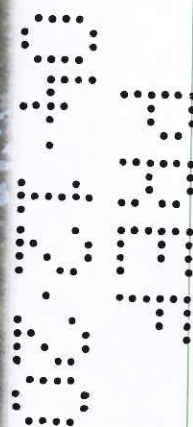


Département des Alpes-Maritimes  
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis

Commune de

# Le Rouret

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Exposé des motifs

[Rapport de présentation]

### Document n°1

Élaboration du PLU approuvée par DCM du 19 décembre 2019

### Modification n°01, par voie simplifiée

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal n°2020-95 du 26 novembre 2020

**En rouge, les dispositions nouvelles**

**En bleu, les dispositions modifiées (pour plus de clarté, lisibilité, cohérence, mise à jour)**

**En vert, les dispositions modifiées suite à l'avis des PPA et à la mise à disposition**

## Sommaire.

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| ■ Historique des procédures.                                                | 3  |
| ■ Objectifs de la modification n°1 simplifiée (M1S)                         | 4  |
| ■ Adéquation de la procédure.                                               | 5  |
| Choix de la procédure de modification par voie simplifiée.                  | 5  |
| ■ Déroulement de la M1S.                                                    | 6  |
| ■ Corrections portées au PLU dans le cadre de la M1S.                       | 7  |
| • Document n°1 : Le rapport de présentation.                                | 7  |
| • Document n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).  | 8  |
| • Document n°4.1 : Les pièces écrites réglementaires.                       | 11 |
| • Document n°5 : les annexes.                                               | 32 |
| ■ Compatibilité des modifications.                                          | 33 |
| • Avec le PADD du PLU.                                                      | 33 |
| • Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).                             | 33 |
| • Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT.                | 34 |
| • Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement. | 36 |

## ■ Historique des procédures.

### **Élaboration du PLU :**

approuvée par DCM du :

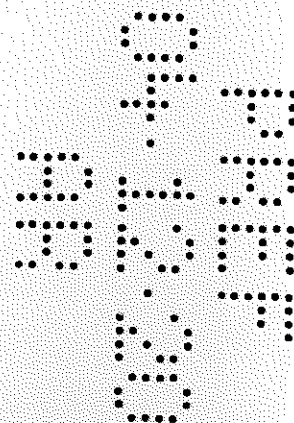
**19 décembre 2019**

### **Modification n°01 (simplifiée) du PLU :**

approuvée par DCM du :

**26 novembre 2020.**

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*



Conformément aux articles L 153-41, L 153-45 et L 153-47 du Code de l'Urbanisme, il est procédé à la **modification n°1, par voie simplifiée**, du PLU approuvé le 19/12/2019.

### ■ Objectifs de la modification n°1 simplifiée (M1S)

**CONSIDÉRANT** que la Commune souhaite réaliser rapidement le projet d'équipement public pour la construction d'une crèche municipale, au lieu-dit vallon de Barnarac, projet qui suppose une adaptation du programme de LLS en le faisant évoluer de 16 à 12 logements, sans modifier l'équilibre global de la mixité sociale inscrit au PLU, car de nouveaux gisements sont identifiés et mobilisés en substitution ;

**CONSIDÉRANT** au vu d'un premier projet conçu, que celui-ci ne laisse que peu de places aux espaces récréatifs de la crèche destinés aux enfants, qu'il ne permet pas à terme une extension d'accueil de 50 à 60 berceaux, qu'il ne prend pas assez en compte la création de places de stationnements dans le secteur qui se densifie et que finalement il sur-occupe le terrain sans laisser suffisamment de place pour la création d'espaces verts de sociabilité ; et que dans ce contexte il mérite donc d'être amélioré ;

**CONSIDÉRANT** que la Commune souhaite parallèlement adapter certaines dispositions du PLU et procéder à une mise à jour de quelques données ;

**CONSIDÉRANT** que la procédure de modification simplifiée du PLU vise à permettre des adaptations mineures et à corriger quelques erreurs matérielles concernant le règlement écrit, la liste de mixité sociale, les plans de zonage, l'OAP Cœur de village et les annexes, à savoir :

- adapter la formulation de certaines prescriptions de sorte à préciser l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction, et notamment quelques définitions du lexique réglementaire pour éviter toute ambiguïté d'interprétation entre les services et les pétitionnaires au moment de l'instruction ;
- harmoniser certaines mesures entre les zones dans le règlement ;
- corriger quelques erreurs matérielles ;
- conserver le rythme de production ou des logements conventionnés, tout en modifiant les gisements.

## ■ Adéquation de la procédure.

### **Choix de la procédure de modification par voie simplifiée.**

Pour mémoire :

#### **La modification de droit commun (Article L 153-41 du code de l'urbanisme) :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »

#### **La modification par voie simplifiée (Article L153-45 du code de l'urbanisme) :**

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas de majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ou du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant ce qui précède, par arrêté municipal n° 2020-108 du 31 juillet 2020, la commune du Rouret a lancé une procédure de modification simplifiée du PLU, dans la mesure où les objectifs poursuivis ne relèvent pas des cas prévus par l'article L153-41, puisqu'ils :

- Ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'entrent pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

**CONSIDÉRANT** qu'une procédure de modification simplifiée du PLU est ainsi rendue nécessaire, étant entendu que ces évolutions ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

**CONSIDÉRANT** que la procédure de modification simplifiée n°1 est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la Commune du Rouret dans ce cas précis.

### ■ Déroulement de la M1S.

Le projet de modification simplifiée n°1 (modifications identifiables dans les pièces du dossier de PLU corrigées repérables selon un code couleurs ci-après explicité), le présent exposé des motifs valant rapport de présentation et le registre permettant au public de formuler ses observations seront mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie pendant un mois, à réception de l'ensemble des avis PPA, à l'automne 2020.

L'arrêté municipal n°2020-108 du 31 juillet 2020 fixe les modalités de la présente procédure et a été affiché en mairie le 31/07/2020.

Toutes les PPA ont été consultées avant le 13 août 2020, et les avis sont les suivants :

#### ■ Les avis expresses émis :

- L'Etat (DDTM 06) les 14/09 et 01/10/2020, favorable avec réserves ;
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 02/10/2020 (avis 2020-2658), estimant que la Modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale ;
- Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes du 05/10/2020, favorable ;
- La Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) du 07/10/2020, favorable ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Nice Côte d'Azur du 16/09/2020, favorable ;
- La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes du 05/10/2020, favorable ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Provence-Alpes-Côte-d'Azur du 14/09/2020, favorable ;
- La commune de Roquefort-Les-Pins du 31/08/2020, sans observation ;
- L'INAO, Institut National de l'Origine et de la qualité du 24/08/2020, sans observation ;
- RTE, Réseau de Transport d'Électricité du 18/09/2020, sans observation ;

#### ■ Les avis réputés favorables tacitement au 13 octobre 2020 :

- de la région Sud,
- des communes limitrophes d'Opio, Le Bar sur Loup et Châteauneuf,
- du syndicat interprofessionnel de l'Olive de Nice,
- du CRPF.

Conformément au code de l'Urbanisme, une délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2020 (n°2020-81) a défini les modalités détaillées de la mise à disposition, et a été affichée en Mairie le 29/09/2020.

Enfin, a été publiée dans le journal local « Nice-Matin » du 05/10/2020 une annonce légale quant à la mise à disposition du projet de PLU, complétée par une annonce sur le panneau communal d'informations défilantes à partir du 01/10/2020 et par une affiche synthétique en Mairie mise le 08/10/2020.

Le dossier complet (projet de PLU, Avis PPA, arrêté et DCM) a été mis en ligne (téléchargeable) sur le site internet de la Commune ([www.lerouret.fr](http://www.lerouret.fr)), tout comme le dossier papier avec son registre d'observations à partir du 14/10/2020.

## ■ Corrections portées au PLU dans le cadre de la M1S.

Codification des corrections sur les pièces du PLU :

En rouge, les dispositions nouvelles

En bleu, les dispositions modifiées (pour plus de clarté, lisibilité, cohérence, mise à jour)

En vert, les dispositions modifiées suite à l'avis des PPA et à la mise à disposition

Synthèse des pièces du PLU corrigées dans la M1S, apparaissant en orangé.

Département des Alpes Maritimes  
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis

Commune de

# Le Rouret

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**Pièces du dossier de PLU :**

1. Rapport de présentation.
2. PADD.  
(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
3. OAP.  
(Orientations d'Aménagement et de Programmation)
4. Règlement.
  - 4.1. Pièces écrites.
    - 4.1.1. Règlement, partie écrite
    - 4.1.2. Liste des emplacements réservés
    - 4.1.3. Liste des secteurs de mixité sociale
    - 4.1.4. Liste des éléments du patrimoine identifié
    - 4.1.5. Liste des changements de destination autorisés
  - 4.2. Pièces graphiques.
    - 4.2.1. Plan loupe village
    - 4.2.2. Plan nord
    - 4.2.3. Plan sud
    - 4.2.4. Plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement
    - 4.2.5. Plans des servitudes d'utilité publique et du PPRIF  
(Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt)
5. Annexes

Détails des corrections portées avec leur justification.

### • Document n°1 : Le rapport de présentation.

Pièce initiale inchangée.

Adjonction du présent exposé des motifs, complété ou modifié au vu de la consultation des PPA et de la mise à disposition.

### • Document n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

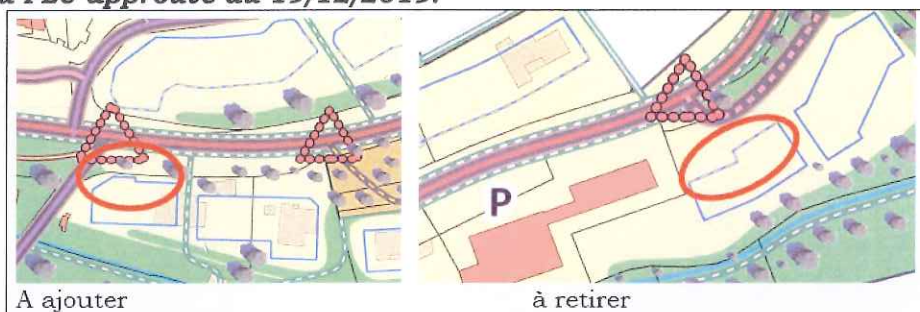
Pièce inchangée.

• Document n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

• Document n°3.1 : l'OAP cœur de village.

- Deux corrections d'erreur matérielle concernant le linéaire imposé de vitalité économique et services en RDC de certains immeubles en zones Ua et Ub :

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.



Rédaction du projet de PLU - Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.



**Justifications**

Une erreur de transcription des volontés communales a été faite dans le cadre de l'approbation du plan.

En entrée Ouest de la commune, face aux Lices de Provence hébergeant une pharmacie, une Maison Médicale et **plusieurs** professions paramédicales, il apparaît opportun d'imposer, en bordure Sud de RD 2085, la création d'activités en vue de favoriser une synergie entre activités, et renforcer l'offre de services dans un secteur déjà très animé.

Dans cette même logique, mais à contrario, après le centre commercial des Arcades, les constructions à bâtir dans le cadre du renouvellement urbain devant se situer en retrait de la RD et en confront avec le chemin communal de Font Figuière, sur un terrain en forte déclivité où l'implantation altimétrique se révèle complexe, la vocation du RDC est libérée de la contrainte et sera au choix du maître d'ouvrage selon la configuration de son programme.

### Justifications suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).

L'erreur matérielle que la présente procédure entend lever concerne 2 malfaçons cartographiques, en contradiction avec les orientations du PLU :

En effet, le PADD (page 5, paragraphe 1) précise l'enjeu majeur du PLU et notamment la « *mixité des fonctions urbaines* », et la « *forte attractivité économique et résidentielle* ». Plus, loin (page 5 paragraphe 5), le PADD insiste sur « *l'installation imposée de locaux commerciaux, services et équipements publics, aux rez-de-chaussée des immeubles sur les axes majeurs identifiés* ». Puis page 10, « *Du Collet à la sortie Est du village, le long de la RD 2085, le boulevard urbain bordera des quartiers « mixtes » où l'activité économique sera présente en rez-de-chaussée.* »

A cette fin, un linéaire imposant l'activité économique est identifié graphiquement dans l'OAP 3.1 « Cœur de village » et légendé « *Vitalité économique et des services* ». Il est règlementé à l'article Ua.2 du règlement du PLU approuvé.

