

Département du Var

Commune de Cavalaire

PLAN LOCAL D'URBANISME Projet de Modification n° 4



EXPOSE DES MOTIFS

Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2011
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2012
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2013
Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2016
Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2018
Modification n° 3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2020

Exposé des motifs

La procédure de modification simplifiée porte uniquement sur le quartier du centre-ville et plus particulièrement sur la zone UA.

Elle a pour but :

- de redéfinir un gabarit qui n'est pas à l'alignement avec l'existant (I),
- de modifier le tracé de l'emplacement réservé n°15 afin de faciliter sa mise en œuvre, de respecter l'alignement avec les constructions voisines et de prendre en compte sa mise en œuvre partielle (II),
- de favoriser la rénovation des ouvrages réalisés en bordure de ruisseaux et de permettre l'élargissement de ces derniers (III),
- de supprimer l'obligation d'aménagement de stationnement pour les commerces et restaurants présente dans l'article UA 12 du règlement.

I. Modification d'un gabarit

Contexte et justifications :

Il a été porté à la connaissance de la commune que le gabarit présent sur le document 4-6 Zonage Centre Ville (modification n° 1) longeant l'Avenue Gabriel Péri, sur la section comprise entre le rond-point de la république et l'hôtel de ville, ne prend pas en compte les bâtis environnants.

En effet, que ce soit côté rue ou côté ruisseau, le gabarit est en retrait d'environ 1 m. Sur le plan urbanistique et architectural, l'alignement de ce gabarit permettrait une meilleure cohérence.

Le nouveau tracé a été réalisé de la façon suivante :

- en prolongeant l'alignement du bâtiment voisin Avenue Gabriel Péri côté rue et côté ruisseau, pour une meilleure cohérence architecturale et urbaine,
- en matérialisant un recul de 6,5 m par rapport au prolongement de l'alignement du bâtiment voisin situé de l'autre côté du ruisseau, pour créer une respiration urbaine au niveau du carrefour,
- en créant une courbe à l'angle du gabarit donnant sur le carrefour, pour matérialiser par une liaison plus harmonieuse architecturalement la continuité urbaine des avenues Pierre Rameil et Gabriel Péri.

Ci-dessous le détail de la modification du gabarit longeant l'Avenue Gabriel Péri (surface) :

	Emprise au sol gabarit avant modif. simplifiée	Emprise au sol gabarit après modif. simplifiée	Evolution en m ²	Evolution en %
Gabarit	844,76 m ²	950,99 m ²	+ 106,23 m ²	+ 12,57 %

La hauteur autorisée reste inchangée.

Dans le détail, deux parcelles sont concernées :

	Emprise au sol gabarit avant modif. simplifiée	Emprise au sol gabarit après modif. simplifiée	Evolution en m ²	Evolution en %
BO 75	517,01 m ²	563,44 m ²	+ 46,43 m ²	+ 8.98 %
BO 76	327,75 m ²	387,55 m ²	+ 59,80 m ²	+ 18.25 %

II. Modification du tracé de l'ER n° 15

Contexte et justifications :

La modification du gabarit impacte dès lors l'emplacement réservé n°15 portant sur l'élargissement de la Rue Rameil et de l'Avenue Gabriel Péri, Cet emplacement est au bénéfice de la commune, dont sa superficie représente 250 m². Son emprise grève les parcelles cadastrées section BO n° 76 et 75 pour partie (anciennement cadastrée section AM n° 106 et AM n° 105) situées Avenues Gabriel Péri et Pierre Rameil.

La problématique étant similaire à celle du gabarit, cet emplacement réservé ne tient pas compte de l'alignement, tant dans l'Avenue Gabriel Péri que dans l'Avenue Pierre Rameil. Il est donc proposé de le modifier pour permettre de retrouver un espace public cohérent à la vue du bâti environnant. De plus, il a déjà été mis en œuvre partiellement et la numérotation des parcelles impactées a changé lors du remaniement cadastral.

Le nouveau tracé a été réalisé en prolongeant l'alignement du bâtiment voisin Avenue Gabriel Péri et celui du bâtiment voisin situé de l'autre côté du ruisseau Avenue Pierre Rameil. Il prend aussi en compte le fait qu'il ait déjà été réalisé partiellement au niveau de l'Avenue Pierre Rameil.

