

## 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



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



## AUTO-EVALUATION DANS LE CADRE DE LA SAISINE AU CAS PAR CAS

### Dates :

PLU approuvé par DCM du 10/07/2013 et annulé partiellement (3 zones) le 16/06/2016  
PLU approuvé le 16/12/2005 (dernière modification le 09/07/2010) en vigueur sur 3 zones  
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 14/12/2016  
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 21/09/2017  
Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2018  
Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 11/02/2020  
Modification n°4 du PLU approuvée par DCM du 23/09/2021  
Modification n°5 prescrite par Arrêté du : .....

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

**DOCUMENT DE TRAVAIL - 08/09/2022**



### **POULAIN URBANISME CONSEIL**

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

## SOMMAIRE

<b>1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT D'URBANISME ET OBJET DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>2</b>
1.1. LE PLU EN VIGUEUR ET L'HISTORIQUE DES PROCEDURES .....	2
1.2. LE PROJET DE REVISION GENERALE ET LES CONSEQUENCES SUR LA ZONE UA	3
1.3. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU .....	4
<b>2. DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU PROJET .....	5
2.1.1. LOCALISATION ET ACQUISITIONS FONCIERES .....	5
2.1.2. LE PROJET.....	6
2.2. EVOLUTIONS DU PLU.....	8
2.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	8
2.2.2. LE REGLEMENT ECRIT .....	10
2.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	12
<b>3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU SITE</b>	<b>13</b>
<b>4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>13</b>



# 1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT D'URBANISME ET OBJET DE LA PROCEDURE

## 1.1. LE PLU EN VIGUEUR ET L'HISTORIQUE DES PROCEDURES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

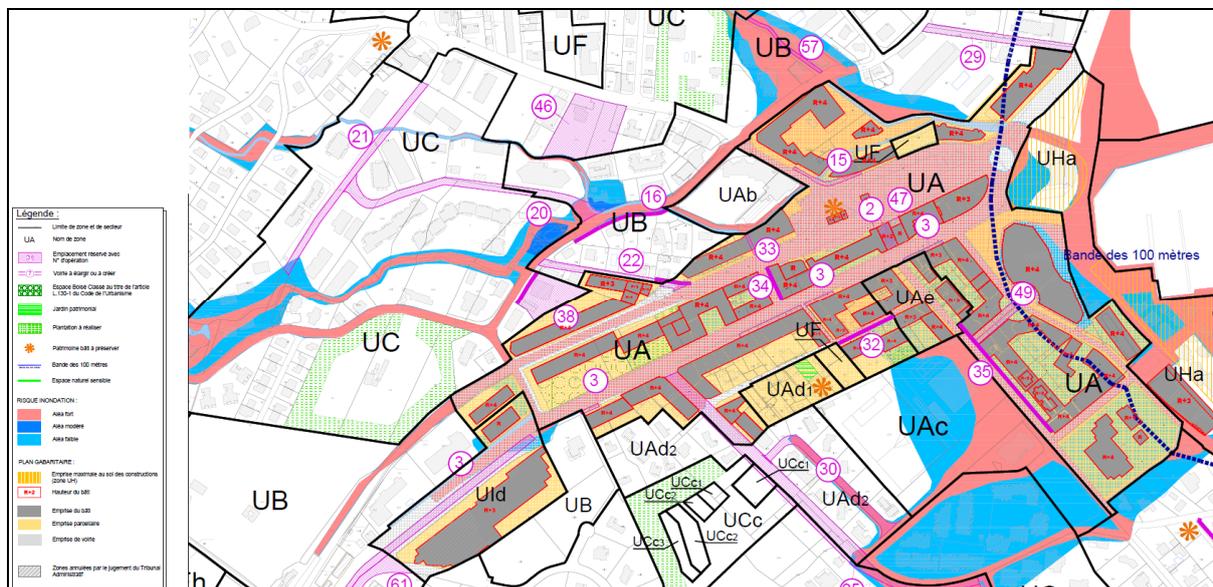
Cependant, si la Commune souhaite disposer d'un seul et même document d'urbanisme, encadrer au mieux le développement communal (au regard des attentes des lois Alur et Elan notamment) ou encore prendre en compte le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC du Golfe de Saint Tropez, la révision du PLU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

