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° 1s (par voie simplifiée), approuvée par DCM du 26 novembre 2020

Modification de droit commun n°1 -Mdc1

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2023

Nb : en bleu, mentions modifiées sur le projet de PLU de janvier 2023
En vert, modifications de forme sur le projet de PLU de janvier 2023
En orange, mentions modifiées ou complétées pour intégrer demandes des PPA
En rouge, corrections pour tenir compte de l'enquête publique

Sommaire.

- Historique des procédures. 3
- Objectifs de la modification Mdc1 4
- Adéquation de la procédure. 4

Choix de la procédure de modification de droit commun. 4

- Déroulement de la Mdc1 5
- Corrections portées au PLU dans le cadre de la Mdc1 6
  - Document n °1 : Le rapport de présentation 7
  - Document n°5 : les annexes. 42
- Compatibilité des modifications. 43

Avec le PADD du PLU. 43

Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP). 43

Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT 44

Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement. 46

☐ Historique des procédures.

Élaboration du PLU :
approuvée par DCM du : **19 décembre 2019**

Modification n°1 (simplifiée) – M1s du PLU :
approuvée par DCM du : **26 novembre 2020.**

Modification n°1 (droit commun) – Mdc1 du PLU :
approuvée par DCM du : **Prévue 1er semestre 2023**

DCM : Délibération du Conseil Municipal

A la demande de la DDTM06, la numérotation de la présente procédure a évolué de M2dc en Mdc1 après la consultation des PPA

Conformément aux articles L 153-41 et suivants, et R 151-20 du Code de l'Urbanisme, il est procédé à la **modification de droit commun n°1 (Mdc1),** du PLU approuvé le 19/12/2019, modifié une première fois par voie simplifiée le 26/11/2020 (Ms1).

□ Objectifs de la Modification n°Mdc1

CONSIDÉRANT que la procédure de modification sous le régime du droit commun du PLU vise à permettre des adaptations mineures concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit, les Emplacements Réservés, la liste de Mixité Sociale, la liste du patrimoine à protéger et les plans de zonage, à savoir :

- Adapter la formulation de certaines prescriptions du règlement, de sorte à préciser leur interprétation ou les harmoniser entre zones ; et notamment concernant la reconstruction à l'identique, les distinctions des diverses catégories de constructions existantes (bâtiment, annexe, installation...), l'implantation des piscines et autres annexes, les règles de stationnement, les aspects architecturaux... ;
- Faire évoluer à la marge les dispositions du règlement sur certains secteurs, notamment en cœur de village (zones Ua et Ub) pour mieux calibrer les gabarits des constructions à venir afin d'assurer une composition architecturale et une configuration d'urbanisme ordonnancées (articles 6 à 12 en zones Ua et Ub, et OAP) ;
- Adapter à la topographie l'emprise ou positionnement de certains polygones de constructibilité ;
- Intégrer une programmation de croissance du développement villageois, subordonnée à un échelonnement temporel au travers d'un phasage précisé dans l'OAP Centre villageois, ainsi qu'une maitrise des densités ; afin de mieux diriger le développement du village en cohérence avec les nécessités d'une part d'aménagement et d'organisation du territoire, et d'autre part des évolutions des services publics à déployer.
- Compléter et préciser les règles GEMAPI dans le cadre du transfert de cette compétence à la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis ;
- Favoriser la transition énergétique et le développement durable, notamment par l'ajustement des prescriptions relatives à la gestion des espaces libres précisant leur nécessité de protection écologique, ainsi qu'à une plus libre installation des systèmes photovoltaïques ;
- Corriger quelques erreurs matérielles, relatives à la liste du patrimoine protégé et aux calibrages et profils de voirie de l'OAP déplacements ;
- Perfectionner et/ou rationaliser quelques dispositions relatives aux Emplacements Réservés, à la mixité sociale, au patrimoine protégé ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification du PLU vise à permettre des adaptations mineures qui ne modifient pas l'économie générale du document.

□ Adéquation de la procédure.

Choix de la procédure de modification de droit commun.

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. »

Considérant ce qui précède, par arrêté municipal n° 2022-230 du 16 décembre 2022, la Commune du Rouret a lancé une procédure de modification n°Mdc1 du PLU.

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification 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 6 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 n°Mdc1 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 Mdc1.

Le projet de modification n° Mdc1 (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.

L'arrêté municipal n°AM_2022_230 du 16 décembre 2022 fixe les modalités de la présente procédure et a été légalisé le 20/12/2022 et affiché en mairie le 02/01/2023 – n°590.

Conformément à cet arrêté, le projet de PLU modifié a été présenté en CMU à plusieurs reprises et notamment les : 15/04, 07/07, 23/09/2021, 28/06, 15/12/2022, 30/03/2023 et 08/06/2023.

Conformément à l'article L 132-7 et 132-9 du CU, toutes les PPA, ainsi que l'Autorité Environnementale ont été consultées à l'arrêt du projet et avaient 2 mois pour rendre leur avis (entre le 25/03 et 31/03/2023).

Le projet de PLU, accompagné des avis des PPA, et de la note relative à leur prise en compte laissant appréhender des évolutions du dossier, a été ensuite soumis à une enquête publique du 06/04/2023 à 8h00 au 09/05/2023 à 17h00 pendant 34 jours consécutifs.

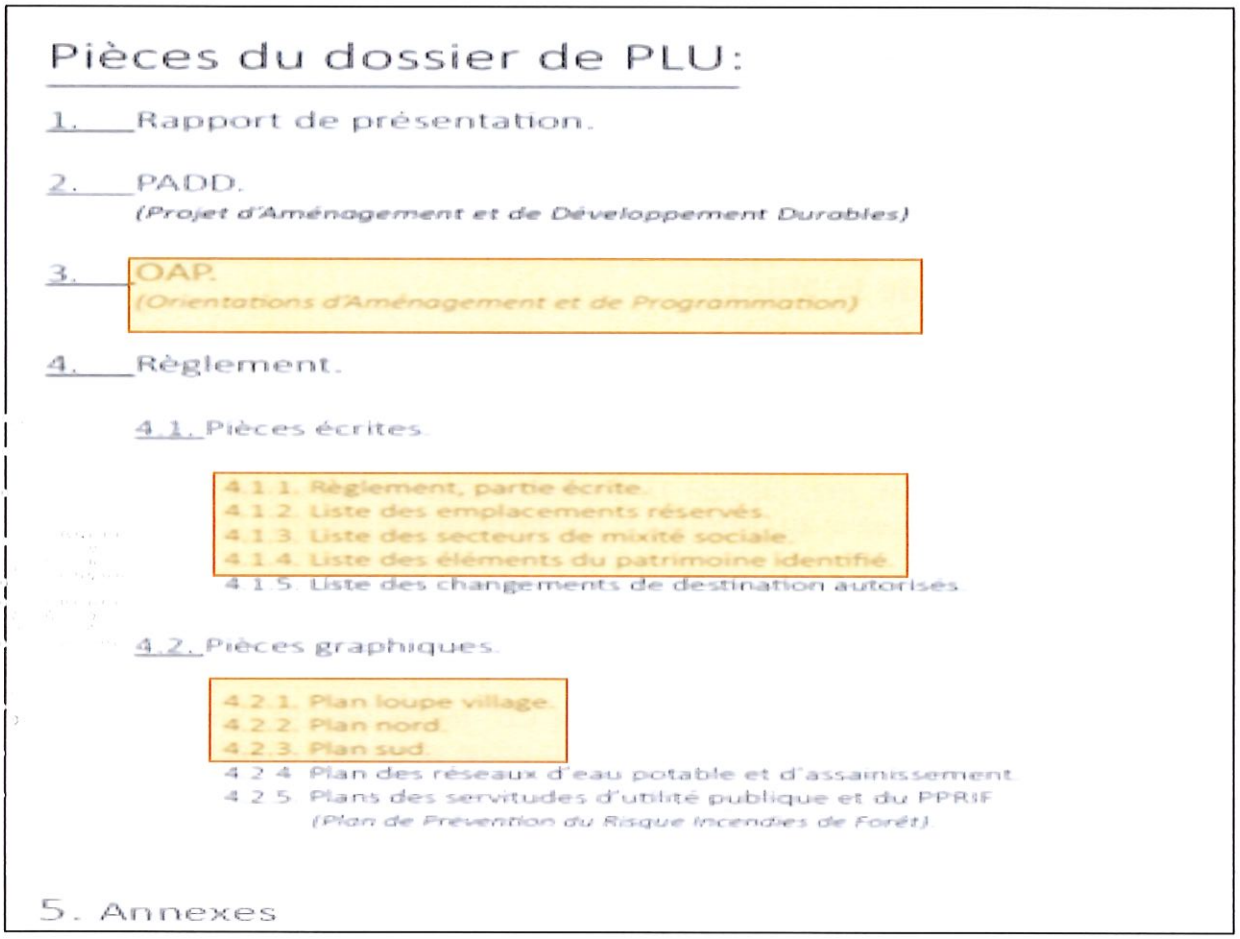
A l'issue de ces deux actions d'association-consultation-concertation, le projet a été amendé, pour être soumis à l'approbation du Conseil Municipal.
L'ensemble des modifications est traçable dans les pièces selon un code couleur et exposé-justifié dans la présente notice.