Ci-dessous le détail de la modification de la hachure matérialisant l'emprise de l'emplacement réservé n°15 (surface) :

	Emprise au sol ER avant modif. simplifiée	Emprise au sol ER après modif. simplifiée	Evolution en m ²	Evolution en %
ER n°15	250,52 m ²	137,53 m ²	-112,99 m ²	- 45,10 %

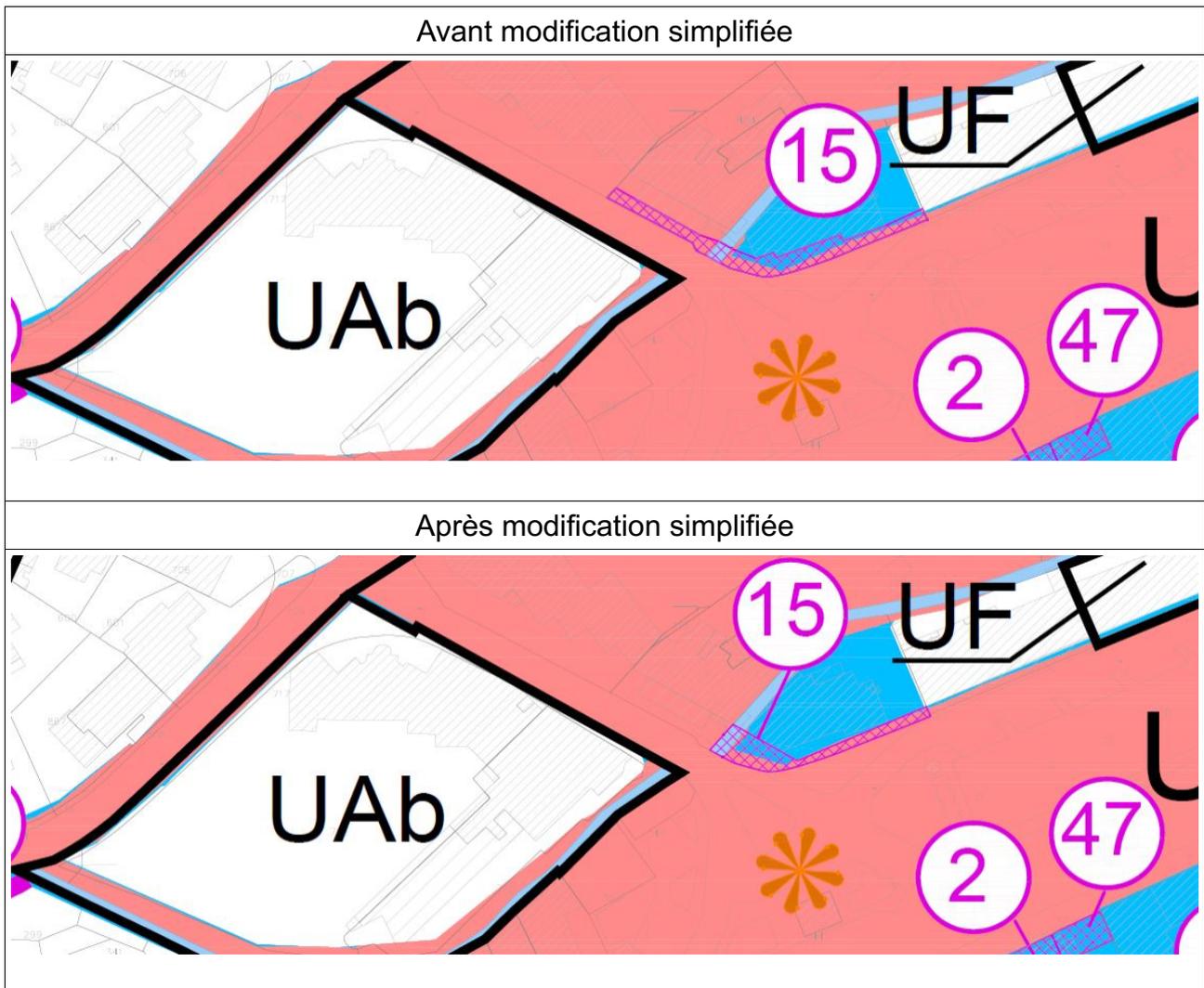
Dans le détail, une seule parcelle est dorénavant concernée :

	Emprise au sol de l'ER sur la parcelle avant modif. simplifiée	Emprise au sol de l'ER sur la parcelle après modif. simplifiée	Evolution en m ²	Evolution en %
BO 76	166,35 m ²	137,53 m ²	- 28,82 m ²	- 17,32 %

