



DEPARTEMENT DU VAR



**COMMUNE DE
CAVALAIRE**

*MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME*

NOTICE EXPLICATIVE DE SYNTHESE



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2013

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2016

SOMMAIRE

| | | |
|----|---|-----------|
| A. | PREAMBULE..... | 4 |
| B. | MODIFICATIONS APORTEES AU TITRE DE LA LOI ALUR | 5 |
| | <i>Rappel du contexte législatif lié à la promulgation de la loi ALUR</i> | <i>5</i> |
| | <i>Conséquences immédiates sur le plan local d'urbanisme de Cavalaire.....</i> | <i>6</i> |
| | <i>Des incidences limitées dans de nombreuses zones.....</i> | <i>12</i> |
| | <i>Des incidences importantes dans les zones UC, UE et UI.....</i> | <i>22</i> |
| | <i>Modifications réglementaires engagées suite à la promulgation de la loi ALUR</i> | <i>32</i> |
| | <i>Justifications.....</i> | <i>36</i> |
| C. | PRISE EN COMPTE DES JUGEMENTS DU 16 JUIN 2016 PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF..... | 40 |
| D. | PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES | 41 |
| E. | MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES | 42 |
| | <i>Corrections apportées aux dispositions générales.....</i> | <i>42</i> |
| | <i>Corrections apportées aux destinations des zones.....</i> | <i>42</i> |
| | <i>Corrections apportées à l'accessibilité</i> | <i>44</i> |
| | <i>Corrections apportées aux règles de recul.....</i> | <i>45</i> |
| | <i>Corrections apportées aux règles d'implantations sur un même terrain</i> | <i>46</i> |
| | <i>Corrections apportées aux règles d'emprise.....</i> | <i>46</i> |
| | <i>Corrections apportées aux règles de hauteur.....</i> | <i>47</i> |
| | <i>Corrections apportées aux règles architecturales.....</i> | <i>51</i> |
| | <i>Corrections apportées aux espaces libres.....</i> | <i>53</i> |
| | <i>Autres corrections thématiques.....</i> | <i>54</i> |
| F. | MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE | 58 |
| | <i>Corrections et évolutions relatives aux emplacements réservés.....</i> | <i>58</i> |
| | <i>Corrections et évolutions relatives aux zones urbaines.....</i> | <i>61</i> |
| G. | COMPLEMENTS SUPPLEMENTAIRES AU RAPPORT DE PRESENTATION | 67 |

A. PREAMBULE

La commune de Cavalaire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme récent, approuvé le 10 juillet 2013.

Pour autant, la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé n°2014-366 du 24 Mars 2014, se traduisant par la suppression immédiate des superficies minimales et des COS, constitue une évolution législative majeure justifiant d'apporter des modifications au document d'urbanisme.

La présente modification n°1 du présent PLU entend permettre à la commune, en sus de l'application stricte de suppression des contenus des articles 5 et 14, d'analyser les effets de la Loi ALUR sur son territoire et d'apporter les adaptations réglementaires nécessaires à la maîtrise de la capacité d'accueil d'un certain nombre de zones présentant des enjeux paysagers ou des enjeux en termes d'équipements et de circulation.

Eu égard au retour d'application des règles d'urbanisme pendant plus d'un an, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées. La présente modification entend donc également corriger ces éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble.

La présente modification entend également prendre en compte les jugements du tribunal administratif annulant partiellement certaines dispositions du PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

B. MODIFICATIONS APPORTEES AU TITRE DE LA LOI ALUR

RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF LIE A LA PROMULGATION DE LA LOI ALUR

La promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 Mars 2014, en modifiant l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme se traduit par la suppression immédiate du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) et de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.

Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS » mais aussi sur le dispositif de contrôle de la constructibilité résiduelle (ou contrôle des divisions de terrains bâtis).

Le législateur considère qu'à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Ces deux outils ont également été jugés par le législateur peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale et disparaissent pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des autres outils à leur disposition.

Le législateur incite ainsi les auteurs de PLU à privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

| | | |
|----|------|------|
| Nq | 7,19 | 0,7% |
|----|------|------|

CONSEQUENCES IMMEDIATES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE

UN IMPACT GLOBAL A L'ECHELLE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DE LA COMMUNE

L'application de la loi ALUR a pour conséquence immédiate la suppression de tous les COS et des superficies minimales dans le règlement d'urbanisme du PLU approuvé le 10 juillet 2013.

La quasi-totalité des zones urbaines ou à urbaniser du PLU de Cavalaire sont concernées. Ces zones représentent une superficie très importante, notamment au regard des zones urbaines (86,7 %) et des zones à urbaniser (81,8%). La zone UE est la principale zone impactée par ces mesures, puisqu'elle concerne à elle seule près de 500 ha, soit 29 % du territoire communal

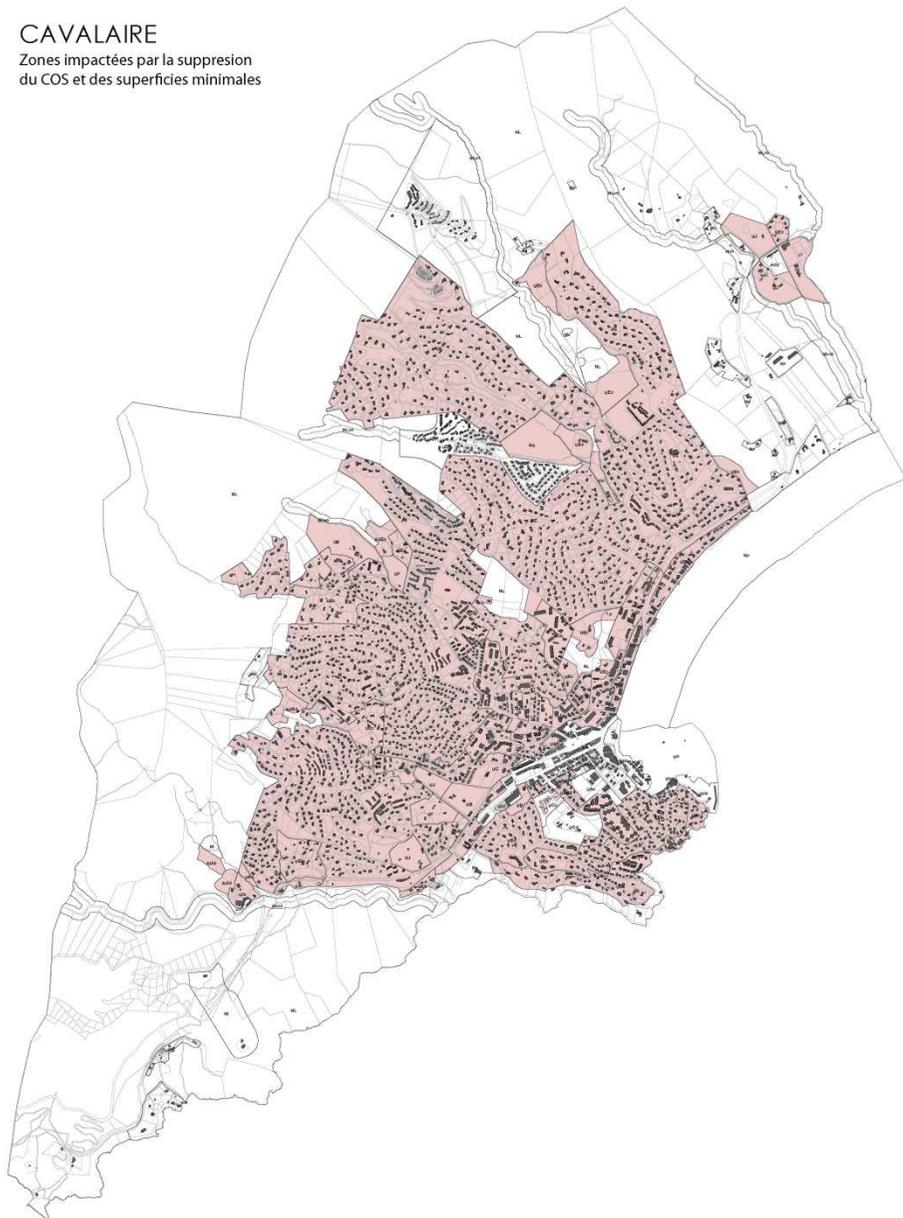
| Zones ou secteurs du PLU | Superficie (en ha) | % des zones urbaines |
|--------------------------|--------------------|----------------------|
| UAb - UAd1 - UAd2 | 3,14 | 0,4% |
| UB | 16,24 | 2,3% |
| UC - UCa - UCb - UCd | 40,89 | 5,9% |
| UD - UDa | 9,78 | 1,4% |
| UE - UEa - UEb - UEc | 499,47 | 71,5% |
| UF | 6,11 | 0,9% |
| UI-UIa-UIb-UIc-UId | 11,59 | 1,7% |
| UJ | 18,26 | 2,6% |

| Zones ou secteurs du PLU | Superficie (en ha) | % des zones à urbaniser |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|
| AUIa-AUIb | 2,18 | 28,5% |
| AUEa | 4,07 | 53,3% |

| Zones ou secteurs du PLU | Superficie (en ha) | % des zones naturelles |
|--------------------------|--------------------|------------------------|
|--------------------------|--------------------|------------------------|

CAVALAIRE

Zones impactées par la suppression
du COS et des superficies minimales



Principales caractéristiques règlementaires des zones concernées par des COS et des superficies minimales

| Zones/Secteurs du PLU | Article 5 Superficiés minimales | Article 9 Emprise au sol | Article 10 Hauteur (à l'égout) | Article 13 Espaces libres/verts | Article 14 COS |
|-----------------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| UAb | Non réglementé | Non réglementé | 19 m | 12 m ² par logement pour les projets de 10 logements ou plus | 2,30 |
| UAd1 | | 30 % | 9,50 m | | 0,80 |
| UAd2 | | 70 % | 12 m | | 20% avec a minima 12 m ² par logement |
| UB | Non réglementé | 70 % | 12 m | 20 % si unité foncière ≤ 5000m ² 30 % si unité foncière > 5000m ² | 0,60 |
| UC | Non réglementé | 60 % | 11 m | 30 % | 0,50 |
| UCa | | | | | 0,30 |
| UCb | | | | | 0,50 |
| UCc | | | 14 m en UCc1 11,50 m en UCc2 9 m en UCc3 | Sans objet | 0,50 |
| UCd | | | OAP | OAP / 15 m | OAP / Sans objet |
| UD / UDa | Non réglementé | 50 % | 9 m | 40 % | 0,50 |
| UE | Non réglementé | 50 % | 6 m | 50% | 0,20 |
| UEa | 900 m ² | 35 % | | | 0,15 |
| UEb | 1 500 m ² | 20 % | | | 0,10 |
| UEc | 2000 m ² | 15 % | | | 0,07 |
| UF | Non réglementé | Non réglementé | 15 m | Non réglementé | 0,6 |
| UI | Non réglementé | 90 % | 8 m | 25 % | 0,30 |
| UIa | | 50 % | 6 m | | |
| UIb | | | 7 m | | |
| UIc | | | Non réglementé | | |
| UJ | Non réglementé | 20 % | 3 m | 20 % | 0,05 Habitat 0,05 HLL |
| AUEa | 1 400m ² | 30 % | 6 m | 60 % | 0,15 |
| AUIa | Non réglementé | 50 % dans l'emprise du polygone n°1 100 % dans l'emprise des polygones n°2 et 3 | 5 m dans le polygone n°1 7 m dans le polygone n°2 et 3 | 15 % | 0,15 |
| AUIb | | | | Sans objet | 0,20 |
| Nq | | | | 15 % | 3 m |

Estimation d'un COS théorique issu de l'application des autres règles du PLU en vigueur

UNE AUGMENTATION THEORIQUE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE DES ZONES

Afin d'évaluer l'impact de la suppression des COS et des superficies minimales, une estimation des COS théoriques, résultant de l'application des règles maintenues en vigueur, a été réalisée par zone :

Celle-ci s'appuie concomitamment :

- sur les coefficients des emprises au sol définis par les articles 9, lorsqu'ils sont règlementés ;
- sur les coefficients d'espaces verts définis par les articles 13, lorsqu'ils sont règlementés ;
- sur les règles d'implantation définies dans les articles 6 et 7.

Les calculs ont été réalisés de telle manière à prendre en compte les règles les plus strictes sur des parcelles « type » de 500, 1000, 1500 et 2000 m² afin de développer une appréhension la plus large possible du potentiel de constructibilité et de densification des zones.

Au regard de ces éléments, il s'avère que la suppression des COS et des superficies minimales entraine véritablement une démultiplication théorique du potentiel de constructibilité dans la majorité des zones.

Toutefois, les réalités du tissu urbain et des mécanismes fonciers ou immobiliers (divisions parcellaires, gestion en copropriété, réalités économiques : coût de l'immobilier, coût des travaux de démolition/reconstruction...) viennent tempérer ce potentiel et une approche urbaine doit être développée en complément.

| Zones impactées | COS existant | COS théorique | | | | Coeff. Multiplicateur minimal | Coeff. Multiplicateur maximal | Ecart |
|-----------------|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| | | Parcelles 500 m ² | Parcelles 1000 m ² | Parcelles 1500 m ² | Parcelles 2000 m ² | | | |
| UAb | 2,3 | 3,70 | 4,22 | 4,51 | 4,79 | 1,6 | 2,1 | 1,3 |
| UAd1 | 0,8 | 0,86 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 1,1 | 1,1 | 1,0 |
| UAd2 | 0,6 | 0,64 | 1,52 | 2,61 | 2,80 | 1,1 | 4,7 | 4,4 |
| UB | 0,6 | 1,20 | 1,80 | 2,13 | 2,50 | 2,0 | 4,2 | 2,1 |
| UC | 0,5 | 1,20 | 1,80 | 2,13 | 2,40 | 2,4 | 4,8 | 2,0 |
| UCa | 0,3 | 1,20 | 1,80 | 2,13 | 2,40 | 4,0 | 8,0 | 2,0 |
| UCb | 0,5 | 1,20 | 1,80 | 2,13 | 2,50 | 2,4 | 5,0 | 2,1 |
| UCc1 | 0,5 | 1,50 | 2,25 | 2,67 | 3,00 | 3,0 | 6,0 | 2,0 |
| UCc2 | 0,5 | 1,20 | 1,80 | 2,13 | 2,40 | 2,4 | 4,8 | 2,0 |
| UCc3 | 0,5 | 0,90 | 1,35 | 1,60 | 1,80 | 1,8 | 3,6 | 2,0 |
| UCd | Secteur concerné par une OAP et des polygones d'implantation limitant de fait le potentiel de densification | | | | | | | |
| UD | 0,5 | 0,90 | 1,35 | 1,50 | 1,50 | 1,8 | 3,0 | 1,7 |
| UDa | 0,5 | 0,90 | 1,35 | 1,50 | 1,50 | 1,8 | 3,0 | 1,7 |
| UE | 0,2 | 0,77 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3,8 | 5,0 | 1,3 |
| UEa | 0,15 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 4,7 | 4,7 | 1,0 |
| UEb | 0,1 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 4,0 | 4,0 | 1,0 |
| UEc | 0,07 | 0,30 | 0,30 | 0,30 | 0,30 | 4,3 | 4,3 | 1,0 |
| UF | 0,6 | 1,97 | 2,21 | 0,00 | 2,80 | 3,3 | 4,7 | 1,4 |
| UI | 0,3 | 1,15 | 1,58 | 1,80 | 2,04 | 3,8 | 6,8 | 1,8 |
| UIa | 0,3 | 0,77 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,6 | 3,3 | 1,3 |
| UIb | 0,3 | 0,77 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,6 | 3,3 | 1,3 |
| UIc | Suppression du COS pour stationnement bateau sans objet | | | | | | | |
| UJ | 0,05 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 4,0 | 4,0 | 1,0 |
| AUEa | 0,15 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 4,0 | 4,0 | 1,0 |
| AUIa | Zone règlementée par polygone d'implantation | | | | | | | |
| AUIb | Zone règlementée par polygone d'implantation | | | | | | | |
| Nq | COS sans objet en zone naturelle | | | | | | | |

METHODOLOGIE D'ESTIMATION DES COS THEORIQUES

Objet du tableau : Illustrer avec des ordres de grandeur le potentiel de densification créé dans le PLU en vigueur par la suppression du COS. Ce potentiel est exprimé sous la forme d'un « COS potentiel théorique », facilement assimilable qui découlerait de l'application des autres règles du PLU.

Processus

- **Etape A : Détermination de la surface de plancher constructible au regard des règles du PLU**

La suppression du COS annihile la possibilité de calculer facilement la surface de plancher maximale possible en fonction de la taille de la parcelle. Cependant, celle-ci peut être calculée en application des autres règles en vigueur : celles qui limitent l'emprise au sol de la construction et la hauteur.

Quatre articles limitent potentiellement l'emprise au sol constructible : les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), la part réservée à la construction (article 9) et la part réservée aux espaces libres (article 13). En fonction des règles définies dans le PLU (tous les articles ne sont pas obligatoirement réglementés), les « surfaces perdues » sur chaque parcelle sont calculées. Celles-ci sont assemblées entre elles pour déterminer la combinaison permettant d'offrir l'emprise au sol constructible la plus importante.

Cette emprise au sol constructible maximale est ensuite multipliée par le nombre de niveaux, permettant de définir une surface de plancher constructible maximale.

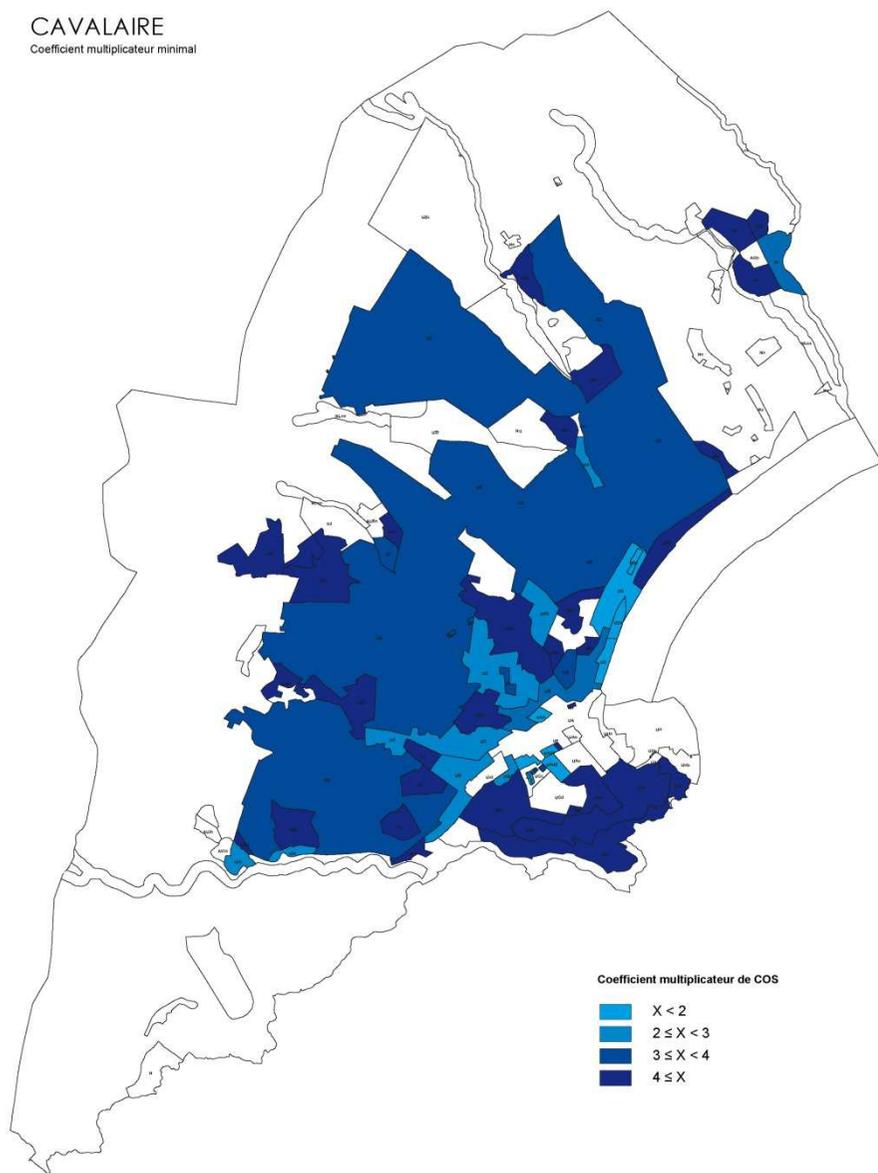
- **Etape B : Comparaison**

Après un rappel de l'ancien COS en vigueur dans la zone et de sa surface de plancher associée, le COS potentiel théorique est calculé en faisant le rapport entre la surface de plancher constructible maximale et la taille de la parcelle. Les deux COS peuvent ainsi faire l'objet d'une comparaison.

