

ASSEMBLEE GENERALE DU 28 FEVRIER 2023

AVIS DE LA CCI DU VAR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DU LAVANDOU

MEMBRES ELUS VOTANTS :

M. Jean-Michel ABEILLE,
M. Adam ABERBACHE
Mme Sandrine ARMABESSAIRE
Mme Christelle BASEVI,
M. Stéphane BELTRANDO,
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,
M. Thierry COULOMB,
Mme Danielle COURDOUAN,
Mme Anne-Marie DAURY,
M. Christophe DE LORENZI,

M. Vincent GAILLED RAT,
M. Basil GERTIS - Président,
M. Jacques GHELARDI,
M. Julien HUCHETTE,
Mme Emma IHDENE,
Mme Patricia LASSAULT,
M. Bernard LECAT,
M. Jérôme LEDIG,
M. Patrick MALLARONI,
Mme Véronique MAUREL,
Mme Céline RICHAUD,
M. Olivier SERRA,
M. Frédéric SOULIÉ,
M. Jean-Daniel TRESSOL,
M. Arnaud VAN LIMBERGHEN,
M. Lionel VIRENQUE,

MEMBRES ELUS NON VOTANTS :

M. Philippe ARTUPHEL,
M. Claude BARBAROUX,
M. Pascal BATAILLÉ,
Mme Virginie BEAUGRAND,
M. Jacques BIANCHI,
Mme Fernanda DENIS,

M. Philippe DONAT,
M. Michel GILLY,
Mme Mireille KENNEL,
M. Léo MALFANT,
M. Joël POTIER,
M. Bruno SOGHOMONIAN,
Mme Véronique VUILLEMIN.

ASSEMBLEE GENERALE DU 28 FEVRIER 2023**AVIS DE LA CCI DU VAR
SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DU LAVANDOU**

La commune du Lavandou a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme le 12 octobre 2022, et l'a soumis pour avis à la CCI du Var le 26 octobre 2022, avec un délai de réponse de trois mois.

Pour des raisons de respect des délais de procédure, le courrier a été transmis à la commune du Lavandou le 20 janvier 2023. La procédure interne de validation doit être régularisée lors du Bureau et de la prochaine Assemblée Générale de la CCI du Var.

Les principaux points positifs du projet de PLU sont :

- L'affirmation du centre-ville en tant que poumon économique de la commune avec ses activités commerciales de proximité ;
- La diversification économique des différents pôles urbains de la commune ;
- La préservation des activités touristiques existantes, et renforcement de l'offre touristique à travers les activités, les hébergements, et en s'appuyant sur le patrimoine communal ;

Les principaux points de vigilance du projet de PLU sont :

- L'absence de linéaire commercial dans le centre-ville pour préserver le tissu économique existant ;
- Un projet hôtelier en cours sur le secteur de Cavalière qui devient irréalisable du fait du nouveau zonage du PLU (passage de la zone urbaine UD en zone naturelle N) ;

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

En raison des délais de réponse liés à la procédure, le courrier d'avis a été envoyé à la commune avant le Bureau du 7 février 2023 qui a approuvé ensuite cet avis.

Il est donc demandé aux membres de l'Assemblée de ratifier également cet avis.

CETTE DÉLIBÉRATION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES VOTANTS

Quorum : 24 – Voix pour : 32 – Voix contre : 0 – Abstention : 1

Fait à Toulon,
Le 2 mars 2023

Le membre Secrétaire



Céline RICHAUD

Le Président,



Basil GERTIS



Le Président

Monsieur Gil BERNARDI
Maire du Lavandou
Hôtel de Ville
Place Ernest Reyer

83980 LE LAVANDOU

Toulon, le **20 JAN. 2023**

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.

Notre Chambre consulaire est très attentive aux orientations de votre document en matière de développement économique, car il s'agit d'un enjeu essentiel pour assurer le développement et l'attractivité du territoire.

Au-delà de sa vocation touristique et de la saisonnalité, votre commune a besoin d'accorder une grande place à la diversité des commerces et des services dans le cœur de ville. Nous adhérons donc pleinement à votre volonté de conforter le rôle moteur du centre-ville, car le maintien du tissu économique de proximité est un enjeu capital. Nous vous encourageons donc à prendre toute mesure visant à renforcer la centralité villageoise pour préserver les activités économiques qui y sont implantées, et assurer ainsi une dynamique tout au long de l'année.

A ce titre, cet objectif pourrait être accentué par l'identification d'un « linéaire commercial » sur certaines rues du centre (zone UA), dont la vocation est d'interdire le changement de destination des activités existantes en rez-de-chaussée, afin d'éviter notamment leur transformation en logements. Il serait pertinent de matérialiser le tracé de ce linéaire sur le plan de zonage et de lister les rues et places concernées au sein du règlement de la zone UA, afin de consolider sa portée réglementaire dans votre document.

