

## Ville de CAVALAIRE SUR MER (83)

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



CAVALAIRE  
— GOLFE DE SAINT-TROPEZ —

# REVISION DES PLAN LOCAUX D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



## E. BILAN DE LA CONCERTATION

### Dates :

PLU approuvé par DCM du 10/07/2013 et annulé partiellement (3 zones) le 16/06/2016  
PLU approuvé le 16/12/2005 (dernière modification le 09/07/2010) en vigueur sur 3 zones  
Révision générale des PLU prescrite par DCM du 21/09/2017  
Débat sur les orientations générales du PADD le 16/12/2020  
PLU arrêté par DCM du 28/03/2024  
PLU approuvé par DCM du ...

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

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE - PLU ARRETE LE 28/03/2024**



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



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)

### POINT SUR LES DEMANDES ECRITES – CONCERTATION PUBLIQUE

#### MODALITES DE LA CONCERTATION ENVERS LE PUBLIC

La délibération du 21/09/2017 a fixé les modalités de la concertation, à savoir :

- Une campagne d'affichage
- Des insertions dans la presse, dans le bulletin municipal, sur le site Internet et les réseaux sociaux de la Ville
- Des réunions publiques avec la population
- Des expositions évolutives à l'hôtel de ville, dont les dates seront communiquées via le site Internet de la Ville, ses réseaux sociaux et les supports d'affichage public
- La mise à disposition au public d'un dossier présentant le projet et d'un registre permettant à celui-ci de noter ses observations (au service urbanisme, durant les jours et heures d'ouverture de celui-ci)

De plus, les élus se sont tenus à la disposition du public pour toute demande de rendez-vous et chacun pouvait s'exprimer par courrier ou courriel.

#### MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Une exposition évolutive a eu lieu à l'hôtel de ville depuis septembre 2020 au fur et à mesure de l'avancée du dossier. Une campagne d'affichage (format A3) a eu lieu en parallèle sur le territoire.

Une seconde exposition évolutive a eu lieu du 12/09/2022 au 20/10/2022.

Des articles sont parus dans :

- Bulletin municipal n°22 Hiver 2020
- Var Matin le 23/09/2020
- Var Matin le 30/09/2020
- Bulletin municipal n°22 Hiver 2020
- Var Matin le 10/06/2022
- Var Matin le 15/06/2022
- Communiqué sur le site de la Ville le 11/08/2022
- Bulletin municipal n°32 Automne 2022
- Lettre PLU en novembre 2023

Sur le site Internet de la commune, en sus des documents, sont parus :

- Une page dédiée à la révision du PLU à partir du 22/09/2020
- Une vidéo « youtube » de la réunion publique à partir du 08/10/2020
- Un communiqué 11/08/2022
- Une actualité sur l'exposition PLU le 11/10/2022





Une annonce sur l'exposition du PLU est également parue sur le facebook de la commune le 10/09/2022. Toujours sur Facebook, une information sur la reprise de la concertation a été diffusée à partir de novembre 2023.

Deux réunions publiques ont eu lieu les :

- 30/09/2020 : Présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 10/06/2022 : Présentation de la traduction réglementaire du PADD.

Une réunion a également eu lieu avec le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire le 03/06/2022.

## BILAN DE LA CONCERTATION

### ***Tenue de 2 réunions publiques (cf. comptes-rendus de réunion annexés)***

Durant la réunion du 30/09/2020 sur le diagnostic et le PADD (cf. compte rendu annexé au bilan), les échanges avec le public ont essentiellement eu trait à :

- Des demandes de précisions sur la phase de concertation et l'enquête publique
- Des inquiétudes des riverains sur le projet de logements au lieudit Le Jas (PC pour une soixantaine de logements)
- Des inquiétudes sur le devenir du camping de la Baie, projet potentiellement très important alors qu'il s'agit pour partie d'un poumon vert aujourd'hui
- Une demande concernant la prise en compte des cahiers des charges de lotissement
- Une demande de précisions sur les différents PLU en vigueur sur le territoire
- Des interrogations sur le projet de la ZAC de l'Eglise
- Une demande de précisions sur la carence en logements T1 et en logements locatifs sociaux
- Des échanges sur les arbres remarquables
- Une demande de déclassement d'Espaces Boisés Classés
- Une interrogation sur la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre

Durant la réunion du 10/06/2022 sur le projet réglementaire (cf. compte rendu annexé au bilan), les échanges avec le public ont permis d'aborder les thématiques suivantes :

- Le Porter à Connaissance feu de forêt
- La correspondance des zones
- Un cas de débroussaillage entre Les Collières et l'Eau Blanche
- Les différences de hauteurs à venir en zones pavillonnaires et l'inquiétude de voir des projets émerger telle la maison de retraite et sa dernière surélévation
- Interrogation sur la perte d'un étage en zone UC
- Evolution de la rue des Maures
- Les circulations douces vers les massifs boisés
- Le balisage des sentiers
- Le projet de ZAC et la possibilité de surseoir à statuer





## Réunion d'échanges avec le CSBC (cf. compte-rendu de réunion annexé)

La réunion du 03/06/2022 avec le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire a permis d'aborder plusieurs points :

- L'évolution des EBC significatifs
- La prise en compte de la nature en ville (espaces non bâtis deviennent des espaces verts de pleine terre, et protection des arbres)
- Le lieudit Pardigon et la future station d'épuration si besoin
- Les efforts entrepris en zone agglomérée
- Les orientations d'aménagement
- Le risque inondation
- Les deux restaurants et hôtels promenade de la Mer qui sont inscrits en zone urbaine mais sont strictement encadrés par l'OAP 2 (hauteur limitée à 3 m et changement de destination impossible)
- Les pistes cyclables
- Etc.

## Analyse des demandes reçues

Date réception	Demandeur	Demande	Observations diverses
21/10/2016 et 24/03/2020	Jean-Marie SCORDEL	Revoir la disposition de l'EBC car la parcelle non concernée par l'EBC n'est techniquement pas constructible au regard du relief (AR 188 et 189)	Non : La demande a été prise en compte et présentée en CDNPS lors de la session du 16/06/2022. Malheureusement, cette demande a fait l'objet d'un avis défavorable au regard de l'impact paysager possible du projet. Les EBC ne seront donc pas modifiés sur le site.
09/03/2017, 22/03/2021, 14/12/2021 et 20/05/2022	Abderrahmane ABDESSELAM	Supprimer l'EBC sur la parcelle AI 618	Pour partie : La demande ne peut être prise en compte sur l'ensemble du site au regard de l'impact paysager. L'EBC n'est supprimé que sur la partie nord pour permettre une ou deux villas. A ce sujet, la demande du 20/05/2022 n'a pas été suivie pour rester sur une suppression légère d'EBC.
28/03/2017 (hors phase de concertation)	ASL Le Vallon du Soleil	Avec l'annulation partielle du PLU, des habitations autorisées sont aujourd'hui couvertes par un EBC qu'il conviendrait de supprimer	Oui : La demande a été prise en compte et présentée en CDNPS lors de la session du 16/06/2022. Cette dernière a émis un avis favorable à la demande.
20/10/2017, 12/02/2021 et 21/09/2021	Bruno FOUVEZ	Déclasser l'EBC et décaler la limite de la zone NLco parcelle AH 641 pour permettre une piscine et sa plage	Oui : La demande a été prise en compte et présentée en CDNPS le 16/06/2022. Cette dernière a émis un avis favorable au déclassement.
27/07/2018 et 17/02/2020	Jean Frédéric JUIILLARD	Passer la parcelle AK 675 en zone constructible (reprenre limites de l'ancien PLU)	Oui : Les élus ont souhaité revenir sur l'ancienne limite de PLU vu l'emplacement du site, au cœur de l'agglomération et de son faible impact sur la consommation foncière.
09/08/2018	Régis et	Englober la totalité de la	Oui : Il n'y a plus de plan gabarit. Cependant,