Il s'agit donc bien d'une identification qu'il convient de positionner sur les façades des polygones d'emprise situés soit en bordure de la RD 2085, soit à Saint-Pons, au plus près du cœur de village. Ce point est justifié dans le rapport de présentation du PLU approuvé :

- page 38 : « *La RD 2085 doit être un espace convivial et apaisé, tout en favorisant le développement commercial et économique, pour devenir une vitrine identitaire et économique.* »
- page 124 : « *Des mesures réglementaires permettent le renforcement de la vitalité économique du cœur de village, que ce soit au sein des OAP ou du règlement. Les rez-de-chaussée des constructions localisés dans les linéaires de façades frontales tournés vers les RD ou autre espaces communs structurants sont réservés à l'implantation d'activités économiques, sous conditions.* »

La première erreur matérielle : sa correction consiste donc à supprimer le positionnement du linéaire (polygone 1), puisqu'il se situe en façade d'un polygone en position excentrée en fin de zone de centralité au chemin des Rainards (qui de surcroît n'est pas un axe majeur de circulation, car il est qualifié de « voirie secondaire » dans l'OAP Déplacements), avec des bâtiments qui ne sont pas sur l'axe de la RD 2085 et à l'altimétrie inférieure en raison de la topographie du site, non favorable à l'implantation de commerces en RDC, sis en contrebas de la RD : une activité économique, à cet endroit, n'est donc pas souhaitable et en contradiction avec les enjeux cités en page 5 du PADD

De fait, la seconde erreur matérielle : sa correction consiste à ajouter un linéaire de vitalité économique sur le polygone face aux lices de Provence (polygone 2), en entrée de la nouvelle centralité villageoise établie par les constructions déjà réalisées au bord opposé de la RD. Ce linéaire aurait dû y être positionné dans le dossier de PLU initial, puisque le polygone est bordé par deux axes majeurs de circulation (RD 2085 et chemin des Grands pins : deux voiries principales identifiées dans l'OAP Déplacements). Ici le linéaire est légitime car positionné en bordure de la RD2085, la présence d'activités y est souhaitable et répond aux enjeux du PADD. De surcroît, cela conforte l'effet de porte d'entrée du village recherché, invitant l'automobiliste à ralentir à l'approche du secteur dense.

Extraits de l'OAP-déplacements-justifiant la classification des voies :



◦ Une correction d'erreur matérielle, quant au classement du chemin du Castellet formant incohérence entre les pièces 3.1 et 3.2

Pièce modifiée au vu de la mise à disposition.

En effet, l'erreur matérielle suivante a été détectée lors de la concertation :

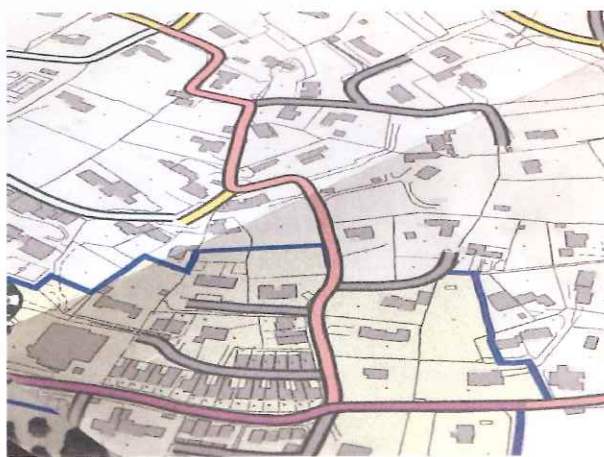
*Rédaction PLU - Modification n°1 simplifiée - Approbation DCM 26/11/2020.*

Classement voirie : incohérence entre OAP Cœur de Village et OAP déplacements  
Au PLU approuvé, une incohérence figure quant au classement du chemin du Castellet entre l'OAP Centre village (3.1) où le chemin est considéré à tort comme voie structurante (en violet sur la carte) et à l'OAP déplacements (3.2) où il est à juste titre, considéré comme voie secondaire (en rose sur la carte).

En effet, le polygone d'implantation est au plan de zonage 4.2.1 à 10 mètres de l'axe, comme le PLU l'impose sur les chemins secondaires (en rose sur la carte).



OAP Centre village (3.1) : violet - erreur



OAP Déplacements (3.2) : rose - juste

Carte corrigée sur la pièce 3.1 pour repasser le chemin du Castellet en rose pour faire disparaître cette incohérence :



• Document n°3.2 : l'OAP déplacements.

Pièce inchangée.

• **Document n°4.1 : Les pièces écrites réglementaires.**

• **Document n°4.1.1 : le Règlement.**

◦ **Page 10 : Article 23 des DG - « terrains cultivés ou espaces non bâtis en zone urbaine ».**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Seuls y sont autorisés : les aires de stationnement éco-aménagées, les espaces publics paysagers, les cheminements piétons, la voirie, les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol et recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 mètre.

**- Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Seuls y sont autorisés : les aires de stationnement éco-aménagées, les espaces publics **ou collectifs** paysagers, **les aménagements paysagers de collecte et d'infiltration des eaux pluviales (noues paysagères)**, les cheminements piétons, la voirie, les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol et recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 mètre.

**- Justifications.**

Ajouter des occupations ne minéralisant pas ces espaces dans le champ des possibles, modification de nature à introduire un assouplissement sans incidence sur les droits à bâtir, ni la protection de l'environnement.

◦ **Page 12 : article 17 des DG - liste des 6 sous catégories d'ERP :**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Équipements sportifs : il s'agit des équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, et notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.

Autres Équipements Recevant du Public : il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination précédente. Il s'agit notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

**- Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Équipements sportifs : il s'agit des équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, et notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.
- Autres Équipements Recevant du Public : il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination précédente. Il s'agit notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

**- Justifications.**

Uniformisation de la mise en page (aucune modification réglementaire) : modification de présentation pour la bonne compréhension du document qui liste les 6 sous-catégories d'Établissements Recevant le Public (ERP).

- Page 16 : article 34 des DG - mise à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2020 des contraintes de l'État relatives au risque naturel « retrait-gonflement des argiles ».

#### Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Les prescriptions afférentes sont détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5).

#### - Rédaction du projet de PLU - Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.

- Les prescriptions afférentes sont détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5) et découlent du zonage approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2017, modifié au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

#### - Rédaction PLU - Modification n°1 simplifiée- Approbation DCM 26/11/2020.

- Les prescriptions afférentes sont détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5)

Modifiée dans sa forme rédactionnelle sans incidence sur le fond, suite à remarque de la DDTM 06 pour les services de l'Etat.

#### - Justifications.

Mise à jour des contraintes supra communales, suite à actualisation du portail gouvernemental relatif aux risques majeurs au 1<sup>er</sup> janvier 2020 dans le but d'améliorer l'information des pétitionnaires d'autorisations.

- Page 22 : Dispositions générales - article 40-définitions - « Calcul de l'emprise au sol régie par le PLU » - clarification des exclusions.

#### Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019

- L'Emprise au Sol (ES), réglementée par le PLU
  - ⇒ Dans le règlement du PLU, l'ES et la SDP servent également de base au calcul des droits à construire attachés à un terrain et aux règles applicables, notamment dans le règlement (articles 2 et 9) et dans les OAP.
  - ⇒ Dans le règlement du PLU du Rouret, l'ES correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont ainsi exclus du calcul de l'ES, les balcons, les loggias, les sous-sols recouverts de plus d'un mètre terre de végétale, les piscines, les voies d'accès minéralisées et les terrasses non couvertes, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de la SDP au RDC ou RDJ.

#### - Rédaction du projet de PLU - Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.

- L'Emprise au Sol (ES), réglementée par le PLU
  - ⇒ Dans le règlement du PLU, l'ES et la SDP servent également de base au calcul des droits à construire attachés à un terrain et aux règles applicables, notamment dans le règlement (articles 2 et 9) et dans les OAP.
  - ⇒ Dans le règlement du PLU du Rouret, l'ES correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont ainsi exclus du calcul de l'ES, les balcons, les loggias, les sous-sols recouverts de plus d'un mètre de terre végétale, les piscines, les voies d'accès minéralisées et les terrasses non couvertes (à condition que ces dernières ne représentent pas plus de 20% de la SDP au RDC ou RDJ).

#### - Justifications

Modification sans incidence réglementaire visant à assurer la clarté d'interprétation du règlement, la dernière condition ne s'appliquant logiquement qu'à la dernière catégorie de construction exclue du calcul : les terrasses non couvertes.

◦ Page 22 : Dispositions générales – article 40 - définitions « façades et vues principales » - clarification de la définition.

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

**□ Façade principale :**

- Façade entière d'un bâtiment qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public le plus fréquenté (« façade sur rue »). La façade principale se distingue des façades latérales ou des pignons.
- La façade principale d'une habitation est celle qui comporte les pièces de vie, salon, salle à manger, chambres.

**Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

**□ Façades et vues principales :**

- La ou les façade(s) principales d'une construction sont les façades d'un bâtiment qui peuvent être vues d'une seule fois depuis l'espace public.
- Vue principale d'une façade : est celle qui comporte les pièces de vie principales, à savoir : salon, salle à manger, chambres.

**Justifications.**

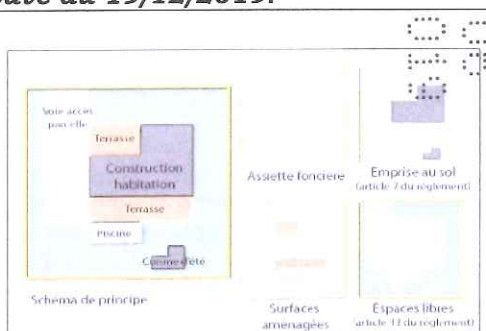
Clarifier les dispositions qui permettent de bien gérer les vis-à-vis et l'articulation avec les prospects imposés à l'article 8 des zones.

◦ Page 23 : Dispositions générales – article 40 - définitions « espaces libres ».

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

**□ Espaces libres (articles 13 des zones) :**

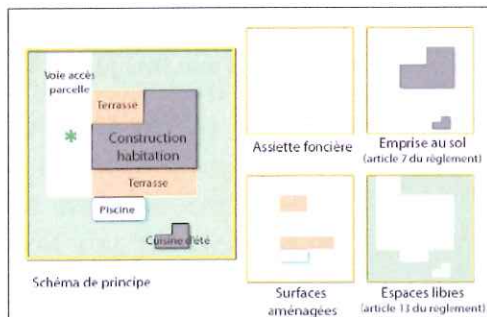
- Les espaces libres, s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement imperméable (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine ...).
- Les voiries non imperméabilisées ou éco-aménagées (allées plantées, ou végétalisée sous treille) sont des espaces libres.
- Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'ES des constructions et de la surface des divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-contre.
- les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol qui sont recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 mètre constituent au PLU des espaces libres.



**Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

**□ Espaces libres (articles 13 des zones) :**

- Les espaces libres, s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement imperméable (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine ...).
- Les voiries\*, si et seulement si elles sont non imperméabilisées ou éco-aménagées (allées plantées, ou végétalisée sous treille) sont des espaces libres.
- Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'ES des constructions et de la surface des divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-contre.
- Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol qui sont recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 mètre constituent au PLU des espaces libres.



**Justifications.**

Modification visant à assurer la clarté d'interprétation du règlement sans incidence réglementaire.

- Page 24 : articles 2 des zones Ua et Ub - **modification** et clarification des règles quant aux zones aedificandi de l'OAP centre village intégrées à l'article 40 des DG et reprises aux articles 2.

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Ces zones aedificandi définies aux OAP et aux documents graphiques concernent toutes les nouvelles constructions, à l'exception des :
  - ↳ équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - ↳ sous-sols,
  - ↳ parkings souterrains des bâtiments,
  - ↳ loggias,
  - ↳ balcons en aplomb des façades,
  - ↳ piscines,
  - ↳ placettes,
  - ↳ aménagements d'aires de jeux (etc...)
- En dehors de ces zones aedificandi, est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes et légales à la date d'approbation du PLU, limitée à 10% maximum de la SDP existante, sous réserve également du respect par ailleurs des articles 1 à 16 du règlement de PLU de la zone.

