700 m² de surface de plancher ou plus, 25 % de la superficie doit être destinée à des LLS.

La commune a réalisé sa convention sur le logement saisonnier.

6 Pièces composant le dossier

6.6 Dossier papier

Le dossier au format papier mis à la disposition du public comporte les pièces suivantes :

- I. Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête, daté du 17 juillet 2023 (**Annexe 3**)
- II. A. Dossier du Plan Local d'urbanisme de Cavalaire-sur-Mer (avec évaluation environnementale) arrêté le 20 octobre 2022
 - a. A.0. Pièces de procédure
 - b. A.1.a Rapport de présentation
 - c. A.1.b Notice Natura 2000 (évaluation environnementale)
 - d. A.1.c Dossier CDNPS
 - e. A.2. PADD
 - f. A.3. OAP
 - g. A.4.a. Règlement écrit
 - h. A.4.b. Liste des emplacements réservés
 - i. A.4.c Règlement graphique 7000^e
 - j. A.4.d. Règlement graphique 2000^e
 - k. A.4.e Règlement graphique 4000^e
 - l. A.4.f. Règlement graphique feux de forêts 7000^e
 - m. A.5. Page de garde des annexes
 - i. A.5.a.1 Liste des Servitudes d'Utilité Publique
 - ii. A.5.a.2 Plan des Servitudes d'Utilité Publique
 - n. A.5.b. Droit de préemption, droit de préemption majoré et Taxe d'Aménagement majorée
 - o. A.5.c. Page de garde réseaux
 - i. A.5.c.1 Mémoire réseaux déchets
 - ii. A.5.c.2.0 Page de garde Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable
 - iii. A.5.c.3.1 à 5 : Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable 1 à 5
 - iv. A.5.c.3 Schéma Directeur d'Assainissement
 - v. A.5.c.4 Règlement de Collecte des Déchets Ménagers
 - vi. A.5.c.5 Arrêté Remise des Déchets Ménagers et Propreté des Voies
 - p. A.5.d. Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie
 - q. A.5.e. ZAC Frais Vallon et Collières
 - r. A.5.f. Voies bruyantes
 - s. A.5.g. Page de garde gestion des concessions de plages
 - i. A.5.g.1 Cahier des Charges
 - ii. A.5.g.2 Cahier des recommandations
- III. B. Textes qui régissent l'enquête publique et insertion de cette enquête dans la procédure
- IV. C. Avis émis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté le 20 octobre 2022
- V. D. Bilan de la concertation
- VI. E. Mention des autres autorisations pour la réalisation du Plan Local d'Urbanisme
- VII. F. Courrier à l'attention de M le Commissaire Enquêteur sur la prise en compte ou non des avis des Personnes Publiques Associées

6.7 Support numérique et site dédié

Une clé USB présente dans le dossier et disponible au public durant chaque permanence comporte les fichiers « PDF » des différents documents « papier » mentionnés.

Le site « dédié <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalairesurmer/> » a été mis en ligne, à la disposition permanente du public, durant toute la durée de l'enquête, du 4 septembre 2023 à 00h au 6 octobre 2023 à 23h59.

Il contient les mêmes informations concernant le dossier d'enquête et permet au public de prendre connaissance en permanence, « au fil de l'eau », des observations dématérialisées et des observations écrites du registre papier, incluses par mes soins sur le site après chaque permanence.

Un outil de modération des messages reçus installé sur ce site a été utilisé à plusieurs reprises mais tous les messages concernés ont été inclus le jour de leur réception, sans modification, sur le site.

7 Organisation de l'enquête

7.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture d'enquête

Je soussigné Christian CARMAGNOLLE, ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur Denis Riffard, Magistrat en charge des enquêtes publiques près le Tribunal Administratif de Toulon (décision de désignation N°E23000018/83 du 05/05/2023 en **Annexe 4** pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme sur la commune de Cavalaire-sur-Mer.

Cette désignation répondait à la requête de Monsieur le Maire de la commune de Cavalaire-sur-Mer en date du 02/05/2023.

Monsieur le Maire de la commune de Cavalaire-sur-Mer a pris l'arrêté portant ouverture de l'enquête le 17 juillet 2023. (**Annexe 3**)

7.2 Réunion avec les représentants de la commune de Cavalaire-sur-Mer

Je me suis rendu à Cavalaire-sur-Mer le jeudi 15 juin 2023 à 9h.

J'ai rencontré dans le bureau du Maire, pendant 1h 30, Monsieur Philippe Leonelli, Maire de Cavalaire-sur-Mer accompagné de Madame Virginie Dubille, Directrice de Cabinet du Maire, Monsieur Patrice Vecchi, Directeur Général des Services, Madame Sandrine Quivy, Responsable de l'urbanisme et du foncier et Monsieur Frédéric Poulain, Conseil externe.

J'ai pu m'informer du projet de révision avec eux.

L'entretien a été ouvert et courtois, mes interlocuteurs répondant volontiers à mes questions.

Une réunion complémentaire d'une heure, portant sur le contenu et l'organisation matérielle de l'enquête, s'est tenue le 17 juillet 2023, à 9h, dans la salle de la Mairie dédiée aux permanences, en présence de Madame Sandrine Quivy, Madame Céline Spataro, son adjointe et Monsieur Frédéric Poulain.

Enfin, j'ai récupéré le dossier papier auprès de Monsieur Poulain et l'ai apporté à la mairie de Cavalaire-sur-Mer le 18 août au matin.

7.3 Mesures de publicité

L'article R.123-11 du Code de l'environnement qui a repris et complété l'article L.123-10 de ce même Code, prévoit qu'un avis doit être publié en caractères apparents (c'est-à-dire lisibles) au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

Une publication de l'Avis de l'enquête a été faite dans Var matin et La Marseillaise le mercredi 16 août, soit 19 jours calendaires avant le début de l'enquête. Ces publications font l'objet des **Annexes 5 a et 5 b**

Une publication de l'Avis de l'enquête a été répétée dans Var matin et La Marseillaise, à toutes fins utiles le mercredi 30 août et, conformément à l'article susvisé, le jeudi 7 septembre 2023 soit 3 jours calendaires après le début de l'enquête. Ces publications font l'objet des **Annexes 5 c et 5 d**

Je me suis rendu le vendredi 18 août, soit 17 jours avant le début de l'enquête pour déposer le dossier papier et j'ai pu vérifier la présence de l'affichage réglementaire dans le hall de la Mairie.

L'affichage réglementaire fait l'objet de l'**Annexe 6**

8 Déroulement de l'enquête

L'espace dédié aux permanences situé au deuxième étage de la Mairie, à proximité du service de l'urbanisme, offre toutes les qualités requises au bon déroulement de l'enquête. Le public a été reçu dans une salle facile d'accès, vaste, claire, rafraîchie, permettant de disposer le dossier d'enquête classeur par classeur et de le lire le cas échéant sur la clé USB, via un vaste écran relié à une ordinateur. De plus, lors d'affluence, les visiteurs disposaient de chaises dans le large couloir pour attendre d'entrer dans la permanence de manière individualisée.

Tous les visiteurs ont été accueillis, quand bien même ils se présentaient avant l'heure officielle de la permanence ou entraient dans la permanence après l'heure officielle de clôture, après avoir attendu dans le couloir.

Enfin, le service de l'urbanisme, proche de la salle de permanence, s'est montré disponible et coopératif lorsqu'il était nécessaire d'apporter une précision de zonage aux visiteurs.

NB : les mentions en italique infra correspondent à la grille d'analyse en Annexe 8

8.1 Permanences

Permanence N° 1 du jeudi 7 septembre 2023 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée : 3 heures

Quatre personnes se sont présentées à la permanence.

- Monsieur Gilles Superchi et sa sœur Régine, propriétaires d'un vaste terrain situé dans la zone AUD du Jas remettent en cause la classification en zone naturelle N envisagée dans la lettre du Maire (document F, page 2).
Ils doivent déposer leurs observations plus tard. (*Observation dématérialisée N° 31 a, b et c du 23 septembre 2023*)
- Une dame propriétaire avenue du Jas voulait vérifier que la zone boisée ne changeait pas.
- Monsieur Ducati souhaite que la zone dans laquelle il possède un bien, classée inondable à l'heure actuelle et maintenue ainsi dans le projet de PLU, soit revue en zone non inondable.
Il a déposé ses observations avant le permanence du 6 octobre (*Voir observation 75 a*).

Permanence N° 2 du mercredi 13 septembre 2023 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée 4 heures

Dix-neuf personnes se sont présentées à la permanence.

- Deux membres du bureau de l'association UDVN-FNE 83, Messieurs Henri Bonhomme, Président et Charles Ingberg, Trésorier.
Ils souhaitaient présenter l'action de l'association, la situer dans le contexte de la révision du PLU et de l'enquête publique, attirer mon attention sur quelques interrogations d'ordre juridique sur sa légalité (dixit) et énoncer les observations que suscitent le projet.

Les observations ont été déposées sous forme dématérialisées le 16 septembre (N°14) et le 24 septembre (N°29).
- Trois personnes représentant le Conseil Syndical de la copropriété « Les Coriandres », regroupant 86 copropriétaires au 77, rue Frédéric Mistral à Cavalaire-sur-Mer.
Ils souhaitaient vérifier le périmètre du projet de ZAC incluant la propriété de « Madame Roux » ; mitoyenne de leur résidence et dont le « fonds dominant » bénéficie d'une servitude de passage sur le « fonds servant » de la copropriété.

Vérification faite avec l'aide du service de l'urbanisme, ils ont laissé une observation écrite à inclure dans le registre papier (*voir observations N°13*).
- Madame Mireille Vincent, accompagnée de ses filles, Mesdames Sophie et Cécile Berthonier voulaient également vérifier les modifications apportées dans le projet de PLU sur leur propriété. Elles ont laissé une observation écrite à inclure dans le registre papier en demandant

de ne pas inclure leur parcelle dans la ZAC projetée (*voir observations N°13*).

- Monsieur Patrick Elueur est venu confirmer oralement les observations qu'il a déjà inscrites sur le registre papier (*voir observation N° 12*) concernant le « projet cœur de ville », l'abattage des arbres et de manière générale, la densification urbaine.
- Monsieur Gérard Cornu souhaitait faire des observations sur la distance de 5 m en deçà de laquelle il est interdit de construire en présence d'arbres. Il propose 3 m.
Il souligne ce qu'il considère comme une « anomalie » actuelle de zonage sur la parcelle BO 20, située en zone UD, parfaitement similaire à celles situées de l'autre côté de la voie, classées en zone UDa.
- Madame Nicole Potor voulait vérifier si sa résidence secondaire était concernée par la révision du PLU et le projet de ZAC, ce qui semble être le cas selon les informations fournies.
- Madame Mireille Aubert, épouse Charlot est venue et a adressé des observations écrites à inclure dans le registre papier (*Voir observation N°52*)
- Les époux Maurice et Marie Atzori, propriétaires et exploitants, via une SARL, de l'hôtel « la Pergola » ont laissé des observations concernant la réglementation spécifique du secteur hôtelier, fixée antérieurement à la révision par la municipalité. Ces observations sont incluses dans le registre papier (*Voir observation N° 13*).
- Monsieur Arnaud Garnier souhaitait exprimer ses observations sur le déclassement des EBC. Il a laissé un document écrit inclus dans le registre papier (*Voir observation N° 13*).
- Mesdames Laurence Naef et Henriette Mayer-Ferex ont souhaité vérifier le changement de zone de la parcelle mentionné au dossier de présentation qui devient zone N alors qu'elle était UAb. Par ailleurs, elles s'interrogent en découvrant que deux parcelles pour lesquelles elles indiquent payer un impôt foncier correspondant à un espace constructible ne le sont pas dans le PLU actuel et le resteront dans le nouveau PLU.
- Mme Christine Charles demeurant dans la limite des 100m du rivage a exprimé ses observations sur l'urbanisation de la zone.
- Monsieur Bernard Chovin, promoteur, a également exprimé ses observations sur les règles d'urbanisme en cœur de ville et sur les problématiques de l'urbanisation en indiquant penser les inscrire plus tard sur le registre dématérialisé.

Permanence N° 3 du vendredi 22 septembre 2023 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée 4 heures

Dix-huit personnes se sont présentées à la permanence

- Monsieur Tournaire, habitant Cavalaire-sur-Mer, qui voulait vérifier les limites de construction de la zone UD,
- Messieurs Olivier Corna et son cousin Arnaud, propriétaires exploitants du camping de Cros

Mouton. Ils regrettent la modification du zonage EBC (de UP en N) et, considérant que les avis de la CDNPS et de la Préfecture du Var ont mal interprété leur projet d'extension, adresseront une observation écrite documentée pour rétablir la zone en UP. (*Voir observations N°76 a*)

- Monsieur Gérard Jacomet (*Observation dématérialisée N°22 du 21 septembre 2023 à 20h26*), est venu vérifier que son observation était bien reçue et prise en compte. Il a apporté la confirmation de son avis défavorable en observation dématérialisée N°24 le 23 septembre à 9h40.

- Monsieur Pierre Chanel, Président Honoraire du Tribunal Administratif de Nice est venu partager un peu d'histoire de la commune.
Il m'indique faire partie du comité de sauvegarde de la baie de Cavalaire sans en être un membre actif.

Il est « plutôt d'accord » avec l'avis de l'association UDVN FNE 83 présente dans le dossier dans le document C « Avis des PPA ».

Il me précise partager particulièrement ses avis portant sur « Les flots bleus / Alpazur », la ZAC du « petit prince » avec les « transferts » de terrains attachés aux écoles, le projet « cœur de ville » jugé pharaonique et le terrain de camping de la baie.

- Monsieur Hans Clausen (*Observation dématérialisée N° 19 du 20 septembre 2023 à 16h06*) espère recevoir une lettre en réponse du maire à ses observations écrites et son courrier.
Il a déposé le 23 septembre deux observations dématérialisées N°29 et 29 bis à 11h11 et 11h14, pour confirmer sa désapprobation et fournir les échanges de correspondances avec la mairie, qui ne lui ont pas donné satisfaction.

- Monsieur Christophe Marcoux, qui envisage le projet de construire cinq villas sur le terrain dont Monsieur Gilles Superchi et sa sœur Régine sont propriétaires dans la zone AUD du Jas, est venu pour s'interroger sur le devenir de cette zone en développant le raisonnement suivant : la meilleure manière de préserver la zone du risque d'incendie est d'y construire les villas car, en cas de classement en zone N, ce risque sera accru puisque les bois ne seront pas entretenus par leurs propriétaires actuels. De plus, mieux vaut construire cinq villas que des dizaines de logements, comme envisagé dans un précédent projet non abouti. Il devrait inscrire une observation écrite reprenant ses arguments.

- Monsieur François Cadene se présente comme faisant partie de la famille Gros (famille citée comme pionnière dans le développement de Cavalaire-sur-Mer et dont le nom figure sur plusieurs lieux et équipement collectif).

Il indique vouloir faire corriger une « erreur de transcription » concernant le « trait /pourtour » de la parcelle 77 figurant au cadastre en rubrique 991.

Il souhaite par ailleurs une modification du zonage NL en UEb par souci de cohérence de l'ensemble du domaine à l'origine familial du « Parc de Cavalaire ».

Il déposera une observation écrite détaillée sur ces points (*voir observations N° 42*).

- Madame Chantal Dromard voulait m'exprimer son sentiment général, désapprouvant l'évolution de l'urbanisme de la ville et regrettant une urbanisation trop forte.
Elle porte un jugement négatif sur les aménagements paysager et le mobilier urbain.

Concernant plus précisément le projet de PLU, même avec l'abandon du projet du Jas, elle regrette que le rythme de construction de nouveaux logements atteigne les 500 logements

sans prendre en compte les capacités des équipements collectifs et de la gestion de l'eau (potable et assainissement).

Elle considère le projet OAP 3 des Ecoles non nécessaire.

En ce qui concerne le projet « Cœur de Ville », elle le considère « irréfléchi » (*remplacement d'un autre terme exprimé oralement que je tenais à modérer dans le rapport...*), pharaonique et en contradiction avec les engagements « natures » prônés par ailleurs dans le projet. Elle appelle à une sobriété dans les investissements.

Dans ces données, elle se réfère à l'avis de l'association UDVN FNE 83 présente dans le dossier dans le document C « Avis des PPA ».

- Monsieur Jean Vettese venait renouveler sa demande de reclassement de sa parcelle de UC en UD faite à la mairie en juillet 2023.
- Monsieur Éric Cohen habitant Cavalaire-sur-Mer ainsi que son père, est copropriétaire d'un bien classé en zone UAd2 (entre les rues Louis Pasteur et Charles De Gaulle, en face du Camping de la Baie). Il s'étonne que cette classification plus restrictive ait été faite pour de petites parcelles de centre-ville accolées à d'autres bénéficiant d'un zonage plus souple dans leur règlement.
- Madame Martine Magnat, demeurant rue Aubanel en zone UAd1 voulait vérifier si elle était impactée par l'OAP 4 « Centre-Ville ».
- Visite de Messieurs Gabriel Montigny, Yann Vinsot (qui ont signé un compromis d'acquisition d'un bien chemin des rigaud), Nicolas Rodriguez (architecte) et Maître Carlo Alberto Brusa, avocat à Paris, sont venus ensemble pour expliquer vouloir la modification du classement en zone UAe d'un vaste terrain de 5 ha. Ils adresseront un dossier complet avec leurs arguments. (*Voir observations dématérialisées N°73 et 80*)

Permanence N° 4 du mercredi 27 septembre 23 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée 3 heures

Huit personnes se sont présentées à la permanence

- Monsieur Paul Léonelli, cousin de Monsieur le maire essaye depuis 2018 d'obtenir la modification de zonage de la parcelle BB87 d'environ 6 ha, dont il est propriétaire, de NP (EBC) en constructible afin d'y aménager 3 villas.
Sa demande a été refusée à plusieurs reprises (la dernière fois en août 2023) à la suite des contacts pris par la commune avec la CDPNS qui a émis un avis défavorable au projet.

Monsieur Paul Léonelli souhaite réitérer ses observations sur ce qu'il considère une mauvaise compréhension/présentation de son dossier.

Il a déposé une lettre manuscrite incluse dans le registre papier et scannée dans le registre dématérialisé. (*Voir observations N°42*)
- Madame Hélène Piazza qui habite au domaine du Jas est venue indiquer qu'elle considère que Cavalaire-sur-Mer se densifie trop fortement, qu'on y construit trop de résidences secondaires, qu'il est difficile de se loger à l'année et que les infrastructures ne sont plus

adaptées/suffisantes pour la population, notamment en période estivale avec des odeurs, des coupures d'eau et des débordements d'égouts lors des fortes pluies.

- Monsieur Fabrice Jurzak qui possède une résidence secondaire à Cavalaire-sur-Mer et exerce la profession de promoteur en Normandie est venu sur demande de Monsieur Atzori, propriétaire de l'hôtel « la Pergola » pour expliquer qu'il s'intéresse à acheter ce bien immobilier pour y réaliser quelques appartements et qu'il aimerait que l'on puisse accéder à la demande faite par les époux Atzori (Voir permanence du 13 septembre 2023) concernant le « déclassement » de l'hôtel. Il indique qu'à sa connaissance, dans l'acte notarié concernant l'acquisition de cet immeuble par les propriétaires actuels, la désignation d'hôtel ne figurait pas.
- Monsieur et Madame Éric et Brigitte Duverger demeurant rue de la baie sont venus vérifier si leur résidence, située à la limite de deux zones différentes, pouvait à nouveau subir le voisinage d'immeubles, comme ceux en cours de construction.
- Madame Catherine Goig qui habite Cavalaire-sur-Mer depuis 9 ans est venue faire part de sa désapprobation concernant la densification urbaine et les projets du port et du centre-ville, jugés trop onéreux et mal intégrés dans l'espace naturel. Elle se plaint également de l'évolution des taxes foncières.
- Monsieur et Madame François et Claudine Degove sont venus vérifier si leur résidence était concernée par la révision du PLU et reviendrons pour consulter plus tranquillement le dossier aux heures d'ouverture de la mairie.
- Monsieur Daniel Jaeckle, époux de Madame Taylor est venu parler d'un dossier soumis à la CDPNS en juin 2023 et qui a connu plusieurs épisodes depuis 2020 lorsque, après l'acquisition de leur résidence, les époux ont découvert qu'elle était classée en zone NL et EBC. Après plusieurs démarches en vue de modifier le zonage, la mairie a indiqué aux époux qu'elle suivait l'avis défavorable de la commission.

Monsieur Jaeckle souhaite que la mairie réexamine le dossier et exprime son intention de déposer ses observations par écrit en ce sens.
- Monsieur et Madame Frédéric et Catherine Juillard sont venus pour vérifier que leur parcelle 675 n'était pas affectée par la révision du PLU.

Permanence N° 5 du vendredi 6 octobre 2023 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée 3 heures

Treize personnes se sont présentées à la permanence

- Maître Casasei Marie Françoise, représentant les intérêts de la SCI Montanza et de la SCI Stephan (les flots bleus) est venue exposer ses observations qu'elle a ensuite publié sur le site dématérialisé (N°77 et N°79).

- Monsieur Pierre Simon est venu exprimer une interrogation sur le dessin représentant sa parcelle dans le nouveau PLU et adresser une photographie de la villa « les sources » classée en éléments patrimoniaux N° 19 afin de mieux la faire connaître. Il a laissé un document papier inclus ensuite dans le registre dématérialisé sous le N°4. *(Voir observations N°76 a)*
- Messieurs Arnaud et Olivier Corna, représentant le Camping du Cros de Mouton ont déposé un volumineux dossier papier dont les premières pages ont été ensuite publiées sur le site dématérialisé au N°5. *(Voir observations N°76 a)*
- Monsieur Alain Chauvet, Architecte accompagné de son collègue Monsieur Bruno Baumas sont venus exposer leurs observations concernant l'Hôtel des Calanques. Ils ont laissé un dossier papier inclus dans le registre dématérialisé sous le N°2. *(Voir observations N°76 a)*
- Madame Rottée Sylvie observe des constructions se réaliser de l'autre côté de sa rue et comprend qu'elle se trouve en limite de zones classifiées différemment. Elle retournera voir le service de l'urbanisme pour plus de précisions.
- Monsieur Marc Assencio , membre du conseil syndical des « Hauts de Cavalaire », est venu confirmer avec force que le lotissement n'acceptera pas de voie de circulation traversant cet espace et permettant de « boucler » sur les voies existantes dans le secteur du Jas.
- Monsieur Josyan et Madame Martine Fernez sont venus se renseigner des développements futurs possibles du Camping de la Baie
- Monsieur Taylor est passé déposer un dossier qui a été publié ensuite sous forme dématérialisée N°81
- Monsieur Bernard et Madame Brigitte Cherat sont venus vérifier si leur parcelle sise aux Collières était bien constructible et se sont étonnée de constater la mention « site remarquable » pour une grange en friche installée sur leur propriété. Ils prendront contact avec l'urbanisme pour clarifier ce point.

8.2 Registre papier

Cinq observations ont été écrites directement sur le registre papier disponible au public aux heures d'ouverture de la mairie et pendant les enquêtes, durant toute la durée de l'enquête publique. Elles ont été publiées au fil de l'eau sur le site dématérialisé.

Au total, avec les 16 observations adressées sous forme papier et inscrites dans le registre, ce sont 21 observations qui sont consignées sur le registre papier et qui ont été inscrites au fil de l'eau sur le registre dématérialisé mis à part l'observation datée du 2 octobre 2023 écrite par le Cabinet d'avocats LLC associés (Jérôme Lefort) qui fait doublon avec celle qu'il a écrite sur le registre dématérialisé *(Voir observation dématérialisée N° 71 du 5 octobre 2023)*

8.3 Clôture du registre d'enquête

Conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2023, l'enquête a été close le vendredi 6 octobre 2023 à 16h00, heure à laquelle j'ai arrêté le registre d'enquête en présence de Madame Quivy, responsable de l'urbanisme et du foncier à la mairie de Cavalaire-sur-Mer. Le registre d'enquête publique, intégrant les observations et documents déposés à la mairie sous forme papier a été clos et signé par moi-même à la même heure en mairie de Cavalaire-sur-Mer.

Sur le registre dématérialisé, les observations N°77 à 81 ont été enregistrées après 16h et jusqu'à minuit le 6 octobre 2023.

Néanmoins :

- Les observations N°77 et N°79 déposées par Maître Casadei Marie-Françoise correspondent à la teneur de sa visite à la permanence du 6 octobre, à 13h, et à mon conseil de déposer ses observations précises par écrit, sur le site dématérialisé, plutôt que d'occuper longuement la salle de permanence en écrivant sur le registre papier. De plus, ces observations étaient postées avant 16 h mais classées « mails à modérer » et j'ai procédé à leur mention sur le registre à mon retour de permanence,
- L'observation N°80 est la répétition de l'observation N° 73, avec mise à disposition d'un lien pour télécharger le fichier joint,
- L'observation N° 81, dernière inscrite sur le registre, est identique à celle que le déposant m'a remise en format papier durant la permanence du 6 octobre.

In fine, seule l'observation N°78 inscrite à 17h48 est « hors délai ». Je l'ai cependant inscrite dans la grille d'analyse et celle de synthèse, en laissant, dans mon procès-verbal de communication des conclusions, la possibilité à la mairie de la traiter ou pas.

Après minuit, aucune observation n'a été déposée sur le site dématérialisé.

8.4 Climat de l'enquête

Durant toute l'enquête, lors des permanences et de manière générale dans les propos et écrits portant sur l'enquête publique et le projet de révision des PLU, je n'ai pas noté de tensions, d'agressivité ou d'attitude excessives ou polémiques.

Malgré les échanges écrits portant sur la révision des PLU qui ont pu précéder l'enquête et qui ont été diffusés sur les réseaux sociaux et/ou sous forme de lettres aux habitants de la commune, le climat est resté apaisé et courtois.

8.5 Avis à caractère juridique déposé le samedi 16 septembre 2023 par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et France Nature Environnement Fédération Var (FNE 83) et réponse de la commune de Cavalaire-sur-Mer en date du 2 octobre 2023.

Comme indiqué dans le titre de ce paragraphe, un avis juridique a été déposé. Il figure dans son intégralité en **Annexe 7**.

Cet avis informait le Commissaire Enquêteur de doutes sur la validité juridique de l'enquête publique et précisait qu'un courrier reprenant les points écrits dans l'observation N°14 déposée sur le site dématérialisé de l'enquête publique serait adressé à Monsieur le maire de Cavalaire-sur-Mer avec copie à Monsieur le préfet du Var.

Les points sur lesquels s'appuient les doutes juridiques exprimés se résument comme suit :

- Le fichier/Document F de la liste des documents est signé par Monsieur le maire mais pas daté,
- La prise en compte ou pas des remarques formulées par les PPA (Fichier/Document C) faisant l'objet d'un tableau dans le Fichier/Document F et les éléments retranscrits, sont donnés à titre indicatif ; les modifications auront lieu au moment de l'approbation du PLU,
- Ceci met en évidence la fragilité de l'enquête et suscite les commentaires suivants :
 - Le public ignore, in fine, les options qui seront retenues et le contenu du PLU lors de son éventuelle approbation en Conseil Municipal après l'enquête publique,
 - Le maire a-t-il la possibilité, dans le cadre de l'enquête publique, d'indiquer au Commissaire Enquêteur les options qu'il pourrait prendre à posteriori aux avis des PPA?
 - Il semble que le maire s'arroge le droit de décider sans consulter le Conseil Municipal,
 - La référence faite, dans le Fichier/Document F, à une conversation verbale en réunion à la Sous-Préfecture du Var ne revêt-elle pas un caractère trompeur par son manque de précision et de base légale ?

La conclusion à laquelle l'avis aboutit, à la suite des doutes ainsi exprimés, est qu'il convient d'interrompre le déroulement de l'enquête publique pour qu'il soit procédé à un nouvel arrêté du projet de PLU, après rectification des documents concernées par les remarques des PPA, que le Conseil Municipal souhaitera conserver.

Ayant pris connaissance de l'avis, j'ai interrogé par courriels, le samedi 16 septembre 2023 au soir Monsieur Poulain, Conseil de la commune pour le projet de révision des PLU et le dimanche 17 septembre Mme Quivy, Responsable de l'urbanisme et en charge du dossier, sur la décision que Monsieur le maire de Cavalaire-sur-Mer entendait prendre concernant l'interruption de l'enquête publique.

J'ai reçu par courriel du 2 octobre 2023 la réponse de la commune.

Elle se résume comme suit :

- Après avoir minutieusement étudié l'avis du 16 septembre 2023 il a été décidé de poursuivre le déroulement de l'enquête publique.
- Les principaux motifs de cette décision sont :
 - Les précisions apportées par le maire dans le Fichier/Document F sont sans aucune incidence sur la sincérité de l'enquête publique mais, au contraire participent à l'information du public sur la prise en compte des avis et remarques exprimées dans le déroulement du processus de révision des PLU.
 - Il est clair que le contenu du courrier du maire est donné à titre indicatif et certain qu'in fine, la décision de suivre ou pas les avis des PPA relève du pouvoir discrétionnaire du Conseil Municipal.
 - Il existe une jurisprudence constante considérant que l'ajout au dossier d'un document présentant la réponse de la commune aux observations formulées et les

- modifications prévues pour en tenir compte est sans incidence sur la régularité de l'enquête publique dès lors que cet ajout ne nuit pas à la bonne information du public.
- Il n'apparaît pas que les modifications induites par la prise en compte de ces avis et remarques des PPA portent une atteinte substantielle à l'économie du futur PLU.

Pour ma part, je me bornerai de noter que sur les 211 observations déposées durant le déroulement de l'enquête :

- 3 observations, soit 1,42 % du total, ont concerné la validité juridique de ce processus, quand bien même le public était informé de l'existence de l'avis d'ordre juridique du 16 septembre, soit le 12^{ème} jour de l'ouverture de l'enquête qui a duré 33 jours,
- 4 observations, soit 1,90 % du total, ont porté sur la clarté de l'information contenue dans le dossier d'enquête, dont une seule sur le document F qui a été par ailleurs largement utilisé pour formuler d'autres observations.

8.6 Observations du public reçues sur le site dédié à l'enquête publique

« <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalairesurmer/> »

(Numérotations correspondantes à la grille d'observations et à la grille de synthèse mises en annexes pour en faciliter l'exploitation)

Au total le tableau de bord du site dématérialisé mentionne, le 6 octobre à minuit :

Chiffres clés

Total des téléchargements : **2440**

Visiteurs uniques : **446**

Observations :

Publié : **80**

Doublon : **1**

Observations papier : **20**

Total des dépôts : 101

Notes méthodologiques :

Note N° 1

A toutes fins utiles en termes d'analyse des données susvisées fournies par le site, j'ai interrogé le 11 septembre 2023, par courriel dont Madame Quivy et Monsieur Poulain étaient en copies, Monsieur Alexandre Flavier administrateur du site de la société Micropulse.

Je lui demandais si la mention « unique » attachée aux visiteurs signifiait de manière stricte et certaine qu'une même personne ne pouvait « visiter » le site qu'une seule fois au cours de l'enquête.

Ma question portait également sur les observations inscrites sur le site : une seule personne peut-elle déposer une seule observation ou plusieurs, sachant que la plupart du temps l'auteur est « anonyme » ?

Monsieur Flavier m'a répondu quelques minutes plus tard en précisant que les statistiques reportées dans le tableau de bord du site se faisaient sur la base de l'adresse IP (Internet Protocol) utilisée pour

la connexion (visite et/ou inscription d'une observation) et qu'à partir du moment où une même personne utilisait différentes adresses IP, le tableau de bord la considérait comme « unique » à chaque fois, pour les visites comme pour l'inscription d'observation.

A contrario, plusieurs personnes utilisant la même adresse IP sont considérées comme « une seule personne ».

Il convient donc, dans l'analyse, d'avoir en mémoire ce « **biais méthodologique** ».

ooo

Note N°2

Dans la grille d'analyse, les numéros de la première colonne de gauche sont identiques aux numéros des observations inscrites sur le registre dématérialisé jusqu'au chiffre 6.

A partir du numéro 8 porté dans la colonne de gauche, on observe que le numéro correspondant sur le registre est le numéro 7. Ceci est évidemment dû au fait que j'ai inséré les observations du registre papier qui figurent sur un onglet à part sur le site et ne s'intercalent donc pas dans le décompte automatique des parutions dématérialisées.

Ainsi, au fil des inscriptions, les numéros se décalent plus ou moins : 14 versus 11, puis 26 versus 22 soit 4 de différence, se réduisant à 3 lorsque les observations 29 et 29 bis sont regroupées, etc. In fine, une différence de 3 demeure : 84 versus 81.

ooo

Note N° 3

Dans la grille de synthèse, sont repris les « principaux thèmes dégagés » tels que j'ai pris le parti de les distinguer.

Il va de soi que cette méthode est perfectible et ne doit donc pas être considérée comme un jugement de valeur mais seulement comme une méthode de classification en vue de réaliser la synthèse la plus homogène possible d'observations les plus diverses.

Dans le procès-verbal de communication des observations du public, j'ai laissé la mairie libre de les classer différemment, en me précisant leurs choix dans leurs réponses.

De plus, notamment pour les regroupements faits sur les observations écrites sur le registre papier et/ou reçues sous forme papier et incluse dans le registre papier, il arrive souvent que plusieurs thèmes identiques soient mentionnés dans ces observations alors que la grille les regroupe et ne prend en compte qu'un thème à chaque fois.

Sous ces réserves méthodologiques, le nombre total des observations s'élève à 221 dont il convient de retrancher les 10 concernant le « projet du port » que je ne considère pas directement lié au PLU mais sur lequel la mairie est évidemment libre de s'exprimer.

Ooo

8.7 Résumé de la grille d'analyse des observations inscrites sur les registres papier et dématérialisé

Compte tenu du nombre d'observations, afin de ne pas alourdir la lecture du rapport, le détail est fourni en Annexe 8

Le public a rédigé 102 observations (101 plus un doublon).

La grille d'analyse comporte 84 « espaces numérotés » car les observations sont parfois regroupées. Ainsi, par exemple, les observations du registre papier (*voir code couleur dans le document en annexe*) sont inscrites dans un seul espace numéroté qui reprend le détail des observations de plusieurs auteurs sur une période.

De même, lorsqu'un auteur adresse plusieurs observations à différentes dates, elles sont regroupées et analysées dans un même espace numéroté.

Sur la base des 102 observations ainsi regroupées dans les 84 espaces numérotés :

- 61 (soit 59,80 %) sont globalement ou partiellement défavorables,
- 29 (soit 28,44 %) n'expriment pas un avis direct et/ou complet sur le PLU,
- 12 (soit 11,76%) sont globalement ou partiellement favorables

8.8 Résumé de la grille de synthèse des observations inscrites sur les registres papier et dématérialisé

Compte tenu du nombre d'observations, afin de ne pas alourdir la lecture du rapport, le détail est fourni en Annexe 9

Le public s'est exprimé dans les 102 observations précitées ; expressions que j'ai regroupées autour de « principaux thèmes dégagés » :

Au total et sous réserve de la note méthodologique N° 3, j'ai relevé 211 expressions réparties en 20 thèmes.

- 3 thèmes dépassent un pourcentage du total supérieur à 10% :
 - Densification immeubles/infrastructures : 17,54 %
 - Protection arbres, nappes et espaces verts : 14,69 %
 - Problématique spécifique zonage/classification : 13,74 %
- 4 thèmes se situent entre 5 et 10 % du total :
 - Flots bleus et Alpazur : 9,48 %
 - Opportunité du projet : 9,00 %
 - OAP 4 Centre-ville et Camping de la Baie : 8,06 %
 - OAP 3 Quartier des écoles et Pardigon : 5,69 %
- Les autres thèmes se répartissent de la façon suivante (en pourcentage décroissant) :
 - OAP 5 Le Jas et Cros de Mouton : 3,79 %
 - Point spécifique concernant l'Urbanisme : 3,79%
 - Pistes cyclables : 3,32 %

- Rhumerie et petite place : 1,90%
- Concession des plages : 1,90%
- Clarté de la présentation/ complément infos : 1,90 %
- Validité juridique de l'enquête : 1,42 %
- Espaces dédiés aux activités agricoles : 0,95 %
- Communication : 0,95 %
- Equipement téléphonie mobile/nuisances sonores : 0,95 %
- Modification du règlement concernant RTE : 0,47 %
- Risques incendies : 0,47 %

8.9 Brefs commentaires des observations reçues du public pendant le déroulement de l'enquête

- La participation (62 personnes venues en permanences, 446 visiteurs du site dématérialisé et 2 440 téléchargements) et la contribution du public (102 observations représentant 211 expressions autour de 20 thèmes) ont été significatives.
- Certaines observations semblent similaires ; perception qui s'est révélée soit dans la chronologie des parutions, soit dans le phrasé/répétition des textes. Les auteurs sont anonymes. Il convient de le relever sans toutefois négliger le fond et le « poids » des observations exprimées.
- De nombreux participants souhaitent une prise en compte personnalisée de leur demandes/observations présentées de manière très précise, sous forme de dossiers. Ils ne donnent généralement pas d'avis sur la révision, ce qui se traduit par un pourcentage significatif de 28,44 % sans un avis direct et/ou complet sur le PLU.

Souvent sont exposés des « sujets anciens », spécifiques à des problématiques de zonage déjà traitées en dehors de l'enquête publique et/ou déjà mentionnés dans les documents de l'enquête (voir pages 3 et suivantes du Document D « Bilan de la concertation »). Mais les auteurs souhaitent une nouvelle étude/décision dans le cadre de la révision du PLU et de l'enquête publique.

Il faut noter la diversité des expressions, certaines se limitant à quelques lignes, d'autres donnant lieu à de véritables dossiers.

- Les avis négatifs sont largement plus nombreux que ceux positifs : 59,80 % versus 11,76 %.
- Les 20 thèmes sont largement répartis mais, en dehors des sujets spécifiques de zonage déjà évoqués, la densification urbaine et son corolaire, la protection de la nature, sont de loin les plus abordés, d'autant que l'on peut y adjoindre les observations (souvent négatives) sur l'opportunité du projet de révision.

Les sujets liés aux flots bleus/Alpazur et aux OAP 3, 4 et 5 prédominent les préoccupations plus diverses du public.

8.9 Envoi du procès-verbal de communication des observations du public

Le lundi 9 octobre 2023, j'ai personnellement apporté à Madame Quivy, en mairie de Cavalaire-sur-Mer, une clé USB contenant le procès-verbal de communication des observations du public et ses annexes :

- ✓ Annexe 1 : Grille d'analyse des observations (en format PDF et Excel)
- ✓ Annexe 2 : Grille de synthèse des observations (en format PDF et Excel)
- ✓ Annexe 3 : Observation N° 14 du 16 septembre 2023 déposée par l'association CSBC-FNE83
- ✓ Annexe 4 : 17 Fichiers attachés aux observations dématérialisées
- ✓ Annexe 5 : 25 Fichiers des observations écrites déposées avant ou durant les permanences
- ✓ Annexe 6 : 7 Fichiers des observations écrites sur le registre papier.

Madame Quivy en a réalisé une copie destinée à elle-même et à Monsieur Frédéric Poulain.

Le procès-verbal intégral figure en **Annexe 10**.

Compte tenu du nombre d'observations et de la complexité de répondre de manière précise à chacune d'elle, j'ai indiqué être disposé à décompter le délai de réponse fixé à 15 jours à compter du vendredi 13 octobre (date correspondant au huit jours prévus pour adresser le procès-verbal), ce qui signifie que le mémoire en réponse devait me parvenir le samedi 28 octobre au plus tard.

9. Analyse et réponses apportées aux observations du public par la Commune et commentaires du commissaire enquêteur

J'ai reçu par courriel le vendredi 27 octobre 2023 à 12h10, sous forme dématérialisée, la lettre de réponse datée du 26 octobre 2023, préparée par Poulain Urbanisme Conseil et signée par Monsieur le maire.

Cette lettre figure en **Annexe 11**

Les différentes personnes qui ont déposé leurs observations pourront y trouver mention de ces dernières et connaître les réponses qui sont apportées, non de manière personnalisée mais par sujets.

La correspondance comporte 9 pages et aborde les différentes observations en les classant en douze sujets plus un paragraphe « Conclusions ».

9.1 Synthèse du commissaire enquêteur sur les réponses apportées par la commune

9.1.1 La prise en compte des observations des PPA antérieures à l'enquête publique et celles du public durant cette dernière

9.1.1.1 Rappel des prises en compte des observations des PPA figurant au dossier d'enquête publique

J'ai procédé, comme le public pouvait le faire pendant la durée de l'enquête, à la lecture attentive des remarques et avis émis par les PPA, figurant dans le document C du dossier d'enquête publique en rapprochant, par une lecture tout aussi attentive, les réponses figurant dans le document F du dossier d'enquête publique.

Sauf erreur involontaire de ma part, la totalité des remarques et avis des PPA ont fait l'objet d'une réponse, le plus souvent mentionnant leur prise en compte.

Dans la lettre de réponse au procès-verbal datée du 26 octobre 2023, il est mentionné que « Les décisions prises en amont de l'enquête publique sont confirmées »

9.1.1.2 Prise en compte des observations du public pendant l'enquête publique

J'ai également rapproché l'ensemble des observations inscrites par le public sur les registres papier et dématérialisés des réponses faites dans la lettre du 26 octobre 2023.

Bien que l'exercice soit plus difficile que celui réalisé avec les avis des PPA, car impliquant une compréhension commune de la part du conseil qui a préparé la réponse (elle est rédigée sur un support mentionnant les références de Poulain Urbanisme Conseil) et de moi-même, il me semble que quatre observations n'ont pas été relevées :

- Observations n° 22 et 24 (considérées comme une seule observation) émanant de Monsieur Gérard Jacomet et traitant de l'emplacement réservé n° 22,
- Observation n° 38 émanant de Madame Manon Maugey, AGH Consulting agissant pour le compte de Bouygues Télécom et traitant de l'extension du réseau de téléphonie mobile,
- Observation n° 53 émanant de Monsieur Alain Touraine et traitant des règles d'urbanisme en limite de parcelle en zone UD,
- Observation écrite le 6 octobre 2023 émanant de Monsieur Pierre Simon concernant une vérification graphique sur sa parcelle CB 214

D'autre part, la problématique concernant les nappes phréatiques a été mentionnée deux à trois fois au sein des observations sans que le sujet ne soit repris in extenso dans la réponse.

Rapporté à l'ensemble des sujets traités dans la réponse du 26 octobre et compte tenu des thèmes qui semblent avoir été « oubliés », je note une volonté réelle de prise en compte des observations du public.

9.2 Résumé de l'analyse et des réponses apportées par la commune et commentaires du commissaire enquêteur (*en italique*)

9.1.1 Densification du territoire/projet Cœur de Ville

Après avoir mentionné les différentes demandes, parfois antinomiques, des intervenants qui ont déposé leurs observations sur ces sujets (ceux qui souhaitent limiter la densification et accroître les espaces verts versus ceux qui souhaitent déclasser leur EBC/Zone N pour pouvoir construire), la réponse s'articule de la façon suivante :

- Le projet Cœur de ville est sans rapport avec le PLU, a fait l'objet d'une concertation indépendante et les échanges se poursuivent,
- Le projet de PLU permet de mieux gérer l'urbanisation qui a pu se développer, sans que la municipalité en place ait pu s'y opposer lorsque les permis sont conformes aux règles en vigueur dans les PLU actuels.
- En plus des actions proposées dans le PLU arrêté, de nouvelles mesures vont être prises avant approbation du PLU, notamment la réécriture et réduction de l'OAP 3, la suppression du terme « autant que possible » concernant la protection du système racinaire autour des arbres majeurs, la suppression de la zone AUD du Jas, la réinscription de l'EBC sur Cros Mouton, le basculement des Flots Bleus et Alpazur en secteur Np, la réécriture de la règle sur les hauteurs, etc.
- Cinq mesures sont prévues pour tenir compte du caractère paysager de certains quartiers, des éléments patrimoniaux ponctuels, etc. :
 - Ne pas répondre favorablement aux demandes de densification (changement de zone U, de règles, etc.)
 - Ne pas répondre favorablement aux demandes visant à réduire des zones naturelles/EBC,
 - Ne pas déclasser des protections patrimoniales,
 - Ne pas réduire le périmètre de protection autour des arbres,
 - Revoir les prescriptions dans les zones de corridors écologiques.