□ Corrections portées au PLU dans le cadre de la Mdc1.

1/Codification des corrections sur les pièces du PLU, et commentées dans le présent exposé des motifs :

En bleu, les dispositions nouvelles (sur le fond).
En vert, les dispositions adaptées (pour plus de clarté, lisibilité, cohérence, mise à jour).
En orange, les évolutions du dossier pour répondre aux attentes de la MRAe/DREAL PACA, la DDTM06 et la CDPENAF.
En rouge, les évolutions liées à la prise en compte des remarques de l'enquête publique.

2/ Pièces modifiées du PLU apparaissant en orangé.


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 Prevention du Risque Incendies de Forêt)

5. Annexes

3/ Exposé en détails dans le présent document des corrections portées avec leur justification
Ci-après

NB : les extraits du dossier de PLU n'ont dans ce document qu'une valeur illustrative. Leur imprécision, difficulté de lecture ou éventuelle erreur matérielle (version différente) ne saurait être prescriptive, il convient toujours de se reporter aux documents sources.

Document n °1 : Le rapport de présentation.

Pièce initiale inchangée.
Adjonction du présent exposé des motifs listant et commentant toutes les modifications portées dans le cadre de la modification Mdc1 du PLU.

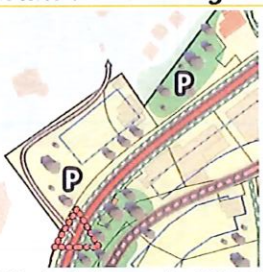
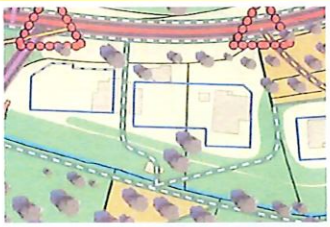
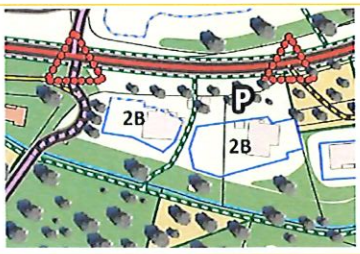
Document n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

PADD - Pièce inchangée.

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

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

1/ Les polygones d'implantation existants modifiés à la marge (illustrations sans échelle) :

Avant : PLU en vigueur	*Après : projet PLU Mdc1*
 513 m² Uab – Ave de Nice – parcelles AR 238, 239	 653 m² (+140 m²) Objectif : Favoriser la réalisation de logements sociaux Scindé en 2 pour optimiser la mutation
 1 040 m² Uac – Che Font-Figuière/Rainards – parcelles BB 99 et 295	 965 m² (-75 m²) Objectif : meilleure adaptation à la topographie complexe du site
 1 095 m² Uad –Ave de Grasse/Che Grands pins-BC 1 et 2	 1 140 m² (+45 m²) Objectif : meilleure adaptation à la topographie complexe du site
 570 m² Uad –Ave de Provence - BB 1	 530 m² (+40 m²) Objectif : respect des formes urbaines existantes et adaptation règles de recul Meilleure accroche du bâti



830 m²

Uad –Rue du Théâtre- AP 138



Objectif : permettre une souplesse d'installation des bâtis sachant que les règles ne changent pas

950 m² (+120 m²)



1 265 m²

Uad – Che des Comtes de Provence - BE 91 et 92



Objectif : permettre une souplesse d'installation des bâtis sachant que les règles ne changent pas
Scinder en 2

1 420 m² (+155 m²)



440 m²

Uba – Che de Collet/Troussane - AR 15



Variation pour une meilleure adaptation au site

Scinder en 3

450 m² (+10 m²)





1 395 m²

Uac- Ave de Nice /Che Font Figuière-parcelles AR 204, 206 à 212, 266 à 268, 275



Prise en compte de la typologie des lieux

Regroupe en 1

1 640 m² (+245 m²)



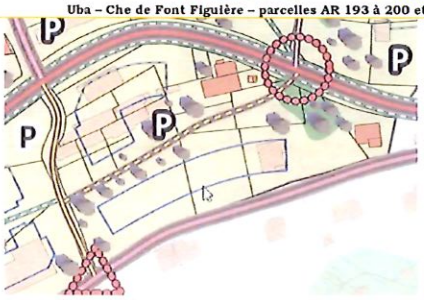
1 780 m²

Uba – Che de Font Figuière – parcelles AR 193 à 200 et 265



Objectif : permettre une souplesse d'installation des bâtis sachant que les règles ne changent pas

2 100 m² (+310 m²)



1 530 m²

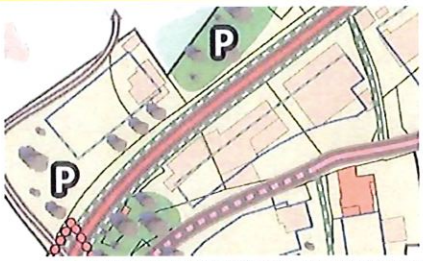
Uac/Ubb – Che de Font Figuière – parcelles AR 75 à 92



Objectif : adaptation au site et prise en compte des dessertes existantes d'îlot

Scinder en 3

1 795 m² (+265 m²)



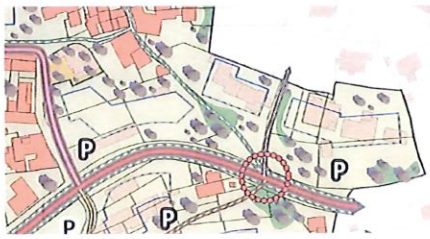
745 m²

Uac – Rte de Nice/Che Font Figulère – parcelles AR 201 à 203



Objectif : respect des bâtis existants et prise en compte altimétrie

650 m² (-95 m²)



2 315 m²

Uab – Rte de Nice/che du Collet – parcelles AR 28, 59 à 73, 256



Objectif : recalibrage des formes urbaines

Scinder en 2

2500 m² (+185 m²)

Justifications

Rappelons ici tout d'abord que les polygones du PLU sont l'instrument indispensable de structuration villageoise, de maitrise et de qualité du développement du village (bien explicité dans le rapport de présentation du PLU, notamment page 93 à 99, 116 à 118, 122 à 124, mais aussi dans le PADD page 5 et 6 avec la première orientation générale = l'ambition rourétane : créer un cœur de village).

*pour mémoire, extraits du PADD ci-après (« pages 5-6) :

1 / L'AMBITION URBAINE ROURETANE : CREER UN CŒUR DE VILLAGE

Le projet phare du PLU se traduit par la création d'une nouvelle centralité villageoise, à l'échelle des ambitions du Rouret, à savoir : un nouveau quartier attractif, une vitalité économique, la place au piéton, la décongestion du centre du village.

« **Une centralité villageoise affirmée et dynamisée** » : l'enjeu majeur du PLU réside dans la transformation du hameau de Saint-Pons en un cœur de village. Le PLU conforte la définition d'un nouveau centre-ville à forte attractivité économique et résidentielle. La qualité du cadre de vie est recherchée avec :

- une mixité des fonctions urbaines : habitat, services, commerces de proximité, équipements publics pour renforcer l'attractivité ;
- des espaces publics, largement maillés, porteurs de convivialité ;
- des espaces verts, des arbres et des jardins préservés ;
- une qualité architecturale et urbanistique pour toute nouvelle construction ;
- la préservation du patrimoine architectural et urbain préexistant.

« **Habiter au cœur du village** » : le projet urbain a l'ambition d'inciter les habitants du Rouret et les nouveaux arrivants à s'installer dans le hameau de Saint-Pons (transformé en cœur du village. Le PLU propose une mixité de logements (mixité sociale, mixité intergénérationnelle) et une densité respectueuse du centre de Saint-Pons et des quartiers voisins. Le PADD décline plusieurs objectifs en faveur de la production de logements :

- répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et des classes moyennes ;
- favoriser le développement d'une offre de logements locatifs adaptée et favoriser la mixité de l'habitat ;
- permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages.

Ainsi, différents outils d'urbanisme sont inscrits dans le PLU :

- instauration des outils de mixité sociale reportés sur les plans de zonage du PLU ;
- répartition par typologie de l'offre de logements afin d'assurer le parcours résidentiel ;
- la commune pourra user de son Droit de Préemption Urbain (DPU) pour acquérir d'éventuels logements vacants et favoriser les réhabilitations d'îlots.

« **Apaiser la circulation routière** » : La Route Départementale 2085 aménagée en boulevard urbain permettra de :

- réduire la vitesse des automobilistes ;
- créer un mail piétonnier paysager : redonner la place aux piétons et aux modes doux participe à l'attractivité du centre-ville ;
- développer du stationnement, y compris couvert/ombragé et possibilités de mutualisation ;
- de relier les quartiers Nord et Sud de la RD 2085, en estompant la coupure qu'elle forme ;
- créer un front bâti structuré, organisé.