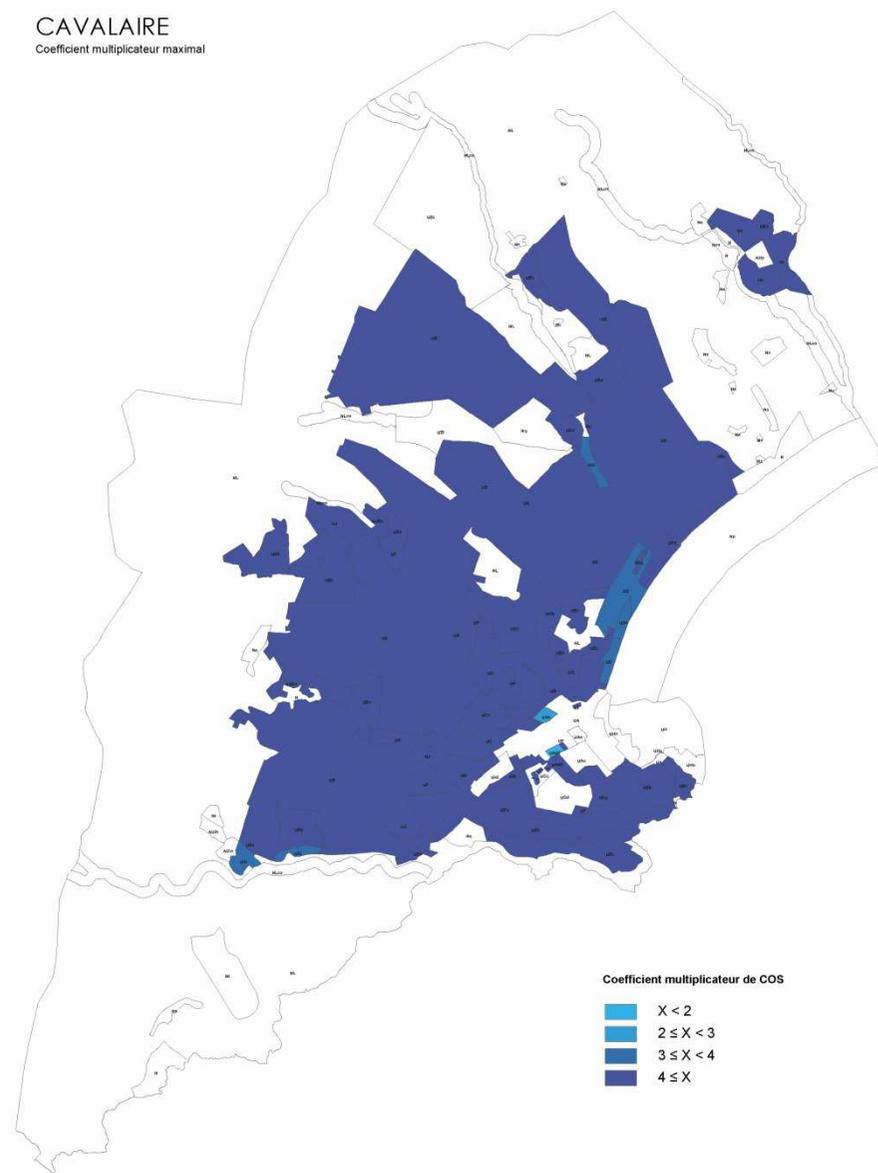
Nota Bene

- *Ce calcul est réalisé sur des parcelles de tailles différentes afin d'offrir une vision élargie en fonction de la trame parcellaire (500 à 2000 m²);*
- *Cette estimation du COS potentiel théorique donne un ordre de grandeur et non un résultat net pour plusieurs raisons :*
 - o *les règles applicables sont souvent plus complexes (semi-continuité et discontinuité autorisées simultanément...): un parti pris est forcément effectué ;*
 - o *le calcul des surfaces perdues est établi à partir de parcelles type rectangulaire, non représentatives de toutes les trames parcellaires ;*
 - o *la surface de plancher théorique calculée comprend murs, escaliers... qui n'entrent normalement pas en compte dans le cadre de la surface de plancher classique (une réduction moyenne de 15% pourrait y être appliquée).*

CAVALAIRE
Coefficient multiplicateur minimal



CAVALAIRE
Coefficient multiplicateur maximal

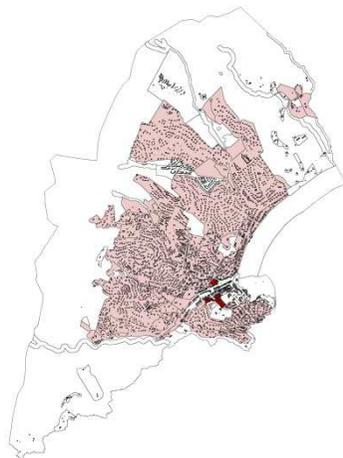


DES INCIDENCES LIMITEES DANS DE NOMBREUSES ZONES

Dans les secteurs UAb, UAd1 et UAd2

Situés en plein cœur de la commune, le secteur UAb, et les sous-secteurs UAd1 et UAd2 présentent des caractéristiques urbaines qui se prêtent à la suppression du COS :

- le secteur UAb correspond à une résidence régie en copropriété au croisement rue Alphonse Daudet et avenue Pierre Rameil. Ce secteur est entièrement bâti et son potentiel de mutation, hors démolition/reconstruction est donc nul ;
- le sous-secteur UAd1 correspond à de l'habitat groupé disposant d'un potentiel foncier divisible. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol s'appliquant dans ce sous-secteur, établi à 30 %, contraint considérablement les gabarits des possibles constructions ;
- le sous-secteur UAd2 est entièrement urbanisé et se compose d'habitat individuel en R+1 et d'habitat collectif en R+3. Un renforcement de l'habitat collectif dans ce secteur par renouvellement urbain peut être envisagé à long terme car contribuant à renforcer la densité du centre-ville. A court terme, ce sous-secteur présente un faible potentiel de mutabilité.



Secteur UAb



Sous-secteurs UAd1 et UAd2



La suppression du COS s'avère donc sans incidence majeure dans ces secteurs.

Dans les zones UB

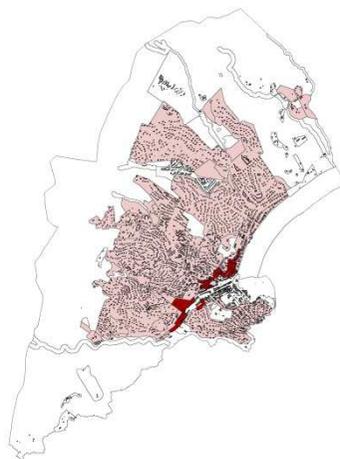
Les zones UB intéressent des espaces à vocation principale d'habitat couvrant les faubourgs immédiats du centre, principalement le long de la RD559, où l'on peut trouver des services et des activités. Elles sont composées de 2 poches : au nord-est, de part et d'autre de la rue Alphonse Daudet et de l'avenue Frédéric Mistral, et à l'est, autour de l'avenue Maréchal Lyautey avec le centre et les équipements publics principaux.

L'habitat y est relativement hétérogène puisque des maisons individuelles (R+1) côtoient de petits collectifs (jusqu'à R+4 / 12 m) et de grandes copropriétés. Le foncier résiduel y est relativement faible.

Le potentiel de densification concerne essentiellement l'habitat individuel dont la valorisation foncière pourrait contribuer à la réalisation de nouveaux immeubles d'habitat collectif. Compte tenu de la proximité avec le centre-ville et la bonne desserte de ces zones, une densification demeure pertinente dans ces zones.

Les règles gabaritaires et d'emprise au sol (70 %) en vigueur contribueraient toutefois à maîtriser cette possible densification.

La suppression du COS s'avère donc sans incidence majeure dans ces zones.

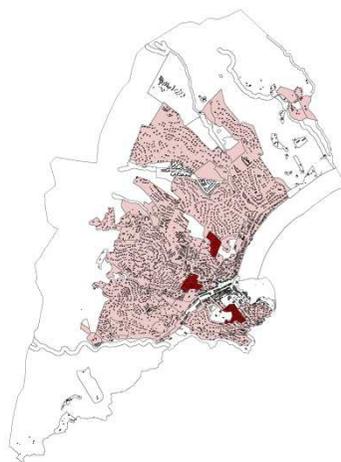


Dans les secteurs UCa et UCb

Les secteurs UCa (quartiers Porto di Mar et de la Cheneraie) et UCb (chemin des Mannes) concernent des quartiers où l'habitat collectif en R+3/4 est prédominant ainsi que quelques maisons individuelles installées sur de grandes parcelles.

Le foncier résiduel est nul mais ces secteurs présentent un potentiel limité de densification par extension des constructions existantes ou renouvellement urbain (démolition /reconstruction des maisons individuelles existantes).

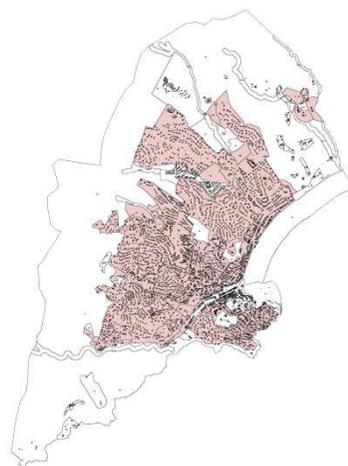
Compte tenu de la proximité avec le centre-ville et la bonne desserte de ces zones, une densification demeure pertinente dans ces zones.



Dans les sous-secteurs UCc1, UCc2 et UCc3

Les sous-secteurs UCc1, UCc2 et UCc3 correspondent aux espaces constructibles du secteur UCc. De par leurs superficies réduites et les règles gabaritaires qui s’y appliquent, ces secteurs présentent un potentiel de densification négligeable à leur échelle.

La suppression du COS dans ces sous-secteurs ne présente donc pas d’incidences susceptibles d’affecter l’organisation du tissu urbain.



Dans le secteur UCd

Le secteur UCd, qui concerne le camping de la Baie, est un secteur situé dans le prolongement du centre qui doit faire l'objet d'une restructuration urbaine. Une orientation d'aménagement a été définie dans ce secteur. Celle-ci définit des aires d'implantations maximales pour les constructions. La suppression du COS dans ce secteur est donc sans incidences sur le projet communal.

Orientation d'aménagement et de programmation du site de la Baie
2- Principes d'urbanisme



- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Axe des voies
Distance à l'axe
Alignement du bâti
- Aire d'implantation maximale du Bâti à ± 1m au delà
Lignes d'accrochage obligatoire des façades
- R+3
Nombre de niveau courant de bâti sur rez de chaussée. Possibilité d'un niveau supplémentaire en attique ou de maison sur le toit, avec recul par rapport à la façade r ≥ h et h=3m maximum.
- Principe de desserte automobile
- Principe de cheminement piéton
- Principe de plantation d'arbre d'alignement
- Arbres à conserver
- Place publique

Les stationnements relatifs aux besoins des constructions tels que définis par le règlement du P.L.U. sont à réaliser en sous-sol à l'exception du stationnement des visiteurs qui pourra être aménagé dans les parties privatives des résidences.

L'espace vert central pourra être affecté soit aux espaces verts des résidences, soit à un espace vert public. Il devra faire l'objet d'un programme de plantation d'arbres et de massifs végétaux important. Les essences choisies devront être adaptées aux conditions climatiques et au sol local et être représentative de biodiversité.

L'espace tampon est destiné à l'accueil d'espace vert privés des résidence. Il doit faire l'objet d'un programme de plantation dans les même condition que l'espace vert central.

Les sujets existants de qualité devront être si possible conservés sur place ou transplantés sur la propriété.

Les espèces invasives visées dans l'étude environnementale (p.31), sont à proscrire (p.79).

Orientation d'aménagement et de programmation du site de la Baie
1- Schéma général d'organisation



Dans les zones UD

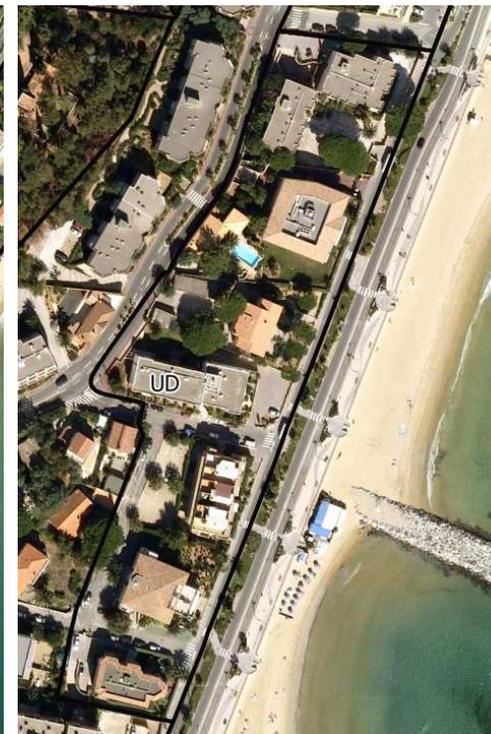
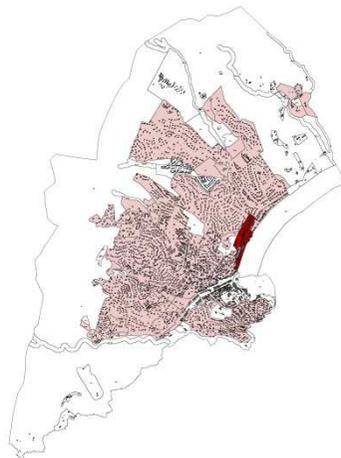
Les zones UD sont des zones à vocation d'habitat, composée essentiellement d'immeubles collectifs en R+2/3 et de quelques habitations individuelles, implantées en bordure du littoral, depuis la fin de la promenade de la mer jusqu'au niveau de l'avenue du Parc. Elles comprennent deux secteurs UDa justifiés par la présence de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

La prédominance d'immeubles régis en copropriété limite les possibilités de mutation du tissu urbain existant compte tenu de la complexité de ce type d'opération sur un plan technique et financier.

Des divisions parcellaires pourraient intervenir :

- en zone UD pour détacher un jardin et un parking rattaché à une copropriété ;
- en secteur UDa pour détacher les jardins des villas présentes dans les collines.

Compte tenu de la faiblesse de ces superficies potentiellement divisibles, le potentiel de densification réel s'avère peu important. Il pourrait néanmoins contribuer à unifier la densité de ce secteur bien desservi et qui bénéficie d'une localisation idéale à proximité des plages et du centre-ville.



Dans les zones UF

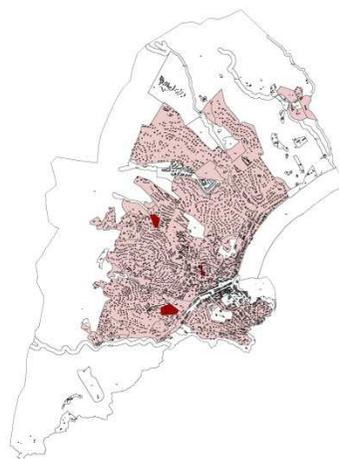
Les zones UF correspondent aux zones dont le foncier est maîtrisé par la commune de Cavalaire. Elles concernent 8 secteurs couvrant plus de 6 hectares au total qui présentent un intérêt pour le développement de la commune. Tous ces secteurs sont proches des équipements publics, services et transports.

Le règlement du PLU approuvé en 2013 proposait déjà des règles souples d'urbanisation dans ces secteurs afin de permettre la réalisation d'opérations présentant un intérêt général : logements sociaux, équipements publics, une unité permettant l'accueil de jour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer...

Au regard de l'intérêt que présentent ces projets pour la commune, de la faible importance en surface des secteurs par rapport à l'ensemble territoire, de leur environnement urbain et de la rareté du foncier communal sur le territoire, la suppression des COS s'inscrit en continuité de cette démarche.

Leur urbanisation pourra ainsi être réalisée en réponse aux besoins de la collectivité.

La suppression du COS s'avère donc sans incidence majeure dans ces zones.



Dans les zones UJ

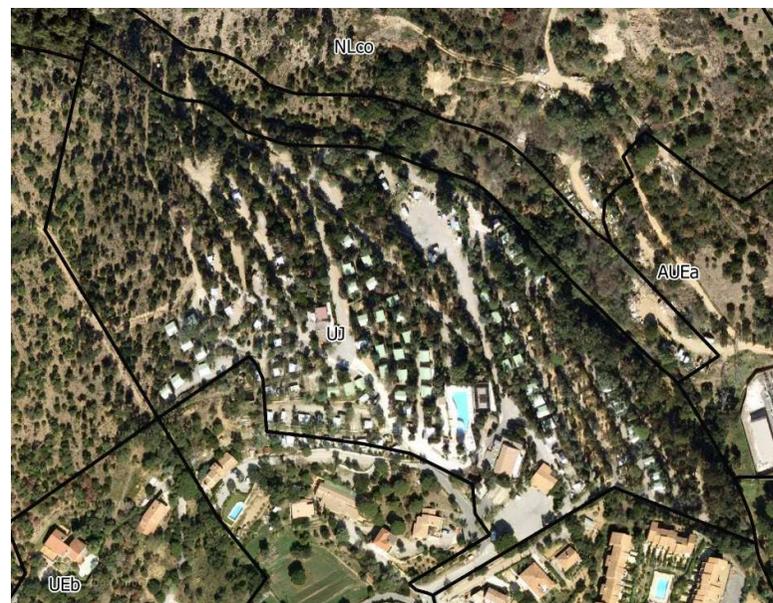
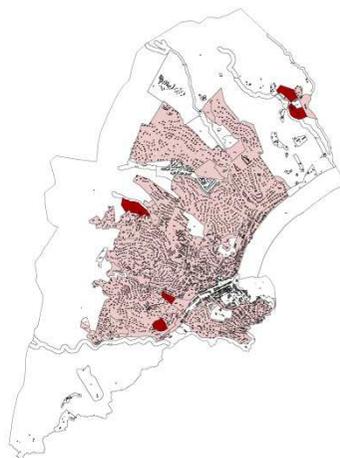
Les zones UJ représentent 17,2 hectares et correspondent à quatre campings existants : Bonporteau, la Treille, du Cros du Mouton et Roux.

La suppression du COS entraine dans cette zone une augmentation du potentiel théorique de constructibilité mais les règles d'occupation et d'utilisation autorisées limitent grandement ces possibilités :

- seuls les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation des terrains de camping ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage dans la limite de 120 m² sont autorisées ;
- les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent s'étendre que de 30 m².

Les règles en vigueur dans les zones UJ permettent ainsi d'éviter leur transformation en quartier résidentiel et préservent les campings existants.

La suppression du COS s'avère donc sans incidence majeure dans ces zones



Dans les zones AUEa

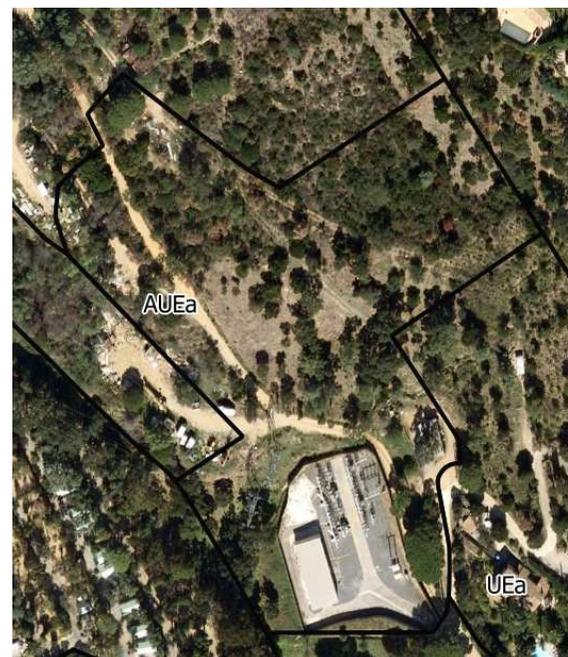
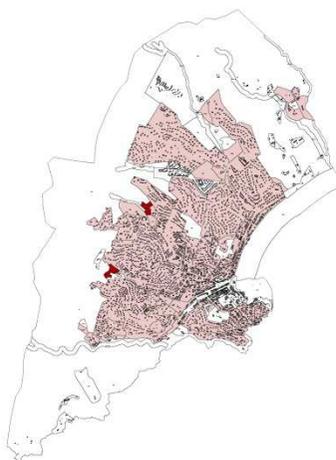
Les zones AUEa sont des zones d'urbanisation futures situées aux lieudits le Jas et les Rigauds (la zone AUEa des Rigauds a fait l'objet d'une annulation partielle (cf. chapitre relatif à la prise en compte des jugements)).

Leur aménagement est conditionné par la réalisation d'équipements de desserte et de viabilité nécessaires au bon fonctionnement de celle-ci. Leur règlement est calqué sur celui des secteurs UEa.

Le potentiel de constructibilité de ces zones est fortement encadré par les règles d'emprise et les règles gabaritaires qui s'y appliquent :

- le Coefficient d'Emprise au Sol est déjà réglementé à 30 % ;
- des reculs de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques et de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- la hauteur est limitée à 6 m au terrain naturel avant tout travaux.

La suppression du COS est donc sans incidences dans ce secteur compte tenu des autres règles maintenues en vigueur.



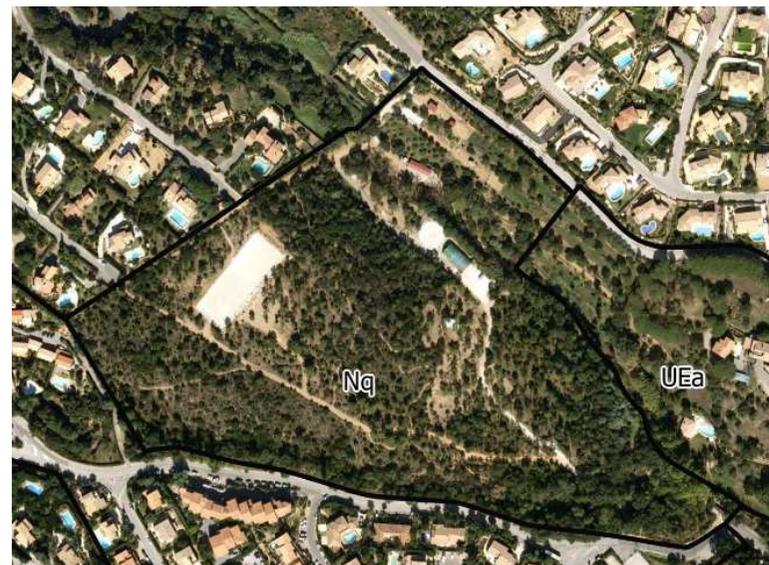
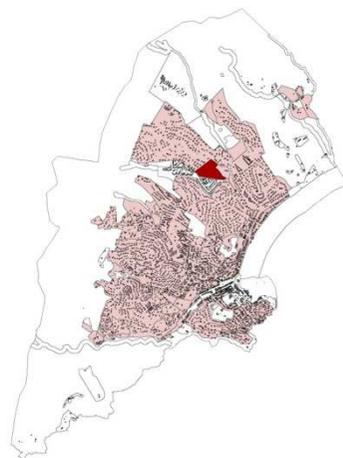
Dans les zones AUI

Cette zone a été annulée par jugement du tribunal administratif de Toulon du 16/06/2016 (cf. chapitre suivant).

Dans la zone Nq

La zone Nq, relatif au centre équestre dispose dans le PLU en vigueur d'un COS fixé à 0,05. Au titre de l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme, seules les zones urbaines et à urbaniser peuvent bénéficier d'un COS. La suppression de ce COS par la loi ALUR permet donc de corriger cette erreur.

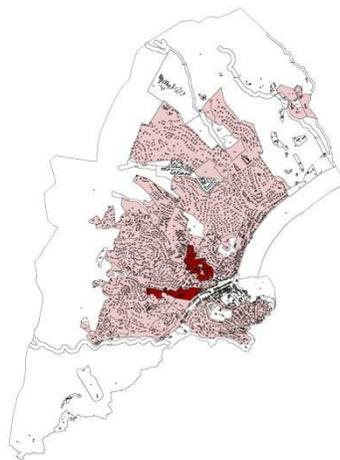
Cette suppression est également demandée dans le cadre du jugement du Tribunal Administratif e du 16/06/2016.



DES INCIDENCES IMPORTANTES DANS LES ZONES UC, UE ET UI

Dans les zones UC

Les zones UC (hors secteurs UCa, UCb, UCc et UCd) sont des zones à vocation principale d'habitat qui regroupent des formes urbaines hétérogènes : habitat individuel (en R+1), habitat groupé, petits collectifs (jusqu'à R+4) ainsi qu'un camping (camping de La Pinède). Ces zones forment les «premiers faubourgs» de la commune et se développent de part et d'autre du chemin des Vivards, de l'avenue Pierre Rameil, du chemin des Mannes et du boulevard Pasteur.