Commentaires :

Dans l'esprit du public, le projet Cœur de ville traduit la politique urbaniste suivie par la mairie et cette dernière, si elle mentionne pertinemment que la révision du PLU n'englobe pas stricto sensu le projet Cœur de ville, se doit de tenir compte des observations du public sur ce projet (dimension, vocation, coût, impact sur les commerces existants, etc.)

Le maire confirme la prise en compte des observations faites par les PPA qui figurent déjà dans le dossier d'enquête et annonce la réécriture et la réduction de l'OAP 3. Si la confirmation renforce la compréhension du PLU révisé, l'annonce ouvre un chapitre nouveau qu'il conviendra de préciser pour l'information du public.

Bien qu'elles déçoivent certainement plusieurs intervenants à l'enquête publique, les cinq mesures annoncées vont dans le sens prévu dans le PADD et répondent à ceux, les plus nombreux, qui souhaitent une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

9.1.2 Les Flots Bleus et Alpazur

La Ville de Cavalaire-sur-Mer souhaite trouver la meilleure solution pour traiter de façon pérenne la problématique « historique » des sites.

Comme la destruction n'apparaît pas réaliste (formalisme juridique, coût pour la commune), la réhabilitation est la solution privilégiée par la mairie.

Dès lors, le classement en zone Np, conseillé par les services de l'Etat, sera suivie et le site retiré de l'OAP 2. La réhabilitation ne s'effectuera pas en étendant ou surélevant le site, mais en travaillant les locaux légalement implantés.

Concernant le recul du trait de côte, la mairie rappelle que le projet de PLU en tient compte avec des terrains non densifiables entre la RD 559 et la mer et qu'une étude spécifique va être lancée par la Communauté de Communes de Saint-Tropez.

Commentaires :

La position du maire se veut réaliste (les bâtiments existent et le droit les protège) et pragmatique (mieux vaut réhabiliter que laisser en l'état...). Elle me semble adaptée à la situation et le classement en zone Np préserve l'avenir.

L'étude sur le retrait de côte permettra à la commune d'anticiper les risques inhérents pour l'avenir.

9.1.3 La ZAC du Petit Prince / OAP 3

La commune rappelle que le PADD prévoit la mise en place d'un véritable projet public du type ZAC, en continuité du centre-ville.

En cohérence avec le PADD, l'OAP 3 prévoit que, les éventuels projets de constructions doivent répondre à un intérêt général : logements sociaux, logements pour travailleurs saisonniers, équipements collectifs, etc. La ZAC entant qu'outil de réaménagement pourrait être abandonnée si les projets proposés restent dans l'épure de l'intérêt général.

Il est envisageable de retravailler l'OAP 3 en réduisant son périmètre et en limitant la densification globale des parcelles sans intérêt stratégique. Dès lors, plusieurs propriétaires verront leur potentiel constructible se réduire pour maintenir le quartier en équilibre.

Commentaires :

Le « flou » sur les raisons du transfert des écoles actuelles vers un nouveau site à largement motivé les observations faites sur l'OAP 3. Dans le travail de réécriture, la mairie devra tenir compte des interrogations restées sans réponse.

La question de l'information du public sur le contenu du nouvel OAP 3 sera réabordée au 9.2 infra.

9.1.4 Le camping de la Baie

L'utilisation de la servitude définie au titre de l'article L. 151-41-5° du Code de l'Urbanisme permettra de laisser du temps à la commune (5ans) pour définir un projet prenant en compte l'intérêt paysager et écologique du site, mieux que ne le permettrait un classement en zone naturelle.

Commentaires :

Ici encore, si la réponse du maire se veut réaliste (le Camping fait l'objet de beaucoup d'attentions de la part de nombreux porteurs de projets et d'attentes de la part des propriétaires...) et pragmatique (wait and see !), elle va « laisser sur leur faim » tous ceux qui voudraient clarifier l'évolution d'un espace significatif et arboré en centre-ville.

Pour ma part, je partage la réponse de la mairie.

9.1.5 Le projet du Port

Le projet est indépendant du PLU. Une communication particulière sera organisée par la mairie selon l'avancement de ce projet spécifique.

Commentaires : dix observations sur ce sujet qui ne fait, effectivement, pas partie du dossier de PLU n'a pas manqué de me surprendre et traduit une mauvaise appréciation du public de ce projet.

Je réitère mon conseil à la mairie concernant l'écoute du public lors des réunions concernant l'avancement de ce projet.

9.1.6 Pardigon

Le projet agricole de la zone sera mené avec rigueur en collaboration avec le Conservatoire du Littoral.

A l'entrée de ville coté est, le domaine public ne s'étendra pas plus, pour des raisons de coûts et délais sur les emprises foncières et l'ER 42 pour une aire de parking répond à un besoin.

Les murs anti-bruit ne sont pas compatibles avec la réglementation des hauteurs de clôtures en zone naturelle. La station d'épuration est, pour l'heure, suffisante mais il convient de prévoir une extension possible en maîtrisant le foncier.

In fine, pas de modifications complémentaires à celles déjà mentionnées dans le dossier d'enquête à la suite des demandes des PPA.

Commentaires :

J'approuve le projet agricole qui peut être une première étape vers une diversification de l'économie locale et une utilisation raisonnée des espaces naturels.

Je comprends également l'anticipation faite pour l'avenir dans la recherche de maîtrise foncière d'espaces dédiés au parking et à l'(éventuelle) extension de la station d'épuration.

9.1.7 La zone AUD du Jas

Elle sera déclassée en zone naturelle au regard du risque de feu.

Commentaires :

Les protagonistes (propriétaires et voisin), qui m'ont longuement expliqué durant les permanences leurs espoirs de meilleure prise en compte de leur projets de construction, vont être déçus mais je partage la décision du maire qui applique le principe de précaution et se doit d'éviter la mise en danger d'autrui.

9.1.8 L'EBC déclassé sur Cros Mouton

L'EBC sera rétabli, comme mentionné dans le dossier d'enquête.

La mairie est favorable à une importante phase de concertation entre les propriétaires, la CDNPS, les associations et les riverains.

Commentaires :

Ici également, les propriétaires m'ont, pendant les permanences, apporté de nombreux arguments et ont déposé une observation référencée 76 b dans la grille d'analyse en annexe 8, avec un véritable dossier de 14 pages, une annexe de 45 pages et deux correspondances qui ont été intégralement transmises avec mon procès-verbal de communication des observations du public.

A la lecture du dossier remis, je partage la proposition du maire de faire en sorte que les parties citées se concertent pour faire évoluer leurs analyses du projet de redéploiement des espaces existants et réexaminer la demande des propriétaires.

Bien évidemment, il ne m'appartient pas de statuer sur le fond du dossier qui, au seul énoncé des pièces remises durant l'enquête, apparaît complexe.

9.1.9 Les Hôtels

Concernant la Pergola, hôtel qui a cessé son activité en septembre 2023 et dont le bâtiment restant correspond à l'annexe de l'ancien hôtel, il est convenu que le PLU sera modifié afin de ne pas maintenir le site dans l'OAP 4, ce qui permettra de changer la destination hôtelière du bâtiment.

Le souhait exprimé de modifier les hauteurs et les stationnements selon le type de logement, hôtels, etc. ne sera pas pris en compte et le PLU ne sera pas modifié en ce sens.

En revanche, le souhait exprimé par le même contributeur à l'enquête de ne pas accorder de droits à construire supplémentaires pour les hôtels, compte tenu du « détournement » possible de l'utilisation des bâtiments en modifiant à posteriori la destination du lieu, sera pris en compte par des mesures adaptées, afin de ne pas permettre de changements de destination (inclusion dans une OAP, règles sur les stationnements, etc.).

Pour ce qui concerne l'hôtel Les Calanques, le PLU permettant d'accroître les droits à construire supplémentaires, la commune souhaite accompagner le porteur de projet dans la réhabilitation de l'hôtel, en co-visibilité directe avec la mer, par une modification ultérieure du PLU s'appuyant sur un projet précis, afin de l'encadrer au mieux au regard des différents enjeux.

Commentaires :

Je partage la position du maire concernant l'hôtel « la Pergola ».

La solution évoquée pour éviter des « détournements de destination » me paraît adaptée.

Le « refus de chèque en blanc » que me semble traduire la formulation utilisée pour répondre à l'observation 76 a concernant l'hôtel les Calanques apporte un éclairage sur la position de la mairie qui semble désireuse de maîtriser le projet d'extension de l'hôtel (qui comme le souligne l'auteur de l'observation s'inscrit bien dans les orientations du PADD) en regard de sa co-visibilité sur la mer.

Je n'ai pas de position à prendre sur le fonds du dossier et la réponse de la mairie, adaptée au projet de révision de PLU, exprime une ouverture.

9.1.10 Les déplacements

Les souhaits exprimés de création d'un axe cyclable sécurisé à travers toute la ville, de favoriser les pistes cyclables à double sens dans toutes les rues à sens unique le permettant, de rendre les entrées et sorties de pistes cyclables existantes plus sécurisantes, de mieux prendre en considération la circulation dense en été et de favoriser une promenade le long de la mer, conduiront la commune à enrichir le PADD sur le volet déplacements.

Cette dernière signale que les OAP tiennent déjà compte de l'amélioration des déplacements doux et cyclables et que les actions concrètes se poursuivent au quotidien en dehors du projet de révision du PLU.

Commentaires :

Je soutiens l'orientation et souhaite qu'elle se traduise effectivement et le plus rapidement possible dans les faits.

9.1.11 Oppositions à divers projets sans liens directs ou dérivés du projet de PLU.

- Hôtel « Villa Provençale » : Le remplacement de cet hôtel par un immeuble de 54 logements a fait l'objet d'un permis jugé conforme au PLU en vigueur par une décision du Tribunal Administratif de Toulon, contre la volonté de la municipalité... Le permis n'étant pas encore mis en œuvre et, s'il ne voit pas le jour, les habitants souhaitent voir ce secteur classé en zone pavillonnaire UD et non en secteur dense UC. L'intérêt réel du bâtiment actuel conduira la commune à inscrire cet hôtel comme élément patrimonial.
- L'extension de « La Rhumerie » n'entre pas dans la révision générale du PLU.
- La concession des plages, jugée démesurée par trois contributeurs à l'enquête, n'entre pas dans le cadre de la révision du PLU.
- Le déclassement de l'EBC avenue des Galapagos prévu au PLU sera maintenu, malgré l'opposition d'un habitant, car la commune juge que, sans remettre en cause la vocation de « poumon vert » de cet espace, la réduction de l'EBC permet d'être un peu plus « juste » avec les droits du propriétaire de construire sur une petite partie nord de cette parcelle.
- L'observation concernant des infractions au PLU actuel que la camping Bonporteau aurait réalisées dans la pointe nord de la parcelle classée en zone UEb sans que ces dernières n'aient été sanctionnées, relève d'un conflit de voisinage éloigné de la révision du PLU. Néanmoins, une vérification sera faite par les services de la mairie sur une possible erreur de classement de la limite nord du camping en dehors de la zone spécifique à ce dernier.
- La préservation du petit parc des Myrtes souhaité par un habitant n'entre pas dans le cadre du PLU mais l'abatage des arbres réalisé par les pétitionnaires du permis de construire n'est pas conforme à ce dernier et les arbres devront être replantés.
- L'alignement en limite parcellaire du secteur UAd2 souhaité par un habitant est déjà prévu dans le PLU révisé qui remplace la classification UAd2 par une seule zone UA.

Commentaires :

Concernant l'hôtel « Villa Provençale » je comprends que la ville souhaite inscrire le bâtiment comme élément patrimonial, pour ne pas le détruire, mais ne pourra le faire que si le permis de construction de 54 logements dont bénéficie actuellement le porteur de projet n'est pas mis en œuvre. En revanche, il n'est pas clair si le classement en zone pavillonnaire UD sera fait ou si cette mention n'est qu'un simple rappel du souhait des habitants puisque cette modification de zonage ne figure pas dans les « conclusions » de la lettre du maire. Il sera nécessaire que la précision soit apportée dans le document final proposé à la délibération du Conseil Municipal sur le PLU révisé.

Pour ma part, je suis favorable aux deux mesures.

Les observations « rhumerie » suscitent de ma part le même type commentaire que pour « les Flots Bleus » en ce qu'elles traduisent un ressenti négatif sur l'intérêt particulier versus celui collectif...

Je n'ai pas de commentaires particuliers sur les autres sujets

9.1.12 Sujets divers

- La mairie considère que les points divers (non traités supra) soulevés par les courriers de l'association UDVN-FNE 83 et par RTE ont déjà fait l'objet d'une réponse en pièce F du dossier de l'enquête publique.
- De même, la mairie considère avoir répondu à « l'inquiétude » sur la légalité du document susvisé, exprimée par l'association UDVN-FNE 83 et le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (voir paragraphe 8.5 supra).
- Il sera possible, comme souhaité dans les observations reçues, de réaliser, dans le résumé non technique du dossier de présentation, un document synthétique des évolutions entre les PLU en vigueur et celui révisé.
- La cartographie des implantations des Points d'Eau Incendie (PEI) existants et à venir sera mise en évidence. Un Schéma de Défense contre l'Incendie est en cours à l'échelle de la Communauté de Communes du golfe de Saint-Tropez.
- Il n'est pas possible d'interdire les piscines sur le Dattier car, comme sur le reste des zones naturelles, les piscines sont possibles dans le prolongement d'un bâtiment et de manière mesurée.
- Le renforcement souhaité sur la prise en compte des ouvrages hydrauliques ne sera pas suivi car le PLU s'appuie sur l'étude existante. Une cartographie sur les hauteurs d'eau sera jointe au dossier du PLU.
- Le risque d'inondation sur la parcelle BS 240 ne sera pas revu car aucune étude hydraulique n'est lancée et il n'est pas possible de lever le risque référencé.
- Le maintien de l'EBC actuel sur la propriété Malatra (CB 124) sera vérifié mais cela devrait être le cas.
- Le renforcement de la prise en compte du développement des énergies solaires photovoltaïques et thermiques ne sera pas opéré, au regard des enjeux écologiques et paysagers, ainsi que du cadre légal. Néanmoins, le PLU n'est pas contraignant sur le développement d'énergie renouvelable avec les projets, sauf pour les parcs dans les espaces naturels.
- L'observation concernant le mécanisme de défiscalisation des résidences de tourisme est sans objet avec le PLU.
- De même l'observation concernant les mesures pour développer les économies d'eau.

- La proposition d'envisager une gestion intercommunale de l'urbanisme (PLUi) ne sera pas suivie, compte tenu de la complexité accrue de cette procédure.
- Il n'est pas possible de revoir toutes les cartographies du rapport, la demande d'ajouter une échelle graphique aux différents plans est déjà satisfaite dans le règlement graphique, seul prescriptif.
- Il ne sera pas fait référence à la marque « Tollens » dans l'annexe 8.

Commentaires :

Je n'ai pas de commentaires particuliers sur les réponses apportées

9.1.13 Conclusions

À la suite de l'enquête publique, la commune souhaite modifier les points suivants au projet de révision des PLU en vigueur :

1. Réduction du périmètre de l'OAP 3 et refonte des zones exclues du périmètre pour limiter leur densification,
2. Réduction du périmètre de l'OAP 4 pour y sortir l'hôtel « la Pergola » (Changement de destination possible),
3. Evolution de certaines contraintes sur le port et le centre-ville pour s'assurer que les projets de port et cœur de ville pourront aboutir (ces projets restent à finaliser et à concerter auprès de la population),
4. Nouvelle rédaction des prescriptions au sein de la trame bleue et verte du PLU,
5. Suppression de la terminologie « autant que possible » concernant la protection du système racinaire autour des arbres majeurs pour éviter des interprétations abusives,
6. Inscription de l'hôtel « Villa Provençale » comme élément patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'Environnement,
7. Vérification et correction du périmètre du camping Bonporteau,
8. Prise en compte de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée (réglementation sur les clôtures en zone A et N),
9. Ajout dans le PADD, pour le volet déplacements, des éléments suivants : La création d'un axe cyclable sécurisé à travers la ville (pour tout cycliste : enfants, famille, ...) en connexion continue entre le Dattier, Pardigon, le port et les établissements scolaires ; Favoriser les double sens cyclables dans toutes les rues à sens unique le permettant ; Rendre les entrées et sorties de pistes cyclables existantes plus sécurisantes (obstacles ou jonction avec les routes),
10. Ajout dans le rapport de présentation d'un comparatif avant/après du PLU sur les principaux points d'évolution,
11. Ajout dans le rapport de présentation d'une cartographie des implantations des Points d'Eau Incendie,
12. Maintien de l'EBC actuel sur la propriété Malatra (CB 124),
13. Suppression de la référence à la marque « Tollens » dans l'annexe 8.

Les décisions prises en amont de l'enquête publique sont confirmées.

Les modifications apportées apparaissent mineures à l'exception de l'évolution de l'OAP 3 qui va entraîner une perte de droits à construire.

Ajoutée aux modifications d'ores et déjà actées (notamment la suppression de la zone AUD du Jas, le classement des Flots Bleus et Alpazur en secteur naturel Np, la réinstauration de l'EBC sur Cros de Mouton ou le passage d'une parcelle UE en AUE sur Malatra), cette modification amène la commune à penser **qu'un nouvel arrêt du PLU serait plus pertinent** pour intégrer les remarques émises par les Personnes Publiques Associées et le public lors de l'enquête publique.

Le nouvel arrêt du PLU pourrait avoir lieu rapidement (janvier 2024) car il ne s'agit pas de tout reprendre et une nouvelle enquête publique pourrait avoir lieu au premier semestre 2024.

9.2 Commentaires spécifiques sur les conclusions de la lettre de réponse du maire

L'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme prévoit :

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvé par... le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L.153-8.

Il apparaît clairement, à la lecture de cet article, que le Conseil Municipal va pouvoir délibérer sur le projet de révision des PLU modifié par la prise en compte des avis des PPA, dont le public était informé dans le dossier d'enquête publique (Documents C et F) et dont la lettre du maire confirme que cette information était complète et sincère.

Mais, en ce qui concerne la prise en compte des observations du public durant l'enquête publique, dans ses conclusions Monsieur le maire s'interroge sur la pertinence de procéder à un nouvel arrêt (*du Conseil Municipal*) pour intégrer les remarques émises par les Personnes Publiques Associées et le public lors de l'enquête publique.

Je note que le courriel adressé par la commune le 2 octobre 2023 (voir paragraphe 8.5 supra), précise « *Il n'apparaît pas que les modifications induites par la prise en compte de ces avis et remarques des PPA portent une atteinte substantielle à l'économie du futur PLU* ».

Dès lors, puisque le maire précise dans ses conclusions que « *les modifications apportées apparaissent mineures, à l'exception de l'évolution de l'OAP 3 qui va entraîner une perte de droits à construire* », j'en conclus que c'est bien la réécriture et la réduction de l'OAP 3 qui suscite interrogation.

Il convient de rappeler que les modifications apportées à un projet de plan local d'urbanisme après enquête publique sont appréhendées par le juge administratif sur la base de deux critères :

- ✓ elles doivent procéder de l'enquête publique elle-même, c'est-à-dire résulter des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, en application de l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ elles doivent en outre ne pas être de nature à porter atteinte à l'économie générale du plan.

Je convie le lecteur à prendre connaissance de mes conclusions et de mon avis sur le projet de révision des PLU dans le document séparé, conformément à l'article R. 123-19 du Code de l'environnement.

Fait à Fréjus, le jeudi 2 novembre 2023


Christian Carmagnolle
Commissaire Enquêteur

Annexes :

Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2022

Annexe 2 : La réglementation des zones urbanisables

Annexe 3 : Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête du 17 juillet 2023

Annexe 4 : Décision de désignation N°E23000018/83 du 05/05/2023

Annexes 5a, b, c et d : Publications de l'avis de l'enquête dans la presse locale

Annexe 6 : Affichage réglementaire

Annexe 7 : Avis à caractère juridique déposé le samedi 16 septembre 2023 par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et France Nature Environnement Fédération Var (FNE 83)

Annexe 8 : Grille d'analyse des observations du public

Annexe 9 : Grille de synthèse des observations du public

Annexe 10 : Procès-verbal de communication des observations du public

Annexe 11 : Lettre des réponses apportées par la commune



Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2022

N ° 123/2022

MAIRE DE CAVALAIRE-SUR-MER**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	28	26

L'an deux mille vingt deux le **20 OCTOBRE À 19H00**

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances.

en session ordinaire du mois de **OCTOBRE**

sous la présidence de Monsieur Philippe LEONELLI, LE MAIRE.

PRESENTS :

Philippe LEONELLI, Céline GARNIER, Jean-Pascal DEBIARD, Sylvie GAUTHIER, Christophe ROBIN, Ghislaine NAVARRO, Philippe VANDEVELDE, Michel DELATTRE, Bernard SALINI, Alain MATYBA, Carole MORTIER, Patrick GUIMELLI, Catherine WYDOOGHE, Stéphane ELUERE, Philippe BURNER, Sylvie CARATTI, Martine REAU, David MARTINS DO CARMO, Esther ELUERE, Louis DEMURGER, Luis ROQUE

PROCURATIONS :

Anne PODEVIN à Michel DELATTRE, Jean-Paul DUBOIS à Stéphane ELUERE, Brigitte DEFOND à Sylvie GAUTHIER, Claire GIOVANNONI à Sylvie CARATTI, Marie-Céline HUCK à Philippe LEONELLI,

ABSENTS :

Olivier CORNA, Virginie LENOIR

Secrétaire de séance : Madame Céline GARNIER

VOTE : UNANIMITE

**BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE CAVALAIRE-SUR-MER**

**MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT
SUIVANT :**

La Commune de Cavalaire-sur-Mer est dotée d'un PLU approuvé le 10/07/2013, partiellement annulé par jugements du Tribunal Administratif de Toulon en date du 16/06/2016 (sur certains secteurs, c'est le PLU approuvé le 16/12/2005 qui s'applique donc). La révision des PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 21/09/2017. Le débat sur les orientations générales du PADD s'est tenu lors du Conseil Municipal du 16/12/2020.

La révision du Plan Local d'Urbanisme s'est réalisée en concertation avec les personnes publiques associées et consultées. Cette concertation a pris la forme d'échanges permanents (emails, téléphoniques, etc.). Plusieurs réunions d'échanges ont eu lieu les 11/09/2020 (présentation du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et du PADD aux personnes publiques associées), 12/01/2021 (échanges dans les locaux de la DDTM pour préparer le passage en CDNPS), 10/09/2021 (échanges avec la DDTM sur le projet de zonage), 23/02/2022 (présentation du dossier réglementaire à l'ensemble des personnes publiques associées) et 28/04/2022 (réunion avec le SDIS sur la thématique du risque feu de forêt). De

Ce

2

nombreux échanges de courriels, de courriers et téléphoniques ont également eu lieu. Cette phase d'échanges s'est parfaitement déroulée.

L'élaboration de PLU s'est réalisée en concertation avec la population conformément à la délibération du 21/09/2017. La commune a mis en place plusieurs outils de concertation. Des articles ont ainsi été diffusés dans la presse et des panneaux d'information ont été affichés au fur et à mesure de la procédure. Le site Internet a été mis à jour au fur et à mesure de la procédure et les documents y étaient téléchargeables.

Un registre de concertation et des documents de travail ont été mis à disposition de la population. M le Maire et ses adjoints étaient disposés à recevoir les habitants sur rendez-vous. Les courriers et courriels étaient analysés au besoin.

Deux réunions publiques ont été organisées les 30/09/2020 (présentation du diagnostic et du PAD) et 10/06/2022 (présentation de la traduction réglementaire du PAD). Une réunion avec le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire s'est tenue le 03/06/2022.

Des documents de travail ont été mis en ligne sur le site Internet de la Commune. Depuis juillet 2022, c'est l'ensemble des pièces réglementaires qui était accessible. Les modalités de la concertation ont été respectées et les observations ont été prises en compte dans les limites de l'intérêt collectif et de la législation en vigueur. Le bilan de la concertation est annexé à la présente délibération.

A noter que le dossier sur la modification des Espaces Boisés Classes significatifs a été présenté en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites le 16/06/2022.

La procédure se situe à la phase d'arrêt du projet. A ce stade de la procédure, le dossier est élaboré techniquement mais n'est pas opposable aux tiers, car il est susceptible de modifications liées à la consultation des personnes publiques associées et consultées et aux résultats de l'enquête publique à venir.

Le dossier PLU comprend les pièces suivantes :

0. Pièces de procédure

1. Le Rapport de Présentation et ses annexes

1a. Rapport de présentation avec évaluation environnementale

1b. Annexe n°1 : Evaluation des incidences Natura 2000

1c. Annexe n°2 : Dossier présenté en CDNPS le 16/06/2022

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4. Règlement

4a. Règlement écrit

4b. Liste des emplacements réservés

4c. Règlement graphique - Ensemble du territoire - 1/7.000°

4d. Règlement graphique - Centre-ville - 1/2.000°

4e. Règlement graphique - Agglomération - 1/4.000°

4f. Règlement graphique - Report des zones de risque - 1/7.000°

5. Annexes

5a. Servitudes d'Utilité Publique

5a1. Liste des Servitudes d'Utilité Publique

5a2. Plan des Servitudes d'Utilité Publique

5b. Droit de Préemption Urbain, Droit de Préemption Urbain renforcé et Taxe

d'Aménagement majorée

5c. Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets

5c1. Mémoire sur les réseaux et les déchets

5c2. Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable

5c3. Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées

5d. Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var

5e. Eléments sur les zones d'aménagement concerté de Frais Vallon et des Collières

5f. Classement des infrastructures terrestres bruyantes

5g. Gestion des plages

5g1. Concession de la plage naturelle de Cavalaire sur mer – Cahier des charges

5g2. Cahier des recommandations paysagères et architecturales pour l'aménagement des établissements de plage

Conformément à l'article L153-14 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit maintenant arrêter le projet de plan local d'urbanisme. M le Maire précise que conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. Elle est affichée pendant un mois en mairie.

OUI le rapport ci-dessus ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU n°2000.1208 du 13 décembre 2000) ;

VU la Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2009.1208 du 2 juillet 2003) ;

VU la Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 n°2009.967 du 3 août 2009) ;

VU la Loi relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n°2010.788 du 12 juillet 2010) ;

VU la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (Loi ALUR n°2014.366 du 24 mars 2014) ;

VU l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.123-1 et suivants et L.103-2 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-12 qui précise notamment qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-14 qui précise que le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme

VU la délibération du conseil municipal en date du 21/09/2017 prescrivant la révision des Plans Locaux d'Urbanisme sur la commune de CAVALAIRE SUR MER, définissant les objectifs poursuivis et précisant les modalités de concertation

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/12/2020 débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

ca

ce

VU la délibération du conseil municipal en date du 20/10/2022 précisant que seront applicables au projet de PLU les dispositions de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction issue du décret n°2020-78 du 31/01/2020.

Entendu l'exposé de M le Maire et notamment le bilan de la concertation publique prévue et organisée selon l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme

Vu le projet de plan local d'urbanisme en cours d'élaboration et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement (écrit et graphique) et les annexes

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme en cours d'élaboration est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux personnes publiques consultées en ayant fait la demande

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme devra être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE

ARTICLE 1

Est tiré le bilan de la concertation de façon favorable, considérant que les modalités ont été mises en œuvre et que les observations ont été prises en compte dans les limites de l'intérêt collectif et de la législation en vigueur (cf. pièce annexée à la délibération) ;

ARTICLE 2

Est arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de CAVALLAIRE SUR MER tel qu'il est annexé à la présente ;

ARTICLE 3

Est précisé que le projet de plan local d'urbanisme en cours d'élaboration sera communiqué pour avis :

- Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Aux organismes ayant demandé à être consultés dont les communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale directe-ment intéressés ;
- Aux présidents d'associations agréées qui en feront la demande ;
- A l'autorité environnementale pour qu'elle puisse formuler un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document ;
- A la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) publiée le 13 octobre 2014.

ARTICLE 4

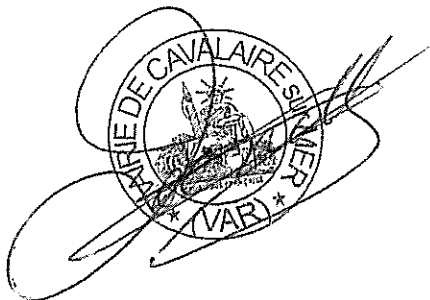
La présente délibération sera affichée durant un mois en mairie et Monsieur le Maire est autorisé à entreprendre toute démarche et signer tout document visant la réalisation des présentes.

ARTICLE 5

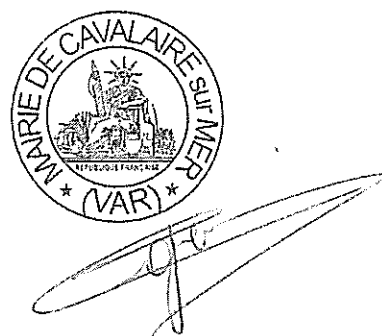
Ampliation de la présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet.

POUR EXTRAIT CONFORME
CAVALAIRE SUR MER
Les jour, mois et an ci-dessus

Le Maire
Philippe LEONELLI



Le secrétaire de séance
Céline GARNIER



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification).
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr*

ce

Annexe 2 : La réglementation des zones urbanisables

Annexe au rapport d'enquête précisant les principales modalités constructibles en zone urbaine

4.1.2.2 Principales modalités constructibles en zone urbaine

- Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation :

Les implantations n'ont guère évolué entre les deux PLU. Le retrait par rapport aux voiries existantes ou en projet (emplacement réservé) tient compte de la configuration des zones, de leur densité. Les différents retraits sont détaillés dans le tableau ci-après.

A noter qu'en toute zone, des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. De même, les aménagements relatifs à la circulation des personnes ou des véhicules dérogent aux règles d'implantation.

Zone	Retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation
UA	Cas n°1 : Dans le respect des alignements imposés pour les rues concernées par l'orientation d'aménagement Cas n°2 : Prolongement du nu des façades existantes ou retrait de 4 m pour les rues non concernées par l'orientation d'aménagement
UB et UBa	Retrait d'au moins 5 m
UC	Retrait d'au moins 5 m
UD	Dérogation : 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)
UDa	
UE	Retrait d'au moins 5 m
UF	Retrait d'au moins 5 m
UP	Non réglementé
UZY	Cas n°1 : Retrait d'au moins 9 m de l'axe de la voie principale de la ZAC pour tout point de toute construction, y compris balcons, loggias, porches d'entrée Cas n°2 : Retrait d'au moins 5 m
UZFa, UZFb et UZFc	Retrait d'au moins 2 m

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les retraits sont à calculer depuis la limite parcellaire jusqu'à la façade du bâtiment. Un auvent, une treille ou tout autre dispositif accolé à la façade et qui ne peut être fermé n'entre pas dans ce calcul.

A l'inverse, une véranda entre dans ce calcul, de même qu'une pergola en dur susceptible d'être fermée. Il s'agit de ne pas avancer l'emprise de la destination principale (logement, service, etc.) au-delà des limites imposées.

Les aménagements relatifs à la circulation des personnes ou des véhicules dérogent aux règles d'implantation.

Zone	Retrait par rapport aux limites parcellaires
UA	En continuité ou retrait de h/2 sans être inférieur à 3m
UB	Retrait de h/2 sans être inférieur à 5 m
UBa	Retrait d'au moins 5 m
UC	Retrait de h/2 sans être inférieur à 5 m Dérogation : 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)
UD et UDa	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) Exception 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 à 2 m et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m ²
UE	Non réglementé Exception : Retrait de 5 m à respecter par rapport aux limites cadastrées d'un cours d'eau
UF	Retrait d'au moins 4 m
UP	Non réglementé
UZO	Non réglementé
UZFa	A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, cette dernière devra être reculée d'une distance égale à la moitié de sa hauteur sans que cette distance soit inférieure à 3 m. Toutefois, en ce qui concerne les distances d'implantation par rapport aux limites de propriété qui sont en même temps limites de la ZAC, les constructions devront être implantées à une distance minimale sur la limite Sud-Ouest de la ZAC à 8 m, sur les autres limites communes, les constructions devront être implantées à une distance minimale de la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance soit inférieure à 4 m.
UZFb	Retrait d'au moins 4 m
UZFc	Toute construction devra être implantée à une distance (« d ») des limites de la ZAC au moins égale à sa hauteur (« h ») et jamais inférieure à 4 m. (H=d ; d>m).

• Les hauteurs :

Concernant les hauteurs, elles évoluent peu entre les deux PLU. Les quartiers collinaires restent en R+1 notamment.

En agglomération, il n'est plus possible de déroger aux hauteurs pour la création de logements sociaux. Ces derniers sont imposés pour tout projet de logements en zones UB et UC et les hauteurs doivent correspondre aux bâtiments alentours.

A noter que pour les zones UZF et UZO, les règles précédentes ont été maintenues (comme pour les reculs) malgré leur complexité pour ne pas modifier l'ambiance des quartiers en ZAC. La Commune a demandé à plusieurs reprises à l'Etat de clôturer ces ZAC qu'il soit possible de les intégrer en zones UD ou UDa mais pour l'instant, il n'y a pas eu de retours à ce sujet.

Zone	Hauteurs maximales à l'égout du toit
UA	16,5 m (R+4) Dérogation : 17,5 m (R+4) maximum si le rez-de-chaussée est occupé par une activité économique ou des services (commerces et artisanat de proximité, bureaux, équipements collectifs, etc.)

ce

UB	13,5 m (R+3) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UBa	10,5 m (R+2) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UC	13,5 m (R+3) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UD	7,5 m (R+1) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m. Dérogation : La hauteur peut atteindre la hauteur existante sur le site (sans pouvoir dépasser 12 m) dans le cadre d'un projet hôtelier (réhabilitation ou destruction / reconstruction) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UDa	7,5 m (R+1) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UE	9,5 m
UF	7,5 m (R+1)
UP	11,5 m
UZO	La hauteur de construction mesurée du point le plus bas de la façade à égout des couvertures s'inscrit sous une parallèle au terrain naturel située par rapport à ce dernier à une distance verticale maximale de 7 m. Le pied de façade en cas de parking enterré au niveau du terrain reconstitué sur la dalle de couverture qui recevra une épaisseur minimale de 50 cm de terre. Pour des raisons architecturales, la hauteur des constructions mesurée du point le plus bas de la façade à l'égout des couvertures pourra s'inscrire sous une parallèle au terrain naturel située par rapport à ce dernier à une distance verticale de 9 m dans un pourcentage maximum de 25% de la zone UZO. Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées. Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.
UZFa	La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 8 m. Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées. Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

UZFb	<p>La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit.</p> <p>Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées.</p> <p>Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.</p>
UZFc	<p>La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 9 m.</p> <p>Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées.</p> <p>Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.</p>

• Emprise au sol des bâtiments :

Concernant l'emprise au sol, elle évolue assez peu concernant les constructions.

Cependant, un des objectifs de la procédure était de renforcer la nature en ville. Aussi, il n'est plus évoqué d'espaces verts mais des espaces de pleine terre, non urbanisables.

De plus, les terrasses, piscines, accès, etc. ne peuvent impacter les espaces « verts ».

Pour éviter que les pétitionnaires et leurs délégataires n'oublient dans leur calcul les espaces verts, l'article sur l'emprise au sol précise :

- ✦ L'emprise au sol des bâtiments est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée.
- ✦ L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
- ✦ Les accès, terrasses, piscines, places de stationnement, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

Aussi, même si au premier permis le pétitionnaire ne prévoit pas une terrasse, une piscine, etc., il est invité à réfléchir à de possibles implantations dans le futur puisque ces aménagements ne pourront réduire d'espaces paysagers. Avant d'utiliser au maximum l'emprise au sol des constructions, il faut s'assurer que l'espace résiduel sera suffisant pour les accès, les piscines, etc.



Zone	Emprise au sol maximale des bâtiments	Emprise au sol minimale des espaces verts (espaces laissés libres, non imperméabilisés, paysager, de pleine terre, sans piscines ni accès routier)
UA	Non réglementé	Non réglementé
UB	70%	20%
UBa	50%	40%
UC	60%	30% si moins de 5 000 m ² 40% si plus de 5 000 m ²
UD	20% ou 250 m ² d'emprise (sous couvert de respecter le coefficient d'espace libre) Dérogation : 40% dans le cadre d'un projet hôtelier (réhabilitation ou destruction / reconstruction)	60%
UDa	40% ou 250 m ² d'emprise (sous couvert de respecter le coefficient d'espace libre)	20%
UE	40%	25%
UF	10%	25%
UP	Non réglementé	Non réglementé
UZC	Non réglementé	20%
UZFa	La surface de plancher totale ne doit pas excéder 13 200 m ²	20%
UZFb	La surface de plancher totale ne doit pas excéder 5 400 m ²	20%
UZFc	La surface de plancher totale ne doit pas excéder 11 800 m ²	20%

4.1.2.3 La constructibilité de la zone à urbaniser

La zone AUD est calée sur la zone UD et le secteur UDa.

Aussi, le retrait par rapport au domaine public ou la voie ouverte à la circulation doit être au moins de 2m.

Par rapport aux limites parcellaires, le retrait doit être au moins de 4 m ou en continuité dans le cas de villas mitoyennes. Il y a deux exceptions :

-  Retrait d'au moins 2 m pour les piscines
-  Non réglementé pour une annexe dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 3 m et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²

La hauteur des constructions est limitée à 6 m (R+1).

L'emprise au sol maximale des bâtiments est de 40% alors que l'emprise au sol minimale des espaces verts (espaces laissés libres, non imperméabilisés, paysager, de pleine terre, sans piscines, accès routier) est de 20%. Il reste 40% pour les aménagements divers.

4.1.2.4 Les orientations d'aménagement sectorielles

Quatre orientations d'aménagement sectorielles viennent compléter le règlement écrit et le règlement graphique dans les zones urbanisables afin d'en encadrer du mieux possible les constructions.

4.1.2.4.1 L'OAP N°2 le long du littoral

L'orientation d'aménagement OAP n°2 sur le littoral impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

✚ Les prescriptions paysagères :

✚ 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

✚ 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'intérieur 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.).

✚ Les prescriptions en matière économique :

ce

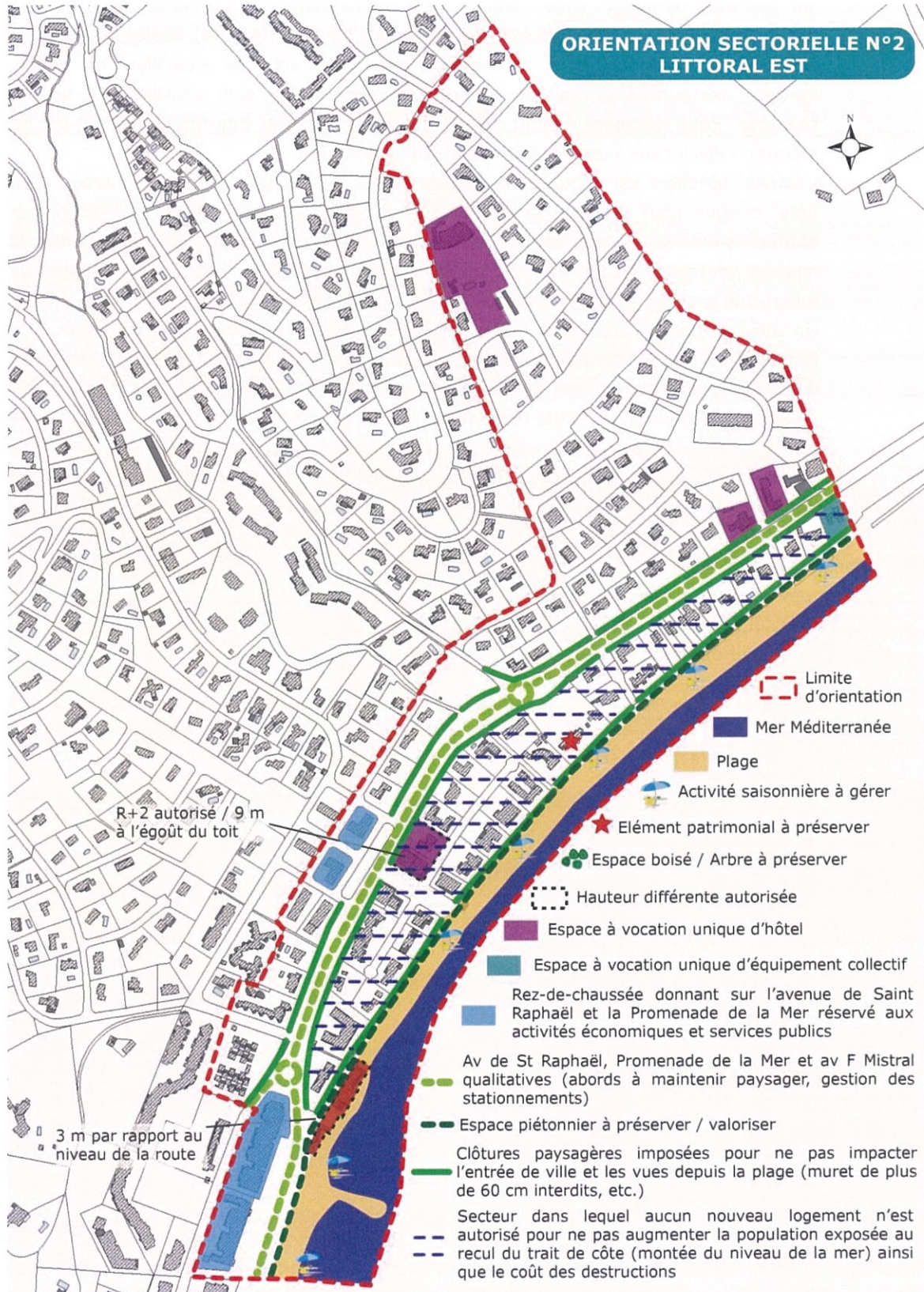
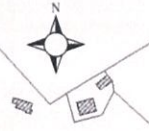
- Sur plusieurs bâtiments situés avenue de Saint Raphaël et Promenade de la mer, la destination du rez-de-chaussée est imposée (aplats bleus sur la carte). Seules des activités économiques (commerces et artisanat de proximité, activités accueillant du public, bureaux, restaurations, etc.) et des équipements 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.

ORIENTATION SECTORIELLE N°2 LITTORAL EST



4.1.2.4.2 L'OAP N°3 le quartier des écoles

Dans le quartier des Deux Ecoles, plusieurs destinations sont imposées via l'orientation d'aménagement n°3 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% quel que 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). 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.