	Andrée MIRAGLIO	parcelle BV 45 (zone UA) dans l'emprise bâtie en R+4	la vocation du rez-de-chaussée (économique) est figée via l'orientation d'aménagement.
20/08/2018	Petra WEILDE	Déclasser l'EBC sur les parcelles BR 22, 274 et 275	Oui : La demande a été prise en compte.
20/08/2018	Paul LEONELLI	Passer la parcelle BB 87 (5,23 ha en zone NL) en zone constructible (3 villas projetées)	Non : Les dents creuses existantes en zones U et AU rendent difficilement justifiable la consommation de zones N au PLU pour permettre la création de nouveaux logements. Les échanges avec la DDTM en amont de tout passage en CDNPS ont démontré qu'un tel déclassement d'EBC ne pourrait être accordé au regard, en outre, des enjeux écologiques et paysagers. S'ajoute le risque feu de forêt.
11/06/2019	Allain CHAUVET	Prendre en compte les besoins de l'Hôtel La Calanque BW 48 en zone résidentielle	Partiellement : Des prescriptions différenciées pour les hôtels ont été mises en œuvre dans le PLU.
02/10/2019	Gérard ERANIAN	Classer deux pins de plus de 100 ans sur la parcelle BS 87 (ex AL 265)	Non : Il n'y a plus d'arbres classés isolément dans le règlement graphique. Ce sont tous les arbres et les espaces verts qui doivent être protégés du mieux possible à travers le règlement écrit.
25/10/2019 et 06/08/2022	Werner KRIPPES	Permettre une construction en zone Na (logement)	Non : Cette demande a été présentée à la DDTM en janvier 2021 mais ne peut aboutir : il faudrait déclasser un EBC significatif dans un site remarquable pour un logement situé en discontinuité d'urbanisation.
06/11/2019	Franck PATRIZI	Passer la parcelle AH 640 en zone UEa et non UEb (plus de droit à construire)	Non : Il n'y a pas de volonté politique de densifier ce secteur.
29/11/2019 et 06/07/2020	François AUBERT	Supprimer l'élément patrimonial sur le bâti parcelle BS 133 (villa Les Terrasses)	Non : Le site étant très perceptible, l'élément patrimonial est maintenu.
02/12/2019 et 25/05/2021	Philippe BOUVIER & Salvatore ALAIMO	Supprimer l'EBC sur les parcelles AO 103, 104 et 358 devenues BZ 30, 31 et 32	Partiellement : L'espace Boisé Classé à supprimer pour trois villas semblait trop important. Une demande de précision a donc été faite (projet d'implantation des villas...) pour limiter au maximum la réduction de l'EBC. Une réponse complémentaire ayant été adressée à la mairie le 25/05/2021, le projet est pris en compte
20/12/2019	Alain LEBRANCHU	Passer la parcelle BR 9 en zone UEa et non UEb (plus de droit à construire)	Non : Les élus ont renforcé la notion de nature en ville dans le PLU en réduisant les droits à construire. Aussi, il n'est pas question d'augmenter la superficie des secteurs denses.
06/01/2020 et 20/08/2020	Jean-Pierre AUROUSSEAU	Rendre constructible 3000 ou 4000 m <sup>2</sup> au sein des parcelles AI 543 et 544, terrains classés en zone Na et NI et grevés d'un EBC	Non : Demandes impossibles à satisfaire au regard de la discontinuité urbaine (Loi Littoral) et des EBC existants sur site. Le besoin en logement est pourvu via les zones urbaines ou à urbaniser existantes. De même, les mobil-homes sont déjà nombreux





		Rendre constructible 2 000 m <sup>2</sup> au sein de la parcelle AI 543 pour établir des mobil-homes	sur la commune via les nombreux campings existants. Le projet, évoqué auprès de la DDTM en janvier 2021, a été abandonné (pas de passage en CDNPS puis en CDPENAF).
06/08/2020	Patrick JORDA	Permettre une surélévation en zone UC d'une maison située en limite parcellaire	Non : La Commission Aménagement a souhaité maintenir la hauteur des bâtiments nouveaux situés en limite de parcelle à 2 m pour éviter les contraintes de voisinage. Si cette règle ne remet pas en cause les bâtiments légalement édifiés qui sont plus hauts, il ne s'agit pas pour autant d'augmenter les différences via des surélévations.
?	Henri BONHOMME, Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire	Demande une rencontre sur le dossier PLU	Oui : La rencontre a eu lieu le 03/06/2022. Les documents n'ont pas été transmis avant la réunion publique du 10/06/2022.
04/09/2020, 20/09/2021, 14/08/2022, 17/10/2022 et 25/02/2024	Sabine TAYLOR	Basculer la maison et sa terrasse en zone urbaine et non NLCo et déclasser l'EBC situé sur la terrasse (parcelle BW 123)	Non : La demande semblait légitime et le déclassement de la zone NLCo et l'EBC a été défendu en CDNPS le 16/06/2022. Cette dernière a cependant émis un avis défavorable au projet au regard de l'impact paysager du projet et de sa proximité avec le rivage (bande des 100 m).
14/09/2020	M et Mme GALLIRON (SCI JYDOPI)	Maintenir les extensions et annexes aux alentours du Dattier	Oui : Le Dattier est maintenu dans un secteur particulier Nd. Aux alentours, le règlement PLU n'interdit pas en soi les extensions et annexes. La lecture de la loi Littoral peut cependant s'avérer problématique selon les parcelles concernées et l'interprétation du contrôle de légalité.
05/10/2020	Philippe SOUDRAIN	Supprimer et recréer 57 m <sup>2</sup> d'EBC sur la parcelle AH 471	Non : A priori, la parcelle BH 471 a d'ores et déjà été divisée en deux parcelles BE 133 et 132 (cette dernière étant déjà bâtie). La villa existante occupe une parcelle de 2 044 m <sup>2</sup> . Il reste 9 197 m <sup>2</sup> pour les 4 autres villas, cette superficie étant grevée d'EBC. Il est apparu impossible de justifier en CDNPS la réduction d'un EBC significatif (enjeux paysagers, avancée de la tâche urbaine, etc.) alors qu'un morcellement différent du terrain ou une autre disposition des villas permettrait de réaliser 4 autres villas.
21/10/2020	M et Mme BONADESI	Supprimer ou réduire l'ER n°23 qui génère la destruction de leur habitation ou une voie longeant les murs	Oui : Cet emplacement réservé a été abandonné, le projet n'étant plus à l'ordre du jour.
23/10/2020	Brigitte FAYOLLE	Modifier la règle pour la parcelle BS 232 (passer de UEb en UC)	Non : Pour l'heure, le quartier est maintenu en zone pavillonnaire d'autant qu'un corridor écologique a été inscrit le long du vallat. Il n'y a pas de volonté politique de densifier ce secteur.
30/10/2020,	Camping Cros	Permettre un redéploiement	Non : La demande semblait légitime et le





07/01/2021, 09/08/2021 et 26/09/2022	de Mouton	et une amélioration des emplacements du camping (suppression de 0,44 ha d'EBC)	déclassement a été défendu en CDNPS le 16/06/2022. Cette dernière a cependant émis un avis défavorable. M le Préfet a en outre émis un avis défavorable sur ce projet lors du 1 <sup>er</sup> arrêt du PLU.
06/11/2020	M et Mme BEAUMONT, M ASTIER et Mme VAROQUEAUX	Rendre inconstructible les parcelles voisines que sont les parcelles CC 44, 45, 46 et 47	Partiellement : Les parcelles CC 44 et 45 restent en zone urbaine. La question des servitudes répond à des contrats privés, les accès devant être suffisamment dimensionnés.
10/11/2020	?	Maintien de la possibilité de construire des piscines en zone UF	Oui : Cette disposition a été maintenue.
30/11/2020	SCI de Pauline	Augmenter la constructibilité des parcelles BV 36 et 37 pour permettre la création de logements pour saisonniers	Oui : Les plans gabarits ont été supprimés en centre-ville.
01/02/2021	Steve JOURNO	Passer la hauteur des abris de jardin à 3 m et la hauteur des portails à 2,20 m (parcelle CB 46)	Non : Les élus ont souhaité maintenir les restrictions actuelles pour maîtriser la densification des zones pavillonnaires.
18/02/2021	Elyette AYCARD	Rendre constructible la parcelle AR 214	Non : Impossible car le terrain est classé en zone NI avec EBC et se situe à l'intérieur d'un site classé en Loi Littoral
03/03/2021	Marc DEFENDENTE	Passer la parcelle BY 89 de la zone UEa à la zone UB	Non : La parcelle reste en zone UDa (plus dense que la zone UD mais moindre que les zones UB ou UC). De plus, la vocation économique doit être maintenue en entrée de ville (prescription de l'orientation d'aménagement)
06/04/2021 et 16/08/2021	Guy LAMY et Denis PERROTTE	Permettre la régularisation d'une construction parcelle BW 62	Non : La parcelle est située en zone UD du nouveau PLU dans laquelle une distance de 4 m est à respecter par rapport aux limites parcellaires. Il n'est donc pas possible de régulariser le permis. Mais cela fait plus de 50 ans que la construction existe.
31/05/2021	SARL Belle Vue	Augmenter les droits à construire pour permettre la création d'un hôtel sur la parcelle BM 98	Non : Au regard du recul du trait de côte, les élus ne souhaitent pas augmenter les biens et les personnes exposés dans ce quartier.
08/06/2021	Michel DUMAS	Déclasser un EBC pour permettre un second accès pour la parcelle CA 31	Non, il n'est pas souhaitable de faciliter l'implantation d'une nouvelle construction au dépend d'un espace boisé. Les accès et divisions parcellaires doivent être pensés au sein des zones urbanisables.
29/06/2021	Franck JOUCHER	Permettre une surélévation d'un étage pour les constructions mitoyennes en zone UB	Non : En zone UB, aucune construction n'est possible en limite de parcelle. Une telle modification impacterait l'ensemble des zones UB du territoire.
29/03/2021 puis 02/08/2021	Paul GRANJON puis François GENIN	Basculer la parcelle voisine BR 40 en zone UEb et non UC (perte de	Partiellement : La parcelle, déjà bâtie, est maintenue en zone UC mais elle est dorénavant concernée par un espace dédié au corridor écologique pour prendre en





