

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



REVISION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



5e. ELEMENTS SUR LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE DE FRAIS VALLON ET DES COLLIERES

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 du PLU prescrite par DCM du 21/09/2017
Débat sur les orientations générales du PADD le 16/12/2020
PLU arrêté une première fois par DCM du 20/10/2022
PLU arrêté une seconde fois par DCM du 28/03/2024
PLU approuvé par DCM du 06/01/2025

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

DOSSIER APPROUVE LE 06/01/2025



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



LISTE DES ZAC EXISTANTES SUR LA COMMUNE DE CAVALAIRE-SUR-MER

En application de l'article R151-52-8° du Code de l'Urbanisme, les annexes du présent PLU précisent la liste des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C) existantes et encore opposable sur le territoire de la Commune, à savoir :

- La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) dite des « COLLIERES » créée par Arrêté Préfectoral 8 juin 1971.
- La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) dite de « FRAIS VALLON » créée par Arrêté Préfectoral en date du 10.08.1982.



NOMBRE DE MEMBRES		
Membres du Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
21	21	17

L'an mil neuf quatre vingt un et le vingt six du mois de MARS à dix huit heures (— le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de MARS sous la présidence de Monsieur Paulin LEONELLI Maire.

PRÉSENTS :

MM. MOINE. AUBERT. ROUDEN. PUECH
 MME HIBON. MOCQUOT. MM. BERNARD. FOSSEY. FOUCHER. MEUNIER. MELLANO. ROCHETON. STUBBE

M. ADE avait donné pouvoir à M. MOINE
 M. ELUERE avait donné pouvoir à M. PUECH
 M. PECHEYRAN avait donné pouvoir à M. MEUNIER

ABSENTS : M. REVERDITO. HUERNE. VEROT - Melle LECA

M. ROCHETON a été élu secrétaire de la séance



LE MAIRE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE FRAIS VALLON - PROCEDURE CONJOINTE MISE A LA DISPOSITION DU PUBLIC - ENQUETE PUBLIQUE P.A.Z.

MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT SUIVANT :

Dans sa séance du 29 septembre 1978, votre assemblée avait demandé le classement de la vallée de l'Eau Blanche au P.O.S. (à cette époque en cours d'enquête publique) fasse l'objet d'une révision afin de permettre la réalisation d'une zone artisanale et d'habitation

Une étude préalable et d'impact a donc été confiée par délibération en date du 20 décembre 1978 au Cabinet Richard Trapitzine. Cette étude a abouti à la présentation d'un projet de zone d'aménagement concerté destinée à recevoir de l'habitat social, des équipements de tourisme social et un village d'artisans située dans le vallon de l'Eau Blanche, lieudit "l'Hôpital".

LOGEMENT SOCIAL

En effet, la Municipalité se préoccupe de l'insuffisance de logements à des prix abordables pour les familles modestes que ce soit en vue de la location ou de l'acquisition. De nombreuses demandes affluent auprès des services municipaux tant en logement social locatif qu'en accession à la propriété individuelle.

Grâce à l'opération qui vous est proposée aujourd'hui, la commune veut répondre à la demande de nombreux habitants permanents de notre ville (demande de 127 familles représentant 391 personnes) qui désirent acheter une résidence individuelle mais qui ne le peuvent pas en raison du niveau très élevé du marché immobilier résultant du caractère résidentiel et touristique de notre ville.

VILLAGE DE VACANCES

Il est proposé la construction dans cette Z.A.C. d'un village de vacances sur une parcelle de 6 ha 5. Cet équipement de tourisme social d'une capacité de 300 lots serait réalisé par l'IRCANTEC (Institution de Retraite Complémentaire des Agents non Titulaires de l'Etat et des Collectivités Locales) gérée par la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce village de vacances présente un intérêt certain pour notre ville car fonctionnant une très grande partie de l'année, il constitue une première solution à l'étalement de la saison touristique. D'autre part, il s'agit d'un tourisme intégré à la vie locale puisqu'il ouvert non seulement aux personnels auxiliaires de l'Etat et des Collectivités Locales en retraite mais également à leurs familles donc des personnes de tous les âges.