« **Un cœur de ville dynamique** » : le projet urbanistique du cœur de village est d'en faire un lieu économiquement et socialement incontournable avec :

- l'installation imposée de locaux commerciaux, services et équipements publics, aux rez-de-chaussée des immeubles sur les axes majeurs identifiés ;
- un marché hebdomadaire ;
- la Maison du Terroir et ses commerces associés ;
- la proximité immédiate des équipements publics fédérateurs, tels que les écoles, la crèche, la mairie, la maison des associations, le théâtre... ;
- une couverture numérique optimale (très haut débit).

Le Rouret - Plan Local d'Urbanisme (PADD - Pièce n° 2)
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 (approbation)

[Page 6 sur 17]

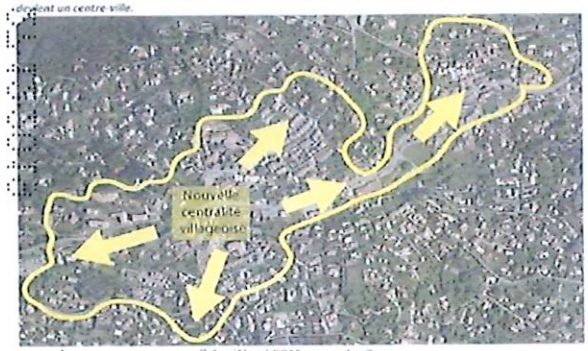
« **Le fonctionnement du cœur de village doit être amélioré** » par une offre de stationnements mieux adaptée et le renforcement des circulations, notamment les liaisons douces.

« **Maîtriser le développement urbain et l'organiser de façon progressive** » : L'accueil de nouvelles populations, en limitant l'étalement urbain, passe en partie par la densification des quartiers déjà urbanisés. Dans ce contexte, l'option retenue est celle d'un renouvellement urbain du hameau de St Pons jusqu'au hameau du Collet, ordonné en rives droite et gauche de la RD 2085 et RD7, et organisé sous formes d'immeubles collectifs et de maisons de ville et de village visant à créer de nouveaux îlots de quartier d'habitations, desservis par des voies requalifiées, ou nouvelles, et agrémentés d'espaces publics de qualité. Afin de garantir un urbanisme durable et réfléchi, seul garant d'un véritable projet de vie villageois, le règlement du PLU et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les attentes urbanistiques sur l'ensemble du nouveau cœur du village.

« **L'exemplarité énergétique du cœur de village** » : Le Rouret prévoit la réduction du coût d'usage et de climatisation au sein des équipements publics communaux, ainsi que la gestion économe de l'éclairage public, ou encore l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics (école).

« **L'intégration de la nature dans les espaces aménagés** » : le PLU délimite des espaces de respiration et des jardins à préserver de toute urbanisation. Les aménagements devront aussi privilégier certaines espèces végétales (et en proscrire d'autres). L'enjeu consiste à favoriser le développement et le déplacement de la biodiversité ordinaire présente en zones urbaines du Rouret.

Le cœur de village : Le PLU redessine les contours du noyau villageois : le hameau de Saint-Pons s'étend et englobe un centre ville.



(1) Se référer à l'OAP « cœur de village ».

Le Rouret - Plan Local d'Urbanisme (PADD - Pièce n° 2)
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 (approbation)

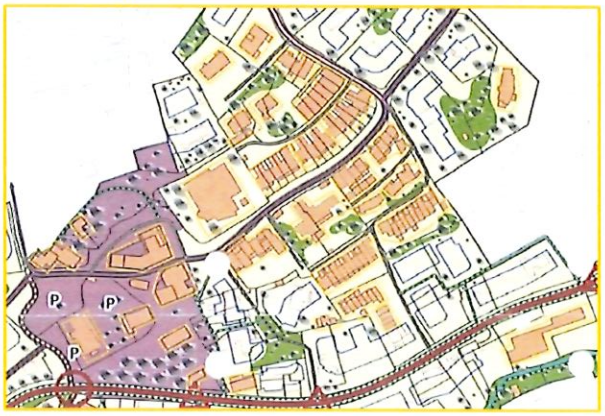
Les OAP traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé) de la Commune, qui n'aura de réalité que si le renouvellement urbain de la trame bâtie prévue s'opère physiquement. Elles permettent aux pétitionnaires et aux services instructeurs de vérifier que les constructions nouvelles répondront bien aux objectifs fixés (ici le projet de Cœur de Village et de maillages nouveaux).
Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées, si celles-ci sont exprimées de manière quantitative (ce qui est le cas dans les OAP du PLU du Rouret).
Une marge d'adaptation quant aux moyens de répondre aux OAP existe, et sera étudiée dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.
Les OAP du PLU du Rouret se veulent claires et s'accompagnent du règlement (pièces écrites et graphiques du PLU), afin de les préciser et d'encadrer leur mise en application.

A noter que dans le PLU, ce sont les ER qui servent à localiser les espaces qui pourraient être acquis pour la réalisation du projet communal. Aussi, l'OAP « n'oblige » personne. L'objectif des OAP est d'avoir une vision à long terme, elles sont indispensables au projet du développement futur du Rouret car elles dessinent le projet du Cœur de Village dans sa globalité et les connexions avec les autres quartiers du territoire. **Il s'agit de la traduction de la planification urbaine attendue par le PLU approuvé.**
La justification de la création des OAP dans le PLU approuvé a été produite dans le rapport de présentation du PLU approuvé, et ne peut être globalement remise en cause aujourd'hui.

La modification de 12 polygones reste marginale et utile à une meilleure insertion topographique des futures constructions ou une adaptation aux unités foncières.

Il s'agit donc bien là de réguler le développement et devenir du village par l'OAP CV (3.1) ; et d'autant plus, dans la présente Mdc1, avec l'adjonction d'un processus de croissance temporalisée (phases) et d'un rappel précis d'une part des densités possibles (fruit du PADD* et des règles du PLU-notamment combinaison des règles volumétriques-articles 6 à 10, et d'autre part des obligations de stationnement-article 12 et espaces verts - articles 13...) ; ensemble des sujétions conditionnant la réalité d'une constructibilité réfléchie et maitrisée des propriétés bâtissables du village.
Dans ce contexte, les « polygones » sont les seuls garants de la création d'une forme urbaine villageoise raisonnée et d'un développement maitrisé. Ils s'inspirent directement des zones aedificandi édictées dans les lotissements (un urbanisme choisi : mitoyen ou pas), afin de promouvoir volontairement l'idée recherchée d'un village étiré le long des RD et polycentré.

A titre d'exemple ci-dessus, une partie de l'OAP CV a été surchargée pour démontrer que la trame urbaine future (les fameux polygones) s'inspire directement des formes bâties existantes : un détourage en jaune des gabarits existants démontre que l'on est dans des proportions et orientations similaires.

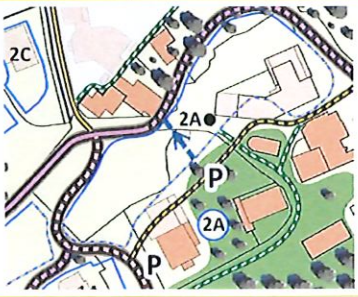


Les modifications des 12 polygones et la création de 2 nouveaux ne sauraient modifier notablement la constructibilité imaginée dans le cadre du PADD. Car en effet, la constructibilité de chaque polygone dépend étroitement des autres règles et prescriptions du règlement de PLU (hauteur, pourcentage de l'emprise au sol, longueur des bâtiments, nombre de places de stationnement – voir commentaires dans le suivi des évolutions du règlement pour les zones Ua, Ub et Uc, pages 26 et suivantes). Le polygone constitue donc une enveloppe d'accueil des constructions à réaliser et non une capacité de m² à bâtir en tant que telle.
Les images avant/après intégrées dans l'exposé des motifs n'ayant qu'une valeur illustrative des évolutions et ne comportant pas d'échelle, un état de l'évolution des surfaces des polygones a été ajouté ci-avant.
Enfin, l'ensemble de ces évolutions marginales (modification de certains polygones et de quelques règles écrites des articles 6 à 10 et 12), conjuguée à l'incertitude des unités foncières qui seront réellement concernées par la mise en vente et donc par le renouvellement urbain, rend impossible leur quantification. Dans l'instruction du droit de sols, la recherche d'une compatibilité des projets avec les principes du PADD seront toujours appliquées.

Afin de mieux prendre en compte la topographie des lieux et les réflexions pré-opérationnelles sur ces ilots à requalifier dans le cadre du renouvellement urbain prévu et organisé par le PLU, quelques polygones (10 %) sont adaptés à la marge dans le cadre de la présente modification. Il est rappelé ici que les projets devront également présenter un lien de compatibilité avec ces polygones.