**Rédaction du projet de PLU - Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Ces zones aedificandi définies aux OAP et aux documents graphiques **s'imposent à** toutes les nouvelles constructions, à l'exception des :
  - ↳ Équipements d'intérêt collectif et de services publics, **et les logements conventionnés sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % des logements et qu'ils soient réalisés de concert dans le cadre d'une même opération.**
  - ↳ Sous-sols,
  - ↳ Parkings souterrains des bâtiments,
  - ↳ Loggias,
  - ↳ Balcons en aplomb des façades,
  - ↳ Piscines,
  - ↳ Placettes,
  - ↳ Aménagements d'aires de jeux (et aménagements assimilables comme les espaces publics ou privés de sociabilité),
  - ↳ Extensions mesurées des constructions existantes, dont le positionnement est libre (dans ou hors des zones aedificandi) ; qui sont par ailleurs limitées à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et qui doivent également respecter les articles 1 à 16 du règlement de PLU de la zone).

**Rédaction PLU - Modification n°1 simplifiée- Approbation DCM 26/11/2020.**

- Ces zones aedificandi définies aux OAP et aux documents graphiques **s'imposent à** toutes les nouvelles constructions, à l'exception des :
  - ↳ Équipements d'intérêt collectif et de services publics, **et les logements conventionnés sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % des logements et qu'ils soient réalisés de concert dans le cadre d'une même opération et/ou par volume bâti pour les terrains grevés d'une SMS (doc n°4.1.3).**
  - ↳ Sous-sols,
  - ↳ Parkings souterrains des bâtiments,
  - ↳ Loggias,
  - ↳ Balcons en aplomb des façades,
  - ↳ Piscines,
  - ↳ Placettes,
  - ↳ Aménagements d'aires de jeux (et aménagements assimilables comme les espaces publics ou privés de sociabilité),
  - ↳ Extensions mesurées des constructions existantes, dont le positionnement est libre (dans ou hors des zones aedificandi) ; qui sont par ailleurs limitées à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et qui doivent également respecter les articles 1 à 16 du règlement de PLU de la zone).

### - Justifications.

La modification de règle vise à rendre dérogatoire l'implantation dans les polygones la réalisation pour les programmes de plus de 50 % de Logements Locatifs Sociaux quand ils se réalisent avec un programme d'équipements ou de service publics. Le but étant de libérer la fabrication des logements conventionnés de contraintes prescriptives réglementaires qui pourraient être un obstacle à leur réalisation, quand ils se bâtissent avec des équipements publics ou assimilés. En effet, ces derniers étant des constructions en superstructure complexes, notamment du point de vue des normes d'accessibilité et de sécurité, de création d'espaces verts, de places de stationnement....

La clarification porte, quant à elle, sur une écriture explicite relative à l'extension mesurée des constructions existantes qui peuvent se réaliser selon le règlement, de manière mesurée, en dehors des polygones, sachant cette disposition est ainsi prévue à l'article 2 des zones Ua et Ub.

### - Justifications et modifications suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat) et la MAD.

Ne s'appliquant qu'aux zones Ua et Ub, la dérogation aux polygones pour les programmes de logements comportant plus de 50 % de LLS, et se réalisant en même temps qu'un équipement public, est une configuration qui n'est pas appelée à se produire sur de nombreux de terrains.

Toutefois, la Commune propose à la lumière de l'avis de la DDTM **de restreindre cette possibilité aux seuls terrains frappés d'une SMS** (soit seulement 17 sites). Sur ces 17 sites, 3 SMS font (ou ont déjà fait) l'objet d'un PC (SMS 1, 6 et 15). 2 SMS ne sont pas concernées (SMS 4 et 5 – PAPAG, pas de polygone).

De ce fait, les seules SMS qui pourraient être véritablement concernées par la dérogation accordée à l'article 40, si l'on prend en compte la réalisation d'un équipement public, seraient au nombre de 3 : il s'agirait des SMS 8, 10 et 14.

Cette réécriture de l'article 40 n'a donc que peu d'incidence sur les droits à bâtir, et ne majore pas de plus de 20% les droits à construire dans les polygones concernés, car celle-ci était déjà partiellement prévue : en effet, le PLU approuvé présentait une incohérence dans la dérogation à la règle des polygones entre les articles 2, 7, 8 et 9 : l'article 2 ne la prévoyait pas pour les opérations comportant plus de 50 % logements conventionnés, alors que les articles 7 à 9 comportaient en fait déjà cette dérogation.

Ainsi, la modification introduite dans la MS1 ne porte donc que sur l'application de l'article 6 concernant l'implantation par rapport aux voies publiques. Ces SMS sont sur la RD 2085 où l'alignement imposé est à 15 mètres de l'axe de la RD, précisément là où est positionné le bord des polygones. Seule la SMS 8 est sur un chemin communal, où le recul d'alignement est à 10 mètres de l'axe de la voie. Le polygone permettait de réduire cet alignement, sachant que le bâtiment devant s'implanter à cet endroit est un service public (crèche), déjà dérogatoire, cela ne change rien au projet réalisable.

L'incidence de cette adaptation est donc quasiment nulle.

En outre, cette liberté d'implantation et de volumétrie, déjà en partie permise dans le PLU approuvé, ne saurait conduire au remplissage total des unités foncières : la volonté des auteurs du PLU étant de libérer les contraintes de conception, quand il s'agit d'un programme sous maîtrise publique, avec des

obligations spécifiques lourdes et complexes résultant de l'imbrication en volumes dans le cadre de la réalisation concomitante d'un équipement public et de logements, tout en sachant que la maîtrise d'ouvrage publique s'attachera à respecter la qualité d'insertion architecturale des programmes, majeure pour les auteurs du PLU.

Cette configuration étant appelée à se produire très ponctuellement dans le cadre du renouvellement urbain et de la densification douce, il paraît utile et indispensable à la mixité fonctionnelle et sociale d'introduire cet assouplissement, qui ne fait pas varier les capacités d'accueil des sites au-delà de 20 % (sachant que la dérogation était en fait déjà permise en grande partie et que les potentialités sont elles-mêmes régulées par d'autres règles, qui ne prévoient pas de dérogation). Il est évident que les volumes ne peuvent dans la réalité de s'écarter fortement des emprises des polygones, car le souci de greffe villageoise impose des prospects minimaux, des épaisseurs de bâtiments..., le vocabulaire architectural villageois restant un principe fort du PADD.

Enfin, dans le cadre de la Mise A Disposition (MAD), la Commune a souhaité apporter une précision sur l'application de cette règle, qui à l'intérieur d'une opération ou d'un polygone, s'entend également pour un volume bâti présentant ces caractéristiques (structurellement ou fonctionnellement indépendant en toute ou partie), comme il est indiqué dans le dire versé au registre d'observations le 10/11/2020.

• Pages 27, 44, 59, 88 : article 2 des zones Ua, Ub, Uc, Uh - retrait des annexes qui ne constituent pas en elles-mêmes une occupation du sol.

#### **Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat.
- Les constructions à destination de bureaux et de services.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme, maison de retraite.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
- Les ICPE soumises à déclaration.
- Les aménagements et constructions à destination de stationnement.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les piscines.
- Les annexes.
- Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers.

#### **Rédaction du projet de PLU - Modification n°1 simplifiée - juillet 2020.**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat.
- Les constructions à destination de bureaux et de services.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme, maison de retraite.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
- Les ICPE soumises à déclaration.
- Les aménagements et constructions à destination de stationnement.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les piscines.
- ~~Les annexes.~~
- Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers.

#### **Justifications.**

Correction de forme sans incidence réglementaire sur les droits à bâtir, la possibilité des annexes étant conditionnée par ailleurs dans les autres règles de la zone.

**Justifications complémentaires suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).**

La modification introduite, visant à supprimer le terme « annexes », n'a pas pour objectif de les interdire, puisqu'elles ne constituent pas une catégorie de constructions à part entière, que ce soit à autoriser ou interdire. Aussi, les annexes méritent d'être retirées de la liste. Pour autant, elles restent donc possibles en toutes zones, et leur possibilité est conditionnée par différentes règles : prospects, emprise au sol, coefficient d'espaces verts...

**Pages 27 et 44 : article 2 des zones Ua et Ub - clarification des dispositions relatives aux dérogations permises aux polygones (article 40 des DG) et les règles s'appliquant à l'extension mesurée.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Les intentions générales et particulières définies aux OAP (pièces 3), notamment celle concernant les zones aedificandi identifiées aux OAP (pièce 3.1) et aux documents graphiques (pièces 4.2), au sein desquelles toute construction nouvelle doit s'implanter (seule l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 10 % de la SDP initiale, est autorisée en dehors de ces zones aedificandi).

**Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Les intentions générales et particulières définies aux OAP (pièces 3), notamment les zones aedificandi (identifiées aux OAP-pièce 3.1 et aux documents graphiques-pièces 4.2), au sein desquelles toute construction nouvelle doit s'implanter. **Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux exceptions prévues dans les dispositions générales-article 40, à savoir : équipements d'intérêt collectif et de services publics et les logements conventionnés si >50 % des logements et réalisés de concert dans le cadre d'une même opération / sous-sols / parkings souterrains des bâtiments / loggias / balcons en aplomb des façades / piscines / placettes / aménagements d'aires de jeux et assimilables/ extensions mesurées des constructions existantes).**
- L'extension mesurée des constructions existantes est limitée à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.

**Rédaction PLU-Modification n°1 simplifiée- Approbation DCM 26/11/2020.**

- Les intentions générales et particulières définies aux OAP (pièces 3), notamment les zones aedificandi (identifiées aux OAP-pièce 3.1 et aux documents graphiques-pièces 4.2), au sein desquelles toute construction nouvelle doit s'implanter. **Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux exceptions prévues dans les dispositions générales-article 40, à savoir : équipements d'intérêt collectif et de services publics et les logements conventionnés sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % des logements et qu'ils soient réalisés de concert dans le cadre d'une même opération et/ou volume bâti pour les terrains grevés d'une SMS (doc n°4.1.3). / sous-sols / parkings souterrains des bâtiments / loggias / balcons en aplomb des façades / piscines / placettes / aménagements d'aires de jeux et assimilables/ extensions mesurées des constructions existantes).**
- L'extension mesurée des constructions existantes est limitée à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.

**Justifications.**

Clarifier la rédaction de ces dispositions, modification sans incidence réglementaire.

**Justifications et modifications suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat) et la MAD.**

Voir ci-avant page 15.

**Pages 27 et 88 : Article 2-zones Ua et Ub - clarification de la règle « extension mesurée » dans le PAPAG.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Dans le PAPAG porté aux documents graphiques (pièces 4.2), seules sont autorisées les extensions des constructions présentant une superficie inférieure à 10% de la SDP existante.

**Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Dans le PAPAG (porté aux documents graphiques-pièces 4.2), seule est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% de la SDP existante (date d'approbation PLU).

**Justifications.**

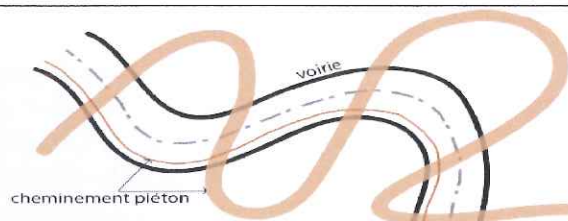
Correction de forme sans incidence sur les dispositions réglementaires.

○ Pages 28, 45, 60 et 71 : article 3 des zones Ua, Ub, Uc et Ue - **modification du principe d'insertion architecturale pour les rampes d'accès aux sous-sols.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou entresols doivent soit s'intégrer dans le corps des bâtiments ; soit être les plus discrètes possibles, sans jamais s'installer en tranchée ouverte devant une façade principale. Elles doivent présenter en départ de rampe, une pente maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres, et un maximum de 16 % sur le reste du linéaire.

