

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)



F. COURRIER A L'ATTENTION DE M LE COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PRISE EN COMPTE OU NON DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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 20/10/2022
PLU approuvé par DCM du ...

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

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



POULAIN URBANISME CONSEIL

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



REVISION DES PLU DE CAVALAIRE SUR MER
COURRIER A L'ATTENTION DE M LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Commissaire ;

Suite à l'Arrêt du PLU le 20/10/2022, la commune a reçu les remarques des personnes publiques associées suivantes :

Date de réception	Personne publique	Avis
18/11/2022	Chambre d'Agriculture du Var	Avis favorable sans observation
24/11/2022	ENEDIS	Remarques
01/12/2022	Office National des Forêts	Remarques
24/01/2023	M le Préfet	Remarques
26/01/2023	MRAe	Remarques
13/02/2023	CDPENAF	Avis favorable avec deux réserves

Elle a en outre reçu l'avis d'une personne publique consultée :

Date de réception	Personne publique	Avis
12/01/2023	UDVN FNE 83	Remarques

Suite à ces avis, deux réunions ont été organisées :

- En mars 2023 à Draguignan avec M le Sous-Préfet et les services DDTM
- En avril 2023 à Cavalaire sur Mer avec les services du SDIS

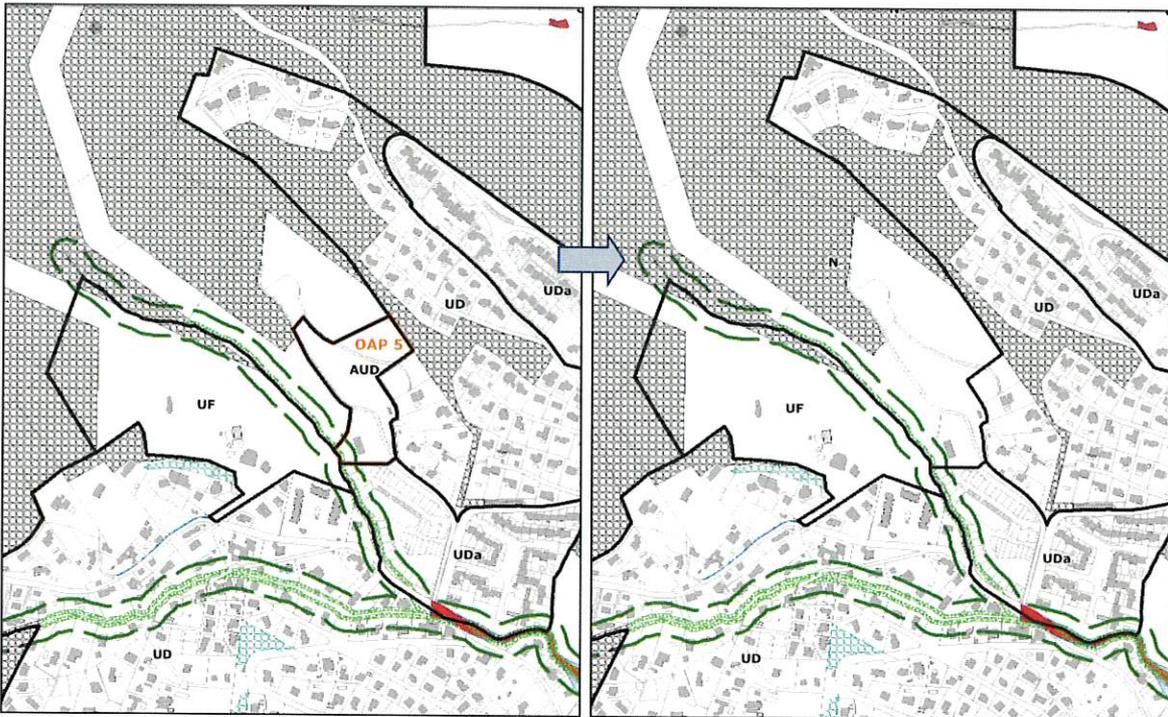
Lors de la réunion en sous-préfecture, la Commune a été informée que les avis émis ne nécessitaient pas un nouvel Arrêt du PLU malgré plusieurs modifications à apporter après l'enquête publique. La visite sur site du SDIS a pour sa part permis de confirmer des avis émis sur la défendabilité de certains quartiers.