Ces modifications introduites ne bouleversent aucunement l'économie générale du PLU, car elles restent très mineures en surface et en nombre (10 % des polygones). Elles sont bien entendues reportées aux plans de zonage (4.2.1 à 4.2.3). Elles restent marginales, car les projets doivent avant tout respecter les règles des 16 articles traditionnels de la zone, notamment l'article 9 qui fige l'épaisseur des bâtiments et les articles 6, 7 et 8 qui établissent des prospects. Enfin, les règles de volumétrie (article 10, avec des variations volumétriques architecturales selon certaines caractéristiques) et les prescriptions de stationnements (article 12) participent également à la régulation des surfaces pour rester dans les densités du PADD.
Le polygone reste donc essentiellement une volonté de spatialisation dans l'implantation des nouveaux bâtis, plus qu'une possibilité effective d'emprise complète sur sa totalité, quel qu'il soit.
En effet, les polygones sont des emprises théoriques, qui dans la pratique ne sont que des limites maximales d'occupation d'emprise au sol, comme il est précisé page 22 du règlement.
Donc ces modifications sont sans incidence majeure.

2/ Les polygones d'implantation à créer :

Avant : PLU en vigueur	*Après : projet PLU Mdc1*
	

Un PAPAG, périmètre d'attente, avait été volontairement inscrit en cœur de village dans le cadre du PLU de 2019, notamment en raison de l'imprécision des études pré-opérationnelles

de la concession d'aménagement. Prévu pour 5 ans maximum par le code, il serait caduc l'an prochain. Dans la Mdc1, ce PAPAG est supprimé, et en lieu et place 2 polygones d'implantation sont créés, pour guider les concepteurs dans la trame urbaine à respecter dans ce secteur central de la Commune où les fonctionnalités et les destinations du sol doivent être soigneusement pensées.

Originellement porté dans le cadre d'un projet de concession d'aménagement entre 2015 et 2022, en partenariat avec la SPL Sophia Antipolis, la finalisation de l'aménagement du cœur de village dans sa partie Est (entre le programme Emerige en cours de réalisation, l'entrée des écoles, le Théâtre et la place du village) devra se réaliser avec un autre mode opératoire en raison de la dissolution du partenaire institutionnel.

Les études réalisées ont toutefois permis de définir les enjeux des aménagements dans ce secteur, et d'en estimer le bilan économique : Il se réalisera sur le site environ 40 logements (dont minimum 30 % de logements sociaux, soit au moins 12 logements agréés comme prévu au SMS 4 et 5), avec des commerces et services en RDC des bâtiments à construire, afin de garantir la vitalité économique et sociale. Dans le programme d'utilité publique sur le site devraient être notamment inclus :

- Le déplacement de l'autocom téléphonique hors de la cour de l'école,
- La requalification de l'entrée du groupe scolaire, la création d'une salle de sport,
- Un confortement des espaces piétons aux abords de la place de la Libération,
- La relocalisation de tous les équipements publics impactés par cette évolution : poste de Police, Bibliothèque, CLJ, salles associatives.

Ce programme sera réalisé sous la maitrise d'ouvrage de la collectivité, propriétaire de la quasi-totalité des terrains (mis à part 2 locaux privés et un lot non bâti de copropriété).
Les deux nouveaux polygones ont une emprise de 3 500 m² et 130 m², bien supérieure aux emprises et capacité d'accueil de la zone, afin de laisser liberté de conception.
Ce programme ne devrait toutefois pas voir une phase opérationnelle avant 2026.

Plusieurs études non retenues pour de nombreuses raisons ont permis d'affiner la programmation sur le secteur, et notamment :

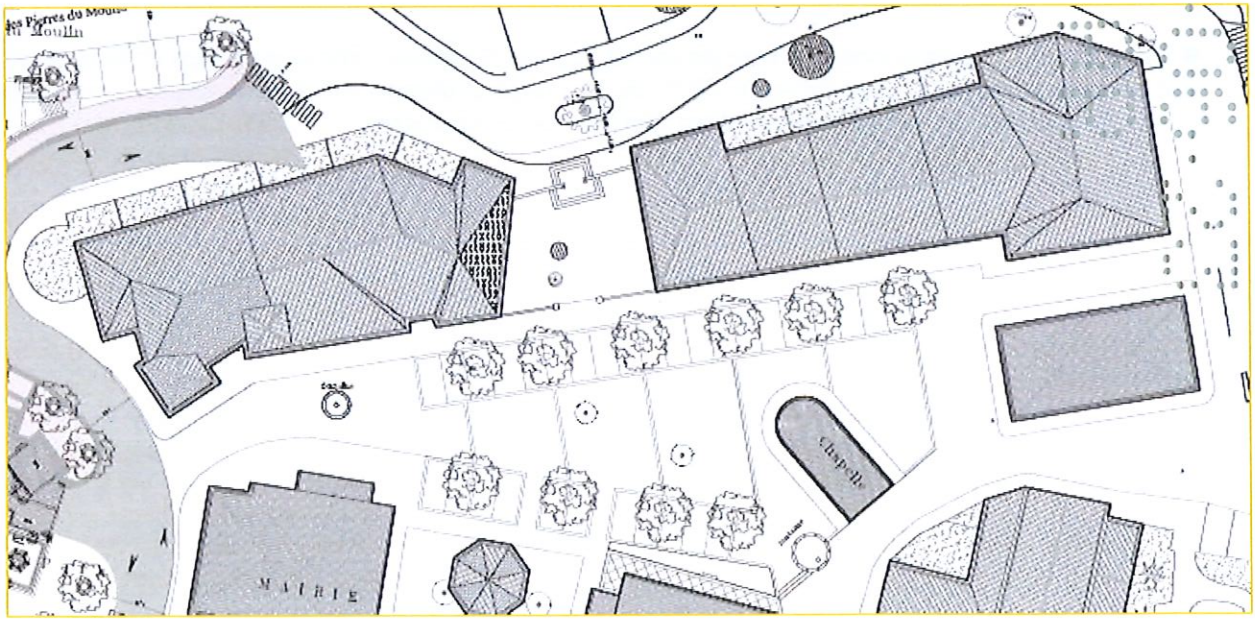






Des plans provisoires permettent d'esquisser le devenir de ce secteur (en rouge les secteurs bâtis restant à requalifier/et ou densifier) en intégrant deux vastes polygones :





3/ Séquençage de l'OAP Cœur de Village (voir carte illustrative agrandie page 14)

L'OAP comporte 109 polygones, ceux-ci ayant pour objectif de garantir une meilleure organisation du renouvellement urbain en zones Ua et Ub : c'est une spatialisation indicative et objective des futures constructions.
Dans le cadre de la présente procédure, il est nécessaire de lui adjoindre une programmation (temporelle et de densité), afin de pouvoir répondre graduellement et efficacement aux besoins d'équipements et de services liés à l'accroissement de la population, et ainsi de permettre au village de se développer en toute cohérence et qualité.

Aussi, l'OAP centre village, déjà dotée d'un fort parti d'aménagement (polygones d'implantation, espaces de sociabilisation, liaisons nouvelles...), est complétée d'une programmation en créant 3 phases temporelles de développement :

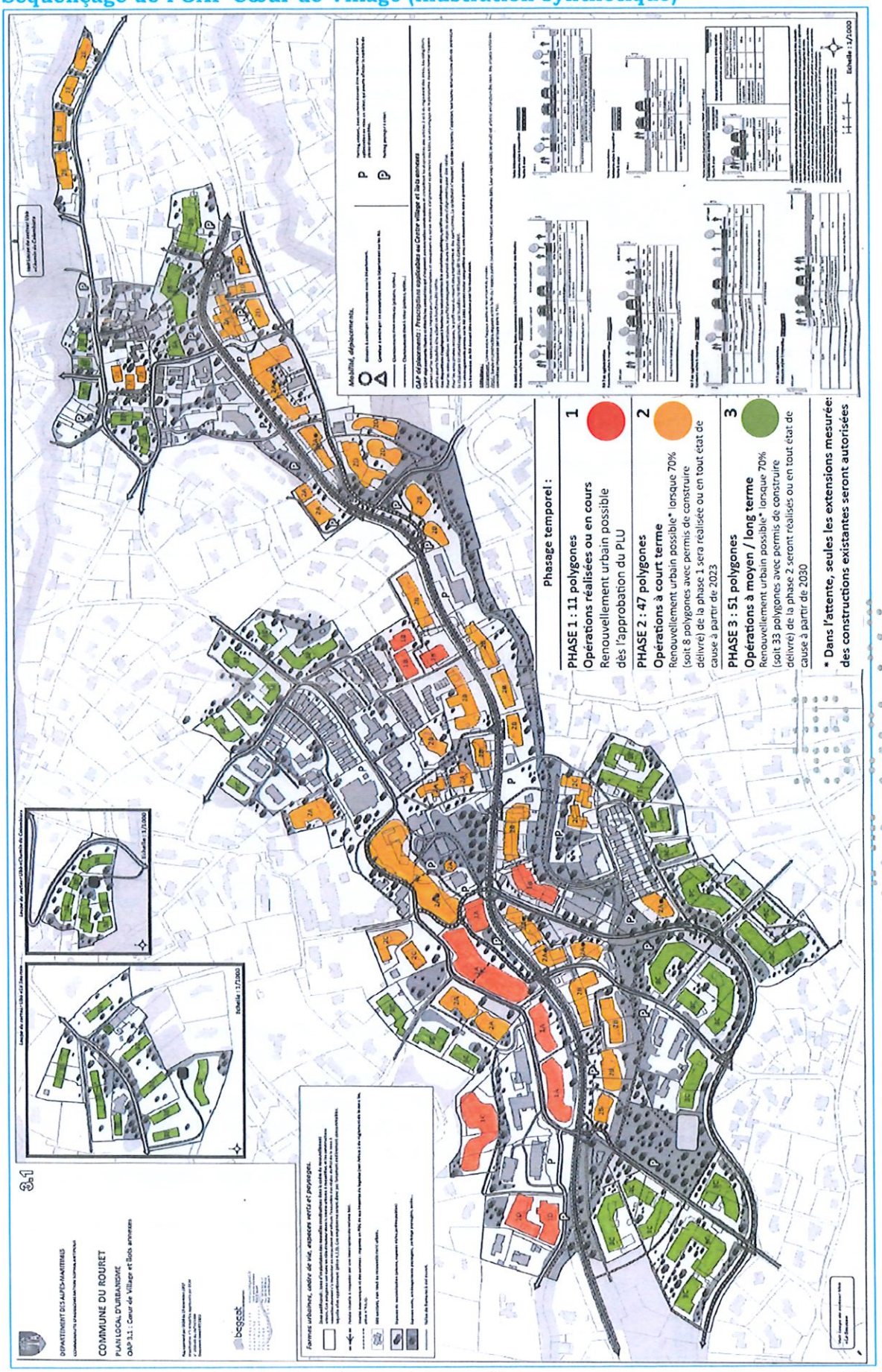
- La phase 1 concerne les opérations en cours de réalisation sur les terrains sis en cœur de village et le long de la voie départementale (plus centraux, mieux équipés et desservis) qui sont à ce titre prioritaires dans le renouvellement urbain.
Elle comporte 11 polygones.