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



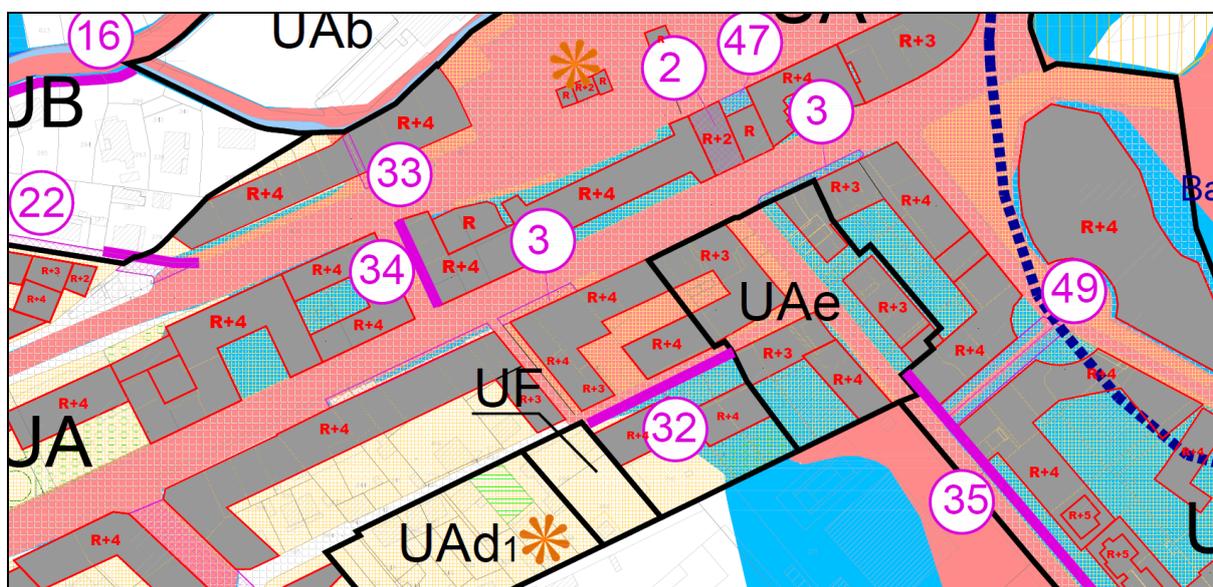
## 1.2. LE PROJET DE REVISION GENERALE ET LES CONSEQUENCES SUR LA ZONE UA

Au PLU actuel, le centre ville est inscrit en zone UA avec plusieurs secteurs qui permettent de répondre aux impératifs de plusieurs projets.



Extrait du PLU en centre ville

En zone UA, il avait été décidé d'inscrire des îlots constructibles avec des hauteurs maximales (plan gabarit). Si cette disposition permettait de figer le centre-ville et ainsi d'éviter des conflits de voisinage ou autre, elle bloque de fait tout projet de rénovation urbaine. Elle contraint à la fois les opérations de démolition/reconstruction, la politique de lutte contre les logements vacants ou encore l'opération Cœur de Ville lancée par la collectivité.



Les plans gabarit en rouge

Au PLU en cours de révision, ces plans gabarits vont disparaître. La hauteur globale sera en R+4 avec des rez-de-chaussée réservés aux commerces. De même, des dispositions particulières sont mises en œuvre dans le règlement en cours d'arrêt pour alléger la contrainte en stationnement pour les logements sociaux (locatifs ou en accession),