		constructibilité)	compte les enjeux écologiques liés au cours d'eau. Un espace paysager protège également les abords du cours d'eau. De plus, une OAP gèle la destination (il n'est pas possible de faire un immeuble de logements).
28/08/2021	Jacky COUTIN	Ne pas autoriser une surélévation et un changement de destination de l'hôtel Rivazur	Oui : Le changement de destination de l'hôtel est impossible et sa hauteur bloquée.
17/10/2021, 02/09/2022 et 26/03/2024	Jacques MOUREN	Supprimer l'élément patrimonial villa de l'Oasis	Non : Après vérification, la bâtisse présente un intérêt patrimonial et sera maintenue comme élément patrimonial. Le jardin ne sera pas protégé via une protection particulière.
08/11/2021	Association Cavalaire Equitation	Permettre le développement de l'activité touristique sur le site en autorisant le changement de destination du local de vente de matériel équestre en espace de loisir et en permettant la construction de structure type cabane dans les arbres	Non : Le site a été jugé en discontinuité par la Préfecture et le projet trop imprécis. Seul un changement de destination des bâtiments existants est possible.
18/03/2022	Marie et François LEPETIT	Ne pas autoriser une surélévation de l'hôtel Rivazur	Oui : Le changement de destination de l'hôtel est impossible et sa hauteur bloquée.
28/03/2022 et 24/05/2022	Yanna LECLERC	Augmenter les droits à construire pour une parcelle située en zone UZCa et UZCd	Non : Les ZAC n'ont toujours pas été closes par l'Etat. Il a été décidé de maintenir les emprises constructibles telles que définies actuellement. De plus, au regard de la Loi Littoral, il y a une discontinuité entre le site et le reste de l'agglomération.
27/04/2022	Werner KRIPPES	Rendre constructible des parcelles CB 213, 214 et 215	Non : Les objectifs exprimés dans le PADD ainsi que les Lois Alur et Climat et Résilience ne permettent pas de justifier une extension des zones urbaines dans les massifs boisés. De plus, la nouvelle carte d'aléa feu de forêt fournie en mai 2021 inscrit le site en zone d'aléa très fort.
21/06/2022	Nicole MICHEL	Déclasser l'EBC sur la parcelle BP 46	Non : La parcelle fait 2,44 ha avec un fort potentiel de densification. L'espace aménageable (hors EBC) s'étend sur 1,58 ha. Il n'y a pas nécessité d'augmenter la surface constructible.
22/06/2022	SCI du Cheval Noir	Classer en zone urbaine la parcelle BX 20 (anciennement parcelles AN 279, 828, 823 et 834)	Non : La parcelle fait 0,73 ha et a dû être déclassée par le passé au regard de sa localisation (intégrée à la zone naturelle entre le rivage et l'agglomération). Des extensions et annexes d'habitations légalement édifiées sont possibles au PLU.
01/08/2022 et 14/09/2022	Jean VETTESE, M et Mme GUERRERO	Déclasser les parcelles BO 143, 145, 146, 147, 212 et 213 en zone pavillonnaire et non plus en zone dense	Oui : La demande étant portée par l'ensemble des propriétaires actuels et permettant de préserver le cadre de vie du quartier, elle est suivie. Les parcelles sont inscrites en zone UD (à noter que le site est





			déjà urbanisé).
08/08/2022	Marie Laure BOREL LOZACH	Demande de renseignements vis-à-vis du classement de la Villa du Gourbi	Oui : Les renseignements seront fournis. La villa, comme ses voisines inscrites en élément patrimonial remarquable, gardera sa protection. Les règles relatives à cette protection sont cependant aujourd'hui précisées dans le règlement écrit.
08/08/2022	CEA	Maintenir la limite inchangée de l'EBC au droit des parcelles CC 44, 45, 46 et 47	Oui : C'est bien l'objectif de la Commune mais l'évolution cadastrale rend difficile le calage des EBC. Il ne faut pas donner l'impression de réduire un EBC significatif. La limite proposée a été maintenue et expliquée dans le rapport de présentation.
16/08/2022	Vincent TRAMIER Lina IGLESIAS	Être tenu informé des implications du classement du Clos des Violettes comme élément remarquable	Oui : Il a été rappelé que les éléments patrimoniaux apparaissent au règlement graphique et que l'annexe 1 du règlement écrit détaillait les prescriptions et recommandations, deux documents de travail disponibles en ligne. Il a également été rappelé la possibilité d'analyser les prescriptions et de faire un courrier en cas de questionnements ou remises en cause de certains points.
13/10/2022	Lina IGLESIAS	Demandes de précisions sur le PADD	Oui : Les renseignements ont été fournis. Tout d'abord, pour les deux voies, il s'agit d'acquiescer des voiries privées (emplacements réservés existants) et les faire passer dans le domaine public. Il n'y a pas de nouveaux projets. Concernant l'intégration de la zone AUEa des Rigauds (comme toutes les autres zones listées dans l'onglet), il s'agit juste d'une formule pour expliquer que les zones annulées par le TA ne seront plus régies par le PLU de 2005 mais par le futur PLU (comme tout le territoire). Sur les Rigauds, la zone est basculée en zone naturelle N et doublée d'EBC. Les collines sont préservées. Pour le camping de la Baie, il y a une OAP générale sur le centre-ville qui régit quelque peu le site (sa destination). Surtout, le site est grevé d'une servitude qui bloque tout projet pendant 5 ans. L'objectif est d'attendre un projet concret, étudié, dans le respect de l'environnement et des paysages avant de modifier le PLU.
14/10/2022	Claude GOMEZ	Reclasser l'ancienne parcelle AB 24 du lotissement Escalado Dei Roucas en zone urbaine et déclasser l'EBC pour permettre une nouvelle villa	Non : Le site se trouve en zone feu de forêt très élevé et avec une co-visibilité importante par rapport à la mer. Au regard de la doctrine de la Commission vis-à-vis des EBC significatif, il est quasiment certain qu'un refus aurait été opposé au projet. Enfin, le PLU ne doit pas exposer de nouveaux sites, biens et personnes au risque feu de forêt. Les projets de logement doivent se faire dans les enveloppes urbaines existantes.
18/10/2022	Nicole ADALBERT	Demande de renseignement sur le classement de la villa	Oui : Les renseignements ont été fournis, à savoir qu'il s'agit d'un classement au titre du L151-19 du CU et non des MH classés ou





		Cap Saint Pierre	inscrits. L'intérêt du bâtiment était déjà relevé dans le précédent PLU et a été confirmé. La réglementation qui s'applique est celle de la zone UB (comme pour les parcelles voisines) à laquelle s'ajoutent les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux (cf. annexe 1 du règlement écrit). Le jardin n'est pas protégé. Aussi, il est possible d'y construire un autre bâtiment si le règlement de la zone UB le permet (retraits...) et s'il n'impacte pas le bâtiment remarquable.
28/03/2023	Nicolas DUCATI	Revoir le caractère inondable de la parcelle BS 240	En cours : De nouvelles études hydrauliques ont été lancées sur une partie de l'agglomération et les règles revues. Cependant, les zones d'aléas semblent bien souvent confirmées. Mais les règles peuvent évoluer. Le dossier sera mis à disposition au moment de l'Arrêt du PLU.
25/10/2023	M Pizzicolo, SCI INJO	Réduire les distances par rapport aux reculs en zones UC (4 m)	Non : Les élus ne souhaitent pas densifier l'agglomération. La distance d'un recul d'une hauteur divisée par deux sans être inférieure à 5 m est maintenue.
15/11/2023	Antoine Augenielly	Rendre constructible la partie sud de la parcelle CC 106	Non : La parcelle est inscrite en zone naturelle avec EBC significatifs et risque feu de forêt important. Aucune extension urbaine vers les collines de Cavalaire sur Mer n'est projetée au PLU
14/12/2023	AGH Consulting	Permettre aux équipements d'infrastructure de déroger aux règles sur les hauteurs	Oui : Les équipements collectifs dérogent aux règles sur les hauteurs et prospects
26/12/2023	Camping associatif GCU	Conforter l'activité de camping Les Oliviers sur les parcelles A 102 et A 725	Non : Suite au jugement du tribunal administratif ayant entraîné l'annulation partielle du PLU, les parcelles ont été inscrites en zone naturelle N du PLU. De plus, les Services de l'Etat, au titre de la discontinuité Loi Littoral et l'application du SCoT (Pardigon non reconnu comme Autre Secteur Déjà Urbanisé) obligent la Commune à déclasser la zone urbaine à vocation de camping pour la partie actuellement exploitée. Il a cependant été inscrit un secteur naturel de camping Nc pour l'ancienne zone U.
26/12/2023	Pierre Simon	Revoir la zone rouge du risque feu de forêt au droit de la parcelle portant l'élément patrimonial n°19	Non : Cette carte ne dépend pas de la Commune (porter à connaissance de l'Etat)
26/12/2023	Pierre Simon	Ne pas augmenter l'EBC au droit de la parcelle CB 214	Oui : Il n'est pas évident de précisément reprendre les limites des EBC. Il ne s'agissait pas d'augmenter leur reprise au droit de la maison. Aussi, la limite a-t-elle été réétudiée pour être au plus près de l'existant.
09/01/2024	Mesdames Vincent et Bertholier	Sortir les parcelles BT 46, 47, 48, 49, 50, 52 et 211 de la ZAC du Petit Prince et du	Oui : Si le PLU ne peut revenir sur le périmètre de la ZAC, les terrains ont été sortis de l'orientation d'aménagement et du