Suite à ces réunions, il a été décidé de porter à la connaissance du public les principales modifications à venir, à savoir :



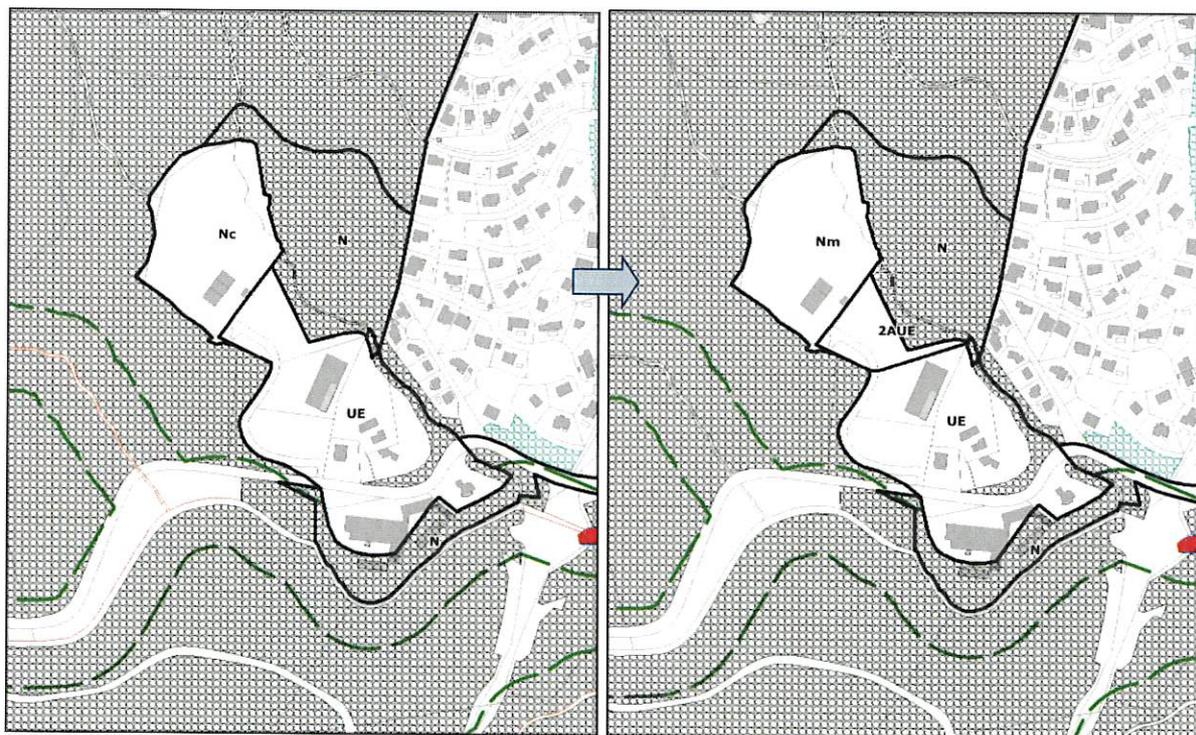


1. La zone AUD du Jas va devoir être classée en zone naturelle N à la demande de M le Préfet et du SDIS au regard notamment du risque incendie de forêt.



Evolution à venir sur le quartier du Jas (schémas donnés à titre indicatif)