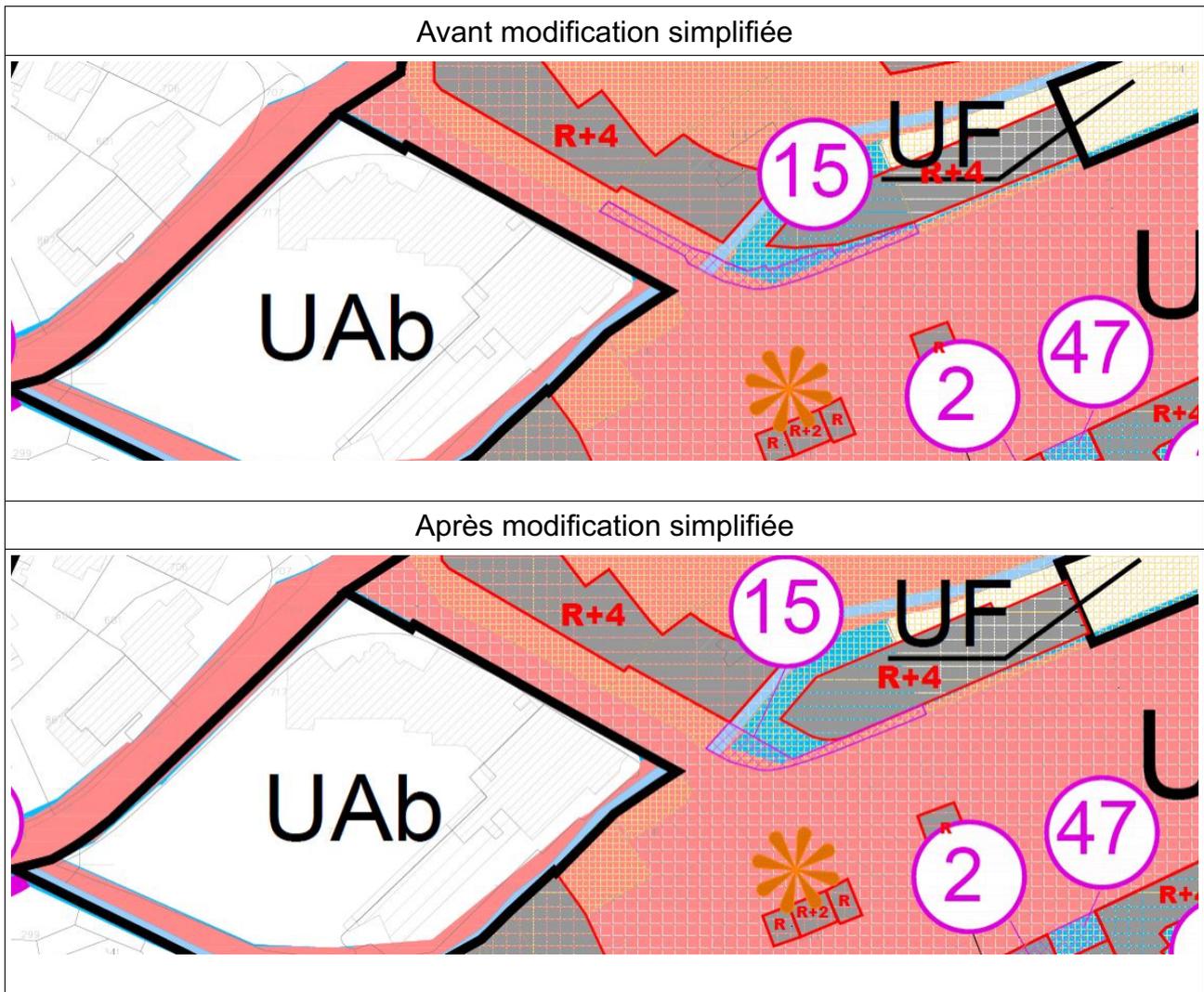
Modifications des documents graphiques

Dès lors, il convient de modifier : la planche n°1 (planche générale) ainsi que la planche n° 5 (Zonage Sud Est) et la planche n° 6 (Zonage Centre Ville), ainsi que la liste des emplacements réservés.

Détail de la modification sur la planche 4.5 et la planche générale



Détail de la modification sur la planche 4.6



- La liste des emplacements réservés

A la page 3 :

L'emplacement réservé suivant :

N°	Destination	Bénéficiaire	Plate-forme	Superficie / Emprise	Localisation
15	Elargissement Rue Rameil et Av. Gabriel Péri	Commune		250 m2	Parcelles 106, 108, pour partie – Av. Gabriel Péri et Pierre Rameil

est remplacé par :

N°	Destination	Bénéficiaire	Plate-forme	Superficie / Emprise	Localisation
15	Elargissement Rue Rameil et Av. Gabriel Péri	Commune		138 m2	Parcelle BO 76, pour partie – Av. Gabriel Péri et Pierre Rameil

III. Favoriser la rénovation des ouvrages réalisés en bordure de ruisseaux et de permettre l'élargissement de ces dernier

III.1 Modification de l'article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Contexte et justifications :

L'aménagement des berges est complexe et coûteux. Cependant il est nécessaire. Aujourd'hui, cette règle impose au construction en sous-sol un recul de 5 m avec les berges. Si l'intention est compréhensible dans la majorité des cas, elle s'avère contraignante dans le cas des ruisseaux du centre-ville, déjà endigués ou couverts, dont l'état de l'ouvrage nécessite des travaux conséquents.