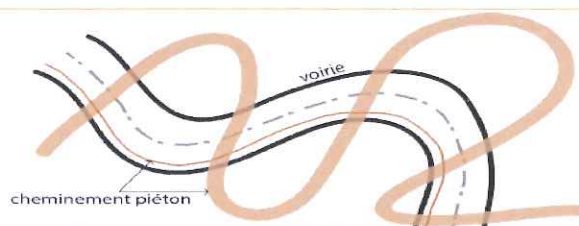
- Pour les voies en pente supérieure à 8 %, un des deux cheminements piétonniers est dissocié de la voie et aménagé suivant les caractéristiques suivantes : escalier, pas d'âne, calade... d'une largeur minimale de 1,50 m.



**Rédaction du projet de PLU - Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou entresols doivent soit s'intégrer dans le corps des bâtiments ; soit être les plus discrètes possibles, sans jamais s'installer en tranchée ouverte **en pied de façades**. Elles doivent présenter en départ de rampe, une pente maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres, et un maximum de 16 % sur le reste du linéaire. **Dans leur débouché sur voirie, elles doivent comporter des pans coupés de visibilité.**

- Pour les voies en pente supérieure à 8 %, un des deux cheminements piétonniers est dissocié de la voie et aménagé suivant les caractéristiques suivantes : escalier, pas d'âne, calade... d'une largeur minimale de **1,80 m**.



**Justifications.**

Cette règle d'insertion architecturale est étendue à tous les façades, alors qu'elle ne portait jusqu'alors que sur les façades principales, pour les zones où elle s'impose. La largeur minimale des cheminements pour les voies en pentes a été relevée de 1,50 m à 1,80 m. Ces dispositions, sans incidence sur les droits à bâtir, sont garantes des qualités architecturales, paysagères et fonctionnelles attendues dans les secteurs voués au renouvellement urbain.

○ Pages 30, 31, 32, 47 et 48 : articles 6, 7, 8 et 9 des zones Ua et Ub - **clarification des dérogations à la règle des polygones.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Pour mémoire, les constructions nouvelles (et donc pas les extensions mesurées de constructions existantes) doivent s'implanter en respectant les limites des zones aedificandi (article Ua2 et pièces n°3.1, n°4.2).

**Rédaction du projet de PLU - Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Pour mémoire, les constructions nouvelles (**sauf les exceptions prévues dans les dispositions générales-article 40 et rappelées à l'article 2 de la zone**) doivent s'implanter en respectant les limites des zones aedificandi (pièces n°3.1, n°4.2).

**Justifications.**

Correction de rédaction sans incidence réglementaire.

◦ Pages 30 et 47 : article 6 - zones Ua et Ub - implantation altimétrique des entrées d'immeuble.

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Implantation altimétrique des RDC d'activités des constructions : pour la bonne organisation du village et la bonne insertion des constructions, les niveaux de plancher des RDC doivent s'installer altimétriquement en suivant graduellement le profil longitudinal des RD, des chemins communaux et le cas échéant du trottoir ou autre aménagement commun existant ou à créer, les jouxtant.

**- Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Implantation altimétrique : sauf en Uaa (centre village), pour toute construction et par séquence maximum de 25 mètres de longueur de façade, les niveaux de plancher d'entrée des logements ou des activités donnant sur des confronts tels que : route, rue, chemin communal ou autre aménagement contigus (publics ou privés) doivent s'installer au niveau altimétrique moyen du profil longitudinal desdits confronts qui les bordent sans jamais être encaissés ou exhaussés, de plus ou moins 0,80 mètre, par rapport à chacune des extrémités de ladite séquence de façade de 25 mètres.

**- Justifications.**

Rectification d'erreur matérielle pour la rédaction en zone Ua (où il est désormais clairement précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le centre ancien - secteur Uaa), où l'obligation est cantonnée aux RDC d'activités dans le titre, mais pas dans le détail. De plus, en Ub dans PLU approuvé, cette règle concerne déjà tous les RDC sans exception. Harmonisation de la règle dans les deux zones en la faisant porter sur tous les niveaux de plancher en contiguïté avec les aménagements qui les desservent. Un complément d'information est également porté pour garantir l'insertion urbanistique et paysagère, fortement souhaitée dans le PADD.

◦ Page 31 : article 6 zone Ua - clarification dérogation ponctuelle implantation hors polygone. - Modification abandonnée dans la MS1.

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

Dans les secteurs Uab, Uac, Uad :

- Toute construction, bordant une voie publique, pourra s'exonérer ponctuellement du respect de la limite de la zone aedificandum (pièces 3.1 et 4.2), sous la double condition :
  - de se rapprocher jusqu'à l'alignement futur sur une longueur de façade maximale de 8 mètres ;
  - et que la partie débordante du volume général soit construite sur une galerie piétonne sous arcades formant rue couverte dans la hauteur du rez-de-chaussée.

**- Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

Dans les secteurs Uab, Uac, Uad :

- Toute construction, bordant une voie départementale, pourra s'exonérer ponctuellement du respect de la limite de la zone aedificandum (pièces 3.1 et 4.2), sous la double condition :
  - de se rapprocher jusqu'à l'alignement futur sur une longueur de façade maximale de 8 mètres ;
  - et que la partie débordante du volume général soit construite sur une galerie piétonne sous arcades formant rue couverte dans la hauteur du rez-de-chaussée.

**- Rédaction PLU-Modification n°1 simplifiée- Approbation DCM 26/11/2020.**

● Restaurée à l'identique du PLU approuvé du 19/12/2019.

**— Justifications.**

Rectification d'une erreur matérielle : remplacement de la qualité « publique » par « départementale ». L'autorisation de rapprochement jusqu'à l'alignement futur ne doit bien concerner, en traversée du centre urbain, que les voies départementales. Elles seules, par leur largeur de plateforme, méritent et permettent que la composition urbaine et architecturale soit différenciée. En effet, les chemins communaux ne sont pas assez largement dimensionnés pour une bonne insertion de ces événements architecturaux dérogatoires.

**- Modifications suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).**

L'erreur matérielle et l'incidence de cette modification en termes de droits à bâtir étant difficile à démontrer, cette modification est abandonnée suite à l'observation de la DDTM 06.

◦ **Pages 32, 48 : article 9 des zones Ua et Ub - clarification dans sa rédaction de l'alinéa 2.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Pour mémoire, les constructions nouvelles (et donc pas les extensions mesurées de constructions existantes) doivent s'implanter en respectant les limites des zones aedificandi (article Ua2 et pièces n°3.1, n°4.2), et l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée à concurrence de 10 % de la SDP existante (article Ua2).

**Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Pour mémoire :
  - les constructions nouvelles (sauf les exceptions prévues à l'article 40 des dispositions générales et rappelées à l'article 2 de la zone) doivent s'implanter en respectant les limites des zones aedificandi (pièces n°3.1, n°4.2) ;
  - L'extension des constructions existantes est limitée à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.

**Justifications.**

Correction de forme, de rédaction sans incidence réglementaire, utile à la bonne compréhension des dispositions du PLU.

◦ **Page 32 : article Ua9 - ajout d'une dérogation, secteur Uaa.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- La profondeur des bâtiments, mesurée entre les 2 façades les plus longues des corps de bâtis, est limitée :
  - du RDC au R+2, à 15 mètres maximum ;
  - en R+3, à 13,50 mètres sur au-moins 60% du linéaire de façade, disposé en retrait par rapport au nu de façade Sud pour création d'une galerie couverte, filante ou discontinue ou d'une terrasse accessible et/ou panoramique, voire ponctuellement d'une toiture.

**Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- La profondeur des bâtiments, mesurée entre les 2 façades les plus longues des corps de bâtis, est limitée :
  - du RDC au R+2, à 15,50 mètres maximum **sur 60 % de l'étage courant** ;
  - en R+3, à 13,50 mètres sur au-moins 60% du linéaire de façade, disposé en retrait par rapport au nu de façade Sud pour création d'une galerie couverte, filante ou discontinue ou d'une terrasse accessible et/ou panoramique, voire ponctuellement d'une toiture.

**Justifications.**

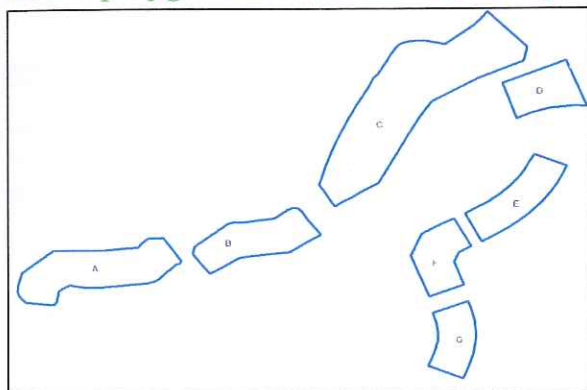
Afin de favoriser la liberté des concepteurs en matière de variations de la forme urbaine dans le cœur de village (secteur Uaa), qui sont recherchées pour une architecture de qualité ; il apparaît utile d'assouplir la règle contraignante d'épaisseur des bâtiments, en permettant une dérogation ponctuelle et encadrée. En effet, il convient de libérer la conception des constructions d'une prescription réglementaire qui semble trop contraignante à la bonne réalisation d'un tissu urbain villageois recherché. Cet assouplissement est également de nature à augmenter très légèrement la SDP réalisable.

**Justifications complémentaires suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).**

La modification vise en fait à permettre une épaisseur partielle (sur maximum 60 % de l'étage courant) à 15,50 m au lieu de 15,00 initialement prévue. Donc une augmentation possible d'un demi mètre sur 60 % de l'étage courant pour les 3 premiers niveaux de plancher. Plus qu'une incidence sur les SDP, cette adaptation de la règle vise à permettre des variations architecturales des volumes. L'ensemble des autres règles de la zone, et notamment celle du stationnement écrétant par ailleurs ces possibilités de surfaces nouvelles.

La zone concernée par cette réécriture est le secteur Uaa. Celle-ci ne comporte que 7 polygones concernés par la règle où la modification introduite ne majore pas les droits à construire de plus de 20 % sur l'ensemble des polygones concernés.

Les 7 polygones concernés sont représentés ci-dessous.



Profondeur mesurée entre les 2 façades les plus longues :

- Polygone A = 16 m.
- Polygone B = 16 m.
- Polygone C = de 22 m à 29 m.
- Polygone D = 18 m à 21 m.
- Polygone E = 15 m (mesure sans incidence)
- Polygone F = 17 m.
- Polygone G = 16 m.

Or, cette modification est sans impact sur les polygones A à D :

- En effet, les polygones A et B ont déjà fait l'objet d'un permis de construire, qui est aujourd'hui achevé.
  - Les polygones C et D ont un PC en cours d'instruction qui devrait être délivré avant la fin de procédure de MS1.
- => donc, seuls les polygones E à G seraient impactés. Le polygone E fige l'épaisseur du bâti à 15 m. Ainsi, seuls les polygones F et G pourront donc bénéficier de cette dérogation.

Toutefois, si on fait une simulation sur le gabarit le plus grand, à savoir le gabarit C : long de 110 mètres, il permet d'implanter deux bâtiments, dont le plus long ferait 55 m. Avec 15 m d'épaisseur, il aurait une emprise maximale de 825 m<sup>2</sup> par niveau de plancher, et à 15,50 m une emprise de 852,5 m<sup>2</sup>. Ceci ferait donc une variation de 27,50 m<sup>2</sup> par niveau de plancher, qui pourrait se produire sur 3 niveaux. La surépaisseur produirait ainsi une SDP totale complémentaire de 82,50 m<sup>2</sup>, qui possible sur seulement 60 % de l'étage courant, représenterait au final une SPD de 49,50 m<sup>2</sup>, soit 6 % de la SDP initiale.

## ○ Page 33 : article 10 - secteur Uaa, suppression de la contrainte de cadencement des façades en liaison avec les toitures.

### Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- L'ensemble cadencé par tranches de 4 à 12 mètres de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 30 cm à 1,00 mètre.

### Rédaction du projet de PLU Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.

- ~~L'ensemble cadencé par tranches de 4 à 12 mètres de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 30 cm à 1,00 mètre.~~

### - Justifications.

Modification afin de libérer les concepteurs en supprimant la contrainte de cadencement des façades, qui est effective par ailleurs avec les autres règles s'appliquant notamment à l'article 11.