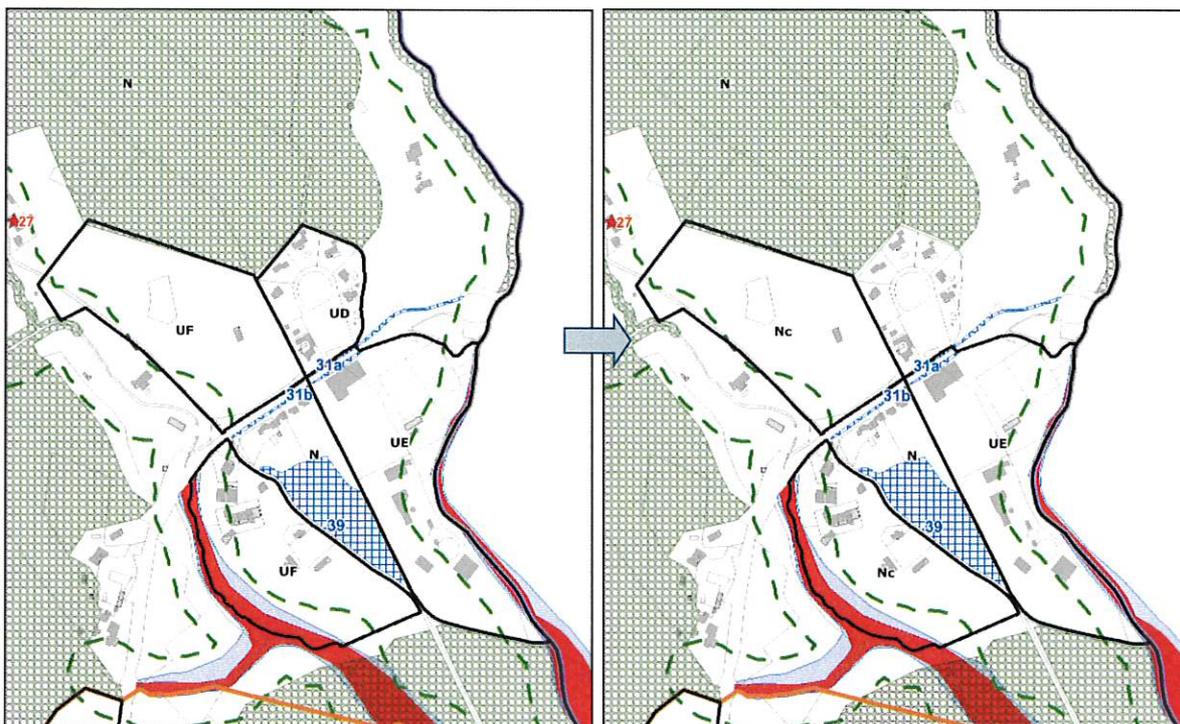
2. L'extension de la zone UE de Malatra sera inscrite en zone à urbaniser stricte 2AU dans l'attente, notamment, d'une étude complémentaire sur l'aléa feu de forêt et la défendabilité du site



Evolution à venir sur Malatra (schémas donnés à titre indicatif)