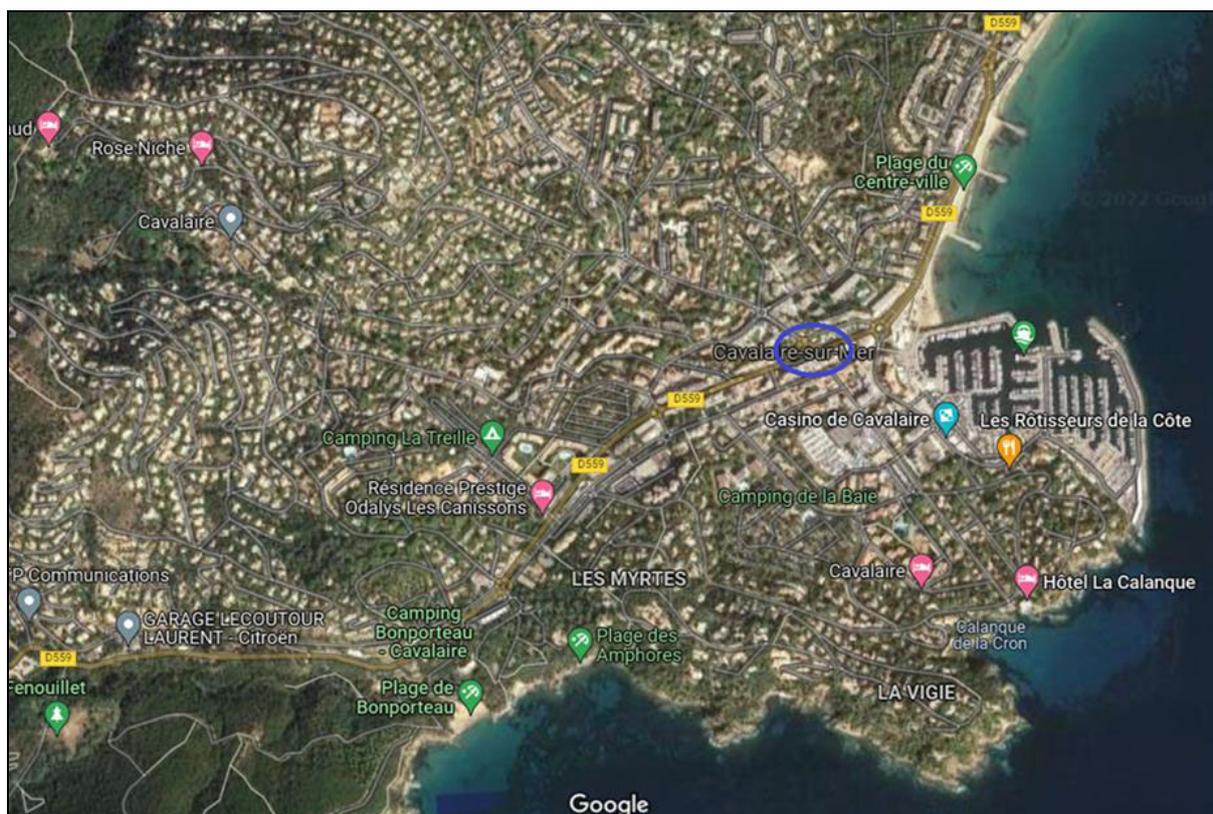
tenant ainsi compte des parkings souterrains qui vont être créés au cours de l'opération cœur de ville.

### **1.3. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU**

Le dossier de révision générale du PLU va être mis à l'Arrêt le 20/10/2022. Or, en parallèle, il s'avère qu'un projet d'importance doit avancer et ne peut attendre l'approbation définitive du PLU (juin 2022 si aucun contre-temps).

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

4



Localisation du site en vue large sur l'agglomération (source : googlemap)

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

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

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



## 2. DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2.1. PRESENTATION DU PROJET

Source : Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur

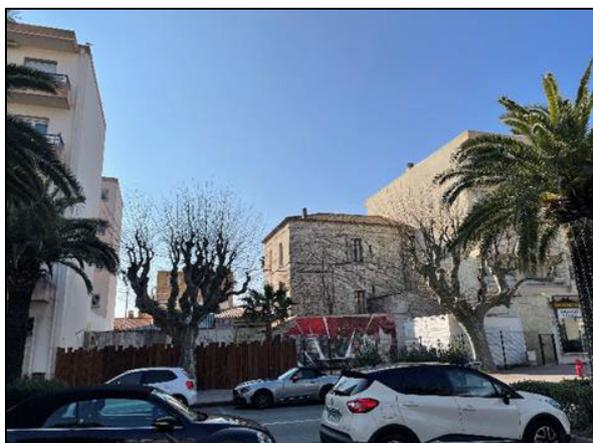
#### 2.1.1. LOCALISATION ET ACQUISITIONS FONCIERES