○ **Page 34 : article 10 secteur Uac - modification de la règle de hauteur.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

Dans le secteur Uac (hauteur mesurée de la cote altimétrique du trottoir de la RD 2085 ou RD 7 à l'égout du toit en tous points des façades) :

- La hauteur maximale doit être :
  - Sur la façade amont (coté RD) :
    - ↗ = 7,50 mètres (R+1, surélevé de combles), sur minimum 20 % du linéaire de façade, à positionner dans l'espace compris entre 1/3 et 2/3 par rapport à la longueur de façade de la construction
    - ↘ entre 9,50 et 10,50 mètres (R+2);
  - Sur la façade aval (coté vallon) :
    - ↘ ≤ 12,50 mètres du plancher du 1<sup>er</sup> niveau de logements à l'égout du toit. En sus, une surhauteur de 1,50 mètre sera autorisée en façade-vue pour toute partie de sous-sol enterrée sur la façade exposée à la pente.

**- Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

Dans le secteur Uac (côté aval RD 2085 et RD 7) :

- La hauteur maximale doit être :
  - Sur la façade amont (coté RD, *hauteur mesurée de la cote altimétrique du trottoir de la RD 2085 ou RD 7 à l'égout du toit en tous points des façades*)
    - ↗ = 7,50 mètres (R+1, surélevé de combles), sur minimum 20 % du linéaire de façade, à positionner dans l'espace compris entre 1/3 et 2/3 par rapport à la longueur de façade de la construction ;
    - ↘ entre 9,50 et 10,50 mètres (R+2) ;
  - Sur la façade aval (coté vallon, *hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit*) :
    - ↘ ≤ 11,50 mètres du plancher du 1<sup>er</sup> niveau de logements (R+3) depuis le terrain naturel à l'égout du toit. Toutefois, pour ladite façade exposée à la pente, dans le cas d'un aménagement paysager spécifique (pour création d'un sous-sol et/ou parking enterré), une surhauteur complémentaire de 1,80 mètre de haut depuis le terrain naturel pourra être admise sous conditions que celle-ci soit : absorbée et masquée dans sa vision frontale par au moins la moitié de ladite hauteur complémentaire par un jardin en terrasse d'une largeur au moins égale à 5,00 mètres, mesurée depuis le pied de la façade jusqu'au mur en pierre sèche formant soutènement de ladite terrasse jardin.

Dans le secteur Uad (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit en tous points des façades) :

- Dans tous les cas, pour les terrains en pente, la façade exposée à la pente, et à l'intérieur des îlots bâtis ou à l'arrière des constructions est admise une surhauteur de 2 mètres **comptée à partir du terrain naturel et sous les mêmes conditions qu'en secteur Uac.**

**- Justifications.**

Modification afin de tenir compte des spécificités topographiques (forte déclivité) des secteurs classés en Uac, qui se situent entre les routes départementales et le vallon de Barnarac, de nature à assurer une bonne insertion dans le site des nouvelles constructions. D'autres compléments sur la forme (notamment des indications plus précises par rapport aux RD, etc.) et sur le fond ont été ajoutés (calcul de la hauteur par rapport au terrain « naturel » et non « aménagé »).

**Justifications complémentaires suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).**

La minoration de 1 mètre ne change pas le nombre de niveaux autorisés, qui est toujours de 4 planchers : le changement n'a pas d'incidence sur la SDP réalisable.

Elle vise juste à limiter l'impact frontal des bâtis : elle ne concerne que les façades avales, côté vallon (donc une seule façade par bâtiment). En contrepartie, la surhauteur pour la partie exposée à la pente a été augmentée de 30 cm (1,80 au lieu de 1,50 m) sous conditions. Aussi, globalement cette modification est sans grande incidence sur les SPD réalisables, bien inférieure à 20 % de variation.

◦ Pages 33, 49, 62, 73, 90, 110, 125 : article 10 toutes zones sauf 2AU - modification de la règle de hauteur pour les murs de soutènement.

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. Ne sont pas concernés les soutènements des voies de circulation ou de places à usage public ou collectif.

**- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- La hauteur des murs de soutènement est limitée à **1,80 mètre**. Ne sont pas concernés les soutènements des voies de circulation ou de places à usage public ou collectif.

**- Justifications.**

La hauteur maximale des murs de soutènement, initialement fixée à 2 mètres, s'est avérée trop impactante sur le plan paysager. C'est pourquoi, il a été décidé de la réduire à 1,80 mètre.

◦ Pages 35, 50 : article 11 zones Ua et Ub – façades - clarification de la contrainte architecturale.

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Dans tous les cas, la façade d'un même bâtiment doit se séquencer de travées verticales alternées et en différenciation de couleurs de longueurs différentes pouvant aller de 4 à 12 mètres. Ces séquences sont marquées par des décalages en toiture et par des retraits ou des saillies de quelques centimètres à quelques mètres (les décrochements pour loggias, galeries en attiques, balcons sont autorisés). Certaines travées verticales, portant des combles en surélevés, sont ponctuées d'oculis ou de fenestrons.

**- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Dans tous les cas, la façade d'un même bâtiment doit se séquencer de travées verticales alternées et en différenciation de couleurs de longueurs différentes pouvant aller de 4 à 12 mètres. **Les façades seront également rythmées** par des décalages en toiture et par des retraits ou des saillies de quelques centimètres à quelques mètres (les décrochements pour loggias, galeries en attiques, balcons sont autorisés). Certaines travées verticales, portant des combles en surélevés, sont ponctuées d'oculis ou de fenestrons.

**- Justifications.**

Introduction d'un assouplissement de la contrainte architecturale, en ne liant pas systématiquement les contraintes de couleurs des façades avec les jeux des toitures.

○ Pages 36, 52, 63 : article 11 zones Ua, Ub et Uc - ajout d'une règle de composition urbaine et architecturale pour les toitures.

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

Balcons

- Les garde-corps pleins, toute hauteur, en maçonnerie sont interdits.
- Les balcons filants sont interdits.
- Les balcons peuvent se trouver en extension devant une loggia. Dans tous les cas, ils sont limités à 1,50 mètre de porte-à-faux (sauf en Uad, où le porte à faux est libre).
- Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de deux baies. Ils doivent être étroitement intégrés aux façades, en surplomb sur l'axe d'une baie, d'une arcade, d'une devanture ou d'une porte d'entrée. Ils seront équipés en sous-face de consoles variées en ferronnerie ou en béton mouluré. Toute sous-face de balcon est équipée de larmiers protecteurs (coulures salissantes).
- En tous secteurs Ua (excepté Uaa) : les balcons devront se situer devant la pièce principale de vie et présenter au maximum une largeur de 1,20 m par rapport au nu de la façade et dans tous les cas être précédés par une loggia incluse dans le corps du bâti avec une profondeur comprise entre 2/3 et 3/3 de la largeur du balcon débordant qui la prolonge. Les balcons, seuls posés en façade (sans loggia), sont admis sous conditions d'être d'une part d'une largeur maximum de 1,00 m et d'autre part se situer devant une chambre.

- Les toitures sont réalisées majoritairement en tuiles canal en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes. La typologie traditionnelle est préférentielle.

**Rédaction du projet de PLU - Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

Balcons

- Les garde-corps pleins en maçonnerie, toute hauteur, sont interdits.
- Les balcons filants sont interdits.
- Les balcons peuvent se trouver en extension devant une loggia. Dans tous les cas, ils sont limités à 1,20 mètre de porte-à-faux (sauf en Uad, où le porte à faux peut être porté jusqu'à 2,00 mètres à condition que celui-ci repose sur des consoles d'appui donnant une impression de support renforcé).
- Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de deux baies. Ils doivent être étroitement intégrés aux façades, en surplomb sur l'axe d'une baie, d'une arcade, d'une devanture ou d'une porte d'entrée. Ils seront équipés en sous-face de consoles variées en ferronnerie ou en béton mouluré. Toute sous-face de balcon est équipée de larmiers protecteurs (coulures salissantes).
- En tous secteurs Ua (excepté Uaa) : les balcons devront se situer devant la pièce principale de vie et présenter au maximum une largeur de 1,20 m par rapport au nu de la façade et dans tous les cas être précédés par une loggia incluse dans le corps du bâti présentant une profondeur complémentaire comprise entre 2/3 et 3/3 de la largeur du balcon débordant qui la prolonge.
- Les balcons, seuls posés en façade (sans loggia), sont admis sous conditions d'être d'une part d'une largeur maximum de 1,00 m et d'autre part se situer devant une chambre.
- Les toitures sont réalisées majoritairement en tuiles canal en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes. La typologie traditionnelle est préférentielle. Le sens du faitage devra s'installer majoritairement dans le sens des courbes topographiques.

**Justifications.**

La longueur des balcons autorisés a été réduite à 1,20 m au lieu de 1,50 m, et leurs spécifications attendues ont été renforcées.

Afin de garantir une insertion harmonieuse des bâtis dans le paysage villageois, il est nouvellement imposé que le sens des faitages soit majoritairement installé dans le sens des courbes de niveaux.

◦ Pages 39, 53, 64, 76, 93, 113 et 127 : article 11 - toutes zones sauf Uf et 2AU – murs de soutènement : ajout d'une contrainte paysagère pour limiter l'impact des murs de soutènement en Ua et Ub, et harmonisation de cette contrainte déjà existante dans les autres zones (Uc, Ue, Uh, A, Nh).

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou pas apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout placage de pierres, mur béton ou d'agglomérat enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen.

**Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout placage de pierres, mur béton ou d'agglomérat enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen. Lesdits murs en pierre sèche, quand ils font plus de 0,50 mètre de haut, devront être espacés d'au moins 5,00 mètres afin de former une restanque jardin de pleine terre.

**Justifications.**

L'interdistance imposée, nouvellement en zones Ua et Ub et modifiée dans les autres zones, vise à garantir une écriture graphique respectueuse du paysage communal, objectif fort du PADD.

◦ Pages 41, 56, 66, 78, 95, 115, 129 et 130 : Article 13 zones/secteurs Uac, Uad, Ub, Uc, Ue, Uh, A, Nh - préservation des arbres remarquables.

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

- Les haies utilisées comme clôtures sont constituées de plusieurs espèces végétales locales. En dehors d'un projet d'ensemble, tout arbre de haute tige\* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol, sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens.

\*arbre de haute tige (hauteur du tronc : minimum 2 m)

**Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Tout arbre de haute tige\* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol, sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute futaie se présentant comme un élément remarquable du patrimoine végétal (chêne, platane, tilleul, cèdre... de plus de 30 ans) doit être préservé.

\*arbre de haute tige (d'une circonférence de tronc de 30 cm sur un minimum de 2,00 mètres de haut).

**Rédaction PLU -Modification n°1 simplifiée- Approbation DCM 26/11/2020.**

\* haute tige (d'une circonférence de tronc de 30 cm, diamètre de 9 cm, sur un minimum de 2,00 mètres de haut).

\* arbre remarquable (d'une circonférence de tronc de 94 cm, soit diamètre de 30 cm et minimum de 2,00 m de haut).

**Justifications.**

Une volonté forte du PADD et du PLU du Rouret étant de prévoir un développement durable du village dans le respect de son patrimoine et de son identité, et de conserver le caractère de village-jardin ; une nouvelle disposition de conservation des sujets majeurs est introduite. La définition de l'arbre de haute tige attendu a également été précisée. Cette modification complète utilement la protection du patrimoine végétal esquissée dans le PLU (pièce 4.1.4).

### - Justifications et modifications suite à la mise à disposition (dire de la commune).

Dans le cadre de la MS 1 (aux articles 13 des zones Uac, Uad, Ub, Uc, Ue, A et Nh), une règle de protection des arbres remarquables a été introduite, avec la précision que cette protection portait sur des arbres de haute futaie de plus de trente ans, dont la hauteur du tronc doit être au minimum de 2 m et la circonférence du tronc de plus de 30 cm. Cette notion mathématique de « circonférence » étant impropre et source de confusion, il convient de la remplacer dans le document approuvé par celle de diamètre du tronc, les proportions de 30 cm restant inchangées : ce qui donne au final, un diamètre de 30 cm, soit une circonférence de 94 cm.