- La phase 2 (47 polygones) est une phase de renouvellement urbain à court terme qui comprend des terrains en proximité du centre-bourg, et situés aux abords des voies principales. Ils pourront être concernés par le renouvellement urbain dans la mesure où 70 % de la phase 1 auront été enclenchés (soit 8 polygones ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire). Au 1er janvier 2023, tous les polygones de cette phase 1 ont fait l'objet d'un permis de construire délivré, et 7 sont effectivement réalisés. Les 4 restants ont leur chantier en cours. Dans ce contexte, le renouvellement urbain de la phase 2 peut débuter. Au 1er janvier 2023, un seul permis a été délivré pour la phase 2.
A noter que 5 polygones font actuellement l'objet de demande de PC en cours d'instruction. Aussi à l'été 2023, 14 % du développement de la phase 2 pourrait être effectif, si les 3 PC en cours d'instruction sont délivrés favorablement

- La phase 3 (51 polygones) est une phase de renouvellement urbain à moyen et long terme : elle ne pourra débuter que lorsque 70 % de la phase 2 auront été initiés (soit 33 polygones ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire) ou à défaut d'atteinte de ce seuil, elle sera réalisable à partir de 2030 pour conserver les potentialités dans le temps du PLU.
Le choix de cette échéance « volumique » (calée à 70 % en termes de nombre de PC délivrés par polygone de la phase 2) se justifie par l'objectif d'insuffler un déploiement « radioconcentrique » créant centralité et continuité dans les aménagements depuis le cœur de village et aux abords des axes structurants. Après conseil de la DDTM 06, il est couplé des échéances temporelles définies (2023 pour la phase 2 et 2030 pour la phase 3), afin de conserver l'effectivité des potentialités du PLU dans son délai (développement de la Commune à l'échelle de 15 ans, soit jusqu'en 2035).
Par ailleurs, la Commune s'engage à faire évoluer plus rapidement ce séquençage temporel (nouvelle procédure de modification), s'il devait se révéler bloquant, dans la mesure où le renouvellement urbain des polygones de la phase 2 ne serait pas assez dynamique. L'objectif restant bien d'assurer le renouvellement urbain du PLU, tel que prévu dans le PADD pour les 15 ans à compter de son approbation, de manière organisée, maitrisée, cohérente et à rythme continu.

Afin de rester lisible sur l'OAP Centre village, cette programmation par phases temporelles est codifiée comme suit à l'intérieur de chaque polygone : 1, 2 ou 3. La carte synthétique page 15 n'est qu'indicative par extrait des données de l'OAP 3.1.
A ce cadencement temporel s'ajoute également une organisation précisée de la densité afin de mieux maîtriser et lisser la croissance démographique de la Commune, et aussi mieux pouvoir répondre aux besoins d'équipements/services liés à l'accueil de nouveaux habitants.

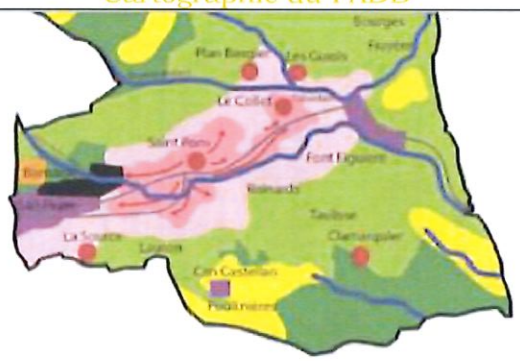
Séquençage de l'OAP Cœur de Village (illustration synthétique)



4/ Gestion des densités (voir carte illustrative agrandie page 18)

Afin d'assurer une démographie maitrisée et un équipement adapté, il est ajouté dans l'OAP CV des échelons quantitatifs du nombre de logements à respecter. Ils expriment et encadrent le degré de constructibilité dans les secteurs de renouvellement (zones Ua et Ub), en corrélation avec les prescriptions du règlement.
Ces densités sont définies en harmonie avec le PADD inchangé, où elles étaient évoquées.

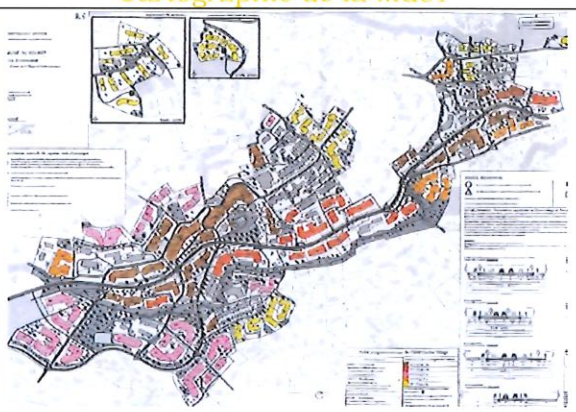
Cartographie du PADD



Secteurs :	Densité moyenne théorique[1] envisagée :
Cœur de village - extension du centre-ville (densité actuelle environ 6 à 30 logements à l'hectare)	De 40 à 60 logements à l'hectare
Quartiers en renouvellement urbain (densité actuelle environ 10 à 20 logements à l'hectare)	De 25 à 40 logements à l'hectare
Quartiers jardins (densité actuelle environ 6 à 8 logements à l'hectare)	Environ 10 à 15 logements à l'hectare

[1] Or, il s'agit d'une « densité brute » estimée sur la zone, qui intègre donc les voiries et espaces publics. Le résultat en « densité nette » pour chaque projet sera nettement plus dense, et devrait ainsi porter la densité nette en cœur de village entre 75 et 100 logements à l'hectare, et de 50 à 75 en quartiers de renouvellement. Ces données sont détaillées dans l'OAP et explicitées dans le rapport de présentation.

Cartographie de la Mdc1



Gestion de la densité (en logements / hectare)	
A	75 à 110 lgts / ha
B	70 à 100 lgts / ha
C	60 à 95 lgts / ha
D	30 à 70 lgts / ha
E	25 à 30 lgts / ha

Les écarts de densité entre le PADD (densité brute) et l'OAP (densité nette) s'expliquent pas la différence de base de calcul et sont donc compatibles.

Dans l'OAP modifiée, elles prennent un aspect opposable.

Les programmes sollicités devront donc avoir un lien de compatibilité avec ces densités nettes retenues, qui sont les suivantes :

-A- Secteurs centraux les plus denses : de 75 à 110 logements à l'hectare ;
-B- Secteurs centraux de densité modérée : de 70 à 100 logements à l'hectare ;
-C- Secteurs centraux résidentiels : de 60 à 95 logements à l'hectare ;
-D- Secteurs périphériques résidentiels de densité modérée : de 30 à 70 logements à l'hectare ;
-E- Secteurs périphériques résidentiels de densité moindre : de 25 à 50 logements à l'hectare

Nb : le calcul de la densité à l'hectare est le suivant : nombre de logements rapporté à la superficie du terrain d'assiette de l'opération, multiplié par 10 000 (10 000 m², soit 1 hectare). Des surfaces à autre destination (activités, équipements…) devant ou pouvant selon le règlement du PLU s'ajouter pour certains projets.