4.1.2.4.3 L'OAP N°4 le centre-ville

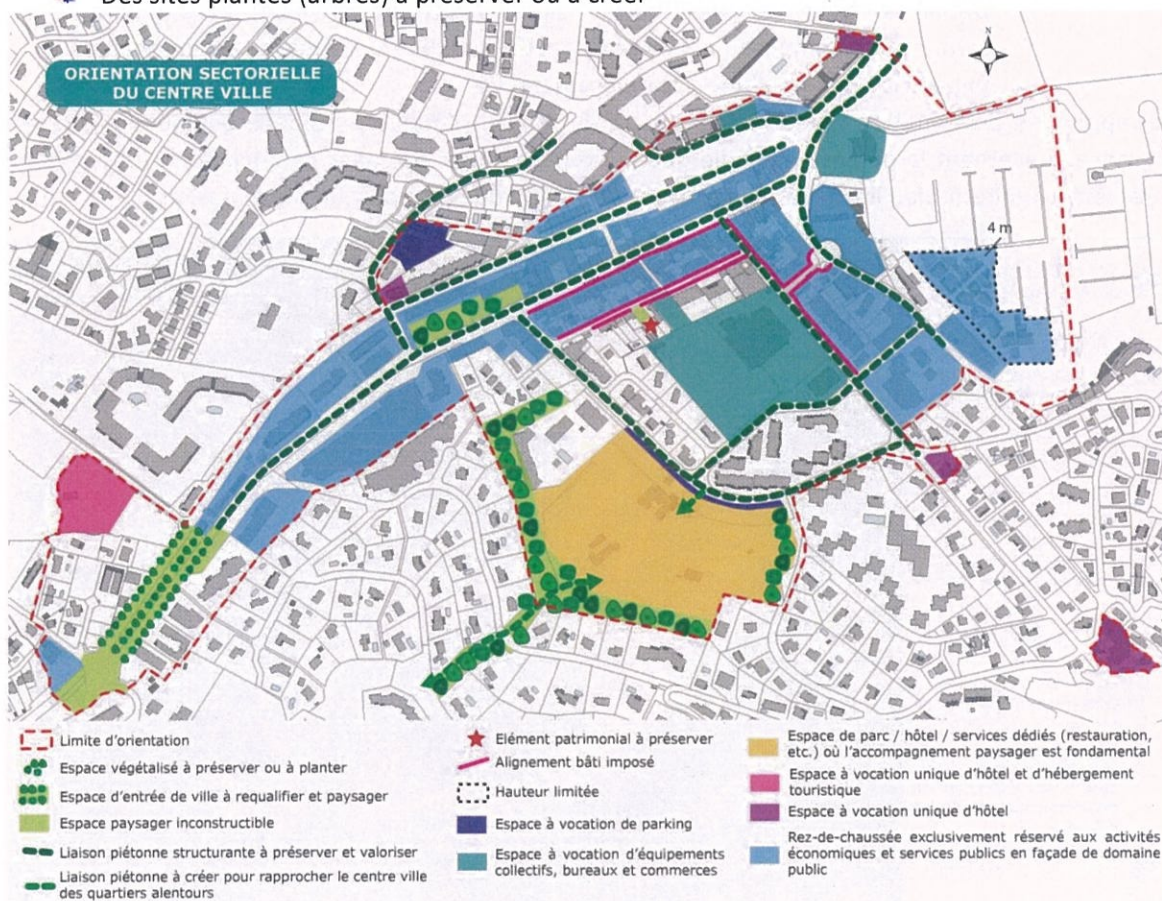
L'orientation d'aménagement n°4 impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

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 spécifi

que 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, l'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 calculée depuis le quai (et non le niveau de la mer).
 - ✚ Des liaisons piétonnes structurantes à préserver et à valoriser
 - ✚ 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



4.1.2.4.4 L'OAP N° 5 le Jas

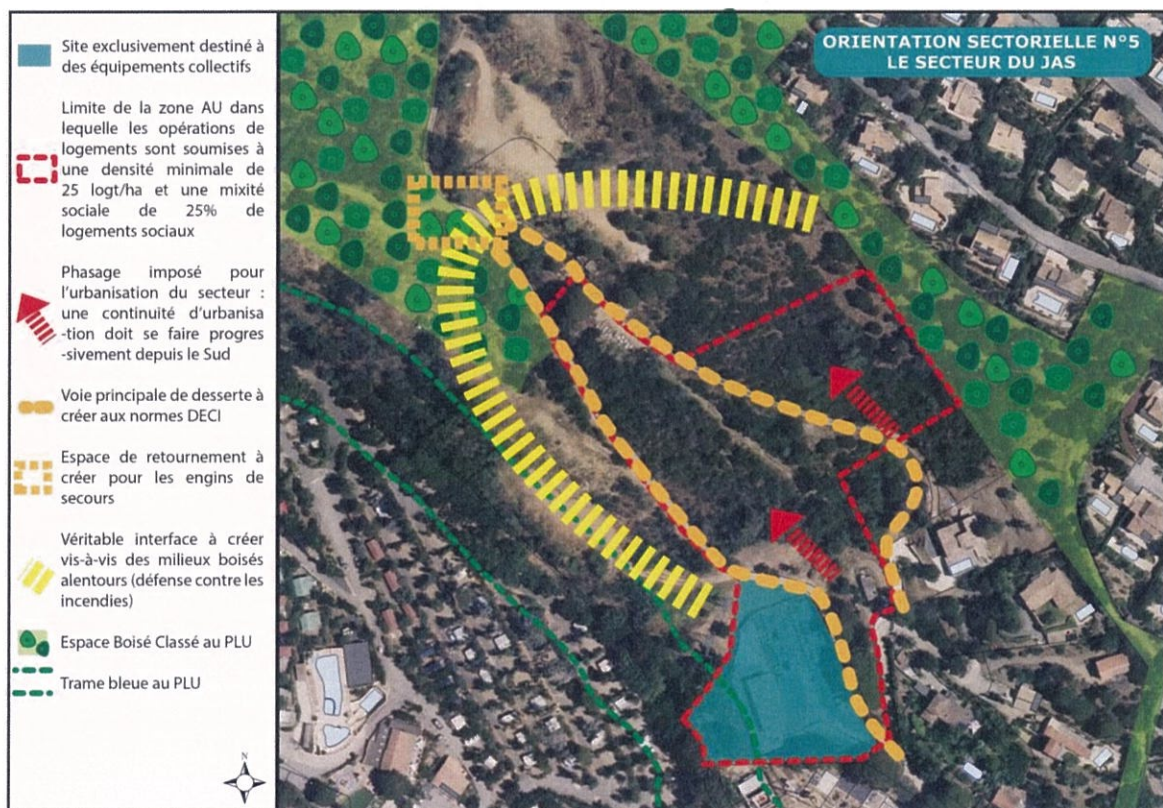
Enfin, l'orientation d'aménagement n°5 impose plusieurs mesures à prendre en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme en sus du règlement écrit.

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, l'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

Le rapport de présentation objet de la pièce 1a du dossier d'enquête rappelle quelques points de vigilance concernant la défense incendie que je ne reprendrais pas dans ce document. Les lecteurs intéressés voudront bien lire le détail des pages 460 à 462 dudit rapport de présentation



4.2 La question de la nature en ville

4.2.1 Les EBC et les espaces paysagers en agglomération

Les Espaces Boisés Classés évoluent peu sur le territoire à l'exception du Pardigon où un projet agricole porté par le Conservatoire du Littoral permettra de remettre en culture ce site historique, d'arracher les mimosas hautement inflammables et de requalifier l'entrée de ville.

Pour le reste, quelques déclassements ont lieu, essentiellement pour tenir compte de projets d'intérêt général ou économiques (0,44 ha pour le camping de Cros Mouton, 1,23 ha pour le centre équestre).

Quelques projets de logements ont également été pris en compte (0,43 ha rue Malatra, 0,03 ha chemin des Collières ou encore 0,36 ha rue des Galapagos).

A l'inverse, les EBC significatifs ont fortement progressé (+24,22 ha) pour tenir compte des enjeux écologiques et paysagers des boisements situés sur les collines.

Comme précisé à l'article R151-43-2° du Code de l'Urbanisme : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ».

Ainsi, au PLU en vigueur, plusieurs sites « Plantations à réaliser » avaient été définis. Ils ont été intégralement conservés dans le projet de révision du PLU.

Enfin, au PLU, plusieurs jardins ont été inscrits comme éléments patrimoniaux au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces ont été globalement préservés au PLU révisé.

Cependant, les éléments bâtis existants au sein de ces espaces de jardin ont été pris en compte et la prescription surfacique a été détournée (un bâtiment ne pouvant être classé comme jardin).

Par ailleurs, quelques réajustements ont été apportés. Ainsi, avenue de Castellane, un jardin a été réduit pour tenir compte de l'élargissement envisagé de l'avenue. Cet espace restera inconstructible mais il importe d'améliorer la circulation dans ce secteur.

Dans le PLU révisé, les espaces paysagers augmentent. Plusieurs jardins sont ajoutés aux éléments patrimoniaux. Mais ce sont surtout les abords des cours d'eau, en traversée d'agglomération, qui sont protégés de part et d'autre des berges.

4.2.2 La trame verte et bleue

Il a été ajouté une trame verte et bleue au règlement graphique le long des cours d'eau en agglomération.

Cette prescription est doublée d'une orientation d'aménagement thématique qui précise notamment les points suivants :

- ✚ 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 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.

L'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

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 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.

4.2.3 Protection des arbres

Dans toutes les zones U et AU, il est imposé les règles suivantes :

- ✚ Surfaces non imperméabilisées et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :
 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.
 - Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau denses.

Q

- A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.
- Les surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites sauf s'ils sont imposés par une contrainte technique justifiée (pente, accès handicapé, etc.) et qu'ils ne remettent pas en cause les écoulements pluviaux ou la rétention hydraulique sur le site.

✚ De plus, sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ;
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.
- Les arbres existants sur le site doivent être préservés au maximum lors de l'aménagement du site pour réduire l'impact des constructions à venir, indépendamment de la taille de l'arbre.

4.3 Les Zones agricoles et naturelles

4.3.1 Disposition générale des zones

4.3.1.1 La zone agricole

Sur le site du Conservatoire du Littoral du Pardigon, un plan de gestion a été défini.

Le projet agricole porté par le Conservatoire du Littoral entraîne d'une part la suppression de 2,62 ha d'EBC ordinaires et de 6,97 ha d'EBC significatifs.

Ce point est détaillé au chapitre 4.3.2.4 du rapport de présentation.

D'autre part, 17,05 ha de zones agricoles A sont créés (1,0% du territoire). C'est une progression de +100% des zones agricoles par rapport au PLU en vigueur puisque ce dernier n'en dispose pas.

4.3.1.2 Les zones naturelles

Comparé au PLU en vigueur, plusieurs évolutions sont à noter :

- ✚ Tous les secteurs Na définis au PLU en vigueur sont supprimés (ils permettaient des extensions mesurées). Le secteur Ne sur Pardigon et le secteur Nq du centre équestre n'évoluent pas.
- ✚ Le secteur couvrant le Dattier est réduit au maximum autour du hameau existant (secteur Nd au nouveau PLU et non plus Na1).
- ✚ Le secteur Nt (devenu Nc) qui correspond à l'ancienne carrière de Malatra où sont autorisées les dépôts, les remblaiements, le traitement et recyclage de matériaux inertes, est agrandi vers l'Ouest au dépend de la zone AUib au PLU de 2005 (pour rappel, la zone AUib du PLU de 2013 a été annulée). Il englobe ainsi tout le site d'exploitation.
- ✚ Pour clarifier / hiérarchiser les enjeux paysagers, le secteur NI concerne dorénavant aux zones naturelles situées dans la bande des 100 m à l'ouest du territoire, au site classé ainsi qu'à une

poche de zone naturelle en agglomération repérée au SCoT comme espace littoral sensible à préserver du développement urbain. Les extensions et annexes sont interdites en zone NI.

- ✚ La zone naturelle N couvre les autres zones naturelles du territoire. Elle englobe aussi bien des EBC ordinaires que des EBC significatifs. Des extensions mesurées et annexes y sont possibles lorsqu'il n'y a pas d'Espace Boisé Classé sur le site.

Au total, les zones naturelles couvrent 1 077,58 ha, soit 61,3% du territoire. Le tableau ci-dessous précise les superficies de chaque zone et secteur.

Zone naturelle N	567,77	32,3%
Secteur naturel Ne de Pardigon	0,25	0,0%
Secteur naturel Nc	1,86	0,1%
Secteur naturel Nd du Dattier	0,98	0,1%
Secteur naturel Nf de Foncin	10,73	0,6%
Secteur naturel sensible NI	424,70	24,2%
Secteur naturel des plages Np	63,88	3,6%
Secteur naturel Nq	7,43	0,4%
Total zones N	1 077,60	61,3%

4.3.2 Evolution des zones naturelles

4.3.2.1 L'avancée des zones naturelles

Dans le projet de PLU révisé, les zones naturelles progressent sur plusieurs sites :

- ✚ Sur Les Terrasses de l'Eau Blanche, 3,33 ha de zone urbaine seront inscrits en zone naturelle pour tenir compte du caractère boisé du site.
- ✚ Sur Les Rigauds, la zone AUEa ayant été annulée au TA et sa localisation rendant difficile tout projet urbain d'intérêt général (densité, logements sociaux, etc.), il a été décidé de maintenir les 2,10 ha en zone naturelle et d'y ajouter 0,32 ha d'EBC actuellement en zone UEb (cohérence d'ensemble).
- ✚ Sur les Pierrugues, il est proposé d'inscrire 0,70 ha situés entre la RD 559 et le chemin du train des Pignes et couverts d'EBC en zone naturelle N et non UEb.
- ✚ Avenue des Galapagos, l'Espace Boisé Classé significatif de la parcelle BH 64 est classé en zone naturelle N pour renforcer la vocation naturelle du site. 1,89 ha de zone naturelle sont ainsi inscrits.
- ✚ Au lieudit Pardigon, la zone AUP a été annulée par le Tribunal Administratif (discontinuité). Il est proposé d'étendre la zone naturelle N au dépend de l'ex zone AUP mais aussi sur le triangle au sud (hors périmètre du camping). La zone urbaine UJ (UF dans le futur projet) passerait de 3,96 ha à 3,32 ha.
- ✚ En limite Est du territoire, 1,68 ha de zone urbaine au lieudit Le Moulin sont inscrits en zone naturelle.

e

✚ Au nord, la zone à urbaniser du Jas a été réduite sur 0,42 ha dans sa partie Ouest, proche du cours d'eau. Le site a été reclassé en zone naturelle au PLU en révision.

4.3.2.2 Réduction des zones naturelles

Deux sites ont vu l'augmentation de zones urbaines au dépend d'une zone naturelle ou d'une zone annulée au tribunal administratif.

Ainsi, au lieudit Malatra, les zones AUia et AUib ont été annulées par le tribunal administratif.

Le site est aujourd'hui régi par le PLU du 16/12/2005 modifié le 09/07/2010 (zones AUia et AUib). Si la partie nord du site est inscrit en secteur Nc lié au site de dépôt et de recyclage des déchets (équivalent au secteur Nt du PLU actuel), la partie sud (allotie) est inscrite en zone urbaine UE.

L'impact sur l'environnement est nul, le site étant déjà aménagé. Bien que le site soit en zone AU au PLU de 2005, on peut considérer que la consommation de zone naturelle est de 1,62 ha.

Au PLU, trois sites en zone naturelle sont reclassés en zone urbaine.

Ils se trouvent tous entre Les Vivards et la mer.

Le premier s'étend sur 0,56 ha. Il s'agit d'hôtels restaurants existants et d'une partie de la Promenade de la Mer. Dans le PLU, ces bâtiments sont strictement encadrés via une orientation d'aménagement. Ils ne peuvent s'étendre ou se surélever. L'impact est nul sur l'environnement.

Le second site concerne un immeuble inscrit en zone NL au PLU. Le déclassement de 0,32 ha n'a aucun impact, le bâtiment existant déjà.

Le troisième site est le seul site réellement « naturel » (non bâti). Il concerne une parcelle un peu plus à l'ouest, sur 0,20 ha. La parcelle avait été déclassée de la zone urbaine au précédent PLU pour être inscrite en zone NL sans pour autant être couverte d'EBC comme les parcelles voisines.

Bordant des parcelles bâties, le site est actuellement entretenu pour éviter que ne se développent des broussailles et des arbres trop denses.

Au total, les zones naturelles augmentent de 9,65 ha. Mais trois des quatre sites déclassés sont déjà anthropisés. Seul un site de 0,20 ha n'est pour l'heure pas aménagé et il se situe au cœur de l'agglomération.

4.3.3 Règlementation des zones agricoles et naturelles

4.3.3.1 Zone agricole

La zone agricole a été englobée, comme tout le territoire de Cavalaire sur Mer, en Espace Proche du Rivage dans le SCoT en cours d'étude.

La zone agricole se trouve à la fois dans les « Secteurs identifiés comme espace littoral neutre, sans enjeu spécifique » (Schéma d'accueil du développement futur) et dans « l'espace agricole structurant à préserver » (Schéma de préservation du socle paysager).

Une « coupure d'urbanisation à préserver » marque le Pardigon, entre les agglomérations de La Croix Valmer et de Cavalaire sur Mer.

En conséquence, en comparaison de la réglementation habituelle des zones agricoles, la zone A de Cavalaire sur Mer est plus stricte.

Ainsi, ne seront pas possibles :

- ✚ Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ✚ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ;
- ✚ Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ✚ Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail. Ainsi, sont seuls autorisés en dehors des continuités écologiques et éléments de la trame verte et bleue définis au titre du L151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme :
- ✚ Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole et les constructions liées au conditionnement, à la transformation et la vente de produits agricoles dans les conditions définies ci-après :
 - Elles sont respectueuses du caractère de la zone ;
 - Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée) ;
 - L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle
- ✚ • Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- ✚ La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés

En toute zone A, sont également possibles les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations visées sont notamment :

- ✚ Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone ;
- ✚ Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées ;
- ✚ Les mats et antennes téléphoniques.

Les constructions seront donc rares (il s'agira surtout d'éventuelles réhabilitations de locaux).

Mais le règlement écrit se doit de fixer des règles. Aussi, il est indiqué :

- ✚ Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation : La mesure doit être effectuée horizontalement et orthogonalement par rapport à la voie.
- ✚ Toute construction doit respecter un retrait minimum de 25 m minimum de l'axe de la RD559 et de 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation.
- ✚ Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- ✚ Les aménagements relatifs à la circulation des personnes ou des véhicules dérogent aux règles d'implantation.
- ✚ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
 - Un recul de 5 m est imposé à toute construction depuis le haut des berges d'un ravin, fossé ou cours d'eau lorsque ces derniers constituent la limite séparative. Un plan altimétrique est demandé pour juger au mieux de ce retrait.
- ✚ Les aménagements relatifs à la circulation des personnes ou des véhicules dérogent aux règles d'implantation.
- ✚ Hauteur maximale des constructions : La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée).
- ✚ Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant. Une annexe nouvelle ne peut dépasser une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
- ✚ Les mats et antennes téléphoniques d'intérêt collectif dérogent aux règles relatives aux hauteurs. Les bâtiments à usage agricole peuvent déroger aux règles relatives aux hauteurs en cas de nécessité technique dûment justifiée.

4.3.3.2 Les zones naturelles

Sont autorisés en toute zone et tout secteur naturel :

- ✚ Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✚ Les constructions et installations visées sont notamment :
 - Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
 - Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées
 - Les mats et antennes téléphoniques
- ✚ L'entretien des installations nécessaires à des équipements collectifs (réseau RTE, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✚ En secteur NI, rien de plus n'est autorisé.

Ce

- ✚ Sont autorisés en zone N, en dehors des continuités écologiques et éléments de la trame verte et bleue définis au titre du L151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme :
 - Les exploitations forestières, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont bâtiments annexes) et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime dans les conditions cumulatives définies ci-après :
 - Elles sont respectueuses du caractère de la zone
 - L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle Rappelons que l'intégralité de Cavalaire sur Mer ayant été jugée en Espace Proche du Rivage au SCoT en projet, il n'a pas été possible de dissocier réglementairement les zones N en EPR ou pas. Les constructions y sont donc autorisées mais de manière à avoir le moins d'impact possible.
- ✚ Aussi, pour les habitations existantes dans les zones N et Nd (hameau du Dattier), sont autorisés :
 - La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés
 - L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
 - Elle ne permette pas la création de logement ;
 - Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 200 m² (existant + extension) ;
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour – Recommandation.
 - Les piscines condition cumulative que :
 - Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
 - Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 60 m² ;
 - Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 25 m de l'habitation (non compris la plage) ;
 - Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour – Recommandation.
 - Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
 - Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière ;
 - Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement ;
 - Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de 25 m de l'habitation ; Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet) ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour – Recommandation.

ce

- A noter qu'au vu des constructions existantes dans les zones N et Nd de Cavalaire sur Mer (que ce soit la taille des villas, le nombre d'annexes ou encore la présence de piscines), les possibilités de construire sont en réalité quasi-inexistantes.

Sont autorisés en secteur Nc (site de dépôt et de traitement de déchets existants) :

- ✚ Les occupations et utilisations du sol, y compris les ICPE, nécessaires pour les dépôts, les remblaiements, le traitement et le recyclage de matériaux inertes (activité principale du site)
- ✚ Les occupations et utilisations du sol, y compris les ICPE, nécessaires au concassage des déchets si cette activité reste réduite sur le site (dans le temps et l'espace) pour ne pas générer de nuisances excessives pour les quartiers alentours
- ✚ La réhabilitation, l'amélioration et l'extension (jusqu'à 30% de la surface initiale) des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU Sont autorisés en secteur Ne (bâtiment existant sur le Pardigon) :
- ✚ Les travaux de rénovation du bâtiment existant et l'extension du bâtiment et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et culturelles ;
- ✚ Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Sont autorisés en secteur Nf (domaine de Foncin, projet de Maison de la Nature) :
- ✚ Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques, les aménagements divers (accès, parkings, point d'information, etc.) à condition d'être liés et nécessaires à l'opération Ecosite et/ou la mise en valeur du Domaine Foncin ;
- ✚ Les travaux d'aménagement des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- ✚ Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Pour sa part, sont autorisés en secteur Np :
- ✚ Les occupations, installations, constructions et ouvrages mentionnés dans le cahier des charges de la concession de plage et notamment :
 - Les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer et ses accessoires,
 - Les constructions et installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité,
 - L'entretien des épis en enrochements et l'intervention sur les ouvrages techniques localisés en mer,
 - Les aménagements et installations démontables nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'animation du front de mer.
- ✚ Les usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel dont les occupations, installations et ouvrages suivants :
 - Les activités de loisirs et de plein air compatibles avec l'occupation du domaine public maritime ° Les ouvrages de protection implantés en milieu marin ayant pour objet de fixer le trait de côte
 - Les zones de mouillage organisées
 - Les constructions, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
 - Les installations relatives aux cultures marines

Sont autorisés en secteur Nq :

ce

- ✚ Les ouvrages techniques et les aménagements divers (accès, parkings, point d'information, etc.) à condition d'être liés et nécessaires au centre équestre ;
- ✚ Les constructions et bâtiments nouveaux liés et nécessaires à l'activité d'élevage du centre équestre (box, écuries, etc.) ;
- ✚ Le changement de destination des bâtiments existants à date d'approbation du PLU afin d'en faire un point de vente, d'accueil du public ou d'activité recevant du public en lien avec l'activité agro-touristique du centre équestre ;
- ✚ Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les constructions sont donc limitées au maximum sur Cavalaire sur Mer. L'essentiel des autorisations concerne des bâtiments existants et leur changement de destination et/ou extension.

Si les possibilités de construire sont rares, il a cependant été définies des règles d'implantation, à savoir

- ✚ Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation : La mesure doit être effectuée horizontalement et orthogonalement par rapport à la voie.
- ✚ Toute construction doit respecter un retrait minimum de : • 35 m minimum de l'axe de la RD559, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ; • 25 m minimum de l'axe de la RD559, en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation ; • 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation
- ✚ Des implantations différentes sont admises :
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
 - Dans le secteur Np pour permettre l'implantation des établissements de plage, postes de secours, et les aménagements et installations démontables nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'animation du front de mer.
 - Dans le secteur Ne au regard de la configuration de la parcelle.
- ✚ Les aménagements relatifs à la circulation des personnes ou des véhicules dérogent aux règles d'implantation.
- ✚ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Un recul de 5 m est imposé à toute construction depuis le haut des berges d'un ravin, fossé ou cours d'eau lorsque ces derniers constituent la limite séparative. Un plan altimétrique est demandé pour juger au mieux de ce retrait.
- ✚ Des implantations différentes sont admises :
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
 - Dans le secteur Np pour permettre l'implantation des établissements de plage, postes de secours, et les aménagements et installations démontables nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'animation du front de mer ;
 - Dans le secteur Ne au regard de la configuration de la parcelle
- ✚ Les aménagements relatifs à la circulation des personnes ou des véhicules dérogent aux règles d'implantation.
- ✚ Hauteur maximale des constructions : En zone N et secteurs Nc, Nd, Ne, Nf, Nl et Nq : La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée). Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant. Une annexe nouvelle ne peut dépasser une

hauteur de 3,5 m à l'égout du toit. Les mats et antennes téléphoniques d'intérêt collectif dérogent aux règles relatives aux hauteurs.

- ✚ En secteur Np : • La hauteur des constructions ne peut excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage • Les occupations, installations et constructions démontables doivent respecter les orientations définies dans le cahier de recommandations paysagères et architecturales pour l'aménagement des établissements de plage annexé au plan local d'urbanisme
- ✚ Les installations liées à la surveillance des plages dérogent aux règles relatives aux hauteurs.
- ✚ Emprise au sol des bâtiments : ° Emprise au sol maximale : Non réglementée (se référer à l'article sur les destinations pour l'emprise au sol des annexes et des extensions bâties en zone N et Nd)
- ✚ **Implantation** : Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.
- ✚ L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
- ✚ La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).
- ✚ En secteur Np, les occupations, installations et constructions démontables doivent respecter le profil de la plage sans qu'il soit porté atteinte à l'intégrité du domaine public maritime par des décaissements, des remblaiements, exondements ou emprunt de sable sur la plage. En aucun cas, des apports exogènes ne peuvent être réalisés.
- ✚ En secteur Np, l'implantation en fond de lot est obligatoire pour les lots situés en contrebas de la promenade de la mer.
- ✚ Pour les lots situés au droit de l'ancienne voie des chemins de Fer de Provence et à Pardigon, l'implantation du bâti doit se faire le plus en retrait possible du rivage.
- ✚ L'implantation en limite arrière de lot est privilégiée pour le linéaire longeant l'ancienne voie des chemins de Fer de Provence.
- ✚ **Volumétrie** : Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.
- ✚ Dans le secteur Nd, les balcons sont autorisés à condition d'être de forme simple, d'avoir une profondeur inférieure à 0,80 m, d'avoir une largeur au moins deux fois supérieure à la profondeur, de disposer d'un garde-corps en fer ajouré et d'être disposé à une distance minimum de 1 m des extrémités de la façade sur laquelle est implanté le balcon. En secteur Np, les lots de plage doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne insertion paysagère.
- ✚ La juxtaposition de volumes hétérogènes est à éviter pour favoriser l'intégration harmonieuse des structures dans le paysage.

Annexe 3 : Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête du 17 juillet
2023

DEPARTEMENT
VAR
CANTON
SAINTE MAXIME
COMMUNE
CAVALAIRE SUR MER

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

N° 0738.2023.AR

ARRETE MUNICIPAL

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE CAVALAIRE SUR MER

OBJET : ARRETE DU MAIRE ORDONNANT ET ORGANISANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** l'article L153-19 du code de l'urbanisme ;
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme de CAVALAIRE SUR MER approuvé le 10/07/2013 (partiellement annulé par jugements du Tribunal Administratif de Toulon en date du 16/06/2016 sur certains secteurs dans lesquels le PLU approuvé le 16/12/2005 s'applique) ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 21/09/2017 prescrivant la révision des Plans Locaux d'Urbanisme sur la commune de CAVALAIRE SUR MER, définissant les objectifs poursuivis et précisant les modalités de concertation
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 16/12/2020 débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 20/10/2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
- VU** la décision n°E23000018/83 en date du 05/05/2023 par laquelle Denis RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon, désigne M. Christian CARMAGNOLLE en qualité de Commissaire Enquêteur ;
- VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique

ARRETE

- ARTICLE 1** Il sera procédé à une enquête publique relative à la révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Cavalaire sur Mer du lundi 4 septembre 2023 à 8h00 au vendredi 6 octobre 2023 à 16h00.
La procédure de révision générale des PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2017, délibération qui décline notamment les objectifs à atteindre. Cette procédure concerne l'ensemble du territoire et est soumise à évaluation environnementale.

ce

ARTICLE 2 La Commune de Cavalaire sur Mer est responsable de la procédure de révision générale des PLU. Elle est représentée par son Maire, Philippe LEONELLI. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER.

ARTICLE 3 Christian CARMAGNOLLE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Denis RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon le 05/05/2023 (dossier n°E23000018/83) pour conduire l'enquête publique.

ARTICLE 4 Le dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre des observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 04/09/2023 à 8h00 au vendredi 06/10/2023 à 16h00, en mairie de Cavalaire sur Mer, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00). Un ordinateur sera mis à disposition du public.

Le dossier d'enquête publique est également consultable sur le site <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalairesurmer/>.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- Sur le registre d'enquête publique, ou
- En les adressant par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER, ou
- En les adressant par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Cavalaire sur Mer à l'adresse : revisionplucavalairesurmer@democratie-active.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Cavalaire sur Mer.

ARTICLE 5 Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Cavalaire sur Mer pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes :

- Jeudi 07/09/2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 13/09/2023 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 22/09/2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 27/09/2023 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 06/10/2023 de 13h00 à 16h00

ARTICLE 6 À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre des observations du public sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur pourra rencontrer sous huitaine Monsieur le Maire et lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Ce

ARTICLE 7 Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au Maire de Cavalaire sur Mer le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet du Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de Cavalaire sur Mer et sur le site Internet <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalaire sur mer/> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision des PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation. Le contrôle de légalité de M le Préfet sur le projet de révision générale des PLU approuvé durera deux mois. La Commune disposera alors d'un seul et unique PLU.

ARTICLE 9 Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié sur le site <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalaire sur mer/> et par voie d'affiches en mairie de Cavalaire sur Mer et sur les emplacements habituels d'affichage municipal.

Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage aux emplacements prévus à cet effet en mairie.

POUR EXTRAIT CONFORME
Cavalaire-sur-Mer, le 17/07/2023

Le Maire
Philippe LEONELLI

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

e

Annexe 4 : Décision de désignation N° E23000018/83 du 05/05/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

05/05/2023

N° E23000018 /83

LE MAGISTRAT EN CHARGE DES ENQUETES
PUBLIQUES

Décision désignation commission ou commissaire du 05/05/2023

Vu enregistrée le 02/05/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la COMMUNE DE CAVALAIRE SUR MER demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

La révision générale du plan local d'urbanisme sur la commune de Cavalaire-sur-Mer ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu la décision par laquelle la Présidente du Tribunal a désigné M. RIFFARD comme magistrat délégué aux enquêtes publiques ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Christian CARMAGNOLLE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la COMMUNE DE CAVALAIRE SUR MER et à Monsieur Christian CARMAGNOLLE.

Fait à TOULON, le 05/05/2023

Le Magistrat désigné.



Denis RIFFARD

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

ce

Annexes 5a,b,c et d : Publications de l'avis de l'enquête dans la presse locale

Appels d'offres

Annonces légales

var-matin
Mercredi 16 août 2023

▽ Avis d'Appels

COMMUNE DES ADRETS DE L'ESTEREL AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE Aménagement d'un pôle sportif et de loisirs en plein air Marché de travaux n° DG-2023-01

Section I : Identification de l'acheteur Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
COMMUNE DES ADRETS DE L'ESTEREL 2, route du Violon 83600 Les Adrets de l'Esterel
SIRET : 21830001000012
Groupement d'acheteur : Non
Section II : communication moyen d'accès aux documents de la consultation :
Lien vers le profil d'acheteur : <https://www.marches-securises.fr>
Identifiant interne de la consultation : 2023 01
Intégralité des documents de la consultation se trouvent sur le profil d'acheteur : Oui
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non
Nom du contact : Jean-Pierre KLINHOLFF
Adresse mail : marches-publics@maire-adrets-esterel.fr
Téléphone : (+33) 4 94 19 36 66
Section III : Procédure
Type de procédure : Procédure adaptée Ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Date et heure limites de réception des plis : 18/09/2023 à 12 heures.
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Réduction du nombre de candidats : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non
Section IV : Identification du marché intitulé du marché : Aménagement d'un pôle sportif et de loisirs

Type de marché : Travaux
Description succincte du marché : Aménagement d'un pôle sportif et de loisirs.
Lieu d'exécution : Commune des Adrets de l'Esterel.
Lieu dit « La Source », route de l'église.
Durée du marché ou délai d'exécution : 7 mois à compter de la notification du marché.
Marché non renouvelable.
Valeur estimée du besoin : 550 000 € HT
La consultation comporte des tranches : Non
Section V : lots
Marché alloué : Oui
• Lot n°1
• Travaux de terrassement, VRD, maçonnerie, électricité, plomberie, petits travaux de réhabilitation, aménagement paysager, etc.
• Lot n°2
• Parcours de santé, aire de fitness multigénérationnelle
• Lot n°3
• Pique-nique, jeux pour enfants, filets tri à l'arc, Grillage Tennis, signalétiques, mobiliers, etc.
• Lot n°4
• Bike park, (pump track, manéabilité, descentes, promenade, etc.)
• Lot n°5
• Passerelles bois
Options : Non
Des variantes seront-elles prises en compte : Oui
Date prévisionnelle de commencement des travaux : Début novembre 2023.
Section VI : renseignements complémentaires
Visite obligatoire : Oui.
Dates prévues : 18 août et du 08 septembre 2023 de 14h00 à 17h00.
Remise des offres :
Les candidats doivent transmettre leur offre par voie dématérialisée sur le site www.marches-securises.fr.
Date d'envoi du présent avis à la publication 11 août 2023.

Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2023 à 0,183 € HT pour les Var.

Par dérogation, conformément à l'article 3 du même arrêté, certaines annonces légales concernant les sociétés font l'objet d'une tarification forfaitaire.
Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 et régie par le décret du 28 décembre 2012.

▽ Avis Administratifs



AVIS

À la demande de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte, compétente dans la prévention du risque feu de forêt un projet de servitudes dédiées à la Défense des Forêts contre l'incendie (DFCI), va être signé par le Préfet du Var portant établissement de servitudes de passage et d'aménagement sur les pistes suivantes :
- « S421 - Le Défilé » communes de Garéoul,
- « T741 - Plan de Selles » communes de Nîmes et Mèze-Les-Montroux,
- « S1 - Engardin » communes de La Celle et Brignoles.
Les projets de servitude avec les parcelles concernées, sont affichés dans les diverses mairies concernées.
Les propriétaires et ayants droit peuvent faire connaître pendant 2 mois, à compter de la date d'affichage en Mairie, leurs observations au Préfet.
Adresse postale : Préfecture du Var - DD TM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX.

▽ Légales - Enchères

Cabinet BARBIER - Maître Philippe BARBIER - Avocat au Barreau de TOULON
155 avenue Vauban - 83000 TOULON
Tel : 04 94 92 42 92 - Fax : 04 94 92 42 93

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Jeu 28 septembre 2023 à 15 heures

Tribunal judiciaire de Toulon - Place Gabriel Péri
CS 90506 - 83041 TOULON CEDEX 9
ATOUJON (83000) - leuduit « 114 avenue Nobel » et « 282 Avenue Léon Bourgeois », Résidence KEY LARGO
Appartement de type T1
(Lot n°25)
Mise à prix : 28.000 Euros
Au jour de l'établissement du Procès-Verbal de description du 7 octobre 2021, le bien était inoccupé et non géré.
VISITES : mardi 12 septembre 2023 de 11 heures à 12 heures
Outre les charges, clauses et conditions du cahier des conditions de vente, les frais de poursuites de vente sont payables en SUS du prix de vente, outre la TVA le cas échéant.
Les enchères ne seront reçues que par ministère d'Avocat inscrit au Barreau de Toulon.
La consignation pour enchérir est de 3.000 € (€10% du montant de la mise à prix, ne devant pas être inférieure à 3.000 €) par chaque de banque à l'ordre de la CARPA, à valoir sur le prix d'adjudication.
Pour tous renseignements, s'adresser aux avocats soussignés ou au Greffe du Juge de l'Exécution (Chambre des saisies immobilières) près le Tribunal Judiciaire de Toulon ou le cahier des conditions de vente (IRG n°21/00/086) a été déposé.

▽ Avis d'Enquêtes



Revision générale des Plans Locaux d'Urbanisme de CAVALAIRE SUR MER (83)
Hôtel de Ville, 108 Avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 Cavalaire-sur-Mer
Tel : 04 94 00 48 00 - Email : courrier@cavalaire.fr

ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°0738.2023.AR du 17/07/2023, M. le Maire de Cavalaire sur Mer a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Cavalaire-sur-Mer du lundi 4 septembre 2023 à 8h00 au vendredi 6 octobre 2023 à 16h00.

La procédure de révision générale des PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/02/2021 délibération qui définit notamment les objectifs à atteindre. Cette procédure concerne l'ensemble du territoire et est soumise à évaluation environnementale.

La Commune de Cavalaire-sur-Mer est responsable de la procédure de révision générale des PLU. Elle est représentée par son Maire, Philippe LEONELLI. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, 108, avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 Cavalaire-sur-Mer.
Christian CARMAGNOLLE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Denis RIF FARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon le 05/05/2023 (dossier n°E23000163) pour conduire l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre des observations à feuillets non mobiles, cotés et parafés par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 04/09/2023 à 8h00 au vendredi 06/10/2023 à 16h00, en mairie de Cavalaire sur Mer, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00. Un ordonnateur sera mis à disposition du public.
Le dossier d'enquête publique est également consultable sur le site <https://www.democratie-active.fr/revisionplu-cavalaire-surmer/>.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations : Sur le registre d'enquête publique, ou en les adressant par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, 108, avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 Cavalaire sur Mer, ou en les adressant par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Cavalaire sur Mer à l'adresse : revisionplu@cavalaire-surmer.fr.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Cavalaire sur Mer.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Cavalaire sur Mer pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes : Jeudi 07/09/2023 de 9h00 à 12h00 ; Mercredi 13/09/2023 de 14h00 à 17h00 ; Vendredi 22/09/2023 de 9h00 à 12h00 ; Mercredi 27/09/2023 de 14h00 à 17h00 ; Vendredi 06/10/2023 de 13h00 à 16h00.

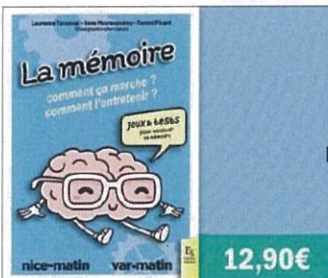
À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1er, le registre des observations du public sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexes, le commissaire-enquêteur pourra rencontrer sous huitaine Monsieur le Maire et lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au Maire de Cavalaire sur Mer le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexes avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet du Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de Cavalaire sur Mer et sur le site Internet <https://www.democratie-active.fr/revisionplu-cavalaire-surmer/> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'ap probation de la révision des PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation. Le contrôle de légalité de M. le Préfet sur le projet de révision générale des PLU approuvé durera deux mois. La Commune disposera alors d'un seul et unique PLU.

« La reproduction ou l'utilisation, sous quelque forme que ce soit, de nos articles ou informations est interdite. »



Envie de tout savoir sur la mémoire ?
208 pages de conseils et d'illustrations pour mieux comprendre le fonctionnement de la mémoire et de son évolution tout au long de la vie.

12,90€

En vente actuellement chez votre marchand de journaux

208 pages

GROUPE nice-matin

« VAR-MATIN »
Président - Directeur de la publication : Jean-Louis Pelli
Directeur des rédactions : Denis Carreau
Siège social et imprimerie :
Société par actions simplifiée
Groupe Nice-Matin - Capital 4.496.001,00 €
Actionnaires : Avenir Développement
214, bd du Mercantour 06290 Nice Cedex 3
Mail siège : accueil@nicematin.fr
Dépôt légal à parution
CPPAP Web : 0455 C 8584
CPPAP Web : 1125Y 90216 - ISSN 0221-3524
Papiers NORSE, usine Gelliers : Pays d'origine : France - 70% fibres recyclées - Ptot : 0,008 kg/t. Ou usine Skoon : Pays d'origine : Norvège - 0% fibres recyclées - Ptot : 0,013 kg/t. Ou usine Palas : Pays d'origine : UK - 100% fibres recyclées - Ptot : 0,0082 kg/t.
Tous nos papiers sont certifiés FSC.

Notre diffusion est contrôlée par Diffusion Contrôle (O.J.D.)

SUPPLEMENT REDAC : JOURNAL DE L'ÉTÉ VIII PAGES.

Pour joindre Nice-Matin, Var-Matin et Monaco-Matin, un numéro unique : 36 63

Service 0,15 €/min le prix appel
www.nicematin.com/abonnement
Abo N-M-V-M 1 an 7j/7 429,99 €
Abo Monaco-Matin 1 an 7j/7 469,99 €
TIRAGE PRÉCÉDENT :
Var-Matin : 35.101
Groupe Nice-Matin : 74.568

« VAR-MATIN » adhère au ARPP
Autorité de régulation professionnelle de la publicité
23, rue Auguste-Vacquerie - 75116 Paris



« La reproduction ou l'utilisation, sous quelque forme que ce soit, de nos articles ou informations est interdite. »

GÉREZ VOTRE ABONNEMENT DANS VOTRE NOUVEL ESPACE CLIENT



VOTRE CLUB ABONNÉS

RENDEZ-VOUS SUR NOTRE SITE POUR :

- régler ou télécharger vos factures
- changer votre mode de paiement
- suspendre votre abonnement pendant vos vacances
- s'inscrire à nos newsletters
- participer à notre jeu du mois et gagner des cadeaux

Connectez-vous sur nicematin.com ou monacomatinc.com
puis cliquez dans le menu sur la rubrique "Mon compte"

nice-matin var-matin monaco-matin

BESOIN D'AIDE ? Contactez-nous par mail à assistance-web@nicematin.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **MAR108017, N°202306625**
Nom du support : **La Marseillaise Var**
Département : **83**
Date de parution : **16/08/2023**
Objet : **Avis Collectivités / Avis au public**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Le 2 Août 2023

Groupe La Marseillaise

15, cours H. Estienne d'Orves - 13001 Marseille

RCS Marseille 890 203 375

GROUPE LA MARSEILLAISE s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans le support concerné.



SAS Groupe La Marseillaise
15, cours Honoré d'Estienne d'Orves - 13001 Marseille
Tél : +33 4 91 57 75 00 - RCS Marseille 890 203 375
SIRET: 890 203 375 00013 - TVA Intra com. : FR 26 890 203 375



RÉVISION GÉNÉRALE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

de CAVALAIRE SUR MER (83) Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel
Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER Tel : 04 94 00 48 00 –
Email : courrier@cavalaire.fr

Par arrêté n°0738.2023.AR du 17/07/2023, M le Maire de Cavalaire sur Mer a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Cavalaire sur Mer du lundi 4 septembre 2023 à 8h00 au vendredi 6 octobre 2023 à 16h00.

La procédure de révision générale des PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2017, délibération qui décline notamment les objectifs à atteindre. Cette procédure concerne l'ensemble du territoire et est soumise à évaluation environnementale.

La Commune de Cavalaire sur Mer est responsable de la procédure de révision générale des PLU. Elle est représentée par son Maire, Philippe LEONELLI. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER.

Christian CARMAGNOLLE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Denis RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon le 05/05/2023 (dossier n° E23000018/83) pour conduire l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre des observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 04/09/2023 à 8h00 au vendredi 06/10/2023 à 16h00, en mairie de Cavalaire sur Mer, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00). Un ordinateur sera mis à disposition du public.

Le dossier d'enquête publique est également consultable sur le site <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalaire-surmer/>.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations : Sur le registre d'enquête publique, ou en les adressant par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER, ou en les adressant par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Cavalaire sur Mer à l'adresse : revisionplucavalaire-surmer@democratie-active.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Cavalaire sur Mer. Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Cavalaire sur Mer pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes :

Jeudi 07/09/2023 de 9h00 à 12h00 ; Mercredi 13/09/2023 de 14h00 à 17h00 ; Vendredi 22/09/2023 de 9h00 à 12h00 ; Mercredi 27/09/2023 de 14h00 à 17h00 ; Vendredi 06/10/2023 de 13h00 à 16h00

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1er, le registre des observations du public sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur pourra rencontrer sous huitaine Monsieur le Maire et lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au Maire de Cavalaire sur Mer le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet du Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de Cavalaire sur Mer et sur le site Internet <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalaire-surmer/> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision des PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation. Le contrôle de légalité de M le Préfet sur le projet de révision générale des PLU approuvé durera deux mois. La Commune disposera alors d'un seul et unique PLU.

202306625

Groupe La Marseillaise
15, cours H. Fournier d'Ornano
13001 Marseille Cedex 01
09 40 00 00 00

Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2023 à 0,183 € HT pour les Var.
Par dérogation, conformément à l'article 3 du même arrêté, certaines annonces légales concernant les sociétés font l'objet d'une tarification forfaitaire.
Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 et régie par le décret du 28 décembre 2012.

Avis d'Enquêtes



Révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme de Cavalaire-sur-Mer (83) Hôtel de Ville,
109, avenue Gabriel Péri, CS 50150,
83240 Cavalaire-sur-Mer
Tél : 04 94 00 48 00 - Email : courrier@cavalaire.fr

ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°0738.2023.AR du 17/07/2023, M le Maire de Cavalaire-sur-Mer a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Cavalaire-sur-Mer du lundi 4 septembre 2023 à 9h00 au vendredi 6 octobre 2023 à 16h00.

