

Ville de CAVALAIRE SUR MER (83)

109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150,
83240 CAVALAIRE SUR MER
Tel : 04 94 00 48 00 – Email : courrier@cavalaire.fr



MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Dates :

PLU approuvé par DCM du 10/07/2013 et annulé partiellement (3 zones) le 16/06/2016
PLU approuvé le 16/12/2005 (dernière modification le 09/07/2010) en vigueur sur 3 zones
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 14/12/2016
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 21/09/2017
Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2018
Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 11/02/2020
Modification n°4 du PLU approuvée par DCM du 23/09/2021
Modification n°5 du PLU prescrite par Arrêté du 19/08/2022
Modification n°6 du PLU prescrite par Arrêté du 19/09/2022

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

DOCUMENT POUR SAISINE - 05/12/2022



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE.....	2
2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....	3
2.1. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE.....	3
2.2. LES DEROGATIONS AU REGARD DU DECRET N°2016-802.....	3
2.3. LA GESTION DES DECHETS.....	4
2.4. LA LUTTE CONTRE LE MOUSTIQUE TIGRE.....	5
3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES.....	8

1. LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de CAVALAIRE SUR MER a été approuvé le 10/07/2013 (partiellement annulé par jugements du Tribunal Administratif de Toulon en date du 16/06/2016 sur certains secteurs dans lesquels le PLU approuvé le 16/12/2005 s'applique).

Il a fait l'objet de 4 modifications approuvées les 14/12/2016, 19/12/2018, 11/02/2020 et le 23/09/2021. Il fait actuellement l'objet d'une 5e modification prescrite par arrêté du 19/08/2022.

La révision générale du PLU est engagée depuis le 21/09/2017 et prend en compte plusieurs objectifs environnementaux et sociétaux dont la gestion du ramassage des ordures ménagères, des dispositions propres à la lutte contre la propagation du moustique tigre, des dérogations permettant la mise en œuvre d'une isolation thermique ou encore des dérogations permettant l'accessibilité aux bâtiments et dépendances aux personnes à mobilité réduite.

Ces points sont abordés au quotidien sur la Commune, tant au niveau des dépôts de permis que dans le suivi d'un site après travaux. Aujourd'hui, au regard du PLU actuel, certains projets se trouvent inutilement bloqués (isolation, accessibilité handicapée, etc.) tandis que d'autres ne respectent pas les demandes en matière de ramassage des déchets (position des bacs, etc.).

Il est donc important pour la Commune de préciser rapidement des dispositions sur la gestion du ramassage des ordures ménagères, des dispositions propres à la lutte contre la propagation du moustique tigre, des dérogations permettant la mise en œuvre d'une isolation thermique (ou d'une protection contre le rayonnement solaire) et des dérogations permettant l'accessibilité aux bâtiments et dépendances aux personnes à mobilité réduite.

Etant donné que la révision générale du PLU risque de durer encore plusieurs mois, M le Maire a engagé une modification (simplifiée) n°6 par arrêté n°1304.2022 du 19/09/2022. L'objectif de la procédure est de modifier le règlement écrit en fixant des dispositions sur la gestion du ramassage des ordures ménagères, des dispositions propres à la lutte contre la propagation du moustique tigre, des dérogations permettant la mise en œuvre d'une isolation thermique (ou d'une protection contre le rayonnement solaire) et des dérogations permettant l'accessibilité aux bâtiments et dépendances aux personnes à mobilité réduite.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Actuellement dans les dispositions générales du règlement écrit, il est prévu à l'article 2 « Dispositions particulières » et au chapitre 2 « Autres dispositions opposables aux articles 1 à 14 de chaque zone » un 4^e alinéa qui stipule :

- **Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (L152-4 du Code de l'Urbanisme)** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En termes d'instruction, cet alinéa pose problème car :

- Il ne cible que les logements. Il n'est donc pas possible de déroger à certaines règles pour améliorer l'accès aux personnes à mobilité réduite aux toitures accessibles, aux terrasses, etc.
- L'alinéa ne cible par ailleurs que les logements existants. De fait, tout nouveau projet ne peut déroger à certaines règles et ainsi adapter le projet aux personnes à mobilité réduite.