Il sera donc ajouté à la réglementation le principe d'une autorisation de construction à 0,5 m des berges déjà aménagées, à la condition de la réfection totale de l'ouvrage, en vue d'améliorer l'existant et de prendre en compte les contraintes nouvelles que les services compétents de la commune auront pu identifier. Le recul de 0,5 m permettra d'élargir l'espace dévolu aux ruisseaux et entraînera par conséquent une diminution du risque inondation dans les secteurs concernés.

Modifications :

Dès lors, il convient de modifier : Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (modification n°1).

Page 27 :

Dans l'ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, le paragraphe suivant :

« 7.1.3. Les 7.1.1 et 7.1.2 ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement en souterrain et aux installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci ainsi qu'aux locaux à usage de caves et aux locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain. En bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune, qu'ils soient à ciel ouvert, endigués ou couverts, ces derniers devront être implantés à une distance de 5 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges. »

est remplacé par :

« 7.1.3. Les 7.1.1 et 7.1.2 ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement en souterrain et aux installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci ainsi qu'aux locaux à usage de caves et aux locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.

En bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune à ciel ouvert, les sous-sols devront être implantés à une distance de 5 m mesurée horizontalement à partir du haut des berges.

En bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune endigués ou couverts, les sous-sols pourront être implantés à une distance de 1 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges artificielles existantes, à la condition que l'ouvrage réalisé constitue les nouvelles berges. »

III.2 dispositions générales

Il convient également d'ajuster les dispositions générales du règlement en rajoutant le paragraphe ci-après aux articles III.1 des règles applicables à chaque zone d'aléas (pages 10 et 11, 13 et 14, et 16) et aux règles applicables à l'ensemble des terrains jouxtant les ruisseaux du Fenouillet, des Rigauds, de la Castillane, de l'Eau Blanche, des Collières, de la Carade et de leurs principaux affluents (page 18) :

« En zone UA, en bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune endigués ou couverts, les sous-sols pourront être implantés à une distance de 1 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges artificielles existantes, à la condition que l'ouvrage réalisé constitue les nouvelles berges. »

IV. Modification de l'article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Contexte et justifications :

La réglementation actuelle oblige la réalisation de stationnement pour les créations ou extensions de commerces et restaurants.

Cet article est contraignant puisqu'il complique la création de commerces et de restaurants, et cela d'autant plus si ces derniers disposent d'une surface supérieure à 200 m². Cette règle est pertinente en périphérie du centre-ville, mais va à l'encontre de la politique urbaine et commerciale souhaitée, qui vise à faciliter l'installation de nouveaux commerces et restaurants de petites et moyennes surfaces dans le centre-ville de la commune pour la dynamiser à l'année et maintenir le commerce de proximité.

Modifications :

Dès lors, il convient de modifier : Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (modification n°1).

Page 35 :

Dans l'ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES, le paragraphe suivant :

« 2 - Il doit être aménagé

- a) Pour tous projets de construction à usage d'**habitation**, 2 places de parking ou de garage par logement. Dans les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.
- b) En outre, pour les immeubles comportant au moins 5 logements, 1 place de stationnement dite visiteur devra être aménagée par tranche de 0 à 5 logements.
- c) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- d) Pour les constructions à usage de **commerce, service ou bureau** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 40 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage de **commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m²** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 20 m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :

- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage pour 2 chambres.

- **pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 10 m² de salle de restaurant.

3 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher. »

est remplacé par :

« 2 - Il doit être aménagé

a) Pour tous projets de construction à usage d'**habitation**, 2 places de parking ou de garage par logement. Dans les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

b) En outre, pour les immeubles comportant au moins 5 logements, 1 place de stationnement dite visiteur devra être aménagée par tranche de 0 à 5 logements.

c) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place de stationnement par logement.

d) Pour les constructions à usage de **service ou bureau** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 40 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement ou de garage pour 2 chambres.

3 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

a) Aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

b) Aux commerces.

c) Aux restaurants. »