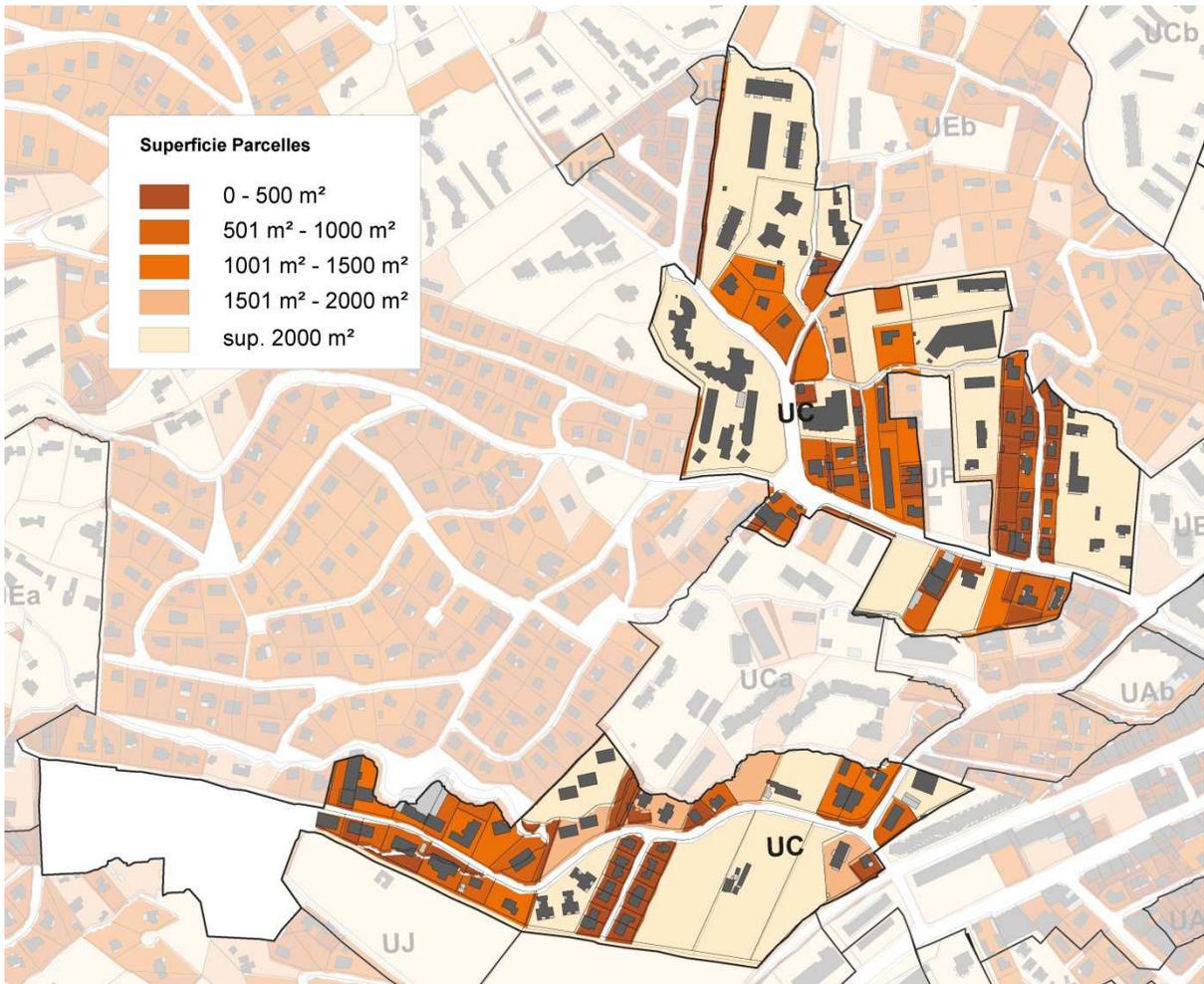
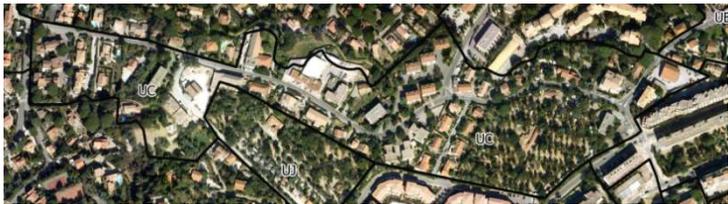
Ces zones disposent d'un véritable potentiel de densification lié :

- à l'urbanisation du camping ;
- au renouvellement urbain lié à la démolition/reconstruction des maisons individuelles ;
- au potentiel de division foncière qui affecte les trois secteurs (superficies de terrains relativement grandes qui permettent la réalisation de nouvelles constructions).

Compte tenu de leur proximité avec le centre-ville et leur bon niveau de desserte, la densification et le renouvellement urbain de ces zones s'avèrent cependant pertinents. Ceux-ci permettraient de favoriser la diversification du parc de logements, conformément aux objectifs du PADD qui prévoient de « diversifier la production de logements dans les quartiers existants ». Cela contribuerait également à favoriser la production de logements locatifs sociaux, les programmes immobiliers de 750 m² ou plus étant en effet concernés par une servitude de réalisation de 20 % de logements sociaux.

Aucune compensation spécifique n'est donc recherchée dans ces zones.



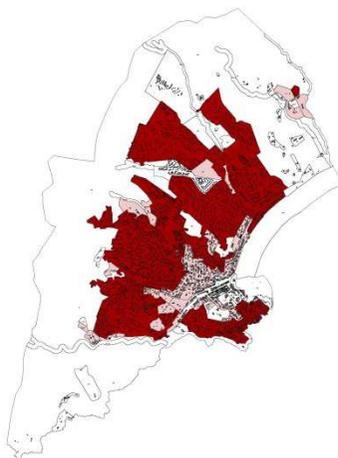


Dans les zones UE

Les zones UE correspondent aux quartiers résidentiels et couvrent 29 % du territoire. Elles sont, pour la grande majorité, issues d'opérations de lotissements réalisées entre les années 60 et 70.

Lors de l'élaboration du PLU en vigueur, celui-ci a opéré une gradation de leur densité au regard des enjeux établis à partir des études paysagères, de gestion des eaux pluviales et d'une analyse des accès et des réseaux. L'objectif de la commune était de préserver ces quartiers des divisions foncières et des extensions des constructions trop importantes qui notamment:

- augmenteraient l'imperméabilisation des sols et pourraient compromettre les scénarios et travaux envisagés dans le schéma directeur des eaux pluviales ;
- nuiraient à leur ambiance paysagère que l'on peut qualifier de « parc habité » ;



Pour cela, le PLU, tout en reconnaissant la vocation résidentielle des quartiers concernés, limitait donc sur la base des études menées, les possibilités de construction.

- Le règlement des zones UE (quartiers les mannes, la roseraie, cros du mouton, l'hôpital, le moulin, l'eau blanche...) permet la construction de logements individuels avec un COS fixé à 0,2, une hauteur des constructions limitée à 6 mètres, des pourcentages d'emprise au sol de 50 % pour les constructions et de 50 % pour les espaces libres de toutes constructions.

La capacité résiduelle des zones UE estimée était d'environ une centaine de logements répartis sur environ 390 hectares.

- Le règlement des secteurs UEa, UEb et UEc, identifiés dans l'étude paysagère comme présentant un intérêt majeur dans la constitution paysagère du territoire (forte déclivité, visibilité depuis le littoral et la mer, ponctués par des espaces de respiration, fortement végétalisés...) et présentant des problèmes de desserte viaire et de réseau pluvial, se caractérisent par des superficies minimales variant de 900 m² à 2000 m² et des emprises au sol dégressives (de 35 % à 15 %).

Une zone UE qui regroupe différentes densités et formes urbaines



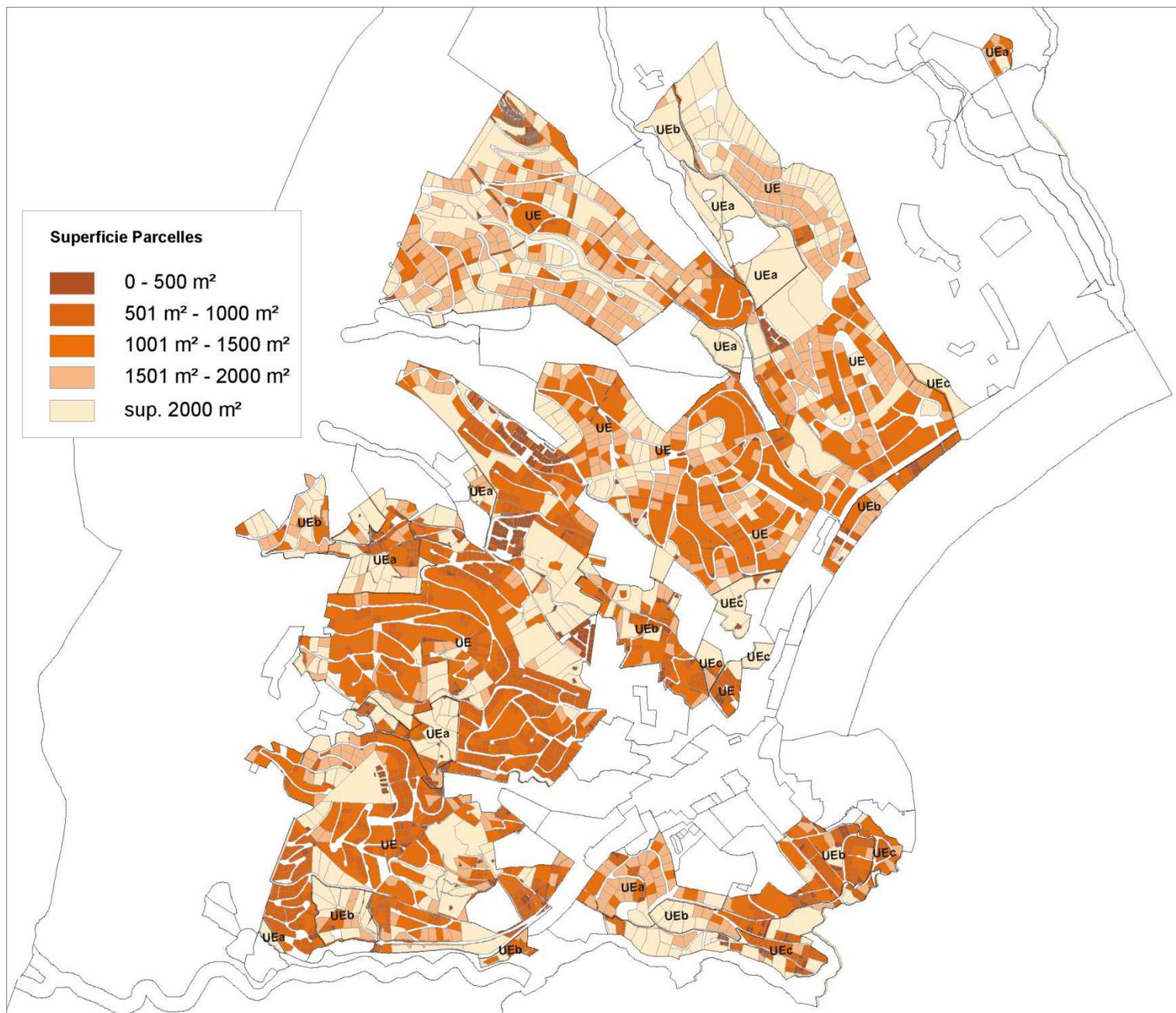
Les règles propres aux cahiers des charges de lotissements permettaient également de veiller à une bonne insertion paysagère et urbaine des constructions.

La suppression du COS, des superficies minimales et des cahiers des charges des lotissements vient perturber l'équilibre mis en œuvre dans le PLU visant à maîtriser la densification de ce secteur.

Il convient pour cela de mieux règlementer le **coefficient d'emprise au sol (article 9) et le coefficient d'espace libre /espace vert (article 13).**

En effet, compte tenu de la disparité des tailles des parcelles au sein de chaque zone et secteurs, les coefficients d'emprise au sol instaurés dans le PLU en vigueur ne contribuent pas à en l'état à maîtriser la densification de ces quartiers puisqu'ils ont été définis en complément des COS et superficies minimales. En secteur UEa par exemple, où se côtoient des parcelles de 1000 ou 2000 m², des constructions pouvant atteindre 500 m² à 1000 m² d'emprise au sol peuvent être théoriquement créées, favorisant les opérations d'habitat denses, démultipliant le nombre d'habitants potentiels, affectant la qualité paysagère et favorisant les problématiques de ruissellement.

Si des opérations de ce type s'avèrent exceptionnelles, elles ne sont toutefois pas à exclure compte tenu de la pression foncière existante sur le littoral cavalois.



Une analyse de l'emprise au sol réelle des constructions révèle également :

- un écart d'emprise au sol entre les CES autorisés et les CES réels, autorisant un important potentiel de densification de toutes les zones
- qu'il existe un lien proportionnel entre la taille de la parcelle et le CES réel : plus la parcelle est grande, plus le CES réel est petit.

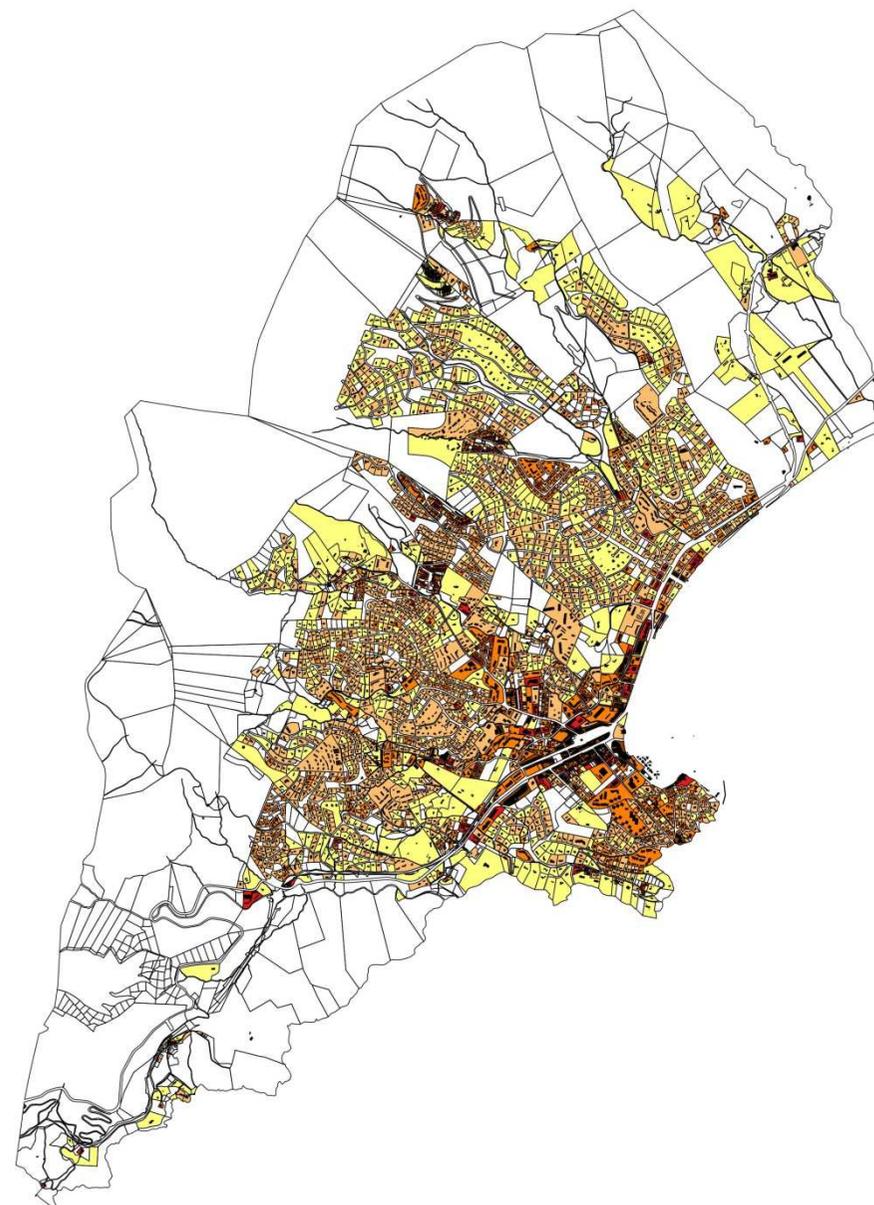
Ces éléments confirment donc une réelle inadéquation des règles en fonction du zonage.

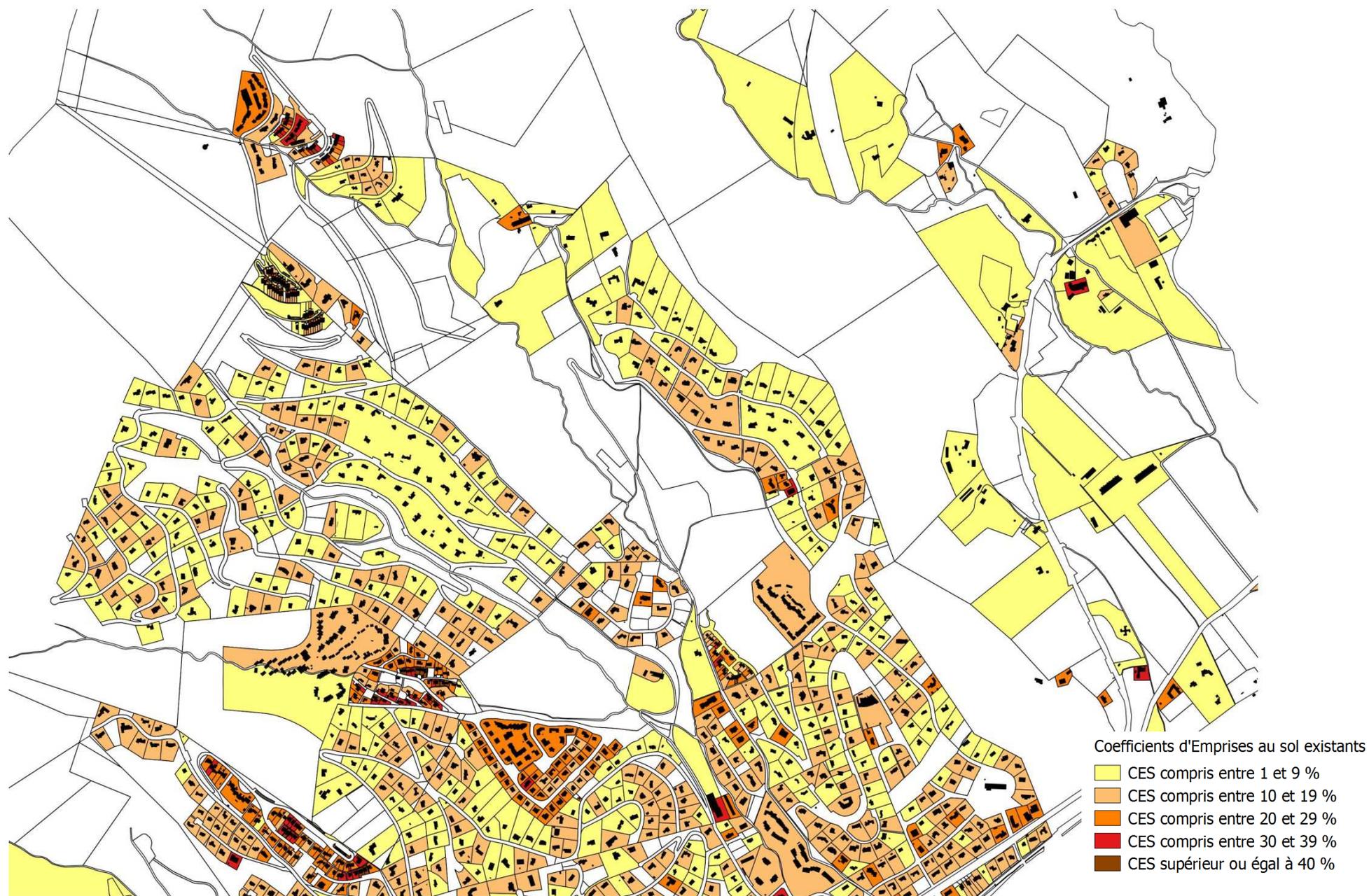
Le coefficient d'emprise au sol réel est établi par le rapport entre les constructions principales (« bâti dur » identifié au cadastre) sur la superficie totale du tènement foncier.

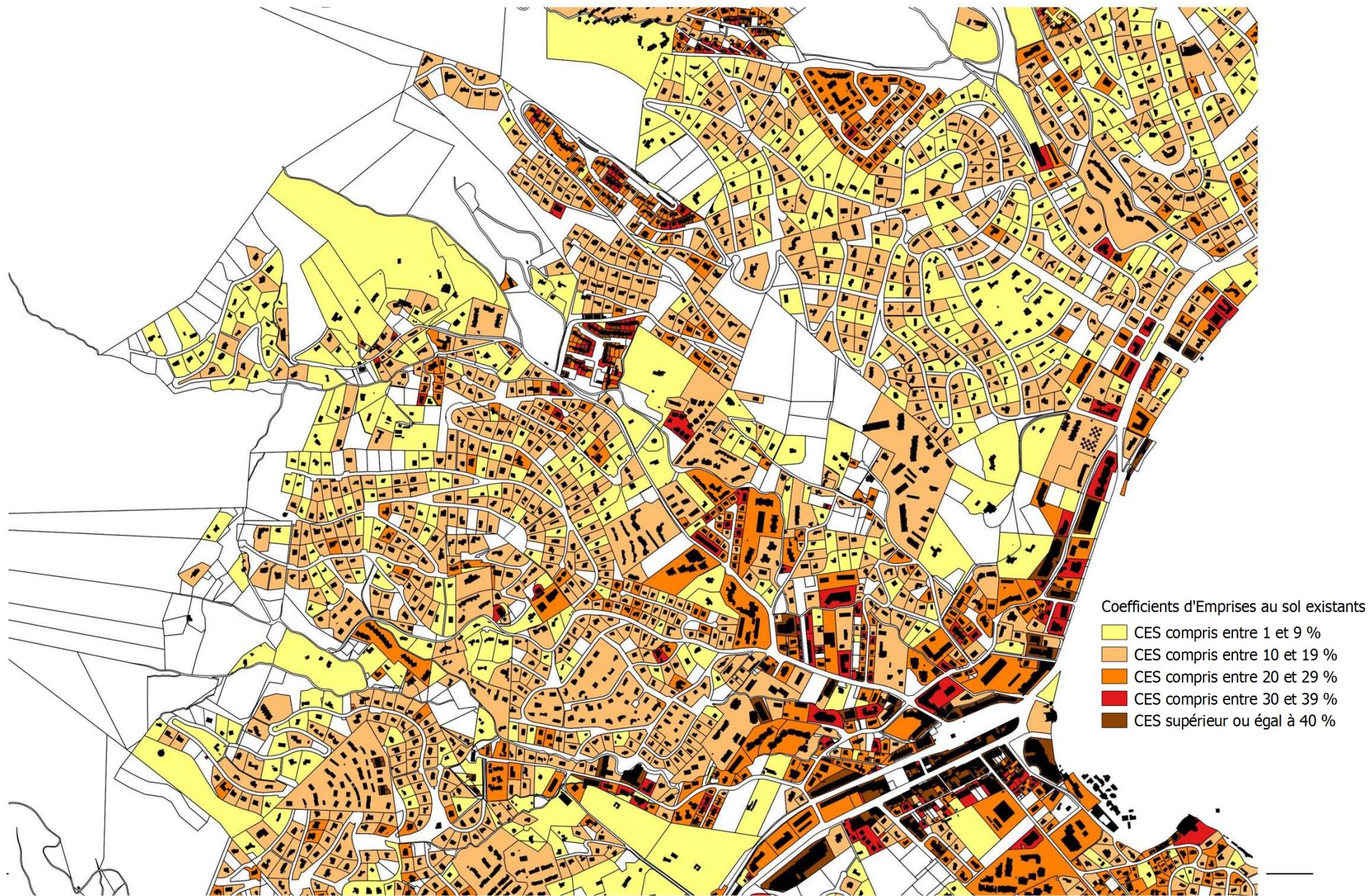
Pour rappel, l'emprise au sol définie dans le PLU correspond à la projection verticale du volume de la construction, saillies et tous débords et surplombs inclus. Certaines constructions ne sont pas considérées comme constitutive d'emprise au sol (les accès (même bétonnés), les aires de stationnement traitées en dalle gazon ou en gravier sur géotextile, les piscines, leurs locaux techniques d'une emprise au sol maximale de 5 m², et leurs plages maçonnées (revêtement sur dallage béton) attenantes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m²).