### o Pages 43 : présentation zone UB - clarification de rédaction.

#### Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- ① Le secteur Ubb : se singularise au travers de petites poches de constructibilité constituées uniquement destinées à la maison de village regroupée dans des ensembles architecturaux aérés.

#### - Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.

- ① Le secteur Ubb : se singularise au travers de petites poches de constructibilité uniquement destinées à **des** maisons de village **accolées**.

#### - Justifications.

Correction de rédaction.

### o Pages 44, 59, 70, 88, 106, 121 : Article 2 des zones/secteurs Ubb, Uc, Ue, Uh, A et Nh – limitation des possibilités de remblais en limite de propriété.

#### Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019

- Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers s'ils sont nécessaires au bon aménagement urbain recherché dans la zone. En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement.

#### - Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.

- Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers s'ils sont nécessaires au bon aménagement urbain recherché dans la zone. En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement. **Dans une bande de recul de 5,00 mètres de toutes limites séparatives, les remblais en surhauteur par rapport au terrain naturel et aux propriétés voisines sont interdits.**

#### - Justifications.

Cette disposition paysagère vise à tenir garantir une écriture graphique respectueuse du paysage communal, objectif fort du PADD.

### o Page 91 : article 11 de la zone Uh – façades.

#### Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène.
  - Elles doivent présenter un caractère s'efforçant à la simplicité.
  - Les façades n'ont qu'un seul aplomb, depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

**- Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

- Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène.
  - Elles doivent présenter un caractère s'efforçant à la simplicité.
  - Les façades n'ont, **de préférence**, qu'un seul aplomb, depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

**- Justifications.**

Cette modification vise à introduire un peu de souplesse en zone Uh, zone de hameaux anciens sans trop d'incidence sur l'aspect patrimonial à leur préserver, ni la constructibilité.

**o Pages 31, 47, 72, 90, 99, 110 et 124 : article 7 - rétablissement d'un prospect oublié pour l'implantation des piscines en zones Ua, Ub, Ue, Uh, 2AU, A, et Nh.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

*Règle d'implantation sur limites séparatives - zones Uc et Uf :*

- ≥ 5,00 mètres pour les piscines, plages comprises.

**- Rédaction du projet de PLU-Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

*Règle d'implantation sur limites séparatives - zones Ua, Ub, Ue, Uh, 2AU, A et Nh :*

- ≥ 5,00 mètres pour les piscines, plages comprises.

**- Rédaction PLU-Modification n°1 simplifiée- Approbation DCM 26/11/2020.**

*Règle d'implantation sur limites séparatives – zone Uh :*

- ≥ 5 mètres sur limites latérales et ≥ 3 mètres sur la limite de fond de parcelle pour les piscines, plages comprises.

**- Justifications.**

Rectification d'une erreur matérielle, car l'actuel règlement a omis une règle d'implantation pour les piscines en plusieurs zones : la règle n'étant imposée qu'en zones Uc et Uf dans le PLU approuvé, sans justification particulière à une différenciation de réglementation. Des correctifs de formulation ont également été apportés, et notamment pour le secteur Uaa (centre village) où il est désormais clairement précisé que ces dispositions ne s'y appliquent pas.

**- Justifications et modifications suite à la mise à disposition (remarque Habitant).**

Dans les hameaux anciens, classés en zone Uh, le parcellaire est spécifique, et les règles de prospects sont d'ailleurs particulières.

Afin de répondre à une doléance dans le cadre de la mise à disposition, un assouplissement de la règle paraît effectivement opportun sur les limites de fond de parcelle (3 m au lieu de 5 m), les limites latérales restant à 5 m.

**• Document n°4.1.2 : La liste des Emplacements Réservés.**

Pièce inchangée.

• **Document n°4.1.3 : La liste de la mixité sociale.**

Pièce modifiée pour intégrer deux évolutions.

◦ **Modification SMS n°8, passée de 16 à 12 logements.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

|   |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |         |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 8 | Les Amandiers (EPFR préemption 08/07/2016)<br>2, chemin du Vallon de Barnarac<br>AC* : section B, parcelles n°1692, 1701, 1702<br>NC* : section BE, parcelles n°123 et 124 | 100 % de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit création d'au moins 16 LLS. | 0,29 ha |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

**- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

|   |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 8 | Les Amandiers (EPFR préemption 08/07/2016)<br>2, chemin du Vallon de Barnarac<br>AC* : section B, parcelles n°1692, 1701, 1702<br>NC* : section BE, parcelles n°123 et 124 | 100 % de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit création d'au moins <b>12 LLS, avec une forte préférence pour des logements seniors, afin de favoriser la mixité intergénérationnelle sur l'ilot.</b> | 0,29 ha |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

**- Justifications.**

Pour tenir compte des évolutions et des contraintes autour de deux projets d'intérêt général (crèche et logement social), la Commune souhaite adapter le programme de l'opération : en offrant une possible extension future de l'équipement (de 50 à 60 berceaux), en augmentant le nombre de stationnements et en réduisant à 12 le nombre de logements afin de garantir des espaces de respiration et de convivialité au projet. Pour les logements locatifs sociaux, la typologie à destination des « Seniors » est privilégiée, afin de favoriser la mixité intergénérationnelle sur cet ilot.

◦ **Création de deux nouvelles SMS : n°16, et 17.**

**Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.**

La liste des SMS ne comportait que 15 items.

**- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.**

|    |                                                                                                           |                                                                                                                             |         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 16 | « Terrain Font Figuière-Rainards »<br>Che Font Figuiere. Che des Rainards<br>NC* : BB 99 et 295 (BB 100p) | 30 % de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social soit création d'au moins <b>11 LLS</b> | 0,40 ha |
| 17 | « Terrain Rte de Nice- Grands Pins »<br>Rte de Nice (face aux Lices de Provence)<br>NC* : BC 1 et 2       | 30 % de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social soit création d'au moins <b>11 LLS</b> | 0,37 ha |

**- Justifications.**

Pour mieux valoriser des gisements de mixité sociale, dont les études pré-opérationnelles permettent de mieux s'assurer des potentialités réelles prochaines, et sachant que ces terrains font l'objet de permis en cours d'instruction.

Ces SMS étant auparavant en ZMS, la part de logements aidés imposés ne variant pas, mais la classification en SMS impose toutefois en sus un nombre minimal de logements aidés, les gisements des ZMS ont été logiquement réduits.

## ○ Production globale de la mixité sociale du PLU.

### Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

**Remarque :** Les SMS qui sont des gisements spatialement identifiés à l'unité foncière, dont les objectifs sont souvent contractualisés par ailleurs dans un document de planification ou avec un opérateur. Les pourcentages de réalisation varient selon les opérations de 30 à 100% de logements locatifs sociaux. Les 15 SMS permettent de produire environ 161 LLS dont 8 PSLA qui, en appliquant un coefficient de rétention de 40% devraient produire plus vraisemblablement la réalisation d'environ 97 LLS.

**Remarque :** Les ZMS sont des obligations non identifiées localement mais imposées par zones, avec des obligations différentes selon la constructibilité permise. Les 3 ZMS permettent de produire environ 92 LLS, en ayant pris en compte un coefficient de rétention de 40% en zone ZMS A et B, et 30% en zone ZMS C.

→ TOTAL : Soit une production d'au moins 97 LLS en SMS + 92 LLS en ZMS = 189 LLS.

Les gisements identifiés dans les SMS et ZMS permettraient de produire :

- 97 LLS dont 8 PSLA dans les SMS.
  - 92 LLS dans les ZMS
- Soit au total : 189 LLS.

Ces 189 LLS viendraient s'ajouter aux 84 LLS existants ou en cours à la date d'approbation du PLU : soit 273 LLS. Si l'on projette le développement du PLU (+405 nouveaux logements, soit 2007 résidences principales au terme du PLU), le Rouret aurait un taux de 13% de LLS, représentant 45% de la production de logements permise par le PLU.

### - Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée- juillet 2020.

**Remarque :** Les SMS qui sont des gisements spatialement identifiés à l'unité foncière, dont les objectifs sont souvent contractualisés par ailleurs dans un document de planification ou avec un opérateur. Les pourcentages de réalisation varient selon les opérations de 30 à 100% de logements locatifs sociaux. Les 17 SMS permettent de produire environ 179 LLS (dont 8 PSLA).

En appliquant un coefficient de rétention de 40%, les gisements des SMS devraient produire plus vraisemblablement la réalisation d'environ 107 LLS.

**Remarque :** Les ZMS sont des obligations non identifiées localement mais imposées par zones, avec des obligations différentes selon la constructibilité permise. Les 3 ZMS permettent de produire environ 78 LLS, en ayant pris en compte un coefficient de rétention de 40% en zone ZMS A et B, et 30% en zone ZMS C.

→ TOTAL : Soit une production d'au moins 107 LLS en SMS + 78 LLS en ZMS = 185 LLS.

Les gisements identifiés dans les SMS et ZMS permettraient de produire :

- 107 LLS dont 8 PSLA dans les SMS.
  - 78 LLS dans les ZMS
- Soit au total : 185 LLS.

Ces 185 LLS viendraient s'ajouter aux 84 LLS existants ou en cours à la date d'approbation du PLU : soit 269 LLS. Si l'on projette le développement du PLU (+ 405 nouveaux logements, soit 2007 résidences principales au terme du PLU), le Rouret aurait un taux de 13% de LLS, représentant 45% de la production de logements permise par le PLU.

### - Justifications.

Au final, le bilan de la mixité sociale reste semblable : 187 LLS prévisibles au lieu de 189, soit deux logements d'écart ; et conforme aux attentes des objectifs de rattrapage -Loi SRU, pris dans le cadre du PLH et du CMS, et déclinés dans le PLU.

### Justifications complémentaires suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).

La provenance des chiffres est issue de l'analyse des fichiers des PC et l'actualisation du parc par la Commune. C'est une projection indicative.

Au 1er janvier 2020, la commune comptabilise 58 LLS. Si le chiffre de 1778 RP (projection commune est juste, d'après les fichiers de PC), cela fait un taux de 3,26 %.

Au 1er septembre la commune compte 84 LLS, soit un nouveau taux de 4,65 % ( $1778+28 = 1806$  RP).

### • Document n°4.1.4 : La liste du patrimoine à protéger

Pièce inchangée.

### • Document n°4.1.5 : La liste des changements de destination

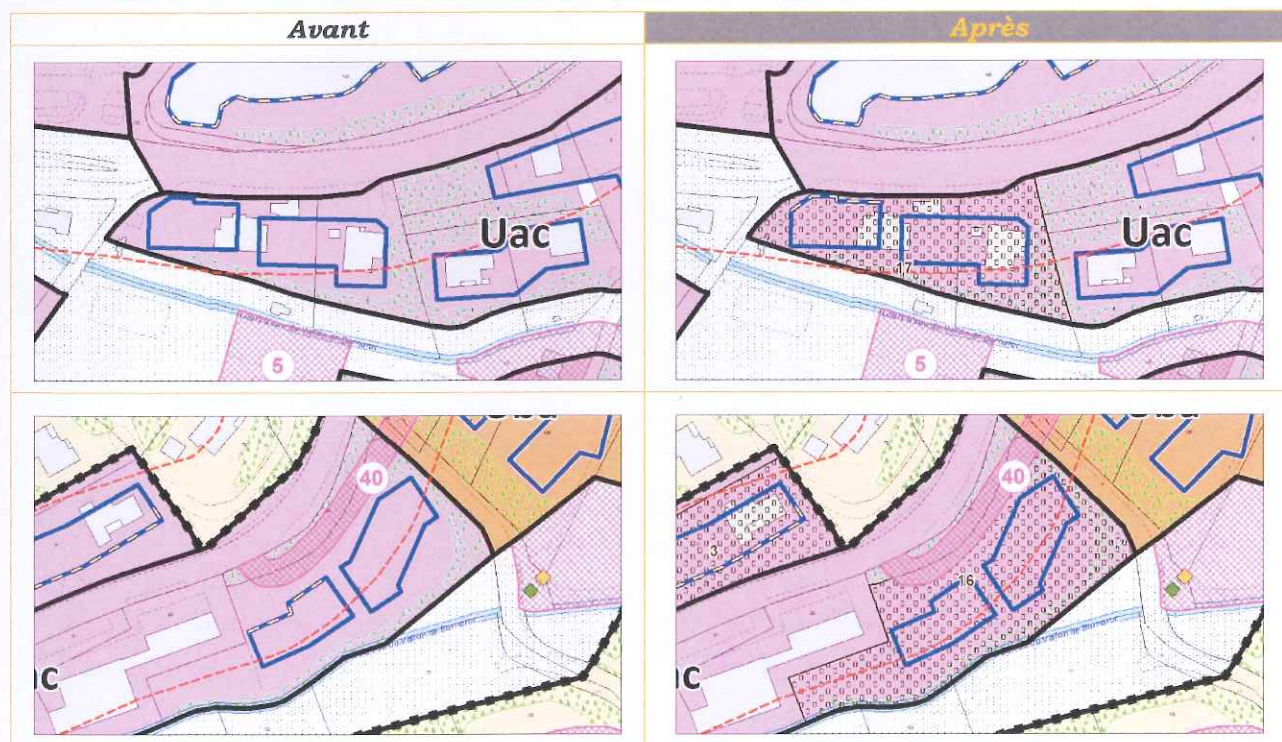
Pièce inchangée.