Une densité très ponctuellement plus forte (maximum 130 logements à l'hectare pour 5 polygones seulement) est permise pour quelques secteurs considérés comme prioritaires dans le renouvellement urbain : notamment les secteurs centraux et ceux qui sont aujourd'hui occupés par des activités secondaires ou « posant obstacle à l'habitat », tels que les établissements négociants en produits de chauffage, les ateliers mécaniques…
Dans la pratique cette bonification de la densité, tout comme la densité générale par secteurs, n'est bien entendu consommable que sous réserves que l'ensemble des règles (article 1 à 16) de la zone le permette.
Cette gestion de la densité est codifiée dans l'OAP CV avec des lettres (A à E) qui se combinent à la programmation temporelle (phases 1 à 3).

La Mdc1 identifie les densités recherchées dans le cœur du village par polygone (zones aedificandi, en bleu sur les OAP).
Ainsi, pour atteindre une densité brute de 40 à 60 logements/ha dans le cœur de village (annoncée dans le PADD), les OAP définissent, polygone par polygone, des densités nettes variables, de 110 logements/hectares, jusqu'à 25 logements/hectare.

Gestion de la densité (en logements / hectare)	
A	75 à 110 lgts / ha
B	70 à 100 lgts / ha
C	60 à 95 lgts / ha
D	30 à 70 lgts / ha
E	25 à 30 lgts / ha

Extrait de l'OAP, exprimée

La moyenne des densités attendues dans les polygones, ajoutée à la densité existante dans les espaces bâtis situés hors polygone, correspond à une densité moyenne à l'échelle du cœur de Village de 40 à 60 logements /hectare brute et de 75 à 100 logements/hectare nette.
L'OAP « cœur de village », qui a été définie dès le PLU approuvé, traduit la volonté communale de réalisation d'un véritable projet urbain pour la commune. Elle concrétise le projet de renouvellement urbain villageois prenant en compte de nouvelles formes urbaines adaptées à la volonté de mutation et au développement durable de la commune tout en préservant la qualité de vie existante. Une nouvelle enveloppe urbaine, caractérisée par un positionnement recherché des futurs bâtiments, associée à un règlement qui favorise la réalisation d'une mixité sociale et fonctionnelle. La prise en compte de la qualité architecturale du projet, mais aussi de la qualité de vie au sein de ces nouvelles unités d'habitation collectives est affirmée par un règlement précis (destinations, réalisation d'espaces verts, cheminements piétons, stationnements...).

Dans le cadre d'une procédure de modification (au titre du L.153-41 du Code de l'Urbanisme), les évolutions du PLU modifié ne doivent pas porter atteinte aux orientations générales du PADD. Ainsi la répartition des densités différenciées par polygone dans l'OAP ne modifie pas la densité globale dans le cœur de village annoncée par le PADD du PLU approuvé (ici la procédure de modification de droit commun est adaptée), puisque ces densités différentes sont corrélatives aux zonages avec ses secteurs.

L'absence d'évolution de la densité annoncée par le PLU approuvé entraine une absence d'évolution de la projection démographique.
Le projet communal et le calibrage de la capacité d'accueil du PLU approuvé reposent sur :

- La capacité des réseaux et des équipements d'assainissement et d'eau potable,
- La capacité des équipements publics (établissement scolaire, cimetière, ...),
- La desserte en transport en commun et le stationnement,
- Les capacités financières de la Commune...

Ainsi le « Cœur de village » vise à amplifier la fonction de pôle central attractif du hameau de Saint-Pons, de le connecter au hameau du Collet, et à requalifier la RD 2085 en véritable boulevard urbain.
Pour cela, les densités les plus fortes dans l'OAP sont localisées au plus près de la RD pour créer ce « boulevard urbain ». Les densités sont décroissantes en s'éloignant de la RD vers les quartiers résidentiels les moins denses du Nord et du Sud du Cœur de village. La carte de l'OAP avec les densités en couleur, de la page 19, permet d'illustrer ce point mais n'a pas de valeur règlementaire. Cette répartition (sans couleur, mais avec une lettre-code indiquant la densité attendue) se retrouve sur les OAP (document 3.1 du PLU).

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux orientations générales du PADD, la modification de droit commun permet de faire évoluer le PLU « *pour majorer de plus de 20% les possibilités de construire dans une zone (par application de l'ensemble des règles de cette zone), de diminuer les possibilités de construire, voire de réduire des zones urbaines ou à urbaniser* ».
Les modifications prescriptives apportées au PLU, et en particulier aux polygones d'implantation des constructions en zone Ua et Ub, ne portent donc pas atteinte au PADD et sont en ce sens limitées et respectueuses de la procédure de modification prévue et encadrée par le code de l'urbanisme. Des évolutions qui ne seraient pas limitées auraient porté atteinte au PADD et auraient donc nécessité une autre procédure que la modification de droit commun (articles L153-37 et L153-41 et suivants du CU).

A titre de comparaison entre le PLU approuvé et le projet de PLU Mdc1 :

	PLU approuvé		*Projet PLU Mdc1*	
Zone	Nb de polygones	*Superficie des polygones*	Nb de polygones	*Superficie des polygones*
Uaa	7	0,70 ha	8	1,05 ha
Uab	10	0,65 ha	11	0,68 ha
Uac	16	1,04 ha	14	1,05 ha
Uad	27	2,06 ha	28	2,09 ha
Uba	10	0,65 ha	9	0,68 ha
Ubb	34	1,32 ha	39	1,34 ha
Total	*104 polygones*	*6,42 ha*	*109 polygones Soit + 5*	*6,89 ha Soit + 0,47 ha*

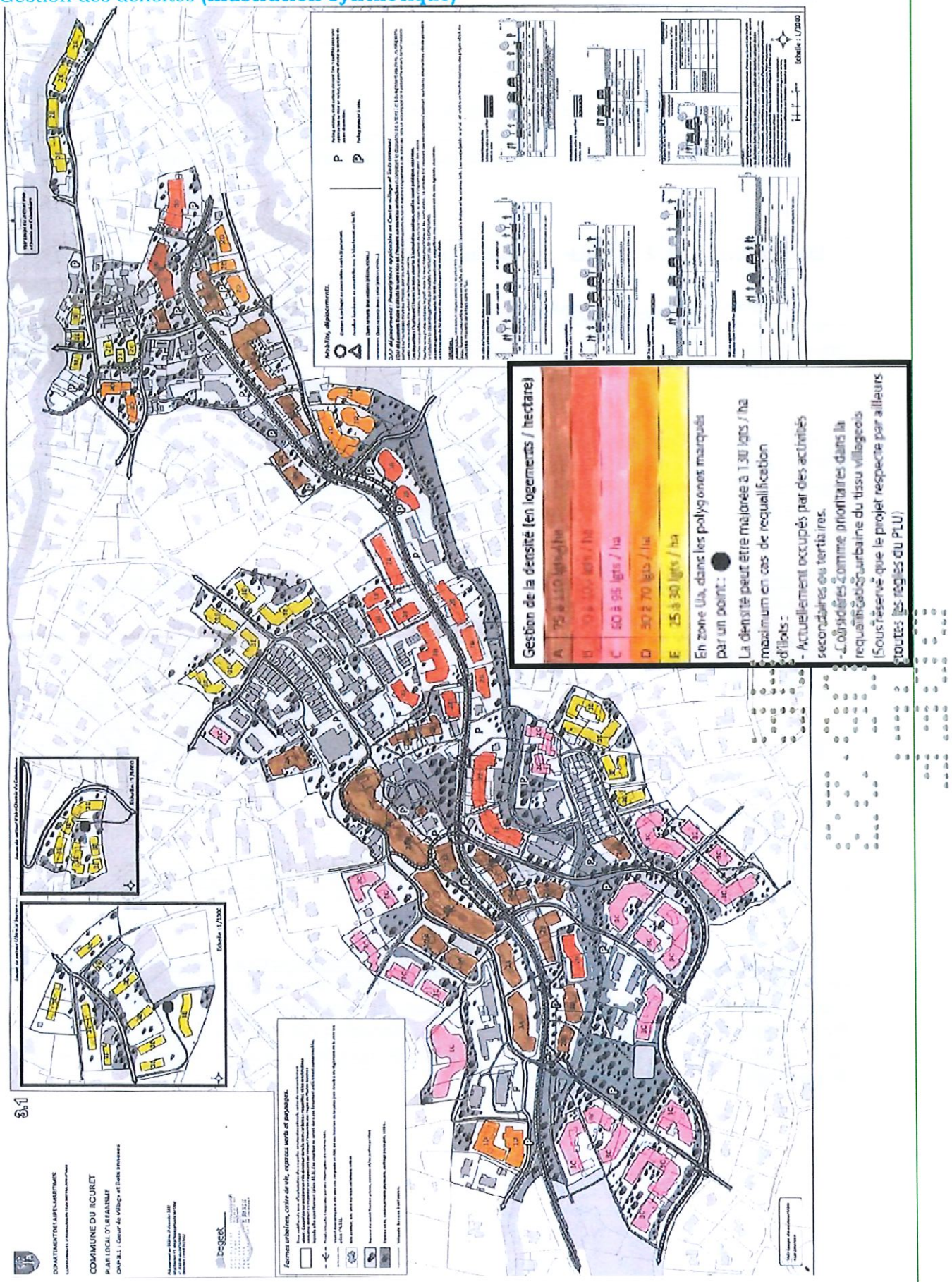
Le tout restant dans la logique et la recherche d'une meilleure insertion topographique des constructions par rapport aux différents reliefs que présente l'amont et l'aval des RD.
La densité moyenne attendue dans l'ensemble du projet de l'OAP cœur de Village annoncée dans le PADD est de 75 à 100 logements à l'hectare (densité nette).

