CCI VAR

AG 22 D 20

ASSEMBLEE GENERALE DU 28 MARS 2022

VOTE ELECTRONIQUE DU 28 AU 30 MARS 2022

PROJET D'AVIS DE LA CCI DU VAR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DU CANNET DES MAURES

Consultation électronique selon l'ordre du jour examiné en Assemblée Générale qui s'est tenue le 28 mars 2022, au Palais du Commerce et de la Mer.

VOTANTS :

M. Jean-Michel ABEILLE,
M. Adam ABERBACHE
Mme Sandrine ARMABESSAIRE
M. Philippe ARTUPHEL,
M. Pascal BACCHI,
Mme Christelle BASEVI,
M. Jean-Luc BENVENUTTO
M. Frédéric BERGON,
M. Stéphane BONIFAY,
Mme Laurence CANANZI,
Mme Stéphanie CARRA,
M. Jean-Christophe CASTAIGNE,
M. Jean-Jacques CASTILLON,
M. Olivier CAVALLO,
Mme Anne-Marie DAURY,
M. Philippe DONAT,
M. Vincent GAILLEDRAT,
M. Basil GERTIS - Président,
M. Jacques GHELARDI,
M. Michel GILLY,
M. Julien HUCHETTE,
Mme Emma IHDENE,
Mme Mireille KENNEL,
Mme Patricia LASSAULT,
M. Jérôme LEDIG,
Mme Véronique MAUREL,
M. Marc-Antoine MOCHÉ,
M. Olivier SERRA,
M. Bruno SOGHOMONIAN,
M. Frédéric SOULIÉ,
M. Jean-Daniel TRESSOL,
M. Arnaud VAN LIMBERGHEN,
M. Jacques VERDINO,
M. Lionel VIRENQUE,

NON VOTANTS :

M. Claude BARBAROUX,
M. Pascal BATAILLÉ,
Mme Virginie BEAUGRAND,
M. Stéphane BELTRANDO,
M. Jacques BIANCHI,
M. Thierry COULOMB,
Mme Danielle COURDOUAN,
M. Christophe DE LORENZI,
Mme Fernanda DENIS,
M. Bernard LECAT,
M. Léo MALFANT,
M. Patrick MALLARONI,
M. Joël POTIER,
Mme Céline RICHAUD,
Mme Véronique VUILLEMIN

CCI VAR

AG 22 D 20

ASSEMBLEE GENERALE 28 MARS 2022

PROJET D'AVIS DE LA CCI DU VAR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DU CANNET DES MAURES

La commune du Cannet des Maures a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme le 22 septembre 2021, et l'a soumis pour avis à la CCI du Var le 15 décembre 2021, avec un délai de réponse de trois mois.

Cette commune appartient à la Communauté de Communes Cœur du Var, et au SCoT Cœur du Var.

Les principaux points positifs du projet de PLU sont :

- La restructuration du centre-ville pour une meilleure attractivité, autour du pôle intermodal de la gare ;
- Le renforcement de la diversité des activités commerciales en centre-ville (linéaires commerciaux) ;
- Le maintien et le développement des Zones d'Activités Economiques existantes ;
- Varécopole comme projet de développement économique structurant pour le territoire ;
- La diversification touristique pour dynamiser le territoire ;

Il est proposé que la CCI du Var émette un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune du Cannet des Maures.

En raison des délais de réponse liés à la procédure en cours, le courrier d'avis sera transmis à la commune à la suite du Bureau du 7 mars.

Il est donc demandé aux membres de l'Assemblée de ratifier ce projet d'avis.

CETTE DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

Quorum : 25 – Voix pour : 34 – Voix contre : 0 – Abstention : 0

Fait à Toulon,
Le 30 mars 2022

Le membre Secrétaire,

Céline RICHAUD

Le Président,

Basil GERTIS

CCI VAR

Le Président

Monsieur Jean-Luc LONGOUR
Maire du Cannet des Maures
Hôtel de Ville
Parc Henri Pellegrin

83340 LE CANNET DES MAURES

Toulon, le 10 MARS 2022

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var est très attentive aux orientations de votre document en matière de développement économique, car il s'agit d'un enjeu essentiel pour l'attractivité du territoire et l'évolution des entreprises qui y sont implantées.

Vos objectifs de valorisation du centre-ville révèlent un projet urbain ambitieux pour votre commune. La redynamisation du secteur de la gare, envisagé comme le point central d'un futur « pôle intermodal », est un élément stratégique qui permettra des liaisons avec les quartiers d'habitat et d'activités. L'émergence d'une nouvelle attractivité pour le centre-ville est un enjeu majeur, et nous soutenons pleinement vos efforts dans ce domaine en affirmant sa vocation commerciale et de services de proximité, et en permettant l'installation de nouvelles activités économiques.

Nous notons donc avec intérêt la matérialisation des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, où le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit, à la fois dans le centre (zone UA) et le long de la RDN7 plus à l'ouest (zones UB et UD). Cet outil réglementaire est pertinent car il permet d'apporter une réponse à l'enjeu de préservation du tissu économique, en maintenant, d'une part, une armature de commerces regroupés afin que ceux-ci fonctionnent en synergie, et en évitant, d'autre part, la transformation des locaux d'activités en logements.

La mixité des fonctions urbaines est également essentielle pour assurer une réelle dynamique en cœur de ville, et cela nécessite des choix d'urbanisme qui permettront de créer un environnement urbain agréable et propice à sa fréquentation : la mise en valeur des entrées de ville, le traitement paysager des espaces publics, la continuité urbaine entre les différents quartiers, les accès en modes doux...