### • Document n°4.2 : Les pièces graphiques réglementaires.

### • Documents n°4.2.1, 4.2.3 : 2 des 3 plans de zonage du PLU (planches Loupe Centre village et Sud).

Deux modifications mineures.

### ◦ Intégration de 2 nouvelles SMS créées (n°16 et 17).

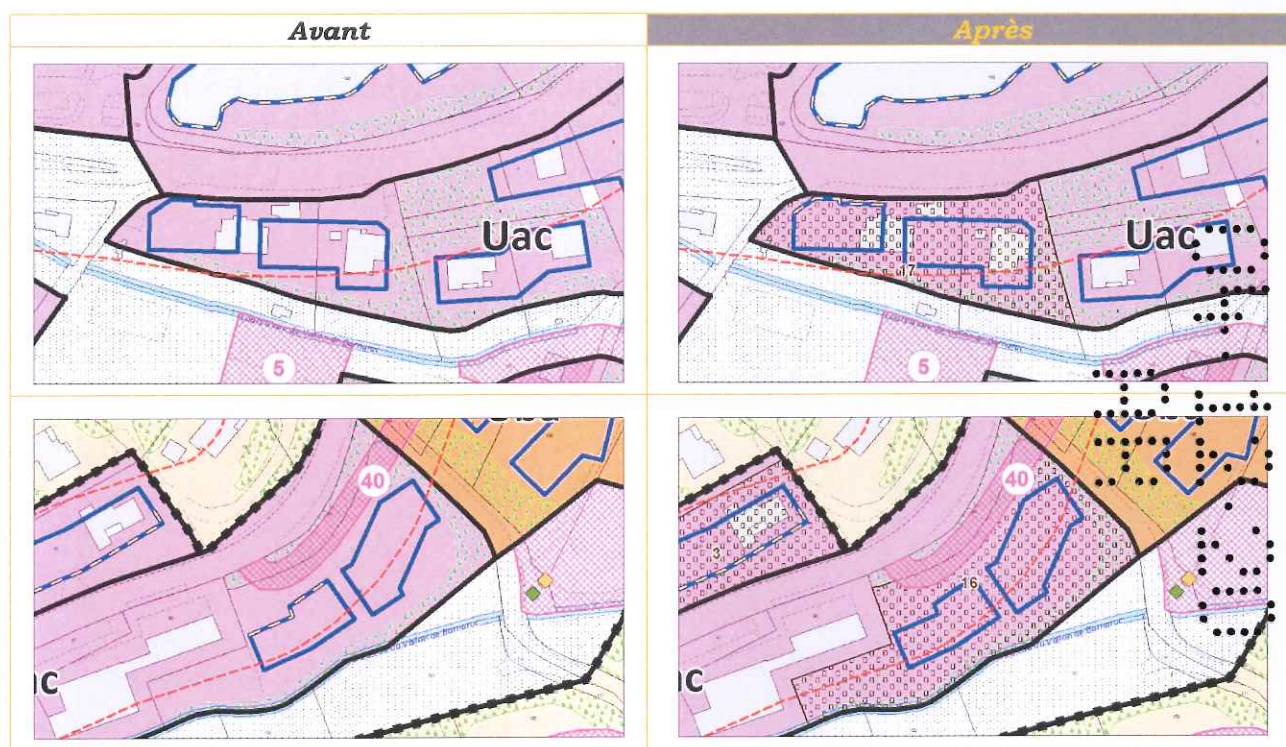


### - Justifications.

Pour être en concordance avec la mise à jour de la liste des SMS. Cette modification concerne le plan loupe centre village n°4.2.1, mais apparaît également en réduction/renvoi sur le plan Sud, n°4.1.3.

D'un point de vue obligation de production LLS, les contraintes restent analogues (30% du programme en SMS comme en ZMS), cette évolution permet de spatialiser la production et d'assurer l'optimisation du renouvellement urbain permis par le PLU.

### o Planches modifiées - Linéaire imposé de diversité commerciale.



### - Justifications.

Pour rectifier deux erreurs matérielles – voir commentaires page 8.

### • Documents n°4.2.2 : 3e plan de zonage du PLU (planche Nord).

Pièce inchangée.

### • Document n°4.2.4 : le plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

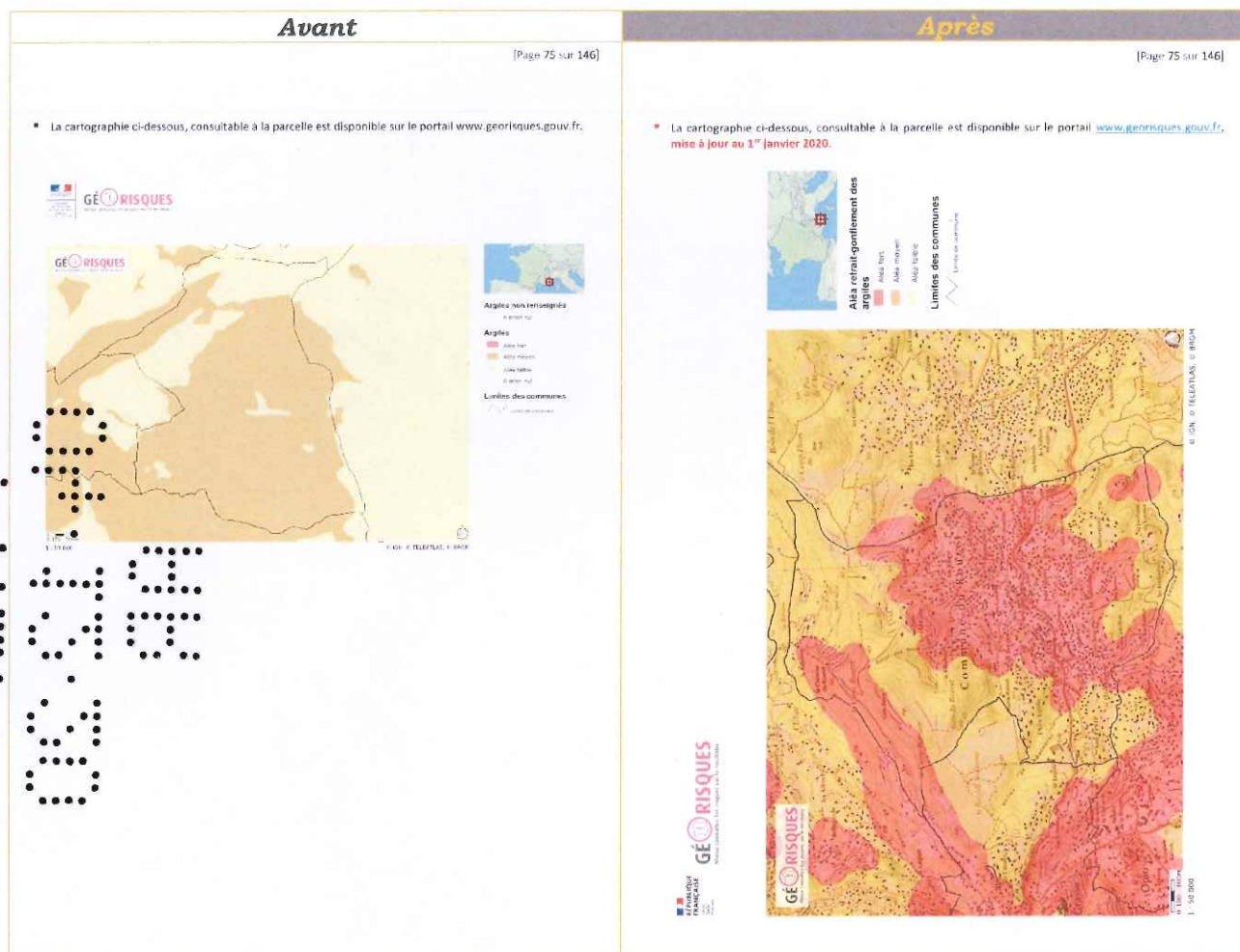
Pièce inchangée.

### • Documents n°4.2.5 : le plan des SUP.

Pièce inchangée.

## • Document n°5 : les annexes.

Pièce modifiée uniquement page 75 pour mettre à jour les contraintes imposées par l'État au titre des risques naturels de « retrait-gonflement des argiles » sur le portail « [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) » au 1<sup>er</sup> janvier 2020.



### - Justifications.

Mise à jour du PLU, afin de se mettre en concordance avec le site Géoportail de l'État sur les risques majeurs, afin de fournir la bonne information aux pétitionnaires d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols

## ■ Compatibilité des modifications.

### Avec le PADD du PLU.

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2019. Les changements apportés sont mineurs et n'ont pratiquement pour objet que d'affûter la précision du règlement existant. Il n'y a pas de corrections portées sur la délimitation des enveloppes urbaines et agricoles. Deux emprises de linéaire de diversité commerciale sont rectifiées. La liste des SMS est même étoffée par deux ajouts destinés à améliorer la production du logement social. Dans ces conditions, ni le règlement modifié ni le plan de zonage, ne portent atteintes aux cinq grandes orientations générales organisées selon le L'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village (1), Le Rouret, des quartiers où il fait bon vivre (2), La RD 2085, L'axe économique du Rouret (3), Un regain agricole (4), Un terroir porteur d'avenir (5).

Au contraire, les correctifs règlementaires visent : à poursuivre un renouvellement urbain mesuré en clarifiant l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction (1) tout en favorisant la création de commerces (3).

### Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire rourétan :

- Canalisation publiques d'eau et d'assainissement (A5) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Monuments Historiques inscrits (AC1) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Conservation des eaux portables et minérales (AS1) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Gaz (I3) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Électricité (I4) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Risques naturels (PM1) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Transmissions radioélectriques (PT1) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Télécommunications (PT2, PT3) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Relations aériennes (T7) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.

La procédure de modification simplifiée n'affecte aucune dispositions antérieures pouvant être touchées par les servitudes édictées ; la modification simplifiée du PLU est donc compatible avec les SUP.

### Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT.

Le SCOT étant caduc, la compatibilité devra être justifiée au regard de la DTA, approuvée par décret le 02 décembre 2003, et l'exposé des motifs corrigé sur ce point.