Enfin, le fonctionnement de cet équipement entraînerait la création d'une trentaine d'emplois permanents et autant d'emplois temporaires.

UN SECTEUR D'ACTIVITES ARTISANALES

Le Conseil Municipal dans sa séance du 29 mars 1978 avait regretté l'absence dans le Plan d'Occupation des Sols de zone destinée à l'accueil des activités artisanales. Au sein de cette Z.A.C., il est apparu possible de répondre à la demande d'entreprises locales qui désirent se ménager des possibilités d'extension et d'attirer des entreprises extérieures créatrices d'emplois, actuellement 42 demandes ont été déposées en Mairie. Une sélection des activités non polluantes serait effectuée afin de ne pas nuire à l'environnement naturel et à l'habitat avoisinant.

Au terme de l'étude préalable et d'impact, il est apparu après concertation avec la Direction Départementale de l'Equipement que la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté apparaissant la mieux adaptée puisqu'il s'agissait là d'une opération inbricant plusieurs fonctions : habitat social, artisanat et tourisme social.

La commune a donc sollicité la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignations (S.C.I.C.) pour remplir le rôle d'aménageur de cette Z.A.C. ; la S.C.I.C. réalisant également la construction des maisons individuelles en accession à la propriété.

LE P.A.Z.

Le Plan d'Aménagement de cette Zone serait le suivant :

- . situation de l'opération : parcelle cadastrée section AC n° 7p, 27p, section AK n° 136, 583 p, 698 p lieudit l'hôpital à Cavalaire,
- . superficie approximative de la Z.A.C. : 16 hectares
- . zone naturelle boisée acquise par l'aménageur en limite de Z.A.C. : superficie approximative : 8,6 hectares située hors Z.A.C. et conservée en l'état,
- . 70 maisons individuelles en accession à la propriété "financement P.A.P." en R + 1 S.H.O. 8000 M2 sur un secteur de 3,5 hectares,
- . un village de vacances : IRCANTEC sur un terrain de 6,5 hectares - 300 lits - S.H.O. 11 000 M2,
- . un village d'artisans sur un terrain de 6 hectares avec une superficie à construire de 20 000 M2.

EQUIPEMENTS PUBLICS

L'application de la taxe locale d'équipement ne serait pas supprimée à l'intérieur de cette Z.A.C. Son produit permettrait ainsi à la commune de prendre en charge le financement notamment des réseaux primaires de voirie et d'éclairage public situés sur le chemin de l'Eau Blanche et constituant la desserte principale de la zone.

L'aménageur réalisera les équipements privatifs des divers secteurs de cette zone (voirie, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc...)

Il vous est donc proposé :

- . de demander à Monsieur le Préfet du Var de mener conjointement les procédures de création et de réalisation de cette zone comme cela est prévu par l'article R 311.16 du Code de l'Urbanisme,

.../...

- . d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan d'Aménagement de la Zone,
- . d'adopter le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS

VULE CODE DES COMMUNES

APRES S'ETRE FAIT PRESENTER L'ETUDE D'IMPACT, LE RAPPORT DE PRESENTATION, LE PROJET DE P.A.Z., LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE

ARTICLE 1 : est demandée la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Z.A.C. DE FRAIS VALLON" qui sera réalisée dans le quartier dit de "l'Hôpital" à Cavalaire Sur Mer sur les parcelles cadastrées section AC n° 7 p, 27 p, section AK N° 136, 583 p, 698 p en vue de la construction de logements sociaux en accession à la propriété individuelle, d'un village de vacances et à la réalisation d'un village d'artisans,