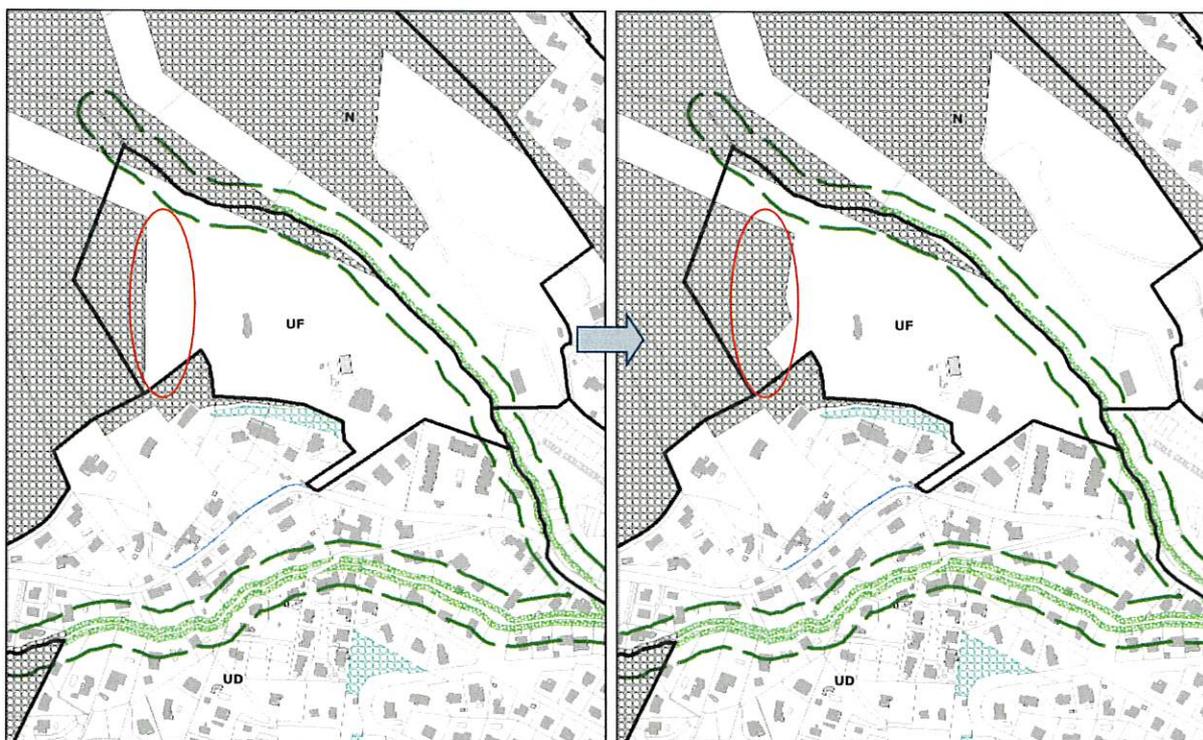


3. La zone d'habitat UD et les campings inscrits en zone UF sur Pardigon vont être respectivement inscrits en zone naturelle (N) et secteurs naturels de campings (Nc ou autre) au regard du caractère discontinu du quartier.



Evolution à venir sur le quartier de Pardigon (schémas donnés à titre indicatif)

4. L'EBC qui a été réduit dans le projet PLU sur le camping de Cros Mouton va être rétabli au regard de l'avis de la CDNPS et de M le Préfet. La réduction de l'EBC sera réétudiée au cours d'une procédure de révision allégée du PLU.



Evolution à venir sur le camping Cros Mouton (schémas donnés à titre indicatif)



5. Les Flots Bleus et Azur hôtel seront reclassés en secteur Np de plages avec, dans le règlement écrit, une disposition permettant la réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, sans augmentation de capacité et sans changement de destination. Cela ne change pas les dispositions du PLU (les deux bâtiments étaient inscrits en secteur UBa mais encadrés via une orientation d'aménagement dans le PLU arrêté).



Evolution à venir avenue de l'Europe (schémas donnés à titre indicatif)

6. Les annexes ne seront autorisées en zones A et Nd qu'en continuité d'un existant.
7. Le calcul sur la hauteur des constructions va être modifié : Il conviendra de s'appuyer sur le terrain excavé après travaux et non plus le terrain naturel pour définir le point bas (l'égout du toit reste le point haut). Plus facile à contrôler après travaux, ce mode de calcul permet en outre de limiter l'impact des constructions (hauteur absolue moindre) sans changer la capacité du terrain.

Dans le détail, les demandes formulées, les pièces du PLU concernées (RdP : Rapport de présentation, PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation, RE : Règlement écrit, RG : Règlement graphique et A : Annexes) et la prise en compte ou non de ces remarques sont les suivantes :