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

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



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



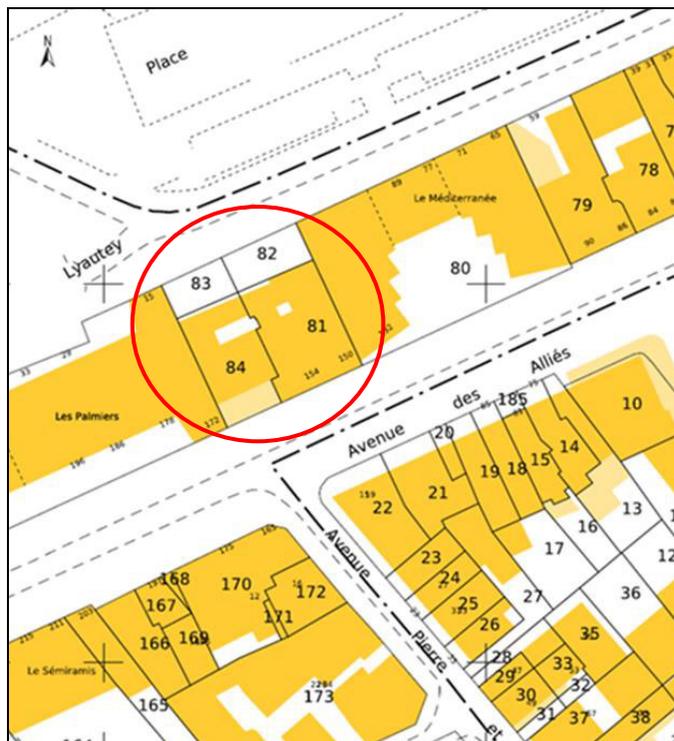
Vues depuis l'avenue du Maréchal Lyautey (source : EPF PACA)

Les références parcellaires et les acquisitions sont les suivantes :

Référence cadastrale	Adresse	Etat	Acquisition / remarque
BT 81	Av des Alliés	Bâti	Acquisition EPF du 15/06/18 (AM 914 et 916) avec les baux commerciaux cités ci-dessous.
BT 82	Av du Maréchal Lyautey	Non bâti	Immeuble de plain-pied composé deux locaux commerciaux comprenant :



			<ul style="list-style-type: none"> <li>- au numéro 150 de l'Avenue des Alliés : un bar PMU exploité sous l'enseigne " 150 avenue",</li> <li>- au numéro 154 de l'Avenue des Alliés : un bureau de Tabac exploité sous l'enseigne " Le Marigny"</li> </ul>
BT 83	Av du Maréchal Lyautey	Non bâti	Acquisition EPF du 28/06/13 (AM 913 et 915). Parcelles abritant un ancien hôtel « Le Marigny » vétuste, anciennement cadastrées parcelles AM n°915-913.
BT 84	Av des Alliés	Bâti	<p>Immeuble anciennement à usage d'hôtel-restaurant dénommé « LE MARIGNY », composé d'une construction élevée de 2 étages sur rez-de-chaussée, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au RDC : une terrasse couverte, une salle de restaurant, un office, une ancienne cuisine, des sanitaires, une réserve, un escalier qui conduit aux étages supérieurs ainsi que le local de la chaufferie communiquant avec une petite cour dans laquelle se trouve un bâtiment annexe comprenant une chambre froide et une remise</li> <li>- Au 1er étage : 5 chambres avec WC, et un WC collectif, le tout desservi par un couloir central</li> <li>- Au 2ème étage : 5 chambres avec WC dont l'une bénéficie d'un balcon, une salle de douche commune, le tout desservi par un couloir central.</li> </ul> <p>Et un jardin attenant en nature de jardin d'agrément.</p>



Le parcellaire de l'opération (source : cadastre.gouv.fr)

### 2.1.2. LE PROJET

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



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

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

Principaux éléments du projet (source : EPF PACA)