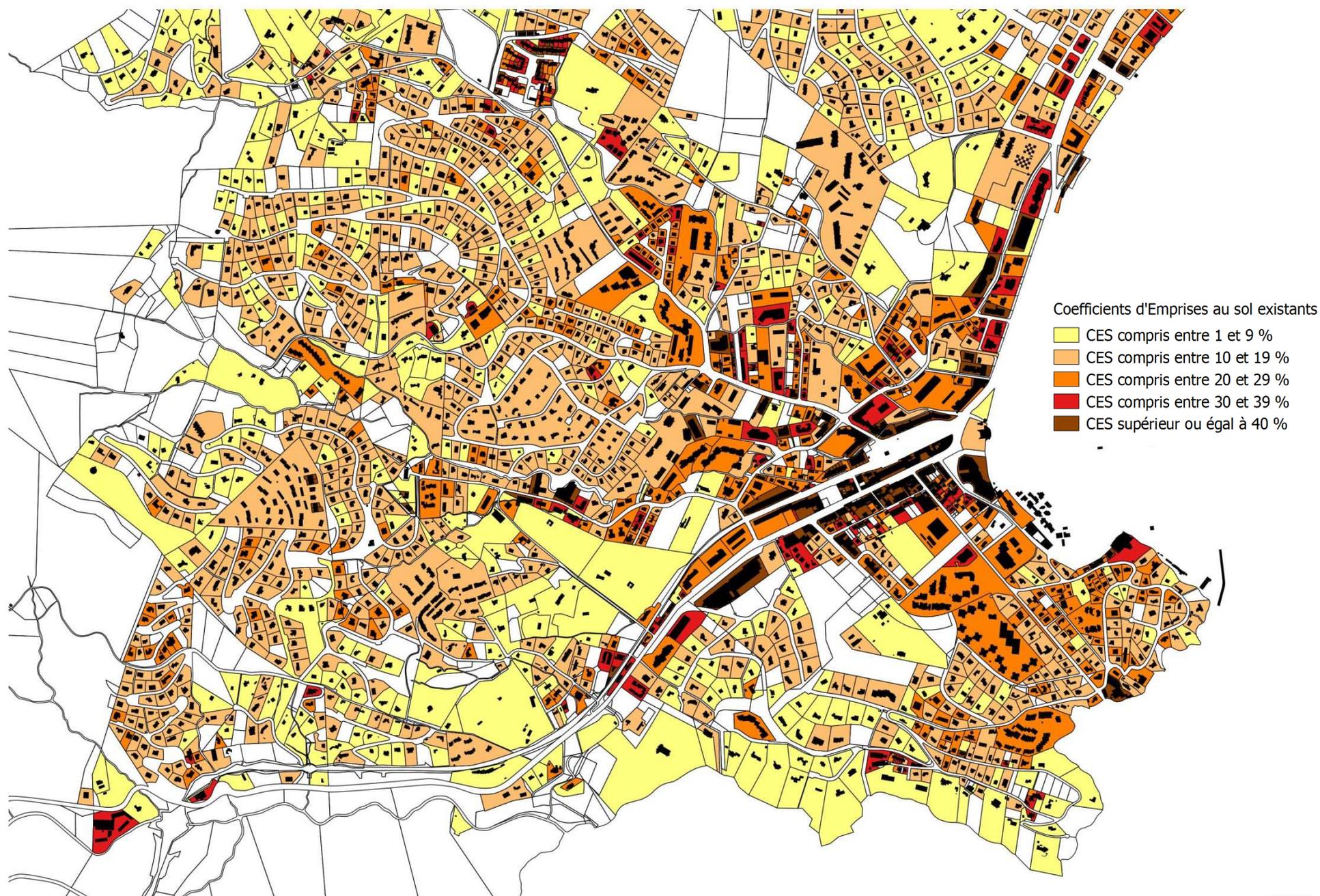
Coefficients d'Emprises au sol existants

- CES compris entre 1 et 9 %
- CES compris entre 10 et 19 %
- CES compris entre 20 et 29 %
- CES compris entre 30 et 39 %
- CES supérieur ou égal à 40 %





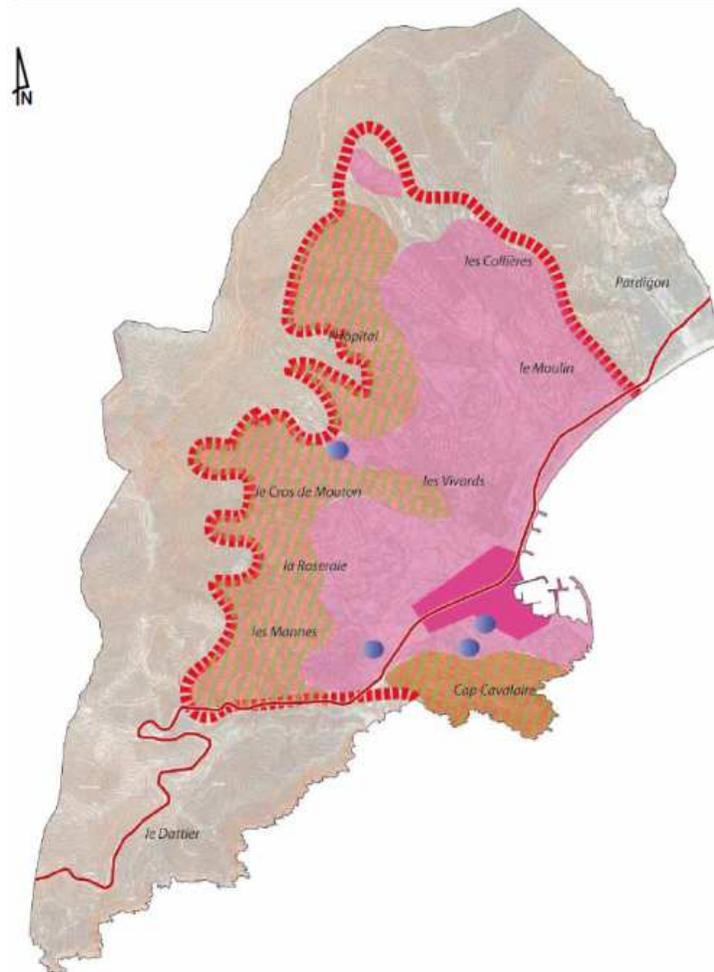




Au regard de ces différents éléments d'analyse et conformément aux orientations du PADD qui prévoient de faire évoluer la ville dans l'enveloppe bâtie existante et contenir le développement des secteurs urbains à enjeux, il convient de modifier le règlement et les limites des zones UE et de ses secteurs afin de réglementer l'emprise au sol en tenant compte des emprises au sol réelles.

Cela implique de redéfinir obligatoirement de nouveaux secteurs en zone UE avec des règles d'emprises au sol adaptées.

II. Maîtriser le développement de la ville



Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Cavalaire-sur-Mer – Approbation du PLU le 10 juillet 2013

II.1. Maîtriser le développement urbain

Afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe comme objectifs de faire évoluer la ville dans l'enveloppe bâtie existante et d'identifier les quartiers les plus propices à une densification modérée.



Poser une limite franche au développement de l'urbanisation, en prenant comme base les tracés du site classé de la Corniche des Maures et de l'Espace Naturel Sensible



Contenir le développement des secteurs urbains (les Vivards, le Cros de Mouton, Cap Cavalaire...) à enjeux :

- Respect de la trame paysagère
- Risques mouvements de terrain et/ou incendie...



Encadrer le rythme des constructions pour assurer un parcours résidentiel complet aux Cavalairois, de sorte qu'une diversification des typologies de logements soit respectée :

accession/location/social - petit/moyen/grand logement



Engager un projet cœur de ville propre à favoriser son animation à l'année



Définir les conditions de mutation des secteurs de renouvellement urbain : Les Canissons, les Myrtes, le parking du stade, le quartier du Jas.

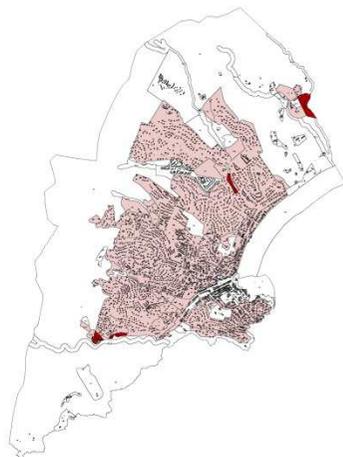
- Agir sur le parti d'aménagement pour développer des éco-quartiers
- Agir sur la mixité (hôtellerie, logements sociaux, équipements publics...)

Extrait du PADD du PLU en vigueur (page 13)

Dans les zones UI et ses secteurs

La zone UI et ses secteurs sont destinées principalement aux activités économiques :

- La zone UI est située au lieu-dit Pardigon. Elle est occupée par des équipements publics : services techniques, déchetterie, station d'épuration et le cimetière.
- Le secteur UIa accueille un dépôt de bateaux au niveau de l'avenue de l'Eau blanche ;
- Deux secteurs UIb bordant la RD 559, correspondent à des activités commerciales et artisanales ;
- Le secteur UIc longeant le boulevard de l'Eau blanche est destiné à une activité de stockage de bateaux ;
- Le secteur UId, situé avenue des Alliés, est constitué d'activités commerciales existantes qui sont encadrées dans le zonage par un plan masse fixant des zones d'implantation et des hauteurs maximales.



La zone UI étant principalement occupée par des équipements publics et se situant en retrait des principaux axes de desserte de la commune, dans un milieu végétal, il convient de mieux encadrer son urbanisation. Cette zone est règlementée par un coefficient d'occupation au sol de 30 %. Afin de préserver le potentiel de constructibilité de la zone, c'est-à-dire en considérant la réalisation de construction de plain-pied, la mise en œuvre d'un CES de 40 % pourrait être envisagée. Celui-ci permettrait de maintenir le potentiel de constructibilité existant, majoré pour tenir compte des dispositions de la Loi ALUR, tout en l'encadrant au regard des caractéristiques de la zone.

Le foncier dans les secteurs UIb est entièrement occupé mais s'avère sous-exploité et sert d'espace de stockage. Au regard de la problématique de raréfaction et de cherté du foncier dans la commune, qui affecte particulièrement les activités économiques, la collectivité fait le choix d'autoriser une densification des zones d'activités économiques communales afin de favoriser la création d'emploi et l'implantation ou le développement des activités dans la commune. Le CES existant à 50 % est maintenu.



Dans le secteur UIc, seul le stationnement des bateaux est autorisé. Aucune construction n'étant possible, la définition d'un COS était déjà sans effet dans le PLU en vigueur. Sa suppression est donc sans incidence.

La constructibilité du secteur UId étant organisée par l'intermédiaire du zonage à plan masse, la suppression du COS est sans impact dans ce secteur.



MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ENGAGEES SUITE A LA PROMULGATION DE LA LOI ALUR

LES MODIFICATIONS GRAPHIQUES – LE RENFORCEMENT DES PROTECTIONS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La première modification graphique porte sur le redécoupage des zones UE et de ses secteurs. Celui-ci est établi en fonction des formes urbaines existantes, des superficies des parcelles et de leurs emprises au sol associées.

- secteur UEa : secteur d’habitat groupé et dense sur parcelles de petites tailles (100 à 350 m² environ) présentant un coefficient d’emprise au sol moyen de 0,30 – 0,35 avec des maximums observés à 0,55-0,60 ;
- Secteur UEb : secteur d’habitat individuel sur parcelles de moyenne à grande taille (800 à 1400 m²) présentant un coefficient d’emprise au sol moyen de 0,10 à 0,20 avec des maximums observés à 0,25 – 0,30.

La seconde modification graphique porte sur la fusion du secteur UCb avec la zone UC (cf. justifications infra).

LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Les modifications règlementaires liées à la loi ALUR affectent plusieurs articles et plusieurs objets :

- **Suppression des règles applicables au titre des articles 5 relatifs aux superficies minimales**
Les dispositions des articles 5 de l’ensemble des zones sont remplacées par la mention suivante :
« La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées. »
Cette modification concerne les articles UA5, UB5, UC5, UE 5, UD5, UF5, UH5, UI5, UJ5, UZC5, UZF14, AUEa5, et N5.
- **Suppression des règles applicables au titre des articles 14 relatifs aux coefficients d’occupation du sol**
Les dispositions des articles 14 de l’ensemble des zones sont remplacées par la mention suivante :

« La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées. »
Cette modification concerne les articles UA14, UB14, UC14, UE 14, UD14, UF14, UH14, UI14, UJ14, UZC14, UZF5, AUEa14, et N14.

- **Suppression de la définition de Coefficient d’occupation du sol et du calcul de la densité dans le lexique**
Le Coefficient d’occupation du sol n’étant plus règlementé dans le PLU, sa définition, devenue sans objet dans le règlement, est supprimée.
La définition du calcul de la densité étant basée sur le COS, celle-ci est supprimée.
- **Mise à jour de la liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles ont été maintenues**
L’article L442-9 du code de l’urbanisme, modifié par la Loi ALUR, stipule que même lorsqu’une majorité de colotis a demandé le maintien des règles propres à un lotissement créé depuis plus de 10 ans, ces règles cessent de s’appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d’urbanisme ou un document d’urbanisme en tenant lieu, dès l’entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové
Ce faisant, la liste des lotissements préalablement identifiés dans l’Annexe 1 est supprimée, les lotissements datant tous de plus de 10 ans.
L’Annexe 1 est ainsi reformulée :
« En application de l’article L442-9 du ode de l’urbanisme, il est rappelé que les règles d’urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s’il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s’il n’a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l’autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d’urbanisme ou un document d’urbanisme en tenant lieu. »
Le rappel des règles relatives aux lotissements dans l’article 4 des dispositions générales est par ailleurs supprimé puisque redondant.

▪ **Prise en compte des dispositions relatives à l'article L151-41 du code de l'urbanisme**

Dans les zones UA, UB, UC et UD, l'article 14 exploite les dispositions relatives à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme afin d'imposer 20 % de logements sociaux pour toute opération immobilière de plus de 750 m².

Afin de maintenir ces dispositions dans ces zones malgré la suppression de l'article 14, les exigences relatives à la production de logements sociaux sont retranscrites à l'identique dans les articles 2 de chacune de ces zones, relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article UA2 est ainsi complété : « Dans la zone UA et ses secteurs UAd1, UAd2 et UAe : pour toutes opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation, il sera fait obligation de réaliser 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux. »

Les articles UB2 et UD2 sont ainsi complétés : « Les opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation devront comporter 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux. »

L'article UC2 est ainsi complété : « Dans la zones UC et ses secteurs, à l'exception du secteur UCc, toutes les opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation devront comporter 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux. »

▪ **Modification du règlement de la zone UE**

L'article 3 des dispositions générales est mis à jour pour préciser que la zone UE contient les secteurs UEa et UEb.

Le caractère de la zone UE est mis à jour pour préciser les correspondances de chacun des secteurs. Les références aux quartiers sont supprimées et remplacées par :

- un secteur UEa correspondant à de l'habitat dense qui autorise la mitoyenneté des constructions ;
- un secteur UEb, correspondant à de l'habitat individuel de plus faible densité ;

Une dérogation est introduite à l'article UE7 afin d'autoriser les constructions et les extensions en limite séparative dans le secteur UEa, conformément aux typologies d'habitat déjà existantes dans ces secteurs. La liste des dérogations définie dans le paragraphe 7.2 est ainsi complétée par la mention : « dans le secteur UEa, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. »

L'article 9, relatif aux coefficients d'emprise au sol est ainsi modifié :

- les références à la zone UE sont supprimées, la zone UE n'existant plus en tant que telle graphiquement ;
- l'emprise au sol dans le secteur UEa est fixée à 40 % afin de prendre en compte les emprises au sol observées mais également d'autoriser une densification légère dans l'esprit de la Loi ALUR ;
- l'emprise au sol dans le sous-secteur UEb est fixée à 20 % afin de prendre en compte les emprises au sol observées mais également d'autoriser une densification légère dans l'esprit de la Loi ALUR ;

Afin de permettre une souplesse dans l'aménagement des terrains, deux exceptions sont introduites :

- une emprise au sol minimale de 250 m² est autorisée, indépendamment du coefficient. Cette superficie ne pourra néanmoins affecter le coefficient d'espace libre.
- afin de faciliter l'aménagement de maisons de plain-pied, une majoration de 50% de ce coefficient est autorisée (sous couvert de respecter le coefficient d'espace vert) dès lors que la construction nouvelle est réalisée intégralement de plain-pied. Toute surélévation postérieure est néanmoins interdite.

L'article 13 relatif aux espaces libres est également actualisé pour déterminer des coefficients d'espaces libres adaptés aux nouveaux secteurs : ceux-ci sont fixés à 20% en UEa et 60 % en UEb pour conserver des espaces de pleine terre suffisamment grands, permettant une végétalisation de la zone et la limitation de l'artificialisation des sols.

▪ **Prise en compte des densités et des surfaces de planchers maximales définies dans les articles 14**

Dans les zones UJ, UZC et UZF, l'article 14 définit des densités et des superficies minimales maximales par zone, issues de règlements de ZAC.

Afin de maintenir ces dispositions dans ces zones malgré la suppression de l'article 14, ces règles sont retranscrites à l'identique dans les articles 2 de chacune de ces zones, relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article UJ 2 est ainsi complété :

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage est autorisé « à condition que leur densité soit limitée à 80 emplacements à l'hectare »
- les habitations légères de loisirs sont autorisées « à condition que leur nombre soit limité à 20 emplacements à l'hectare ».

L'article UZC2 est ainsi complété :

Toute construction ou installation est autorisée, à l'exception de celles interdites à l'article 1, à condition :

- que la surface de plancher totale dans la zone n'excède pas 11 981,70 m² ;
- de respecter la répartition du droit à construire suivant, avec une possibilité de transfert d'une aire à une autre dans la limite de 10% :

| | | |
|------------------------------|--------------|--------------------------------|
| <u>Travaux déjà réalisés</u> | 7490m3 | |
| Aire constructible A | PHASE A | 2 675,00 m ² |
| Aire constructible B | | 2 251,70 m ² |
| Aire constructible B | PHASE B | 4 200, 00 m ² |
| Aire constructible E | | 1 575, 00 m ² |
| <u>Travaux à réaliser</u> | | |
| Secteur UZCb | | 780,00 m ² |
| Secteur UZCc | | 500,00 m ² |
| | TOTAL | 11 981,70 m² |

L'article UZF2 est ainsi complété :

Toute construction ou installation non interdite à l'article 1 est autorisée à condition que :

- la surface de plancher n'excède pas 13 200 m² en UZFa ;
- la surface de plancher n'excède pas 5 400 m² en UZFb, dont 1 700 m² maximum dans l'îlot UZFb2,
- la surface de plancher n'excède pas 11 800 m² en UZFc ;

▪ **Fusion des zones UC et des secteurs UCb et UCa**

Suite à la suppression des articles 5 et 14, le règlement des zones UC et de ses secteurs UCa et UCb s'avère identique. Il est donc procédé à la fusion de la zone UC et de ses secteurs UCa et UCb.

Le zonage est modifié en conséquence.

L'article 3 des dispositions générales est modifié : les références aux secteurs UCa et UCb sont supprimées.

Le règlement de la zone UC est modifié de la sorte :

- Les références aux secteurs UCa et UCb sont supprimées dans le préambule (caractère de la zone) ;
- les références aux secteurs UCa et UCb sont supprimées dans l'article 10 ;
- les références aux secteurs UCa et UCb sont supprimées dans l'article 11 ;
- les références aux secteurs UCa et UCb sont supprimées dans l'article 13.

▪ **Mise à jour de la définition d’emprise au sol**

Afin de pouvoir encadrer les emprises au sol, le calcul de l’emprise au sol existante dans le lexique du PLU est supprimé et la définition d’emprise au sol du lexique est mise à jour de la sorte :

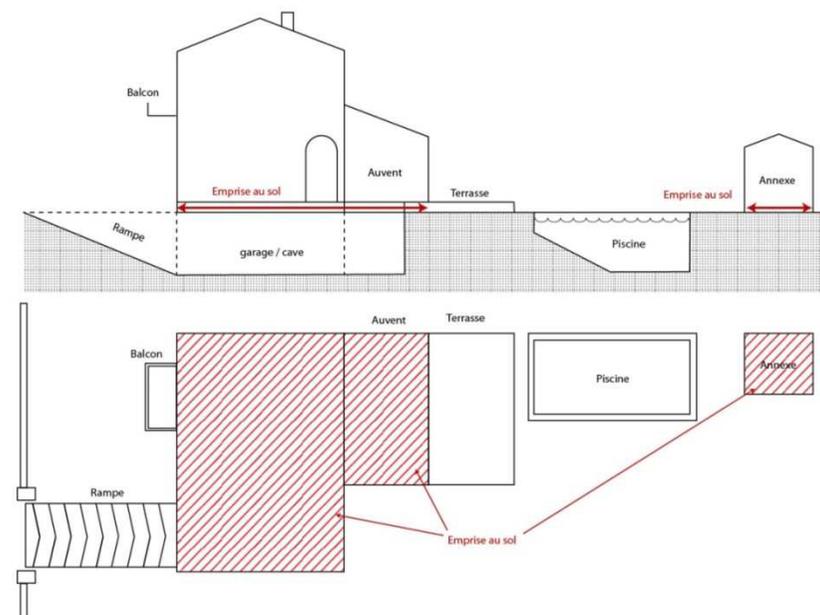
«L’emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions aériennes couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).

Exemples de constructions dont l’emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasse couverte...

Exemples de constructions dont l’emprise au sol n’est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d’accès bétonnée, marquise, débord de toitures, balcon (non relié au sol), stationnement souterrain, sous-sols, caves....

Les terrasses et les plages de piscines ne sont pas prises en compte dès lors que celles-ci ne sont pas réalisées en élévation sur des fondations significatives).»

Un schéma est inséré pour une meilleure compréhension.