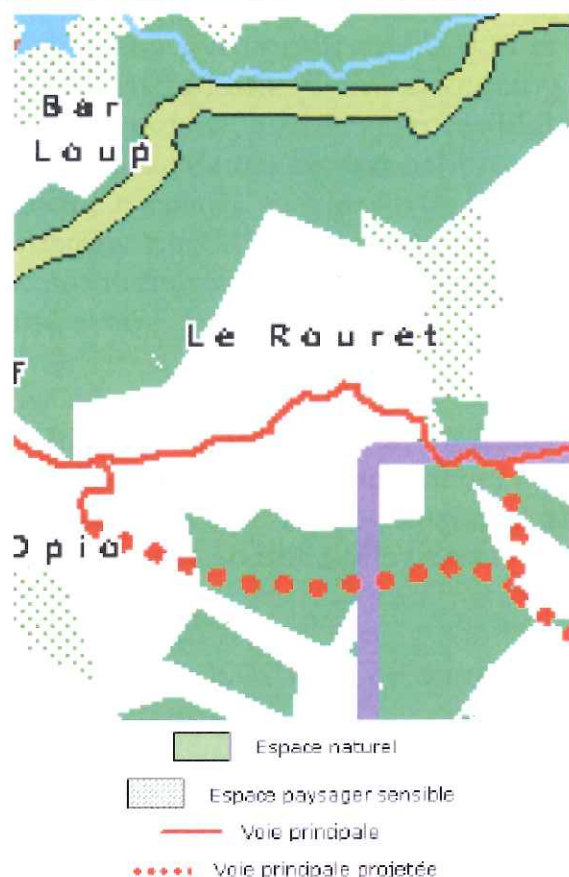
Le territoire du Rouret se situe dans le « Moyen-Pays des Alpes-Maritimes », et plus précisément dans la zone hors montagne. Les orientations de la DTA pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- « Le renforcement des centres et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, qui doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;
- La mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages. »

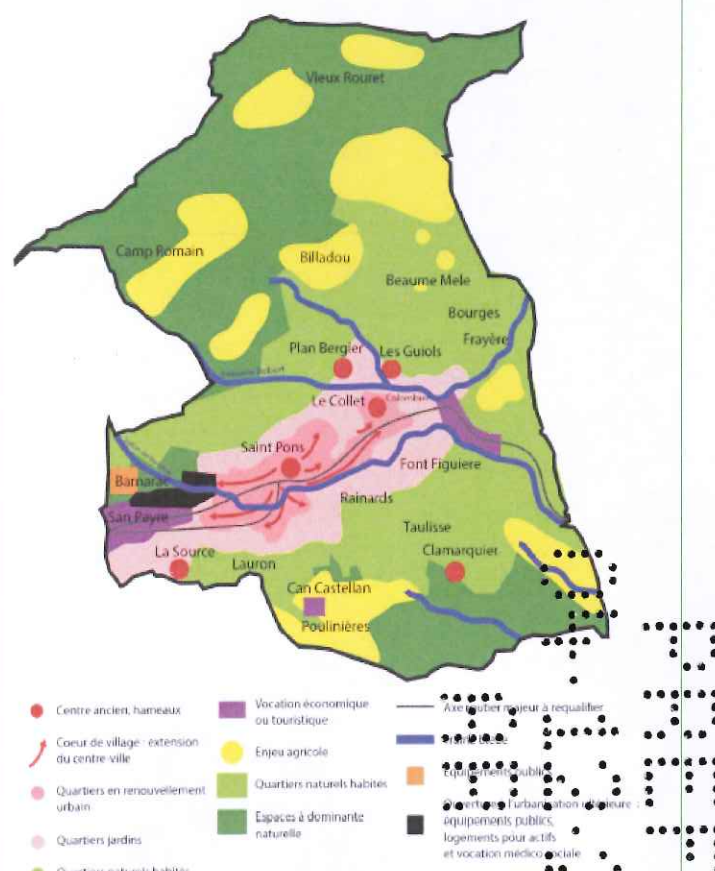
Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la "banlieue" des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

| Orientations de la DTA pour le Moyen-Pays Hors zone montagne | Orientations du PADD du Rouret PLU approuvé du 19/12/2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Traduction réglementaire du PLU PLU approuvé du 19/12/2019                                                                                                                                         | Modification Simplifiée n°1, actuelle procédure                                                          |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| « Renforcement des centres »                                 | Orientation n°1 : « l'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village » : nouveau centre-ville polyfonctionnel.<br>→ Le PADD respecte la DTA                                                                                                                                                                                                                                                                      | OAP 3.1 : Cœur de village<br>Règlement 4.1.1 : zones Ua et Ub<br>Zonage 4.2.1 : zones aedificandi, article R151-39                                                                                 | La MS1 respecte le PADD du PLU approuvé, la procédure MS1 ne vient pas contredire ni le PADD, ni la DTA. |
| « Limitant les déplacements »                                | L'orientation n°1 « créer un cœur de village » et l'Orientation n°3 : « La RD 2085 l'axe économique du Rouret » : projet de renouvellement urbain et développement attractivité commerciale en centre-ville contribuent à favoriser les déplacements piétons et cycles, et par la création induite d'emplois, à limiter les trajets automobiles domicile travail hors territoire rourétan.<br>→ Le PADD respecte la DTA | OAP 3.1 : Cœur de village<br><br>OAP 3.2 : Déplacements avec hiérarchisation des voies                                                                                                             |                                                                                                          |
| « Mise en valeur des espaces naturels »                      | L'orientation n°5 « maintenir et renforcer le fonctionnement écologique », la « trame verte et bleue »<br>→ Le PADD respecte la DTA                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Règlement du PLU : zonages N et Nj<br>Sur zonage environnementaux : EBC, espaces non bâtis en zone urbaine, et espaces contribuant aux continuités écologiques (article L151-23)                   |                                                                                                          |
| « Fonctions (...) forestières, agricoles, de loisirs »       | L'orientation n°4 « regain agricole », et orientation 5 « encourager l'agritourisme et les loisirs nature »<br>→ Le PADD respecte la DTA                                                                                                                                                                                                                                                                                | Règlement du PLU : zones A et Af<br>Identification du patrimoine (Doc 4.1.4)<br>Changement de destination (doc 4.1.5)                                                                              |                                                                                                          |
| « Protection ou prévention des risques naturels »            | Dans l'orientation n°2 : « protéger les quartiers des risques naturels » : incendie et inondation »<br>→ Le PADD respecte la DTA                                                                                                                                                                                                                                                                                        | PPRIF : servitude portée au PLU<br>Zonage Nj : délimitant les vallons inondables                                                                                                                   |                                                                                                          |
| « Cette organisation limitera l'étalement urbain »           | L'orientation n°2 « des quartiers où il fait bon vivre » hiérarchise les quartiers selon la densité et la constructibilité souhaitée, limitant l'étalement urbain : seuls les quartiers centraux et en périphérie immédiate du cœur sont constructibles.<br>→ Le PADD respecte la DTA                                                                                                                                   | Zonage : les espaces constructibles représentent désormais 16% du territoire (U et AU) dans une enveloppe urbaine resserrée<br>Les zones A, N et Nh stoppent l'urbanisation sur 84% du territoire. |                                                                                                          |

## Extrait de la cartographie synthétique des orientations de la DTA



## Extrait de la cartographie synthétique des orientations du PADD du Rouret



Les espaces naturels identifiés par la DTA sont classés en zones N et A, les paysages forestiers et paysages cultivés sont ainsi protégés. Les espaces paysagers sensibles situés entre le Rouret et Roquefort sont protégés par un zonage N, la transcription du corridor écologique régional, des EBC...

La voie principale identifiée par la DTA (RD 2085) représente l'épine dorsale de l'armature urbaine du Rouret : Elle est intégrée dans le projet de renouvellement urbain du Rouret et les zones urbaines densifiables se situent de part et d'autre de cet axe principal.

Remarque : la « voie principale projetée » n'est plus d'actualité ; le PLU a protégé les espaces concernés en zone naturelle ou agricole.

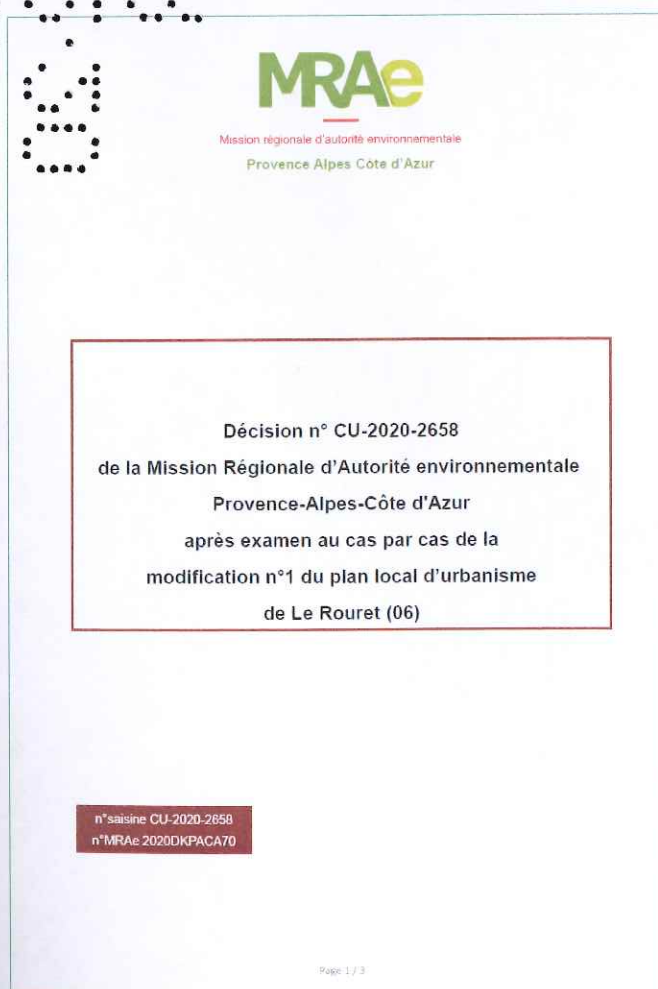
## Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement.

Le PLU initial approuvé en 2019 comportait un chapitre valant Rapport d'Incidences Environnementales. Cette analyse des sites à enjeux et/ou du réseau Natura 2000 a permis de conclure que le PLU de du Rouret n'occasionnait pas d'incidence notable sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000. La procédure de modification n°1, par voie simplifiée, n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne réduit pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ni d'autres protections graphiques et réglementaires du PLU en vigueur. Elle a principalement pour objet de préciser les dispositions réglementaires existantes. La présente modification n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000.

Malgré cette absence d'incidence environnementale de la modification simplifiée, conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement cette procédure nécessite un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin de que celle-ci décide de l'éligibilité de la procédure à l'évaluation environnementale.

La saisine au cas par cas a été réalisée par la commune en août 2020.

La décision de la MRAe est annexée ci-dessous.



## La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe),

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2, L. 300-6, R. 104-8 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté en date du 11 août 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 8 septembre 2020 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Christian Dubost, Monsieur Jean-François Desbous membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2020-2658, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Le Rouret (06) déposée par la Commune de Le Rouret, reçue le 07/08/20 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 11/08/20 et sa réponse en date du 20/08/2020 ;

Considérant que la commune de Le Rouret, d'une superficie de 7 km<sup>2</sup>, compte 3 999 habitants (recensement 2017) et qu'elle prévoit d'accueillir 1 011 habitants supplémentaires d'ici 2035 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 19/12/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 29/01/2019 ;

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a essentiellement pour objectif :

- de modifier certaines dispositions du règlement écrit de manière à clarifier leurs interprétations lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles concernent en particulier les articles 9 (emprise au sol des constructions), 10 (hauteur maximale des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) pour les secteurs urbanisés, notamment classés Ua,
- d'intégrer à la liste de la mixité sociale deux évolutions dont une diminution du nombre total de logements locatifs sociaux (LLS) pour la servitude de mixité sociale (SMS) « Les Amandiers » passant de 16 à 12 logements et la création de deux nouvelles SMS (n°16 et 17) impliquant 11 LLS chacune,
- de corriger deux erreurs matérielles dans le document graphique de l'OAP « cœur de village »,
- de mettre à jour l'annexe cartographique relative au retrait-gonflement des argiles.

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que le projet de modification du PLU identifie et, selon le dossier, prend en compte la protection et la valorisation des paysages de la commune ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Le Rouret n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

## DÉCIDE :

## Article 1

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de Le Rouret (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

## Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 02/10/2020

Pour la Mission  
environnementale  
et par délégation,

Christian DUBOST



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :  
Monsieur le président de la MRAe PACA

13391 Marseille Cedex 3  
CS 20 248  
13391 Marseille Cedex 3