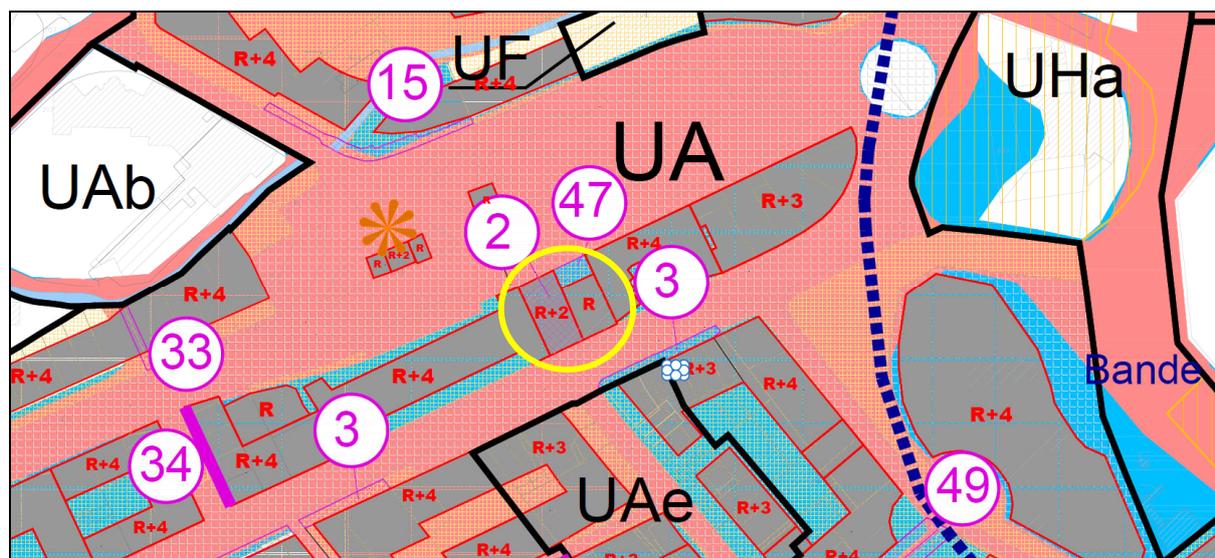
## 2.2. EVOLUTIONS DU PLU

### 2.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

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

Le site est par ailleurs concerné par deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune, à savoir : ER 2 Création d'un équipement public sur 300 m<sup>2</sup> et ER 47 Création d'un espace public sur 85 m<sup>2</sup>.

8



Extrait du règlement graphique en vigueur

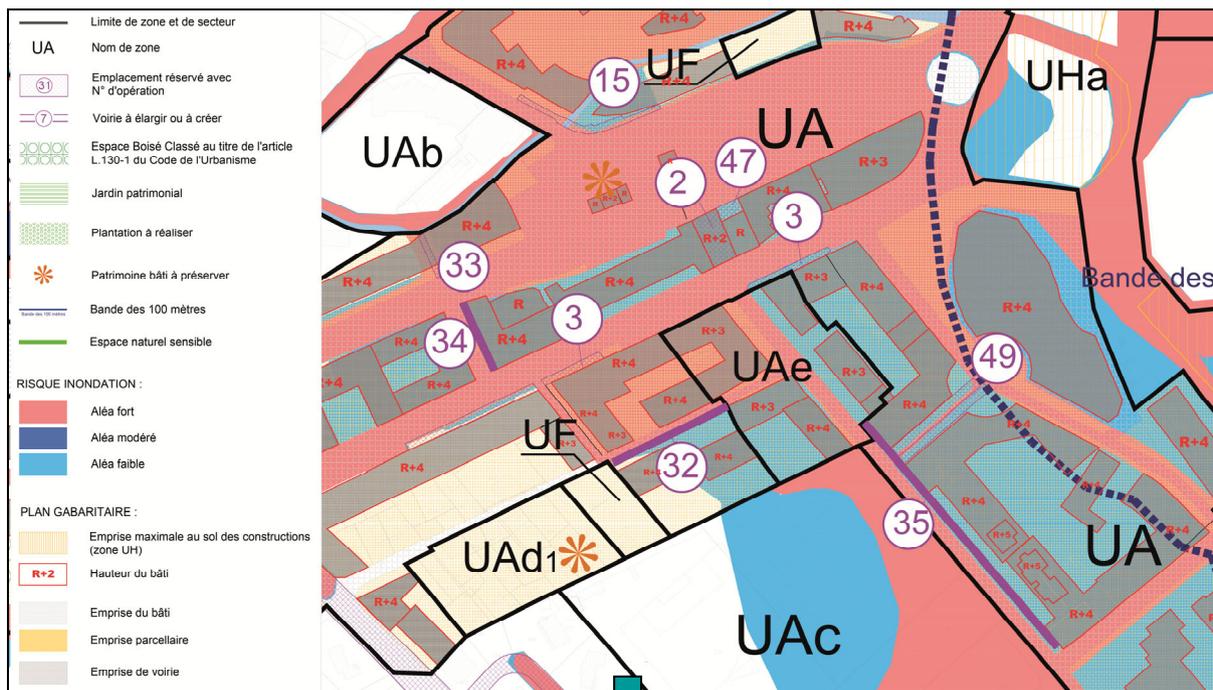
Au règlement graphique, le site est bordé par une zone d'aléa fort d'inondation (écoulements pluviaux). Les prescriptions sont intégrées dans le PLU. Il est précisé que le porteur de projet peut s'affranchir des règles du PLU s'il démontre que son projet s'accommode du risque inondation en fournissant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