		secteur de mixité sociale	secteur de mixité sociale.
25/01/2024	Jacques Beaumont	S'interroge sur la sortie d'une parcelle U en zone 2AU sur Malatra vis-à-vis de ses terrains	Oui : Le déclassement concerne un lot économique dans la zone d'activité (à la demande de l'Etat) et ne concerne pas les quartiers pavillonnaires alentours. La parcelle déclassée devra faire l'objet d'une étude de défendabilité vis-à-vis du risque feu de forêt avant d'être ouverte à l'urbanisation.
02/02/2024	Bernard Chovin	Demande de nombreuses modifications réglementaires pour augmenter la densification de l'agglomération (20 m de hauteur, 75% d'implantation des constructions...)	Non : Les règles constructibles proposées lors du 1 <sup>er</sup> arrêt du PLU restent inchangées. Au contraire, le calcul des hauteurs (prise en compte du terrain excavé) va entraîner une réduction de la hauteur absolue selon les projets. Il faut tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux sur le territoire.
23/02/2024	Andréa Ceva	S'interroge sur la prise en compte des trames vertes dans les nouveaux projets	Pour l'heure, le PLU n'étant pas en vigueur, les permis de construire doivent s'appuyer sur le PLU existant. Par la suite, il faudra se référer aux prescriptions propres aux trames vertes (dans le règlement écrit et les orientations d'aménagement).
28/02/2024	Gilles et Régine Superchi	Maintenir la zone du Jas en zone AUD	Non : Malheureusement, au regard du risque feu de forêt, des enjeux paysagers et de la Loi Climat et Résilience qui vise à préserver les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, la Commune a été contrainte de déclasser cette zone.
11/03/2024	M et Mme Ryser	Assouplir les règles sur le stationnement selon la fréquentation d'un quartier, etc.	Non : La demande est parvenue trop tardivement pour modifier le PLU mais il sera prévu une dérogation si des places sont possibles à proximité ou si elles existent.
18/03/2024	Michel Fanton	Déclasser un EBC significatif et une zone naturelle pour pouvoir construire une villa	Non : Le potentiel urbanisable suffit à répondre aux besoins en matière de logements. De plus, il n'est pas possible de justifier un déclassement d'EBC significatif pour une villa ou d'impacter une zone de risque et les paysages collinaires du territoire.
22/03/2024	Flavien Grandmaire	Réduire la trame bleue parcelles CB 182 et 222	Oui : Tous les cours d'eau ont une trame bleue et verte qui est passée à 10 m et non 20 m mais cette modification n'a pas été faite sur le ruisseau longeant le quartier (erreur matérielle). Cela sera fait avant approbation du PLU (la demande tardive ne peut être intégrée dès à présent, le dossier étant parti au Conseil Municipal et à la reproduction).
23/03/2024	M et Mme Galfard	Rebasculer la parcelle BR 13 en zone UEa et non en UDa (réduction de 25 à 30% de la constructibilité)	Non : La zone UDa est plus dense que la zone UD (toutes deux ont 40% d'emprise bâtie autorisée mais les espaces verts ne s'étendent que sur 20% en zone UDa contre 40% en zone UD). L'actuelle zone UEa prévoit une emprise au sol maximale de 40% également.





Lors des réunions publiques, de nombreux échanges ont eu trait à l'importance de la nature en ville, la préservation des collines boisées, etc. Pour leur part, les demandes écrites sont très variées : suppression d'espaces boisés classés, suppression d'éléments patrimoniaux bâtis, augmentation des droits à construire, limiter la constructibilité de parcelles voisines, prise en compte de besoins économiques, etc.

La Commune a répondu autant que possible aux demandes émises par les administrés dans le respect de la législation en vigueur et du projet de PLU. Ce dernier conduit à renforcer la nature en ville, à limiter la densification de la zone urbaine, à préserver les paysages collinaires ou encore à préserver le patrimoine local.

Sur les 63 demandes, 24 ont fait l'objet d'un retour favorable de la Commune pour l'heure. 5 autres demandes ont fait l'objet d'une réponse partiellement favorable.

En conclusion, 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 reste positif.





## **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)**

### *COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 30/09/2020 SUR LA PROCEDURE, LE DIAGNOSTIC ET LE PADD*

Date et lieu : 30/09/2020 à 19h00 en salle des fêtes de Cavalaire sur Mer

#### Personnes présentes :

- Philippe LEONELLI, Maire de Cavalaire sur Mer
- Sylvain MOUYSSINAT, Directeur du Service Urbanisme de Cavalaire sur Mer
- Une trentaine d'habitants
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 19h00.

M le Maire remercie les habitants qui ont fait le déplacement ce soir. Il est dommage que si peu soient présents ce soir mais la crise sanitaire est une réalité et a dû en décourager plus d'un.

Cette crise justement, et le confinement qui a touché le pays, a entraîné un retard dans la procédure et il n'a pas été possible de présenter plus tôt le projet PLU à la population. Cette première réunion permet donc d'aborder les modalités de la procédure, les conclusions du diagnostic ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

S'ensuivra a minima une réunion publique spécifique sur le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement.

Quoiqu'il en soit, la Commune est d'ores et déjà à l'écoute des différentes demandes qui lui parviennent. Le service Urbanisme se tient à la disposition des habitants pour répondre au mieux à leurs interrogations.

Il sera certain que cette révision de PLU ne va pas être simple puisque des intérêts privés vont s'opposer (ceux qui ont déjà construits et ne veulent pas d'immeubles à côté de chez eux, ceux qui veulent vendre à un bon prix leur terrain) mais l'intérêt général doit prévaloir. Il s'agira de trouver le juste équilibre entre respect des lois (notamment Alur), des documents supra-communaux (le schéma de cohérence territorial entre autres) et le cadre de vie local.

### **La procédure**

M POULAIN rappelle rapidement le contexte local :

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

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





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

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

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

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

Une première modification du PLU a été approuvée le 14/12/2016 et a permis de prendre partiellement en compte les considérants des jugements, d'une part, et les conséquences de la loi Alur, d'autre part. Une seconde modification a été approuvée le 19/12/2018. Enfin, une troisième modification a été approuvée le 11/02/2020.

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

La révision des PLU a donc été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 21/09/2017.

Pour une meilleure cohérence en terme de planification, la Commune a attendu que le SCoT de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez soit approuvé. Les études ont été un peu plus longues que prévues mais le SCoT a finalement été approuvé le 2 octobre 2019 (avant d'être contesté par M le Préfet). La procédure de révision des PLU est alors entrée dans sa phase active avec le lancement concret des études.

Les objectifs de la procédure, définis dans la délibération du 21/09/2017, sont :

- 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 Cours Administrative d'Appel de Marseille et 06/02/2019 du Conseil d'Etat) 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 réglementaires 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.

Concernant la procédure, M GONDOLO demande des précisions concernant les délais attendus. A ce propos, M MOUYSSINAT informe que la procédure était initialement prévue en 20 mois mais que la crise sanitaire a d'ores et déjà entraîné un retard. Dans le meilleur des cas, le PLU pourrait être approuvé en fin d'année 2021 mais il n'y a pas d'impératifs techniques ou politiques. Le plus important est de créer une émulation et que le projet PLU soit partagé au mieux par les élus. Une réunion de travail a lieu tous les mois au sujet du PLU.

### Phase de concertation

Lors de cette réunion publique, il est rappelé les modalités de la concertation :

- Une campagne d'affichage ;
- Des insertions dans la presse, dans le bulletin municipal, sur le site internet et les réseaux sociaux de la Ville ;
- Des réunions publiques avec la population ;
- Des expositions évolutives à l'hôtel de Ville, dont les dates seront communiquées via le site internet de la Ville, ses réseaux sociaux et les supports d'affichage public ;
- La mise à disposition au public d'un dossier présentant le projet d'un registre permettant à celui-ci de noter ses observations : Celle-ci se fera au jour urbanisme aux jours et horaires d'ouverture de celui-ci.

Une enquête publique aura lieu après l'Arrêt du PLU et avant son approbation mais il importe que les habitants se manifestent au plus tôt et fassent remonter leurs remarques / attentes / oppositions sur le PLU avant l'Arrêt. En effet, au-delà, les modifications du PLU sont moins aisées.

### Présentation du diagnostic et des enjeux vis-à-vis des PLU actuels

Succinctement, M POULAIN rappelle les points suivants concernant le diagnostic :

- Diagnostic profondément remanié par rapport au document originel, notamment sur la thématique des déplacements, des réseaux ou encore de l'économie (dont l'agriculture)
- Mise à jour des données INSEE et autres (CCGST) sur la démographie et les bâtiments ; Mise à jour des données sur les permis de construire et la consommation foncière
- Volet paysager complété mais peu remanié ; Importante refonte du volet écologique en cours
- Bilan du PLU en cours (attente de validation des élus)





- Mise à jour des documents supra-communaux et des risques

Pour la question des logements, il est rappelé que l'INSEE en recense 12 044 en 2016 avec 29,7% « seulement » de résidences principales. Il y a une forte proportion de résidences secondaires (même si certaines deviennent principales lorsque les propriétaires sont à la retraite).

Par ailleurs, 153 logements vacants sont recensés par l'INSEE en 2006 (1,4% du parc) puis 365 en 2016 (3,0% du parc) mais ces chiffres méritent d'être précisés (pas de village ancien). Ils sont certainement liés à des opérations immobilières sorties de terre mais non encore occupées.

Par ailleurs, les permis délivrés entre 2009 et 2019 ont été analysés. Il s'avère que 969 logements ont été autorisés, soit en moyenne 88,1 logt/an. Cette dynamique est assez éloignée des données du SCoT en projet (16 à 20 seulement par an) et cela risque de poser problème entre les données affichées dans le PADD et la réalité du terrain (pour information, environ 200 logements sont à l'étude en 2020 !).