La procédure de révision générale des PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2017, délibération qui définit notamment les objectifs à atteindre. Cette procédure concerne l'ensemble du territoire et est soumise à évaluation environnementale.

La Commune de Cavalaire-sur-Mer est représentée par son Maire, Philippe LEONELLI. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, 109, avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 Cavalaire-sur-Mer.

Christian CARMAGNOLLE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Denis RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon le 05/05/2023 (dossier n°E23000183) pour conduire l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre des observations à feuillet non numérotés, cotés et paraphés par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 04/09/2023 à 9h00 au vendredi 06/10/2023 à 16h00, en mairie de Cavalaire-sur-Mer, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au jeudi de 9h00 à 17h00 et de 13h00 à 17h00, le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00. Un ordinateur sera mis à disposition du public.

Le dossier d'enquête publique est également consultable sur le site <https://www.democratieactive.fr/revisioplucavalaire-surmer/>.

Chaque personne aura prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations. Sur le registre d'enquête publique, ou en les adressant par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, 109, avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 Cavalaire-sur-Mer, ou en les adressant par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Cavalaire-sur-Mer à l'adresse : revisioplucavalaire-surmer@democratieactive.fr.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Cavalaire-sur-Mer.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Cavalaire-sur-Mer pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes : Jeudi 07/09/2023 de 9h00 à 12h00 ; Mercredi 13/09/2023 de 14h00 à 17h00 ; Vendredi 22/09/2023 de 9h00 à 12h00 ; Mercredi 27/09/2023 de 14h00 à 17h00 ; Vendredi 06/10/2023 de 13h00 à 16h00.

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1er, le registre des observations du public sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Des réceptions du registre et des documents annexes, le commissaire-enquêteur pourra rencontrer sous huitaine Monsieur le Maire et lui communiquer les observations écrites et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet du Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de Cavalaire-sur-Mer et sur le site Internet <https://www.democratieactive.fr/revisioplucavalaire-surmer/> pour être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision des PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation. Le contrôle de légalité de M le Préfet sur le projet de révision générale des PLU approuvé durera deux mois. La Commune disposera alors d'un seul et unique PLU.

Vie des Sociétés

AVIS

CANNET INFORMATIQUE 83 SARL Société à responsabilité limitée, au capital de 1000 €, Siège : 1064 ch. d'Ante coupou 83340 Calceus, RCS : DRAGUIGNAN N°37484277

Selon assemblée générale extraordinaire en date du 01/09/2023, il a été décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 30/11/2023.

Liquidateur : Olivier Mako, 1064 chemin de d'Ante coupou, 83340 Le Cannet des Maures. Le siège de la liquidation est fixé au siège social, ou sera adressée la correspondance et seront notifiées tous actes et documents.

Formalités au RCS DRAGUIGNAN.

Société Civile Immobilière

Au capital de 1.000 euros

Siège social : 10, rue mi-carême

42 000 ST Etienne

RCS St Etienne 523.346.021

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 16/08/2023, le siège social a été transféré au 1160, chemin de la cellule 83170 Camps la source à compter du 25/08/2023.

L'article n° 4 des statuts a été modifié en conséquence :
Ancienne mention : siège : 10, rue mi-carême 42000 St Etienne
Nouvelle mention : Siège : 1160, chemin de la cellule 83170 Camps la source à compter du 25/08/2023.

TRANSFERT DE SIÈGE

PASCANI SARL, au capital de 91.841,39 €

Siège social : QUARTIER LES CAUVETS 39000 CUERS R.C.S. TOULON 402795017

Aux termes de l'assemblée générale du 30/08/2023, il a été décidé de transférer le siège social au Residence LES 4 MATS BAT. C 312 RUE DE LA FREGATE 83000 FREJUS à compter du 30/08/2023. L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence.

Mention en sera faite au R.C.S. de TOULON.

DIVERS

LOCATION GERANCE

La SASU TAXI DOMY au capital de 2500,00 € représentée par Dominique CASTAN et située à Dragui Pôle Activités, 983 Voie Georges Pompidou 83300 DRAGUIGNAN, immatriculée au RCS de Draguignau sous le numéro 751179177, a donné en location gérance à l'E.I. TINA TAXI VARIO représentée par M. Mathieu CRISTINA, demeurant 506, avenue du Plateau 83520 LA MOTTE, un fond de commerce de taxis en location comprise d'une autorisation de stationnement portant le n° 1, sis et exploitée sur la commune de Bargème, et d'un véhicule équipé taxi portant le numéro FM 768RA à compter du 11/09/2023 au 28/02/2027.

Avis d'Appels



RESULTAT DE MARCHÉ

POUVOIR ADJUDICATEUR

Société Française des Habitats Economiques (SFHE)

Mickael SEROPAN

1547 Aix en Provence Cedex 4

Tel : +33 43570466

E-mail : mickael.seropan@groupe-arcade.com

Adresse internet : www.marches-securises.fr

OBJET DU MARCHÉ

Maitrise d'œuvre pour la réalisation de travaux de toitures, d'étanchéité et d'isolation

sur plusieurs résidences de la SFHE

CARACTERISTIQUES

Type de procédure :

Procédure adaptée - ouverte

Date de clôture :

Lundi 24 avril 2023 - 12:30

INFORMATIONS SUR L'ATTRIBUTION DU MARCHÉ

Marché attribué par lots

LOT N° 1 : attribué

Intitulé :

Lot N°1 : Région Auvergne-Rhône-Alpes (Agence de Lyon)

Norm et adresse de l'opérateur économique auquel le marché a été attribué

SOBAT, 12 Rue Jules Simon, 42100, SAINT ETIENNE, FRANCE

Informations sur le montant du marché

Montant (H.T.) : 15250 euros

Informations sur la sous-traitance

Pas de sous-traitance

LOT N° 2 : attribué

Intitulé :

Lot N°2 : Région PACA (Agences d'Aix-en-Provence et Toulon)

Norm et adresse de l'opérateur économique auquel le marché a été attribué

SECC, 43 Avenue Le Libeccio, 94600, CHOISI LE ROI, FRANCE

Informations sur le montant du marché

Montant (H.T.) : 7350 euros

Informations sur la sous-traitance

Pas de sous-traitance

LOT N° 3 : sans suite

Intitulé :

Lot N°3 : Région Occitanie (Agences de Nîmes et Montpellier)

Date d'attribution du marché : 23 août 2023

DATE D'ENVOI DU PRESENT AVIS

31 août 2023



AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Maitre d'ouvrage : Société Française d'Habitats Economiques (SA d'HLMI) 1175 Petite
Route des Milles - CS40650 - 13457 Aix-en-Provence - Cedex 4 Téléphone : 04 13 57 04 30 -
Télécopie : 04 13 57 04 84

Procédure : Marché de services passé selon une procédure formalisée conformément à
l'article L2124-1 du Code de la Commande Publique - Appel d'offres ouvert et publication au
Journal Officiel de l'Union Européenne.

Objet du marché et alitement : Le présent Appel d'Offres a pour objet l'entretien des
espaces verts sur l'ensemble du patrimoine de la SFHE.

Le marché est décomposé en dix lots géographiques :

- Lot N°1 : Agence de Montpellier (Secteurs Montpellier et Perpignan)

- Lot N°2 : Agences de Nîmes et Aix-en-Provence (Secteurs Nîmes et Vaucluse)

- Lot N°3 : Agence de Lyon (Secteur Lyon Centre)

- Lot N°4 : Agence de Lyon (Secteur Drôme)

- Lot N°5 : Agence de Lyon (Secteur Loire)

- Lot N°6 : Agence d'Aix-en-Provence (Secteurs Marseille, Istres, Etang de Berre et Pays
d'Aix)

- Lot N°7 : Agence de Toulon (Secteur Corse)

- Lot N°8 : Agence de Toulon (Secteur Var Est)

- Lot N°9 : Agence de Toulon (Secteur Var Ouest)

- Lot N°10 : Agence de Toulon (Secteur Var Centre)

Durée du marché : La durée de validité du présent marché est de 1 an reconductible 3 fois
soit du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2027.

Modalités d'obtention du dossier de consultation :

Vous pouvez retirer le DCE sur le site : <http://www.marches-securises.fr>.

Les justificatifs à produire et les critères d'attribution sont mentionnés dans le Règlement
de la Consultation.

Le dépôt des offres devra se faire par voie électronique sur le site sur le même site.

Date et heure limite de réception des offres : Mardi 10 octobre 2023 à 12h30.

« La reproduction ou l'utilisation, sous quelque forme
que ce soit, de nos articles ou informations est interdite. »

VOS SUPPORTS HABILITÉS POUR
LES ANNONCES LÉGALES ET MARCHÉS PUBLICS

LES SUPPORTS PAPIER

nice-matin

var-matin

LES SUPPORTS NUMÉRIQUES

nicematin.com

varmatin.com

SIMPLE - RAPIDE - EFFICACE

POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS PUBLICATIONS

Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

LOTO Résultats du tirage du mercredi 6 septembre 2023

Tirage LOTO: 4 15 30 33 47

5 BONS NUMÉROS + CHANGEMENT: 2 114 001,20 €

4 BONS NUMÉROS + CHANGEMENT: 41 135,30 €

3 BONS NUMÉROS + CHANGEMENT: 387 518,60 €

2 BONS NUMÉROS + CHANGEMENT: 1 531 78,30 €

1 BON NUMÉRO + CHANGEMENT: 17 081 25,20 €

2 BONS NUMÉROS: 23 936 14 €

1 BON NUMÉRO: 263 775 5 €

0 BON NUMÉRO + CHANGEMENT: 351 288 2,20 €

OPTIONAL 2ND TIRAGE: 11 24 25 26 30

5 BONS NUMÉROS: 2 74 029 €

4 BONS NUMÉROS: 351 385,10 €

3 BONS NUMÉROS: 15 212 22,80 €

2 BONS NUMÉROS: 200 344

Tirage des 10 codes LOTO gagnants à 20 000 €

C 3463 1636 H 5545 8427 I 0117 5593 J 8017 9785 K 5287 3026
L 2741 1559 M 0302 4871 N 8063 6671 O 4815 4602 P 7385 3423

9 235 278 141 062 jeux gagnants unitaires à ce tirage

A gagner, au tirage LOTO du samedi 9 septembre 2023 :

14 000 000 €*

Résultats et informations : Application FdJ.fr

KENO Résultats des tirages du mercredi 6 septembre 2023

Tirage du midi

1 5 8 20 25 27 32 35 40 45

46 47 50 61 62 63 64 65 66 68

Multiplicateur x 2

8 964 988

Tirage du soir

9 15 16 23 26 27 31 32 33 35

47 50 51 56 57 58 65 67 68 69

Multiplicateur x 2

9 235 278

Résultats et informations : Application FdJ.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **MAR108019, N°202306627**
Nom du support : **La Marseillaise Var**
Département : **83**
Date de parution : **07/09/2023**
Objet : **Avis Collectivités / Avis au public**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Le 2 Août 2023

Groupe La Marseillaise

15, cours H. Estienne d'Orves

13001 Marseille

RCS Marseille 890 203 375

GROUPE LA MARSEILLAISE s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans le support concerné.



SAS Groupe La Marseillaise

15, cours Honoré d'Estienne d'Orves - 13001 Marseille
Tél : +33 4 91 57 75 00 - RCS Marseille 890 203 375
SIRET: 890 203 375 00013 - TVA Intra com. : FR 26 890 203 375



RÉVISION GÉNÉRALE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

de CAVALAIRE SUR MER (83) Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel
Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER Tel : 04 94 00 48 00 –
Email : courrier@cavalaire.fr

Par arrêté n°0738.2023.AR du 17/07/2023, M le Maire de Cavalaire sur Mer a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Cavalaire sur Mer du lundi 4 septembre 2023 à 8h00 au vendredi 6 octobre 2023 à 16h00.

La procédure de révision générale des PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2017, délibération qui décline notamment les objectifs à atteindre. Cette procédure concerne l'ensemble du territoire et est soumise à évaluation environnementale.

La Commune de Cavalaire sur Mer est responsable de la procédure de révision générale des PLU. Elle est représentée par son Maire, Philippe LEONELLI. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER.

Christian CARMAGNOLLE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Denis RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon le 05/05/2023 (dossier n° E23000018/83) pour conduire l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre des observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 04/09/2023 à 8h00 au vendredi 06/10/2023 à 16h00, en mairie de Cavalaire sur Mer, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00). Un ordinateur sera mis à disposition du public.

Le dossier d'enquête publique est également consultable sur le site <https://www.democratie-active.fr/revisioplucavalairesurmer/>.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations : Sur le registre d'enquête publique, ou en les adressant par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, 109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150, 83240 CAVALAIRE SUR MER, ou en les adressant par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Cavalaire sur Mer à l'adresse : revisioplucavalairesurmer@democratie-active.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Cavalaire sur Mer. Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Cavalaire sur Mer pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes :

Judi 07/09/2023 de 9h00 à 12h00 ; Mercredi 13/09/2023 de 14h00 à 17h00 ; Vendredi 22/09/2023 de 9h00 à 12h00 ; Mercredi 27/09/2023 de 14h00 à 17h00 ; Vendredi 06/10/2023 de 13h00 à 16h00

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1er, le registre des observations du public sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur pourra rencontrer sous huitaine Monsieur le Maire et lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au Maire de Cavalaire sur Mer le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet du Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de Cavalaire sur Mer et sur le site Internet <https://www.democratie-active.fr/revisioplucavalairesurmer/> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision des PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation. Le contrôle de légalité de M le Préfet sur le projet de révision générale des PLU approuvé durera deux mois. La Commune disposera alors d'un seul et unique PLU.

201306627

Groupe La Marseillaise
15, cours H. Fournier d'Ormes
13001 Marseille
MCS Marseille 09/2023 310

Ce

Annexe 6 : Affichage réglementaire



CAVALAIRE SUR MER

PV N° 20230011

Affiche enquete publique**Identité du mis en cause:**

Nom
Prénom
N° le
à
Profession
Nationalité
Domicile

Pièces jointes:

.Planches photographiques

Destinataires

service de l'urbanisme

PROCES VERBAL

L'an deux mille vingt trois, le 14 du mois d'aout,

Nous soussigné(s), Chef de Service Olivier DUHAIN
Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés en
résidence administrative à la Mairie de Cavalaire sur mer,

Conformément aux ordres recus de Monsieur le Maire de Cavalaire sur mer,
et plus particulièrement du service de l'urbanisme

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,
Vu les articles L.511-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure,
Vu les articles 21/2°, 21-2, 78-6 du Code de Procédure Pénale,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants:

PREAMBULE

Le onze aout deux mille vingt trois, le service de l'urbanisme nous demande
de bien vouloir apposer à différents endroits des affiches portant sur avis d'enquête
publique pour la révision générale des PLU de Cavalaire-sur-mer,

SUR LES FAITS

De patrouille véhiculée, nous nous rendons sur différentes zones de la commune afin
d'apposer lesdites affiches pour informer la population de l'avis d'enquête publique,

Les affiches ont été apposées à :

- * l'office de tourisme de cavalaire
- * la capitainerie de cavalaire
- * salle d'exposition (anciennement la gare routière)
- * le carrefour market de cavalaire
- * la médiathèque de cavalaire
- * la mairie de cavalaire
- * le Gymnase de Cavalaire
- * la Salle des Fêtes de Cavalaire
- * l'intermarché de Cavalaire

CLOTURE DU PROCES VERBAL

Le procès verbal est rédigé pour faire valoir ce que de droit

Fait et Clos à Cavalaire sur mer, le 14 aout 2023
pour être transmis à Madame la Directrice de l'urbanisme

Le Chef de Service de Police Municipale

Olivier DUHAIN

ce

Annexe 7 : Avis à caractère juridique déposé le samedi 16 septembre 2023 par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et France Nature Environnement Fédération Var (FNE 83)

Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC)

1423 Bd de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire-sur-Mer

contact@cavalaire-environnement.com

France Nature Environnement fédération Var (FNE83)

1571, chemin de Terrimas 83260 La Crau

info@fne83.fr

UDVN-FNE83 est devenue FNE83

Mairie de CAVALAIRE sur MER
Monsieur le Commissaire enquêteur
Place Benjamin GAILLARD
83240 CAVALAIRE sur MER

Cavalaire le 18 septembre 2023

OBJET : Avis à caractère juridique, concernant l'enquête publique en cours de la révision générale du PLU de Cavalaire

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous remercions pour votre excellent accueil lors de notre rencontre en Mairie.

À la suite de la consultation de notre conseil juridique, nous vous avons indiqué nos doutes quant à la validité de cette enquête publique,

Ce que nous vous avons exposé verbalement est repris ci-après, c'est ce que nous allons signifier à Monsieur le Maire et à Monsieur le Préfet.

Nous avons une parfaite conscience, que cette prise de position est grave, mais les conséquences d'une enquête publique conduite telle que celle qui se réalise actuellement à Cavalaire, seraient dommageables pour les participants, qui auront une vision déformée de ce que la commune est en mesure de proposer pour un avenir de plusieurs années. Ces conséquences, d'ailleurs, concerneront l'ensemble des résidents Cavalois.

Nous comptons sur votre regard pertinent qui vous permettra de tirer les conclusions qu'il convient de cette situation.

Comme exposé lors de notre rencontre, un second volet technique, reprenant nos remarques sur les dispositions d'urbanisme, qui nous sont proposées dans cette révision du PLU, vous sera adressé prochainement.

Ci-après, le contenu du courrier que nous adressons à Monsieur le Maire de Cavalaire, avec copie à Monsieur le Préfet :

Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC) et France Nature Environnement fédération Var (FNE83), vous font part de leur appréciation quant à la légalité de cette enquête publique, sous la forme qu'elle revêt.

En effet, dans la liste des fichiers disponibles sur le site de la mairie, donc portés à la connaissance de la population, nous constatons que beaucoup d'entre eux sont ceux qui sont connus depuis le 20 octobre 2022, date à laquelle le projet de PLU a été arrêté en

Conseil municipal. Nous pourrions faire référence prioritairement aux plus importants, c'est-à-dire à ceux qui sont opposables : le règlement écrit, le règlement graphique, mais pas seulement, le rapport de présentation, le PADD, les OAP, les emplacements réservés, etc. Certes des documents nouveaux réglementaires ont été ajoutés, mais cela correspond bien à la procédure normale.

L'illégalité que nous soupçonnons est liée à la présence du dernier fichier de la liste, présenté sur le site de la Mairie, qui lui est nouveau. Il est intitulé « *F. Courrier à l'attention de M Commissaire Enquêteur sur la prise en compte ou non des avis des Personnes Publiques Associées* ». Il est signé Philippe LEONELLI, maire de Cavalaire sur Mer, **mais il n'est pas daté.**

Nous constatons Monsieur le Maire, que dans ce courrier vous mentionnez en page 1, « *Suite à l'Arrêt du PLU le 20/10/2022, la commune a reçu les remarques des personnes publiques associées suivantes :.....* » Il s'agit effectivement du rappel des avis des PPA, présentés dans un autre dossier spécifique, joint à l'ensemble des dossiers attachés à l'enquête publique.

Ensuite en page 4 vous écrivez : « *Dans le détail, les demandes formulées, les pièces du PLU concernées (RdP : Rapport de présentation, PADD :..... et **la prise en compte ou non de ces remarques** sont les suivantes :* »

Dans l'énumération des remarques qui suit, sous forme de tableau, on note **votre acceptation ou votre refus** de prendre en compte ces remarques.

Enfin en page 9 avant signature, Monsieur le Maire vous précisez :

*Les éléments retranscrits dans le présent courrier **sont donnés à titre indicatif.** Les modifications auront lieu au moment de l'approbation du PLU.*

Ce que nous venons d'exprimer supra, et qui met en évidence la fragilité de cette enquête publique, nous amène aux commentaires suivants :

- Pour la population qui s'intéresse à l'évolution de la ville de Cavalaire, et qui souhaite donner son avis, sur la base des documents soumis à l'enquête publique, cette présentation n'est-elle pas trompeuse, voire insincère ? **Sur quelle base les personnes qui souhaitent participer à cette enquête publique doivent-elles se référer pour donner un avis, formuler des remarques, puisqu'on ignore in fine les options qui seront retenues : le règlement ou le Courrier du Maire ? Quel serait le contenu de ce PLU lors de son éventuelle approbation en Conseil municipal après l'enquête publique ?**
- Dans le cadre d'une enquête publique, le Maire peut-il s'adresser au Commissaire enquêteur pour lui indiquer **les options qu'il pourrait prendre** a posteriori, afin de répondre favorablement ou pas aux avis des Personnes Publiques Associées ?
- Cette procédure que vous avez choisie d'adopter, signifie que **le Maire seul, sans consulter son Conseil Municipal, pourrait prendre la décision de retenir ou pas certaines remarques des PPA.** Cette fonction est-elle dans ses prérogatives ? Ne s'agit-il pas d'un abus de pouvoir ?
- En page 1 de ce Courrier du Maire, il est précisé : « *Lors de la réunion en sous-préfecture, la Commune a été informée que les avis émis ne nécessitaient pas un nouvel Arrêt du PLU malgré plusieurs modifications à apporter après l'enquête publique* ».

Cette allégation a-t-elle une valeur juridique ? Il s'agit de paroles rapportées d'une réunion. A-t-on l'assurance que la retranscription est fidèle ? À quel article du code se réfère-t-elle ? Parle-t-on des avis des PPA, ou de l'avis des personnes qui ont déposé à l'enquête publique ? À notre regard, elle a peu de valeur et revêt un caractère trompeur.

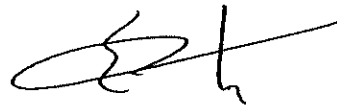
Notre conclusion : cette enquête publique, telle que mise en œuvre par la commune, ne semble pas avoir vocation à aller jusqu'à son terme.

En effet, l'intrusion de l'avis personnel du Maire dans l'enquête, sous la forme évoquée supra, met en évidence une illégalité.

Dans ce contexte, afin de sécuriser au mieux la procédure de validation du PLU, nous vous demandons d'interrompre l'enquête publique, pour qu'il soit procédé à un nouvel arrêté du projet de PLU, après rectification des documents concernés par les remarques des PPA, que le Conseil municipal souhaitera conserver.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Henri Bonhomme
Président du CSBC et de FNE 83



Annexe 8 : Grille d'analyse des observations du public

N°	Mention des observations	Principaux thèmes dégagés	Avis de l'auteur
1	<p>Observation dématérialisée N° 1 du 6 septembre à 11h48.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>Je suis opposé au zonage Uba du secteur des flots bleus et de alpazur et demande la démolition des flots bleus et le refus de permis de construire pour alpazur.</p> <p>Je suis contre la démolition du quai marc pajot.</p> <p>Je suis contre la modification du PLU qui a permis l'extension de la Rhumerie et de la petite place.</p> <p>Je suis opposé à l'Oap 3 et 4</p>	<p>Zonage flots bleus et Alpazur</p> <p>Démolition flots bleus</p> <p>Quai Marc pajot</p> <p>Rhumerie et place</p> <p>OAP 3 et 4</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
2	<p>Observation dématérialisée N° 2 du 6 septembre à 11h55.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>Je suis opposé à la révision de ce PLU.</p> <p>Dans le cadre du projet du port, je suis contre la démolition du quai Marc Pajeot.</p> <p>Opposé au nouveau zonage pour les flots bleus et au permis de construire pour alpazur.</p> <p>Opposé aux OAP 3, 4 et 5</p>	<p>Opposition à la révision du PLU</p> <p>Zonage flots bleus</p> <p>Permis construire Alpazur</p> <p>Quai Marc pajot</p> <p>OAP 3, 4 et 5</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
3	<p>Observation dématérialisée N° 3 du 7 septembre à 10h31.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>Je suis opposé au nouveau plu qui privilegie les constructions d'immeubles à outrance au mépris de la qualité de vie des cavalairois et cavalairoises.</p> <p>Les voiries sont déjà saturées ainsi que le réseau d'eau usée qui amène des odeurs nauseabondes dans de nombreux endroits de cavalaire. Que dire enfin de la réduction de nos plages pour favoriser les concessions de plages démesurées.</p>	<p>Augmentation du nombre d'immeubles</p> <p>Concession des plages</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>

4	<p>Observation dématérialisée N° 4 du 8 septembre à 14h28.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>e suis opposé à la démolition du quai pageot.</p> <p>Je suis contre la validation du zonage UBa, pour la démolition des flots bleus afin de récupérer l'espace littoral de la plage, et contre le permis de construire accordé pour alpagur.</p> <p>Contre la modification du PLU qui a permis l'extension sur l'espace public de la Rhumerie et de la petite place, accaparement de l'espace public pour un propriétaire privé au détriment des citoyens</p>	<p>Zonage flots bleus et Alpagur</p> <p>Démolition flots bleus</p> <p>Quai Marc pajot</p> <p>Rhumerie et place</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
5	<p>Observation dématérialisée N° 5 du 8 septembre à 22h05.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>Contre ce nouveau Plu qui autorise une densification de construction beaucoup trop élevée.</p> <p>Demande le respect de la loi littorale : destruction des flots bleus et du permis accordé à Alpes Azur.</p> <p>Contre le projet du nouveau port et la destruction du quai Pageot</p>	<p>Densification immeubles élevés</p> <p>Destruction Flots Bleus</p> <p>Permis construire Alpagur</p> <p>Port et quai Marc pajot</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
6	<p>Observation dématérialisée N° 6 du 9 septembre à 12h23.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>Je suis opposé à cette révision du Plu qui autorise une urbanisation très excessive.</p> <p>L'OAP3 se justifie par une cause d'utilité publique sans fondement, la rénovation des écoles pouvant se faire in situ.</p> <p>Je suis contre l'OAP4 et demande le maintien et la création d'espaces verts indispensables avec le réchauffement climatique et la protection des grands arbres et nappes phréatiques</p>	<p>Densification</p> <p>OAP 3 et 4</p> <p>Espaces verts complémentaires</p> <p>Protection grands arbres et nappes</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>

7	<p>Observations inscrites sur le registre papier au 7 septembre Trois auteurs anonymes et pas de date du jour de l'inscription</p> <p>Auteur 1 : Regrette retrait éléments boisés à l'entrée de la ville secteur est Réparation souhaitée des pistes cyclables versus voies piétones Réduction de taille et amélioration esthétique des Flots Bleus</p> <p>Auteur 2 : Destruction souhaitée des Flots Bleus et Alpazur pour éviter des dépenses futures les concernant</p> <p>Auteur 3 : Destruction souhaitée des Flots Bleus et Alpazur Revoir les concessions de plage Accueil favorable espaces agricoles Regrette la densification du "cœur de ville"</p>	<p>Espaces boisés secteur est Pistes cyclables Flots bleus et Alpazur Concessions de plage Espaces agricoles Densification immeubles</p>	<p>Avis défavorables mis à part les espaces agricoles</p>
8	<p>Observation dématérialisée N° 7 du 10 septembre à 22h20.</p> <p>Auteur : Anonyme Demande le maintien en zone non constructible pour les flots bleus et alpes azur. M'oppose au projet du nouveau port, notamment la destruction du quai pageot. Contre le nouveau Plu pour le centre ville qui permet une urbanisation très concentrée et la destruction d'espace vert et de nappes phréatiques</p>	<p>Densification immeubles Risques pour espaces verts et nappes Zone NC pour Flots Bleus et Alpazur Port et quai Marc pajot</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>

	<p>Observation dématérialisée N° 8 du 11 septembre à 17H34. Auteur : Anonyme e suis opposé à la démolition du quai pageot. Je suis contre la validation du zonage UBa, Je suis pour la démolition des flots bleus afin de récupérer l'espace littoral de la plage, et contre le permis de construire accordé pour alpazur. Contre la modification du PLU qui a permis l'extension sur l'espace public de la Rhumerie et de la petite place, accaparement de l'espace public pour un propriétaire privé au détriment des citoyens Pourquoi change t on le PLU tous les 4 matins?? ce qui est interdit est interdit, quelques soient les petits copains.. ou la situation. Cavalaire devient une VILLE et non plus un village, trop de monde, trop de bruit, arrêtons d'entasser les cavalaïrois et cavalaïroises. Arrêtons d'abattre les arbres, pour soit disant des constructions "écologiques"</p>	<p>Zonage flots bleus et Alpazur Démolition flots bleus Quai Marc pajot Rhumerie et place Réduire urbanisation Stopper abattage arbres</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
<p>9</p>	<p>Observation dématérialisée N° 9 du 12 septembre à 18H20. Auteur : Anonyme Demande la destruction des flots bleus et d'alpes azur pour redonner la plage aux Cavalaïrois conformément à la loi littorale. Contre le plu du port et pour le maintien du quai pageot. Contre ce PLU qui autorise une trop grande urbanisation, demande le maintien des espaces verts existant. Contre l'appropriation de l'espace public pour des projets privés : la rhum café, café pa petite place</p>	<p>Démolition Flots bleus et Alpazur Quai Pajot Réduire urbanisation Rhumerie et place</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
<p>10</p>			

Ce

11	<p>Observation dématérialisée N° 10 du 13 septembre à 11H51.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>Je suis opposé au maintien de classification de la parcelle de l'hotel Provençal rue des Maures en Zone UC et réitère nos demandes de passage en Zone UEB afin de préserver durablement notre quartier de l'appétit des promoteurs, d'assurer la pérennité du patrimoine architectural cavalairois.</p>	<p>Modification zonage souhaitée sur parcelle Hôtel Provençal</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
12	<p>Observation inscrite sur le registre papier au 13 septembre</p> <p>Monsieur Patrick Elueur a écrit ses observations sur le registre papier avant de venir les exposer durant la permanence du 13 septembre après-midi :</p> <p>Regrette la densification du "cœur de ville" en considérant que le projet est surdimensionné par rapport aux besoins locaux.</p> <p>Souhaite l'utilisation de cet espace pour accroître les espaces boisés en centre ville.</p> <p>Regrette l'urbanisation croissante qu'il considère dédiée aux "touristes" et demande une pause dans la croissance urbaine et sociale.</p> <p>Demande d'arrêter les coupes d'arbres pour réaliser des constructions (hôtel en bord de mer)</p>	<p>Projet "cœur de ville"</p> <p>Espaces verts</p> <p>Protection des arbres</p> <p>Densification et extension</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>

13	<p>Observation déposée lors de la permanence du 13 septembre et incluse sur le registre papier et le registre dématérialisé</p> <p>Auteur 1 : Madame et Monsieur Attori</p> <p>Souhaitent obtenir le changement de destination de leur Hotel "La Pergola" afin de modifier l'usage de l'immeuble suite à l'arrêt de l'activité et pour en faciliter la cession partielle.</p> <p>Auteur 2 : Conseil syndical "les Coriandres"</p> <p>S'inquiètent du sort de la servitude touchant le fonds de la copropriété au profit du fonds de la propriété voisine, appartenent à Madame Roux et qui est incluse dans le projet de ZAC "du petit prince"</p> <p>Auteur 3 : Mesdames Mireille Vincent et Cécile et Sophie Bertholier</p> <p>Souhaitent exclure leurs parcelles situées en limite du projet de ZAC "le petit prince" du périmètre de cette ZAC</p> <p>Auteur 4 : Monsieur Arnaud Garnier</p> <p>S'interroge sur le déclassement de zone EBC en zone constructible, citant une villa avenue des Galapagos</p>	<p>Modification souhaité destination Hotel "La Pergola"</p> <p>Impact ZAC sur servitude privée</p> <p>Exclusion parcelles privées du projet</p> <p>ZAC petit prince</p> <p>Déclassement partiel zone EBC</p> <p>Galapagos</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
14	<p>Observation dématérialisée N° 11 du 13 septembre à 17H45.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>Contre ce PLU qui autorise une trop forte densité d'urbanisation et ne prévoit aucun espace vert en ville.</p> <p>Projet coeur de ville trop honoreux de même que le projet du nouveau port</p>	<p>Densification urbaine</p> <p>Pas assez espaces verts</p> <p>Coût projet centre ville</p> <p>Coût projet nouveau port</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>

15 a	<p>Observation dématérialisée N ° 12 du 14 septembre à 16H24.</p> <p>Auteur : Jean Lou Niepce et Isabelle Niepce</p> <p>Nous constatons que la révision proposée du PLU, confirme la croissance, voire amplifie le développement de l'urbanisme à Cavalaire orientation que nous ne voulons pas.</p> <p>Nous considérons que cette révision du PLU, est extrêmement pernicieuse, et va favoriser la dégradation de la ville de Cavalaire, déjà entreprise, par une densification importante et incohérente de la commune.</p> <p>Dans les documents qui le composent, il est très fréquemment évoqué la préservation du patrimoine paysager naturel et l'intégrité des espaces naturels, souligné l'importance de la nature en ville, jardins, espaces verts, arbres isolés...</p> <p>Or, la réalité qui nous est proposée dans le règlement, le seul document de référence, ou opposable en droit, est en contradiction avec la prise en compte des qualificatifs évoqués ci-dessus.</p> <p>Nous souhaitons que la préservation de notre environnement et la qualité de vie à Cavalaire se réalise avec des dispositions applicables en droit et cohérentes avec les souhaits émis à plusieurs occasions par les habitants auprès de la collectivité.</p> <p>Tout spécialement nous portons à votre intention le fait que nous sommes contre le projet de destruction de l'Hôtel « Villa Provençale », rue des maures, très bel hôtel bien intégré dans ce quartier et à valeur patrimoniale indiscutable, construit en 1911, pour le remplacer par un immeuble de 54 logements inoccupés neuf mois par an.</p>	<p>Densification urbaine</p> <p>Préservation espaces verts</p> <p>Opposition au projet démolition Hôtel "Villa provençale"</p> <p>Modification zonage de la parcelle de l'hôtel en UEb</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
------	--	--	---

15 b	<p>Le contexte urbanistique de ce quartier de villas, le problème de logistique avec une rue des Maures très étroite et fort encombrée durant la période estivale, la fin d'une activité économique profitable à la collectivité nous amènent à considérer ce projet comme « nuisible » et demande, ce qui n'est pas réalisé dans la mise à jour du PLU, que cette zone soit uniquement destinée à d'éventuelles constructions de villas. Nous avons à plusieurs reprises demandé le changement de classification de la parcelle de l'hôtel (BR40) de zone UC vers zone UEb ce qui n'a pas été repris dans le PLU.</p> <p>Nous vous précisons que notre demande est aussi soutenue par la collectivité, soutien que Monsieur le Maire et Messieurs le DGS et Directeur de cabinet nous ont confirmé lors d'une rencontre cet été. En vous remerciant Monsieur le commissaire-enquêteur nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.</p> <p>Jean Lou Niepce et Isabelle Niepce Tél : 06 09 81 84 40 - 174 rue des Maures 83240 Cavalaire</p>	voir 15 a	
------	---	-----------	--

3

16 a	<p>Observation dématérialisée N ° 13 du 15 septembre à 11H43.</p> <p>Auteur : Paul et Christiane Granjon</p> <p>Nous venons par ce courrier vous faire part de notre total désaccord concernant la classification de la parcelle BR40 accueillant L'hôtel VILLA PROVENCALE rue des Maures.</p> <p>Cette parcelle est aujourd'hui et de façon étonnante classée en zone UC alors que les parcelles voisines sont classées en zone UEb.</p> <p>Située dans un quartier pavillonnaire cette classification différente est pour le moins surprenante. Elle laisse la possibilité à des constructions en R+4 d'y voire le jour. Un permis de construire pour un immeuble de ce type (54 logements) a d'ailleurs été validé le 21/06/2023 par la mairie.</p> <p>Nous avons a différentes reprises demandé que le nouveau PLU reclasse en zone UEb cette parcelle. Cette demande n'a pas été prise en compte.</p> <p>La destruction de cet hôtel serait une atteinte au patrimoine local (bâtiment début du 20ièm siècle) qui plus est dans une ville où l'activité hôtelière est en déficit en termes de capacité d'accueil.</p> <p>La construction d'un immeuble génèrerait de nombreux problèmes :</p>	<p>Opposition au projet démolition Hôtel "Villa provençale" Modification zonage de la parcelle de l'hôtel en Ueb</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>
------	--	--	---

16 b	<ul style="list-style-type: none">- Nuisances pour les riverains : Perte de vue, d'ensoleillement, d'intimité (vue plongeante), bruit.- Circulation multipliée dans une rue étroite : dangerosité pour la circulation des piétons, cycles mais aussi automobiles.- Plus globalement perte du cadre de vie et dévalorisation des bien immobiliers des riverains.- Ce quartier voisin de l'école est déjà saturé par un stationnement anarchique aux heures d'entrées et de sorties scolaires. Rajouter un flux de circulation serait mettre en danger les enfants.- A notre époque ou le manque d'eau est criant (spécialement dans le Var) est-il judicieux de rajouter à CAVALLAIRE toujours plus d'immeubles et donc de consommation d'eau avec, pour faire bonne mesure, une piscine ?- Enfin et c'est sans doute un des points les plus importants, le risque d'inondation lié à cette zone et qui ne semble pas avoir été pris en compte. <p>Nous ajouterons enfin que la mairie est opposée à ce projet puisqu'elle a par 2 fois refusé le permis de construire et ne l'a finalement accordé que sur injonction du tribunal administratif.</p> <p>La classification de la parcelle BR40 en zone constructible R+1 seulement est donc plus que logique et va dans le sens de la volonté des habitants du quartier comme de la municipalité.</p> <p>Merci de le prendre en considération.</p> <p>Paul et Christiane Granjon 169, rue des Maures Cavalaire</p>	Voir 16 a	
------	--	-----------	--

17	<p>Observation dématérialisée N° 14 du 16 septembre à 18H24.</p> <p>Auteur : Nom :Bonhomme Henri Organisation : CSBC-FNE83</p> <p>Avis à caractère juridique, concernant l'enquête publique en cours de la révision générale du PLU de Cavalaire.</p> <p>Voir fichier joint</p> <p>Fichier : télécharger le fichier joint</p>	<p>Interrogations sur la sincérité/justesse de l'information contenue dans le dossier d'enquête</p> <p>due à la présence du document F</p> <p>Interrogations sur la valeur juridique du contenu du courrier du maire objet du document F</p>	<p>Demande d'interruption de l'enquête publique, pour qu'il soit procédé à un nouvel arrêté</p> <p>du projet de PLU</p>
18	<p>Observation dématérialisée N° 15 du 17 septembre à 18H34.</p> <p>Auteur : Anonyme</p> <p>Le viens porter à votre attention notre inquiétude au sujet de la révision du PLU. Ce projet nous paraît hâtif et peu préparé. Quelles sont les raisons qui justifient une telle révision aujourd'hui par rapport à un PLU somme toute assez récent? De plus ce projet ne paraît pas très lisible: ne pourrait-on pas obtenir un document synthétique (pas de 600 pages) pointant précisément les changements par rapport à l'ancien PLU et les motivations de ce changement?</p> <p>Le maire souligne la volonté de préserver et développer la nature néanmoins ce nouveau plan prévoit de densifier considérablement le centre de Cavalaire. Est ce vraiment conciliable? Est ce que l'impact esthétique de ces nouveaux bâtiments a été bien été pris en compte? A-t-on également évalué les conséquences en termes de circulation, de qualité de vie, nuisances sonores et visuelles?</p> <p>Quelle est la politique poursuivie? Cavalaire a-t-elle besoin de tous ces logements et bâtiments?</p> <p>Nous sommes inquiets quant au changement de destination et de qualité de vie que cela génèrera et souhaiterions une communication plus claire et transparente, voire une réelle concertation: c'est un projet d'envergure qui se dessine, entre le centre, le port, les plages alors pourquoi se précipiter?</p>	<p>Opportunité du projet</p> <p>Densification versus espaces naturels</p> <p>Meilleure communication/concertation</p> <p>Meilleure compréhension du projet</p>	<p>Avis défavorables sur ces thèmes</p>

19	<p>Observation dématérialisée N° 16 du 20 septembre à 11H22. Auteur : Paul et Christiane Granjon Mon mail a t-il été reçu correctement, l'accusé de réception ci dessous est truffé de caractères bizarres...</p>	Vérification réception observation N°13	N'entre pas dans les avis
20	<p>Observation dématérialisée N° 17 du 20 septembre 2023 à 12h44 Auteur : SOPHIE GUIDONI Organisation : SIGEO pour RTE Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et son annexe du Réseau de Transport d'Electricité Observation contenue dans le courrier joint : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, selon les termes du courrier RTE du 8 novembre 2022 (contenus dans les avis des PPA figurant au document C du dossier d'enquête)</p>	Modification du règlement concernant le réseau RTE selon avis PPA	Demande spécifique renouvelée
21	<p>Observation dématérialisée N° 18 du 20 septembre 2023 à 12h46 Auteur : SOPHIE GUIDONI Organisation : SIGEO pour RTE Le 2e document pour compléter ma première participation : Le document est la lettre RTE du 8 novembre 2022 figurant aux Avis des PPA dans le dossier d'enquête</p>	Idem observation N° 17	Demande spécifique renouvelée

3

22	<p>Observation dématérialisée N° 19 du 20 septembre 2023 à 16h06 Auteur : Hans CLAUSEN</p> <p>Je suis contre à ce projet au motif que les infractions au PLU actuel perdurent. Elles ne sont ni traitées ni relevées ni consultables.</p> <p>Fichier : télécharger le fichier joint</p> <p>Résumé du courrier contenu dans le fichier joint :</p> <p>Je m'oppose au nouveau Plu de Cavalaire sur mer pour le motif suivant : «Manquement des autorités locales dans leur obligation d'établir des procès verbaux pour chaque d'infraction au Plu».</p> <p>Plus précisément, ce cas concret:</p> <ul style="list-style-type: none">- Non respect du zonage défini dans les PLU actuel et projet. <p>Le camping Bonportreau classé en zone UF, dans sa pointe Nord, empiète en zone UE b (ou UD dans le projet).</p> <ul style="list-style-type: none">- Non respect de l'occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières : <p>1) Sur cette même partie du terrain de 300 m² environ, le camping a fait un exhaussement d'1,50 mètre de haut, en perpendiculaire à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement , enclavant de fait le voisin situé en amont</p> <p>2) Cet exhaussement est consolidé par un dispositif d'enrochement, qui se trouve en limite parcellaire alors qu'il faudrait que l'enrochement soit en retrait de 3 mètres</p>	<p>Réclamation sur un cas concret concernant le "camping Bonportreau" conduisant à refuser l'ensemble du projet PLU au motif que les "infractions au PLU (actuel) ne sont pas traitées/relevées/consultables</p>	<p>Refus global du PLU</p>
----	--	--	----------------------------

22 bis	<p>A ce jour la pratique du camping en zone UE b se poursuit et l'aménagement par surélévation du sol reste inchangé.</p> <p>Un seul Procès verbal aurait été établi sans aucune diffusion de son contenu et de sa portée ne soient connus. S'agit il du zonage, de l'exhaussement, de l'enrochement ou de l'écoulement des eaux?</p> <p>La dernière tentative pour faire réagir M. le Maire de Cavalaire sur mer, garant de l'application stricte de son PLU a été faite sur l'application «Mairesetciyens», requête classée sans suite après 2 mois.</p> <p>Enfin, le délai de prescription des infractions à l'urbanisme est de 6 ans.</p>	<p>Suite du texte Idem</p>	<p>Suite du texte Idem</p>
--------	---	--------------------------------	--------------------------------

Ce

23	<p>Observation dématérialisée N° 20 du 21 septembre 2023 à 09h54</p> <p>Auteur : Lilian Coulondre</p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur, je vous transmet le document ci-joint concernant une requête de ré-étude du projet de zonage sur la zone du cap, pour la parcelle BW/44 (124 avenue de la Calanque).</p> <p>Lilian Coulondre Propriétaire indivis urbaniste</p> <p>Fichier : télécharger le fichier joint</p> <p>Résumé du courrier contenu dans le fichier joint :</p> <p>Les propriétaires de la Villa sis 124 avenue de la Calanque (parcelle BW/44 au cadastre) s'étonnent de voir que la totalité du terrain de la villa est identifié comme un espace paysager inconstructible et demandent :</p> <ul style="list-style-type: none">- de définir une limite de la zone protégée en accord avec la réalité du terrain (proposition de zonage ci-dessous en réduction de l'espace paysager inconstructible sur la partie Nord du terrain), qui permet la giration de véhicule sur la parcelle,- réaliser une analyse complémentaire sur l'ensemble de la zone du cap afin d'identifier les arbres remarquables ainsi que les espaces plantés devant être protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Demande spécifique de modification de zonage	Analyse complémentaire de zone concernant les arbres remarquables
		Demande spécifique de modification de zonage	Analyse complémentaire de zone concernant les arbres remarquables