L'application des densités projetées dans les polygones par l'OAP conduit à une densité moyenne nette de 72 logts/ha, avec une densité minimale estimée à 58 logt/ha et une densité maximale envisagée de 85 logts/ha sur l'ensemble des polygones (confère tableau ci-après) :

Identifiant du polygone sur l'OAP	*Densité annoncée dans l'OAP*	*Superficie des polygones concernés*	*Nombre de logements attendus*	
			Mini (théorique)	*Maxi (théorique)*
A	75 à 110 lgt/ha	1,42 ha	106	156
A ●	130 lgt /ha	0,40 ha	52	52
B	70 à 100 lgt/ha	1,37 ha	96	137
C	60 à 95 lgt/ha	1,48 ha	88	140
D	30 à 70 lgt/ha	0,97 ha	29	68
E	25 à 30 lgt/ha	1,23 ha	30	36
Total		6,89 ha	401 lgts	589 lgts

Et en réalisant une moyenne des logements théorique (max+min/2), la densité moyenne attendue est de 72 logts/ha. ***Il s'agit de la densité nette. Cette moyenne reste compatible avec l'orientation générale du PADD qui traite de la maîtrise des densités dans l'enveloppe urbaine (orientation générale 2).***

Gestion des densités **(illustration synthétique)**



5/ Mise en concordance avec l'OAP Déplacements

a/ Rectification d'erreur matérielle

Le profil de la RD 2085 de l'entrée Ouest au carrefour des Moulins est erroné, il a été harmonisé avec celui de l'OAP déplacement qui est le bon.

b/Quelques modifications ponctuelles sont portées dans les 2 OAP pour quelques tracés de reconfiguration de voie : notamment pour les chemins à réorganiser dans leur débouché sur la RD : Beau matin, Grands pins. Quelques liaisons piétonnes sont revues.

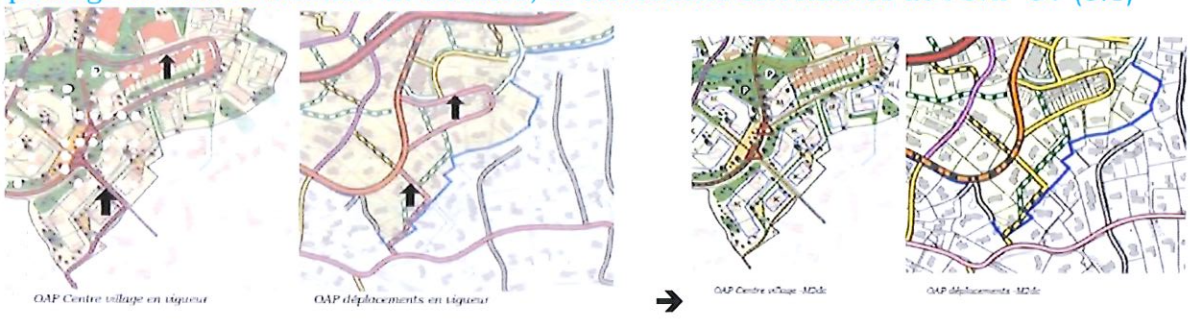
Document n°3.2 : l'OAP Déplacements.

L'OAP déplacements est complétée et harmonisée, sachant qu'elle devient la référence principale en matière de prospects à respecter par rapport aux voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation du public, en référence à l'article 6 de toutes les zones.
Les modifications principales sont les suivantes :

1/ Rectification d'erreur matérielle :

La RD 7, route d'Opio (devenue avenue de Provence) partant de la Mairie comporte en fait 3 profils d'alignements différents (12/12m, 15/15m et 18/18m), qui ont été différemment exposés dans les deux OAP. Il s'agit donc d'une rectification de cette erreur matérielle avec une harmonisation des OAP pour cette voie.

2/ Modification du classement du Chemin des Princes et du Chemin des Olivades :
passage de voie secondaire en tertiaire, et corrections corrélatives de l'OAP CV (3.1)



3/ Mise en concordance avec l'OAP CV (3.1) - rectification d'erreur matérielle

Le profil «voie hiérarchisante» est erroné : il lui est substitué celui de l'OAP CV qui est juste.

4/ Création de reculs spécifiques pour les voies privées (ouvertes à la circulation du public)

Le profil des voies tertiaires ne peut s'appliquer aux voies privées, car elles ne sont pas concernées par des alignements qui supposent une domanialité publique de la voie.
Pour autant, des reculs doivent être prévus, en fonction du nombre de logements desservis, pour assurer un bon calibrage des voies privées, qu'elles soient en indivision ou servitude de passage.
Rappelons ici que : L'article R151-16 du CU dispose que le règlement peut, s'il y a lieu, préciser les définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.
Le lexique national de l'urbanisme définit comme « voie publique » :
L'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

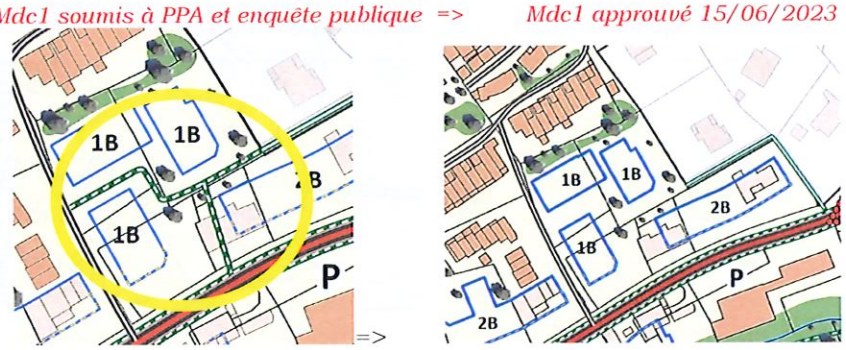
La fiche technique du ministère précise pour les voies ou emprises publiques :
« (...). *Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins ...* ».

Le code de l'urbanisme (article L151-38) indique que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
L'article L151-39 indique que le règlement du PLU peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
Les règles concernant les voies (privées et publiques) sont donc justifiées.

5/ Evolutions de l'OAP Déplacements suite à remarques de l'enquête publique

☒ Suppression de la voie piétonne à la Roseraie (observation RD 48)
Le renouvellement urbain de cet îlot s'étant fait avant le PLU, il n'y avait pas d'OAP permettant d'imposer cette liaison douce. Aujourd'hui, la copropriété est totalement clôturée, l'accès depuis la partie basse se fait par un ascenseur et il est impossible d'envisager dans ce contexte une telle reliance. Une autre porosité Nord/Sud pour les modes doux devra être recherchée dans les autres opérations de renouvellement urbain, car elles sont indispensables au bon développement de la trame urbaine du village dans le cadre de la réorganisation des quartiers.

Mdc1 soumis à PPA et enquête publique => *Mdc1 approuvé 15/06/2023*



La voie piétonne imaginée (celle dans le cercle jaune) est supprimée

☒ Suppression voie tertiaire sur parcelle BE 116 et 117 (observation RP 41)
Les propriétaires du terrain ayant contesté la création de cette voie de bouclage, elle est retirée de l'OAP.