La dynamique bâtie est portée par des projets d'immeubles, les appartements autorisés depuis 2009 étant au nombre de 703 contre 266 villas (72,6% de la production). La diversité bâtie est donc bien réelle et confirme les données INSEE (67,3% d'appartements en 2016).

A noter que les 266 villas (25,4% des logements autorisés) ont nécessité un foncier 21,64 ha, soit 72,8% du foncier consommé. La densité moyenne est de 12,29 logt/ha (une maison occupe en moyenne une parcelle de 814 m<sup>2</sup>). Au contraire, les 703 appartements ont à peine nécessité 6,53 ha, soit une densité très élevée de 107,59 logt/ha. Entre 2009 et 2019, sur 29,70 ha, 10,51 ha correspondent à une extension de l'emprise urbaine (19,19 ha correspondent à du comblement de dents creuses).

Le diagnostic a permis d'aborder une nouveauté sur le territoire avec un projet agricole porté par le Conservatoire du Littoral au lieu-dit Pardigon. Les enjeux environnementaux sont d'importance sur le territoire en encadreront nécessairement tout projet urbain, que ce soit hors ou sein de l'agglomération (nature en ville).

En conclusion du diagnostic, il apparaît que la révision va s'axer sur deux problématiques fortes :

1. Gestion des zones urbaines :

- Eviter notamment des phénomènes de sur-densification tout en promouvant les programmes de logements aidés ;
- Importance de la nature en ville et des écoulements pluviaux ;
- Difficultés à venir pour les logements sociaux concernant le stationnement
- Importance de mettre en œuvre une réelle intervention publique, en partenariat avec l'EPFR PACA notamment

2. Evolution des éléments protégés au PLU :

- Evolution des éléments bâtis patrimoniaux (L151-19 du CU) car plusieurs bâtiments ont été inscrits au regard de l'ancien POS sans justification particulière. De plus, il n'y a pas de prescriptions ou recommandations dans le PLU concernant ces éléments
- Evolution des EBC avec une mise à jour liée au cadastre et à la servitude I4 mais aussi plusieurs « points de détails » à revoir (EBC qui couvre un réservoir d'eau, un lotissement, etc.)
- Evolution des éléments arborés protégés, cette protection ne semblant pas adaptée





## Présentation du PADD

Le PADD se structure de la manière suivante :

### **ORIENTATION 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN**

- Objectif 1.1 : Protéger les collines boisées, cadre naturel et paysager du territoire, ainsi que les coupures vertes principales
  - Action n°1 : Préserver l'intégrité des espaces naturels en limitant les extensions urbaines
  - Action n°2 : Poursuivre les actions de lutte contre les incendies de forêt
- Objectif 1.2 : Prendre en compte la trame bleue du territoire et les risques inhérents
  - Action n°1 : Protéger la Mer Méditerranée de toute pollution
  - Action n°2 : Préserver les cours d'eau et zones humides constituant la trame bleue
  - Action n°3 : Poursuivre la gestion des risques submersion, inondation par débordement et écoulement pluvial
- Objectif 1.3 : Préserver les atouts paysagers de l'agglomération
  - Action n°1 : Renforcer la prise en compte de la nature en ville
  - Action n°2 : Valoriser les entrées de ville
  - Action n°3 : Prendre en compte le patrimoine bâti

### **ORIENTATION 2 : CONFORTER UNE ECONOMIE LOCALE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT**

- Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des commerçants et artisans locaux
  - Action n°1 : Conforter la dynamique du centre-ville et du port pour y maintenir commerces, services et artisanat
  - Action n°2 : Répondre aux besoins des entreprises disséminées en agglomération
- Objectif 2.2 : Accompagner le développement touristique au regard des nouvelles pratiques et des exigences environnementales nouvelles
  - Action n°1 : Répondre aux besoins des campings et activités hôtelières
  - Action n°2 : Poursuivre les actions menées le long du front de mer
  - Action n°3 : Développer une autre forme de tourisme en s'appuyant sur le patrimoine naturel des collines
  - Action n°4 : Adapter les réseaux et équipements aux besoins estivaux
- Objectif 2.3 : Développer autant que faire se peut une activité agricole et sylvicole
  - Action n°1 : Conforter le centre équestre existant et répondre aux éventuelles demandes formulées dans le cadre de projets agricoles
  - Action n°2 : Ne pas mettre de freins aux activités pastorales ou sylvicoles éventuelles

### **ORIENTATION 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE LOCAL ET REpondre AUX BESOINS URBAINS DES HABITANTS**

- 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'Église
- 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

### **Echanges avec la population**

L'exposé prend fin à 19h45. S'ensuivent des échanges avec la population<sup>1</sup> :

#### **Demandes de précisions sur la phase de concertation et l'enquête publique :**

Il est précisé que la phase de concertation doit se poursuivre jusqu'à l'Arrêt du PLU par le Conseil Municipal. A ce moment-là, le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation. Les habitants s'étant exprimés recevront alors une réponse à leur demande.

Cet arrêt est prévu en 2021 (avant l'été ?). Jusque-là, les habitants et associations peuvent s'exprimer par courrier, par courriel, au cours de réunions publiques, en demandant des rendez-vous en mairie, etc. C'est déjà le cas, la Commune ayant analysé plusieurs demandes écrites.

Il est intéressant de faire connaître son avis, ses remarques, ses observations, etc. le plus tôt possible dans la procédure pour avoir une chance d'être pris en compte (notamment pour passer en commission CDNPS ou CDPENAF).

Si la demande n'a pas été suivie, il est toujours possible de s'exprimer lors de l'enquête publique. Cette dernière se déroule 4 à 6 mois après l'Arrêt de la procédure bien souvent. S'ensuivra l'approbation du PLU. Attention cependant, après enquête publique, il est difficile de revenir sur la superficie des espaces boisés classés ou des zones naturelles puisque leurs éventuelles réductions doivent être validées en commission CDNPS notamment (donc avant arrêt du PLU).

#### **Inquiétudes des riverains sur le projet de logements au lieudit Le Jas (PC pour une soixantaine de logements) :**

Concernant ce projet, M le Maire précise qu'il a été refusé au regard de deux difficultés : l'accès qui n'est pas adapté et la défense incendie. Attention cependant, le projet respecte les règles d'urbanisme du PLU (retraits, hauteurs, emprise au sol, etc.). De fait, si les deux points techniques sont résolus, la mairie ne pourra s'y opposer.

Toute la difficulté en urbanisme, et le PLU y sera soumis, est de trouver le juste équilibre entre le propriétaire qui veut vendre son terrain le plus cher possible et les riverains qui ont déjà construits et ne souhaitent pas de projets denses près de chez eux, le tout en respectant la législation en vigueur qui prône la densité des zones urbaines. Le PLU visera à respecter au maximum les espaces verts, les espaces boisés, le

---

<sup>1</sup> Les propos repris dans le compte rendu sont bien évidemment une synthèse. Il n'est pas possible de reprendre mot pour mot tout ce qui a été évoqué





dimensionnement des réseaux (dont la voirie) mais il ne s'agit pas de supprimer de zones urbaines.

Par ailleurs, la Commune ne peut maîtriser le devenir des logements : résidences principales ou secondaires. Cependant, en moyenne 30% des logements sont occupés à l'année et, à termes, une partie des résidents temporaires viennent vivre sur le territoire lorsqu'ils sont à la retraite ou obtiennent une mutation professionnelle dans le secteur. Seuls des programmes de logements locatifs sociaux permettent de s'assurer d'une occupation à l'année.

Inquiétudes sur le devenir du camping de la Baie, projet potentiellement très important alors qu'il s'agit pour partie d'un poumon vert aujourd'hui :

Concernant le devenir de ce site, la Commune n'a pas connaissance d'un projet de vente à courts ou moyens termes. Mais tout est mis en place pour préserver au maximum un espace boisé sur le site.

Ainsi, ce camping est soumis à une orientation d'aménagement qui encadre son développement. Tout permis de construire qui serait déposé sur le site doit aujourd'hui respecter deux secteurs de logements, un secteur pour un hôtel, un corridor végétal en son milieu et des espaces verts tampons dans ses limites ouest, sud et est.

Le PLU en projet tiendra compte de ces espaces verts à maintenir.

Demande concernant la prise en compte des cahiers des charges de lotissement :

Les permis de construire ne peuvent être délivrés qu'en s'appuyant sur le Code de l'Urbanisme. La loi Alur ayant mis fin aux règles d'urbanisme dans les documents de lotissement (retraits, hauteurs, etc.), le PLU est le seul document qu'il convient de prendre en compte. Et ce dernier ne peut intégrer de cahiers des charges.

Un cahier des charges dépend du droit privé. Il engage les colotis entre eux. Il est possible de le faire respecter via une procédure civile (tribunal d'instance) ce qui a un coût pour le lotissement. Le projet peut ainsi être annulé alors que le permis reste valable...

Demande de précisions sur les différents PLU en vigueur sur le territoire :

Le territoire est essentiellement concerné par le PLU approuvé le 10/07/2013. Seuls les sites suivants sont dorénavant régis par le PLU approuvé le 16/12/2005 (et dont la dernière modification date du 09/07/2010) : 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. Ces sites sont indiqués sur les plans de zonage par un figuré hachuré gris.