Demande spécifique de modification de zonage

Analyse complémentaire de zone concernant les arbres remarquables

Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la modification spécifique demandée

24	<p>Observation dématérialisée N° 21 du 21 septembre 2023 à 14h06</p> <p>Auteur : Dominique Butin - Cavalaire- Monsieur le commissaire enquêteur en référence au document : PADD Cavalaire sur Mer v2.doc</p> <p>Objectif 3.1 : Maîtriser les déplacements sur le territoire</p> <p>Action n°2 : Poursuivre le développement des circulations alternatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manque la création d'un axe cyclable sécurisé à travers la ville (pour tout cycliste : enfants, famille,..) en connexion continue entre le Dattier, Pardigon , le port et établissements scolaires. - Favoriser les double sens cyclable dans toutes les rues à sens unique le permettant. - Rendre les entrées et sorties de pistes cyclables existantes plus sécurisantes (obstacles ou jonction avec les routes) . 	Renforcement des pistes cyclables	Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la proposition spécifique
----	---	-----------------------------------	--

Ce

25	<p>Observation inscrite sur le registre papier au 22 septembre Auteur : "des Cavallairois qui veulent censurer les passe-droit" Le déclassement d'une bande étroite le long de l'avenue des Galapagos (à gauche en montant) de EBC en zone constructible pou 1 à 2 villas, tel qu'exprimé par Poulain Urbanisme Conseil, nous paraît injustifié, car cette parcelle étroite et en forte pente était partie intégrante de la parcelle BH 64 classée en zone urbaine, boisée non constructible, entre 2 résidences comportant plus de 130 logements. C'est un poumon vert à l'est de la ville qui correspond aux attentes des concitoyens y vivant et à l'expression des objectifs du PLU.</p> <p>Par ailleurs, cette zone EBC est adjacente au nord à un vaste ensemble de villas, qui a largement densifié le quartier.</p> <p>En quoi est-il nécessaire de modifier le PLU de cette zone et même la parcelle BH 64 en zone N, sinon pour satisfaire les intérêts commerciaux du propriétaire qui depuis 19 ans harcèle la mairie pour obtenir des droits à construire, non pas pour sa résidence principale, mais pour y édifier des villas à usage secondaire.</p> <p>Les modifications du PLU n'ont pas vocation à favoriser des intérêts privés, auquel cas la justice devra intervenir pour rappeler les droits et devoirs vis-à-vis des citoyens de la commune.</p> <p>Bien cordialement</p>	<p>Demande spécifique de modification de zonage</p> <p>Rappel des objectifs de révision du PLU</p>	<p>Avis défavorable sur utilisation du PLU</p>
----	--	--	--

ce

	<p>Observation dématérialisée N° 22 du 21 septembre 2023 à 20h36</p> <p>Auteur : Gérard JACOMET</p> <p>Vous trouverez en pièce jointe, un Avis concernant l'enquête publique en cours, de révision générale du PLU / Parcelles cadastrées BS 149/150.</p> <p>Résumé du courrier contenu dans le fichier joint :</p> <p>Signaler une disposition critiquable qui affecte un bien immobilier personnel, consistant à situer un emplacement réservé sur les parcelles qui comportent mon habitation personnelle.</p> <p>Cette information, se retrouve sur la liste des emplacements réservés (N° 22), sur l'extrait de la cartographie générale reprise dans le courrier.</p> <p>L'auteur, qui a essayé de rencontrer le maire à deux reprises en octobre 2022, déplore le décalage apparent entre les propos publics rassurants sur l'absence d'expropriation dans le projet de PLU et sa volonté de ne pas céder le bien pour constituer l'emplacement réservé, pouvant conduire à cette mesure. Il souligne également le manque de dialogue, n'ayant pas réussi à rencontrer le maire malgré ses deux demandes.</p>		
26		<p>Demande spécifique de modification de zonage</p> <p>Reproche manque de dialogue</p>	<p>Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la modification spécifique demandée</p> <p>Avis défavorable exprimé par observation complémentaire</p> <p>N°24</p>

ce

27	<p>Observation dématérialisée N° 23 du 22 septembre 2023 à 18H43 Auteurs : Mr et Mme SPAGGIARI Habitants rue Jean Jaurès , nous constatons ces dernières années et derniers mois des constructions d'immeubles (haut de la rue Pierre Ramel, bas de l'avenue de la Castillane en cours, plus un projet d'immeubles de logements à la place de l' école élémentaire....) qui viennent densifier et dénaturer le cadre pavillonnaire de la rue des Maures et de la rue Jean Jaurès.</p> <p>Un projet de construction d'un immeuble de plusieurs étages (54 logements) en lieu et place de l'hôtel Villa Provençale rue des Maures est en cours.</p> <p>Ce projet ne correspond en rien à l'environnement, à la quiétude, de ce quartier de villas et jardins ; il ne peut que nuire à la préservation de ce patrimoine.</p> <p>C' est la raison pour laquelle, nous demandons le changement de classification de la parcelle de l'hôtel (BR40) de Zone UC en Zone UEb. Demande déjà formulée auprès de la Mairie et non reprise dans le PLU.</p> <p>En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte cette demande afin de préserver le patrimoine naturel de Cavalaire, la qualité et le cadre de vie de ce quartier, nous vous prions d' agréer Monsieur, nos salutations distinguées.</p>	<p>Trop forte densification du centre urbain</p> <p>Réitération demande de classification en zone UEb de la parcelle BR 40 correspondant à l'hôtel Villa Provençale, rue des maures et actuellement classée en zone UC</p>	<p>Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la modification spécifique demandée</p>
----	--	--	---

28	<p>Observation dématérialisée N° 24 du 23 septembre 2023 à 09h40</p> <p>Auteur : Gérard JACOMET</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Pour faire suite à notre entretien du 22 septembre 2023, je vous ai signalé une erreur dans la qualification de mon Avis n° 22. Cet Avis est défavorable.</p> <p>Je vous remercie d'effectuer la modification en Avis défavorable.</p> <p>Bien cordialement,</p> <p>Gérard JACOMET</p>	<p>Deuxième observation pour préciser avis défavorable</p>
----	--	--

ce

29	<p>Observation dématérialisée N° 25 du 23 septembre 2023 à 11h11</p> <p>Auteur : Monsieur Hans Clausen</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur.</p> <p>J'émets un avis défavorable pour manquement manifeste à l'article L480-1 du code de l'urbanisme, qui précise que dès que l'autorité administrative a connaissance d'une infraction au PLU, elle est TENUE d'en faire dresser un procès-verbal. Cet acte de police judiciaire détaillé, précisant chaque infraction, est transmis sans délai au ministère public avec copie à la préfecture... Le contrevenant doit être informé...</p> <p>Je vous joins en annexe 2 pièces qui détaillent à cette situation en 2 envois.</p> <p>Respectueusement.</p> <p>Résumé du contenu du fichier joint :</p> <p>Lettre de Monsieur Hans Clausen à Monsieur le Maire de Cavalaire-sur-Mer en date du 28 février 2022 qui attire l'attention du Maire sur les travaux de terrassement accomplis dans le camping Bonportreau, rappelle les textes jugés s'appliquer en cette matière, s'inquiète de la dangerosité des travaux et demande au Maire de vérifier si les textes ont été respectés et de l'informer.</p>	<p>Eléments complémentaires sur réclamation sur un cas concret concernant le "camping Bonportreau" conduisant à refuser l'ensemble du projet PLU au motif que les "infractions au PLU (actuel) ne sont pas traitées/relevées/consultables</p> <p>Voir observation N°19</p>	<p>Refus global du PLU</p>
----	--	--	----------------------------

3

	<p>Observation dématérialisée N° 26 du 23 septembre 2023 à 11h14</p> <p>Auteur : Hans CLAUSEN</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Veuillez trouver ci joint la seconde pièce jointe à mon observation n°25</p> <p>Respectueusement</p> <p>Résumé du contenu du fichier joint :</p> <p>Lettre de Monsieur Hans Clausen à Monsieur le Maire de Cavalaire-sur-Mer en date du 18 juillet 2022</p> <p>Le Maire a répondu au courrier du 28 février le 6 avril 2022 en indiquant que les travaux d'exhaussement respectaient l'article UJ2.9 du PLU.</p> <p>Monsieur Clausen répond que la zone concernée ne devrait pas être utilisée pour le stationnement de caravanes et persiste dans sa demande de "faire cesser les infractions au stationnement et faire respecter le PLU".</p> <p>Monsieur le maire répond par courrier du 25 août 2022 qu'il n'existe pas d'infraction relevant du Code de l'Urbanisme et qu'il laisse le soin à Monsieur Clausen de saisir les juridictions civiles s'il juge que le camping lui porte préjudice.</p>	
29 bis	<p>Eléments complémentaires sur réclamation sur un cas concret concernant le "camping Bonportreau" conduisant à refuser l'ensemble du projet PLU au motif que les "infractions au PLU (actuel) ne sont pas traitées/relevées/consultables</p> <p>Voir observation N°19</p>	<p>Refus global du PLU</p>

Ce

30	<p>Observation dématérialisée N° 27 du 23 septembre 2023 à 13h41</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Si le projet du PLU fait bien état du risque incendie par une cartographie et d'un rappel des consignes préfectorales en annexe, il serait plus responsable (pour la défense incendie) de publier une cartographie des implantations des Points d'Eau Incendie (PEI) existants et à venir. Depuis 2017 et pour certaines zones urbaines, il faut un PEI à moins de 200 mètres d'une habitation...</p> <p>Cordialement</p>	Risque incendie	Ne se prononce pas sur le PLU
----	--	-----------------	----------------------------------

31 a	<p>Observation dématérialisée N° 28 du 23 septembre 2023 à 14h43</p> <p>Auteur : Gilles et Régine SUPERCHI</p> <p>Monsieur Le Maire, Cher Philippe,</p> <p>Suite à notre entrevue, nous nous sommes rendus à la permanence de l'enquête publique relative à la révision du PLU.</p> <p>M. Christian CARMAGNOLLE nous a très bien reçu et nous a remis les documents en lien avec notre terrain du Jas.</p> <p>Par la présente, nous te confirmons que nous souhaitons que la Commune conserve le zonage prévu dans les documents mis à l'enquête publique (document A.4e., zone AUD). En effet, l'orientation d'Aménagement et de Programmation (document A.3, orientation sectorielle n°5, P24-28) qui cible notre terrain prévoit des mesures de gestion du risque incendie à mettre en œuvre pour qu'un jour un projet puisse naître sur ce terrain familial.</p> <p>Nous avons bien pris note que ce sont les services de l'état qui souhaitent rendre ce terrain inconstructible.</p> <p>Nous comprenons parfaitement les raisons qui ont fait que le premier permis déposé (61 logements) a été refusé : accès insuffisant, notamment au niveau du virage en limite du lotissement des Hauts de Cavalaire et risque incendie non pris en compte par l'aménageur.</p>	Demande spécifique de modification de zonage	Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la modification spécifique demandée
------	---	--	--

	<p>Par contre, il nous semble invraisemblable de classer ce terrain en zone naturelle alors que des solutions intermédiaires devraient être envisageables. Est-il besoin de rappeler que le tribunal administratif avait donné raison à la Commune pour que cette zone soit conservée en zone à urbaniser ?</p> <p>D'autant plus que des solutions sont mises en avant dans la pièce "F. Courrier maire", Page 5, par les services de l'état et qui font suite à leur demande de classement en zone naturelle N... :</p> <p>Préfet et SDIS : Rdp, OAP, RE et RG : Classer la zone AUD du Jas en zone naturelle N au regard du risque feu de forêt</p> <p>Préfet : Rdp et AOP 5 : Renforcer la prise en compte du risque feu de forêt</p> <p>Préfet : Rdp et OAP 5 : Ajouter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUD</p> <p>MRAd : Rdp : Compléter l'évaluation environnementale et les mesures prévues en zone AU du secteur du Jas, au regard des impacts paysagers (résultant de la topographie du terrain et de la voirie destinée à la défense contre les incendies) et des risques d'incendie de forêt</p> <p>Plutôt qu'un simple déclassement basique, il nous semblerait plus adapté de suivre ces préconisations qui représentent une solution bien plus pertinente, menant à une amélioration de la situation existante notamment avec des accès réfléchis qui permettront aux pompiers d'intervenir en sécurité dans un milieu adapté plutôt qu'un refus catégorique qui s'apparente plutôt à une ouverture de parapluie.</p>	<p>Demande spécifique de modification de zonage</p>	<p>Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la modification spécifique demandée</p>
--	--	---	---

31 b

31 c	<p>Compte tenu des constructions qui ont été réalisées alentour, lotissement en partie Nord/Nord-Est et camping en partie Sud-Ouest, tu comprendras que déclasser notre terrain de la zone AUD en zone naturelle N, nous paraît totalement injuste et nous met dans l'obligation d'utiliser tous les recours à notre disposition pour faire valoir nos droits.</p> <p>Nous ne manquerons pas de suivre l'évolution de la procédure en cours et te remercions sincèrement pour le temps que tu consacres à notre dossier.</p> <p>Gilles et Régine SUPERCHI</p>	Demande spécifique de modification de zonage	Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la modification spécifique demandée
------	---	--	--

Ce

	<p>Observation dématérialisée N° 29 du 24 septembre 2023 à 21h04</p> <p>Auteur : Henri Bonhomme Organisation : CSBC-FNE83</p> <p>Avis complémentaire à caractère général et technique concernant l'enquête publique en cours de la révision générale du PLU de Cavalaire</p> <p>Voir fichier joint.</p> <p>Résumé du contenu du fichier joint :</p> <p>Avis exprimé au nom du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC) et de France Nature Environnement fédération Var (FNE83)</p> <p>Nos observations portent essentiellement sur un important accroissement des droits à construire, en ignorance de la capacité d'accueil de la commune, et de la nécessité de préserver, voire même de créer des espaces de verdure, ce qui représente une incompatibilité avec une urbanisation raisonnée hors cœur de ville, selon les recommandations : des experts environnementaux, gouvernementales et de la législation en vigueur.</p> <p>1- Zonage UBa des parcelles en bord de littoral, occupées par bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur :</p> <p>- Reprise des interrogations exprimées dans l'observation N°14 du 16 septembre 2023.</p>		
32 a		<p>Interrogation d'ordre juridique</p> <p>Zonage UBa Flots bleus et Alpazur</p>	<p>Avis défavorable</p>

32 b	<p>- La commune pourrait tel que nous l'avions souhaité, son projet de rendre urbanisable ces parcelles qui resteraient en zone Np (non urbanisable).</p> <p>Mais, ce que « Le Courrier à l'attention du Commissaire enquêteur... » nous dit au point 5 : «..une disposition permettant la réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, sans augmentation de capacité et sans changement de destination... » serait possible.</p> <p>Nous ne pouvons pas l'accepter bien sûr, cette révision en cours du PLU, tente de valider l'existence de ces bâtiments, en autorisant leur réhabilitation. Le détournement de pouvoir est implicite et manifeste</p> <p>- 2. Zone AUD du Jas prévue au PLU:</p> <p>L'incertitude de cette présentation, évoquée au paragraphe précédent se répète ici.</p> <p>Néanmoins, la situation de ce secteur requiert un classement EBC.</p> <p>- 3. Réduction d'EBC au camping du Cros de Mouton :</p> <p>Même réflexion que ci-dessus. Nous retenons que ce territoire ne devrait pas l'objet d'une réduction de la surface d'EBC existante.</p> <p>- 4. Emplacement réservé (ER) N° 39 en zone N à PARDIGON :</p> <p>En 2023, la commune à l'occasion de sa révision du PLU, retente l'idée d'occuper ce territoire par des installations à caractère industriel, qui d'ailleurs techniquement n'ont pas leur place sur cette parcelle destinée au camping.</p>	<p>Zonage EBC du Jas</p> <p>Réduction EBC camping Cros de Mouton</p> <p>Emplacement réservé 39 Pardigon</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	---	---	-------------------------

32 c	<p>En conclusion cette idée doit être abandonnée, puisque la probabilité qu'elle puisse être validée par les juges administratifs est à peu près inexistante. Pour s'en convaincre il suffit de consulter les jugements évoqués supra</p> <p>- 5. L'urbanisation de Cavalaire proposée par la révision du PLU discuté :</p> <p>Nous considérons que cette révision du PLU, est extrêmement pernicieuse, et va favoriser la dégradation de la ville de Cavalaire, déjà entreprise, par une densification démesurée et incohérente de notre belle commune.</p> <p>Pour conclure, nous constatons qu'un minimum de 1 000 logements nouveaux seront construits sur une période de 3 ans, soit encore 2.7 %.</p> <p>Nous devons considérer que la capacité des réseaux, de l'infrastructure urbaine, à absorber ces nouvelles constructions est largement dépassée, ce qui va se concrétiser par de multiples désordres affectant la qualité de vie des Cavallais et même des vacanciers. Cette notion capacitive n'est jamais étudiée dans les documents qui définissent ce nouveau PLU. Il est pourtant indispensable que ce soit fait.</p> <p>Une solution envisageable : donner un coup d'arrêt à ces dérives constantes et aggravées depuis quelques années. La densification n'est pas une fatalité...</p>	Densification	Avis défavorable
------	--	---------------	------------------

32 d	<p>- 6. L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du quartier des écoles ou orientation sectorielle n° 3 : Ce qui se détache de ce projet d'OAP et de ZAC est une impréparation, une absence d'analyse objective quantifiée, une opération opportuniste qui n'a pas vocation à aboutir. Dans le contexte urbain considéré, une ZAC est inadaptée, voire non conforme à son objet. Ce projet de quartier fait peser sur la révision du PLU une forte incertitude, qui devra être corrigée.</p> <p>Nous pouvons attendre de ce projet que soient identifiés et qualifiés les secteurs à valoriser par des espaces végétalisés de détente, les perspectives structurantes : stationnement, facilités de circulation, les points noirs à supprimer. Mais nous ne disposons que de généralités, de promesses imprécises. Que de l'incertitude et du flou.</p> <p>- 7. OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) DU CENTRE-VILLE N° 4 : Nous ne nous attarderons pas sur le projet grandiose d'aménagement du Centre-Ville auquel nous ne croyons pas.</p> <p>La réalité est que notre poumon vert en cœur de ville, risque bien d'être sacrifié. Encore des pins qui seront abattus ! Nous avons vécu la disparition des arbres de la première tranche du camping de la Baie il y a quelques années.</p> <p>- 8. La protection des grands arbres : L'objet de ce chapitre est de mettre en évidence la nécessité absolue, de mettre en place dans ce nouveau PLU, un dispositif de protection efficace, des grands arbres existants dans la commune.</p>	<p>OAP N° 3 OAP N° 4 Protection des grands arbres</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	---	---	-------------------------

32 e	<p>- 9. La protection des nappes phréatiques :</p> <p>La protection des nappes phréatiques dans le PLU est ignorée. La partie basse de Cavalaire est riche en nappes phréatiques, cependant aucune mesure de protection n'est prise pour les protéger lors d'excavations profondes en cas de constructions d'immeubles collectifs.</p> <p>- 10 : – Les mesures et orientations de cette révision du PLU en faveur d'une ville plus écologique :</p> <p>En conclusion, la révision générale du PLU qui nous est proposée, demeure sur la ligne politique d'urbanisation forte que nous avons connue lors de sa modification N° 1, entrée en vigueur le 14 décembre 2016. Cette révision s'inscrit dans une démarche, en toute méconnaissance des dispositions environnementales qui nous sont dictées : par les experts en la matière, par les orientations et les directives gouvernementales. Les positions prises dans la partie réglementaire, ne tiennent en conséquence aucun compte de l'évolution climatique et de la fragilité de nos territoires, voire de notre planète. Ceci est grave et condamne ce PLU.</p> <p>Nous regrettons par la présente, devoir déposer à l'enquête publique un avis très défavorable à ce projet de révision du PLU de Cavalaire-sur-Mer, et nous demandons que les aménagements, tels qu'exposés supra, nécessaires à lui redonner une pleine légalité, soient effectués avant sa validation.</p>	<p>Protection des nappes phréatiques</p> <p>Orientations générales du PLU</p> <p>Pistes cyclables</p>	<p>Avis défavorable</p>
33	<p>Observation dématérialisée N°30 du 26 septembre 2023 à 12h18</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Bonne initiative et merci de préserver le retour de la nature en ville et nos arbres et pins parasols.</p>	<p>Appréciation globale PLU</p> <p>Protection des arbres</p>	<p>Avis favorable</p>

34	<p>Observation dématérialisée N° 31 du 26 septembre 2023 à 12h21</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Je trouve que cette révision va dans le bon sens pour Cavalaire, elle est nécessaire au développement touristique de notre commune .</p> <p>Le devenir et l'attractivité de notre ville en dépendent.</p> <p>J'y suis donc favorable</p>	Appréciation globale PLU	Avis favorable
35	<p>Observation dématérialisée N° 32 du 26 septembre 2023 à 13h19</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Totalement d'accord avec cette vision novatrice du PLU.</p> <p>Moins de constructions, plus de verdure et de nature en ville et sur le port. Bravos</p>	<p>Appréciation globale PLU</p> <p>Densification</p> <p>Protection des arbres</p>	Avis favorable
36	<p>Observation dématérialisée N° 33 du 26 septembre 2023 à 12h21</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Je trouve que cette révision va dans le bon sens pour Cavalaire, elle est nécessaire au développement touristique de notre commune .</p> <p>Le devenir et l'attractivité de notre ville en dépendent.</p> <p>J'y suis donc favorable</p>	Appréciation globale PLU	Avis favorable
37	<p>Observation dématérialisée N° 34 du 26 septembre 2023 à 17h12</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>cavalaire est un site exceptionnel.Prière de ne pas le dénaturer.</p>	Appréciation globale PLU	Avis défavorable

38	<p>Observation dématérialisée N° 35 du 26 septembre 2023 à 18h11</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Je suis absolument contre cette révision de PLU .Si j'ai bien compris l'enquête une fois terminée, le maire décidera seul pour les Flots bleus et Alpazur de la suite à donner. Est-ce cela la démocratie ? Les Cavalairois ne veulent plus de tous ces nouveaux immeubles et de cette densification de population, de ces abatages d'arbres centenaires, de ces sommes colossales dépensées pour le projet du nouveau port et pharaoniques pour le coeur de ville. Ecoutez pour une fois ce que les citoyens vous disent . Il y a trop de copinage à Cavalaire : des concessions de plages démesurées entre autres sur domaine public . ETC.....Endettement de la ville, pour quelques uns = impôts pour tous.</p>	<p>Flots bleus et Alpazur Densification Protection des arbres OAP 4 Concessions plages Clarté de présentation</p>	Avis défavorable
39	<p>Observation dématérialisée N° 36 du 26 septembre 2023 à 20h21</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Je suis contre ce PLU qui autorise une urbanisation très excessive de l'urbanisation de Cavalaire sur Mer, sans aucune étude des problèmes de réseaux déjà saturés ni des infrastructures de déplacement déjà très difficiles, ce qui ne peut être que néfaste à la vie des Cavalairois</p>	Densification	Avis défavorable

Ce

<p>Observation dématérialisée N° 37 du 27 septembre 2023 à 09h06 et Observation dématérialisée N° 60 du 3 octobre 2023 à 21h20 Dépôt par mail Auteur : Monsieur Eric Cohen Monsieur le Commissaire Enquêteur, *</p> <p>* A la suite de notre entretien en Mairie de Cavalaire le vendredi 22/09/2023, je souhaite porter à votre connaissance les 2 observations suivantes: *</p> <p>* 1/ ** Concernant le secteur UCd (correspondant au Camping de la baie): *</p> <p>Il s'agit d'une zone de 5 hectares à proximité du Centre Ville. J'ai bien noté que:</p> <p>[image: image.png]</p> <p>Par ailleurs, il est bien spécifié, à de nombreuses reprises que:</p> <p>[image: image.png]</p> <p>En ce cas, pourquoi, semble t'il, l'emprise au sol pourra (*et spécifiquement sur cette zone, contrairement aux autres zones UC*), *excéder 60% d'emprise au sol: *</p> <p>[image: image.png]</p> <p>Et, par ailleurs, alors que la hauteur des bâtiments dans les autres zones UC peut être limitée à 9 m:</p> <p>[image: image.png]</p>	<p>Règlement écrit du Camping de la baie</p>	<p>Avis défavorable</p>
--	--	-------------------------

40 b	<p>* Dans cette zone, cette hauteur pourrait atteindre 16,5m ! *</p> <p>[image: image.png]</p> <p>[image: image.png]</p> <p>* Je vois là des contradictions entre les objectifs affichés et les contraintes proposées. *</p> <p>* En conséquence, et compte tenu des objectifs émis, je propose: *</p> <p>* - Une emprise maximale au sol de 60%, comme les autres zones UC *</p> <p>* - Une hauteur maximale des bâtiments de 9m y compris avec l'inclusion du mètre supplémentaire en cas de toitures végétalisées et/ou accessibles. *</p>	Règlement écrit du Camping de la baie	Avis défavorable
------	---	--	------------------

40 c	<p>Encore une fois, compte tenu des objectifs "d'accompagnement paysager", de maintien "d'espace vert en cœur de ville"; ces propositions permettraient de respecter très largement "les orientations d'aménagement et de programmation particulière à ce site" telles que définies dans le Rapport de présentation.</p> <p>Par ailleurs, puisque "l'aménagement paysager du site est fondamental" et que "Il importe de maintenir un espace vert en coeur de centre ville"; il me semble nécessaire d'inscrire au PLU la conservation des arbres existants (dont certains sont de magnifiques pièces qu'il conviendrait de classer comme arbres remarquables) car proposer de simplement remplacer les arbres abattus risquerait de faire perdre des arbres anciens et remarquables au profit de petits sujets ou d'arbres de haies sans intérêt immédiat. Enfin, ne conviendrait-il pas de limiter au maximum l'artificialisation des sols (par exemple en incluant dans les 60% d'emprise au sol les terrasses, allées, accès ou toutes surfaces artificielles).</p> <p>* 2/ Concernant le secteur UAd2 *</p> <p>Ce secteur fait partie de la zone UA:</p> <p>[image: image.png]</p> <p>* Outre, l'hétérogénéité des règles émises suivant les différents secteurs de cette zone, *</p> <p>[image: image.png] [image: image.png] [image: image.png] [image: image.png]</p> <p>[image: image.png] [image: image.png]</p> <p>[*] I me semble incohérent de constater une zone à caractère central et d'obliger à un éloignement de 5 m des limites séparatives.</p>	<p>Règlement écrit zone UA secteur UAd2 Centre-ville Densification Protection des arbres</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	---	--	-------------------------

40 d	<p>D'ailleurs, dans cette zone, nombre de bâtiments existants atteignent les limites séparatives sous réserve de murs nus. *</p> <p>*Imposer cette contrainte des 5 mètres:*</p> <p>*- limite considérablement les possibilités d'extension de bâtiments existants ce qui pénalise des particuliers souhaitant s'agrandir ou réaménager leur espace de vie.*</p> <p>*- Oblige à procéder à des extensions verticales ce qui majore les couts de construction et impacte l'aspect extérieur ou la cohérence existante.*</p> <p>*- Lorsqu'une extension horizontale sera possible, cette limite des 5 mètres peut entraîner une extension verticale conjointe. Je pense que cela risque de massifier les bâtis existants et nuire à l'aspect visuel du centre ville.*</p> <p>*En conséquence, et compte tenu des objectifs émis, je propose de permettre, dans cette zone UA, l'extension des bâtiments existants jusqu'en limite séparative, sous réserve de murs nus d'ouvrants.*</p> <p>Note du commissaire enquêteur : les images jointes sont des extraits des documents d'enquête publique</p> <p>L'observation N° 60 du 3 octobre indique : Veuillez trouver ci joint un rajout (en rouge) à mon observation adressée le 25/09/2023</p>	<p>Règlement écrit zone UA secteur UAd2 Centre-ville</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	--	--	-------------------------

41	<p>Observation adressée avant la permanence du 27 septembre et incluse sur le registre papier et le registre dématérialisé Auteur : Collectif des habitants résidence Mimosas et quartier des Vivard</p> <p>Résumé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Observations faites après avoir consulté de nombreux habitants des Mimosas et du quartier des Vivards - "Il faut stopper l'inflation des permis de construire" car 1) 1000 logements en trois ans, c'est démentiel, 2) cela détruit les espaces verts, 3) les infrastructures sont insuffisantes. - "Il faut" : 1) arrêter les résidences secondaires au profit des logements des actifs locaux, 2) diminuer les animations d'été, 3) stopper les expropriations, 4) maintenir l'école à sa place dans la ZAC du petit prince. - Coeur de Ville : Stop au projet grandiose et coûteux - Camping de la baie : la construction d'immeubles va supprimer un poumon vert de centre ville - Nappes phréatiques : trop de construction qui les détruisent <p>Conclusion : Avis défavorable au PLU qui : 1) détruit l'écosystème, les espaces verts, la vie des habitants et privilégie, surtout, le tourisme de masse au détriment de la population qui paye cher les impôts, 2) subir l'inconséquence et la soif de pouvoir de certains sous des prétextes fallacieux de bien-être et d'évolution sous disant positive de la commune.</p>	<p>Densification Espaces verts Infrastructures OAP 4 Camping de la baie Nappes phréatiques</p>	<p>Avis défavorable</p>
----	---	--	-------------------------

2

42	<p>Auteur : Edith et François Cadene. Souhaite attirer l'attention sur la limite de constructibilité concernant la parcelle 77 qui affiche un décroché incluant la parcelle 76, en demandant le maintien de la constructibilité actuelle modifiée par le projet de PLU.</p> <p>Observation déposée lors de la permanence du 27 septembre et incluse sur le registre papier et le registre dématérialisé Auteur : Monsieur Paul Léonelli (cousin du maire) Souhaite que sa demande concernant la parcelle B887 soit réexaminée suite aux refus successifs de la mairie, suivant l'avis de la CDPNS</p>	Demande spécifique de modification de zonage	Pas d'avis global sur le PLU en dehors de la demande spécifique
43	<p>Observation dématérialisée N° 38 du 27 septembre 2023 à 09h07 Dépôt par mail. Auteur : Manon MAUGEY AGH Consulting pour bouygues telecom.</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique pour la révision générale des PLU de Cavalaire sur Mer, veuillez trouver en pièce jointe nos observations.</p> <p>Nous souhaitons déposer une contribution afin d'alerter la commission d'enquête publique sur le caractère trop restrictif des dispositions actuellement envisagées vis-à-vis de l'implantation des équipements de communication électronique nécessaires au déploiement du réseau des opérateurs de radiotéléphonie mobile. Cette démarche nous a été conseillée par le service urbanisme de la ville.</p> <p>Nous restons à votre disposition pour échanger à ce sujet. Bien cordialement.</p> <p><i>Note du commissaire enquêteur : pas de pièce jointe au message.</i></p>	Equipements téléphonie mobile	Pas d'avis global sur le PLU en dehors de la demande spécifique

44	<p>Observation dématérialisée N° 39 du 27 septembre 2023 à 14h57</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Je trouve que cette révision va dans le bon sens pour Cavalaire, elle est nécessaire au développement touristique de notre commune .</p> <p>Le devenir et l'attractivité de notre ville en dépendent.</p> <p>J'y suis donc favorable</p>	Opportunité de la révision	Avis favorable
45	<p>Observation dématérialisée N° 40 du 27 septembre 2023 à 16h12</p> <p>Auteur : anonyme</p> <p>Ne pouvant me déplacer actuellement, je vous fais part de mes observations sur CAVALAIRE/PLU.</p> <p>Nous avons atteint un seuil de saturation et il faut savoir dire STOP au bétonnage et au déclassement des zones protégées.</p> <p>Cavalaire, c'est un site exceptionnel, pour les générations futures sachons le préserver et résister aux pressions.</p>	<p>Densification</p> <p>Espaces naturels</p>	Avis défavorable

cc

46 a	<p>Observation dématérialisée N° 41 du 27 septembre 2023 à 23h49</p> <p>Auteur : Thomas Michelon</p> <p>Le PLU propose par la Mairie propose une densification des espaces a vocation résidentielle ou économique, au détriment de la protection des espaces naturels et sans justification économique avérée.</p> <p>Ainsi je suis d'avis que la Zone du Jas prévue au PLU requiert un classement espace boisé classé et que la zone relative au Cros de Mouton doit également être intégralement préservée.</p> <p>Je m'oppose également au projet d'extension de la station d'épuration du Pardigon, et à tout projet d'aménagement à vocation industrielle ou artisanale conformément à l'avis rendu par le tribunal administratif le 16 juin 2016.</p> <p>Contrairement à ce qu'il avance, le PLU menace la préservation du patrimoine paysager naturel et l'intégrité des espaces naturels. Cette ville n'a pas besoin de développement urbain qui justifierait de telles mesures. Priorité doit être accordée au respect de la nature, dans l'intérêt du bien commun et au regard des enjeux liés au changement climatique.</p> <p>Les projets d'urbanisation proposés, qui conduiraient à la construction de 1000 logements nouveaux, sont incompatibles avec les objectifs de sobriété énergétique et de protection de l'environnement, sont incompatibles avec les directives édictées par le gouvernement et n'ont aucune validité économique ni justification en termes de développement urbain.</p>	<p>Densification Espaces naturels Zone Jas et Cros de Mouton Projet station épuration Pardigon</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	--	--	-------------------------

ce

46 b	<p>Ils ne sont de plus corobores par aucune amelioration en termes de services publics, d'accueil des familles, de scolarisation ou d'accès aux soins. L'etude d'impact est insuffisamment documentee. Le PLU n'indique aucune mesure de protection des espaces naturels en ville ni des nappes phreatiques, dont on sait la pression qui s'exerce sur elles. Par consequent, je m'oppose au PLU tel que presente par la municipalite et demande sa revision afin de revenir a une definition respectueuse de l'environnement, pour le bien etre des habitants actuels et des generations a venir.</p>	<p>Densification Espaces naturels et nappes phréatiques</p>	<p>Avis défavorable</p>
47	<p>Observation dématérialisée N° 42 du 28 septembre 2023 à 07h22 Auteur : Alain Michelon densification des espaces résidentiels ou économiques au détriment de la protection des espaces naturels sans justification économique avérée. Je suis d'avis que 1 la zone du Jas soit classée espace boisé classé. 2 Idem au Gros du Mouton Idem au Pardigon (avis du tribunal administratif du 16 juin 2016); 3 Priorité au respect de la nature. Penser au changement climatique. Protection de la nature. Sobriété énergétique. Parc conséquent je m'oppose au PLU présenté par la Mairie. Alain Michelon.</p>	<p>Densification Espaces naturels OAP le Jas Cros de Mouton Pardigon</p>	<p>Avis défavorable</p>

48 a	<p>Observation dématérialisée N° 43 du 28 septembre 2023 à 10h37</p> <p>Auteur : Brice Ancelin</p> <p>Tout d'abord, je vous remercie ainsi que Monsieur le Maire et les membres élus de la municipalité pour cette enquête publique.</p> <p>Au delà de l'urbanisation galopante à laquelle nous assistons depuis quelques années, l'inquiétude générale gagne de plus en plus les habitants de notre ravissante commune.</p> <p>En effet, sans être un opposant farouche à toute évolution, j'attends de notre municipalité une gestion dite "en bon père de famille" hors, en tenant compte de l'échelle de notre commune, les projets de constructions pharaoniques et dépenses excessives non raisonnées ni budgétisées pullulent sans même se soucier des infrastructures existantes qui sont, pour le coup, même pas évoquées dans le détail et pourtant parfois obsolètes. Les surcoûts doivent être étudiés et budgétisés.</p> <p>Sachez que, en cas de phénomènes cévenoles, nos structures d'évacuation d'eaux de pluie sont déjà saturées malgré les nouvelles normes de construction en vigueur (inondations du bas de la commune, dégradations des différentes berges etc...).</p> <p>les communications souffrent de coupures parfois durant 1 semaine après de fortes dégradations météorologiques.</p>	<p>Densification Infrastructures OAP 4 Demande de précisions</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	--	--	-------------------------

ce

48 b	<p>Donc, si nous autorisons de nouvelles constructions aussi importantes , la commune sera responsable des éventuels coûts de réparation et autres dédommagements financiers autant pour les bâtiments privés que publics, surement motivé uniquement par la volonté de la municipalité d'apposer son empreinte.(je peux le comprendre mais pas dans ces proportions).</p> <p>L'impacte structurel et financier me semble, malheureusement, complètement hors sol au vu des prévisions d'augmentations d'impositions individuelles et collectives, de perte de dotations régionale et nationales.</p> <p>Tant de choses à finir, à améliorer, à entretenir avant de s'embarquer dans de nouveaux logements qui fatalement augmenteront les difficultés quotidiennes.</p> <p>Ainsi et pour conclure, ce nouveau PLU demande plus de précisions sur les améliorations des différents réseaux (eaux potables, eaux usées, communications, bâtiments publique ...) ainsi que sur le plan budgétaire.</p> <p>Merci de votre attention.</p>	<p>Densification Infrastructures OAP 4 Demande de précisions</p>	<p>Avis défavorable</p>
49	<p>Observation dématérialisée N° 44 et 45 du 28 septembre 2023 à 10h51</p> <p>Auteur : Jacky alexandre Basnier</p> <p>Organisation : sauvegarde de la baie de cavalaire</p> <p>Bonjour Monsieur, mon avis est qu'il faut préserver des zones vertes, et qu'un afflux de résidents en plus ne peut que rendre le bien être de cette ville , veuillez croire Monsieur à mes sincères salutations.</p> <p><i>Note du commissaire enquêteur : observation identique inscrite deux fois</i></p>	<p>Espaces verts Densification</p>	<p>Avis défavorable</p>

50	<p>Observation dématérialisée N° 46 du 28 septembre 2023 à 12h36</p> <p>Auteur : Nelly Sitbon</p> <p>J'adhère complètement aux remarques formulées par l'association pour la sauvegarde de la baie de Cavalaire.</p>	Opportunité du projet	Avis défavorable
51	<p>Observation dématérialisée N° 47 du 28 septembre 2023 à 13h17</p> <p>Auteur : MICHEL SITBON</p> <ul style="list-style-type: none"> * Insincérité de certaines parties du document PLU. * PLU incomplet ca plusieurs options ne sont encore retenues. * Zone "Alpazur et Flots bleus" pas d'accord pour ce changement de zonage. * Zone du Jas: cette zone devrait être une zone EBC. * Trop forte autorisations possibles de construire plus de logements et/ou d'hôtels. Problème de la surcharge sur les réseaux (pas assez dimensionnés). 	<p>Clarté et sincérité du document</p> <p>Opportunité du PLU</p> <p>Flots bleus et Alpazur</p> <p>OAP 5</p> <p>Densification</p> <p>Infrastructures</p>	Avis défavorable
52	<p>Observation adressée avant la permanence du 27 septembre et incluse sur le registre papier et le registre dématérialisé</p> <p>Auteur : Mireille Aubert, épouse Charlot</p> <p>Résumé :</p> <p>Désapprouve l'urbanisation trop importante de la ville et les projets centre-ville jugés trop importants, inadaptés aux besoins, dangereux pour les commerçants actuels et trop coûteux.</p> <p>Souhaite préserver les espaces naturels et les arbres en préservant les sols naturels.</p> <p>Souhaite la normalisation des constructions en bord de mer, comme les flots bleus et Alpazur.</p>	<p>Densification</p> <p>Espaces verts</p> <p>OAP 4</p> <p>Flots bleus</p>	Avis défavorable

53	<p>Observation dématérialisée N° 48 du 28 septembre 2023 à 17h48</p> <p>Auteur : Michel MACE</p> <p>Je suis défavorable au PLU proposé pour les raisons suivantes:</p> <p>Les possibilités de constructions nouvelles sont trop importantes eu égard à l'importance de la commune de Cavalaire déjà saturée (réseaux, circulation, stationnement)</p> <p>De nombreux arbres ont déjà été, malheureusement, sacrifiés et il est irresponsable d'envisager la destruction d'espaces verts pour implanter de nouvelles constructions</p> <p>Les aménagements du port et du coeur de ville sont disproportionnés pour une commune de 8000 habitants sédentaires</p> <p>Le domaine maritime doit être scrupuleusement préservé ce qui implique la démolition des verrues des flots bleus</p>	<p>Densification</p> <p>Arbres</p> <p>OAP 4</p> <p>Flots bleus</p>	<p>Avis défavorable</p>
----	--	--	-------------------------

54 a	<p>Observation dématérialisée N° 49 du 29 septembre 2023 à 13h58</p> <p>Auteur : EDITH LEPINE</p> <p>Propriétaire d'une résidence secondaire à la Croix-Valmer, je suis depuis une soixantaine d'année utilisatrice des plages, routes, commerces, services municipaux de Cavalaire.</p> <p>Après avoir pris connaissance de la majeure partie du dossier, je viens vous faire part de mes observations personnelles sur ce projet de PLU.</p> <p>1/ PARDIGON</p> <p>J'apprécie la volonté de soigner l'entrée de la commune côté ouest et l'intention de mettre en place des espaces de circulation ad hoc pour piétons et cyclistes.</p> <p>L'installation d'une ferme bio sous le contrôle du Conservatoire du Littoral (après les résultats peu probants des pâturages attribués aux ânes) me paraît une bonne solution pour limiter les risques d'incendie et préserver la biodiversité. J'ai bien noté que sur cette nouvelle zone agricole, les seules constructions autorisées seront des bâtiments techniques à usage agricole.</p> <p>2/ OPÉRATION « CŒUR DE VILLE » (OAP 4)</p> <p>Elle me semble primordiale pour améliorer les qualités urbanistiques de Cavalaire qui aujourd'hui laissent à désirer. J'espère que la municipalité saura mettre en place la végétalisation nécessaire sur ces lieux. Le petit jardin public qui relie la rue Roumanille au grand parking est une réussite, il faut poursuivre dans ce sens.</p>	Entrée de ville Cœur de ville	Avis favorables
------	---	----------------------------------	-----------------

54 b	<p>3/ DÉCLASSEMENT DE Np EN UBa DE 0,56ha AU BOUT DE LA PROMENADE DE LA MER</p> <p>Sur le fond, j'y suis fermement opposée pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none">- Face au « recul du trait de côte », on peut s'interroger sur la pertinence de construire à cet endroit, voire sur la pérennité des constructions existantes. J'ai bien noté qu'une étude des risques de submersion à l'échelle du Golfe est prévue.- On doit pouvoir marcher le long de la plage, depuis celle du Ponent à la Croix-Valmer jusqu'au port de Cavalaire, comme le font de plus en plus de touristes à toute heure du jour et de la nuit, avec plaisir.- Ce bord de plage ne fait-il pas partie du Domaine Public Maritime naturel, comme le dit l'UDVN ? Ne gâchons pas ce que la loi française a su préserver depuis des années. <p>4/ HAMEAU DU DATTIER</p> <p>Je tiens à exprimer un avis négatif sur l'évolution envisagée du règlement pour autoriser la construction d'annexes et piscines. Ceci aggraverait les premiers effets néfastes de la gentrification de ce si joli village de pêcheurs.</p>	<p>Zone promenade mer Dattier</p>	<p>Avis négatifs</p>
------	---	---------------------------------------	----------------------

55 a	<p>Observation dématérialisée N° 50 du 30 septembre 2023 à 18h03</p> <p>Auteur : serge de GRAEVE</p> <p>Un point positif :</p> <p>- Zonage Uba des parcelles en bord de littoral, occupées par bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur. Nous remarquons que sur le COURRIER A L'ATTENTION DE M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, la commune abandonne son projet de rendre urbanisable ces parcelles qui resteront en zone Np (non urbanisable).</p> <p>Deux points négatifs :</p> <p>- L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du quartier des écoles ou orientation sectorielle n° 3. Cette révision du PLU propose de Réaliser un projet d'ensemble dans le prolongement du centre-ville, afin de mieux appréhender les problématiques futures. Si cette reconstruction de l'école élémentaire et du centre de loisir enfants, est souhaitable, car les bâtiments anciens, des années soixante, sont vétustes, mal isolés, des aires de sport extérieures et couvertes font défaut, elle peut et doit être envisagée in situ. Ce qui surprend dans ce projet c'est le déplacement de l'école sur une parcelle non disponible et d'une surface représentant moins de la moitié de l'emplacement actuel de l'école. (Transfert proposé sur le plan de l'OAP : école actuelle, parcelle BR75 pour une superficie de 11 500 m2, école future, parcelles BS 147, 148, 149, 150, pour une superficie de 5 124 m2.)</p>	<p>Flots bleus et Alpazur</p> <p>OAP 3</p>	<p>Avis favorable Flots Bleus et Alpazur</p> <p>Avis défavorable OAP 3</p>
------	---	--	--