Aussi, l'alinéa 4 devient :

- Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un bâtiment et à ses aménagements associés (logement, commerce, toiture accessible, terrasse, etc.) sans que ces travaux génèrent une gêne excessive pour les riverains ou entravent le domaine public.

2.2. LES DEROGATIONS AU REGARD DU DECRET N°2016-802

Il est ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit, article 2 « Dispositions particulières », chapitre 2 « Autres dispositions opposables aux articles 1 à 14 de chaque zone » un 5^e alinéa qui stipule :

Travaux liés au décret n°2016-802 du 15 juin 2016, facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire. Les dérogations prévues par le décret faciliteront l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tout en permettant de s'assurer que ces projets seront réalisés en respectant la qualité architecturale et le bâti environnant.

Le décret permet aux bâtiments de dépasser l'enveloppe volumétrique autorisée par les règles du PLU en vigueur dans une limite de 30 cm. Un bâtiment dépassant déjà les règles de hauteur ou d'emprise au sol du PLU pourra bénéficier de ces dérogations uniquement si le dépassement complémentaire s'inscrit dans une enveloppe maximale de 30 cm au-delà des règles de volumétrie autorisées par le PLU.

L'article R.152-5 du code de l'urbanisme prévoit que les demandes de dérogations mettant en œuvre une isolation thermique en façade ou toiture ne pourront être valablement examinées que si elles portent sur une construction existante depuis plus de deux ans.

2.3. LA GESTION DES DECHETS

Il est ajouté un article 8 sur la gestion des déchets précisant les points suivants :

Il faut se référer au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la CCGST ainsi qu'au règlement de Cavalaire sur Mer tous deux annexés au PLU.

Pour tout projet, les récipients des déchets autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée et spécialement réservée à leur stockage. Le dimensionnement de l'aire doit être calculé en fonction du nombre de foyers concernés (ou de l'activité concernée). Le sol doit être stabilisé, goudronné ou cimenté. La localisation de cette aire doit se faire au plus près du domaine public et doit être aisément accessible (prendre en compte la pente et une aire de retournement éventuelle).

En habitat collectif et pour les locaux professionnels (activités susceptibles de produire des déchets assimilés), les constructions nouvelles ou faisant l'objet de modifications devront comporter obligatoirement un local de stockage.

Les ensembles d'habitations individuelles doivent être équipés d'aire(s) de stockage permettant le stockage des récipients autorisés. Cette (ces) aire(s) est (sont), de préférence, située(s) en bordure de la voie qui permettra d'assurer la collecte et accessible(s) depuis celle-ci. Tous les projets de construction de bâtiments d'habitation (ensembles d'habitations individuelles, lotissements) comporteront les aires de stockage nécessaires au bon fonctionnement du service de collecte. Le dimensionnement et les plans de ces aires de stockage seront soumis pour avis au service environnement de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez.

L'aire de stockage doit être maintenue quotidiennement en état de propreté et désinfectée chaque semaine par le gestionnaire de l'espace. En cas de besoin, la dératisation sera demandée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez et sera à la charge des propriétaires. Aucun animal ne doit séjourner sur les espaces réservés aux récipients autorisés (couloir, cour intérieure, etc.) et sur le cheminement des bacs.

La manutention d'un bac roulant doit pouvoir se faire sans déplacement des autres bacs roulants.

Quelques caractéristiques sont précisées ci-après :

- Dimension du local, surface de lavage et de manipulation des bacs : le dimensionnement est lié au nombre de conteneurs et à l'encombrement des conteneurs. La surface du local s'obtient en ajoutant 4 m² à la surface nécessaire au stockage. Un espace restera libre pour permettre la manipulation d'un bac roulant sans déplacement des autres. Le rapport longueur/largeur du local doit être inférieur à 2.
- Ventilation : le vide périphérique est de 0,80 m au minimum sous toiture pour un local extérieur ; la hauteur sous plafond est de 2,20 m minimum pour un local intérieur
- Accessibilité : situé à l'extérieur, le local est constitué d'un muret de 1,40 m de haut avec une porte de 2 mètres de large au minimum, dissimulé d'arbustes à feuillage persistant. Situé à l'intérieur, le local dispose d'une possibilité de verrouillage ou de déverrouillage de l'intérieur en conformité avec la législation, et est muni d'un système magnétique de blocage en position ouverte. Les rampes d'accès auront pour pente maximale 4% pour les bacs à roues tirés manuellement.
- Implantations des aménagements : ils favoriseront les facilités d'usage, tels que chemin d'accès aisé et sécurisé aux bacs et emplacement pour rappel des

consignes de tri sélectif (supports de communication fournis par la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez).