Interrogations sur le projet de la ZAC de l'Eglise :

Au lieudit l'Eglise, en continuité du centre-ville, il importe que la Commune mette en place un véritable projet public en acquérant les terrains nécessaires. La pression foncière est en effet forte et de nombreux propriétaires peuvent décider de vendre au mieux (donc à des promoteurs qui pourraient alors densifier au maximum, en appliquant le PLU en vigueur et la loi Alur).

Une Zone d'Aménagement Concerté (ou autre dispositif à étudier) permettrait de répondre aux objectifs suivants :





- Réaliser un projet d'ensemble dans le prolongement du centre-ville, afin de mieux appréhender les problématiques futures,
- Créer de l'habitat social pour les actifs locaux,
- Créer des espaces publics intégrant la nature en ville (jardins publics, allées plantées, etc.),
- Repenser l'intégration des équipements publics (et notamment des bâtiments scolaires et des ALSH) dans le tissu urbain,
- Créer des stationnements publics pour pallier le manque actuel et anticiper la suppression de nombreux stationnements en voirie (et notamment en centre-ville), dans le cadre de nouveaux aménagements favorisant les modes doux.

Le périmètre a été étudié en interne, visant les parcelles pouvant aisément être divisées ou densifiées (site stratégique). Il n'est cependant pas figé et va évoluer dans le temps. Très certainement, la procédure ZAC se fera parallèlement à celle du PLU. Elle fera l'objet d'une phase de concertation spécifique et devrait prendre plus de temps que la révision du PLU.

Cette ZAC traduit tout à fait l'ambition communale de mieux contrôler la densité urbaine en agglomération et de promouvoir un projet d'ensemble cohérent depuis le centre-ville jusqu'aux quartiers périphériques.

#### Demande de précisions sur la carence en logements T1 et en logements locatifs sociaux :

Le territoire n'est pas soumis à une carence en logements sociaux pour l'heure. D'ici une dizaine d'années, lorsque Sainte Maxime aura atteint les 15 000 habitants, le pourcentage de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) va s'imposer aux communes de plus de 3 500 habitants. Mais c'est dès aujourd'hui qu'il faut s'y préparer pour éviter d'être carencé et payer de fortes amendes. C'est un enjeu important.

Concernant la typologie en logement, une commune ne peut être carencée et payer des amendes. Cependant, le manque en T1 est souligné à l'échelle de l'intercommunalité et il importe d'encourager les bailleurs sociaux et acteurs privés à en créer quelques-uns lors de nouveaux projets. Mais là encore, un permis ne peut être refusé à cause de la typologie des appartements.

#### Echanges sur les arbres remarquables :

Dans la pièce 3.2 du PLU approuvé en 2013, il est précisé concernant le patrimoine végétal que certains arbres de la commune ont été identifiés dans la phase diagnostic comme remarquables. Ils représentent par leur essence ou leur aspect une image identitaire pour la commune et par leur dimension, généralement imposante, un impact paysager fort à préserver.

La définition du cadre de vigilance sur le patrimoine arboré de la commune est la suivante :

- Arbres identifiés comme identitaires de la commune : Pin parasol, Chêne liège, Palmier Phoenix et Eucalyptus
- Dimension définissant la remarquabilité d'un arbre : A partir de 80 cm de diamètre et / ou à partir de 6 m de hauteur

Au total, 64 arbres ont été repérés. Une photo accompagne chaque numéro (mais l'essence ou la dimension ne sont pas renseignées).

L'analyse paysagère effectuée lors de la révision du PLU mais aussi l'analyse urbaine ont mis en évidence l'intérêt de la végétation au sein de l'enveloppe agglomérée. Mais il ne s'agit pas tant d'éléments ponctuels, isolés (comme dans un village par exemple) ou de haies (telle une haie de platane en entrée de ville).





Il s'agit surtout d'éléments plantés, à la fois dans les jardins que dans les espaces publics. Plutôt que d'isoler tel élément par rapport à un autre, il convient d'analyser un quartier dans son ensemble. Et au-delà de l'arbre en lui-même, l'importance des espaces non imperméabilisés et végétalisés est à mettre en évidence.

Ce sont tous ces jardins, tous ces espaces verts qui doivent être protégés. De même, les arbres jouent un rôle essentiel dans l'aperçu que l'on se fait de Cavalaire sur Mer et participent à la qualité du cadre de vie. S'il ne s'agit pas d'interdire aux propriétaires d'entretenir leurs arbres (bien au contraire), il convient de les tailler convenablement, à la bonne saison, etc. et surtout d'éviter tout abattage qui ne réponde pas à des mesures de sécurité.

L'importance de la nature en ville est à souligner et elle doit être protégée au PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'actualisation de cette analyse des arbres remarquables a été souhaitée. Dans un premier temps, un petit secteur a été inventorié pour évaluer les données disponibles et mettre au point une méthodologie.

Le secteur retenu est celui situé entre le lieudit Le Moulin et le Front de Mer. Une visite effectuée le 29 novembre 2019 a permis de repérer, d'une part, les sujets ou groupes de sujets pointés sur le plan du PLU, et, d'autre part, de repérer plusieurs autres arbres ou groupes d'arbres d'intérêt.

Il s'avère que l'analyse de terrain a mis en évidence plusieurs points :

- Des arbres classés ne sont pas repérables sur site (mal localisés ? clôture ?)
- Un point peut concerner plusieurs éléments boisés
- Il manque de nombreux arbres dans le classement

Au vu de la méthodologie retenue en 2013, il aurait été plus cohérent semble-t-il de mettre en place des secteurs de sauvegarde plutôt qu'un inventaire détaillé, difficilement exhaustif.

Ce point va devoir être traité avec les partenaires associés.

Une autre protection qui existe sur le territoire pour préserver les arbres est le classement en Espace Boisé Classé (EBC). Ces EBC concernent aussi bien des parcelles publiques que privées. Tout déclassement doit être dûment justifié pour que la Commission Départementale sur la Nature, les Paysages et les Sites (CDNPS) émette un avis favorable.

#### Demande de déclassement d'Espaces Boisés Classés :

Au lieudit Cros de Mouton, mais aussi sur d'autres sites, une demande de réduction d'Espaces Boisés Classés (EBC) a été faite. La Commune ne peut décider seule de réduire, supprimer ou déplacer un EBC. Il faut notamment obtenir un avis favorable de la Commission Départementale sur la Nature, les Paysages et les Sites (CDNPS) avant l'Arrêt du PLU. Or, la DDTM du Var a d'ores et déjà prévenu que toute demande de déclassement devait s'appuyer sur un dossier « solide », la CDNPS n'étant pas enclin à réduire ces espaces.

De fait, la Commune doit cibler ses demandes. Très clairement, elle défendra les projets d'intérêt général tel le projet agricole sur le Pardigon (porté par le Conservatoire du Littoral qui vise à supprimer des mimosas notamment et remettre des sites en culture). Elle défendra également les demandes privées qui sont justifiées, notamment au regard de la nature bâtie des terrains. C'est le cas sur Cros de Mouton.

Cependant, la réponse de la CDNPS ne sera connue que peu de temps avant l'arrêt et il reste encore 18 mois de procédure a minima.





Interrogation sur la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre :

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (ce qui n'est pas le cas sur le territoire concernant le PLU).

En conclusion, M le Maire remercie une nouvelle fois les habitants venus à cette réunion publique. La phase de concertation est une phase importante et les habitants doivent faire remonter au plus vite tout élément qui pourrait selon eux être amélioré. Le service de l'Urbanisme de la Commune est à leur disposition concernant la révision du PLU.

Pour la Commune, c'est un devoir de mettre de la cohérence dans le projet PLU. Il faut préserver la nature en ville, encadrer les différents projets privés, encourager les déplacements doux, etc. Il faut aussi tenir compte du cadre législatif et intercommunal (notamment le Schéma de Cohérence Territorial).

La réunion est close à 21h00.





## **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)**

### *COMPTE RENDU DE LA REUNION AVEC LE COMITE DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE DURANT LA PHASE DE CONCERTATION*

Date et lieu : 03/06/2022 à 09h00 en mairie de Cavalaire sur Mer

#### Personnes présentes :

- Brigitte DEFOND, Conseillère municipale à Cavalaire sur Mer
- Christophe ROBIN, Conseiller municipal à Cavalaire sur Mer
- Patrice VECCHI, Directeur Général des Services de Cavalaire sur Mer
- Sylvain MOUYSSINAT, Directeur du Service Urbanisme de Cavalaire sur Mer
- Henri BONHOMME, Président du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire
- Alain BELANGER, Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 09h00.

Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire a pu consulter les documents en amont de la réunion. Aucun document ne pourra cependant être transmis avant la réunion publique du 10/06/2022.

En préambule, il est confirmé que les zones du PLU évoluent globalement peu. Il n'y a pas de refonte totale du document. Certaines zones changent de nom, voire sont quelque peu réduites ou augmentées. Mais la photographie du document évolue assez peu. Cependant, plusieurs points méritent d'être évoqués.

En premier lieu sont abordés les espaces boisés classés significatifs. Globalement, ils augmentent un peu entre les deux PLU (environ 1 ha). Le résultat net aurait pu être plus important grâce au classement d'EBC sur Les Sauvagières, Les Terrasses de Cavalaire ou encore au lieudit Le Moulin (en tout +9,4 ha d'EBC) mais le projet agricole du Conservatoire du Littoral génère un déclassement d'EBC important.