55 b	<p>- La protection des grands arbres Il y a une nécessité absolue, de mettre en place dans ce nouveau PLU, un dispositif de protection efficace, des grands arbres existants dans la commune. Dans ce projet de révision du PLU, si la méthode d'identification des arbres à protéger a évolué, elle est loin d'être satisfaisante. Au chapitre U.T.10 en page 51 du règlement de la révision du PLU, il est écrit : « Arbres protégés et essences floristiques recommandées et proscrites Les espèces suivantes sont jugées remarquables sur le territoire : Pin parasol, Chêne liège, Chêne vert et Palmier Phoenix. À partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus doivent être préservés autant que possible (sauf maladie ou risque pour la sécurité publique). En sus, en zones et secteurs UB, UC, UD et UDa, un espace de 5 m de rayon autour du tronc est inconstructible pour préserver le système racinaire de l'arbre autant que possible. Cette terminologie « autant que possible », vide de toute valeur juridique, ne protège pas les sujets les plus intéressants qui devraient être conservés. La conséquence de cette absence de volonté de limiter l'urbanisation, lorsque la présence de végétation intéressante exigerait une protection infailible des arbres qui sont le poumon et la beauté d'une ville, est une destruction incontrôlable de beaucoup de sujets. Nous disposons d'exemples récents bien identifiés par la commune, mais qui malheureusement ne servent pas de leçon pour la mise en place dans ce nouveau PLU, d'une protection efficace.</p>	<p>Protection des arbres OAP Centre-Ville</p>	<p>Avis défavorable global</p>
------	---	---	--------------------------------

55 c	<p>Un point de vigilance</p> <p>- Le Camping de la Baie. Dans l'OAP DU CENTRE-VILLE, est inclus le camping de la baie. « Le site du camping de la Baie est intégré dans un espace de parc /hôtel/services dédiés (restauration, etc.) » Il convient d'être attentif à l'avenir de ce secteur particulièrement arboré pour lequel nous pourrions assister à un important abattage d'arbres de grand intérêt écologique.</p> <p>Nous regrettons de ce fait devoir déposer à l'enquête publique un avis défavorable à ce projet de révision du PLU de Cavalaire-sur-Mer, et nous demandons que les points tels qu'exposés ci-dessus soient révisés avant validation.</p>	Protection des arbres OAP Centre-Ville	Avis défavorable global
------	---	---	-------------------------

6

56	<p>Observations dématérialisées N° 51 et 52 du 30 septembre 2023 à 19h15</p> <p>Auteur : philippe de broqueville</p> <p>Je note peu de mesures pour lutter contre les nuisances sonores liées aux voiries et plus particulièrement la D559 aux entrées de Cavalaire (où la vitesse est encore de 70 km/h). Plus particulièrement en zone N de Pardigon, les constructions existantes et anciennes sont plus proches de la route que les 35 m actuellement prescrits. Seule la construction d'un mur ou d'une cloison acoustique (comme celles existantes) permettrait de réduire l'impact sonore. Selon diverses études un effet est déjà possible avec une hauteur de 2,5 m et optimal dès 4m. Or la hauteur des clôtures se voit réduite de 1,8 m à 1,6 m ce qui ne permet plus aucune protection des habitations vis à vis de la route. La zone étant aisément définie, ne pourrait-on permettre la montée de cloisons acoustiques visuellement de ton neutre, à 2m voire 2,5 m par dérogation dans cette zone extrêmement sensible. Concernant l'espace réservé 42 sur la parcelle AI 73, je remarque que celui-ci viendra faire double emploi avec le parking de Pardigon ou même celui des Dauphins tous proches. De plus la voie D559 à cet endroit est presque une autoroute avec des véhicules lancés à grande vitesse dans les deux sens, ce qui rendra tout mouvement vers ce parking (à pieds ou en voiture) particulièrement dangereux. Merci donc, en cas de réalisation de cet ouvrage, de prendre toute disposition pour ralentir efficacement et organiser la circulation dans ce secteur.</p>	Nuisances sonores Espace réservé 42	Pas d'avis global sur le PLU en dehors des demandes spécifiques
----	---	--	---

Ce

57 a	<p>Observation dématérialisée N° 53 du 2 octobre 2023 à 11h48</p> <p>Auteur : Alain TOURNARE</p> <p>Parcelle BR 32, 605 Chemin des Vivards. Habitation construite en 1934.</p> <p>L'application de l'article UT.2.2. en zone UD, du projet de révision du PLU impose un retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives. Cette disposition, dans le cas de parcelles étroites, ne permet pas l'extension modérée dans le prolongement d'une construction existante. J'ignore la raison qui justifie l'obligation d'un retrait si important d'autant que dans une grande partie des plans d'urbanisme au niveau national, en zone définie comme urbaine, ce qui est le cas de la zone UD du projet de révision du PLU de Cavalaire, le règlement impose une implantation des bâtiments projetés à 0m. ou à 3m. des limites séparatives. Par ailleurs, dans le quartier des Vivards, de nombreuses constructions, anciennes comme récentes, sont implantées à moins de 3 mètres voire à 0 mètre des limites séparatives ou de l'alignement des voies.</p> <p>En conséquence, pour permettre l'extension de constructions existantes, il me paraît souhaitable qu'en zone UD, le retrait par rapport aux limites séparatives soit nul ou réduit à 3 mètres (éventuellement par dérogation en fonction de la configuration du terrain et de la disposition des bâtiments existants sur la parcelle).</p>	Règle d'urbanisme	Ne se prononce pas sur le PLU
------	---	-------------------	-------------------------------

2

57 b	<p>J'aimerais également avoir connaissance du motif qui conduit à demander qu'en zone urbaine une construction projetée soit implantée à plusieurs mètres des limites séparatives du terrain concerné.</p> <p>Pour mémoire, je me permets de rappeler que l'immeuble "le bosquet" comporte un étage de trop par rapport au permis de construire accordé et que le lotissement récent "les mattiotes" est particulièrement dense.</p>	Règle d'urbanisme	Ne se prononce pas sur le PLU
------	--	-------------------	----------------------------------

58 a	<p>Observation dématérialisée N° 54 du 2 octobre 2023 à 16h27</p> <p>Dépôt par mail le 29 septembre par M et Mme Cyril.blom.</p> <p>J'attire votre attention sur la parcelle BR40 (Hôtel Villa Provençale) de la rue des Maures. En effet, sa classification actuelle en zone UC, en fait une verrue future pour tout le quartier classé en zone UEb. Zone résidentielle, reconnue pour sa quiétude et sa verdoyance, la possibilité de construction d'un bâtiment en R+4 ruinerait définitivement l'esthétique du quartier (sans parler de la dévalorisation de l'ensemble des habitations impactées par un immeuble d'une telle hauteur). La frontière naturelle, qu'est le ruisseau Castillane, n'est pas pris en compte dans le projet. Il n'est pas logique de garder cette anomalie. De plus, le dérèglement climatique nous incite à faire preuve de prudence et de clairvoyance afin de ne pas prendre le risque de densifier une zone inondable. L'actualité dramatique récente nous prouve que les modèles de calculs actuels des risques d'inondations ne sont plus en corrélation avec l'imprévisibilité des phénomènes météorologiques. Il est de notre devoir de prendre des décisions privilégiant la sécurité de nos citoyens.</p> <p>Permettre une construction R+4 avec sous sols sur ce terrain inondable, c'est prendre la décision de risquer la vie de ses habitants. Sans compter que nous sommes dans une région où le manque d'eau est récurrent et rajouter sans cesse des barres d'immeubles ne fait que nous précipitez vers des crises sanitaires.</p>	Zonage spécifique	Ne se prononce pas sur le PLU
------	--	-------------------	----------------------------------

ce

58 b	C' est pour ces raisons, et elles ne sont pas exhaustives , que nous vous demandons le changement de classification de la parcelle de l'hôtel Villa Provencale (BR40) de Zone UC en Zone UEb.En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte cette demande afin de préserver le patrimoine naturel de Cavalaire, la qualité et le cadre de vie de ce quartier	Zonage spécifique	Ne se prononce pas sur le PLU
59	<p>Observation dématérialisée N° 55 du 2 octobre 2023 à 18h23</p> <p>Auteur : Gérard CORNU</p> <p>Toutes les parcelles des jardins de la licorne sont classées en zone UDa Sauf la parcelle BO 20 m'appartenant classée en zone UD .Je souhaite que l'on répare cette anomalie et que l'on classe la parcelle BO 20 en zone UDa comme les autres.</p> <p>Je suis très favorable à la protection des palmiers phénix ,pins parasols et chênes lièges.Par contre il me semble que la distance de 5m des habitations est trop élevée et peut décourager les plantations .Ce qui serait contraire à la volonté affichée.Il me semble qu'une distance de 3m serait largement suffisante .</p>	Zonage spécifique	Ne se prononce pas sur le PLU

ce

60	<p>Observation dématérialisée N° 56 du 3 octobre 2023 à 18h16</p> <p>Auteur : Philippe Croisier</p> <p>Organisation : ATELIER DU PONT</p> <p>Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe le courrier formulant nos questions et demandes.</p> <p>Résumé du courrier joint :</p> <p>Après avoir repris dans le détail le contenu du projet Coeur de Ville, les demandes de précisions suivantes sont faites :</p> <ul style="list-style-type: none">- Article U.T2.1 : Pouvez-vous nous confirmer que la rue Pierre et Marie Curie et l'avenue Charles de Gaulle au droit du site sont concernées par l'orientation d'aménagement et que, dans ce cadre, aucun alignement n'est imposé sur ces voies ?- Article U.T2.2 : Pouvez-vous nous préciser la méthode de calcul de cette hauteur ? Est-elle bien mesurée du terrain naturel, au point le plus haut (acrotère) ?- Article U.T2.3 et U.T2.7 : Nous demandons de prendre en considération nos propositions suivantes :<ul style="list-style-type: none">- Autorisation du dépassement de la hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et de service (compris la destination de cinéma) dans le document "4.a Règlement écrit", article U.T2.3- Hauteur maximale des constructions ou le document "3. Orientation d'aménagement et de programmation".- Autorisation de construction de pergola en toiture terrasse des équipements collectifs dans le document "4.a Règlement écrit", article U.T2.7 Toitures.	<p>Zonage spécifique</p> <p>Points spécifiques concernant l'Urbanisme</p>	<p>Ne se prononce pas sur le PLU</p>
----	---	---	--------------------------------------

	Observation dématérialisée N° 57 et 58 du 3 octobre 2023 à 19h05 et 19h17	
	Auteur : LUCIEN ARMINGOL	
	Veuillez trouver Monsieur le Commissaire Enquêteur en pièces jointes un courrier de 2 pages sur la révision du PLU de la commune de Cavalaire	
	Résumé :	
61	Craintes et regrets sur le "bétonnage" de la ville	
	Satisfaction de voir les flots bleus et Alpazur reclassifiés	
	Insatisfaction du choix de transfert des écoles dans OAP 3, OAP 4 et OAP 5	
	Insatisfaction projets constructions dans zone arborées Jas, Myrthe, cros de mouton	
	Souci important sur la protection des arbres, notamment sur le camping de la baie	
	Densification Flots bleus et Alpazur (positif) OAPs 3, 4 et 5 Protection des arbres	Avis global défavorable

ce

62 a	<p>Observation dématérialisée N° 59 du 3 octobre 2023 à 19h57</p> <p>Auteur : Vincent TRAMIER</p> <p>Co-propriétaire de la propriété Le Clos des Violettes, (propriété dont le bâtiment d'origine a été bâti avant 1902 et a fait l'objet de plusieurs extensions et modifications dans le passé)</p> <p>Totalement défavorable à ce projet de PLU dont les objectifs sont pourtant l'augmentation du nombre de logements pour augmenter l'attractivité touristique de la commune et le logement des habitants tout en évitant une consommation foncière excessive. Ce qui va plutôt dans le bon sens mais projet qui déclassé des parcelles classées en zone N et des espaces boisés classés qui pourtant se situent périphérie de la commune ou sur les collines et qui sont reliés par des zones boisées à des zones forestières et naturelles permettant ainsi la circulation et la préservation de la faune sauvage et qui en même temps classe quelques propriétés dont la nôtre en espace paysagé classé, après avoir classé l'un de nos arbres en arbre remarquable et l'une des maisons en Villa remarquable sans que nous ayant été consulté et sans que l'on nous ai fourni les critères de classement (nous sommes a priori loin d'être la seule villa fin XIXème début XXème de Cavalaire, et qui pourtant non pas toutes étaient classées en Villa remarquable, et alors que notre villa a été modifiée plusieurs fois depuis sa construction et n'a donc rien de remarquable d'un point de vue architecturale!!)</p>	<p>Problème de zonage spécifique Protection des arbres (positif) Règles d'urbanisme incomprises</p>	<p>Avis global défavorable</p>
------	--	---	--------------------------------

62 b	<p>Hors notre propriété, qui pour information fait partie d'un lotissement, est désormais dans une zone fortement urbanisée, et qui n'est relié à aucun corridor naturel permettant la circulation de la faune sauvage et la nature et n'a donc aucun intérêts écologique. Le jardin a une taille rendant son entretien difficile et onéreux. Le rendre inconstructible avec les 3 autres propriétés du quartier entrainera l'obligation pour l'augmentation du nombre de logements l'extension de la commune sur des zones actuellement non urbanisées et donc l'obligation de créer de nouveaux réseaux et voiries aux frais du contribuable alors que le quartier des Vivards dispose déjà de ces réseaux. Par ailleurs quelle est la cohérence de ce projet qui gèle la constructibilité de 4 propriétés du quartier des Vivards ou qui impose pour les nouvelles constructions et extensions un retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives rendant les extensions des villas existantes impossibles quand celles-ci sont sur des terrains étroits et augmente la constructibilité d'autres propriétés pourtant distantes d'environ 100 mètres de la nôtre (l'Hôtel Villa Provençales) en changeant leur zonage les passant de UEb à UC.</p>	<p>Problème de zonage spécifique Protection des arbres (positif) Règles d'urbanisme incomprises</p>	<p>Avis global défavorable</p>
63	<p>Observation dématérialisée N° 61 du 4 octobre 2023 à 10h41 Auteur : anonyme Constructions d'immeubles enlaidissent Cavalaire et accroissent la circulation et les rixes.</p>	<p>Densification</p>	<p>Avis défavorable</p>
64	<p>Observation dématérialisée N° 62 du 4 octobre 2023 à 18h10 Auteur : anonyme A mes yeux ce P.L.U. va dans le bon sens avec un déploiement de la ville respectueux de son environnement, des constructions de hauteur raisonnable. En conclusion je suis favorable à ce projet.</p>	<p>Opportunité du projet</p>	<p>Avis favorable</p>

65	<p>Observation dématérialisée N° 63 du 4 octobre 2023 à 18h33</p> <p>Auteur : Marie-Laure BOREL-LOZACH</p> <p>Je suis la nouvelle propriétaire du Gourbi, maison de 1907 classée par la mairie, achetée par ma grand-mère dans les années 30, puis entretenue par mes parents. J'y vais depuis 60 ans et j'ai pu voir les changements de Cavalaire. J'en déplore la bétonisation excessive comme les immeubles en construction Avenue de la Castillane qui ont fait disparaître un îlot de verdure supplémentaire. Nous avons été expropriés d'une bonne partie de notre terrain pour la construction de l'école actuelle, remise en question dans le nouveau PLU et nous nous inquiétons du projet de la mairie qui ne nous paraît pas cohérent. Par contre, je suis très heureuse du classement de Pardigon en amphithéâtre de verdure (et merci à la mairie de subventionner le festival des Tragos!).</p> <p>Le projet du port me paraît totalement excessif et je m'interroge, après avoir dernièrement lu la presse locale, sur son coût pour tous les résidents de Cavalaire.</p> <p>J'espère que les Flots bleus, indûment construits, vont bien être détruits et que le projet d'Alpazur, qui est sur le domaine maritime à l'heure où le trait de côte menace les habitations, restera dans les limites imparties.</p> <p>Le PLU devra mieux prendre en considération la circulation dense en été où les déplacements en vélo sont dangereux par manque de véritables pistes cyclables sécurisées comme en bord de mer.</p>	<p>Densification OAP 3 Projet du port Flots bleus et Alpazur Pistes cyclables</p>	<p>Globalement défavorable</p>
----	---	---	--------------------------------

ce

66 a	<p>Observation dématérialisée N° 64 du 4 octobre 2023 à 21h39</p> <p>Auteur : Olivier Longeon</p> <p>Organisation : Conseiller municipal de St-Etienne</p> <p>Vacancier depuis 50 ans à Cavalaire, sans jamais avoir été propriétaire, je souhaite vous donner mon avis sur ce nouveau Plan Local d'Urbanisme. J'ai vu Cavalaire évoluer d'une petite station vers un véritable ville. J'ai aussi vu plusieurs municipalités tenter d'aménager des espaces qui sont aujourd'hui intacts grâce au travail des associations et d'habitants. Aujourd'hui, ces espaces naturels : Corniche des Maures, Dattier, Pardigon, ... attirent de plus en plus de visiteurs. Force est de constater que le recul de la plage a été progressif, mais permanent. Je suis donc surpris que le PLU ne se pose pas réellement cette question. Certes on peut voir des plans avec le recul du trait de côte des dernières années qui est tracé. On peut même voir des cartes avec le recul du trait des côtes des dernières années reporté à sa situation actuelle. Mais cela ne conduit à aucune véritable mesure d'urbanisme. Pire, on autorise le maintien de constructions sur le Domaine Public Maritime comme les bâtiments d'Alpazur, ou on autorise des densifications aux abords de la plage du Parc alors que ces espaces peuvent un jour où l'autre connaître le recul du trait de côte. Avec le réchauffement climatique, les tempêtes, les "coups de mer" ne reviennent plus tous les 10 ans mais pratiquement tous les ans.</p>	<p>Alpazur et flots bleus</p> <p>Densification</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	--	--	-------------------------

66 b	<p>De plus, ils sont plus forts. Qui aurait cru qu'un jour le poste de secours du parc paraîtrait à la mer un jour d'un de ces "coups de mer" ? Pourtant, à cet endroit la municipalité continue d'arracher les plantes de dunes et continue de remplacer la dune par des enrochements dont on connaît l'effet néfaste en cas de tempête. Pire, le mur et les enrochements ont été prolongés jusqu'à Pardigon et aux terrains du conservatoire.</p> <p>Aucune mesure sérieuse de mise en sécurité n'est vraiment proposée dans le PLU. Pourtant tous les géologues, géomorphologues, météorologues expliquent que le réchauffement climatique entraîne l'érosion marine littorale. J'espère que l'on attendra pas la catastrophe pour agir, d'autant que tous les climatologues sont aujourd'hui d'accord pour dire que nous entrons dans l'air des cyclones méditerranéens. On est en droit de se poser la question de la solidité des ouvrages hydrauliques qui canalisent des rivières au régime d'oued qui pourraient bien déborder plus fortement un jour proche. Certains scientifiques commencent à douter de la solidité de ces ouvrages le jour d'une très grosse crue. On l'a vu en Libye, si les ouvrages ne sont pas correctement entretenus, si l'on ne fait pas des calculs précis sur le passage des crues, nos villes méditerranéennes peuvent se retrouver surprises par certaines déstabilisations d'ouvrages.</p>	Alpazur et flots bleus Densification	Avis défavorable
------	--	---	------------------

66 c	<p>A Cavalaire, des immeubles entiers sont presque en appui au passage des rivières qui sortiront de leur lit de plus en plus violemment. Le ré-ensablement sans suivi scientifique sérieux a un impact très fort sur les herbiers de posidonies, déjà bien sollicité par une mer dont la température estivale atteint de plus en plus souvent des valeurs au dessus de 25°.</p> <p>Je regrette aussi le manque d'anticipation énergétique de ce PLU. Avec le réchauffement, la climatisation va se développer, pourtant il n'y a pas de vraies mesures d'incitation à l'isolation des bâtiments.</p> <p>L'augmentation de la population voulue dans ce PLU comme l'augmentation de la consommation énergétique estivale n'est pas anticipée correctement par une invitation à l'installation d'outils de production d'énergies nouvelles et propres : énergie solaire photovoltaïque et thermique.</p> <p>Le mécanisme de défiscalisation des résidences de tourisme a un effet néfaste. Comme dans les Alpes et sur toutes les côtes, des dizaines de constructions sont faites dont les propriétaires n'attendent que la défiscalisation. Beaucoup de ces logements restent vides, même pendant la saison estivale ... Cela donne un aspect visuel néfaste. De plus, dans les résidences avec climatisation, cela crée des "lit chauds", des appartements vides qui restent chauds quand les voisins tentent de climatiser et consomment donc plus d'énergie pour climatiser en partie les murs chauds de son propre voisin. C'est l'exact inverse des lits froids en montagne.</p>	Impact énergétique	
------	--	--------------------	--

66 d	<p>La France est en train de franchir des records d'appartements touristiques vides pour le nombre de touristes réellement sur place. cette défiscalisation développe une bulle économique qui explosera un jour où l'autre. Un bilan sérieux devrait être fait dans l'économie de ce PLU avant toute nouvelles autorisations de construction.</p> <p>Le déclassement des espaces naturels boisés, classés ou non, est trop souple. Il y a trop d'arrachages de haies et d'arbres.</p> <p>Il n'y a pas de vraies mesures pour développer des économies d'eau par exemple avec l'installation de citernes de récupération de pluie.</p> <p>De même, une stratégie hydrogéologique plus poussée permettrait une réduction de l'impact des forages particuliers par une réglementation plus fine. Le schéma des pistes cyclables et piétons est discontinu, prend du retard et, il y a beaucoup de manques dans le centre.</p> <p>Pour toutes ces raisons, je pense que ce PLU n'est pas cohérent et doit être revu.</p>	<p>Espaces naturels Pistes cyclables</p>	
------	---	--	--

Ce

67 a	<p>Observation dématérialisée N° 65 du 5 octobre 2023 à 00h18</p> <p>Auteur : Blaise TRAMIER (co-propriétaire de la propriété Le Clos des Violettes, Chemin des Vivards).</p> <p>Totalement solidaire de l'avis défavorable émis par Vincent Tramier, je rajouterais les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- je suis assez surpris de la volonté, qui semble se dessiner en filigrane dans le document, de renvoyer dos à dos les habitations à vocation de résidence principales et secondaires, alors que c'est l'essor de ces dernières qui a contribué largement à la renommée de la commune et qui fait que son activité économique est principalement tournée vers le tourisme, et qui contribuent largement aux financements des projets de la municipalité et à l'essor de la commune.- Je ne peux que louer la volonté de développement de l'agriculture et sylviculture, tout comme le pastoralisme, qui vont dans le bon sens, mais qui ne peuvent s'accompagner de la réduction des EBC à des fins d'extension de l'emprise au sol de la commune alors que la maîtrise de l'étalement urbain fait partie des objectifs, affichés tout du moins.- de plus l'extension sur le pourtour de la zone urbaine actuelle, favorisera inmanquablement la circulation automobile, alors que le développement des zones pavillonnaires proches du centre favorisera les déplacements pas des moyens plus en adéquation avec les aspirations actuelles en faveur de la décarbonation.	Densification Espaces boisés	Avis défavorable
------	--	---------------------------------	------------------

67 b	<p>- Le classement du clos des Violettes au POS reste totalement incompréhensible eu égard au multiples transformation du bâtiment principal et de la vétusté du bâtiment secondaire. Un classement en zone inconstructible, outre le fait qu'il ne permettrait pas une réhabilitation digne des enjeux énergétiques à venir, les rendant plus conforme à l'éventualité d'en faire plus qu'une résidence secondaire à court ou moyen terme, serait incompréhensible au vu des constructions qui ont été érigées tout autour ces dernières années.</p> <p>- De plus, cela rendrait un division difficile, voire impossible, nous privant d'un bien légitime et de la possibilité d'assurer un entretien plus suivi du jardin, comme c'est le cas sur des parcelles de taille plus modeste, limitant ainsi également la prolifération des sangliers en augmentant les clôtures.</p> <p>- Enfin, cela permettrait de classer cette zone du quartier des Vivards dans un risque Feu orange, comme c'est le cas des parcelles adjacentes plus construites.</p> <p>- Quant au espace de respiration urbaine dont il est question sur la zone, cela semble relever plus du prétexte pour priver 4 propriétaires du quartier de la jouissance totale de leur bien que d'un argument sérieux dans une zone pavillonnaire dont la quasi totalité des habitations possèdent un jardin.</p> <p>- Quels sont les critères qui ont fait choisir ces 4 zones, alors que nombres des propriétés alentours datent de la même époque ou présente un caractère patrimoniale plus intéressant ?</p>	Zonage particulier	Avis défavorable
------	---	--------------------	------------------

67 c	<p>- Ce n'est pas aux propriétaires privés de supporter le désir d'espace vert de la municipalité, désir fallacieux compte tenu de la présence d'une immense zone verte a moins de 160 m de la première parcelle concernée et l'implantation dans un quartier déjà extrêmement bien pourvu en terme de jardins!</p> <p>- Si le souhait est de protéger le patrimoine architecturale du quartier, alors ce ne sont pas quelques villas qu'il faut classer en N, mais tous le quartier.</p> <p>Pour toutes ces raisons je suis résolument défavorable à ce PLU.</p>	Zonage particulier	Avis défavorable
68 a	<p>Observation dématérialisée N° 66 du 5 octobre 2023 à 14h57 Auteur : Alain BELLENGER Veuillez trouver ci joint sous format PDF mon avis défavorable. Contenu : 1 – Préservation des arbres</p> <p>Il me parait incompatible que le maire annonce un « PLU voulu le plus vert possible avec des zones naturelles agrandies » et qu'il rédige ensuite ce règlement de la façon suivante :</p> <p>« Les arbres de + de 60cm de diamètre et de 6m de hauteur doivent être préservés autant que possible » ; cette phrase est une quasi-incitation à leur destruction plutôt qu'à leur</p> <p>survie. L'interdiction est la bonne réponse pour éviter l'abattage de ces beaux sujets qui apportent fraîcheur et oxygène.</p> <p>Cette interdiction est nécessaire afin d'éviter d'autres traumatismes d'abattage de beaux sujets comme le Petit Parc avenue des Myrtes, l'allée des Mendoles ou les villas à coté de RIVAZUR.</p>	Préservation des arbres	Avis défavorable

68 b	<p>Autre illustration : Le camping de la Baie est prévu dans la zone de l'OAP du centre-ville en UC afin de permettre la construction d'hôtels avec seulement 40% d'espace végétalisé. Cet emplacement est actuellement le dernier espace vert du cœur de ville avec de beaux sujets dont leur canopée représente plus de 70% de la superficie de la parcelle.</p> <p>Un maintien en l'état du classement est nécessaire pour préserver cet espace.</p> <p>2 – La tentative avortée de Zonage UBa des parcelles des Flots Bleus et d'Alpazur et en AUD pour le Jas</p> <p>Heureusement que la Préfecture s'y est opposée en jugeant illégaux ces points majeurs comme en témoigne la lettre du maire à votre attention.</p> <p>Une réserve portée sur votre rapport permettrait de verrouiller l'abandon par la commune de son projet d'urbanisation excessive sur ces points.</p> <p>Ces parcelles situées sur le domaine public maritime devraient être rendues à leur unique destination, à savoir une plage, afin de permettre le cheminement piétonnier réglementaire de 3 m le long de la mer et dégager l'intégralité de la vue sur la baie grâce à une démolition de ces verrous.</p>	<p>OAP 4 Le Jas Flots Bleus et Alpazur</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	---	--	-------------------------

68 c	<p>Concernant le Jas, son classement en zone N évitera d'abattre, contrairement au dessein de la mairie, encore plus d'arbres, dans cet espace remarquable entouré d'un Espace Boisé Classé.</p> <p>3 - L'urbanisation de Cavalaire</p> <p>Avec des zones UEb transformées en Uda, la mairie cherche à construire toujours plus en permettant de doubler les droits à construire ; ces points précis mettent en évidence sa volonté d'accentuer l'urbanisation déjà excessive avec ce rythme factuellement effrayant de 3000 logements sur ces 3 dernières années.</p> <p>Ces chiffres sont à comparer à ceux de la période 2009 à 2016 où nous avions un rythme de 60 constructions de logements par an.</p> <p>Il est bien nécessaire de sauver notre ville du bétonnage.</p> <p>4 - PARDIGON</p> <p>La mairie souhaite implanter une extension de la station d'épuration et donc abattre de nouveau des arbres sur cette parcelle AI 725 d'une superficie de 8863m².</p> <p>Cette intention a déjà été de nombreuse fois sanctionnée par les différents tribunaux administratifs qui veillent avec les associations à la défense de cette zone boisée.</p>	<p>Densification Protection des arbres</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	--	--	-------------------------

68 d	<p>Gageons qu'il en sera encore de même et que la mairie étendra la station vers la zone de stationnement de ses tracteurs, camions et véhicules de service située en limite du dépôt des déchets verts.</p> <p>5 – Le quartier des écoles ZAC du Petit Prince</p> <p>Il me semble aberrant de déplacer une école sur un terrain d'une superficie moitié moindre</p> <p>et de surcroît exproprier des Cavallairois, propriétaires des parcelles BS 147, 148, 149, 150, afin de permettre la construction de 300 logements supplémentaires.</p> <p>Une isolation par l'extérieur et une rénovation complète de l'école pour accueillir les petits Cavallairois semble plus rationnelle.</p> <p>En conclusion : ce PLU présenté comme vertueux n'est qu'un outil qui permettra de construire, non pas autrement mais de façon encore plus déraisonnée que dans le passé proche, des logements inappropriés aux Cavallairois, avec pour conséquence une saturation des routes, des parkings, des réseaux d'eaux usées, pluviales et EDF et toute la pollution attenante à un flux touristique, certes nécessaire, mais non maîtrisé.</p>	ZAC Ecoles	Avis défavorable
------	---	------------	------------------

	<p>Observation dématérialisée N° 67 du 5 octobre 2023 à 15h12</p> <p>Auteur : Joseph ANTONINI</p> <p>Organisation : SPL ID83</p> <p>Observation suggérant la modification de la hauteur limite de 4m imposée dans l'orientation sectorielle n°4 pour l'espace délimité à cet effet dans le schéma d'aménagement de cette OAP ; espace délimité qui se trouve en zone UP.</p> <p>Dans le cadre de la mission d'AMO chargé d'établir le programme du futur centre d'animation du port, que nous a confiée la commune de CAVALLAIRE, je tiens à vous informer qu'au vu de l'avancement de nos études programmiques, la hauteur actuellement prévue de 4m sur cet espace est insuffisante :</p> <p>La prise en considération des besoins du futur centre d'animation contraint par l'impératif de ménager des espaces extérieurs en adéquation avec l'ambition communal de valorisation de l'ensemble du port et à la nécessité, en application du PAC submersion marine, de construire les plancher des bâtiments à une altitude de 2 mètres NGF conduisent à suggérer de subdiviser cet espace à hauteur limitée en deux parties :</p>	<p>Point spécifique concernant l'urbanisme</p>	<p>Pas d'avis sur le PLU</p>
69 b	<p>- l'une devant le casino, avec une hauteur limite qu'il faudrait porter à 8m, toujours mesurée depuis le futur quai et non le niveau de la mer,</p> <p>- l'autre partie résiduelle avec une hauteur limite qu'il faudrait porter à 6,5 m.</p> <p>Étant entendu que des dérogations pour les éléments techniques (édicules, cheminées,...) seraient également à rendre acceptables.</p>	<p>Point spécifique concernant l'urbanisme</p>	<p>Pas d'avis sur le PLU</p>

70	<p>Observation dématérialisée N° 68 du 5 octobre 2023 à 16h16</p> <p>Auteur : Sylvie Hammel Tournaire</p> <p>Le vous adresse ces observations concernant le quartier des Vivards :</p> <p>Ce quartier fait partie de la zone urbaine (UD).</p> <p>Pourquoi contraindre et même interdire de densifier les parcelles existantes dans une zone déjà urbanisée et largement lotie :</p> <ul style="list-style-type: none"> – en imposant une contrainte de 4 mètres des limites séparatives au lieu des 3 mètres généralement réglementaires, (voire au lieu des limites). Dans le cas d'une extension, cette mesure oblige les propriétaires qui ont des terrains étroits à faire une extension verticale beaucoup plus néfaste pour le paysage, ou à rajouter un bâtiment au milieu du terrain. – en interdisant de densifier la propriété du Clos des Violettes. Sa superficie permet des constructions suffisamment discrètes pour ne pas altérer l'environnement et permet également de rester en conformité et en harmonie avec l'ensemble du quartier qui bien qu'abondamment loti, a su et pu garder son caractère paysager et paisible. 	<p>Point spécifique concernant l'urbanisme</p>	<p>Pas d'avis sur le PLU</p>
----	---	--	------------------------------

	<p>Observation dématérialisée N° 69 du 5 octobre 2023 à 18h07</p> <p>Auteur : Bernard CHOVIN</p> <p>Etant CAVALERIS depuis 40 ans je me permets d'intervenir dans la réflexion de l'enquête publique, j'ai pris le temps de lire certaine réponse de gens favorable et non favorable.</p> <p>Une enquête public sur un PLU est important dans la réflexion.</p> <ul style="list-style-type: none">- La réalité de la chose- L'intérêt général- La vision dans le temps- La réalisation- La faisabilité de la chose.- Après lecture du PLU certaine chose m'interpelle. Evitons au maximum les baies fermés dans le centre ville.- La zone UA :ANCIENNE ET NOUVELLE VERSION : certain paragraphe sont modifié entre autre les interdictions d'implantations (hôtel, résidence hôtelière, résidence de tourisme,) tout cela est la mêmes chose défiscalisations dans neuf ans il suffit d'un changement d'affectation et le tour est joué, les perdants la commune et les citoyens, le promoteur va récupérer non seulement la TVA mais il n'aura pas eu a faire des garages.		
71 a		<p>Opportunité du projet</p> <p>Point spécifique concernant l'urbanisme</p>	<p>Avis favorable</p>

ce

71 b	<p>A CAVALAIRE VU LE MANQUE DE GARAGE ACTUELLEMENT ON VA EN CONSTRUIRE 500 UNITES MAIS ON RISQUE DE DONNER DES PERMIS SENS GARAGE PAR LE BIAIS D'UN REGLEMENT COMPLAISANT CAR CELA JOUE SUR LA GRANDEUR DES APPARTEMENT. Exemple 25 appartements ,50 garages IL EST PLUS FACILE DE DEPOSER UNE RESIDENCE DE TOURISME CAR LES GARAGES COMME LES PARKINGS SONT INEXISTANT.</p> <p>DE QUI SE MOC TON.</p> <p>Je propose que sur les zones du PLU SPECIFIQUE UA (Gabarie) qui se trouve en zone UA soit indiqué certaines abréviations simples, INSCRIT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIC DU PLU (zonage) ,</p> <ul style="list-style-type: none">- UA R+4- Hôtel-Résidence de Tourisme – Résidence Hôtelière.- UA R+5 – Social – Accession Primo Accédant- UA R + EVOLUTIF SUR PROJET <p>Zone UA deux box par appartement : un appartement égal deux garages sauf pour les appartements T2 dans les immeubles rentrant dans les zones de gabarie .ainsi que les zones SOC (social 20%) – APA (accession primo accédants 20%) DANS CHAQUE REGLEMENT DE COPRO LES GARAGES NE PEUVENT PAS ETRE VENDU HORS COPRO.</p> <p>Aujourd'hui un hôtel comme une résidence de tourisme ou hôtelière tout est une question qui va gérer le bien. Car la société fera une étude sérieuse et l'emplacement sera déterminent.</p>	Opportunité du projet Point spécifique concernant l'urbanisme	Avis favorable
------	---	---	----------------

	<p>l'emplacement, proximité du CV. MER. PLAG. PORT. CASINO.</p> <p>Etude commerciale, Municipalité, Désire,</p> <p>.....AUCUNE SOCIETE DE GESTION NE VIENDRA</p> <p>SENS UNE RENTABILITE DE 75% MINIMUM.</p> <p>D'Autres emplacements pourraient être mis en gabarie pour le futur.</p> <p>Surtout pour l'hôtellerie dans des secteurs plus approprié.</p> <p>Dans certain avis donné dans l'enquête public ou nous trouvons un nombre d'avis non favorable, celle ci manque de réflexion dans le temps.</p> <p>- La réalité de la chose</p> <p>Concernant la végétation attention nous devons être prudent certaine végétation (Pin parasol, palmier, eucalyptus, peuvent être gardé mais doivent être entretenu surtout proche des habitations. (attention au racine).</p> <p>- L'intérêt général :</p> <p>- Un Maire ne révisé pas un PLU pour se faire plaisir et avoir toute la foudre sur la tête. Mais il prend toutes les réflexions de ses concitoyens et les soumet à la population pour avoir leurs assentiments, leurs réflexions, les possibilités, le possible,</p> <p>- L'intérêt général et économique pour un élu qui plus est un enfant du pays est avant toute chose de la réflexion surtout pour le bien de ses administrés.</p> <p>- La vision dans le temps :</p>		
71 c		<p>Opportunité du projet</p> <p>Point spécifique concernant l'urbanisme</p>	<p>Avis favorable</p>

71d	<ul style="list-style-type: none"> - De toute ses modifications désirées par le retour de la population, le transposé dans le temps, cela n'est pas une évidence, voir impossible. - La réalisation - Nous avons deux exemples : - Le port, après avoir déposé les permis, les recours se son accumulé et cela dure heureusement cela est clos. - Cœur de ville les permis vont être déposés bon courage. <p>Rien n'est simple, certaine personne on que cela affaire, engendré les recours administratif, voilà pourquoi un PLU a besoin d'être changé, être modifier, et surtout l'approbation des citoyens et éviter a donner du grain a moudre au spécialiste du recours</p> <ul style="list-style-type: none"> - La faisabilité de la chose. <p>Avons-nous les moyens de faire, avons-nous la technicité pour réaliser nos prétentions pour le bien de nos concitoyens</p> <p>Après nous avons tout ceux qui ne son pas content, cela est la France.</p> <p>Y A QU'A FAUX CON.</p>	<p>Opportunité du projet</p> <p>Point spécifique concernant l'urbanisme</p>	<p>Avis favorable</p>
-----	---	---	-----------------------

72 a	<p>Observation dématérialisée N° 71 du 5 octobre 2023 à 19h48</p> <p>Auteur : Jérôme Lefort</p> <p>Organisation : Cabinet d'avocats LLC</p> <p>Veuillez trouver des observations dans le document ci-joint</p> <p>En ma qualité de Conseil de Mesdames SASSO, Monsieur ROLLANDY, Mesdames et Messieurs MERIC,</p> <p>Madame TERRIER, Monsieur FRANCESCHI, Madame et Monsieur AUTIEU, propriétaires sur le territoire de la commune de Cavalaire sur Mer des parcelles cadastrées section BO 117, BO 118, BO 119, BO 121 et BO 122</p> <p>situées au sein du secteur UC du plan local d'urbanisme en vigueur, je vous adresse les observations ci-après concernant le projet de plan local d'urbanisme.</p> <p>Extraits :</p> <p>1 – Economie générale du PLU : Incohérences entre le PLU et le SCOT</p> <p>Comme vous le savez, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale adopté pour le secteur.</p> <p>Ainsi, le juge administratif annule les plans locaux d'urbanisme qui ne traduisent pas suffisamment les orientations d'un SCOT, ce qui est manifestement le cas en l'espèce au regard de ce qui sera développé ultérieurement :</p>	Densification vs SCOT	Avis défavorable
------	---	-----------------------	------------------

72 b	<p>l'examen attentif du projet du PLU laisse apparaître plusieurs contradictions avec les objectifs du SCOT.</p> <p>Ainsi, en ce qui concerne le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) inclut dans le projet de révision, celui-ci consacre son objectif 1.3 au fait de « Préserver les atouts paysagers de l'agglomération ».</p> <p>Or le plan local d'urbanisme a clairement pour objectif d'urbaniser et de densifier la commune ce qui est contraire à l'objectif affiché par le PADD.</p> <p>Force est de constater que le SCOT, en cours de révision, prévoit la limitation de l'urbanisation à un niveau largement dépassé par le projet de plan local d'urbanisme.</p> <p>Ainsi, la limitation à 1 % de la production de logements neufs prévue par le SCOT apparaît manifestement non respectée par le projet de PLU sans que les arguments apportés soient de nature à justifier suffisamment son rapport de compatibilité avec le SCOT.</p> <p>En l'espèce, la SCOT du golfe de Saint Tropez limite à 1 % la production de logements.</p> <p>Or, le projet de révision du PLU prévoit la création de 1 000 logements tandis que la commune compte plus de 12 000 logements.</p> <p>Le projet de PLU emporte donc une augmentation de près de 10 % du nombre de logements.</p>	Densification vs SCOT	Avis défavorable
------	--	-----------------------	------------------

	<p>Cette augmentation bien supérieure à l'objectif fixé par le SCOT démontre l'incompatibilité du projet de PLU avec le SCOT.</p> <p>2 – Méconnaissance des dispositions légales liées au caractère littoral de la commune</p> <p>La loi n° 86-2 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, instaure un régime de constructibilité limitée pour les communes littorales.</p> <p>Cette loi a pour vocation à limiter la densité, la hauteur et l'impact sur l'environnement de l'urbanisation.</p> <p>Or, le projet de plan local d'urbanisme, et notamment ses OAP, traduit au contraire une volonté de densification de la commune en augmentant notamment les règles de hauteur applicables aux bâtiments.</p> <p>Plusieurs des Personnes Publiques Associées sollicitées ont d'ailleurs émis des avis négatifs sur ce point.</p> <p>Ainsi, Monsieur le préfet du Var a fait état de nombreuses irrégularités : (Liste)</p> <p>De plus, l'Autorité Environnementale vient elle aussi relever plusieurs autres irrégularités : (Liste)</p> <p>Ce projet de PLU apparaît contraire aux objectifs de la loi littoral, protectrice d'un environnement naturel</p> <p>remarquable, loi qui a permis jusqu'à présent de préserver en partie la Ville de Cavalaire sur mer d'une urbanisation galopante.</p>		
72 c		Densification vs Loi Littoral	Avis défavorable

72 d	<p>Par suite, le projet de PLU doit nécessairement être revu pour garantir le respect des objectifs d'urbanisation maîtrisée sauf à encourir la censure du juge administratif dans le cadre des contestations de légalité à intervenir</p> <p>3 – Plus spécifiquement sur le secteur des écoles</p> <p>Le secteur des écoles se situe en continuité du centre-ville. Il est desservi par l'avenue Alphonse Daudet et l'avenue Pierre Ramel. Le quartier compte deux écoles, une crèche, un jardin public et s'intègre dans un environnement d'habitations pavillonnaires typiques de la Ville.</p> <p>Il s'avère que le projet de plan local d'urbanisme prévoit notamment la création de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 300 logements au sein d'une orientation sectorielle dédiée (pour un total de 1 000 logements nouveaux dans l'ensemble de la commune) - Un volume de parkings en lien avec les ambitions en termes de logements mais également pour satisfaire les besoins de parkings dépassant le simple secteur compte tenu de la suppression de nombreux stationnements en voirie. 	Densification vs Loi Littoral	Avis défavorable
------	--	-------------------------------	------------------