Demande		Prise en compte
Traduction de la Loi Littoral / Législation		
Préfet	RdP : Ajouter un paragraphe dédié à la compatibilité du PLU avec la Loi Littoral	Oui
Préfet	RdP : Justifier au mieux, via un paragraphe spécifique, que l'extension de l'urbanisation est bien limitée (extension de la tâche urbanisée et densification des dents creuses) au regard de la Loi Littoral	Oui
Préfet	RdP : Faire un chapitre spécifique pour présenter les principes d'inconstructibilité dans la bande des 100 m en précisant bien les zones déjà urbanisées (la référence au PLU en vigueur ne suffit pas)	Oui
Préfet	RE : Rappeler les principes d'inconstructibilité dans la bande des 100 m dans les dispositions générales	Oui
Préfet	RE : Remplacer le terme domaine public marin par domaine public maritime	Oui
Projet urbain		
MRAe	RdP : Définir l'enveloppe urbaine ce qui permettra d'évaluer son extension potentielle au regard du projet de PLU	Oui
MRAe	RdP : Identifier clairement les sites urbanisables dans l'enveloppe urbaine existante pour repérer d'éventuelles zones d'intérêt	Oui
MRAe	RdP : Justifier, au regard de leur intérêt écologique et du PADD, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs boisés rue des Galapagos, rue de Malatra et au quartier des Vivards	A voir
Préfet	RdP et A : préciser les besoins en eau spécifiques à la Commune	Oui : Se rapprocher de la CCGST
Préfet	RdP et RG : Supprimer la zone UD et la zone UF de La Carrade / Pardigon et les reclasser en zone N	Oui : La zone UD du Pardigon va être classée en zone naturelle et les campings en secteur naturel dédiés aux campings existants
Préfet	RdP et RE : Interdire toute nouvelles constructions en zone UZC des Collières / Terrasses (rester sur l'existant) et préciser qu'il s'agit d'un Autre Secteur Déjà Urbanisé (ASDU)	Oui
Préfet et SDIS	RdP, OAP, RE et RG : Classer la zone AUD du Jas en zone naturelle N au regard du risque feu de forêt	Oui : La zone AUD du Jas va être reclassée en zone naturelle N.
Préfet	RdP et OAP 5 : Renforcer la prise en compte du risque feu de forêt	Non : Inutile, la zone AUD est abandonnée au profit d'une zone N
Préfet	RdP et OAP 5 : Ajouter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUD	
MRAe	RdP : Compléter l'évaluation environnementale et les mesures prévues en zone AU du secteur du Jas, au regard des impacts paysagers (résultant de la topographie du terrain et de la voirie destinée à la défense contre les incendies) et des risques d'incendie de forêt	
Préfet	RdP et OAP 4 : Supprimer la mention du programme de l'Etat « Action cœur de ville »	A voir





Projet économique		
Préfet	RdP et RG : Remettre les EBC sur Cros Mouton vu l'avis de la CDNPS (impact paysager notamment)	Oui : L'EBC va être rétabli sur Cros Mouton. Le faible impact paysager sera démontré lors d'une future révision du PLU.
MRAe	RdP : Réévaluer les incidences de l'extension du camping de Cros Mouton au regard des enjeux environnementaux très forts du secteur (paysage et risque incendie notamment), et de prévoir des mesures adaptées d'évitement et de réduction des incidences.	Non : Le déclassement d'EBC est finalement abandonné (trop d'enjeux). Il est inutile de compléter le rapport de présentation. Des compléments seront apportés lors d'une future révision du PLU.
Préfet	RdP et RG : Ne pas étendre la zone UE sur Malatra	Oui : Après échanges avec le SDIS, la parcelle UE de Malatra sera inscrite en zone à urbaniser stricte 2AU dans l'attente, notamment, d'une étude complémentaire sur l'aléa feu de forêt et la défendabilité du site
MRAe	RdP : Evaluer les incidences sur le paysage de la zone d'activité des Pierrugues et proposer des mesures adaptées à l'objectif paysager affiché au PADD	Non : Inutile, le site sera reclassé en zone à urbaniser stricte.
Préfet	RdP, RG et OAP : Ne pas étendre le secteur UBa sur la plage (rester en Np)	Oui : Les Flots Bleus et Azur hôtel seront reclassés en secteur Np de plages avec, dans le règlement écrit, une disposition permettant la réhabilitation de bâtiments situés hors du DPM, sans augmentation de capacité et sans changement de destination.
Préfet	RdP et OAP 2 : Hôtels et équipements collectifs mentionnés en zone d'aléa fort or il ne faut pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes	Non : Les hôtels existent déjà. L'OAP vise à bloquer tout changement de destination. Elle ne crée pas plus de biens exposés.
Préfet	RdP et OAP 2 : Inutile de mettre les concessions de plages qui existent déjà	Oui
Préfet	RdP et OAP 2 : Ajouter la légende « marron » correspondant à Alpazur / Les Flots Bleus	Oui
Préfet	RdP et RG : Vérifier le périmètre du Port (UP) sur Castillane où il y a des concessions de plages (Np)	Oui : A voir avec la DDTM pour localiser le point problématique.
Préfet	RdP et RE : Ne pas autoriser de cinéma en zone UP	Oui
Préfet	RdP, RE et RG : Traduire graphiquement le risque submersion marine	A voir selon données SIG disponibles et prescriptions écrites à insérer