En second lieu est abordée la question de la nature en ville avec deux actions fortes de la Commune :

1. Les espaces non bâtis deviennent des espaces verts de pleine terre. Ainsi, bien que les pourcentages évoluent peu d'un document à l'autre, la conséquence est réelle : toute terrasse, tout accès ne peut empiéter sur l'espace dévolu aux espaces verts. Pour exemple, si l'emprise au sol des constructions est au maximum de 40% et celle des espaces verts de minimum 40%, les voies d'accès et autres terrasses peuvent occuper 20% de l'espace. Au-delà, ils impactent le droit à construire.
2. Les arbres ne sont plus repérés individuellement. Tout arbre de 6 m de hauteur et/ou d'une largeur de tronc de 0,80 m doivent être préservés. Il en va de même pour une surface autour de 5m de rayon. A ce sujet, le CSBC ne peut que partagé cette ambition mais aimerait que le rayon du tronc soit réduit à 0,60 m.

Au sujet de Pardigon, il est précisé que l'emplacement réservé est mis à titre de réserve. Pour l'heure, aucun projet n'est connu. Mais il est important de prévoir d'éventuelles installations pour la gestion des micro-polluants et du traitement des boues.





Concernant la zone agglomérée, quelques efforts de la Commune sont à souligner :

- En zone UC, la hauteur ne peut plus atteindre le R+4 en cas de logements sociaux. Seul le R+3 sera possible.
- Le site des Rigauds est basculé en zone naturelle. Il en va de même pour les abords des Terrasses de Cavalaire et surtout Les Sauvagières (la zone urbaine est fortement réduite). Sur Pardigon, une zone naturelle, contre la station d'épuration, est inscrite.
- Pour Malatra, la zone urbaine économique est étendue à une parcelle déjà desservie. Un secteur naturel Nc est créé en lien avec l'activité de travaux publics comportant un centre de transit et de recyclage de matériaux.
- Une importante action foncière est en cours sur le secteur des deux écoles avec d'une part le projet de ZAC qui est lancé. D'autre part, une orientation d'aménagement contraint fortement les propriétaires. Ces actions ont permis de calmer les ambitions de plusieurs entrepreneurs. L'objectif est d'encadrer le devenir du site, très proche du centre ville.
- Le camping de La Baie est concernée par une orientation d'aménagement qui interdit tout projet de logements.

Les orientations d'aménagement sont ensuite évoquées avec pour principales informations :

- Des parcelles avec hôtel existant qui ne peuvent changer de destination
- Des parcelles en centre-ville pour lesquels les rez-de-chaussée ne peuvent accueillir de logements ou garages. Ils doivent rester à destination de commerces, de services, de restaurants ou encore d'équipements collectifs.
- Des prescriptions particulières le long de la RD 559 pour maintenir des entrées de ville de qualité.
- Des parcelles qui ne peuvent se densifier au regard du recul du trait de côte.
- ...

Le risque inondation est également abordé. L'absence de cours d'eau pérenne conduit l'Etat à ne pas produire de PPRI. L'étude réalisée par la Commune demeure. Il faudra faire attention sur les plans de zonage néanmoins, les zones de risque recouvrent les limites de zones. De même, il faudra augmenter le nombre d'étiquettes propres à chaque zone pour aide à la lecture.

Sont également abordés les deux restaurants et hôtels promenade de la Mer. Ils sont inscrits en zone urbaine mais sont encadrés strictement par l'orientation d'aménagement du secteur : hauteur limitée à 3 m et changement de destination impossible.

Les actions sur les pistes cyclables sont abordées avec, d'une part, une action en cours au sud-ouest pour prolonger la piste depuis Rayol Canadel jusqu'à Cavalaire (mais cela risque d'être long car action au cœur du site classé) et, d'autre part, un prolongement de la piste cyclable le long de la RD 559 jusqu'à l'église de La Croix Valmer (avec un passage dans les vignes).

Ainsi, le projet de piste cyclable le long de l'avenue du Pardigon serait abandonné car difficile à réaliser. Les voies sont déjà étroites sur Cavalaire et encore plus sur La Croix Valmer.

Par ailleurs, pour améliorer les croisements, l'avenue du docteur Pardigon pourrait être élargie sans qu'il soit nécessaire de mettre un emplacement réservé (tout le domaine public n'est pas exploité). A noter qu'un sens unique n'est pas envisageable sur cette voie





En centre-ville, la thématique des pistes cyclables est abordée dans le cadre de l'opération Cœur de Ville. La Commune attend le rendu des différents lauréats. A priori, les actions à mettre en œuvre ne devraient pas nécessiter de modification future du PLU mais cela reste possible.

La réunion prend fin à 10h30.





## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)

### COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 10/06/2022 SUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Date et lieu : 10/06/2022 à 18h00 en salle polyvalente de Cavalaire sur Mer

#### Personnes présentes :

- Philippe LEONELLI, Maire de Cavalaire sur Mer
- Christophe ROBIN, Conseiller municipal à Cavalaire sur Mer
- Brigitte DEFOND, Conseillère municipale à Cavalaire sur Mer
- Sylvain MOUYSSINAT, Directeur du Service Urbanisme de Cavalaire sur Mer
- Une cinquantaine d'habitants de Cavalaire sur Mer
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

*Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant eu lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.*

La réunion débute à 18h15.

#### La procédure

M LEONELLI remercie les habitants pour leur venue pour cette seconde réunion publique d'importance. Le projet PLU a été lancé il y a 2,5 ans et le souhait du Conseil Municipal est de l'arrêter en septembre ou octobre 2022 pour une enquête publique en mars 2023 si tout se passe bien.

M le maire rappelle avant tout le difficile exercice pour encadrer le devenir du territoire, entre les velléités des propriétaires qui bénéficient déjà d'un logement, ceux qui veulent pouvoir vendre ou développer leur parcelle ou encore les nombreuses contraintes législatives ou supra-communales qui s'imposent au territoire.

Les élus souhaitent avant tout promouvoir la nature en ville et encadrer les projets à venir. Il ne s'agit pas de tout bloquer mais d'éviter que se fasse n'importe quoi. En outre, la question du stationnement ou le devenir des écoles sont un enjeu majeur que la ZAC du Petit Prince doit prendre en compte.

La réunion de ce jour permettra d'aborder les grandes lignes du projet PLU. Il ne sera pas possible de zoomer sur les parcelles de tout le monde ou de répondre aux questions sur les cas individuels. Les demandes écrites peuvent continuer à être déposées en mairie (par écrit ou par email) jusqu'à l'Arrêt du PLU. Au-delà, il sera toujours possible de s'exprimer durant l'enquête publique.

M POULAIN rappelle ensuite succinctement le déroulé de la procédure. La présente réunion publique est un point étape. Il s'agit de présenter les principes traductions réglementaires du projet de PADD débattu en décembre 2021. S'ensuivra le débat avec la population.





## Traduction réglementaire de l'orientation 1

Le document projeté en réunion est joint au présent compte rendu.

La première orientation du PADD vise à préserver le patrimoine naturel, paysager et urbain. Elle se décline de la manière suivante :

- Objectif 1.1 : Protéger les collines boisées, cadre naturel et paysager du territoire, ainsi que les coupures vertes principales
  - Action n°1 : Préserver l'intégrité des espaces naturels en limitant les extensions urbaines
  - Action n°2 : Poursuivre les actions de lutte contre les incendies de forêt
- Objectif 1.2 : Prendre en compte la trame bleue du territoire et les risques inhérents
  - Action n°1 : Protéger la Mer Méditerranée de toute pollution
  - Action n°2 : Préserver les cours d'eau et zones humides constituant la trame bleue
  - Action n°3 : Poursuivre la gestion des risques submersion, inondation par débordement et écoulement pluvial
- Objectif 1.3 : Préserver les atouts paysagers de l'agglomération
  - Action n°1 : Renforcer la prise en compte de la nature en ville
  - Action n°2 : Valoriser les entrées de ville
  - Action n°3 : Prendre en compte le patrimoine bâti

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 la maison de la Nature sur Bonfin

Pour l'objectif 1.2, notons les 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 lancées :

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 données 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.

## Traduction réglementaire de l'orientation 2

La seconde orientation du PADD vise à conforter une économie locale respectueuse de l'environnement. Elle se décline de la manière suivante :

- Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des commerçants et artisans locaux
  - Action n°1 : Conforter la dynamique du centre-ville et du port pour y maintenir commerces, services et artisanat
  - Action n°2 : Répondre aux besoins des entreprises disséminées en agglomération
- Objectif 2.2 : Accompagner le développement touristique au regard des nouvelles pratiques et des exigences environnementales nouvelles
  - Action n°1 : Répondre aux besoins des campings et activités hôtelières
  - Action n°2 : Poursuivre les actions menées le long du front de mer
  - Action n°3 : Développer une autre forme de tourisme en s'appuyant sur le patrimoine naturel des collines
  - Action n°4 : Adapter les réseaux et équipements aux besoins estivaux
- Objectif 2.3 : Développer autant que faire se peut une activité agricole et sylvicole
  - Action n°1 : Conforter le centre équestre existant et répondre aux éventuelles demandes formulées dans le cadre de projets agricoles
  - Action n°2 : Ne pas mettre de freins aux activités pastorales ou sylvicoles éventuelles





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

### Traduction réglementaire de l'orientation 3

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., notons les traductions réglementaires 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 sont nombreuses et mériteront une attention particulière :

- 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
- ...