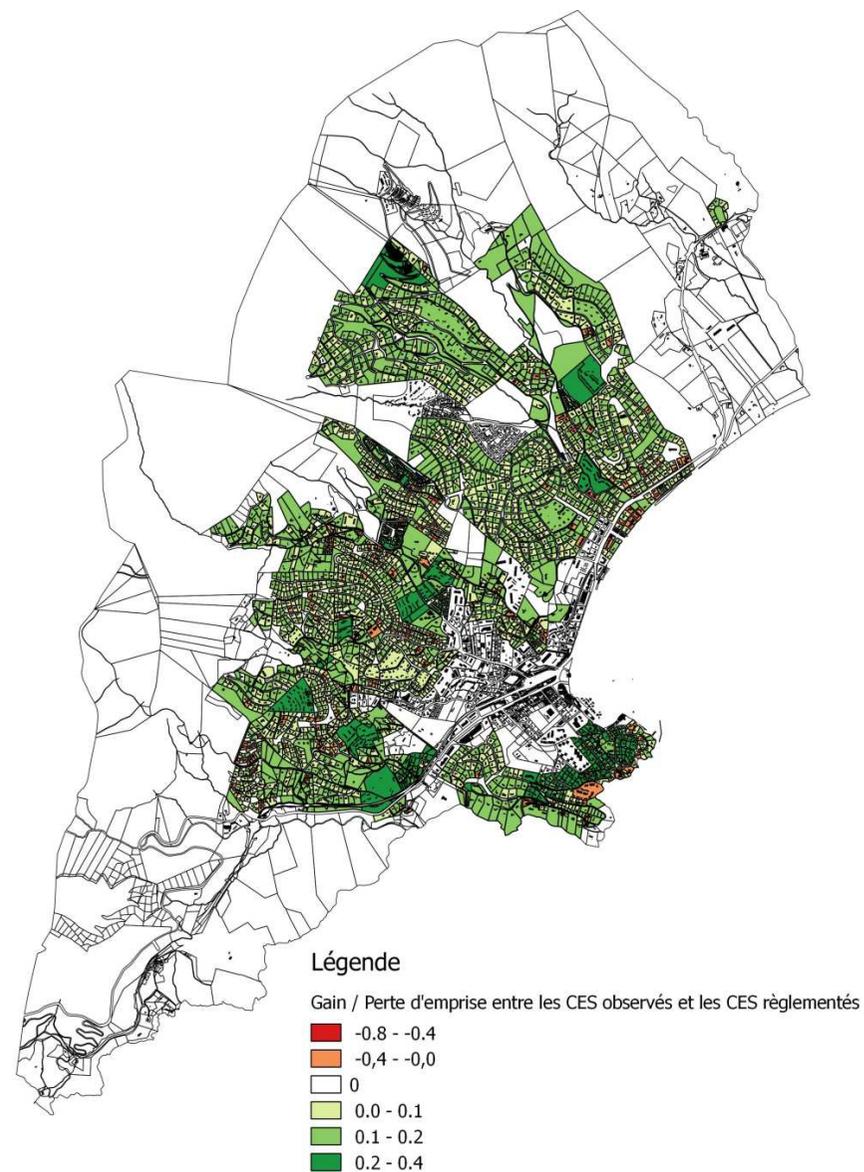


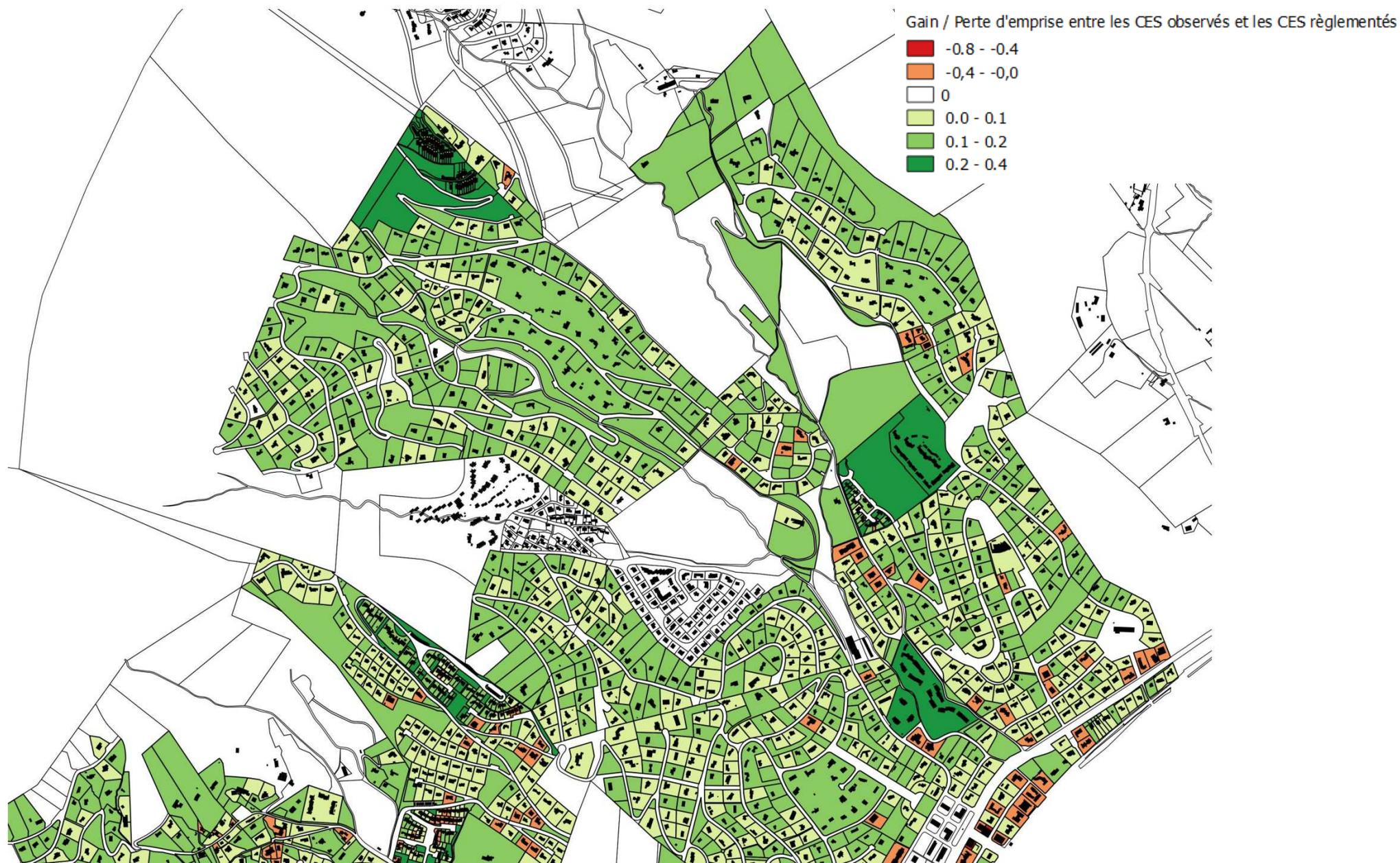
JUSTIFICATIONS

La mise en place de nouveaux coefficients d'emprise au sol permet dans les zones UE :

- de respecter les principes édictés par la loi ALUR, à savoir autoriser une densification des espaces urbains. Les cartes pages suivantes illustrent le gain d'emprise réalisable avec les nouveaux coefficients fixés par rapport aux emprises existantes. Les parcelles qui se retrouvent bloquées sont très peu nombreuses.
- de respecter les dispositions du PADD. Les coefficients d'espaces verts ont été augmentés en zone UE sur quasiment toutes les parcelles (60 % contre 50 %), à l'exception de celles en secteur UEa. Ce secteur a néanmoins été retravaillé pour ne prendre en considération que les plus petites parcelles avec un habitat mitoyen dans lequel une forte imperméabilisation du sol est déjà présente.

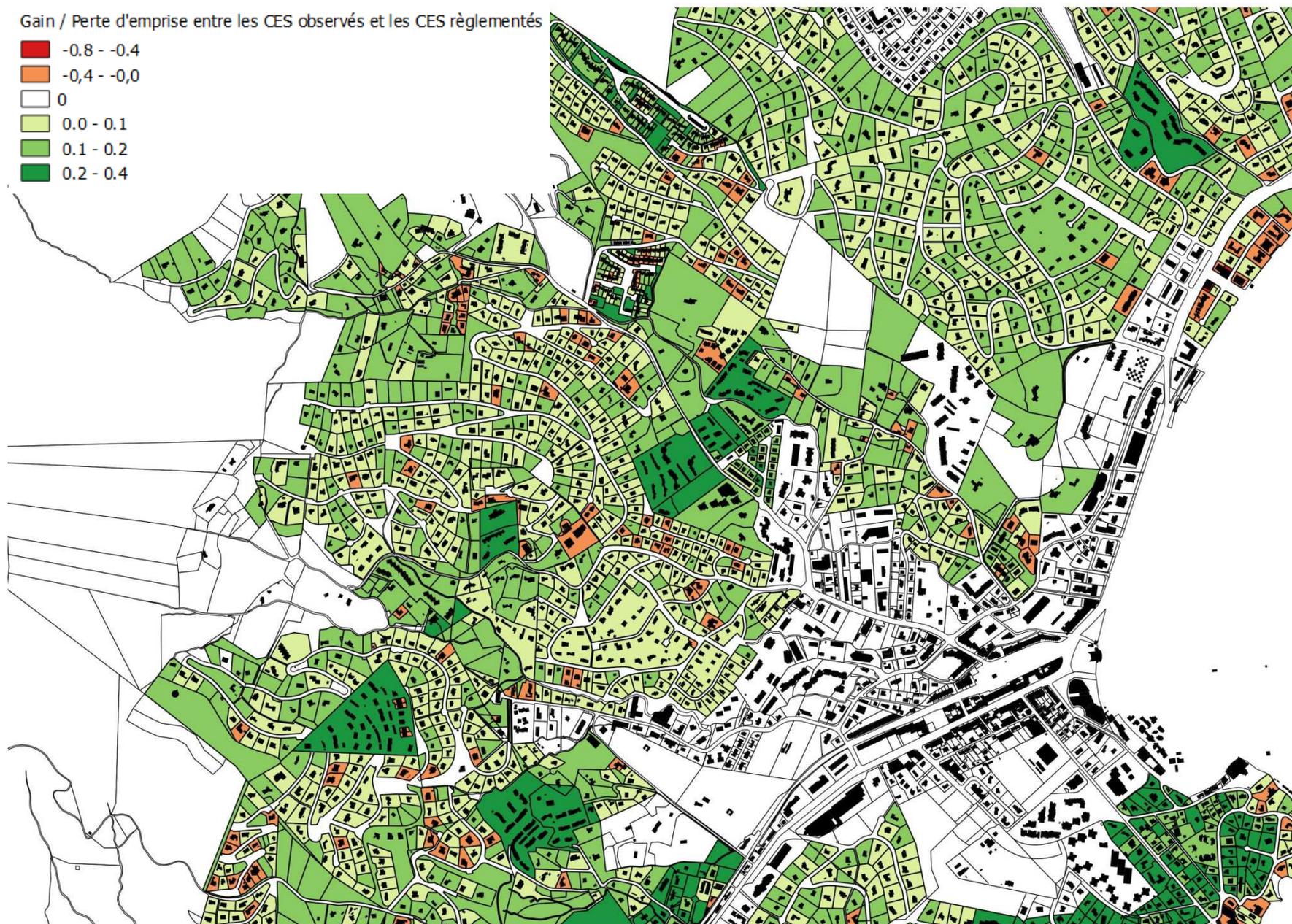
Les parcelles situées dans les espaces proches du rivage peuvent faire l'objet d'une densification modérée, respectant en cela les principes de la Loi Littoral.

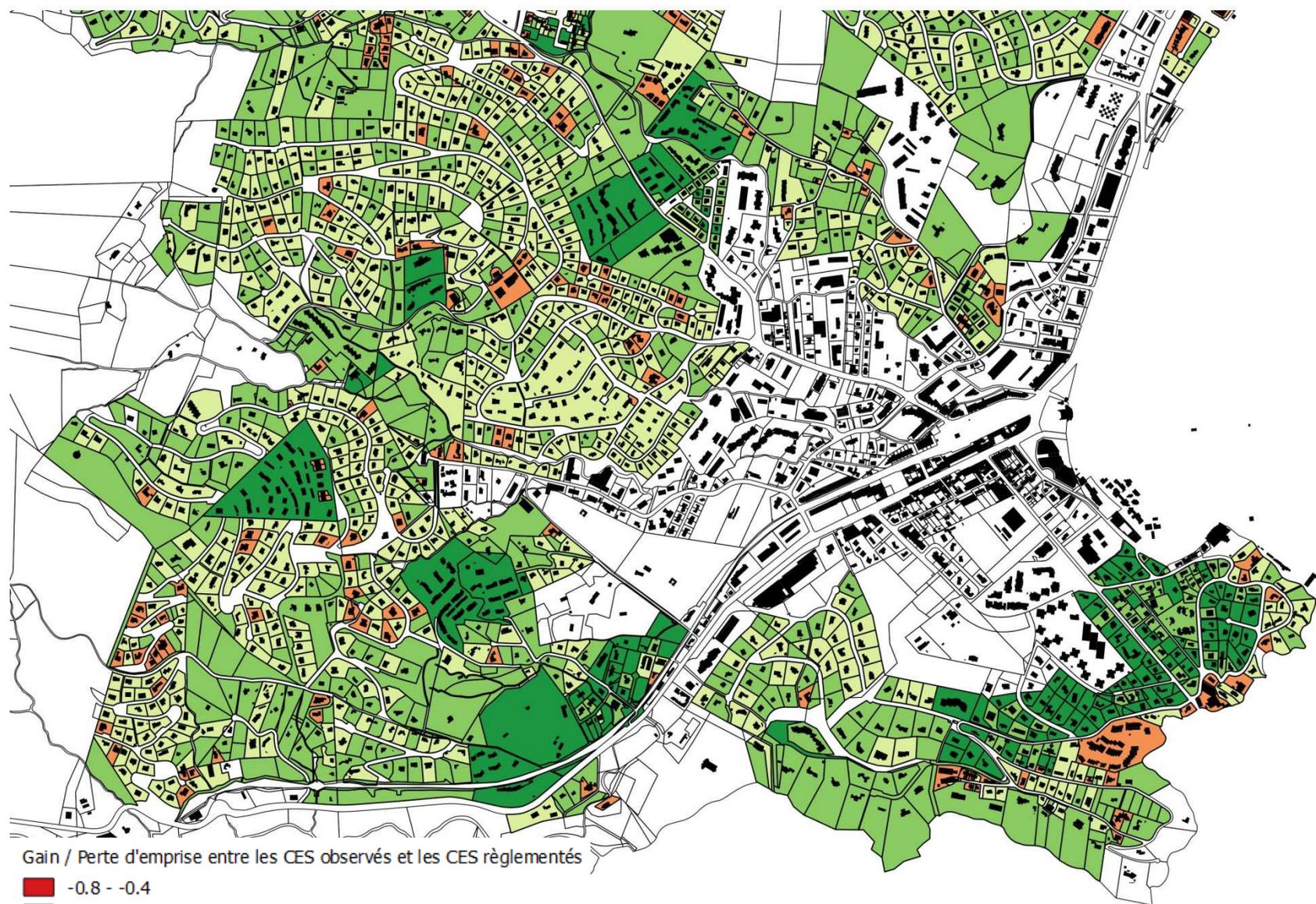




Gain / Perte d'emprise entre les CES observés et les CES règlementés

- -0.8 - -0.4
- -0,4 - -0,0
- 0
- 0.0 - 0.1
- 0.1 - 0.2
- 0.2 - 0.4





Gain / Perte d'emprise entre les CES observés et les CES règlementés

- 0.8 - -0.4
- 0.4 - -0.0
- 0
- 0.0 - 0.1
- 0.1 - 0.2
- 0.2 - 0.4

C. PRISE EN COMPTE DES JUGEMENTS DU 16 JUIN 2016 PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Par décisions du 16 juin 2016 du tribunal administratif de TOULON, le juge a annulé :

- la zone AUp et l'emplacement réservé n° 51 dans le secteur de PARDIGON ;
- la zone AUEa sur le site des Rigauds
- les secteurs UZCb et UZCc au sein de la ZAC des Collières
- le COS de la zone Nq
- les zones AUIa et AUIb du secteur de Malatra
- l'ER n° 45.

Afin de prendre en compte ce jugement, les modifications suivantes sont apportées au PLU :

- les dispositions relatives aux zones AUp et AUI sont supprimées du règlement. Dans les chapitres relatifs à ces zones, la mention suivante est ajoutée afin de rappeler les références aux dispositions remises en vigueur :

« Les dispositions relatives à la zone [XXX] ont été annulées dans le cadre des jugements émis par le tribunal administratif du 16 juin 2016.

Les règles en vigueur sur ces espaces sont celles du document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, dans sa forme opposable après sa dernière modification. »

A l'article 3 des dispositions générales relatif à la présentation du zonage, un rappel de la suppression de ces secteurs est également effectué.

Sur le document graphique, ces zones sont grisées et un rappel au document d'urbanisme antérieur est effectué.

- Les références à la zone AUEa des Rigauds sont supprimées du règlement. Seules les références à la zone AUEa sont conservées.

La mention suivante est également introduite en rappel dans le caractère de la zone : « NB : la zone AUEa des Rigauds a été annulée par jugement du tribunal administratif de Toulon du 16/06/2016. Dans cet espace, ce sont les dispositions du document d'urbanisme antérieur qui s'appliquent. »

- Les références aux secteurs UZCb et UZCc sont supprimées du règlement. Les mentions suivantes sont respectivement introduites dans les dispositions générales et dans les dispositions introductives de la zone UZC :

- « NB : Les secteurs UZCb et UZCc ont été annulés par jugement du tribunal administratif de Toulon du 16 juin 2016. »
- « Les dispositions relatives aux secteurs UZCb et UZCc ont été annulées dans le cadre des jugements émis par le tribunal administratif de Toulon du 16 juin 2016.

Les règles en vigueur sur ces espaces sont celles du document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, dans sa forme opposable après sa dernière modification. »

Sur le document graphique, ces zones sont grisées et un rappel au document d'urbanisme antérieur est effectué.

- Les emplacements réservés n°45 et 51 sont supprimés du plan de zonage et de la liste des Emplacements Réservés.

D. PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

▪ **Prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016**

Au 1^{er} janvier 2016, le code de l'urbanisme a été modifié sur la forme, par une recodification de différents articles et sur le fond pour un certain nombre d'articles.

Afin d'offrir une meilleure lisibilité au règlement du PLU, les références des différents articles cités ont été actualisées, à l'exception des articles R123-1 à R123-14 qui demeurent applicables.

De plus, en entête de règlement, le paragraphe suivant est introduit pour préciser cette démarche :

« Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, celui-ci n'est pas concerné par la recodification du code de l'urbanisme. Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent donc applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016. Les autres articles ont été mis à jour dans le cadre de la modification n°1. »

▪ **Mise à jour des dispositions relatives aux voies bruyantes**

Un nouvel arrêté préfectoral en date du 1^{er} août remplace les dispositions relatives aux voies bruyantes. En conséquence :

- L'article 5 du Titre I du règlement est mis à jour : la date du premier arrêté préfectoral (7 juin 2000) est remplacée par la date du nouvel arrêté (1^{er} août 2014) ;
- Le nouvel arrêté préfectoral est annexé au PLU (pièce 8.4) ;
- Le plan des voies bruyantes (pièce 8.1) est mis à jour en conséquence.

E. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES

L'application du Plan Local d'Urbanisme pendant plus de trois ans a offert à la commune l'opportunité d'identifier un certain nombre de « points noirs » dans le règlement et le zonage, qu'il s'agisse de maladresses dans la formulation, du manque de pertinence de certaines règles au regard du contexte communal, ou plus simplement d'erreurs matérielles.

Afin de corriger ces erreurs, la présente modification entend donc apporter des corrections à certaines de ces règles.

CORRECTIONS APORTEES AUX DISPOSITIONS GENERALES

- **Opposition à l'article R123-10-1 dans les zones UC, UD et UE**

Afin d'exclure les opérations d'aménagement incompatibles avec les dispositions réglementaires de Cavalaire dans les zones UC, UD et UE, le PLU s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est ainsi créé un article 13 dans les dispositions générales (Titre I) :

« Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Les règles du PLU s'appliquent ainsi à l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une division ou d'un lotissement »

- **Introduction d'une disposition permettant au pétitionnaire de démontrer l'absence d'impact des projets de constructions sur le risque inondation**

Le règlement du PLU en vigueur fixe des règles relatives à la prise en compte du risque inondation. Les études réalisées pour parvenir à ces règles sont de portée globale et peuvent ne pas être pertinentes à l'échelle parcellaire. Pour cela, il est proposé par l'ajout de la mention suivante à l'article 10 des dispositions générales que le pétitionnaire puisse démontrer l'absence d'impact de son projet sur le risque inondation, ou à défaut un moindre impact et les conditions de constructibilité acceptables :

« A défaut d'études fournies par le pétitionnaire permettant de démontrer l'absence d'impact du projet de construction sur le risque inondation, ou, le cas échéant démontrant la pertinence de règles moins contraignantes [que celles contenues dans le règlement], à l'échelle de la parcelle et des parcelles voisines, les règles suivantes s'appliquent. »

- **Règlementation des toitures et murs végétalisés**

Afin de permettre la réalisation de bâtiments plus « verts », un article 14 est ajouté aux dispositions générales autorisant explicitement les toitures et murs végétalisés et précisant leurs caractéristiques. La réalisation de tels dispositifs peut également être admise en compensation d'espaces libres de pleine terre insuffisants. L'article 14 est ainsi rédigé :

« Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés sur le territoire communal.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations, dans le cas où la part des espaces libres d'un terrain serait inférieure à la valeur fixée dans la zone (article 13), pour des raisons techniques ou de faisabilité, la superficie manquante peut être compensée avec un ratio majoré de 20 % par l'aménagement de toitures ou de murs végétalisés.

Dans le cas de murs végétalisés, ceux-ci devront couvrir intégralement les murs sur lesquels ils sont implantés. Les ouvertures du mur (fenêtre...) n'entrent pas dans le calcul de la surface du mur végétalisé.

La végétalisation des murs et des toitures doit être réalisée avec des essences adaptées au climat méditerranéen et intégrer un système d'irrigation automatique pour pallier les périodes de sécheresse. » Corrections apportées aux destinations des zones

▪ **Autorisation des constructions liées à l'activité portuaire**

La zone UH intéresse les espaces résultant des travaux d'endiguement des ports privés et publics de plaisance. A ce titre les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité portuaire peuvent nécessiter d'y être implantées. Les dispositions suivantes sont introduites à l'article UH2 afin de les autoriser clairement sous condition de nécessité :
« *Les constructions rendues nécessaires au fonctionnement de l'activité portuaire ou balnéaire* ».

▪ **Autorisation des affouillements et les exhaussements du sol sous conditions**

Afin d'autoriser les affouillements et exhaussements du sol, les articles 2 de l'ensemble des zones du PLU (hors secteur NI relatif à la loi littoral) sont complétés avec les mentions suivantes :

« Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ou ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, ou ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. »

Ces dispositions visent à mieux encadrer les affouillements et exhaussements, afin qu'ils répondent à un besoin et ne contribuent pas à créer de trop fortes variations topographiques.

Les dispositions initiales prévues aux articles UA1, UB1, UC1, UD1, UE1, UI2, UH2, UZC 2, UZF1, AUEa 1 et N2, moins restrictives (uniquement liés à des travaux de constructions), sont supprimées.

▪ **Reformulation du paragraphe 2.4 de l'article UC2**

La disposition suivante :

« En secteur UCd, les constructions et l'affectation des sols devront être respectées, l'esprit de l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site. »

est reformulée de la sorte afin d'être d'avantage compréhensible

« En secteur UCd, les constructions et installations devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce secteur. »

▪ **Autorisation de l'artisanat sous condition dans la zone UE**

Afin de permettre aux habitants de lier leurs habitations avec leurs activités artisanales dans les zones à dominante d'habitat, le règlement de la zone UE est modifié. La règle interdisant de l'artisanat est supprimée de l'article UE1, mais cette destination est autorisée sous conditions spécifiques à l'article UE2 :

- qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations voisines ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La mixité artisanat et habitation ne remet pas en cause les polarités économiques, notamment commerciales, prévues par le PLU, notamment dans le PADD.

CORRECTIONS APORTEES A L'ACCESSIBILITE

▪ Aménagement d'espaces partagés dans les opérations de 10 logements ou plus

Le PLU en vigueur impose la réalisation de trottoirs ou de cheminements piétonniers de 2 ou 1,40 m (en fonction des zones) pour tout projet de 10 logements ou plus. Considérant que ces aménagements ne sont pas forcément adéquats en fonction des projets, et qu'il convient davantage de privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés dans les voies ayant une vocation de desserte et non de transit :

- La règle suivante est supprimée des articles UA3, UB3, UC3, UD3, UE3, UH3, UJ3 et AUE3 :
« En aucun cas, la largeur des trottoirs ou des cheminements piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 m. »
- La règle suivante est supprimée de l'article UF3 :
« En aucun cas, la largeur des trottoirs ou des cheminements piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 1,40 m. »
- Et sont remplacées par :
« L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite. »

CORRECTIONS APORTEES AUX REGLES DE REcul

▪ **Autorisation des balcons en saillie au 1^{er} étage**

Le règlement en vigueur n'autorise que les balcons en saillie sur les voies et emprises publiques à partir du 2nd étage (R+2). La présente modification assouplit cette règle pour les autoriser au 1^{er} étage, mais en réduisant la largeur autorisée à 0,80 m afin de ne pas affecter les arbres existants sur le domaine public. Les articles 6 des zones UA, UB et UC sont modifiés en conséquence.

▪ **Assouplissement des règles de recul des parcs de stationnement souterrains, les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol**

Le PLU en vigueur impose le même recul aux constructions et aux parcs de stationnement en souterrain, ne tenant pas compte de leurs contraintes techniques.

Afin de faciliter l'émergence de projets permettant de répondre aux besoins de stationnement dans les zones urbaines les plus denses, les règles de recul imposées aux parcs de stationnement souterrains dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UF et UI sont supprimées.