72 e	<p>Ce projet apparaît radicalement contraire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En premier lieu, au SCOT, qui comme cela a déjà, été indiqué, limite à 1 % la production de logements neufs au sein de la commune. - L'orientation sectorielle fait clairement apparaître la volonté de bâtir au-delà de ce seuil. - En second lieu, aux objectifs de préservation du cadre de vie et de la qualité du paysage de la Ville de Cavalaire sur mer : <p>Pour autant, de manière contradictoire, le rapport de présentation de la révision du plan local d'urbanisme pose explicitement cet enjeu : Source : Rapport de présentation – chapitre 2 relatif à l'Environnement (page 383)</p> <p>Sur ce point, il faut effectivement souligner que le secteur des écoles est une zone pavillonnaire caractéristique de l'ADN de la ville.</p> <p>Or l'OAP a pour vocation d'aménager ce secteur à des fins de stationnement et de logement sociaux par le biais de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de procéder au réaménagement du secteur des écoles.</p> <p>On notera que les ZAC localisées au sein des communes littorales sont soumises au respect de la loi littoral précitée (CE, 3 juillet 1996, SCI Mandelieu-Maure-Veil).</p>	Densification vs Loi Littoral	Avis défavorable
------	--	-------------------------------	------------------

72 f	<p>En l'espèce, le parti d'aménagement retenu par la ZAC prévue va conduire à densifier un secteur en produisant de nombreux logements, des parkings.</p> <p>Dès lors, ce secteur va nécessairement être dénaturé en s'éloignant de ses caractéristiques initiales.</p> <p>L'objectif vertueux de répondre à un besoin de logements et de stationnements, notamment à l'attention de publics sensibles tels que les saisonniers, ne doit pas conduire pour autant à porter atteinte à une morphologie urbaine qui constitue une des caractéristiques de Cavalaire sur mer et plus largement du golfe de Saint Tropez.</p> <p>En outre, l'on ne peut nier que la concentration de la production de logement sociaux de la commune en un seul et unique secteur contrevient aux dispositions instituées par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).</p> <p>Par ailleurs, l'OAP œuvre pour un projet déjà particulièrement arrêté et défini de telle sorte qu'elle n'en n'est plus une simple orientation.</p>	Densification vs Loi Littoral	Avis défavorable
------	--	-------------------------------	------------------

72 g	<p>Or, une OAP ne doit pas contenir un tel niveau de précision susceptible de se substituer au Règlement (CAA Lyon, 13 février 2018, n°16LY00375).</p> <p>Dès lors, le parti d'aménagement retenu par l'OAP ne peut être adopté en l'état.</p> <p>Au regard de ce qui précède, il ressort donc le projet de révision présente de nombreuses illégalités et incohérences que vous ne manquerez pas de souligner aux termes de votre rapport en formulant un avis défavorable.</p>	Contenu OAP 3	Avis défavorable
73	<p>Observation dématérialisée N° 72 du 5 octobre 2023 à 20h02</p> <p>Auteur : Arnaud BARTHE</p> <p>Ce PLU fait la part belle à l'extension en surface au détriment des espaces naturels périphériques et exploite insuffisamment les possibilités résiduelles dans les zones déjà construites. Il néglige bien trop les impératifs de rénovation énergétique. A quoi bon classer des arbres dans les jardins si c'est pour transformer les zones vierges en espaces constructibles. Laissons ces zones périphériques naturelles et optimisons les zones déjà desservies par les infrastructures existantes en les améliorant.</p>	<p>Densification</p> <p>Protection arbres et espaces verts</p>	Avis défavorable

ce

74	<p>Observation dématérialisée N° 73 et 80 du 6 octobre 2023 à 10h41. L'observation 80 fournit seulement le lien vers le document joint. Dépôt par mail : rodolphe.lavocat@cabassocies.com Courrier joint comportant 77 pages Cabinet d'avocat mandaté par M Gabriel Montigny, Yann Vinsot et Alain Nanti concernant un bien immobilier sis Chemin de Rigaud. Souhaite la modification du classement de ce bien dont le PLU prévoit le changement de zone de AUea à N. Le détail des arguments est donné dans le document. Selon le courrier "le classement en zone N contrevient aux dispositions de l'article R 151-24 du code de l'urbanisme". Il est également demandé de considérer que le projet hôtelier des futurs acquéreurs du bien immobilier de Monsieur Nanti s'inscrit dans le cadre légal de l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées.</p>	Zonage particulier	Pas d'avis sur le PLU
----	--	--------------------	-----------------------

75 a	<p>Observations adressées avant la permanence du 6 octobre et incluse sur le registre papier et le registre dématérialisé Auteur : Nicolas Ducati.</p> <p>Résumé : Bien situé en parcelle BS 240 classée en aléa risque fort inondation. Compte tenu de l'absence d'inondation depuis plus de 50 ans, demande la révision du classement.</p> <p>Auteur : M P. (suite sa venue en permanence du 22 septembre). Il souhaite dans son courrier de couverture que ses observations restent anonymes mais elles ont été scannées en un seul document comportant observations et lettre de couverture et publiées, comme les autres, le 6 octobre 2023 sur le site dématérialisé, quelques heures (17h51) avant la clôture du site. Pour respecter ce souhait, la publication a été remplacée le 7 octobre 2023 à 10h35 par les trois feuillets d'observation ne portant pas mention de l'auteur.</p> <p>Résumé des observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Question d'irrégularité juridique soulevée par l'association CSBC-FNE83 en observation N°14. - OAP 3 les Ecoles : Non justifié. Aspect opportunité financière liée au terrain du site actuel. Concentration des logements sociaux. - OAP 4 : Centre-ville : Inclusion disproportionnée du camping de la baie et de l'hôtel la Pergola. Ambition disproportionnée et éloignée des besoins réels des habitants. Parking enterré mal approprié 	<p>Zonage spécifique Risque juridique validité enquête OAP 3 et 4</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	---	--	--------------------------------

	<ul style="list-style-type: none">- Camping de la baie : Projet flou et incohérent. Classification à revoir.- Observations générales : Densification et solutions envisageables dans le PLU <p>Auteur : Philippe Lamourère. A déposé un courrier contenant ses observations sur le PLU (N°6) et également sur le projet d'aménagement du port (N°7). Ce dernier point n'est pas repris dans le présent document.</p> <p>Résumé :</p> <ul style="list-style-type: none">- Flots bleus et Alpazur : Expropriation souhaitée- Pardigon (emplacement réservé) : Proposition d'installation de la station d'épuration.- OAP les Ecoles : Proposition d'aménagement différent- OAP centre-ville : Projet jugé nécessaire. Questions multiples sur la manière de le réaliser et propositions complémentaires en cas de délai de réalisation.- Camping de la Baie : Reclassement en N ou EBC souhaité.- OAP Pardigon : Opposé aux déboisements opérés et souhaite de ne pas artificialiser plus la zone.- Observations générales : Meilleure protection des arbres et espaces verts, gestion mutualisée des équipements avec communes limitrophes. <p>Remarque concernant la références de marque.</p>		
75 b		<p>Camping de la baie Densification Flots bleus et alpazur Pardigon OAP 3 et 4 Protection des arbres</p>	<p>Avis défavorable sauf projet centre-ville pour un auteur</p>

<p>76 a</p> <p>Observations déposées lors de la permanence du 6 octobre et incluse sur le registre papier et le registre dématérialisé</p> <p>Auteur : Alain Chauvet. Architecte.</p> <p>Concerne la classification de l'hôtel "La Calanque". A fait l'objet de demandes et d'études auprès de la commune. L'orientation d'aménagement sectorielle du centre ville empêche de donner satisfaction au reclassement en zone résidentielle souhaité. L'auteur propose, dans son dossier : soit créer un sous secteur spécifique pour l'hôtel la Calanque, soit d'introduire des dérogations réglementaires pour les hôtels en zone UD, soit de classer en zone UFh.</p> <p>Auteur : M Pierre Simon .NB : la première page du scan concerne un autre auteur...</p> <p>Aperçu du zonage de la parcelle CB 214 qui semble réduire sans fondement la limite EBC. Il s'agit vraisemblablement d'un défaut graphique. A vérifier</p> <p>Auteur : Philippe Lamourère :</p> <p>Résumé :</p> <ul style="list-style-type: none">- Flots bleus et Alpazur : souhaite d'expropriation- ER 39 à Pardigon : Transfert sur zone déchets verts- OAP Ecoles : Proposition de différente implantation- OAP Centre-Ville : Questionnement sur le projet et proposition d'aménagements différents	<p>Demandes spécifiques de modification de zonage</p>	<p>Pas d'avis global sur le PLU en dehors des demandes spécifiques</p>
---	---	--

76 b	<p>Auteur : Arnaud et Olivier Corna, intervenant au titre du Camping du Cros de Mouton.</p> <p>Ont déposé un dossier de 14 pages plus des annexes dont une partie seulement est publié sur le site dématérialisé.</p> <p>Résumé :</p> <p>Souhaite que la décision de classer une partie (4 407 m2 sur 82 030 m2) du camping en espace EBC soit revue afin de pouvoir réaliser le redéploiement des emplacements existants.</p> <p>Le dossier complète les informations fournies précédemment qui semblent avoir été mal prise en compte par les PPA, influencant la position du maire qui soumettra l'ensemble du projet PLU au vote du conseil municipal, au terme de l'enquête publique.</p> <p>Auteur : Sabine Taylor. Le dossier déposé durant la permanence a été ensuite publié sur le registre dématérialisé (N°81). Le résumé est fait sous cette référence.</p>	<p>Demandes spécifiques de modification de zonage</p>	<p>Pas d'avis global sur le PLU en dehors des demandes spécifiques</p>
------	---	---	--

77 a	<p>Observation dématérialisée N° 74 du 6 octobre 2023 à 14h05</p> <p>Auteur : Gérard JACOMET</p> <p>Vous trouverez en pièce jointe, un avis défavorable concernant l'enquête publique en cours, de révision générale du PLU.</p> <p>Résumé :</p> <ul style="list-style-type: none">- I Préambule : La commune de Cavalaire-sur-Mer est soumise à une très forte pression foncière. Il est donc nécessaire de limiter cette urbanisation totalement débridée.- II Bâtiments des Flots Bleus et d'Alpazur : Ces deux bâtiments en zonage UBa sont sur le Domaine Public Maritime. Ce qui veut dire : que ces 2 parcelles doivent rester en zone Np (non urbanisable)- III Urbanisation du Jas : Cette zone AUD du Jas prévue au PLU est irréaliste. Il est impératif, que ce secteur soit en classement EBC.- IV Camping du Cros du Mouton : La réduction d'Espaces Boisés Classés (EBC) est irréalisable, puisque les services de l'Etat ont refusé ce déclassement de 4 400 m. La CDNPS a argumenté d'une atteinte portée au paysage.- V Extension de la station d'épuration intercommunale de Pardigon : L'emplacement réservé (ER) n°39 en zone N d Pardigon n'est pas nécessaire, puisque le terrain actuel de la station d'épuration intercommunale de Pardigon peut recevoir les extensions futures.	<p>Opportunité projet Flots bleus et Alpazur OAP 3, 4 et 5 Protection des arbres Densification</p>	<p>Avis défavorable</p>
------	--	--	-------------------------

77 b	<p>- VI ZAC du Petit-Prince : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier des écoles ou orientation sectorielle n°3 est un projet dont les conséquences peuvent en être dramatiques. En effet, monsieur le Maire de Cavalaire ne reculera devant rien pour exproprier les propriétaires récalcitrants. La reconstruction de l'école élémentaire doit-être envisagée in situ.</p> <p>- VII OAP centre ville Cavalaire : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du centre ville no4 est un projet pharaonique! une gabegie. Pour le côté écologique, une surveillance particulière sera nécessaire concernant la parcelle du camping de la Baie.</p> <p>- VIII Notre patrimoine végétal : Notre impuissance à protéger nos grands arbres, comme les pins parasols les chênes lidges, les chênes verts, les palmiers, les Phoenix. etc. est d'une tristesse remarquable. Ces dernières années, le nombre de grands arbres qui ont été abattus, est ahurissant.</p> <p>- IX Les nappes phréatiques : Les nappes phréatiques de notre commune de Cavalaire ne bénéficient aucunement de protection lors des constructions d'immeubles collectifs. Les fondations profondes doivent être interdites en présence de nappes phréatiques.</p>	<p>Opportunité projet Flots bleus et Alpagur OAP 3, 4 et 5 Protection des arbres et nappes Densification</p>	Avis défavorable
77 c	<p>Pour conclure, la qualité de vie de Cavalaire-sur-Mer s'est nettement dégradée. Il est particulièrement désolant de constater que ce PLU ne soit pas, avant tout, protecteur de cette qualité de vie.</p> <p>Toutes ces dispositions contestables font ressortir un manque sérieux d'investissement et de travail. Ce PLU est non abouti. C'est pour cela que mon avis pour cette enquête publique est très défavorable</p>	Opportunité du projet	Avis défavorable

78 a	<p>Observation dématérialisée N° 75 du 6 octobre 2023 à 15h19</p> <p>Auteur : Jacques MOUREN</p> <p>Je prends attache avec vous dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer, en ma qualité de propriétaire de la parcelle BR 77, anciennement cadastrée AL 1329, sise 16 impasse Madame Favreau, 83240 Cavalaire-sur-Maire. Cette parcelle accueille la Villa Oasis, identifiée par le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision comme élément bâti patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, et fait l'objet de la fiche n°30 de l'annexe 1 du règlement écrit. Sous l'ancien plan local d'urbanisme, cette même bâtisse faisait l'objet de la fiche n°16 des éléments bâtis référencés au titre de la loi paysage. La fiche patrimoine n°30 ne justifie aucunement l'identification de ce bâti en tant qu'élément remarquable.</p> <p>Il en était de même sous l'ancien plan local d'urbanisme ; ce manque de justification de l'ancien document d'urbanisme est d'ailleurs précisément identifié et critiqué dans le cadre du rapport de présentation de la révision (Rapport de présentation de la révision, p. 138).</p> <p>Cette même critique peut être retrouvée plus loin, toujours dans le cadre du constat de l'état initial (page 400-401). Puis, dans le cadre de la justification du projet de révision (Page 526).</p>	Classification spécifique	Pas d'avis sur le PLU
------	--	---------------------------	-----------------------

78 b	<p>Le nouveau plan local d'urbanisme ne tire donc aucune conséquence du constat opéré, puisqu'il est toujours totalement muet sur les raisons justifiant de l'identification de la Villa Oasis en tant qu'élément bâti patrimonial.</p> <p>Je ne peux qu'en déduire que cette identification est totalement injustifiée, et sollicite donc, par la présente, que le classement de la Villa Oasis, édifiée sur la parcelle AL au titre des éléments patrimoniaux définis par l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme soit abandonné, à défaut de motivation objective. Je vous remercie de prendre en compte ces observations dans le cadre de l'enquête publique.</p> <p>Vous trouverez ci-joint une version pdf de ces observations, incluant les éléments afférents du dossier d'enquête publique.</p>	Classification spécifique	Pas d'avis sur le PLU
79	<p>Observation dématérialisée N° 76 du 6 octobre 2023 à 15h41</p> <p>Auteur : Jean Francois et Giséle M et Mme TERRADE</p> <p>Organisation : SCI des Entrepreneurs</p> <p>Je vous fait part de notre opposition au projet de remplacement de l'hôtel "Villa Provençale" par un immeuble de logements rue des Maures.</p> <p>Nous approuvons les arguments fournis à ce sujet par les observations n° 10, 12, 13, 23, 54 et notamment celui demandant le reclassement de la parcelle BR40 en zone UEb.</p> <p>En complément, nous faisons remarquer que la présence d'une construction en R+4 porterait un préjudice indéniable aux propriétaires des appartements situés en partie basse du bâtiment B de la résidence du GALLIA par la privation de l'ensoleillement le matin notamment en hiver.</p>	Classification spécifique	Pas d'avis sur le PLU

80	<p>Observation dématérialisée N° 77 du 6 octobre 2023 à 17h46</p> <p>Dépôt par mail : mfcj@cj-avocats.fr</p> <p>Dans le prolongement de notre entretien en mairie et agissant au nom et dans l'intérêt de la SCI MONTAZA propriétaire d'une parcelle bâtie sise 184 rue de la Baie (BW n° 16), je vous expose par le présent courriel les observations suivantes :</p> <p>Cette parcelle-, classée en zone UD , où les possibilités de construction sont limitées en termes de hauteur et d'emprise au sol sont limitées (R+1 et CES de 20%) - est limitrophe de la zone UC accueillant des constructions à R+3 avec un CES de 60%.</p> <p>En d'autres termes, le règlement omet d'assurer une transition harmonieuse entre les zones UC et UD, transition qui aurait pu notamment organisée via l'instauration d'un gradient d'épannelage .</p> <p>Ne serait-il pas opportun de l'instaurer ? soit par une OAP , soit par la création , dans la zone UD d'un secteur englobant les parcelles directement limitrophes de la zone UC et où les possibilités de construction se trouveraient seraient accrues (R+2 ,CES de 30/40%).</p> <p>Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à cette observation et de donner votre avis sur ce point.</p>	Zonage particulier	Pas d'avis sur le PLU
----	--	--------------------	-----------------------

81	<p>Observation dématérialisée N° 78 du 6 octobre 2023 à 17h48</p> <p>Dépôt par M et Mme Boucher Patrice</p> <p>Habitants rue Jean Jaurès , nous constatons ces dernières années et derniers mois des constructions d'immeubles (haut de la rue PierreRameil, bas de l' avenue de la Castillane en cours, plus un projet d'immeubles de logements à la place de l'école élémentaire....) qui viennent densifier et dénaturer le cadre pavillonnaire de la rue des Maures et de la rue Jean Jaurès.</p> <p>Un projet de construction d'un immeuble de plusieurs étages (54 logements) en lieu et place de l'hôtel Villa Provençale rue des Mauresest en cours. Ce projet ne correspond en rien à l'environnement, à la quiétude, de ce quartier de villas et jardins ; il ne peut que nuire à la préservation de ce patrimoine. C' est la raison pour laquelle, nous demandons le changement de classification de la parcelle de l'hôtel (BR40) de Zone UC en Zone UEb. Demande déjà formulée auprès de la Mairie et non reprise dans le PLU.</p> <p>En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte cette demande afin de préserver le patrimoine naturel de Cavalaire, la qualité et le cadrede vie de ce quartier. Nous vous remercions aussi d'un retour à notre requete</p>	<p>- Observations générales : Meilleure protection des arbres et espaces verts, gestion mutualisée des équipements avec communes limitrophes.</p>	<p>Pas d'avis sur le PLU</p>
----	--	---	------------------------------

u

82	<p>Observation dématérialisée N° 79 du 6 octobre 2023 à 17h50</p> <p>Dépôt par mail : mfcj@cj-avocats.fr</p> <p>Dans le prolongement de notre entretien en mairie et agissant au nom et dans l'intérêt de la SCI STEPAN propriétaire du restaurant le FLOTS BLEUS, je vous expose par le présent courriel les observations suivantes :</p> <p>Il ressort des documents consultés que le projet arrêté a classé le terrain d'assiette du restaurant précité en zone UBa, que les services de l'état ont contesté ce classement et que la commune, au final, propose un reclassement en NP mais avec adjonction, dans le règlement écrit, d'une disposition permettant la réhabilitation des bâtiments situés hors DPM. Ne serait-il pas plus cohérent de classer le terrain d'assiette du restaurant considéré et qui est situé entre la RD et la plage, en zone N, comme cela a été prévu pour l'immeuble « le dauphin » situé plus à l'Est, à la limite du territoire ? et d'insérer dans le règlement de la zone N, pour les immeubles entrant dans la sous-destination « restauration » une disposition identique à celle qui a été déjà prévue pour les immeubles entrant dans la sous-destination « logements » : rénovation/réhabilitation /extension limitée (cf page 80 du règlement) ?</p> <p>Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à cette observation et de donner votre avis sur ce point,</p>	Zonage particulier	Pas d'avis sur le PLU
----	---	--------------------	-----------------------

83	<p>Observation dématérialisée N° 81 du 6 octobre 2023 à 19h42</p> <p>Auteur : Sabine Taylor</p> <p>Dossier joint dont résumé :</p> <p>Comme une lettre de la Mairie me le suggère je dépose, dans le cadre de la révision du PLU, une demande de requalification de ma parcelle BW 123. Prise en compte dans une version initiale du PLU celle-ci n'a finalement pas été maintenue dans le PLU arrêté car sur un de ces volets elle était soumise à l'avis de la CDNPS; qui y a répondu défavorablement. Dans la note jointe je récapitule donc les principaux arguments qui me conduisent à considérer que rien ne justifie un classement et une réglementation spécifique appliquée exclusivement à ma maison dans le lotissement de SUPERCAVALAIRE. Je demande donc simplement un retour au droit commun et j'en explique les motifs dans le mémoire que je vous adresse.</p>	Zonage particulier	Pas d'avis sur le PLU
----	---	--------------------	-----------------------

Ce

84	<p>Observations écrites sur le registre papier durant l'enquête:</p> <p>Auteur 1 : anonyme: Espaces boisés entrée de ville et pistes cyclables Taille et esthétique les fiots bleus</p> <p>Auteur 2 : anonyme : Démolition des fiots bleus et alpazur</p> <p>Auteur 3 : Anonyme : Démolition des fiots bleus et Alpazur</p> <p>Concessions des plages</p> <p>Activités agricoles positive</p> <p>Densification excessive coeur de ville</p> <p>Auteur 4 : Anonyme : Densification</p> <p>Projet coeur de ville</p> <p>Protection des arbres</p> <p>Auteur 5 : "des cavalairois qui veulent censurer les passe-droits"</p> <p>Déclassement des EBC avenue des Galapagos</p> <p>Densification excessive au profit d'intérêts privés</p>	<p>Protection des arbres Concession des plages Fiots bleus et Alpazur Pistes cyclables Activité agricole Densification zonage particulier</p>	<p>Avis négatifs saut activité agricole</p>
----	--	---	---

Code couleur pour observations manuscrites sur registre d'enquête publique en mairie

Annexe 9 : Grille de synthèse des observations du public

a

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	18	19	20	21	
																					Un code couleur est utilisé pour : Avis favorables et Avis défavorables.
																					La zone grisée indique que les observations proviennent du registre papier
																					La colonne E colorée d'orange clair indique que ce thème mentionne dans les observations du public, ne fait pas partie du dossier de revision du P.U. objet de l'enquête publique
																					La zone horizontale en vert clair, ligne 19, correspond à une observation n'entrant pas dans le cadre de l'enquête.
20 et 21																					Demande spécifique renouvelée
22 et 22 bis	✕																			✕	Avis défavorable lié au conflit spécifique
23										✕											Pas d'avis exprimé sur le PU en dehors de la modification spécifique demandée
24												✕									Pas d'avis exprimé sur le PU en dehors de la proposition spécifique
25													✕								Avis défavorable sur classification d'une parcelle et sur utilisation du PU à cet effet jugé inapproprié
26													✕								Pas d'avis sur le PU en dehors de la modification spécifique. Avis défavorable (voir Obs N° 24)
27								✕					✕								Pas d'avis exprimé sur le PU en dehors de la modification spécifique demandée
28	✕																				Avis défavorable exprimé en complément observation N° 22
29 et 29 bis	✕																			✕	Avis défavorable lié au conflit spécifique
30																		✕			Sujet traité en 22 et 22 bis
31 a, b et c													✕								Pas d'avis exprimé sur le PU en dehors de la remorque méthodologique de présentation des points d'eau de lutte contre l'incendie
32 a, b, c, d, e	✕	✕			✕	✕	✕	✕		✕	✕	✕	✕			✕					Pas d'avis exprimé sur le PU en dehors de la modification spécifique demandée
33	✕									✕											Avis défavorable
34	✕																				Avis favorable
35	✕									✕											Avis favorable
36	✕							✕													Avis favorable
37	✕																				Avis défavorable
38		✕				✕		✕	✕	✕				✕							Avis défavorable
39							✕														Avis défavorable
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	18	19	20	21	Commentaires

Ce

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	18	19	20	21	
																					Un code couleur est utilisé pour : Avis favorables et Avis défavorables. La zone grisée indique que les observations proviennent du registre papier La colonne E colorée d'orange clair indique que ce thème, mentionné dans les observations du public, ne fait pas partie du dossier de révision du PLU objet de l'enquête publique. La zone horizontale en vert clair, ligne 19, correspond à une observation n'entrant pas dans le cadre de l'enquête.
40 a à d																					Avis défavorable
41	×					×		×	×	×											Avis défavorable
42													×								Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la modification spécifique demandée
43																			×		Pas d'avis exprimé sur le PLU en dehors de la demande spécifique exprimée
44	×																				Avis favorable
45										×											Avis défavorable
46 a et b	×	×					×	×		×											Avis défavorable
47	×				×		×	×		×											Avis défavorable
48						×		×						×							Avis défavorable
49								×		×											Avis défavorable
50	×																				Avis défavorable
51	×	×					×	×						×							Avis défavorable
52		×				×		×		×											Avis défavorable
53		×			×	×		×		×											Avis défavorable
54 a et b					×							×	×								Deux avis favorables et deux défavorables
55 a, b et c		×				×				×			×								Avis défavorable
56													×						×		Pas d'avis global mis-à-part les points évoqués
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	18	19	20	21	Commentaires

[illegible]

72 à 86																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



Annexe 10 : Procès-verbal de communication des observations du public

Enquête publique du 4 septembre au 6 octobre 2023

Dossier E23000018/83 : Révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme sur la commune de Cavalaire-sur-Mer

Procès-verbal de communication des observations du public

Commissaire enquêteur : Christian Carmagnolle

Destinataires :

- Madame Sandrine Quivy, Responsable de l'urbanisme et du foncier à la Mairie de Cavalaire-sur-Mer,
- Monsieur Frédéric Poulain, Consultant externe mandaté par la mairie de Cavalaire-sur-Mer

Table des matières

Table des matières	1
1-Préambule	2
2-Déroulement de l'enquête	3
Avant le début de l'enquête :	3
Pendant la durée de l'enquête :	3
Permanences :	4
Jeudi 7 septembre 2023 : Permanence n°1 et vérification de l'affichage en mairie.	4
Mercredi 13 septembre 2023 : Permanence n°2 et vérification de l'affichage en mairie.	4
Vendredi 22 septembre 2023 : Permanence n°3 et contrôle de l'affichage en mairie.	5
Mercredi 27 septembre 2023 : Permanence n°4 et vérification de l'affichage en mairie.	7
Vendredi 6 octobre 2023 : Permanence n°5 et vérification de l'affichage en mairie.	8
Registre papier :	9
Avis à caractère juridique déposé le samedi 16 septembre 2023 par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et France Nature Environnement Fédération Var (FNE 83) et réponse de la commune de Cavalaire-sur-Mer en date du 2 octobre 2023.	10
3-Observations du public reçues sur le site dédié à l'enquête publique « https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalaire-surmer/ »	12
Notes méthodologiques :	12
Note N° 1	12
Note N° 2	12
Note N°3	13

Note 4.....	13
Résumé.....	14
4-Remarques formulées par le commissaire enquêteur	14
5-Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner.....	15
6-Annexes :	15
-Annexe 1 : Grille d'analyse des observations (en format PDF et Excel).....	15
-Annexe 2 : Grille de synthèse des observations (en format PDF et Excel)	15
-Annexe 3 : Observation N° 14 du 16 septembre 2023 déposée par l'association CSBC-FNE83...	15
-Annexe 4 : 17 Fichiers attachés aux observations dématérialisées.....	15
-Annexe 5 : 25 Fichiers des observations écrites déposées avant ou durant les permanences	15
-Annexe 6 : 7 Fichiers des observations écrites sur le registre papier	15

1- Préambule

Le code de l'environnement et notamment son article R 123-18, stipule, entre autres « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse ».

J'ai donc l'honneur de vous remettre, sous forme électronique en format PDF, ce procès-verbal de synthèse des observations du public, résultant de l'enquête menée conformément à l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête le 17 juillet 2023 et concernant la révision générale des PLU de la commune de Cavalaire-sur-Mer.

J'ai pris soin de vérifier auprès de vous, tout au long de l'enquête, que vous étiez informés des observations déposées par le public sur le site dédié <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalaire-surmer/> ainsi que celles portées sur le registre d'enquête à la disposition du public à la mairie de Cavalaire-sur-Mer.

Lors de la dernière permanence du 6 octobre 2023, des documents papier volumineux ont été remis. Ils n'ont, pour des raisons techniques, pas pu figurer intégralement sur le registre dématérialisé mais sont restés inclus dans le registre papier que j'ai pris soin de récupérer à la fin de la permanence. J'en fait donc parvenir l'intégralité aux destinataires afin qu'ils disposent de tous les éléments pour répondre.

Comme l'indique le tableau de bord du site, tous les destinataires du présent Procès-Verbal ont eu accès aux informations complètes du site durant toute la durée de l'enquête.

Vous en trouverez ci-après le détail, la grille d'analyse (Annexe 1) et la grille de synthèse (Annexe 2).

Mon objectif est de vous permettre, avec une connaissance complète du déroulé de l'enquête et des observations reçues, de me faire part de vos observations et réponses aux points mentionnés en tenant compte de ma propre remarque.



Conformément à l'article R 123-18 précité, vous avez un délai de quinze jours pour produire vos observations.

2- Déroulement de l'enquête

Avant le début de l'enquête :

Je me suis rendu à Cavalaire-sur-Mer le jeudi 15 juin 2023 à 9h.

J'ai rencontré dans le bureau du Maire, pendant 1h 30, Monsieur Philippe Leonelli, Maire de Cavalaire-sur-Mer accompagné de Madame Virginie Dubille, Directrice de Cabinet du Maire, Monsieur Patrice Vecchi, Directeur Général des Services, Madame Sandrine Quivy, Responsable de l'urbanisme et du foncier et Monsieur Frédéric Poulain, Conseil externe.

J'ai pu m'informer du projet de révision avec eux.

L'entretien a été ouvert et courtois, mes interlocuteurs répondant volontiers à mes questions.

Une réunion complémentaire d'une heure, portant sur le contenu et l'organisation matérielle de l'enquête, s'est tenue le 17 juillet 2023, à 9h, dans la salle de la Mairie dédiée aux permanences, en présence de Madame Sandrine Quivy, Madame Céline Spataro, son adjointe et Monsieur Frédéric Poulain.

Enfin, j'ai récupéré le dossier papier auprès de Monsieur Poulain et l'ai apporté à la mairie de Cavalaire-sur-Mer le 18 août 2023 au matin et j'ai pu vérifier la présence de l'affichage réglementaire dans le hall de la Mairie

Une première publication de l'avis d'enquête publique a été faite dans Var matin et La Marseillaise le mercredi 16 août 2023.

Pendant la durée de l'enquête :

Le 4 septembre 2023 à 00h, le site dédié « <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalairesurmer/> » a été mis à la disposition du public par l'éditeur du site, la société Micropulse 26, Rue Henri Fabre 12100 Millau.

L'accès au site était ouvert en permanence jusqu'au vendredi 6 octobre à 23h59.

Une seconde puis une troisième publication de l'avis d'enquête publique a été faite le 30 août et le 7 septembre dans les deux quotidiens régionaux précités.

ce

Permanences :

Jeudi 7 septembre 2023 : Permanence n°1 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée : 3 heures

Quatre personnes se sont présentées à la permanence.

- Monsieur Gilles Superchi et sa sœur Régine, propriétaires d'un vaste terrain situé dans la zone AUD du Jas remettent en cause la classification en zone naturelle N envisagée dans la lettre du Maire (document F, page 2).
Ils doivent déposer leurs observations plus tard. (*Observation dématérialisée N° 31 a, b et c du 23 septembre 2023*)
- Une dame propriétaire avenue du Jas voulait vérifier que la zone boisée ne changeait pas.
- Monsieur Ducati souhaite que la zone dans laquelle il possède un bien, classée inondable à l'heure actuelle et maintenue ainsi dans le projet de PLU, soit revue en zone non inondable. Il a déposé ses observations avant le permanence du 6 octobre (*Voir observation 75 a*).

Mercredi 13 septembre 2023 : Permanence n°2 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée 4 heures

Dix-neuf personnes se sont présentées à la permanence.

- Deux membres du bureau de l'association UDVN-FNE 83, Messieurs Henri Bonhomme, Président et Charles Ingberg, Trésorier.
Ils souhaitaient présenter l'action de l'association, la situer dans le contexte de la révision du PLU et de l'enquête publique, attirer mon attention sur quelques interrogations d'ordre juridique sur sa légalité (dixit) et énoncer les observations que suscitent le projet.

Les observations ont été déposées sous forme dématérialisés le 16 septembre (N°14) et le 24 septembre (N°29).
- Trois personnes représentant le Conseil Syndical de la copropriété « Les Coriandres », regroupant 86 copropriétaires au 77, rue Frédéric Mistral à Cavalaire-sur-Mer.
Ils souhaitaient vérifier le périmètre du projet de ZAC incluant la propriété de « Madame Roux » ; mitoyenne de leur résidence et dont le « fonds dominant » bénéficie d'une servitude de passage sur le « fonds servant » de la copropriété.

Vérification faite avec l'aide du service de l'urbanisme, ils ont laissé une observation écrite à inclure dans le registre papier (*voir observations N°13*).
- Madame Mireille Vincent, accompagnée de ses filles, Mesdames Sophie et Cécile Berthonier voulaient également vérifier les modifications apportées dans le projet de PLU sur leur propriété. Elles ont laissé une observation écrite à inclure dans le registre papier en demandant de ne pas inclure leur parcelle dans la ZAC projetée (*voir observations N°13*).

- Monsieur Patrick Elueur est venu confirmer oralement les observations qu'il a déjà inscrites sur le registre papier (*voir observation N° 12*) concernant le « projet cœur de ville », l'abattage des arbres et de manière générale, la densification urbaine.
- Monsieur Gérard Cornu souhaitait faire des observations sur la distance de 5 m en deçà de laquelle il est interdit de construire en présence d'arbres. Il propose 3 m.
Il souligne ce qu'il considère comme une « anomalie » actuelle de zonage sur la parcelle BO 20, située en zone UD, parfaitement similaire à celles situées de l'autre côté de la voie, classées en zone UDa.
- Madame Nicole Potor voulait vérifier si sa résidence secondaire était concernée par la révision du PLU et le projet de ZAC, ce qui semble être le cas selon les informations fournies.
- Madame Mireille Aubert, épouse Charlot est venue et a adressé des observations écrites à inclure dans le registre papier (*Voir observation N°52*)
- Les époux Maurice et Marie Atzori, propriétaires et exploitants, via une SARL, de l'hôtel « la Pergola » ont laissé des observations concernant la réglementation spécifique du secteur hôtelier, fixée antérieurement à la révision par la municipalité. Ces observations sont incluses dans le registre papier (*Voir observation N° 13*).
- Monsieur Arnaud Garnier souhaitait exprimer ses observations sur le déclassement des EBC. Il a laissé un document écrit inclus dans le registre papier (*Voir observation N° 13*).
- Mesdames Laurence Naef et Henriette Mayer-Ferex ont souhaité vérifier le changement de zone de la parcelle mentionné au dossier de présentation qui devient zone N alors qu'elle était UAb. Par ailleurs, elles s'interrogent en découvrant que deux parcelles pour lesquelles elles indiquent payer un impôt foncier correspondant à un espace constructible ne le sont pas dans le PLU actuel et le resteront dans le nouveau PLU.
- Mme Christine Charles demeurant dans la limite des 100m du rivage a exprimé ses observations sur l'urbanisation de la zone.
- Monsieur Bernard Chovin, promoteur, a également exprimé ses observations sur les règles d'urbanisme en cœur de ville et sur les problématiques de l'urbanisation en indiquant penser les inscrire plus tard sur le registre dématérialisé.

Vendredi 22 septembre 2023 : Permanence n°3 et contrôle de l'affichage en mairie.

Durée 4 heures

Dix-huit personnes se sont présentées à la permanence

- Monsieur Tournaire, habitant Cavalaire-sur-Mer, qui voulait vérifier les limites de construction de la zone UD,
- Messieurs Olivier Corna et son cousin Arnaud, propriétaires exploitants du camping de Cros Mouton. Ils regrettent la modification du zonage EBC (de UP en N) et, considérant que les avis de la CDNPS et de la Préfecture du Var ont mal interprété leur projet d'extension,

adresseront une observation écrite documentée pour rétablir la zone en UP. (Voir observations N°76 a)

- Monsieur Gérard Jacomet (*Observation dématérialisée N°22 du 21 septembre 2023 à 20h26*), est venu vérifier que son observation était bien reçue et prise en compte. Il a apporté la confirmation de son avis défavorable en observation dématérialisée N°24 le 23 septembre à 9h40.
- Monsieur Pierre Chanel, Président Honoraire du Tribunal Administratif de Nice est venu partager un peu d'histoire de la commune.
Il m'indique faire partie du comité de sauvegarde de la baie de Cavalaire sans en être un membre actif.

Il est « plutôt d'accord » avec l'avis de l'association UDVN FNE 83 présente dans le dossier dans le document C « Avis des PPA ».
Il me précise partager particulièrement ses avis portant sur « Les flots bleus / Alpazur », la ZAC du « petit prince » avec les « transferts » de terrains attachés aux écoles, le projet « cœur de ville » jugé pharaonique et le terrain de camping de la baie.
- Monsieur Hans Clausen (*Observation dématérialisée N° 19 du 20 septembre 2023 à 16h06*) espère recevoir une lettre en réponse du maire à ses observations écrites et son courrier.
Il a déposé le 23 septembre deux observations dématérialisées N°29 et 29 bis à 11h11 et 11h14, pour confirmer sa désapprobation et fournir les échanges de correspondances avec la mairie, qui ne lui ont pas donné satisfaction.
- Monsieur Christophe Marcoux, qui envisage le projet de construire cinq villas sur le terrain dont Monsieur Gilles Superchi et sa sœur Régine sont propriétaires dans la zone AUD du Jas, est venu pour s'interroger sur le devenir de cette zone en développant le raisonnement suivant : la meilleure manière de préserver la zone du risque d'incendie est d'y construire les villas car, en cas de classement en zone N, ce risque sera accru puisque les bois ne seront pas entretenus par leurs propriétaires actuels. De plus, mieux vaut construire cinq villas que des dizaines de logements, comme envisagé dans un précédent projet non abouti. Il devrait inscrire une observation écrite reprenant ses arguments.
- Monsieur François Cadene se présente comme faisant partie de la famille Gros (famille citée comme pionnière dans le développement de Cavalaire-sur-Mer et dont le nom figure sur plusieurs lieux et équipement collectif).
Il indique vouloir faire corriger une « erreur de transcription » concernant le « trait /pourtour » de la parcelle 77 figurant au cadastre en rubrique 991.

Il souhaite par ailleurs une modification du zonage NL en UEb par souci de cohérence de l'ensemble du domaine à l'origine familial du « Parc de Cavalaire ».

Il déposera une observation écrite détaillée sur ces points (*voir observations N° 42*).
- Madame Chantal Dromard voulait m'exprimer son sentiment général, désapprouvant l'évolution de l'urbanisme de la ville et regrettant une urbanisation trop forte.
Elle porte un jugement négatif sur les aménagements paysager et le mobilier urbain.

Concernant plus précisément le projet de PLU, même avec l'abandon du projet du Jas, elle regrette que le rythme de construction de nouveaux logements atteigne les 500 logements

Ce

sans prendre en compte les capacités des équipements collectifs et de la gestion de l'eau (potable et assainissement).

Elle considère le projet OAP 3 des Ecoles non nécessaire.

En ce qui concerne le projet « Cœur de Ville », elle le considère « irréfléchi » (*remplacement d'un autre terme exprimé oralement que je tenais à modérer dans le rapport...*), pharaonique et en contradiction avec les engagements « naturels » prônés par ailleurs dans le projet. Elle appelle à une sobriété dans les investissements.

Dans ces données, elle se réfère à l'avis de l'association UDVN FNE 83 présente dans le dossier dans le document C « Avis des PPA ».

- Monsieur Jean Vettese venait renouveler sa demande de reclassement de sa parcelle de UC en UD faite à la mairie en juillet 2023.
- Monsieur Éric Cohen habitant Cavalaire-sur-Mer ainsi que son père, est copropriétaire d'un bien classé en zone UAd2 (entre les rues Louis Pasteur et Charles De Gaulle, en face du Camping de la Baie). Il s'étonne que cette classification plus restrictive ait été faite pour de petites parcelles de centre-ville accolées à d'autres bénéficiant d'un zonage plus souple dans leur règlement.
- Madame Martine Magnat, demeurant rue Aubanel en zone UAd1 voulait vérifier si elle était impactée par l'OAP 4 « Centre-Ville ».
- Visite de Messieurs Gabriel Montigny, Yann Vinsot (qui ont signé un compromis d'acquisition d'un bien chemin des rigaud), Nicolas Rodriguez (architecte) et Maître Carlo Alberto Brusa, avocat à Paris, sont venus ensemble pour expliquer vouloir la modification du classement en zone UAe d'un vaste terrain de 5 ha. Ils adresseront un dossier complet avec leurs arguments. (*Voir observations dématérialisées N°73 et 80*)

Mercredi 27 septembre 2023 : Permanence n°4 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée 3 heures

Huit personnes se sont présentées à la permanence

- Monsieur Paul Léonelli, cousin de Monsieur le maire essaye depuis 2018 d'obtenir la modification de zonage de la parcelle BB87 d'environ 6 ha, dont il est propriétaire, de NP (EBC) en constructible afin d'y aménager 3 villas.
Sa demande a été refusée à plusieurs reprises (la dernière fois en août 2023) à la suite des contacts pris par la commune avec la CDPNS qui a émis un avis défavorable au projet.

Monsieur Paul Léonelli souhaite réitérer ses observations sur ce qu'il considère une mauvaise compréhension/présentation de son dossier.

Il a déposé une lettre manuscrite incluse dans le registre papier et scannée dans le registre dématérialisé. (*Voir observations N°42*)
- Madame Hélène Piazza qui habite au domaine du Jas est venue indiquer qu'elle considère que Cavalaire-sur-Mer se densifie trop fortement, qu'on y construit trop de résidences secondaires, qu'il est difficile de se loger à l'année et que les infrastructures ne sont plus

adaptées/suffisantes pour la population, notamment en période estivale avec des odeurs, des coupures d'eau et des débordements d'égouts lors des fortes pluies.

- Monsieur Fabrice Jurzak qui possède une résidence secondaire à Cavalaire-sur-Mer et exerce la profession de promoteur en Normandie est venu sur demande de Monsieur Atzori, propriétaire de l'hôtel « la Pergola » pour expliquer qu'il s'intéresse à acheter ce bien immobilier pour y réaliser quelques appartements et qu'il aimerait que l'on puisse accéder à la demande faite par les époux Atzori (Voir permanence du 13 septembre 2023) concernant le « déclassement » de l'hôtel. Il indique qu'à sa connaissance, dans l'acte notarié concernant l'acquisition de cet immeuble par les propriétaires actuels, la désignation d'hôtel ne figurait pas.
- Monsieur et Madame Éric et Brigitte Duverger demeurant rue de la baie sont venus vérifier si leur résidence, située à la limite de deux zones différentes, pouvait à nouveau subir le voisinage d'immeubles, comme ceux en cours de construction.
- Madame Catherine Goig qui habite Cavalaire-sur-Mer depuis 9 ans est venue faire part de sa désapprobation concernant la densification urbaine et les projets du port et du centre-ville, jugés trop onéreux et mal intégrés dans l'espace naturel. Elle se plaint également de l'évolution des taxes foncières.
- Monsieur et Madame François et Claudine Degove sont venus vérifier si leur résidence était concernée par la révision du PLU et reviendrons pour consulter plus tranquillement le dossier aux heures d'ouverture de la mairie.
- Monsieur Daniel Jaeckle, époux de Madame Taylor est venu parler d'un dossier soumis à la CDPNS en juin 2023 et qui a connu plusieurs épisodes depuis 2020 lorsque, après l'acquisition de leur résidence, les époux ont découvert qu'elle était classée en zone NL et EBC.
Après plusieurs démarches en vue de modifier le zonage, la mairie a indiqué aux époux qu'elle suivait l'avis défavorable de la commission.
Monsieur Jaeckle souhaite que la mairie réexamine le dossier et exprime son intention de déposer ses observations par écrit en ce sens.
- Monsieur et Madame Frédéric et Catherine Juillard sont venus pour vérifier que leur parcelle 675 n'était pas affectée par la révision du PLU.

Vendredi 6 octobre 2023 : Permanence n°5 et vérification de l'affichage en mairie.

Durée 3 heures

Treize personnes se sont présentées à la permanence

- Maître Casasei Marie Françoise, représentant les intérêts de la SCI Montanza et de la SCI Stephan (les flots bleus) est venue exposer ses observations qu'elle a ensuite publié sur le site dématérialisé (N°77 et N°79).