En matière de mobilités, nous encourageons vos objectifs de restructuration du réseau viaire, avec la mise en place d'un plan de circulation qui prévoit une desserte adaptée aux fonctions urbaines, un maillage de déplacements doux qui garantisse les liaisons inter-quartiers (pistes cyclables et cheminements piétons), ainsi qu'une offre de stationnement suffisante pour améliorer et garantir l'accès aux activités du centre-ville.

Sur ce point, un des enjeux forts est l'amélioration des liaisons avec le projet de pôle multimodal aux abords de la gare qui permettrait, d'une part, de profiter au mieux de la situation centrale de la commune et des multiples voies de communications, et, d'autre part, de favoriser l'usage des transports en commun.

La RDN7 est aujourd'hui un véritable axe structurant sur la commune et revêt une importance particulière du fait de ses multiples fonctions : entrée de ville, desserte des entreprises, vitrine commerciale, transit vers le centre-ville et les autoroutes A8 et A57. La requalification envisagée de cette voie en véritable boulevard urbain nous paraît donc effectivement intéressante, de manière à améliorer et sécuriser l'accès aux différentes activités sur le secteur, et de favoriser les liaisons avec le centre-ville.

Les espaces d'activités de la commune occupent une place importante dans le tissu économique du territoire : nous avons recensé au total plus de 120 entreprises et plus de 800 emplois le long de la RDN7, sur les ZAE de la Gueiranne et du Portaret. Ce foncier économique doit être préservé et il est essentiel d'optimiser le fonctionnement des activités au sein de ces ZAE. Nous sommes donc satisfaits de leur prise en compte dans le PLU par le maintien d'une réglementation adaptée au tissu économique existant (zones UD et UDc), qui permet de consolider leur vocation. Comme cela est indiqué dans vos orientations, il est essentiel d'accompagner la diversité économique des sites existants, et de permettre l'implantation de nouvelles entreprises industrielles et artisanales qui ne peuvent pas s'implanter dans le tissu urbain (ZAE le Portaret).

Sur ce sujet, un travail de recensement des ZAE sur les besoins des entreprises a été effectué dernièrement par la CCI du Var, en lien avec les services de la Communauté de Communes Cœur du Var, et va faire émerger une association de chefs d'entreprises sur le territoire. Cette démarche permettra à la collectivité d'avoir un interlocuteur et de travailler pour améliorer les accès, la sécurité, la signalisation, le traitement paysager...le but étant d'améliorer la lisibilité des acteurs économiques implantés, avec comme objectif principal de favoriser l'économie et l'emploi.

Concernant l'attractivité du territoire, le projet Varécopole constitue une opportunité majeure et devrait apporter un nouveau souffle économique à la commune en alliant la formation, la recherche et l'implantation d'entreprises innovantes. Le positionnement stratégique de la commune, située au cœur d'un réseau de communications (autoroutes, voie ferrée...) est également un atout fort en matière d'accessibilité.
Nous avons bien noté que le site développera une programmation mixte, visant à générer un véritable dynamisme : activités, hébergement hôtelier, logements, commerces en lien avec le quartier, équipements pour la population et les entreprises, et formation.
Nous soulignons également la pertinence de la structuration du projet Varécopole en différents secteurs (zones 1AUz et 2AU), afin qu'il puisse être articulé avec le centre-ville et les équipements structurants (mobilités douces), mais aussi jouer son rôle d'interface avec les infrastructures viaires et son environnement direct (intégration paysagère).
Un projet de cette envergure constitue un véritable enjeu stratégique à l'échelle du territoire, et la réflexion intercommunale engagée nous paraît donc tout à fait justifiée, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale « Cœur du Var ».

Le développement du tourisme est un enjeu important dans votre projet économique, et il nous semble effectivement intéressant de mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et paysager du territoire car il constitue un véritable potentiel en matière de tourisme rural. La mise en réseau des différents points d'intérêt sur la commune (pôle de loisirs, itinéraires de randonnées, agrotourisme...) permettra de favoriser la diversité et la qualité de l'offre, et par là-même d'atténuer la saisonnalité du tourisme.
Notons que le développement des structures d'hébergement sur la commune, aujourd'hui limité, est une condition essentielle à votre ambition touristique. En effet votre capacité à capter la fréquentation touristique contribuera aussi à dynamiser le territoire.

Enfin, la question du logement est capitale dans la cohérence de votre projet urbain. Nous soulignons ainsi votre volonté de densifier le tissu bâti du centre-ville et les zones d'habitat diffus existantes, de manière à optimiser les espaces fonciers disponibles. L'objectif est de tendre vers un habitat diversifié, qui permette une mixité sociale, et qui soit capable d'offrir du logement pour les résidents permanents et en particulier les jeunes actifs.
A ce titre, les zones à urbaniser à vocation d'habitat programmées à proximité du centre-ville, et identifiées dans votre PLU à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de Saint-Andrieux, les Jardins et Bouillidou, permettront de diversifier l'offre en apportant une réponse adaptée à la demande.
Nous encourageons vos efforts en la matière car nous considérons que ces différentes opérations permettront de garantir aux différentes catégories de salariés des possibilités de se loger dans des conditions financières acceptables. Cette démarche est indispensable dans la perspective de réalisation du projet économique Varécopole, qui devrait entrainer l'apport d'une nouvelle population active sur le territoire.

Nos services se tiennent à votre disposition pour tout développement complémentaire sur l'ensemble de ces thématiques.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,

Basil GERTIS

Affaire suivie par :
Direction Front Office
Pôle Attractivité
Joanin MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13