Afin de préserver la réalisation d'espaces verts plantés le long des voiries, qui justifie le recul des constructions, la mesure suivante est introduite dans les articles 6 et 7 de ces zones à titre compensatoire :

« [Des implantations différentes peuvent être admises] pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain. »

Cette règle est également généralisée dans la zone UA et UC, dans lesquelles les dérogations ne portaient que sur les parcs de stationnement. La mention suivante *« ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol »* est donc ajoutée.

Les règles qui imposaient le recul des parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci sont supprimées.

De plus dans le secteur UAe, les dispositions qui imposaient le respect de l'alignement par rapport au gabarit enveloppe pour les parcs de stationnement souterrains sont supprimées

▪ **Assouplissement des règles d'implantations des piscines par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le PLU en vigueur, les piscines doivent respecter les reculs imposés à tout type de construction (cas général). Ces règles ne s'avèrent pas justifiées au regard des piscines enterrées et s'avèrent problématiques dans le cadre de terrain de petites superficies.

La présente modification entend assouplir leurs possibilités d'implantations en introduisant des dérogations aux règles de recul :

- par rapport aux voies et emprises publiques dans les articles 6.2 des zones UB, UC, UD, UE et UF :

La mention suivante est ajoutée : *« pour les piscines et leur plage, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel » ;*

- par rapport aux limites séparatives dans les articles 7.2 des zones UB, UC, UD, UE et UF :

La mention suivante est ajoutée : *« pour les piscines et leur plage qui devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel » ;*

- pour la zone AUE, les articles AUE 6.5 et AUE 7.5 sont créés :
 - o *« 6.4. L'implantation des piscines et de leur plage n'est pas règlementée sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel. » ;*
 - o *« 7.5. Une implantation différente peut être admise pour les piscines et leur plage sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et à condition de respecter un recul minimum de 2 m. ».*

CORRECTIONS APORTEES AUX REGLES D'IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

▪ **Adaptation de la règle d'implantation/recul sur une même propriété aux seuls bâtiments**

A l'exception des zones UF et UH, le PLU en vigueur prévoit dans les différents articles 8 que les constructions non contiguës soient implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 m.

Cette disposition n'est pas adaptée puisqu'elle impose par exemple un recul entre l'habitation et la piscine, sans fondement.

Le terme de « bâtiment » est donc substitué à celui de « construction » pour faciliter un aménagement plus aisé des constructions annexes par rapport aux bâtiments qui sont les constructions principales.

Aux articles UE8, UJ8 et AUEa8, la dérogation pour les piscines est supprimée puisque plus nécessaire en conséquence.

▪ **Suppression des règles d'implantation/recul sur une même propriété dans la zone UI**

La zone UI étant à vocation d'activité économique, l'objectif est d'optimiser au mieux le potentiel foncier disponible. Les règles d'implantation/recul sur une même propriété, qui ont habituellement pour objectif de limiter les covisibilités, n'ont donc pas de sens en zone UI.

Les règles initiales édictées dans l'article UI8 sont donc supprimées et remplacées par la mention « non règlementé ».

▪ **Dispositions d'implantations dérogatoires aux articles 8**

Afin de faciliter l'implantation des abris de jardins et des garages enterrés, les dispositions suivantes sont ajoutées dans la liste des implantations différentes (dérogations) dans les articles 8 relatives aux zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UZC, UZF et AUEa :

« Pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m. »

CORRECTIONS APORTEES AUX REGLES D'EMPRISE

▪ **Réduction du coefficient d'emprise au sol dans la zone UI (hors secteurs)**

L'emprise au sol dans la zone UI est réduite de 90 % à 40 % afin de prendre en compte les typologies d'activités qui s'y développent.

CORRECTIONS APPORTEES AUX REGLES DE HAUTEUR

▪ **Correction d'une erreur matérielle dans l'article UA10**

A l'exception du R+5, l'ensemble des niveaux autorisés dans la zone UA et ses secteurs font l'objet d'une description détaillant les hauteurs maximales pour les toitures avec pentes (à l'égout et au faîtage) et pour les toitures terrasses.

Afin de corriger cet oubli, le paragraphe suivant est inséré sous la mention R+5 visé en zone UAe :

« La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 18 m à l'égout.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 18,50 m à l'acrotère. »

▪ **Précision apportée en zone UA que la hauteur au regard d'un autre bâtiment se fait au regard d'un bâtiment existant**

Compte tenu de la diversité du bâti dans la zone UA, et afin de permettre le maintien et la continuité de fronts bâtis structurants dans le centre-ville, la présente modification introduit une règle dérogatoire à la limite de hauteur en zone UA permettant aux bâtiments nouveaux adossés à un bâtiment existant de s'adapter à sa hauteur. La mention suivante est insérée à l'article 10 pour chacun des secteurs UA :

« Il peut être dérogé à ces règles dans le cas d'adossement à un bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur. La hauteur maximale du bâtiment devra être sensiblement égale à celle du bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur sans pouvoir le dépasser. »

▪ **Intégration de mesures dérogatoires pour certains éléments architecturaux**

Afin de faciliter l'aménagement des toitures pour les édifices techniques plusieurs précisions sont apportées : Conditionnement du dépassement de la hauteur des éléments de construction à caractère technique sur les toitures terrasses par des règles de recul par rapport à la façade

Afin de limiter les vues sur les éléments techniques présents sur les toitures terrasses, le PLU impose un recul de ces éléments par rapport au nu de la façade, égal à trois fois leur hauteur. Si ce principe de recul doit être conservé à des fins d'intégration paysagère, le recul imposé apparaît disproportionné. La présente modification entend donc réduire ce recul à une fois la hauteur de ces éléments.

Les dispositions suivantes établies aux articles 10 en zone UA, UB, UC, UD, UF et UH sont supprimées :

« Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à trois fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 3$; »

et remplacée par :

« Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à une fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 1$; »

- Dérogation aux règles de hauteur pour les garde-corps ajourés ou transparents et dans la limite de 1,50 m

Afin de permettre l'installation et la bonne intégration des garde-corps sur les constructions, la dérogation suivante est ajoutée à l'article 10 dans les zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, UI, UZC, UZF :
« Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction. »

▪ **Modification des règles de hauteur**

Les règles du PLU en vigueur concernant les règles de hauteur présentent plusieurs incohérences que la présente modification entend corriger :

- Simplification des termes

En plus des règles de hauteur, le PLU instaure un nombre maximal de niveaux apparents sur la projection des façades dans certains articles 10 et 11.

Considérant toutefois :

- que le terme « apparent », caractérisant le nombre maximal de niveaux à respecter, ne s'avère pas pertinent dans la mesure où la hauteur maximale de chaque niveau ne peut être supérieure à 3 m (respect du nombre de niveau maximal et de la hauteur maximale) et que, dans le respect des normes de constructions, aucune différence entre les niveaux apparents et les niveaux réels ne peut donc être envisagée ;
- que la mesure sur la projection des façades demeure inutile dans les espaces non situés sur les coteaux ;

la présente modification procède :

- à la suppression du terme « apparents » dans tous les articles du règlement ;
- à la suppression des termes « sur la projection des façades » du règlement à l'exception des zones UE, AUEa, et UI afin de permettre une bonne intégration du bâti dans la pente et éviter l'apparition de constructions continues dont les hauteurs relatives respecteraient les règles édictées mais dont la projection sur une façade serait plus importante.

- Corrections des règles de hauteur relatives aux toitures terrasses

Les règles de hauteur applicables aux toitures terrasses, définies à l'acrotère, présentent des différences en fonction des zones : par rapport aux hauteurs définies à l'égout du toit pour les toitures à pentes, certaines sont fixées de manière identiques et d'autres majorées de 0,50 m par rapport à ces hauteurs.

Considérant qu'une construction avec toiture terrasse, présentant les mêmes caractéristiques de hauteur sous plafond qu'une

construction avec toiture en pente, aura son acrotère forcément plus haut que l'égout du toit de la construction avec toiture à pente (pour prise en compte de l'isolation et du revêtement), il convient de différencier les hauteurs à l'acrotère et à l'égout du toit pour les constructions ayant un même nombre de niveaux.

Afin d'uniformiser les règles au regard de l'existant, toutes les hauteurs à l'acrotère non déjà majorées par rapport aux constructions à toitures à pentes disposant du même nombre de niveaux, sont majorées de 0,50 m, à l'exception de la zone N où seules les toitures à pentes existantes demeurent autorisées.

De plus, afin de permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées ou rendues accessibles (apport de terre ou garde-corps), nécessitant un acrotère plus haut, la mention suivante est ajoutée après toutes les hauteurs d'acrotère définies :

« Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles. »

- Règlementation des hauteurs des abris de jardins en zone UC

Afin d'encadrer les hauteurs des abris de jardins dans la zone UC, un paragraphe nommé « 2.0 dispositions générales » est créé à l'article UC10. La disposition suivante est intégrée en reprise des dispositions déjà en vigueur dans la zone UE :

« La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne pourra excéder 2 m. »

- Exclusion du stationnement souterrain, des caves et des locaux techniques aménagés en sous-sols, dans le nombre de niveaux sur façades

Afin de clarifier l'appréciation de la mesure de la hauteur, il est précisé que le nombre de niveaux sur les façades s'entend hors niveaux souterrains dans les articles UA10, UB10, UC11, UE11, UH10, UI10, UI11, UJ11 et AUEa11.

- Suppression des règles de hauteurs au faitage dans les zones UA, UB, UC et UD & Redéfinition des conditions de mesures de la hauteur maximale

1. Le PLU en vigueur définit actuellement des hauteurs maximales à l'égout du toit et au faitage. Cependant, cette hauteur au faitage s'avère insuffisante pour la réalisation de constructions d'habitat collectif.

En zone UC par exemple, le PLU en vigueur autorise actuellement une hauteur à l'égout de 11 m et une hauteur au faitage de 12,50 m. Dans le cas d'une toiture à pente de 30 %, la largeur du bâti ne pourrait être que de 5,20 m. Compte tenu de la taille des parcelles, cette hauteur apparaît donc insuffisante.

Afin de faciliter la réalisation des toitures à pentes dans les zones UA, UB, UC et UD, qui autorisent les hauteurs les plus importantes dans la commune :

- o la hauteur maximale au faitage est supprimée ;
- o le degré de pente est encadré entre 28 et 35%.

2. Les règles de calcul de la hauteur sont définies dans le PLU en vigueur entre l'égout du toit et le terrain excavé.

Cette rédaction, outre le fait qu'elle ne prend pas en compte les toitures-terrasses, a pour effet de laisser peu de perméabilité pour la création de vide sanitaire (ceux-ci ne peuvent, en règle générale, excéder 0,50m) et bloque la réalisation des parkings souterrains.

Afin de remédier à cette erreur de formulation, **les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont modifiées.**

En zone UA, UB, UC et UD :

- o Dans la définition des mesures de l'article 10, il est précisé que la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et la référence à la mesure au faitage est supprimée.
- o La mention suivante est supprimée de l'article 10:
« En cas de décaissement du terrain, ces 2 hauteurs, à savoir celle à partir de l'égout de la toiture et celle à partir du faitage seront mesurées de tout point des

façades jusqu'au terrain excavé, sauf dispositions contraires du présent règlement. »

Et remplacée par :

« Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m. »

- o Les références aux hauteurs de faitage sont supprimées des articles UA10, UB10, UC10 et UD 10 ;
- o Il est précisé dans les articles UA 11.3, UB 11.3, UC 11.3 et UD 11.3 que « les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35%. »

En zone UE, UI, UJ, AUEa et N

Les mentions suivantes sont supprimées :

« La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.1. De tout point de l'égout de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.2. De tout point du faitage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

En cas de décaissement du terrain, ces 2 hauteurs à savoir celle à partir de l'égout de la toiture et celle à partir du faitage, seront mesurées de tout point des façades jusqu'au terrain excavé. »

Et remplacées par :

« La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.1. De tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.2. De tout point du faitage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces deux hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au terrain fini. La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le terrain fini ne pourra excéder 1 m. »

En zone UF

- Les mentions suivantes sont supprimées :

« La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.3. De tout point de l'égout de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.4. De tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Et remplacées par :

« La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.3. De tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.4. De tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces deux hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au terrain fini. La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le terrain fini ne pourra excéder 1 m. »

En zone UH

Idem évolution UE, UI, UJ, AUEa et N, mais l'exception relative à la mesure au regard du trottoir situé au droit de la façade est conservée.

Des définitions de terrain fini et de point de référence sont ajoutées dans l'annexe 3 :

Terrain fini : « Niveau du sol situé à l'extérieur de la construction et à l'aplomb des façades après travaux. »

Point de référence : « Limite la plus basse du terrain situé à l'aplomb d'une façade ou de sa projection après travaux de décaissement à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions. »

CORRECTIONS APORTEES AUX REGLES ARCHITECTURALES

▪ **Modifications des règles afférentes aux couvertures**

Le PLU en vigueur édicte des règles relativement strictes en termes de couvertures, qui ne sont pas gages d'une bonne intégration paysagère et difficilement réalisables techniquement. Les toitures terrasses ne peuvent en effet n'être que partielles, doivent être réalisées avec des matériaux peu adaptés à l'étanchéité et plantées obligatoirement sur au moins 20 % de leur superficie.

Afin de favoriser la qualité architecturale des projets, la présente modification procède donc à la suppression des règles suivantes dans les articles 11 de zones UA, UB, UC, UD UE, UJ et AUEa :

« Les toitures doivent être à pentes. Néanmoins, elles peuvent être constituées pour partie en toiture-terrasse plate, accessible ou non.

En tout état de cause, les toitures terrasses ne doivent pas excéder 50 % de la superficie totale de la couverture. Elles doivent être revêtues de terre cuite, de pierre ou d'enduit ciment (au même titre que leur relevé d'étanchéité ou acrotère), et plantées sur au moins 20 % de leur superficie. Elles peuvent être plantées dans leur intégralité. »

La mention suivante est ajoutée dans ces mêmes zones afin d'autoriser clairement les toitures terrasses :

« Les toitures à pentes, les toitures-terrasses, et les toitures mixtes sont autorisées sous réserves des dispositions de l'article R111-21 (devenu R111-27) du Code de l'Urbanisme. »

Dans les zones UA, UB, UC et UD, il est par ailleurs précisé que dans le cas de toitures à pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 % afin de maintenir une unité de traitement de ce type de toiture.

Les dispositions suivantes sont également supprimées de l'article 11 de la zone UI :

« Les toitures-terrasses doivent être plantées ou revêtues de terre cuite, de pierre ou d'enduit ciment (au même titre que leur relevé d'étanchéité ou acrotère). » ;

▪ **Autorisation des fenêtres sur couvertures et terrasses tropéziennes**

Afin d'autoriser l'aménagement des combles, il est clairement précisé aux articles 11 des zones UA, UB, UC, UD et UE que « Les ouvertures en vue de créer des fenêtres et des terrasses tropéziennes sont autorisées. »

▪ **Modifications des règles applicables sur les clôtures en zones UB, UC, UD, AUEa**

La présente modification introduit la possibilité de pouvoir réaliser des murs pleins en zones UB, UC et UD en cohérence avec les clôtures existantes légalement réalisées car s'agissant de zones d'urbanisations plutôt denses avec un faible impact paysager. La hauteur des clôtures est harmonisée à 2 m dans le secteur AUEa, pour correspondre à la hauteur permise dans les autres zones.

▪ **Modifications des règles applicables sur les clôtures en zone UE**

Le PLU en vigueur s'avère relativement strict sur les typologies de clôtures que les pétitionnaires peuvent mettre en œuvre pour clore leurs propriétés puisqu'il interdit les murs pleins et favorise les clôtures végétales ou les grillages. Si dans les espaces denses du centre-ville et de ses faubourgs cette réglementation s'avère cohérente avec le tissu urbain existant ou recherché, davantage ouvert sur l'espace public, dans les zones pavillonnaires, celle-ci l'est nettement moins.

Considérant de plus que :

- le POS et le précédent PLU annulé autorisaient jusqu'il y a peu, les murs-pleins dans les zones pavillonnaires ;
- de nombreuses clôtures existantes dans les zones UE sont déjà constituées de mur-pleins ;
- qu'il convient de maintenir une certaine équité de traitement entre tous les administrés,

La commune souhaite donc assouplir les règles relatives aux clôtures dans la zone UE.

Le 5.1° de l'article 11 de la zone UE, relatif à l'aspect extérieur des clôtures est ainsi modifié :

Rédaction antérieure

5.1. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

Rédaction nouvelle

5.1. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

Les murs-pleins pourront être autorisés à condition :

- que leur hauteur maximale soient limitée à 2 m ;
- qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain existant ;
- qu'ils ne concourent pas à aggraver les problématiques de ruissellement.



Avenue de Rigaud



▪ **Modification de l'article UA11**

Compte tenu du vieillissement de la population et afin de faciliter l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites aux logements, il convient de permettre la réalisation d'ascenseurs dans les immeubles, y compris les plus anciens. Si la majorité de ces dispositifs peut être implantée à l'intérieur même des constructions existantes, la conception architecturale de certaines d'entre elles ne s'y prête pas et une implantation en extérieur doit être envisagée. Le règlement de la zone UA, qui est particulièrement concernée par cette problématique, autorise actuellement un dépassement localisé des hauteurs afin de permettre l'installation des locaux techniques accueillant les machineries. Toutefois, le recul imposé par rapport au nu de la façade rend impossible toute installation d'ascenseur extérieur dans les immeubles anciens. Ce faisant, il est proposé d'assouplir la règle en complétant le paragraphe 3 de l'article UA11 avec la mention suivante :

« Les machineries d'ascenseurs sont autorisées en dépassement localisé des hauteurs déterminées dans le présent règlement, et en implantation au nu de la façade, lorsqu'elles concernent des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. »

▪ **Assouplissement de la règle pour les climatiseurs**

Les règles d'implantations relatives aux climatiseurs sont très strictes dans le PLU en vigueur et empêchent de fait leur mise en place. La présente modification procède donc à l'assouplissement de la règle tout en veillant au maintien d'une bonne intégration architecturale et esthétique. La mention suivante est supprimée des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UI, UJ et AUEa :

« Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. »

Elle est remplacée par la mention suivante :

« Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public. »

CORRECTIONS APPORTEES AUX ESPACES LIBRES

▪ **Suppression de la règle de réalisation d'un espace vert équivalent à 12 m² par logement pour toute opération de plus de 10 logements**

Les articles 13 des zones UA, UB, UC et UD, prévoient dans le règlement en vigueur que « *pour tout projet de 10 logements ou plus, un espace libre de toute construction d'un seul tenant et ornementé d'essences méditerranéennes devra être réalisé. Cet espace aura une superficie correspondante à minima à 12 m² par logement construit.* »

Cette règle rend dans les faits tout projet de constructions impossible. Une opération immobilière de 20 logements zone UA nécessiterait par exemple la création d'un jardin de 240 m² alors que l'objectif de la zone UA est de favoriser une certaine densité. Cette règle représente de plus un doublon avec l'instauration d'un coefficient d'espace libre dans les zones UB (20%), UC (30 %) et UD (40%).

La présente modification procède donc à la suppression de cette règle dans les zones UA, UB, UC et UD. Celle-ci fait toutefois l'objet de compensation :

- Dans le rappel de l'article 13 des zones UB, UC et UD, il est rappelé que les espaces libres « devront être ornementés par des essences méditerranéennes. ». (ces dispositions sont déjà en vigueur dans la zone UA).
- En zone UA, un paragraphe 2.0 est ajouté afin d'imposer un coefficient minimum d'espace vert
« Dans la zone UA et ses secteurs, 10 % de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre. »

▪ **Traitements des espaces paysagers et/ou plantés**

Dans les zones UA, UB, UC et UD, il est demandé que le traitement des espaces paysagers et/ou plantés soit effectué avec des essences méditerranéennes afin d'être adaptés au climat et de conserver la végétation locale.

La mention suivante est ainsi ajoutée dans les paragraphes 1 des articles 13 de ces zones : « Ils devront être ornementés par des essences méditerranéennes. »

AUTRES CORRECTIONS THEMATIQUES

▪ Intégration d'une table de correspondance entre les anciennes et nouvelles destinations

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié au JORF le 29 décembre 2015 a modifié la liste des destinations reconnues par le Code de l'urbanisme et défini un certain nombre de sous-destinations. Le PLU de Cavalaire ayant été approuvé avant le 1^{er} janvier 2016, celui-ci ne peut intégrer ces nouvelles destinations. Des tables de correspondances sont donc annexées au règlement afin de permettre au pétitionnaire de faire le lien.

▪ Compléments apportés au lexique

Dans plusieurs articles du règlement, il est fait mention des abris de jardins sans que ceux-ci soient clairement définis dans le lexique. Afin de clarifier ce terme, la définition suivante, issue d'une réponse effectuée par le législateur dans le Journal Officiel du 17/04/2012 est insérée :

« Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. »

Le terme d'emprise au sol a été défini dans le cadre de la prise en compte de l'application de la Loi ALUR. Cette définition est adaptée pour l'application des règles édictées dans le cadre des articles 9 de chaque zone. Toutefois, cette définition n'est pas adaptée aux dispositions relatives aux risques inondations qui nécessitent également le calcul d'une emprise au sol. Il convient donc de la préciser.

Pour cela, il est précisé que la définition existante « est à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol des articles 9 des zones urbaines et à urbaniser. »

La définition supplémentaire est ajoutée :

« Définition au titre du risque inondation

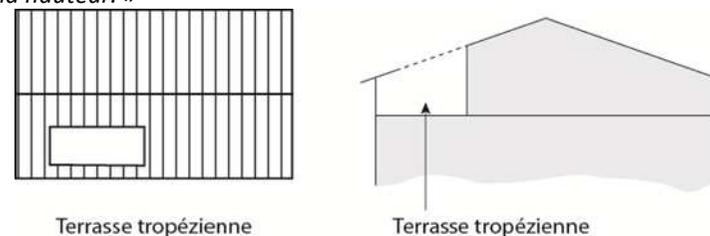
L'emprise au sol correspond à l'ensemble des espaces artificialisés situés sur le tènement foncier.

Cette définition est à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol au titre de l'article 10 des dispositions générales relatif au risque inondation. »

Le terme « tropézienne » a été introduit dans le cadre de la présente modification. La définition suivante et son schéma sont donc ajoutés au lexique pour une meilleure compréhension :

« TROPEZIENNE

Une tropézienne, ou terrasse tropézienne, est une terrasse aménagée en remplacement d'une partie de la toiture de la maison, dans les combles inutilisés. L'égout supérieur créé dans le cadre d'une terrasse tropézienne ne se substitue pas à l'égout principal de la toiture, plus bas, dans le calcul de la hauteur. »



Le terme « terrain fini » a été introduit dans le cadre de la présente modification. La définition suivante est donc ajoutée au lexique pour une meilleure compréhension :

« TERRAIN FINI

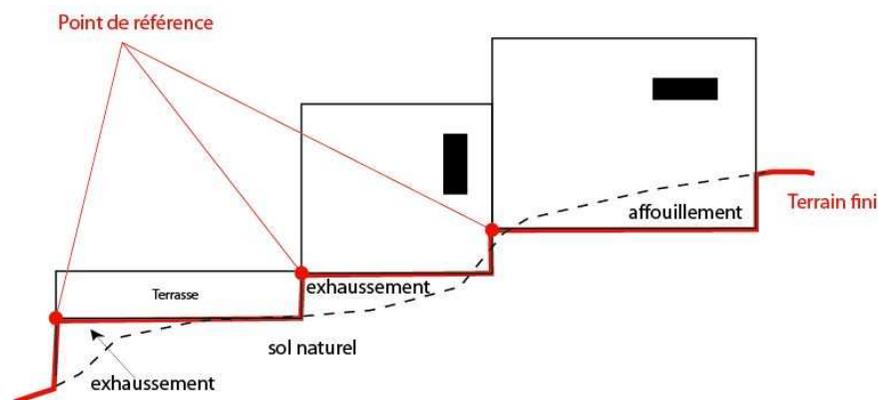
Niveau du sol situé à l'extérieur de la construction et à l'aplomb des façades après travaux. »

Le terme « point de référence » a été introduit dans le cadre de la présente modification. La définition suivante est donc ajoutée au lexique pour une meilleure compréhension :

« POINT DE REFERENCE

Limite la plus basse du terrain situé à l'aplomb d'une façade ou de sa projection après travaux de décaissement à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions. »

Le schéma explicatif ci-après est ajouté en complément :



Le terme « niveau » ne faisait pas l'objet d'une définition alors qu'il était régulièrement utilisé dans le règlement. La définition suivante est donc ajoutée au lexique pour une meilleure compréhension :

« NIVEAU

Espaces, ensemble des pièces et dégagements situés entre deux divisions horizontales (planchers ou voûtes) d'une construction. Ne sont pas considérés comme niveau les étages et éléments situés au-dessus de l'égout du toit. »

Des précisions sont apportées concernant la définition des voies et notamment les voies à prendre en compte pour l'application des articles 6 :

« Les voies à considérer dans le cadre des articles 6 sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la marge de recul doit être prise en compte au regard de la limite de fait formée avec les voies privées. »

▪ Règlementation de l'implantation des extensions dans le hameau du Dattier

Le hameau du Dattier, actuellement classé dans le secteur Na, se caractérise par une implantation du bâti à l'alignement et en continuité. Le règlement du secteur Na, n'autorise à l'inverse que l'implantation en recul de la voirie et des limites séparatives, rompant avec le modèle de développement urbain de ce hameau.