- Hygiène : les sols et parois intérieures et extérieures sont lavables et construits avec des matériaux imperméables et imputrescibles ; le sol présente une pente suffisante et comporte un point central d'évacuation des eaux usées. Le local doit être équipé d'un point d'eau, ainsi que d'un point d'éclairage. Des grillages à maille fine doivent être posés pour éviter l'intrusion de rongeurs.

2.4. LA LUTTE CONTRE LE MOUSTIQUE TIGRE

Pour tenir compte des maladies vectorielles et de la lutte contre le moustique tigre, il est ajouté un article 16 aux dispositions générales. Ce dernier précise :

Concernant la gestion des eaux pluviales, il importe de prendre certaines précautions pour ne pas favoriser la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika. Cette variété de moustique est implantée dans le Var depuis plusieurs années maintenant.

L'Arrêté Préfectoral du 03/04/2018 est « relatif aux modalités de mise en œuvre du plan de lutte contre la propagation des maladies vectorielles transmises par *Aedes albopictus* (chikungunya, dengue et zika) dans le Département du Var ».

Le rayon d'action du moustique tigre se limite à environ 100 mètres autour de son gîte. Le moyen le plus efficace pour lutter contre sa prolifération reste d'éliminer tout ce qui pourrait constituer un gîte pour ses larves, c'est-à-dire les eaux stagnantes.

Pour cela chacun peut agir en ayant les bons réflexes :

Pour les terrasses sur plot :

- Il faut éviter la stagnation d'eau permanente sous les dalles de la terrasse occasionnée par une contrepente et/ou une surélévation de quelques centimètres des exutoires par rapport au niveau de la surface étanchéifiée de l'ouvrage. L'accès à l'eau est aisé pour les moustiques à travers les écartements de dalles ou les tuyaux d'évacuation.
- Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation complète des eaux de pluie, d'arrosage ou de lavage en phase d'exploitation du programme d'aménagement. Il convient d'installer des pissettes ou autre type d'évacuation en un point bas au ras du sol.

Pour les décanteurs sur le réseau pluvial :

- Il faut faire attention à certains avaloirs d'eau de pluie qui se trouvent équipés de décanteurs permettant de collecter les sables et macrodéchets afin de limiter les obstructions de réseau. Ces équipements souvent étanches favorisent les rétentions d'eau et offrent ainsi aux moustiques des gîtes larvaires de prédilection en milieu urbain.
- Il faut réaliser un lit drainant permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale.
- Il convient de supprimer les décanteurs lorsque leur installation n'est pas nécessaire et privilégier l'installation d'un grillage au maillage grossier permettant de récolter les macrodéchets avant qu'ils ne soient avalés.

Pour les bassins de rétention (souterrains et de surface) :

- Il faut éviter la stagnation d'eau permanente dans le fond du bassin sur la totalité de sa superficie, stagnation occasionnée soit par une surélévation artificielle de son exutoire dans le cas d'une évacuation gravitaire, soit sur la hauteur d'eau ne pouvant pas être refoulée par la pompe de relevage.

- Il faut permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité :
 - Bassins souterrains : Si l'écoulement gravitaire n'est techniquement pas possible, surcreuser sur une hauteur suffisante un bac de quelques centimètres carrés en un point bas de l'ouvrage pour y installer la pompe de relevage afin d'y rassembler l'ensemble des eaux résiduelles. En l'absence de remontée de nappe phréatique, réaliser un lit drainant dans le fond du bac afin de permettre à l'eau de s'infiltrer totalement dans le sol. A défaut, rendre le bassin totalement hermétique au niveau des regards, des grilles d'aération, des arrivées d'eau ou des trappes d'accès à l'aide de moustiquaires inoxydables.
 - Bassin de surface : Si l'eau ne peut pas être évacuée complètement, il faudra favoriser une stagnation d'eau permanente permettant le développement d'un écosystème naturellement régulateur des populations de moustiques. L'introduction de prédateurs de larves de moustiques comme les poissons peut être étudiée en fonction de la configuration du bassin concerné.

