

DOSSIER 2

AVIS DES PPA NON PRIS EN COMPTE

- Demande** : Appliquer la règle de majoration des volumes constructibles pour le logement social.

Justification de la commune : il n'est pas souhaitable de rendre trop dense la partie sociale des projets afin de privilégier l'équilibre social.

- Demande** : Le secteur du Bd de la mer est concerné par les espaces proches du rivage et le PLU doit s'assurer qu'il ne permet pas une évolution significative des formes urbaines présentes.

Justification de la commune : seuls les deux premiers Ilots les plus au Sud en R+3 dans l'OAP sont concernés par cette mesure, mais ils sont situés dans un environnement urbain dense et sont donc en continuité de cette forme urbaine. Le reste de l'OAP du Bd de la mer est situé en dehors de la carte des espaces proches approuvée par le SCOT.

- Demande** : Reclasser le Compassis au nord de l'autoroute en zone Naturelle au titre de la loi littoral.

Justification de la commune : On ne peut pas déclasser cette zone en N car ce secteur est en enveloppe urbaine au PADD et en urbanisation nouvelle complémentaire au SCOT. A ce stade de la procédure il n'est pas possible de modifier le PADD.

- Demande** : Reclasser Bonfin Nord en zone Naturelle au titre de la loi littoral.

Justification de la commune : Ce secteur figure dans la carte des extensions d'urbanisation du SCOT au titre des urbanisations nouvelles complémentaires ainsi que dans le tableau joint P21 du schéma (le bonfin). Ce secteur figure également dans l'enveloppe urbaine existante du PADD.

- Demande** : Reclasser Bonfin Sud en zone Naturelle au titre de la loi littoral.

Justification de la commune : Il s'agit d'une part d'une activité de loisirs existante qui souhaite se restructurer et d'autre part d'une copropriété existante en mitoyenneté sous forme de plusieurs collectifs. Vu le nombre et la densité significative des constructions la ville maintient le zonage urbain.

DOSSIER 2

- Demande** : Reclasser la zone UC de camp Lecoq en zone N au titre de la loi Littoral.

Justification de la commune : cette zone est desservie par les réseaux, elle est en zone bleue du PPRIF, en continuité de l'urbanisation de la zone militaire dite « Camp Lecoq » identifiée dans la carte des extensions de l'urbanisation du SCOT au titre des urbanisations nouvelles d'accompagnement et dans le tableau du schéma P 20.

- Demande** : Reclasser la zone Gargalon au péage A8 en zone N au titre de la loi Littoral.

Justification de la commune : un permis de construire a été accordé et il est en cours de validité. La zone N serait incohérente par rapport à ce projet en cours de réalisation.

- Demande** : Appliquer 50 % de logements sociaux dans la zone des Sables.

Justification de la commune : la proximité de la copropriété de la Gabelle qui est un parc social de fait de plus de 500 logements et les 875 LLS à venir sur l'opération des Sables seront de nature à déjà concentrer le logement social sur la partie Est de la commune. La municipalité ne souhaite pas densifier le logement social de cette opération.

- Demande** : Intégrer la SNCF à l'OAP des Sables.

Justification de la commune : la SNCF viendra en son temps exposer son projet à la municipalité. A ce jour nous n'avons aucun interlocuteur.

- Demande** : OAP Caïs Nord à densifier.

Justification de la commune : la densification en terme de logements de cette OAP est de 10 000 m². Le SCOT situe ce secteur comme un pôle de proximité, d'intensité moyenne, avec un potentiel de 50 logements à l'hectare. Les zones 1AUa et Ucb proposées, diminuées des EBC à conserver, représentent une superficie de 4,5 hectares. En application du SCOT la production devrait être de 225 logements. L'OAP en prévoit 140 afin de respecter une topographie accidentée et d'un boisement existant à préserver. La différence, de 85 logements, sera trouvée dans la zone UB créée à proximité de l'autre côté de l'Avenue de Lachenaud.

- Demande** : OAP Caïs centre, changer l'emplacement du parking situé à côté de la mosquée Missiri.