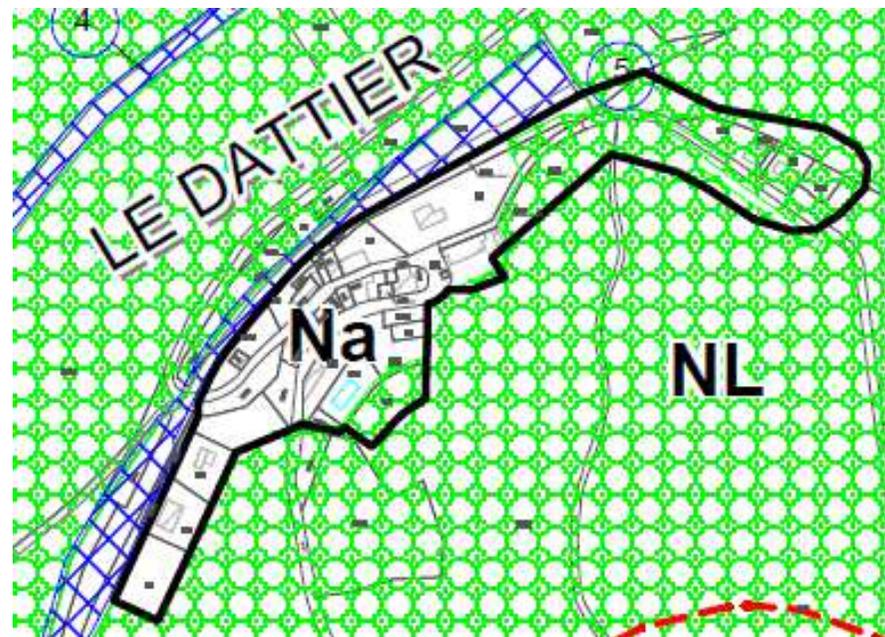
Afin de préserver les formes architecturales du hameau en termes d'implantation du bâti, un sous-secteur Na1, relatif au hameau du Dattier est créé afin de protéger son architecture.

Les modifications suivantes sont effectuées :

- l'article 3 des dispositions générales et le paragraphe introductif de la zone N sont actualisés en conséquence ;
- la dérogation suivante est intégrée à l'article N6.2 : « [Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :] *Dans le sous-secteur Na1, lorsque les travaux d'extension s'effectuent dans le prolongement des façades existantes* ». Cette règle vise à préserver les alignements bâtis.
- la dérogation suivante est intégrée à l'article N7.2 : « [Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :] *Dans le sous-secteur Na1, lorsque les travaux d'extension s'effectuent dans le prolongement des façades existantes* ». Cette règle vise à préserver et à favoriser la continuité du bâti.
- L'article N10 est complété pour préciser qu'en Na1, les cheminées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du faitage.
- L'article N11 est complété avec les dispositions suivantes visant à préserver les caractéristiques architecturales du hameau :
 - *Dans le secteur Na1, les balcons sont autorisés à condition :*
 - d'être de forme simple
 - d'avoir une profondeur inférieure à 0,80m
 - d'avoir une largeur au moins deux fois supérieure à la profondeur
 - de disposer d'un garde-corps en fer ajouré

- d'être disposé à une distance minimum de 1m des extrémités de la façade sur laquelle est implanté le balcon.
- Dans le secteur Na1, les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 35 %.
- Les cheminées et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.
- Dans le secteur Na1 :
 - la hauteur des ouvertures doit être au moins égale au double de la largeur afin de se rapprocher des ouvertures de type anciennes (à l'exception des fenestrons) ;
 - les menuiseries devront disposer de petits bois afin de se rapprocher des ouvertures de type anciennes. Elles seront de préférence en bois.
 - les volets seront battants, sur cadre et en bois. Les volets battant assemblés sont interdits.
 - les portes de garage doivent être en bois.
 - les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer de type fer forgé.
- Dans le secteur Na1 :
 - les teintes des constructions doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie et annexée au présent règlement (annexe 8) ;
 - pour les piscines, la teinte bleu clair est interdite. Sont autorisés les tons verts, beiges ou foncés. Un revêtement en léger camaïeu (type pâte de verre ou mosaïque) qui crée une teinte moins uniforme, sera favorisé.

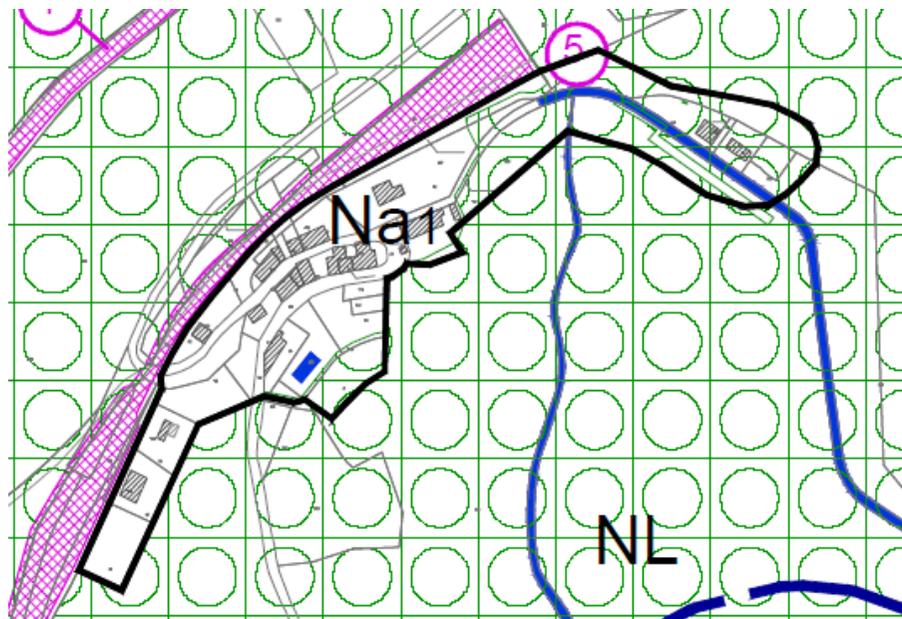
Une annexe 8 au règlement est créée en conséquence avec une palette de couleur.



Zonage avant modification n°1



Zoom sur le hameau du Dattier



Zonage après modification n°1

▪ **Extension des types d'installations autorisés dans la zone Np.**

Afin d'accroître l'attractivité du front de mer, la présente modification complète la liste des installations autorisées dans la zone Np, permettant de consolider les activités existantes. La mention suivante est ainsi ajoutée à l'article N2, dans le paragraphe relatif aux installations et occupations du sol autorisées à la zone Np :

« les aménagements et installations démontables nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'animation du front de mer. »

Aucune construction ou installation durable n'est autorisée afin de préserver le caractère naturel de cette zone.

Les dérogations permises dans les articles 6 et 7 dans le secteur Np sont par ailleurs étendues à ces types d'aménagements et d'installations afin de permettre leur réalisation.

F. MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

CORRECTIONS ET EVOLUTIONS RELATIVES AUX EMBLEMES RESERVES

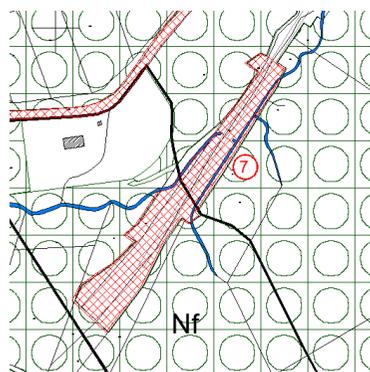
- **Correction apportée à l'ER n°7**

L'Emplacement Réservé n°7 fait l'objet d'une erreur graphique. Destiné à l'élargissement avenue des Collières, il est matérialisé sur la dite avenue sur le document graphique mais également dans le secteur du Dattier.

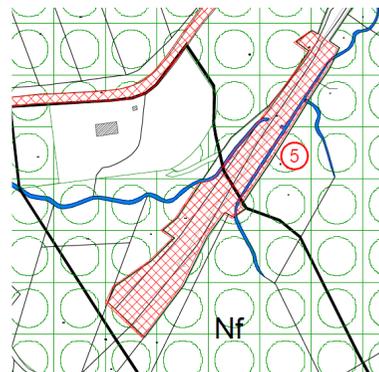
L'emplacement réservé dans le secteur du Dattier correspond en réalité à l'aménagement d'une piste cyclable, tel que défini dans le PLU de 2005, et rattaché à l'ER existant n°5.

La présente modification procède donc au rattachement de cet ER à l'ER n°5. Sa localisation est également précisée (secteur du Dattier et non tunnel du Dattier).

Le plan de zonage est modifié en conséquence et la superficie de l'ER modifiée également dans la liste des ER.



PLU avant modification n°1



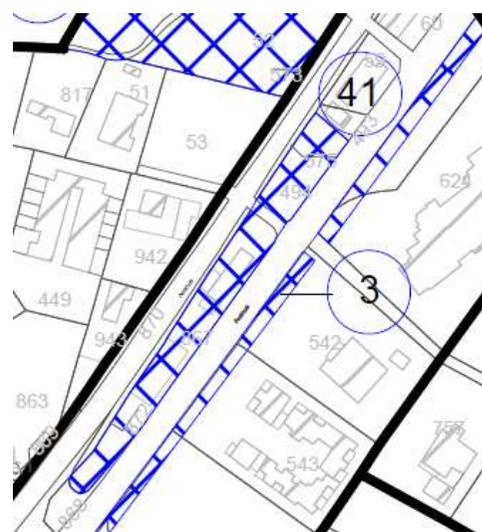
PLU après modification n°1

- **Précision de l'objet de l'ER n°17**

La dénomination de l'ER n°17 est modifiée dans la liste des ER pour préciser qu'il s'agit d'une jonction permettant la boucle viaire de l'Avenue Darius Milhaud.

- **Réduction de l'ER n°41**

L'ER n°41 vise à l'aménagement d'un espace vert public et d'un point d'accueil touristique. Les besoins liés à leur aménagement ayant été redéfinis, l'ER est réduit en conséquence. La superficie de l'ER est mise à jour en conséquence.



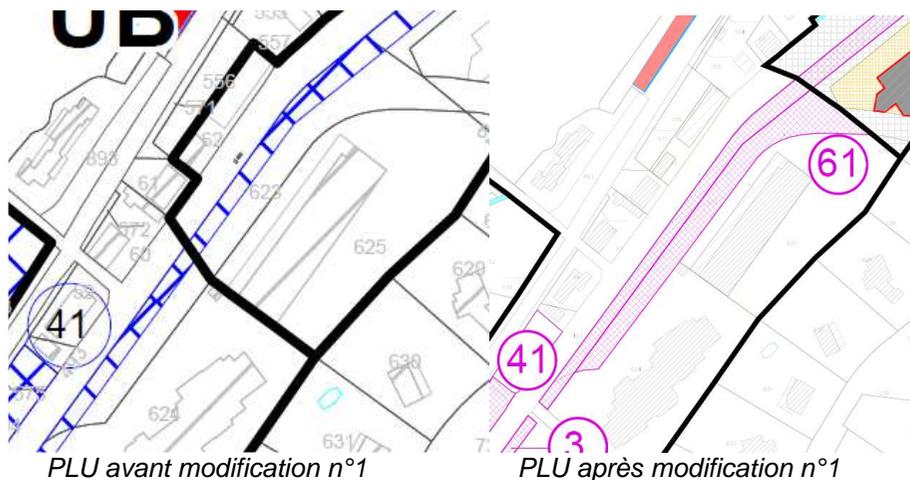
PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

▪ **Création ER n°61**

Un nouvel emplacement réservé, numéroté 61, est créé sur la parcelle AN63 afin de permettre l'acquisition du rond-point et de la voie existante (RN559 et avenue de Neptune) et améliorer la circulation au niveau de l'intersection existante. La liste des ER est complétée en conséquence.

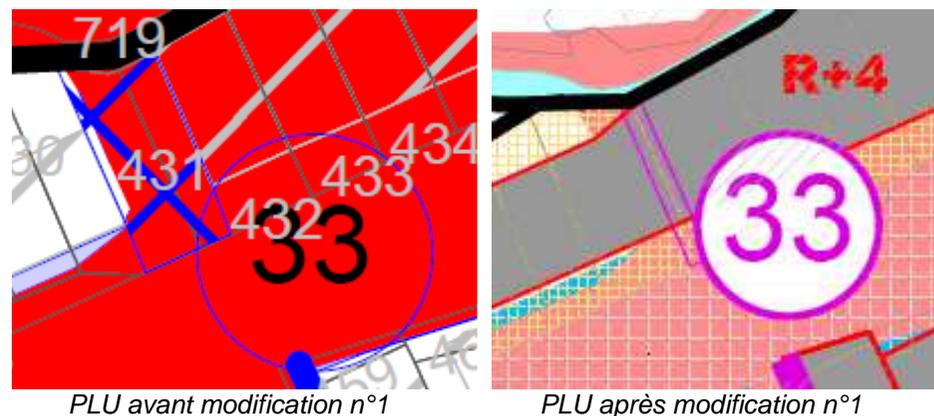


▪ **Création de l'ER n°33 en volume pour chemin piéton**

L'ER n°33 vise à permettre l'aménagement d'un chemin piéton avec acquisition du foncier. Néanmoins, afin de permettre la constitution d'un front bâti cohérent, la commune ne souhaite pas que ce chemin piéton se caractérise sous forme d'une coupure dans le bâti mais que celui-ci soit à l'inverse intégré dans le bâti sous forme de galerie/passage piéton ouvert situé au rez-de chaussée de la construction.

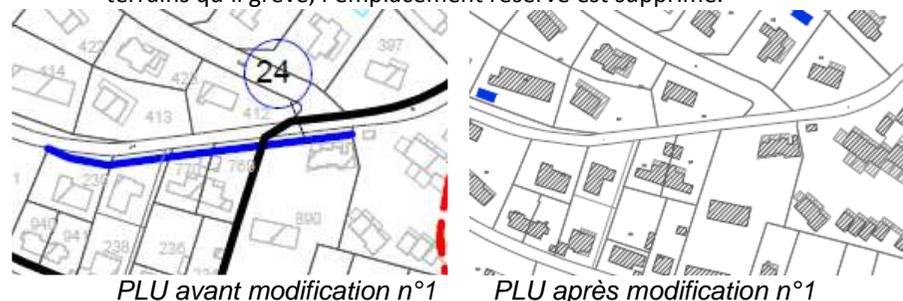
Pour y parvenir, l'ER est transformé : son emprise est réduite à 3 mètres de largeur et disposée à 1,50 mètre de part et d'autre de la limite séparative, correspondant aux besoins du passage, et avec sa hauteur limitée à 2,85m, le volume nécessaire pour sa réalisation est fixé à 203 m³.

Afin de permettre la réalisation du front bâti, la présente modification procède par ailleurs à la jonction du gabarit enveloppe en R+4 sur les parcelles AM 431 et AM 432.



▪ **Suppression des ER n°24, 39, 52 et 53**

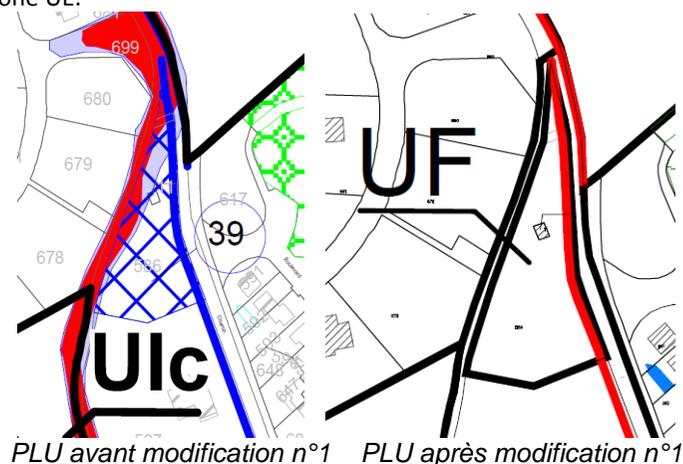
L'Emplacement Réservé n°24 concerne l'élargissement de l'avenue de la Vigie, de la parcelle AN 239 à la parcelle AN 890. L'élargissement de ce tronçon apparaissant difficilement réalisable du fait de la topographie des terrains qu'il grève, l'emplacement réservé est supprimé.



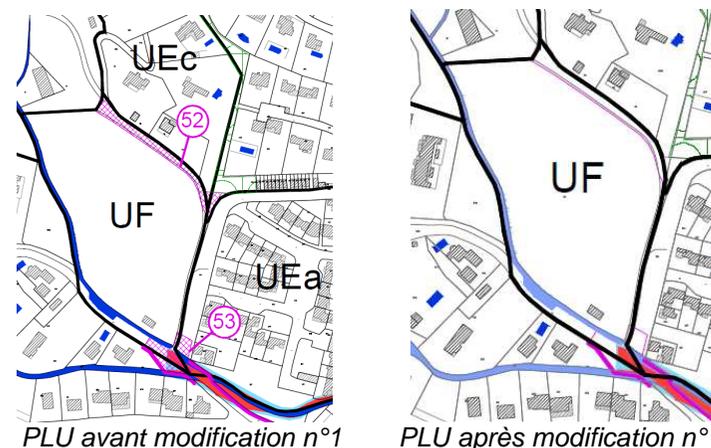
L'Emplacement réservé n°39 concerne la parcelle AI586 située au-dessus des tennis municipaux et s'étend sur 1730 m². Il est destiné à la création d'équipements publics et/ou de logements saisonniers.

L'EPF PACA ayant acquis ce terrain pour le compte de la commune, le maintien de l'emplacement réservé n'est plus utile. Il est donc procédé à sa suppression.

Comme tous les terrains communaux ayant vocation à accueillir un projet municipal, il est procédé à son classement en zone UF au détriment de la zone UE.



Les Emplacements Réservés n°52 et 53 étaient initialement destinés à l'aménagement de carrefours (n°52 et 53) et élargissement de voirie (n°52). Ces aménagements n'étant plus d'actualité, ces emplacements réservés sont supprimés en conséquence.



CORRECTIONS ET EVOLUTIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

▪ Création d'un secteur UFh à vocation d'hébergement hôtelier

L'activité touristique constitue un véritable moteur de l'économie cavalaïroise et se doit d'être soutenue. La pérennité des activités d'hébergements représente également un enjeu primordial pour la commune pour le maintien de son surclassement démographique.

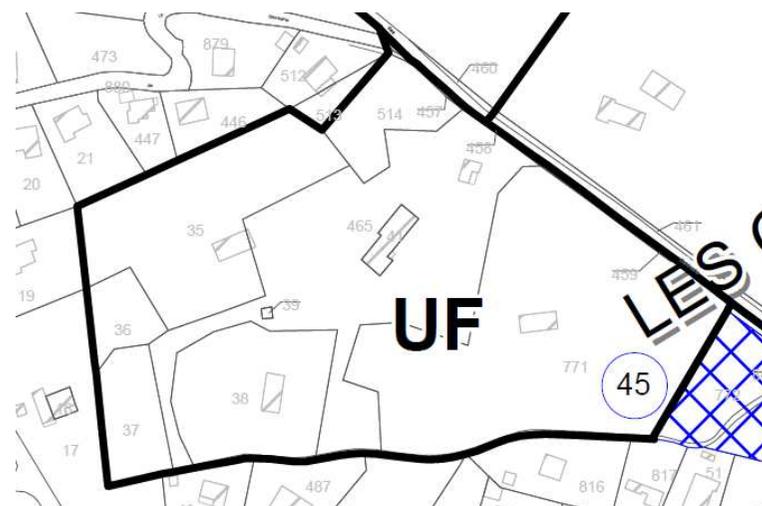
Afin de favoriser l'implantation et la pérennité d'un hébergement hôtelier dans la commune, sur des terrains communaux, conformément aux dispositions du PADD qui prévoient dans ses objectifs de « permettre le développement d'une offre hôtelière diversifiée », il est procédé à la création d'un secteur UFh dans le secteur des Canissons, à vocation d'hébergement hôtelier.

Le zonage est modifié en conséquence.

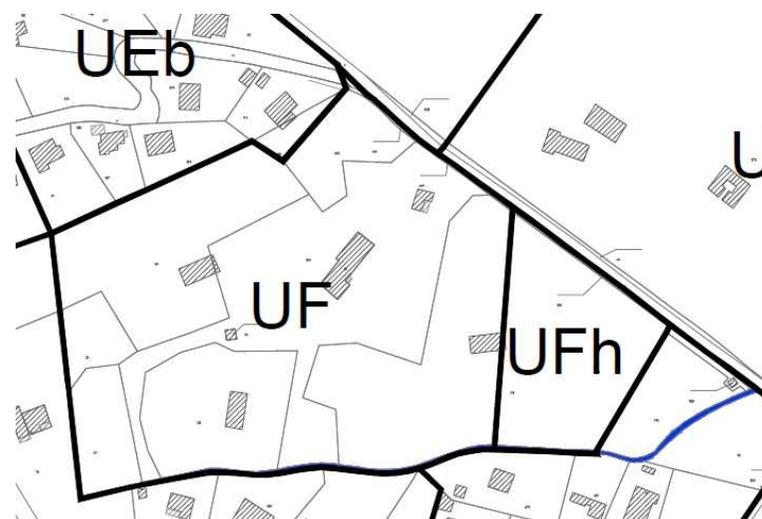
L'article 3 des dispositions générales est modifié : une mention est faite à l'existence d'un secteur UFh.