6

Pour les bacs de relevage :

- Faire attention : Souvent installé à l'entrée des garages de copropriétés, le bac de relevage recueille les eaux de ruissellement qui sont conduites vers lui par un caniveau restant parfois également en eau. La pompe de refoulement n'étant pas en mesure d'évacuer toute l'eau, le cuvetage en béton étanche du bac retient alors durablement les eaux résiduelles. Non hermétique, il suffit aux moustiques de traverser la grille pour atteindre l'eau stagnant dans l'équipement.
- Il faut réaliser un lit drainant dans le fond du bac permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale (solution définitive). Il faut installer des moustiquaires inoxydables sous les grilles des bacs et/ou caniveaux collectant les eaux de ruissellement (solution nécessitant un entretien régulier pour éviter les obstructions par des débris végétaux notamment).

Pour les coffrets techniques :

- Faire attention : Les coffrets techniques sont des cuvetages en béton souvent hermétiques ou qui le sont devenus avec le temps par colmatage, dans lesquels s'engouffrent et sont durablement retenues les eaux de ruissellement et de lessivage des chaussées. Les moustiques s'y introduisent aisément soit par les trous permettant de crocheter la plaque en fonte soit en se faulant à travers l'écartement entre les plaques (1 mm de jeu étant suffisant).
- En cas d'installation horizontale, le coffret doit être posé sur un lit drainant. La pose verticale de coffrets techniques peut être étudiée et privilégiée.

Pour les toitures terrasses :

- Il faut éviter la stagnation d'eau de pluie durable après intempéries sur tout ou parties de la toiture terrasse occasionnée par une contrepenne, d'une dépression résultant d'une malfaçon et/ou de pissettes surélevées par rapport au niveau de la toiture.
- Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. Il convient d'installer des pissettes en un point bas au ras du sol.

Pour les vides sanitaires :

- Il faut faire attention à la mise en eau ponctuelle, périodique ou permanente du vide sanitaire engendrée par un phénomène de remontée de nappe, par une fuite sur le réseau d'assainissement ou d'eau potable ou en raison d'intempéries. Ce

type d'aménagement devient un gîte larvaire à moustiques dès lors que l'insecte parvient à y pénétrer pour y pondre ses œufs.

- Il faut rendre le vide sanitaire totalement hermétique au niveau des aérations (moustiquaires inoxydables) et des trappes de visite (jointure étanche). Il faut aussi réaliser des inspections régulières permettant de contrôler l'état des réseaux et prévenir ainsi la survenance de fuites. Enfin, il faut installer des pompes de refoulement dans l'hypothèse d'une mise en eau régulière voire permanente à caractère naturel et techniquement inévitable.

7

Pour les déshuileurs :

- Il convient de faire attention à l'infiltration d'eaux de ruissellement extérieures ou intérieures remplissant le bac destiné à recueillir les huiles ou hydrocarbures en cas d'incident.
- Il faut s'assurer que les eaux de ruissellement ne parviennent pas jusqu'aux déshuileurs et équiper les grilles de moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'atteindre l'eau

Autres :

- Rendre hermétiques les réserves d'eau, les puits, les vides sanitaires avec de la moustiquaire ou du tissu ;
- Mettre du sable dans les soucoupes des pots de fleurs ou des jardinières, ou à défaut les vider 1 à 2 fois par semaine ;
- Entretenir régulièrement les piscines et les remettre en service au plus tard au 1er avril de chaque année ;
- Utiliser des prédateurs de larves comme les poissons dans les bassins.

3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	
Milieus naturels et corridors écologiques	NUL	
Paysages	NUL	
Déplacements	POSITIF	Les manœuvres des engins de ramassage des déchets seront prises en compte lors de la réalisation de nouveaux projets.
Economie	NUL	
Habitat	POSITIF	Il permet l'amélioration thermique de certains bâtiments anciens ainsi qu'une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL	
Eau pluviale	NUL	
Qualité de l'air	NUL	
Risques	POSITIF	La lutte contre les risques liés aux moustiques tigre est retranscrite avec des prescriptions précises.