Le développement des différents pôles urbains au sein de la commune doit également être pris en compte, sur les secteurs de Saint-Clair, La Fossette, Aiguebelle, Cavalière et Pramousquier. Ces pôles de centralité secondaires ont chacun leur spécificité, qu'elle soit touristique, résidentielle ou mixte, et nous avons bien noté votre objectif de les conforter dans leur vocation à travers l'amélioration de l'offre commerciale et de services, la réalisation d'espaces aménagés, et des conditions d'accès adaptées.

L'accessibilité aux différents pôles urbains et aux activités économiques nécessite un réseau de mobilités cohérent et efficace. Dans ce domaine, nous soulignons vos efforts en matière de transports alternatifs à la voiture, avec la valorisation des modes de circulation douce : l'amélioration des cheminements piétons et cyclables et le renforcement du stationnement existant proche du centre et des espaces publics.

Nous soulignons également dans votre document la présence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les déplacements doux, qui contribuera à améliorer les mobilités entre le centre-ville et la plaine du Batailler, ainsi que le développement du pôle multimodal.

Concernant le foncier économique, nous notons avec satisfaction que les deux zones d'activités présentes sur le territoire (ZAE du Batailler et ZAE de la Vieille) sont confortées dans leur vocation (zone UH). Pour autant, ces ZAE sont saturées et n'ont pas de possibilité d'extension, sont partiellement soumises au risque inondation, et aujourd'hui votre commune ne dispose plus de véritables opportunités en matière de foncier pour les activités économiques.

Afin de conforter le dynamisme de ces espaces, nous vous encourageons donc à travailler sur leur requalification et sur la densité, avec des aménagements de qualité en matière d'intégration paysagère et d'accessibilité. Les améliorations que vous réaliserez contribueront à renforcer leur fonctionnement et à donner une meilleure visibilité aux entreprises qui y sont implantées.

En matière touristique, vous souhaitez également une diversification des activités touristiques (valorisation des richesses culturelles et artistiques), et nous sommes très favorables à cette démarche qui doit permettre de générer des retombées économiques sur la commune au-delà de la saisonnalité.

Nous soutenons également vos orientations qui visent à pérenniser les structures hôtelières, d'autant que votre commune dispose d'un parc hôtelier de grande qualité qu'il est important de sauvegarder. Il s'agit d'un enjeu fort car le maintien d'une offre d'hébergement attractive est une condition nécessaire au développement économique de la commune, sur laquelle le tourisme balnéaire constitue l'atout principal.

A ce sujet, nous souhaitons attirer votre attention sur un point précis de votre document. En effet, un projet hôtelier est envisagé sur le pôle de Cavalière, le long du boulevard de l'Hubac Bleu (numéros de parcelles AP 24, 46, 47, 48, 261 et 262). Les terrains concernés sont classés en zone UD au PLU actuellement en vigueur, permettant la réalisation de ce projet hôtelier 4* qui prévoit la création de 40 emplois permanents, renforcés par une vingtaine d'emplois saisonniers.

Dans votre projet de PLU, ce secteur est classé désormais en zone 1Nr (au titre des espaces remarquables), et se retrouve également concerné par des Espaces Boisés Classés (EBC), ce qui rend impossible, de fait, la réalisation du projet hôtelier. Notez que sur ce site un défrichement a été réalisé avec les autorisations nécessaires, ce qui signifie que l'identification d'EBC ne semble pas aujourd'hui forcément justifiée.

Ce nouveau classement nous interpelle alors que les terrains sont localisés en continuité immédiate d'un secteur urbanisé, et identifié comme tel dans le PLU actuel. De plus, un projet de cette envergure correspond pleinement aux orientations affichées dans votre PADD en matière de développement touristique, et en particulier en ce qui concerne le maintien et l'amélioration des hébergements hôteliers. Comme vous le soulignez dans le rapport de présentation du PLU, il a été constaté une disparition et une reconversion des structures hôtelières sur votre commune, et ce phénomène tend à se renforcer.

Il nous paraît donc important de maintenir le zonage actuel pour assurer la faisabilité de ce projet hôtelier qui contribuera à renforcer le développement touristique de la commune et par là-même son attractivité.



Enfin, la question du logement est importante dans la cohérence de votre projet urbain. Si le foncier disponible sur votre territoire est rare, et que les résidences secondaires sont majoritaires, nous avons néanmoins bien noté votre volonté d'offrir du logement pour les résidents permanents et en particulier les jeunes actifs, et nous vous en félicitons. Les différentes opérations d'habitat réalisées dans la plaine du Batailler nous semblent ainsi pertinentes car elles visent à favoriser la mixité de logements (sociaux, collectifs et individuels).

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 :
Pôle Experts Métiers
JoanIn MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13