ARTICLE 2 : est demandé à Monsieur le Préfet du Var de mener conjointement les procédures de création et de réalisation de cette zone conformément à l'article R 311.16 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3 : est émis un avis favorable sur le projet de P.A.Z. de la Z.A.C. DE FRAIS VALLON tel qu'il demeure annexé à la présente délibération

ARTICLE 4 : sont adoptés :
. le programme des équipements publics,
. les modalités prévisionnelles de financement de la Z.A.C. DE FRAIS VALLON telles qu'elles sont ci-annexées

ARTICLE 5 : est décidé de maintenir à l'intérieur de cette Z.A.C., l'application de la taxe locale d'équipement aux constructions qui y seront édifiées.

ARTICLE 6 : est demandé à Monsieur le Préfet du Var de mettre à l'enquête publique prévue à l'article R 311.16 du Code de l'Urbanisme le dossier de création et le projet de P.A.Z. de la zone d'aménagement concerté dite de FRAIS VALLON.

POUR EXTRAIT CONFORME
CAVALAIRE SUR MER
les jour, mois et an ci-dessus



le Maire
Paulin Leonelli

Paulin LEONELLI



Vu _____ comme annexé
à mon arrêté en date de ce jour

TOULON, le 10 AOUT 1982

Pour le Commissaire de la République

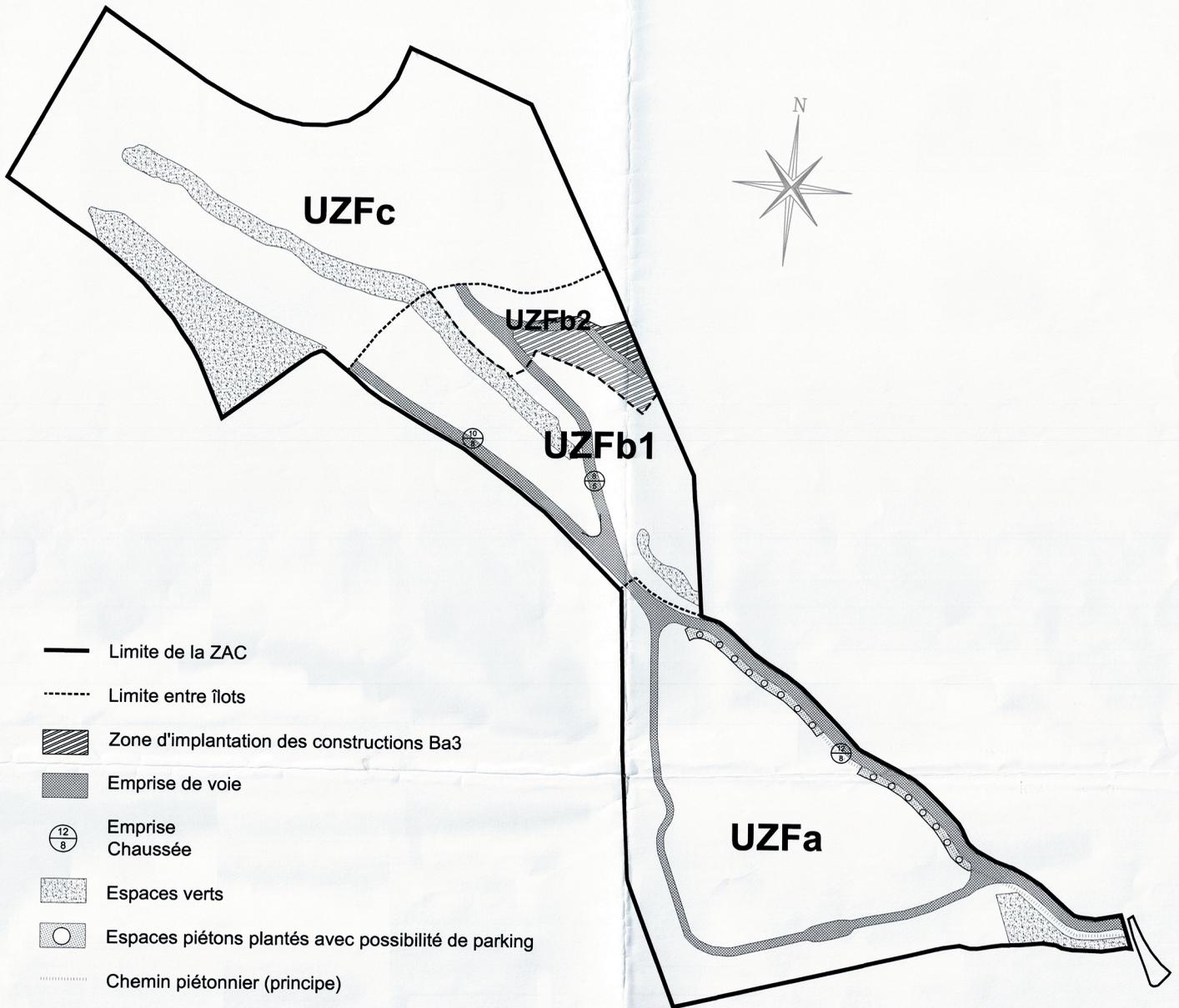
Le Chef *H. Samson* Adjoint

H. SAMSON

Société Centrale de
Construction de
S.C.I.C. Côte d'Azur
S.A. au Capital de 2.200.000 F
60, Boulevard Paul-Montal
B.P. 30

J.-D. de CEROU

UZF : ZAC de Frais Vallon



du VAR

MAIRIE DE CAVALAIRE-SUR-MER

ARRONDISSEMENT
de DRAGUIGNAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 23 SEPTEMBRE

1970

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
13	11	10

OBJET

de la Délibération :

CRÉATION D'UNE
ZAC.

L'an mil neuf cent soixante dix , et le vingt trois
du mois de SEPTEMBRE à Vingt et une heures
le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre
prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session
ordinaire du mois de SEPTEMBRE
sous la présidence de Monsieur Benjamin GAILLARD, Maire

Présents : MM. AUBERT - ANDRE Adjoint
DAIL'ERTA, SOUBRANGE, MELLANO, LEONELLI, GIGLI, BLUERE,
M. BROUTOUR a été nommé secrétaire de séance.
M. BRUN Absent excusé.

Monsieur le Maire expose,

- 1°) - l'historique de l'affaire
- 2°) - la consistance du programme
- 3°) - les bases juridiques de l'opération proposée

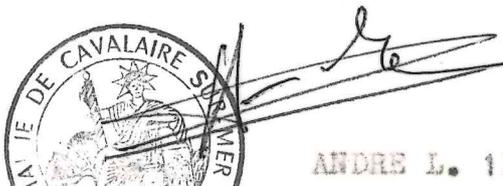
Après l'audition de l'exposé ci-dessus, le Conseil Municipal :

- 1°) - demande la création d'une zone d'aménagement concertée conformément à l'article 2 du décret n° 68/1107 du 3 décembre 1968, située au lieu-dit "les collières"
- 2°) - adopte le dossier établi pour la réalisation de la zone, concernant :
 - a) le plan d'aménagement de la zone
 - b) le programme, l'échéancier et les modalités de financement des équipements publics.
- 3°) demande à Monsieur le Préfet de bien vouloir approuver le dossier ; l'Assemblée s'excusant par avance d'en signaler l'urgence.

Pour extrait conforme, Cavalaire le 28 OCT. 70
le Maire.