- Monsieur Pierre Simon est venu exprimer une interrogation sur le dessin représentant sa parcelle dans le nouveau PLU et adresser une photographie de la villa « les sources » classée en éléments patrimoniaux N° 19 afin de mieux la faire connaître. Il a laissé un document papier inclus ensuite dans le registre dématérialisé sous le N°4. *(Voir observations N°76 a)*
- Messieurs Arnaud et Olivier Corna, représentant le Camping du Cros de Mouton ont déposé un volumineux dossier papier dont les premières pages ont été ensuite publiées sur le site dématérialisé au N°5. *(Voir observations N°76 a)*
- Monsieur Alain Chauvet, Architecte accompagné de son collègue Monsieur Bruno Baumas sont venus exposer leurs observations concernant l'Hôtel des Calanques. Ils ont laissé un dossier papier inclus dans le registre dématérialisé sous le N°2. *(Voir observations N°76 a)*
- Madame Rottée Sylvie observe des constructions se réaliser de l'autre côté de sa rue et comprend qu'elle se trouve en limite de zones classifiées différemment. Elle retournera voir le service de l'urbanisme pour plus de précisions.
- Monsieur Marc Assencio , membre du conseil syndical des « Hauts de Cavalaire », est venu confirmer avec force que le lotissement n'acceptera pas de voie de circulation traversant cet espace et permettant de « boucler » sur les voies existantes dans le secteur du Jas.
- Monsieur Josyan et Madame Martine Fernex sont venus se renseigner des développements futurs possibles du Camping de la Baie
- Monsieur Taylor est passé déposer un dossier qui a été publié ensuite sous forme dématérialisée N°81
- Monsieur Bernard et Madame Brigitte Cherat sont venus vérifier si leur parcelle sise aux Collières était bien constructible et se sont étonnée de constater la mention « site remarquable » pour une grange en friche installée sur leur propriété. Ils prendront contact avec l'urbanisme pour clarifier ce point.

Registre papier :

Cinq observations ont été écrites directement sur le registre papier disponible au public aux heures d'ouverture de la mairie et pendant les enquêtes, durant toute la durée de l'enquête publique. Elles ont été publiées au fil de l'eau sur le site dématérialisé.

Au total, avec les 16 observations adressées sous forme papier et inscrites dans le registre, ce sont 21 observations qui sont consignées sur le registre papier et qui ont été inscrites au fil de l'eau sur le registre dématérialisé mis à part l'observation datée du 2 octobre 2023 écrite par le Cabinet d'avocats LLC associés (Jérôme Lefort) qui fait doublon avec celle qu'il a écrite sur le registre dématérialisé *(Voir observation dématérialisée N° 71 du 5 octobre 2023)*

Avis à caractère juridique déposé le samedi 16 septembre 2023 par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et France Nature Environnement Fédération Var (FNE 83) et réponse de la commune de Cavalaire-sur-Mer en date du 2 octobre 2023.

Comme indiqué dans le titre de ce paragraphe, un avis juridique a été déposé. Il figure dans son intégralité en annexe 3.

Cet avis informait le Commissaire Enquêteur de doutes sur la validité juridique de l'enquête publique et précisait qu'un courrier reprenant les points écrits dans l'observation N°14 déposée sur le site dématérialisé de l'enquête publique serait adressé à Monsieur le maire de Cavalaire-sur-Mer avec copie à Monsieur le préfet du Var.

Les points sur lesquels s'appuient les doutes juridiques exprimés se résument comme suit :

- Le fichier/Document F de la liste des documents est signé par Monsieur le maire mais pas daté,
- La prise en compte ou pas des remarques formulées par les PPA (Fichier/Document C) faisant l'objet d'un tableau dans le Fichier/Document F et les éléments retranscrits, sont donnés à titre indicatif ; les modifications auront lieu au moment de l'approbation du PLU,
- Ceci met en évidence la fragilité de l'enquête et suscite les commentaires suivants :
 - Le public ignore, in fine, les options qui seront retenues et le contenu du PLU lors de son éventuelle approbation en Conseil Municipal après l'enquête publique,
 - Le maire a-t-il la possibilité, dans le cadre de l'enquête publique, d'indiquer au Commissaire Enquêteur les options qu'il pourrait prendre à posteriori aux avis des PPA ?
 - Il semble que le maire s'arroge le droit de décider sans consulter le Conseil Municipal,
 - La référence faite, dans le Fichier/Document F, à une conversation verbale en réunion à la Sous-Préfecture du Var ne revêt-elle pas un caractère trompeur par son manque de précision et de base légale ?

La conclusion à laquelle l'avis aboutit, à la suite des doutes ainsi exprimés, est qu'il convient d'interrompre le déroulement de l'enquête publique pour qu'il soit procédé à un nouvel arrêté du projet de PLU, après rectification des documents concernées par les remarques des PPA, que le Conseil Municipal souhaitera conserver.

Ayant pris connaissance de l'avis, j'ai interrogé par courriels, le samedi 16 septembre 2023 au soir Monsieur Poulain, Conseil de la commune pour le projet de révision des PLU et le dimanche 17 septembre Mme Quivy, Responsable de l'urbanisme et en charge du dossier, sur la décision que Monsieur le maire de Cavalaire-sur-Mer entendait prendre concernant l'interruption de l'enquête publique.

J'ai reçu par courriel du 2 octobre 2023 la réponse de la commune.

Elle se résume comme suit :

ce

- Après avoir minutieusement étudié l'avis du 16 septembre 2023 il a été décidé de poursuivre le déroulement de l'enquête publique.
- Les principaux motifs de cette décision sont :
 - Les précisions apportées par le maire dans le Fichier/Document F sont sans aucune incidence sur la sincérité de l'enquête publique mais, au contraire participent à l'information du public sur la prise en compte des avis et remarques exprimées dans le déroulement du processus de révision des PLU.
 - Il est clair que le contenu du courrier du maire est donné à titre indicatif et certain qu'in fine, la décision de suivre ou pas les avis des PPA relève du pouvoir discrétionnaire du Conseil Municipal.
 - Il existe une jurisprudence constante considérant que l'ajout au dossier d'un document présentant la réponse de la commune aux observations formulées et les modifications prévues pour en tenir compte est sans incidence sur la régularité de l'enquête publique dès lors que cet ajout ne nuit pas à la bonne information du public.
 - Il n'apparaît pas que les modifications induites par la prise en compte de ces avis et remarques des PPA portent une atteinte substantielle à l'économie du futur PLU.

Pour ma part, je me bornerai de noter que sur les 211 observations déposées durant le déroulement de l'enquête :

- 3 observations, soit 1,42 % du total, ont concerné la validité juridique de ce processus, quand bien même le public était informé de l'existence de l'avis d'ordre juridique du 16 septembre, soit le 12^{ème} jour de l'ouverture de l'enquête qui a duré 33 jours,
- 4 observations, soit 1,90 % du total, ont porté sur la clarté de l'information contenue dans le dossier d'enquête, dont une seule sur le document F qui a été par ailleurs largement utilisé pour formuler d'autres observations.

000

Régulièrement, des observations ont été écrites et ou publiées sur le site précité et vous en avez pris connaissance comme moi-même au fil de l'eau. Vous en trouverez néanmoins le complet rapport au paragraphe suivant et en annexes.

ce

3- Observations du public reçues sur le site dédié à l'enquête publique « <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalaireurmer/> »

(Numérotations correspondantes à la grille d'observations et à la grille de synthèse mises en annexes pour vous en faciliter l'exploitation)

Au total, le tableau de bord auquel vous avez accès, mentionne, le 6 octobre à minuit :

Chiffres clés

Total des téléchargements : **2440**

Visiteurs uniques : **446**

Observations :

Publié : **80**

Doublon : **1**

Observations papier : **20**

Total des dépôts : 101

Notes méthodologiques :

Note N° 1

A toutes fins utiles en termes d'analyse des données susvisées fournies par le site, j'ai interrogé le 11 septembre 2023, par courriel dont Madame Quivy et Monsieur Poulain étaient en copies, Monsieur Alexandre Flavier administrateur du site de la société Micropulse.

Je lui demandais si la mention « unique » attachée aux visiteurs signifiait de manière stricte et certaine qu'une même personne ne pouvait « visiter » le site qu'une seule fois au cours de l'enquête.

Ma question portait également sur les observations inscrites sur le site : une seule personne peut-elle déposer une seule observation ou plusieurs, sachant que la plupart du temps l'auteur est « anonyme » ?

Monsieur Flavier m'a répondu quelques minutes plus tard en précisant que les statistiques reportées dans le tableau de bord du site se faisaient sur la base de l'adresse IP (Internet Protocol) utilisée pour la connexion (visite et/ou inscription d'une observation) et qu'à partir du moment où une même personne utilisait différentes adresses IP, le tableau de bord la considérait comme « unique » à chaque fois, pour les visites comme pour l'inscription d'observation.

A contrario, plusieurs personnes utilisant la même adresse IP sont considérées comme « une seule personne ».

Il convient donc, dans l'analyse, d'avoir en mémoire ce « **bias méthodologique** ».

000

Note N° 2

L'arrêté municipal du 17 juillet 2023 ordonnant et organisant l'enquête publique mentionne que l'enquête prend fin le vendredi 6 octobre à 16h.

Sur le registre dématérialisé, les observations N°77 à 81 ont été enregistrées après 16h.

Néanmoins :

ce

- Les observations N°77 et N°79 déposées par Maître Casadei Marie-Françoise correspondent à la teneur de sa visite à la permanence du 6 octobre, à 13h, et à mon conseil de déposer ses observations précises par écrit, sur le site dématérialisé, plutôt que d'occuper longuement la salle de permanence en écrivant sur le registre papier. De plus, ces observations étaient postées avant 16 h mais classées « mails à modérer » et j'ai procédé à leur mention sur le registre à mon retour de permanence,
- L'observation N°80 est la répétition de l'observation N° 73, avec mise à disposition d'un lien pour télécharger le fichier joint,
- L'observation N° 81, dernière inscrite sur le registre, est identique à celle que le déposant m'a remise en format papier durant la permanence du 6 octobre.

In fine, seule l'observation N°78 inscrite à 17h48 est « hors délai ». Je l'inscrirai cependant dans la grille d'analyse et celle de synthèse, libre à vous de la traiter ou pas.

000

Note N°3

Comme vous pouvez l'observer dans la grille d'analyse, les numéros de la première colonne de gauche sont identiques aux numéros des observations inscrites sur le registre dématérialisé jusqu'au chiffre 6.

A partir du numéro 8 porté dans la colonne de gauche, on observe que le numéro correspondant sur le registre est le numéro 7. Ceci est évidemment dû au fait que j'ai inséré les observations du registre papier qui figurent sur un onglet à part sur le site et ne s'intercalent donc pas dans le décompte automatique des parutions dématérialisées.

Ainsi, au fil des inscriptions, les numéros se décalent plus ou moins : 14 versus 11, puis 26 versus 22 soit 4 de différence, se réduisant à 3 lorsque les observations 29 et 29 bis sont regroupées, etc. In fine, une différence de 2 demeure : 83 versus 81.

000

Note 4

Dans la grille de synthèse, sont repris les « principaux thèmes dégagés » tels que j'ai pris le parti de les distinguer.

Il va de soi que cette méthode est perfectible et ne doit donc pas être considérée comme un jugement de valeur mais seulement comme une méthode de classification en vue de réaliser la synthèse la plus homogène possible d'observations les plus diverses. Libre à vous de les classer différemment en me précisant vos choix dans votre réponse.

De plus, notamment pour les regroupements faits sur les observations écrites sur le registre papier et/ou reçues sous forme papier et incluse dans le registre papier, il arrive souvent que plusieurs thèmes identiques soient mentionnés dans ces observations alors que la grille les regroupe et ne prend en compte qu'un thème à chaque fois.

Sous ces réserves méthodologiques, le nombre total des observations s'élève à 221 dont il convient de retrancher les 10 concernant le « projet du port » que je ne considère pas directement lié au PLU mais sur lequel vous êtes évidemment libres de vous exprimer.

000

Résumé

J'ai récapitulé toutes les observations (écrites sur le registre et écrites sur le site dédié) dans les deux grilles mises en annexes 1 et 2 de ce document pour des raisons de facilité de lecture.

Vous en trouverez une version Excel (un fichier regroupant les grilles 1 et 2, pour vous en faciliter le traitement) et une version PDF (deux fichiers distincts) représentant la version définitive.

Le public a rédigé 102 observations.

La grille d'analyse comporte 84 « espaces numérotés » car les observations sont parfois regroupées. Ainsi, par exemple, les observations du registre papier (*voir code couleur dans le document en annexe*) sont inscrites dans un seul espace numéroté qui reprend le détail des observations de plusieurs auteurs sur une période.

De même, lorsqu'un auteur adresse plusieurs observations à différentes dates, elles sont regroupées et analysées dans un même espace numéroté.

Sur la base des 102 observations ainsi regroupées dans les 84 espaces numérotés :

- 61 (soit 59,80 %) sont globalement ou partiellement défavorables,
- 29 (soit 28,44 %) n'expriment pas un avis direct et/ou complet sur le PLU,
- 12 (soit 11,76%) sont globalement ou partiellement favorables

En bas de la grille de synthèse (**et sous les réserves méthodologiques exprimées en note 4**) vous trouverez le pourcentage de chaque thème dans le total, avec un code couleur bleuté si le pourcentage dépasse 10% (trois thèmes) et vert pale s'il est compris entre 5 et 10 % (quatre thèmes), sur un total de dix-neuf thèmes.

4- Remarques formulées par le commissaire enquêteur

Comme il se doit, je vous laisse l'entière liberté et responsabilité de commenter et répondre, ou pas, aux différentes observations, au déroulé de l'enquête et à tous points que vous jugeriez utiles de mentionner.

Vous avez constaté tout au long de l'enquête que la participation et la contribution du public ont été significatives :

Total des téléchargements : 2440

Visiteurs uniques : 446

Vous avez pu observer la ressemblance de certaines observations, qui s'est révélée soit dans la chronologie des parutions, soit dans le phrasé/répétition des textes. Il convient de le relever sans toutefois négliger le fond et le « poids » des observations exprimées.

Vous avez pu noter que certains participants souhaitaient une prise en compte personnalisée de leur demandes/observations présentées de manière très précise, sous forme de dossiers.

Vous avez retrouvé des « sujets anciens », spécifiques à des problématiques de zonage déjà traitées en dehors de l'enquête publique, mais dont les auteurs souhaitent une nouvelle étude/décision dans le cadre de la révision du PLU.

Enfin, vous avez constaté la diversité des expressions, certaines se limitant à quelques lignes, d'autres donnant lieu à de véritables dossiers, comme mentionné.

Conscient de la complexité, je vous demande d'apporter une attention toute particulière à la clarté, la précision, la portée et l'argumentation de vos réponses écrites qui, je le souhaite, apporteront une réponse à chacun des thèmes et/ou cas spécifiques mentionnés, les détaillant ou les regroupant à votre convenance pour faciliter l'usage que je dois en faire dans la rédaction du rapport et de l'avis/conclusions.

5- Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner

Après le délai de huit jours dans lequel le procès-verbal de communication des observations du public doit vous être adressé, vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à ce procès-verbal.

Je vous fais parvenir le lundi 9 octobre le procès-verbal sous forme électronique en format PDF complété de ses annexes et des documents papier mentionnés dans le préambule.

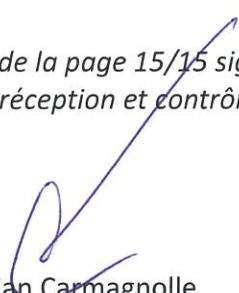
Compte tenu de la complexité, je suis disposé à décompter votre délai de réponse à compter du vendredi 13 octobre, ce qui signifie que je dois recevoir votre mémoire le samedi 28 octobre au plus tard.

Vous voudrez bien, dès réception, m'indiquer avoir bien reçu l'ensemble des documents numériques.

En vous remerciant par avance, je vous prie de croire, Madame, Monsieur en ma considération très distinguée.

Fréjus, le 9 octobre 2023

(Scan de la page 15/15 signée par le commissaire enquêteur et contre signée par les destinataires après réception et contrôle des pièces)


Christian Carmagnolle
Commissaire enquêteur



6- Annexes :

- Annexe 1 : Grille d'analyse des observations (en format PDF et Excel)
- Annexe 2 : Grille de synthèse des observations (en format PDF et Excel)
- Annexe 3 : Observation N° 14 du 16 septembre 2023 déposée par l'association CSBC-FNE83
- Annexe 4 : 17 Fichiers attachés aux observations dématérialisées
- Annexe 5 : 25 Fichiers des observations écrites déposées avant ou durant les permanences
- Annexe 6 : 7 Fichiers des observations écrites sur le registre papier

Annexe 11 : Lettre des réponses apportées par la commune



REVISION DES PLU DE CAVALAIRE SUR MER

COURRIER POUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cavalaire sur Mer, le 26/10/2023

Monsieur le Commissaire-enquêteur.

Nous voulions en premier lieu vous remercier pour la tenue d'une enquête publique qui s'est parfaitement déroulée. Les échanges ont été cordiaux et les nombreuses demandes reçues démontrent bien que la population a parfaitement été informée de cette enquête et a souhaité y participer.

Suite à votre procès-verbal de communication des observations du public reçu lundi 09/10/2023, veuillez trouver ci-après nos observations. Elles sont globalement classées par sujet, selon le nombre d'interventions.

La densification du territoire / Le projet Cœur de Ville

Une quarantaine d'habitants et associations s'oppose à la densification en cours du territoire et, de manière générale, à la révision des PLU qui ne va pas assez loin en termes de contraintes paysagères et de protection de la nature en ville. Plusieurs arguments sont évoqués : l'abattage des arbres sur plusieurs parcelles, la prise en compte de la circulation, la capacité des réseaux, les nappes phréatiques, etc.

A l'inverse, une douzaine de propriétaires s'oppose à la révision des PLU, projet qui maintient des contraintes patrimoniales et paysagères, voire les renforce.

Ainsi, un habitant s'oppose à la protection paysagère sur la parcelle BW 44. Un autre souhaite qu'on augmente les possibilités de construction en zone UD lorsque les parcelles sont contiguës aux zones UC bien plus denses. Deux habitants souhaitent la densification de la zone pavillonnaire UD.

Un habitant souhaite le déclassement de la zone naturelle et de l'EBC au droit de sa parcelle BW 123 pour permettre la création d'une piscine (demande déjà formulée au cours de la phase de concertation avec avis défavorable de la CDNPS). Un autre souhaite que sa parcelle BB 87 soit rendue constructible pour créer plusieurs villas (demande déjà formulée en phase de concertation et qui n'a pu être suivie au regard des enjeux paysagers, écologiques et feu de forêt).

Le propriétaire concerné souhaite que la Villa Oasis ne soit pas considéré comme élément patrimonial (parcelle BR 77). Un autre souhaite que la parcelle BO 20 soit classée en zone UDa et non UD. Un habitant souhaite réduire la protection autour des arbres à 3 m et non 5 m comme proposé au PLU. Deux habitants s'opposent au PLU qui limite la densification de leur parcelle (espace paysager inconstructible, corridors écologiques, zone pavillonnaire peu dense).

Des propriétaires souhaitent rendre constructible la zone naturelle au droit de la parcelle CB 191 et déclasser les EBC significatifs inscrits au PLU (remettre en œuvre la zone à urbaniser AU annulée par le Tribunal Administratif).

Un propriétaire souhaite rendre constructible (comme l'ancien POS) une partie de la parcelle BN 77 sur les Vivards en suivant la limite de l'EBC.



7 habitants qui se sont exprimés sont favorables au projet de PLU et/ou de Cœur de Ville. 2 y sont favorables avec un suivi important sur les questions de végétalisation, du coût à venir de l'opération Cœur de Ville, etc.

Sur la question de la densification, la Commune de Cavalaire sur Mer souhaitent apporter les éléments de réponse suivants :

1. Le projet Cœur de Ville est sans rapport avec le PLU et nous ne rentrerons donc pas dans le débat dans la présente procédure. Ce projet a fait l'objet d'une phase de concertation indépendante et fait encore l'objet d'échanges par ailleurs.
2. L'urbanisation en cours sur le territoire est un héritage : Le PLU en vigueur (voté sous l'ancienne mandature) permet des constructions denses, l'abattage d'arbres, etc. sans que la municipalité aujourd'hui en place ne puisse s'y opposer lorsque les permis sont bien conformes aux règles. Rappelons aussi que la Commune a subi de plein fouet la loi Alur et la disparition en mars 2014 des Coefficients d'Occupation des Sols. Une modification du PLU a été nécessaire pour palier cette disparition mais la modification a été attaquée car elle n'allait pas assez loin. Or, comme le dit l'adage, « le mieux est l'ennemi du bien » : En s'opposant aux améliorations proposées, on reste sur le PLU en vigueur. D'où des projets denses... Le projet de révision des PLU est une vraie avancée pour le cadre de vie et il paraît dommage que de nombreux habitants veuillent rester sous le régime du PLU en vigueur en s'appuyant sur des raisons environnementales. Une fois approuvé, le PLU proposé pourra toujours être modifié pour poursuivre les actions en faveur du cadre de vie. Il est plus difficile de repartir de l'ancien comme le démontre la complexité de la procédure actuelle.
3. En sus des actions proposées dans le PLU arrêté, de nouvelles mesures en faveur de l'environnement vont être prises avant l'approbation du PLU et notamment :
 - Réécriture et réduction de l'OAP 3 pour permettre moins de densité tout en maintenant les objectifs d'intérêt général (réhabilitation de l'école, création de logements saisonniers, de logements pour les actifs locaux, etc.)
 - Suppression de la terminologie « autant que possible » concernant la protection du système racinaire autour des arbres majeurs pour éviter des interprétations abusives
 - Comme énoncé lors de l'enquête : Suppression de la zone AUD du Jas, réinscription de l'EBC sur Cros Mouton, basculement des Flots Bleus et Alpazur en secteur naturel Np, réécriture de la règle sur les hauteurs (en s'appuyant sur le sol excavé et non naturel), etc.
4. Le projet de PLU s'est voulu le plus équitable possible mais il est certain que de nombreux propriétaires, notamment dans les zones collinaires et plus généralement dans les quartiers pavillonnaires, voient leur droit à construire se réduire (ou les protections être maintenues). L'équilibre est subtil mais il convient de tenir compte du caractère paysager des quartiers, des éléments patrimoniaux ponctuels, etc. Aussi, il est décidé de :
 - Ne pas répondre favorablement aux demandes de densification (changement de zones U, changement des règles, etc.).
 - Ne pas répondre favorablement aux demandes visant à réduire des zones naturelles ou des espaces boisés classés
 - Ne pas déclasser de protections patrimoniales
 - Ne pas réduire le périmètre de protection autour des arbres
 - Revoir les prescriptions dans les zones de corridors écologiques (règles mal formulées très contraignantes)



Les Flots Bleus / Alpazur

Une vingtaine de personnes s'oppose au zonage UBa au droit des Flots bleus et d'Alpazur et/ou sont favorables à la décision communale de rebasculer ce site en secteur Np. Plusieurs souhaitent la démolition des Flots bleus et le refus de permis de construire pour Alpazur. A l'inverse, une demande concerne une augmentation des droits à construire avec un basculement en zone naturelle N et une extension mesurée de l'ordre de 30%.

Concernant ce point problématique en entrée de ville, la Commune souhaite apporter les précisions suivantes :

1. La priorité pour la Ville de Cavalaire sur Mer est de mettre fin à la situation actuelle avec cette « verrue » qui impacte le paysage d'entrée de ville. Deux possibilités apparaissent : Soit une destruction, soit une réhabilitation. Concernant la destruction, la Commune ne peut l'imposer aux propriétaires. Mais le Préfet pourrait lancer une Déclaration d'Utilité Publique pour exproprier les propriétaires mais le souhaite-t-il ? Et qui paiera l'acquisition et la destruction ? Les Cavalois ? La destruction du bâtiment paraît malheureusement difficilement envisageable et le PLU n'est pas l'outil le permettant. Les remarques sur les permis ne concernant pas la révision du PLU, nous ne nous y étendrons pas dans notre réponse.
2. La démolition du site étant difficilement concevable, la Ville est favorable à une réhabilitation du site. Le classement en secteur UBa paraissait plus cohérent au regard de l'occupation du site mais avec la définition de l'OAP 2 qui venait strictement encadrer le projet (aucune surélévation et extension possible). Aussi, la Commune va suivre les conseils des services de l'Etat en reclassant le site en secteur Np tout en permettant la réhabilitation (sans changement de destination) des bâtiments situés en dehors du domaine public maritime. Sur le fond, cela ne change rien. Le site sera retiré de l'OAP 2. Ce reclassement en secteur Np répondra à une partie des attentes de la population.
3. Pour répondre à la demande des porteurs d'affaire, il n'est pas possible d'augmenter la densité du site (extension ou surélévation) au regard du retour de l'Etat et de la population (loi Littoral, proximité du domaine public maritime, etc.). Il faudra travailler la réhabilitation du site en s'appuyant sur les éléments légalement autorisés qu'il est possible de réhabiliter.
4. Certains argumentent la destruction des deux établissements au regard de la prise en compte de la thématique du recul du trait de côte. Rappelons à ce sujet que le phénomène est pris en compte dans le PLU avec des terrains non densifiables entre la RD 559 et la Mer Méditerranée. De plus, une étude spécifique va prochainement être lancée par la CC du Golfe de Saint Tropez.

La ZAC du Petit Prince / OAP 3

Une quinzaine d'interventions cible spécifiquement la ZAC du Petit Prince et l'OAP 3. La majorité des intervenants s'inquiète du devenir de l'école et de la densité attendue. A l'inverse, plusieurs propriétaires ne souhaitent pas être englobés dans la ZAC et l'OAP pour pouvoir densifier librement leur terrain.

Pour rappel, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est mentionné que **sur le site des Deux Ecoles**, en continuité du centre-ville, 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, et pour les saisonniers,
- 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

Si l'outil ZAC pourrait être abandonné dans les années à venir (indépendamment du PLU et en fonction de l'avancée des études, du coût, etc.), il importe malgré tout d'encadrer le site. C'est pourquoi l'OAP 3 a été définie : Si des projets de constructions doivent voir le jour (ce qui serait logique au regard de la localisation des terrains), ils doivent répondre à un intérêt général : logements sociaux, logements pour travailleurs saisonniers, équipements collectifs, etc. Le site ne doit pas être laissé aux mains des spéculateurs et des promoteurs immobiliers. L'intérêt général doit primer en cas de densité.

Depuis l'arrêt du PLU cependant, les études et réflexions ont quelque peu avancé. Aussi, il est possible de quelque peu retravailler l'OAP 3 en réduisant son périmètre et en limitant la densification globale des parcelles qui ne présenteront pas un intérêt stratégique. Plusieurs propriétaires ne seront donc plus concernés par l'OAP mais verront le potentiel constructible de leur parcelle se réduire pour maintenir un quartier en équilibre.

Le camping de la Baie

Une douzaine d'interventions concerne le camping de la Baie. Tous s'inquiètent du devenir du site. Des contre-vérités sont malheureusement communiquées auprès des habitants.

Il importe donc de rétablir les faits : Dans le PLU en vigueur, les propriétaires peuvent d'ores et déjà densifier la parcelle et y construire hôtel et logements. Dans le PLU en projet, la servitude définie au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme interdit pour une durée au plus de cinq ans tout projet. Cela laisse le temps à la Commune de définir un projet prenant en compte l'intérêt paysager et écologique du site. S'opposer au PLU en révision revient donc à souhaiter l'urbanisation du camping de la Baie en maintenant le PLU en vigueur !

A noter qu'un classement en zone naturelle n'apparaît pas opportun au regard de l'occupation actuelle du site et de sa localisation.

Le projet de port

11 personnes se sont mobilisées contre le nouveau projet de port (et la démolition du quai Marc Pajot notamment). 1 personne est favorable au projet dont il propose quelques améliorations. Enfin, 1 cabinet d'architecte propose quelques améliorations du règlement (notamment l'augmentation des hauteurs).

Le projet de port est indépendant du PLU. Il est actuellement en cours de discussion, de travail. D'ici l'approbation du PLU, celui-ci sera modifié au besoin pour ne pas bloquer inutilement des projets (non finalisés à ce jour) tout en respectant le paysage portuaire et les principes de la Loi Littoral. Quoiqu'il en soit, les Cavalois seront informés de l'évolution du projet du port.

Pardigon





Une douzaine de personnes s'est exprimée sur le devenir de Pardigon, qu'il s'agisse du projet agricole, celui d'entrée de ville de Pardigon ou encore sur l'extension prévue de la station d'épuration.

3 personnes sont ainsi favorables au projet agricole tandis qu'une autre trouve regrettable la réduction d'EBC (coulée verte mise à mal). Deux personnes trouvent dommageables l'abattage d'arbres le long de la RD 559. Une autre s'inquiète de la sécurisation des piétons si le nouveau parking est réalisé (ER 42). Un habitant propose de séparer les voies piétonnes et cyclables.

Un habitant souhaite que le PLU autorise la création de murs anti-bruit le long de la RD 559 pour lutter contre les nuisances de cet axe (notamment pour la zone naturelle N de Pardigon). Concernant la station d'épuration, plusieurs personnes s'opposent au projet d'extension et une autre propose de déplacer l'emplacement réservé plus au sud.

Vis-à-vis de Pardigon, nos observations sont les suivantes :

1. Le projet agricole revêt également un enjeu écologique en permettant la suppression d'acacias (espèce invasive fortement inflammable) et en diversifiant les milieux (intérêt pour les insectes, les chauves-souris, etc.). Géré par le Conservatoire du Littoral, le projet est parfaitement encadré.
2. Concernant l'entrée de ville, les études se poursuivent avec le Conseil Départemental indépendamment du PLU, notamment sur le traitement de la voie (disposition des pistes cyclables, devenir des plantations, etc.). Le PLU joue un rôle sur les emprises foncières. Or, il a été décidé de ne pas élargir plus avant le domaine public vers l'Est (coûts et délais prohibitifs) et l'ER 42 pour une aire de stationnement répond à un besoin.
3. Dorénavant, en zone naturelle, il n'est plus possible d'autoriser des clôtures de plus de 1,20 m (loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée). Aussi, il n'est pas possible d'autoriser des murs anti-bruit sur Pardigon.
4. Concernant la station d'épuration, la capacité est pour l'heure suffisante. Son extension n'est pas prévue à courts ou moyens termes. Il faut cependant préparer l'avenir et une acquisition foncière semble nécessaire en cas de besoins futurs. Il est curieux que des habitants reprochent à la Commune d'insuffisamment prendre en compte les réseaux puis de prévoir le foncier nécessaire en cas de besoins.
5. En conclusion, aucune modification au PLU ne sera apportée concernant Pardigon (outre celles déjà évoquées vis-à-vis des demandes des personnes publiques associées et de la MRAe).

La zone AUD du Jas

7 personnes se sont exprimées spécifiquement sur le projet de la zone AUD. 6 y sont opposés (les riverains notamment) et 1 y est favorable (le propriétaire). 3 des habitants souhaitent un classement en EBC.

Comme précisé dans notre courrier, la zone sera déclassée en zone naturelle N au regard du risque feu de forêt notamment (opposition formelle des services du SDIS notamment). A l'avenir, il sera toujours possible de réétudier la question du devenir de ce site mais cela semble compliqué au regard des lois Littoral et Climat et Résilience.

L'EBC déclassé sur Cros de Mouton

5 interventions concernent spécifiquement le projet de réduction de l'EBC sur le camping Cros de Mouton. 4 y sont opposés et 1 y est favorable (les propriétaires).





Comme spécifié dans notre courrier, l'EBC sera rétabli. En effet, la Commune a tenté d'accéder à la demande des propriétaires lors de la révision du PLU mais la CDNPS y a opposé un avis défavorable que le Préfet a repris dans son avis sur le PLU arrêté.

Pour l'heure, le camping a certainement les moyens de se réorganiser sans toucher à ces 4 000 m². Comme évoqué, une révision allégée du PLU pourrait être étudiée à l'avenir sur cette question. Une importante phase de concertation devra alors avoir lieu au regard des questions soumises par la CDNPS et des oppositions formulées par les associations et propriétaires riverains au cours de la présente enquête publique.

Les hôtels

4 interventions concernent les hôtels.

Un intervenant souhaite que le PLU n'interdise pas le changement de destination de l'hôtel « la Pergola » qui a cessé son activité en septembre 2023. Cette interdiction de changer la destination de l'hôtel visait tous les hôtels en cours d'activité sur Cavalaire-sur-Mer au travers des OAP 2 et 4 notamment. Il est cependant vrai que pour La Pergolas, le bâtiment restant correspond à l'annexe de l'ancien hôtel. Aussi, il ne paraît pas opportun de maintenir le site dans l'OAP 4 avec changement de destination interdit. Le PLU sera modifié en ce sens.

Un habitant propose une évolution réglementaire concernant les hauteurs et les stationnements selon le type de logements, les hôtels, etc. La proposition paraît difficile à suivre car difficile à faire appliquer et à contrôler. Le règlement écrit du PLU ne sera pas modifié sur ce point.

Ce même habitant est opposé aux droits à construire supplémentaires pour les hôtels (changement de destination possible dans quelques années). C'est pourtant un enjeu d'importance pour le territoire et ces droits permettent de voir aboutir de nouveaux projets. Par contre, des mesures seront prises pour ne pas permettre de changements de destination (inclusion dans une OAP, règles sur les stationnements, etc.).

Enfin, un propriétaire souhaite plus de droits à construire pour l'hôtel Les Calanques. Or, le PLU fait déjà l'objet de droits à construire supplémentaires pour les hôtels et celui des Calanques est en co-visibilité directe avec la mer. La Commune souhaite accompagner le porteur de projet dans la réhabilitation de cet hôtel lors d'une modification du PLU, modification qui s'appuiera sur un projet précis (avec plan masse, vues insertion, etc.) pour l'encadrer au mieux au regard des différents enjeux.

Les déplacements

4 interventions concernent spécifiquement les déplacements (en sus de l'opposition à la densification du territoire qui contraint les déplacements). Ces interventions concernent les points suivants :

- Ajouter dans le PADD, pour le volet déplacements : La création d'un axe cyclable sécurisé à travers la ville (pour tout cycliste : enfants, famille, ...) en connexion continue entre le Dattier, Pardigon, le port et les établissements scolaires ; Favoriser les double sens cyclable dans toutes les rues à sens unique le permettant ; Rendre les entrées et sorties de pistes cyclables existantes plus sécurisantes (obstacles ou jonction avec les routes).
- Mieux prendre en considération la circulation dense en été où les déplacements en vélo sont dangereux par manque de véritables pistes cyclables sécurisées comme en bord de mer
- Favoriser une promenade le long de la mer



Sur les déplacements, le PADD sera enrichi. A noter que les OAP tiennent déjà compte de l'amélioration des déplacements doux et notamment cyclables. Les actions concrètes (création d'une piste cyclable sécurisée, promenade le long de la mer, etc.) se poursuivent au quotidien, indépendamment du PLU.

Opposition à divers projets

L'enquête publique a été l'occasion pour des opposants et/ou habitants de s'exprimer contre divers projets sans qu'il y ait forcément un lien avec le PLU.

Ainsi, 6 riverains s'opposent au projet de destruction de l'Hôtel « Villa Provençale », rue des Maures, qui doit être remplacé par un immeuble de 54 logements mais ce permis, conforme au PLU en vigueur, a déjà été autorisé suite à une décision du Tribunal Administratif (pour information, la municipalité en place s'est opposée par deux fois à ce projet). Le permis n'est cependant pas encore mis en œuvre et s'il ne voit pas le jour les habitants souhaitent voir ce secteur classer en zone pavillonnaire UD et non en secteur dense UC. L'intérêt du bâtiment étant réel, il sera inscrit comme élément patrimonial au titre du L151-19 du CU (destruction interdite notamment).

4 habitants s'opposent à la modification du PLU qui a permis l'extension de la Rhumerie sur l'espace public mais cette extension est sans rapport avec la révision générale des PLU en cours. La Commune ne peut donc intervenir au travers de son PLU.

De même, 3 habitants s'opposent à la réduction des plages liée aux lots de plage sous-traités dans le cadre de la concession de plage qu'ils jugent démesurées. Ce point est sans rapport avec le PLU.

1 habitant s'oppose au déclassement de l'EBC avenue des Galapagos qui permet au propriétaire concerné de construire sur une petite partie nord de cette parcelle. Rappelons que le terrain de cette personne sert de poumon vert au quartier. Il est enserré entre deux opérations denses. Les propriétaires riverains profitent donc de leur logement et du terrain voisin. Ce dernier est en très grande partie préservé, inscrit en EBC et en zone naturelle au PLU. Le déclassement permet d'être un peu plus juste avec le propriétaire sans remettre en cause le poumon vert du quartier. Ce point ne sera pas modifié.

1 habitant est contre le projet PLU car les infractions au PLU actuel du camping Bonporteau (pointe nord du camping en zone UEb) perdurent et ne sont ni traitées, ni relevées, ni consultables (remise en cause de l'écoulement des eaux, des remblais, etc.). Cette demande est sans objet avec le PLU et relève d'un conflit actuel entre riverains. Pour rappel, toute infraction fait l'objet de poursuites spécifiques (constat par la Police Municipale, etc.). Il est par contre possible que la limite nord du site du camping Bonporteau ait été classée par erreur en dehors de la zone spécifique au camping. Ce point sera vérifié et modifié au besoin.

1 habitant souhaite que le petit parc avenue des Myrtes soit préservé. Ce sujet est sans rapport avec le PLU mais nous tenons à préciser que les pétitionnaires n'ont pas respecté le permis délivré et abattu des arbres. Un procès-verbal a donc été dressé et des arbres doivent être replantés.

1 habitant souhaite que la réglementation du secteur UAd2 soit revue pour permettre un alignement en limite parcellaire. C'est déjà le cas au PLU en projet (il n'y a plus de secteur UAd2 mais une seule zone UA).

Sujets divers

Plusieurs points « divers » ont été évoqués. Quelques-uns sont précisés ci-après. Rappelons que les courriers de M Bonhomme et de Réseau de Transport Electrique ont

Ce



déjà fait l'objet d'une réponse (pièce F de l'enquête publique). Nous n'y reviendrons pas. De même, « l'inquiétude » sur la légalité de l'enquête publique a déjà fait l'objet d'un retour spécifique que vous avez repris dans votre courrier.

Différentes demandes sont donc listées ci-après :

- Faire un document synthétique des évolutions entre les deux PLU : Oui : Cela sera rappelé dans le résumé non technique (dernier chapitre du rapport de présentation). C'est aujourd'hui possible puisque le PLU en vigueur a été versé dans le Géoportail de l'Urbanisme.
- Publier une cartographie des implantations des Points d'Eau Incendie (PEI) existants et à venir (depuis 2017 et pour certaines zones urbaines, il faut un PEI à moins de 200 mètres d'une habitation) : Oui, cette carte sera mise en évidence. A noter qu'un Schéma de Défense contre l'Incendie est en cours à l'échelle de la CC Golfe de Saint Tropez.
- Interdire les piscines sur le Dattier : Non, comme le reste des zones naturelles, des piscines sont possibles dans le prolongement d'un bâtiment et de manière mesurée.
- Renforcer la prise en compte des ouvrages hydrauliques : Non, le PLU s'appuie sur l'étude hydraulique existante. Les emplacements réservés pour les bassins ont été reconduits. Des règles spécifiques aux écoulements pluviaux restent en vigueur. Une cartographie sur les hauteurs d'eau sera jointe.
- Revoir le risque inondation sur la parcelle BS 240 : Non, aucune étude hydraulique n'a été lancée et il n'est pas possible de lever le risque référencé sans cela.
- Maintenir l'EBC actuel sur la propriété Malatra (CB 124) : A vérifier, cela devait être le cas. Ce point sera contrôlé mais le cadastre ayant légèrement évolué, il est difficile d'être parfaitement identique. Pour information, l'EBC n'interdit pas les Obligations Légales de Débroussaillage.
- Renforcer la prise en compte du développement des énergies solaires, photovoltaïques et thermiques : Non, au regard des enjeux écologiques et paysagers ainsi que du cadre légal (Loi Littoral notamment), le PLU ne prévoit pas de secteur de développement de parcs photovoltaïques ou autres. Par contre, le règlement n'interdit pas le développement d'énergie renouvelable avec les projets. Le PLU n'est pas contraignant à ce sujet (sauf pour des parcs dans les espaces naturels).
- Contre le mécanisme de défiscalisation des résidences de tourisme : Sans objet avec le PLU.
- Absence de vraies mesures pour développer des économies d'eau : Sans objet avec le PLU.
- Envisager une gestion intercommunale de l'urbanisme (PLUi) : Non, la révision d'un PLU est déjà une mission longue et complexe. Il semble contre-productif d'en laisser la compétence à l'intercommunalité (études interminables à venir). Les difficultés à voir aboutir un SCoT bien moins précis qu'un PLUi donnent une idée de l'ampleur de la tâche.
- Ajouter une échelle graphique aux différents plans : C'est déjà le cas pour le règlement graphique, seul prescriptif. Il n'est pas possible de revoir toutes les cartographies du rapport de présentation par exemple.
- Ne pas faire référence à la marque Tollens dans l'annexe 8 : Oui.

Conclusions



ce



Suite à l'enquête publique, la Commune souhaite modifier les points suivants :

- Réduction du périmètre de l'OAP 3 et refonte des zones exclues du périmètre pour limiter leur densification
- Réduction du périmètre de l'OAP 4 pour y sortir l'hôtel « la Pergola » (changement de destination possible)
- Evolution de certaines contraintes sur le port et le centre-ville pour s'assurer que les projets de port et cœur de ville pourront aboutir (ces projets restent à finaliser et à concerter auprès de la population)
- Nouvelle rédaction des prescriptions au sein de la trame bleue et verte du PLU
- Suppression de la terminologie « autant que possible » concernant la protection du système racinaire autour des arbres majeurs pour éviter des interprétations abusives
- Inscription de l'hôtel Villa Provençale comme élément patrimonial au titre du L151-19 du CU
- Vérification et correction du périmètre du camping Bonporteau
- Prise en compte de loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée (réglementation sur les clôtures en zones A et N)
- Ajout dans le PADD, pour le volet déplacements des éléments suivants : La création d'un axe cyclable sécurisé à travers la ville (pour tout cycliste : enfants, famille, ...) en connexion continue entre le Dattier, Pardigon, le port et les établissements scolaires ; Favoriser les double sens cyclable dans toutes les rues à sens unique le permettant ; Rendre les entrées et sorties de pistes cyclables existantes plus sécurisantes (obstacles ou jonction avec les routes).
- Ajout dans le rapport de présentation d'un comparatif avant / après du PLU sur les principaux points d'évolution
- Ajout dans le rapport de présentation d'une cartographie des implantations des Points d'Eau Incendie
- Maintien de l'EBC actuel sur la propriété Malatra (CB 124)
- Suppression de la référence à la marque Tollens dans l'annexe 8

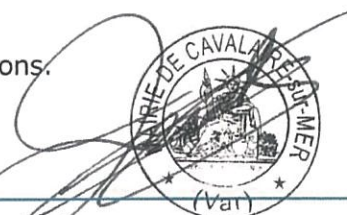
Les décisions prises en amont de l'enquête publique sont confirmées :

Les modifications apportées apparaissent mineures à l'exception de l'évolution de l'OAP 3 qui va entraîner une perte de droits à construire. Ajoutée aux modifications d'ores et déjà actées (notamment la suppression de la zone AUD du Jas, le classement des Flots Bleus et Alpazur en secteur naturel Np, la réinstauration de l'EBC sur Cros de Mouton ou le passage d'une parcelle UE en AUE sur Malatra), cette modification nous amène à penser **qu'un nouvel arrêt du PLU serait plus pertinent** pour intégrer les remarques émises par les personnes publiques associées et le public lors de l'enquête publique.

Le nouvel arrêt du PLU pourrait avoir lieu rapidement (janvier 2024) car il ne s'agit pas de tout reprendre et une nouvelle enquête publique pourrait avoir lieu au premier semestre 2024.

Je vous prie d'agréer, M le commissaire, mes sincères salutations.

Philippe LEONELLI, maire de Cavalaire sur Mer



Handwritten signature