Risques et nuisances		
Préfet	RdP : Pour le recul du trait de côte, mieux expliquer la démarche	Oui : Il n'y a pas de mesures particulières en zone N (de fait bloquée au PLU) mais des mesures préventives sur le port avec le rehaussement des activités ou encore l'OAP d'entrée de ville qui bloque la densification. De plus, il sera évoqué l'étude à venir dans l'OAP ou le rapport de présentation pour expliquer que les droits à construire seront peut être revus entre la RD 559 et la mer après étude du phénomène du recul du trait de côte.
Préfet	A: Annexer les éléments de l'étude hydraulique qui apparaît sur les documents graphiques (notamment les hauteurs d'eau)	Oui
Préfet	RG : Ajouter un règlement graphique spécifique au retrait gonflement des argiles	Oui : Une annexe spécifique sera établie
Préfet	A : Mettre les PAC sur les risques Argiles et sismiques en annexes du PLU	Oui
Préfet	RE : Faire un renvoi vers les annexes sur les risques	Oui
Préfet	RdP et RE : Revoir les règles en zones inondables	Oui : Suite à la réunion en Préfecture, l'ensemble des pièces de l'étude hydraulique seront annexées au PLU (notamment les hauteurs d'eau à respecter).
Environnement		
Préfet	PADD : Ajouter une action spécifique à la préservation de la posidonie ou supprimer cette orientation du PADD	Non : Ce n'est pas la seule action du PADD qui ne peut concrètement se traduire en terme de droit des sols mais il est important d'évoquer la Posidonie
MRAe	RdP, OAP et RG : Généraliser la protection de la trame bleue communale à l'ensemble des cours d'eau et zones humides du territoire (notamment Frais Vallon)	Oui : C'était normalement le cas
Préfet	RdP et RG : Classer l'ensemble des ripisylves, cours d'eau et zones humides au titre du L151-19 du CU	A voir : Les ripisylves et cours d'eau sont inscrits en EBC, en espaces paysagers et en trame verte et bleue. A voir si tous les cours d'eau sont bien pris en compte.
Préfet	RdP : Ajouter une cartographie sur la pollution de l'air (Atmosud)	
Gestion des zones naturelles et agricoles		
Préfet	RdP et RE : Interdire les annexes en zone N et Nd	En partie : Les annexes seront autorisées en zones A et Nd mais en continuité d'un existant





Préfet	RdP, RG et RE : Supprimer le secteur Nf de la maison de la Nature	En partie : Le secteur sera resserré au plus près du bâtiment existant
Préfet	RdP, RG et RE : Ajouter un changement de destination sur le bâtiment existant dans le secteur Nq du centre équestre (le stecal ne suffit pas). Le permis sera soumis à avis conforme de la CDNPS	Oui
Préfet	RdP et RE : Interdire les nouvelles constructions en secteur Nq du centre équestre (discontinuité Loi Littoral)	Oui
Préfet	RdP et RE : Lister de façon exhaustive les aménagements légers autorisés selon les articles L121-24 et R121-5 du CU en zone NI	Oui
Préfet	RdP et RE : N'autoriser que des extensions limitées du bâti existant en secteur Ne	Oui
Préfet	RG : Améliorer la lisibilité du secteur Np	Oui
Préfet	RG : Ne pas intégrer la plage de Bonporteau au secteur NI	Non : Le site restera en secteur protégé NI
Préfet	RdP et RG : Reprendre les limites communales du Rayol Canadel jusqu'en mer pour le secteur NI	Oui mais il faut préciser la demande (quel est le point problématique ?)
Préfet	RdP et RE : Ne pas renvoyer au cahier des charges de la concession de plages en zone Np dans la destination et préciser ces dernières	Oui
Agriculture et forêt		
Préfet et ONF	RdP : Evoquer les ENS n°1170 la Sauvagère et n°1268 Les Pradels et rappeler qu'ils relèvent du régime forestier	Oui
Préfet et ONF	A : Ajouter une annexe sur les bois relevant du régime forestier (deux ENS)	Oui
Préfet	RdP et RE : Interdire les constructions nécessaires à l'activité agricole en zone A (seules des extensions mesurées sont possibles)	Oui
Préfet	RdP et RG : Indicer la zone agricole car non constructible	Non : Inutile, il n'y a qu'une zone agricole A située en EPR.
Divers		
ENEDIS	OAP ou RG : Préciser le développement attendu sur le Jas vis-à-vis de l'ouvrage RTE situé à proximité immédiate	Oui : La zone AU du Jas est abandonnée.
Préfet	A : Mettre à jour la SUP du site classé A2	Oui
Préfet	A : Pour les ZAC, faire mention du R151-52-8°	Oui
MRAe	RdP : Présenter clairement l'évolution des dispositions du PLU apportées par le projet de révision	Oui : Depuis, le PLU en vigueur a été mis sous format CNIG ce qui permettra le comparatif
Préfet et MRAe	RdP : Compléter le dispositif de suivi du PLU par des objectifs chiffrés comportant une échéance et un état zéro, et d'y ajouter un indicateur de suivi de l'évolution des surfaces des continuités écologiques.	Oui