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

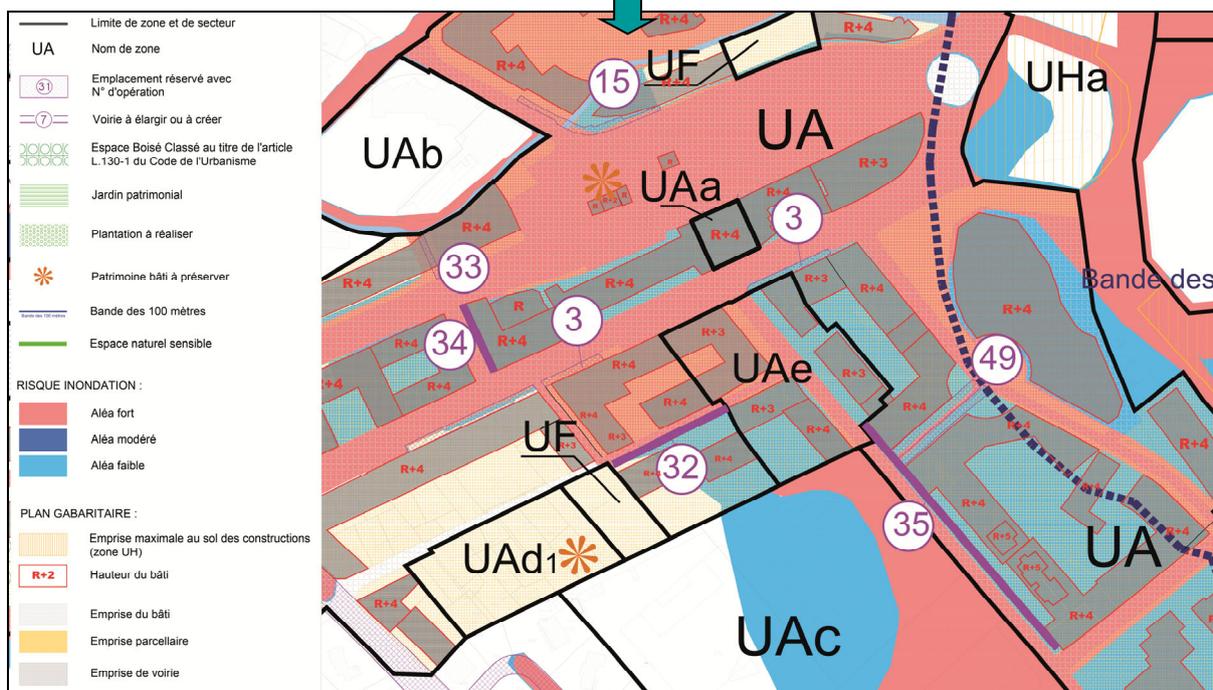
Pour que le projet puisse aboutir, notamment au regard du coût d'une opération de démolition / reconstruction en centre-ville et de la mixité sociale imposée sur le site, les modifications suivantes sont apportées :