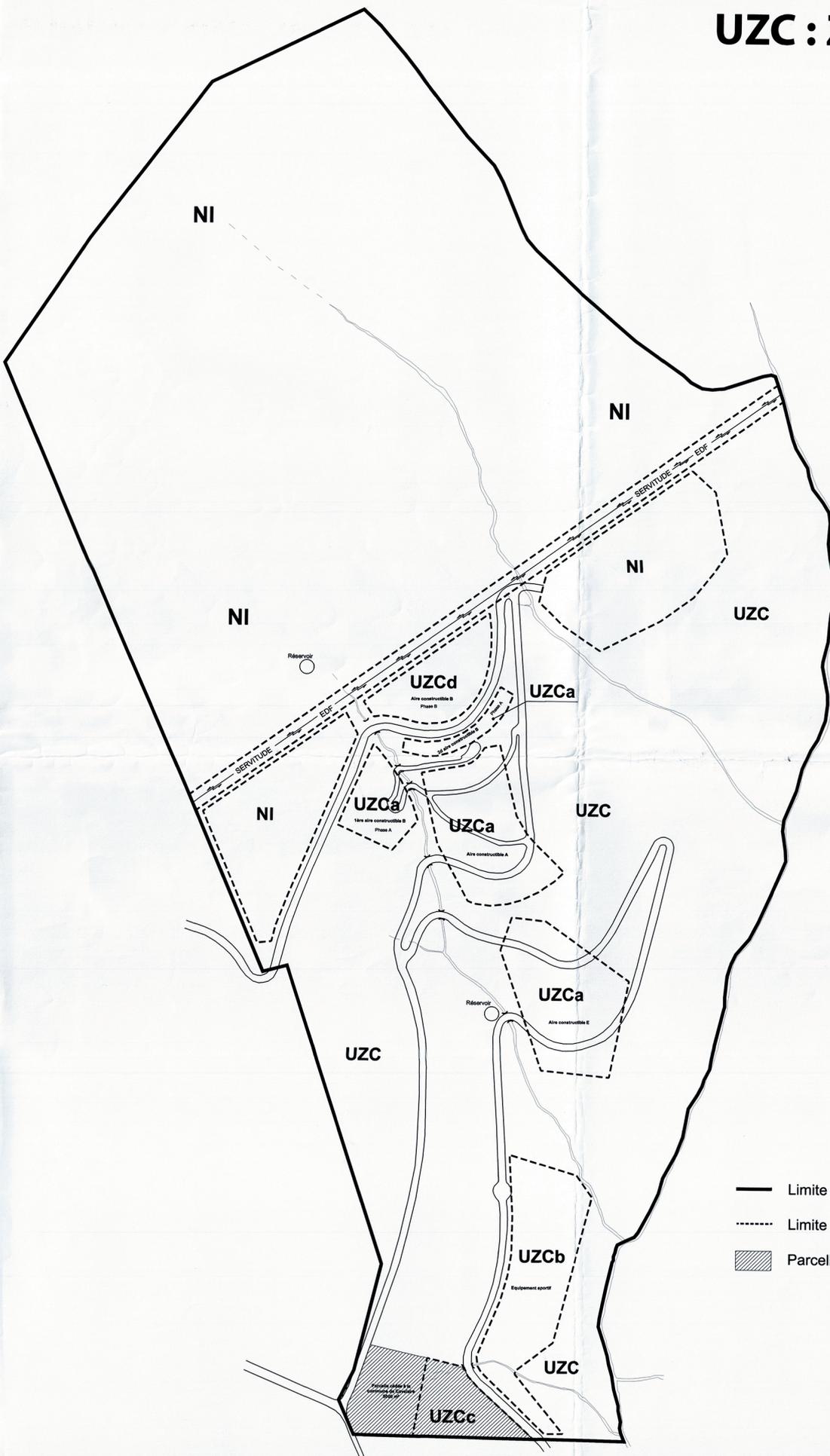
extrait certifié conforme à l'original
CAVALAIRE S/MER le 3 OCT. 72

le Maire,
pour le maire, l'adjoint Délégué



ANDRE L. 1ER ADJOINT.

UZC : ZAC des Collières



- Limite de la ZAC
- - - Limite de secteurs
- ▨ Parcelle cédée à la commune de Cavalaire (5000 m²)