RdP : Rapport de présentation ; PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation ; RE : Règlement écrit ; RG : Règlement graphique ; A : Annexes





Concernant les remarques de l'UDVN FNE 83, les réponses sont décrites ci-après :

<p>Remarques sur la croissance démographique attendue et le nombre de logements possibles</p>	<p>Le PADD se veut compatible avec le SCoT et se doit d'annoncer un objectif de logements qui ne correspond pas à la réalité des permis dans l'agglomération de Cavalaire sur Mer aujourd'hui (20 affichés par année dans le SCoT contre 200 en réalité). Ce point problématique au SCoT a déjà été soulevé auprès des partenaires associés sans qu'il soit possible de revoir le SCoT.</p> <p>Aussi, le PLU en projet se veut moins densifiable que celui en vigueur pour se rapprocher des objectifs du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Augmentation des espaces laissés libres en agglomération ▪ Protection des arbres et leurs abords ▪ Augmentation de l'emprise des espaces paysagers ▪ Augmentation des Espaces Boisés Classés ▪ Suppression de la zone AU du Jas ▪ Etc. <p>Pour limiter l'impact paysager des constructions, une modification sur le calcul des hauteurs sera apportée après l'enquête publique : la hauteur absolue sera calculée depuis le terrain excavé et non le terrain naturel. Cela permettra de limiter des hauteurs trop impactantes tout en autorisant une diversité de logements (notamment pour les actifs).</p>
<p>S'oppose à la zone UBa sur Flots Bleus et Alpazur</p>	<p>Le site va être réinscrit en secteur Np. L'OAP et le règlement écrit permettront d'encadrer strictement les projets de réhabilitation (ce qui est déjà le cas dans le PLU arrêté).</p>
<p>S'oppose au projet de ZAC sur l'OAP 3 des Ecoles</p>	<p>Le PLU définit une OAP indépendamment du projet de ZAC. Le PLU ne génère pas de phase d'expropriation. Les études de ZAC se poursuivent en parallèle.</p>
<p>S'oppose à l'ER n°39 (possible extension de la step de Pardigon)</p>	<p>Cet emplacement permet de s'assurer de la maîtrise foncière d'un terrain contigu à la station d'épuration. En cas de besoins (augmentation nécessaire de la capacité de la step), la Commune pourra ainsi rapidement se projeter dans les études et choisir le scénario le moins impactant, notamment pour les riverains. Pour rappel, les travaux sur les stations d'épuration sont autorisés en commune Littorale.</p>
<p>S'oppose à l'OAP 5 du Jas</p>	<p>Le projet est abandonné. Le site sera inscrit en zone N à la demande du SDIS et de M le Préfet.</p>
<p>S'oppose au déclassement de 4 000 m² d'EBC sur Cros Mouton</p>	<p>Le projet est abandonné : Le périmètre des EBC sera inchangé à la demande de la CDNPS et de M le Préfet.</p>

Les éléments retranscrits dans le présent courrier sont donnés à titre indicatif. Les modifications auront lieu au moment de l'approbation du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire, mes sincères salutations.

Philippe LEONELLI, maire de Cavalaire sur Mer