Justification de la commune : le parking est existant et à proximité de l'école qu'il dessert. Il appartient à l'armée qui devrait le céder à la ville et il sera

DOSSIER 2

paysagé pour une meilleure intégration. Déplacer ce parking au sud ne permettrait plus de déposer les enfants dans de bonnes conditions.

- Demande** : Rappeler la bande des 100 mètres sur le zonage PLU dans la coupure d'urbanisation identifiée au SCOT.

Justification de la commune : Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de faire apparaître la bande des 100 mètres sur les plans de zonages des communes littorales.

- Demande** : OAP le Colombier n'est pas suffisamment dense et le développement économique n'est pas prévu au SCOT.

Justification de la commune : la densité doit se calculer en additionnant la densité du Colombier Nord et Sud. La zone à urbaniser sous forme de logements (1UAa) est d'une superficie de 7,5 hectares comme il est indiqué dans l'OAP. Si l'on considère que ce secteur est en lisière du cœur d'agglomération il serait appliqué une densité de 70 logements à l'hectare soit 525 logements au total. En effet il en est prévu environ 360 logements soit un déficit de 165 logements. Cela est dû d'une part à la zone PPRI qui identifie un risque aléa exceptionnel sur la partie sud de cette zone et d'autre part à la situation de ce secteur qui est positionné en mitoyenneté d'une zone pavillonnaire existante. Cette OAP viendra terminer l'urbanisation avant de rentrer dans la zone agricole des Vernédes. En ce qui concerne l'activité économique il nous semble devoir présenter cette opération comme une opération mixte, logements commerces services dans le cœur de l'agglomération et non comme une opération économique.

- Demande** : Reclasser Villepey Ouest en zone N indiquée en application de la loi littoral et de la carte des extensions d'urbanisation du SCOT. PJ.

Justification de la commune : Le PADD caractérise cette zone en enveloppe urbaine, comme l'a jugé le Tribunal Administratif de Toulon le 18 avril 2017 et ce au vu de son occupation effective en bordure d'une voie de circulation et de la densité existante.

- Demande** : Rajouter les bâtiments des thermes romains classés en zone Nh pour autoriser le changement de destination.

Justification de la commune : Aucun changement de destination ne sera autorisé en zone Nh ; Aucun autre bâtiment en zone A ou N n'est concerné par cette mesure.

DOSSIER 2

- Demande** : OAP Darboussières : supprimer l'urbanisation à l'Est.

Justification de la commune : la partie Est est située en dehors du site classé et elle a été diminuée par rapport à la superficie constructible du PLU de 2005. Ce secteur figure dans la carte des extensions d'urbanisation du SCOT au titre des urbanisations nouvelles complémentaires. Ce projet termine l'urbanisation de ce secteur en comblant une dent creuse.

- Demande** : Zone économique de Gonfaron : diminuer l'OAP pour préserver la ZEC et classer le bassin de rétention en zone N.

Justification de la commune : aucune carte de ZEC n'est opposable à ce jour. Une étude hydraulique sera faite dans le cadre du projet global et cette problématique sera étudiée. Le bassin de rétention existant sur Pôle BTP sera reclassé en zone N.

- Demande** : Reclasser Aqualand, Luna par et Karting en zone N indiquée en application de la loi littoral.

Justification de la commune : A ce stade de la procédure, on ne peut déclasser cette zone bâtie qui est incluse dans l'enveloppe urbaine au PADD. L'occupation est existante et elle est à vocation exclusive de parcs de loisirs.

- Demande** : OAP : HNIE Ste Brigitte : défavorable au HNIE.

Justification de la commune : ce projet de développement touristique en lien avec l'exploitation agricole ne remet pas en cause les zones cultivées existantes. Le HNIE se fait sous forme d'un hameau homogène et compact autour du bâti existant. Le HNIE ne peut être supprimé car il est inscrit au SCOT et au PADD. Il est cependant proposé de réduire l'importance du projet dans l'OAP.

- Demande** : Il est préconisé de procéder à des inventaires environnementaux dans chaque OAP.

Justification de la commune : les inventaires seront faits au moment des projets.