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

Concernant le règlement graphique, les zones urbaines seraient dorénavant les suivantes :

- La zone urbaine **UA** de l'hyper-centre
- La zone urbaine **UB** du centre ville et aux entrées de ville – Ex UB, UH, UD, UDa...
  - 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 hotellières et d'équipements collectifs
- La zone urbaine **UD** à vocation principale de logements sous forme individuelle (ex UEb)
  - Le secteur urbain **UDa** à vocation principale de logements sous forme individuelle groupée (villas mitoyennes) – Ex UEa et UF
- La zone urbaine **UE** à vocation économique – Ex UI, UIa et Uib
- La zone urbaine **UF** à vocation de campings – Ex UJ
- La zone urbaine **UP** correspondant au port de Cavalaire sur Mer – Ex UH, UHa et UHb





- La zone urbaine **UZ** correspondant aux ZAC initiées par l'Etat, réalisées mais pas encore closes
- La zone à urbaniser **AUD** du Jas – Ex AUEa

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.)
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
UZC	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 UZC. 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	<p>La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 8 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>
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>

Zone	Emprise au sol <b>maximale</b> des bâtiments	Emprise au sol <b>minimale</b> 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 <sup>2</sup> 40% si plus de 5 000 m <sup>2</sup>
UD	20% ou 250 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	20%
UZFb	La surface de plancher totale ne doit pas excéder 5 400 m <sup>2</sup>	20%
UZFc	La surface de plancher totale ne doit pas excéder 11 800 m <sup>2</sup>	20%

Prescriptions	UA	UB	UBa	UC	UD	UDa	UE	UF	UP	UZC	UZF
Non réglementé	X								X		
1 arbre de haute tige par tranche de 100 m <sup>2</sup> d'espace libre		X	X	X	X	X	X	X		X	X
Au moins 20% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert						X				X	X
Au moins 25% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert							X	X			
Au moins 30% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert		X									
Au moins 40% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert			X								
30% si moins de 5 000 m <sup>2</sup> 40% si plus de 5 000 m <sup>2</sup>				X							
Au moins 60% de l'emprise foncière doivent être dévolus à un espace vert					X						

### Les points en suspens

Initialement, il était prévu de mettre à disposition les documents de travail sur le site de la Commune. Mais la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) doit se réunir ce jeudi 16/06 pour juger le déclassement des EBC significatifs proposés. Aussi, les pièces seront mises à jour et mises en ligne d'ici deux semaines.

Par ailleurs, d'ici l'Arrêt du PLU, plusieurs points doivent être travaillés :

- Les extensions en zone naturelle avec une jurisprudence de plus en plus stricte
- L'extension des zones urbaines et le maintien de la zone à urbaniser dans un cadre très restrictif (Loi Climat et Résilience 2021)
- Un nouveau porter à connaissance sur le risque feu de forêt mais sans règlement associé
- Etc.





Par ailleurs, une étude est en cours avec le CAUE sur les façades dans l'hyper-centre et les enseignes (recherche d'une harmonie).

Aussi, les documents qui vont être mis à disposition du public restent des documents de travail qui peuvent encore évoluer.

### Echanges avec la population

Les échanges avec le public ont trait aux points suivants :

#### Point n°1. Le Porter à Connaissance feu de forêt :

Il est demandé des précisions sur le nouveau porter à connaissance de l'Etat sur le risque feu de forêt : Faut-il s'attendre à des nouvelles contraintes en matière d'Obligations Légales de Débroussaillage ? Des restrictions en matière de construction ?

A ce sujet, la Commune ne peut apporter d'éléments de réponse. Pour l'heure, aucune demande précise n'a été faite par les services de la DDTM. Seule une carte très générale, basée sur des vues aériennes, a été portée à sa connaissance.

A priori, il y a peu de chances que les OLD soit durcies (il faudrait déjà qu'elles soient convenablement appliquées). Il y a des risques de voir des restrictions s'imposer en matière de constructibilité pour ne pas augmenter les biens et les personnes exposés au risque. Mais toute parcelle étant concernée (sauf le port), il est difficile de savoir comment la DDTM va juger le projet PLU.

#### Point n°2. La correspondance des zones :

Les zones vont évoluer entre les PLU actuels et le futur PLU. Aussi, un habitant demande s'il serait possible d'avoir un tableau comparatif. A ce sujet, concernant les zones urbaines, la dénomination évolue assez peu (les zones UA, UB et UC demeurent). Les zones pavillonnaires UEa et UEb (la plus étendue) deviennent respectivement UDa et UD. Pour leur part, les zones urbaines à vocation économique deviennent UE. Autre exemple, les campings passent de UJ à UF.

Quoiqu'il en soit, les documents mis en ligne comprendront un règlement graphique qui permettra à tout à chacun de repérer sa parcelle et sa nouvelle dénomination.

#### Point n°3. Un cas de débroussaillage entre Les Collières et l'Eau Blanche :

Un habitant fait part de ses inquiétudes concernant un site entre Les Collières et l'Eau Blanche où rien n'a été entrepris ces dernières années concernant les obligations légales de débroussaillage (OLD) et où désormais tout a été rasé. Un projet de construction est-il en cours ?

A ce sujet, la Commune confirme que rien n'a été fait en matière d'OLD ces dernières années malgré les contrôles et relances de la Commune ou du SIVOM. Finalement, les propriétaires ont décidé cette année de mettre en œuvre ces OLD mais ont suivi à la lettre les demandes de la Préfecture d'où un impact paysager important. Les services de la Commune se rapprochent actuellement des intervenants pour tenter de limiter les impacts.

#### Point n°4. Les différences de hauteurs à venir en zones pavillonnaires et l'inquiétude de voie des projets émerger telle la maison de retraite et sa dernière surélévation :

Concernant la maison de retraite, un permis a été déposé et est purgé de tout recours a priori. De plus, de mémoire, l'établissement est en zone UC et non pavillonnaire. Mais ce point sera analysé avec les intervenants de ce jour en mairie lundi prochain.

Concernant les zones pavillonnaires (UEa et UEb actuellement, UDa et UD prochainement), la hauteur restera en R+1.





Point n°5. Interrogation sur la perte d'un étage en zone UC :

Un habitant s'interroge sur la pertinence de baisser les hauteurs en zone UC (on passe de R+4 à R+3).

A ce sujet, la Commune a recherché un compromis entre la constructibilité de ces zones proches du centre-ville et le maintien du cadre de vie. De nombreux habitants se sont manifestés ces derniers temps sur les hauteurs trop importantes qui ont pu voir le jour.

De plus, il s'agit d'éviter une différence de hauteur trop prononcée entre une zone UC (dense) et les zones pavillonnaires qui y sont accolées (limitées au R+1).

Par ailleurs, les parcelles objet de permis sont de plus en plus étroites (autrefois, plusieurs tènements fonciers étaient achetés). De fait, les projets paraissent moins rationnels, moins intégrés à leur environnement.

A noter que les services de l'Etat ou le commissaire enquêteur peuvent aussi s'opposer à ce principe qui vise à limiter la densité en agglomération. La Commune attendra leurs avis mais le compromis semble pertinent.

Point n°6. Evolution de la rue des Maures :

Un habitant demande si leur souhait de déclasser des terrains de la zone UC en zone pavillonnaire a été suivie. Il n'est pas possible de répondre aux questions individuelles ce jour. Mais le règlement graphique sera mis en ligne d'ici deux semaines normalement.

Point n°7. Les circulations douces vers les massifs boisés :

Un habitant s'interroge sur les actions entreprises pour faire découvrir les massifs aux randonneurs. Aujourd'hui, les accès sont confidentiels. Il est difficile de s'approcher en voiture, il n'y a pas de route des crêtes, etc.

A ce sujet, il n'y a pas en effet d'actions projetées dans le PLU (notamment des emplacements réservés). Plusieurs accès piétons existent (depuis La Croix Valmer, Sainte Maxime, Canavaire, Le Lavandou, etc.) mais il faut en effet les connaître. Pour les voitures, il convient de ne pas les rapprocher des massifs. Les randonneurs doivent se garer en point bas et monter à travers les drailles, les ruelles, etc. Aujourd'hui, la politique de l'Etat vise plutôt à limiter l'accès des piétons aux massifs durant l'été et les accès aux véhicules légers toute l'année.

Point n°8. Le balisage des sentiers :

Il y a d'importants travaux entrepris par la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez pour cartographier les parcours existants (randonnée et VTT), recenser les propriétés privées traversées, etc. L'objectif à termes est de créer un balisage adapté (mais pas pour les quads, les motos, etc.).

Point n°9. Le projet de ZAC et la possibilité de surseoir à statuer :

Si des permis trop impactant sont déposés d'ici l'approbation du PLU, la Commune pourra toujours surseoir à statuer car cette ZAC, son périmètre et ses objectifs sont définis dans le PADD. Il ne s'agit cependant pas de tout bloquer. A termes, ce quartier va se densifier mais de manière harmonieuse, avec des stationnements, des plantations, des unités de traitement des façades, etc.

En conclusion, M le Maire rappelle que tout projet sur le territoire est forcément soumis à critiques (localisation d'un local poubelle, aménagement d'une place, localisation d'un dos-d'âne, etc.). Le PLU ne fera pas exception à cette règle mais les élus ont tenté d'être le plus cohérent possible dans un contexte législatif complexe.

Il remercie une dernière fois les habitants pour leur venue est clôt la réunion à 19h45.

