

ASSEMBLEE GENERALE DU 28 FEVRIER 2023

AVIS DE LA CCI DU VAR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE CAVALAIRE-SUR-MER

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 DE CAVALAIRE-SUR-MER**

La commune de Cavalaire-sur-Mer a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme le 20 octobre 2022, et l'a soumis pour avis à la CCI du Var le 24 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 de Cavalaire-sur-Mer 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 :

- Le renforcement du secteur du centre-ville et du port en tant que véritable centralité économique de la commune, avec ses activités commerciales et de services de proximité ;
- La préservation des activités touristiques existantes, et le renforcement de l'offre touristique à l'année à travers les activités, les hébergements, et en s'appuyant sur le patrimoine environnemental ;
- La pérennisation d'un espace dédié à l'activité économique (secteur de Malatra) ;

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

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 donné un avis favorable à 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 Philippe LEONELLI
Maire de Cavalaire-sur-Mer
Hôtel de Ville
Place Benjamin Gaillard
CS 50150

83240 CAVALAIRE-SUR-MER

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.

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var est attentive au projet proposé sur l'évolution de votre commune à travers votre document d'urbanisme. Le PLU met en évidence des orientations de développement économique, ce qui est pour nous un enjeu important pour l'avenir de nos ressortissants.

Nous notons donc avec satisfaction votre volonté de conforter la dynamique économique du centre-ville et du port, afin d'y maintenir les commerces et services de proximité. L'enjeu est essentiel pour garantir la fréquentation du centre-ville et sa vitalité économique tout au long de l'année.

Cet objectif trouve toute sa pertinence à travers la mise en place de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°4) sur le secteur du centre-ville : cela va permettre de conforter cette centralité nouvelle connectée avec le port et sa façade commerciale, qui représente le véritable poumon économique de la commune. Ainsi, au-delà de sa vocation touristique et de la saisonnalité, une grande place à la diversité des commerces et des services sera assurée dans le cœur de ville, pour y maintenir une dynamique à l'année.

Concernant cette OAP dédiée au centre-ville, nous soulignons avec intérêt les différentes prescriptions réglementaires en faveur du maintien des activités économiques avec notamment :

- l'interdiction du changement de destination en rez-de-chaussée sur certains espaces, qui doit permettre d'éviter la transformation des locaux commerciaux en logements. Cela correspond à l'identification d'un « linéaire commercial » sur le plan de zonage, sur certaines rues du centre-ville en zone UA ;
- l'activité hôtelière qui est imposée sur plusieurs secteurs, avec le changement de destination d'un bâtiment existant interdit pour une autre destination.

Afin d'assurer une meilleure visibilité du tissu urbain, une accessibilité adaptée aux différentes fonctions urbaines nous semble indispensable. Comme vous l'envisagez dans votre document, à travers notamment l'OAP thématique sur les transports et les déplacements, il est essentiel de mettre en place des aménagements qui facilitent les alternatives à la voiture, et qui sécurisent les connexions et les mobilités entre les différents

quartiers de la commune : cheminements piétons et cyclables, parcs de stationnement proches des espaces publics... La mise en place de ces équipements structurants devrait également améliorer la qualité urbaine et paysagère du centre-ville, et par là-même renforcer l'attractivité des activités économiques qui y sont implantées.

Votre commune bénéficie d'une grande attractivité en saison estivale, grâce à la qualité de son cadre de vie sur le littoral, aux activités liées au nautisme et aux loisirs balnéaires. L'activité touristique est donc un enjeu majeur et il s'agit de préserver et de valoriser les nombreux atouts présents sur votre territoire. Dans cette perspective, nous adhérons à votre stratégie de développement d'un tourisme lié à la richesse du patrimoine environnemental (randonnées, sites d'observations...), qui permettra de diversifier les activités et d'assurer durablement des retombées économiques tout au long de l'année.

Concernant l'hébergement touristique, nous avons bien noté votre volonté de mettre en place des outils réglementaires adaptés pour répondre aux besoins des structures hôtelières et des campings, avec notamment le maintien d'un zonage dédié pour ce type d'activités (zone UF).

Cela permettra d'éviter que ces structures d'hébergement touristique ne se transforment en logements, car il s'agit d'une tendance constatée sur nos territoires, et en particulier sur les communes littorales. Nous vous soutenons donc dans cette démarche dans la mesure où ce phénomène tend à diminuer la capacité d'hébergement touristique sur la commune et par là-même son attractivité.

D'une manière générale, il nous paraît essentiel d'accompagner les établissements d'accueil touristique implantés sur la commune afin qu'ils puissent se développer et répondre aux nouvelles attentes de la clientèle en termes de confort et d'équipements.

En matière de foncier économique, votre commune dispose de certains secteurs qui sont maintenus dans votre projet de PLU avec un zonage spécifique (zones UE le long de la RD559 en entrée ouest, et au nord du Pardigon)) et nous nous en félicitons. Nous avons également bien noté que la zone d'activité de Malatra, à proximité de l'ancienne carrière, est désormais intégrée au zonage UE, permettant ainsi aux entreprises artisanales et commerciales existantes de conforter leur activité avec un règlement adapté. Cet espace peut permettre le développement de certaines activités de production qui sont sous-représentées sur votre commune, proportionnellement à l'ensemble du tissu économique de la commune.

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

La production de logements constitue un objectif majeur de votre PLU, et nous avons bien noté les différentes opérations programmées en matière d'habitat sur la commune, qui visent à favoriser une mixité et qui permettront de renforcer la diversité de l'offre en matière de logement. Si le foncier disponible sur votre territoire est rare, et que le poids des résidences secondaires est important, nous soulignons votre volonté d'offrir du logement pour les résidents permanents et en particulier les jeunes actifs, et nous vous en félicitons.

Sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez, et en particulier sur les communes littorales, la question du logement des actifs est un enjeu économique fondamental. Il s'agit en effet d'une réelle préoccupation, car les entreprises sont aujourd'hui directement pénalisées dans leur fonctionnement par la difficulté que rencontrent leurs salariés pour se loger.



Votre commune, par sa vocation touristique, doit notamment faire face à la question spécifique du logement des saisonniers, qui représente un véritable enjeu au cours de la période estivale. A ce titre, nous vous félicitons de la prise en compte de cette problématique dans les orientations de votre PADD, et dans certaines opérations programmées de logements, car cela permettra de répondre en partie aux besoins des entreprises du 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 :
Pôle Experts Métiers
Joanin MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13