Le règlement de la zone UF est modifié de la sorte :

- La mention suivante est ajoutée dans le préambule (caractère de la zone) : « La zone UF comprend un secteur UFh dont la vocation est de recevoir un établissement hôtelier. »
- Les mentions suivantes sont ajoutées à l'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites :
 - il est précisé que les règles existantes dans le PLU en vigueur s'appliquent dans la zone UF, hors secteur UFh ;
 - il est ajouté le paragraphe suivant :
« Dans le secteur UFh toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception des hébergements hôteliers. »



PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

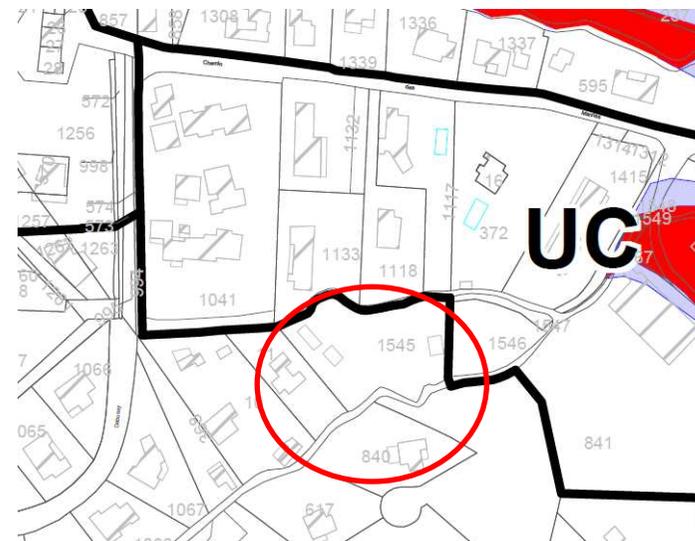
▪ **Passage en UC d'une parcelle en zone UE**

Située zone UE, la parcelle AL1545 (1750 m²) avait fait l'objet d'une demande de reclassement en zone UC lors de l'élaboration du PLU, afin que le tènement foncier constitué des parcelles AL1545 et AL1546 soit situé dans une seule et même zone.

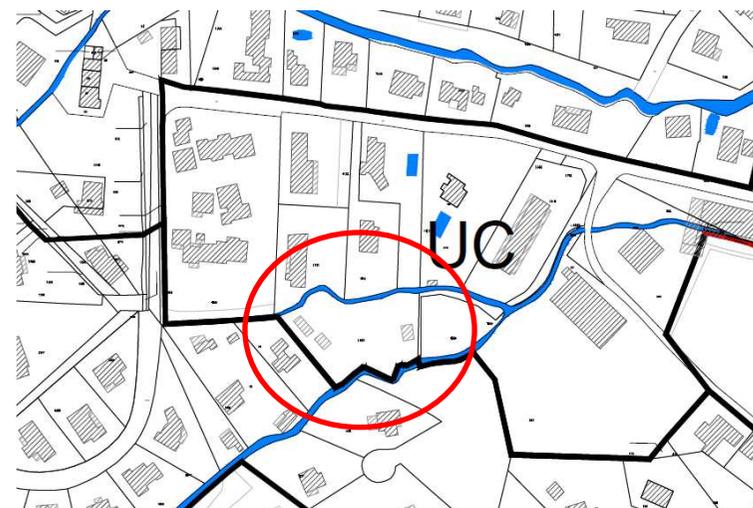
Cette requête ayant été omise dans le cadre de l'approbation et considérant que :

- cette requête avait reçu un avis favorable du commissaire enquêteur ;
- cette parcelle bénéficie d'une bonne desserte par les réseaux et se situe à proximité du centre autour duquel une densification est encouragée ;
- la construction principale affectée à ce tènement foncier est située en zone UC ;

La présente modification procède donc au reclassement de la parcelle AL1545 en zone UC.



PLU avant modification n°1



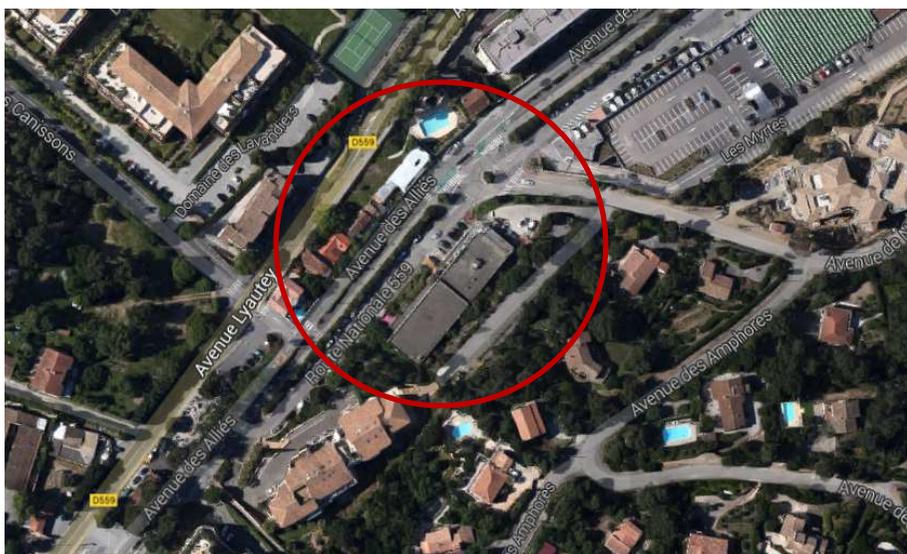
PLU après modification n°1

▪ **Passage en UB d'un groupe de parcelles issu du secteur Uld**

Située dans le secteur Uld (secteur d'activités commerciales Avenue des Alliés), ce groupe de parcelles présente un fort potentiel en termes de renouvellement urbain. L'activité commerciale (ancien magasin de bricolage) y est fermée depuis plusieurs années et le développement d'une plus importante densité permettrait d'améliorer l'homogénéité de l'entrée de ville, de part et d'autre de la RD559. La trame viaire existante crée de plus une coupure nette (avenue de Neptune) entre ce groupe de parcelles et les autres constructions situées dans le secteur Uld.

La présente modification procède donc au reclassement de ce groupe de parcelles (6814 m²) en zone UB, qui permet de développer des densités plus importantes. Il est à souligner que le reclassement en zone UB n'obère pas la possibilité de développer du commerce puisque celui-ci y est autorisé.

Dans cette même logique, la servitude de hauteur du bâtiment en R+2 affectant est supprimée.



PLU avant modification n°1



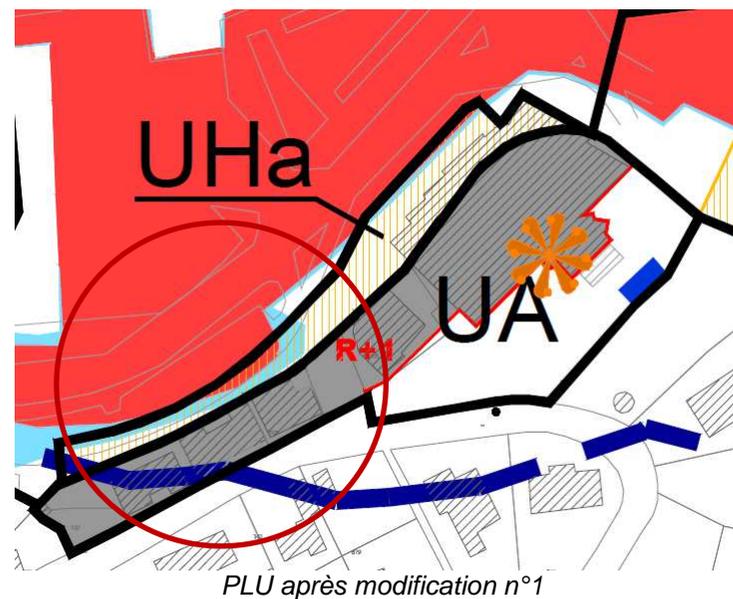
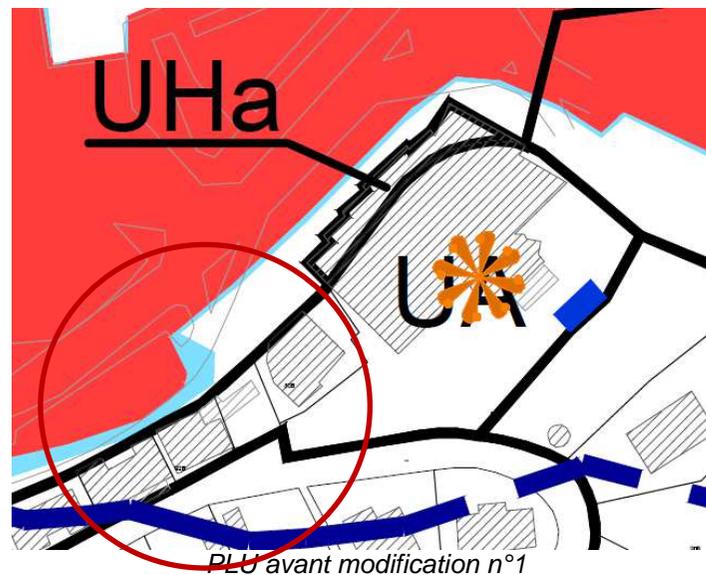
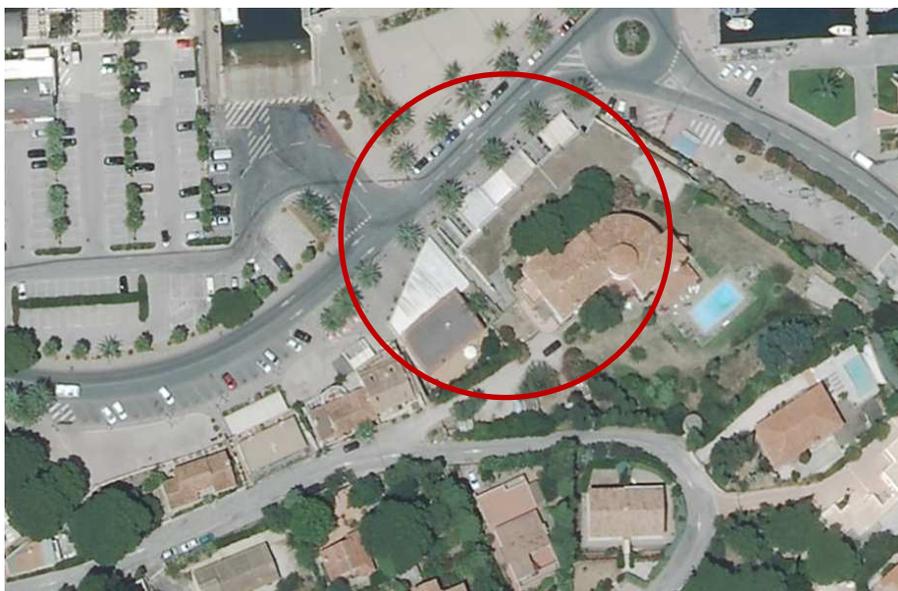
PLU après modification n°1

- **Extension du secteur UHa**

Afin de favoriser le dynamisme commercial de la zone portuaire, il est procédé à l'extension de la zone UHa afin d'autoriser l'installation de terrasses couvertes pour les restaurants.

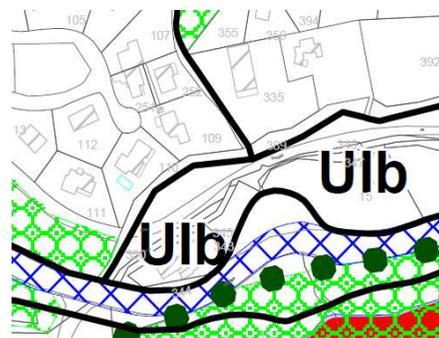
Ce déclassement de la zone UH en UHa concerne 224 m².

La zone d'implantation des terrasses sur le port est étendue en conséquence



- **Déclassement d'un terrain de la zone UIb vers la zone UEb**

Le terrain cadastré AO 343, actuellement classé dans le secteur UIb (à vocation d'activité) comprend un bâtiment artisanal qui pourrait être réaménagé en vue de la création de logements. De plus, sa localisation à l'interface avec des habitations ne se prête pas à un maintien d'activités potentiellement créatrices de nuisances. La présente modification procède donc à son reclassement en zone UEb à dominante d'habitat.



PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

- **Déclassement de la protection d'un jardin à protéger sur le littoral Nord-Ouest en UEb (parcelle AI31)**

Le classement de ce jardin constituait une erreur d'appréciation dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur. Il s'agit du jardin d'une copropriété sans intérêt majeur pour le patrimoine végétal de la commune. Cette protection est donc supprimée.



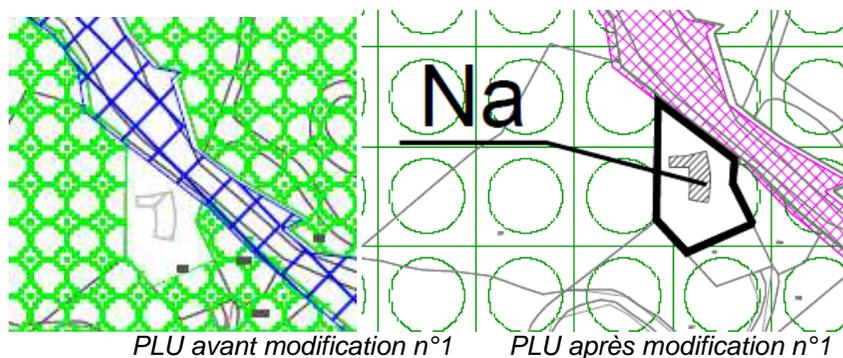
PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

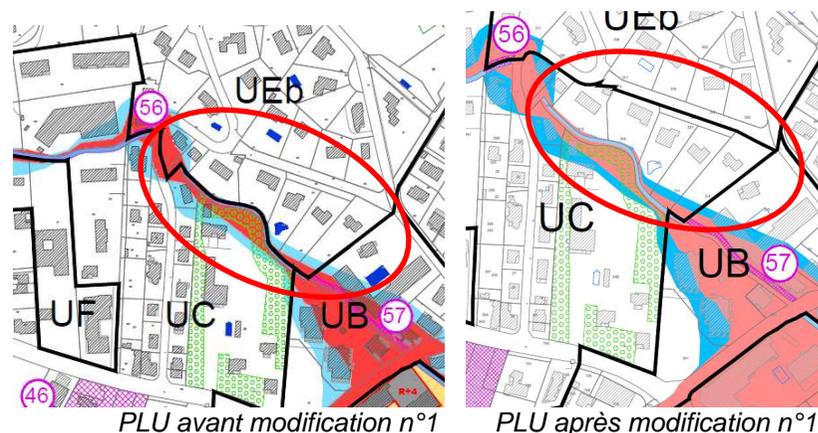
▪ **Reclassement d’une parcelle classée NL en Na**

Une parcelle bâtie a été classée dans le PLU en vigueur en zone naturelle remarquable NL, qui regroupe les espaces naturels remarquables de la commune identifiés au titre de la Loi Littoral. Or, il est de jurisprudence constante que les espaces bâtis ne sont pas reconnus comme espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Il s’agit là d’une erreur de classement que la commune souhaite rectifier par le reclassement de cette parcelle dans le secteur Na, plus adapté.



▪ **Reclassement de parcelles à la zone UC dans le secteur des Vivards**

Les parcelles concernées par ce reclassement visent des constructions d’habitat collectif et des parcelles sur lesquelles une densification (en hauteur) peut être envisagée. La topographie très pentue de ces terrains (le niveau le plus haut étant la voie, le plus bas le ruisseau décelable par son caractère inondable) permettrait à ce que les nouvelles constructions ne soit pas visibles de part et d’autre de la voie. Ce reclassement permet donc de tenir compte de la réalité et de favoriser le renforcement du centre-ville avec aucun impact paysager complémentaire sur les tissus urbains environnants.



Vue depuis la rue du soleil

G. COMPLEMENTS SUPPLEMENTAIRES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation comprend quelques erreurs de calcul liées à l'analyse des données INSEE. Dans un souci de lisibilité et de transparence auprès de ses administrés, la commune souhaite corriger ces erreurs.

Les données suivantes sont à prendre en considération à titre correctif :

POPULATION

Population communale entre 1968 et 2011

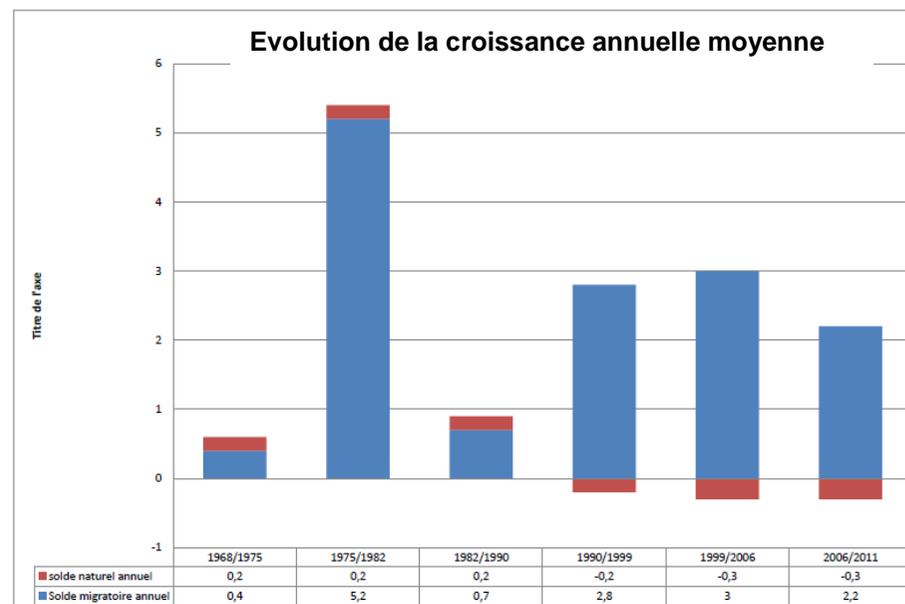
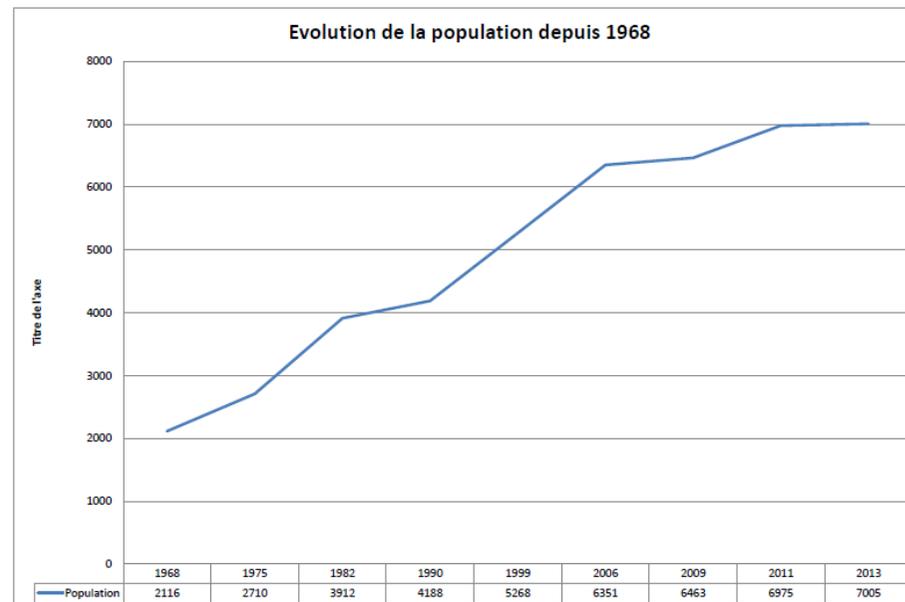
| 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2009 | 2011 | 2013 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2116 | 2710 | 3912 | 4188 | 5237 | 6351 | 6731 | 6975 | 7150 |

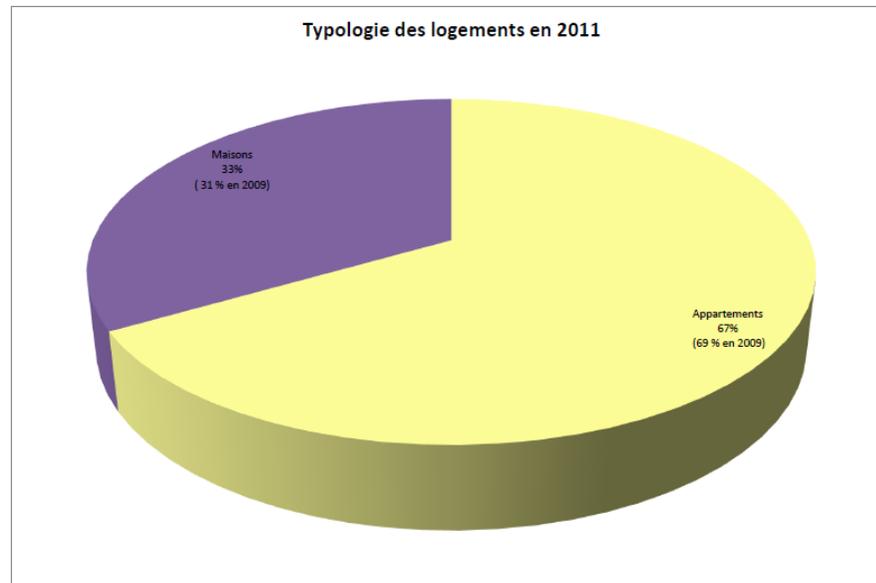
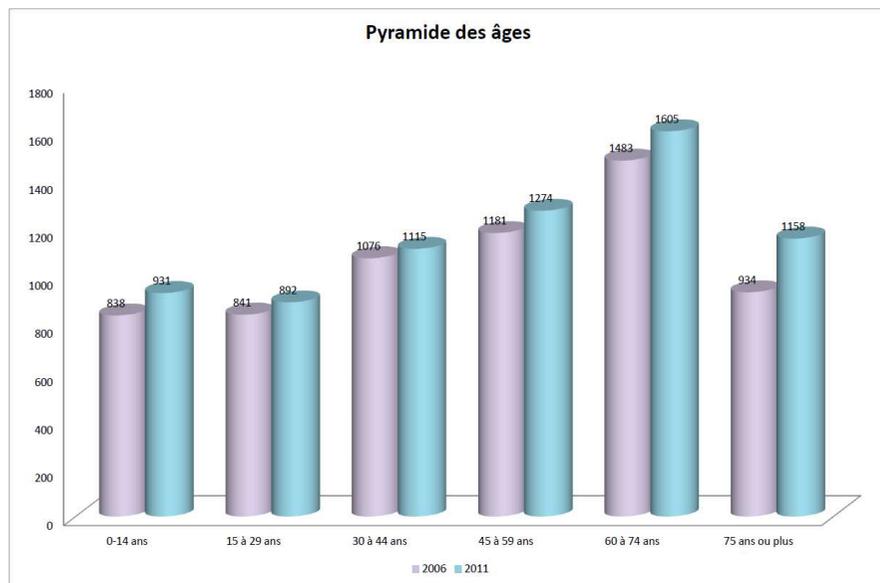
Sources : INSEE, RGP

Evolution de la population communale entre 1968 et 2011

| | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2006 | 2006-2009 | 2009-2011 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Différence (nbr) | 594 | 1202 | 276 | 1049 | 1114 | 380 | 244 |
| Evolution annuelle moyenne | 3,6% | 5,4% | 0,9% | 2,5% | 2,8% | 2,0% | 1,8% |
| <i>Due au solde naturel</i> | 0,2% | 0,2% | 0,2% | -0,2% | -0,3% | | -0,3% |
| <i>Due au solde migratoire</i> | 3,4% | 5,2% | 0,7% | 2,7% | 3,1% | | 2,2% |
| Evolution moyenne | 28,07% | 44,35% | 7,06% | 25,05% | 21,27% | 5,98% | 3,63% |

Sources : INSEE, RGP





LOGEMENT

Evolution du nombre de logements

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2009 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Total | 1 892 | 3 508 | 6 059 | 7 505 | 9 647 | 10 776 | 11 726 |
| Résidences Principales | 714 | 1 029 | 1 591 | 1 788 | 2 326 | 3 019 | 3 419 |
| Résidences Secondaires | 982 | 2 231 | 4 274 | 5 238 | 7 104 | 7 604 | 8 037 |
| Logements vacants | 196 | 248 | 194 | 479 | 217 | 153 | 269 |

Sources : INSEE, RGP