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





9



*Evolution du règlement graphique*



## 2.2.2. LE REGLEMENT ECRIT

Les évolutions du règlement sont précisées ci-après :

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



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



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

**2.2.3. LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT**

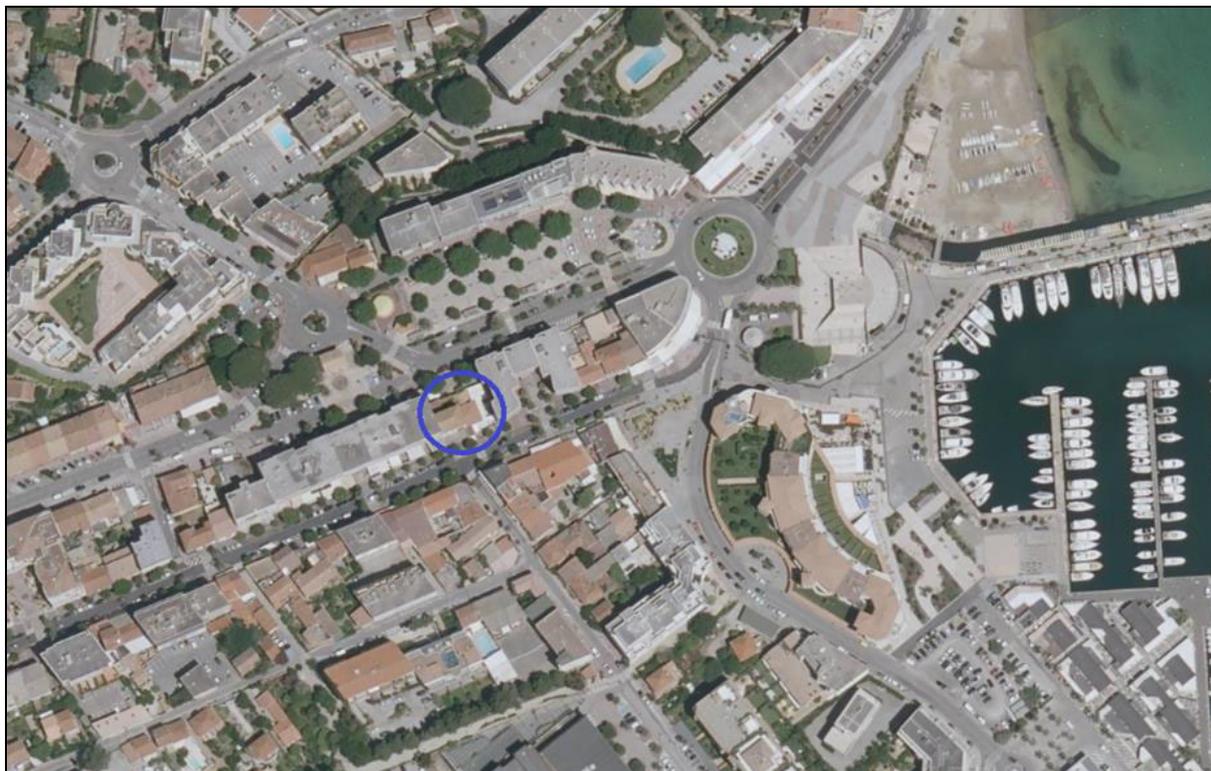
Les orientations d’aménagement et de programmation ne sont pas impactées par la présente modification de PLU.



### 3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU SITE

Le site se trouve entre deux voies majeures du centre-ville. Il est déjà urbanisé. Aujourd'hui vacant, l'immeuble existant pourra être réhabilité et offrir des logements diversifiés à la population. A noter que les deux arbres situés au nord de l'ilot seront préservés (exigence rappelée dans le règlement écrit).

13



Localisation du site (source : google map)

### 4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