Mdc1 soumis à PPA et enquête publique => *Mdc1 approuvé 15/06/2023*



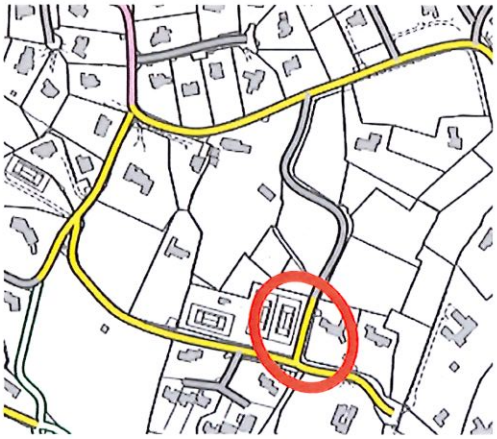
La partie de voie, entourée en rouge, est supprimée (correction corrélative OAP CV)

☒ Erreur matérielle - chemin du Pichin Brusc (observations RP 34 et RD 38)

Mdc1 soumis à PPA et enquête publique => *Mdc1 approuvé 15/06/2023*



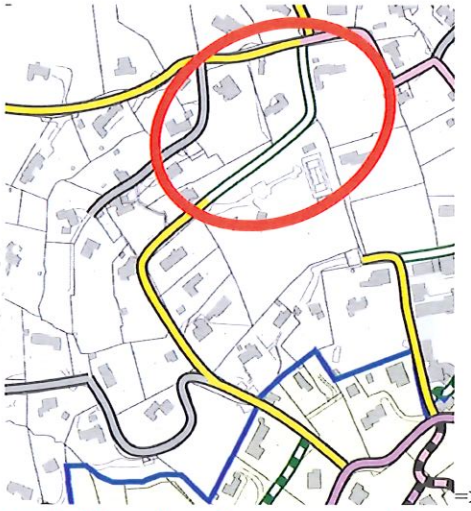
=>



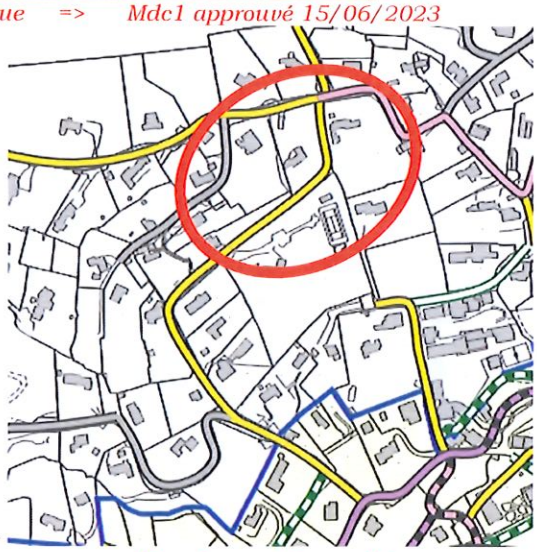
La partie (entourée en rouge) est publique

☒ Mise à jour OAP - chemin des pierres du moulin (observation RD 48)

Mdc1 soumis à PPA et enquête publique => *Mdc1 approuvé 15/06/2023*



=>



S'agissant d'un chemin communal devenu carrossable, la partie cerclée en rouge a été ouverte à la circulation, véhicules en sens unique descendant en 2022 : l'OAP est donc actualisée sur cette réalité

Document n°4.1 : Les pièces écrites réglementaires.

Document n°4.1.1 : le Règlement.

Nb : les modifications purement formelles du règlement ne sont pas commentées

Les ajustements portés ont pour objectif essentiel d'assurer une meilleure intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de faire évoluer la morphologie du tissu bâti par des dispositions assurant qualité, fonctionnalité et insertion dans les sites.

• Modifications générales

➢ *Protection des oliviers et mesures en faveur de la biodiversité*

Dans les dispositions générales (article 12) et aux articles 13 des zones, la préservation des oliviers et la constitution des clôtures par des haies vives sont mieux explicitées.

➢ *Reconstruction à l'identique* : reprise des dispositions suite remarques DDTM 06 en conformité avec l'article L 111-15 du CU et la jurisprudence quant à son application.

➢ *Zones Humides (article 30 des DG, ajout d'une cartographie figurant dans RP du PLU)*

Afin de bien préserver les milieux humides et d'assurer le respect des dispositions du code de l'environnement en la matière, il est rappelé que les travaux dans les cours d'eau sont soumis à des démarches préalables au titre de la police de l'eau (DDTM 06).
En outre, la protection des cours d'eau aux articles 2 des zones est généralisée, renforcée et harmonisée avec les dispositions de la GEMAPI de la CASA.

➢ *Prise en compte du ruissellement, gestion des eaux pluviales et prévention des inondations (articles 35 et 36 des dispositions générales et article 4 des zones)*

En concertation avec les services de la CASA (gestionnaire de cette compétence depuis peu), les prescriptions du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales ont été revues, et sont complétées dans le cadre de la consultation des PPA.
L'objectif étant essentiellement de clarifier ces contraintes, car la politique de compensation en matière d'imperméabilisation est déjà ancienne sur la Commune puisqu'elle figurait déjà dans son POS de 2002.
Ainsi, les emprises nouvelles de plus de 20 m² devront désormais être compensées par un ouvrage de rétention, bien intégré, d'une capacité minimale de 0,1 m3 par m² imperméabilisé (sauf pour les serres et tunnels en zones A et N, à la demande de la Chambre d'Agriculture 06).
Ces mesures préventives du risque d'inondations sont couplées avec un renforcement et une généralisation en toutes zones des obligations de développement durable qui consistent à conserver dans un autre ouvrage partie des eaux de pluie à des fins d'arrosage des espaces verts. Cet objectif prend tout son sens, compte tenu des phénomènes de sécheresse qui se reproduisent et du paysage-jardin que le PLU impose.
De ce fait, toute emprise au sol (existante + créée à l'échelle de l'unité foncière) dépassant les 100 m² (sauf zone Uf) oblige désormais en plus et au-delà de tout ouvrage de rétention de collecter et recueillir les eaux de pluie dans un bassin réserve ad hoc.

➢ *Des définitions de termes techniques précisées et/ou recadrées pour une meilleure application des règles et leurs objectifs*

· *Espaces libres*

A l'article 38 des DG, la définition des espaces libres est complétée. Les voies d'accès, même si elles sont éco-aménagées, doivent désormais être décomptées des espaces libres, car elles n'ont pas vocation à être plantées, et sont souvent à posteriori imperméabilisées sans demande d'autorisation.

· *Zones aedificandi et polygones d'implantation*
Les objectifs poursuivis par cet outil sont précisés. Son champ d'application est clarifié.

· *Construction / installation / bâtiment / extension / annexes / alignement / limite séparative*
Toutes ces notions sont détaillées, afin d'éviter toute ambiguïté source de discussion et contentieux. En outre, il est précisé les attentes du PLU en fonction des spécificités de ces sous-catégories en chaque zone ou chaque article quand cela est nécessaire.

➢ *Toutes zones (sauf Uaa) - Article 2 (constructions autorisées)*
Dans le cadre du renouvellement urbain, dans une bande de recul de 5 m de toutes limites séparatives, les remblais en sur-hauteur par rapport au terrain existant des propriétés voisines sont nouvellement interdits, afin de contenir les incidences négatives des mouvements de terrain, d'écoulement des eaux, des modifications importantes des reliefs existants et de protection des sites.

➢ *Toutes zones - Article 2 (constructions autorisées)*
Afin d'assurer une protection complémentaire à la zone Nj pour les abords des cours d'eau, au motif de la gestion du risque d'inondation et de sauvegarde de la biodiversité, il est adjoint une règle figurant au règlement communautaire de la GEMAPI qui établit une inconstructibilité stricte et une inoccupation à 8 m de distance du sommet des berges.

➢ *Toutes zones - Article 2 (constructions autorisées – Piscines et Spas)*
La construction des bassins de loisirs (piscines, ou spas nouvellement réglementés pour ces derniers) est plus fortement encadrée, afin d'une part de limiter la consommation de l'espace et d'autre part de préserver la ressource en eau. Dans ce contexte, les piscines sont désormais limitées à 60 m² de superficie (sauf en zone Ue où maximum 40 m², alors qu'elles étaient limitées à 100 m² en zones A et N, et non spécifiquement limitées ailleurs) et 60 m³ ; et les spas sont limités à 15 m² (et seulement 8 m² s'ils sont implantés sur un terrain comportant déjà une piscine) par volume existant d'habitation, quel que soit le nombre de logements que celui-ci comporte. En zones A et N, où les piscines pouvaient jusqu'alors faire 100 m² de superficie, cette modification est véritablement gage de développement durable.
Il a été soulevé dans les échanges avec les PPA (MRAe/DREAL PACA, Chambre d'Agriculture 06, DDTM06 et la CDPENAF), que la nouvelle rédaction de l'article 2 des zones A et N prêtait à mauvaise interprétation de la volonté communale. En effet, celle-ci est de limiter la taille des bassins de piscines dans ces zones, de limiter le volume d'eau utilisé par ces piscines et de préciser que les spas sont des bassins, analogues aux piscines et donc comptabilisés dans les occupations du sol et donc la consommation de l'espace. La volonté communale est également de limiter les annexes en nombre et emprise.
Une réécriture de ces deux articles permet de synthétiser l'évolution de la règle pour les zones A et N, comme suit :

- Diminution de la superficie du bassin des piscines (de 100m² maximum au PLU approuvé à 60m² maximum au PLU modifié).
- Ajout d'une limitation de volume pour les piscines (60m³ maximum, non règlementé au PLU approuvé).
- Ajout d'une disposition concernant les spas (limité à 15m² si pas de piscine et à 8 m² complémentaire d'une piscine).

Ainsi, l'emprise au sol maximale des annexes est donc réduite par le PLU modifié :

- PLU approuvé : 100m² piscine + 60 m² annexes = 160m² maximum
- PLU modifié : 60m² piscine + 8m² spa + 60m² annexes = 128m² maximum

➢ *Les antennes-relais de téléphonie : en toutes zones, sauf Uf où elles sont interdites*
Le déploiement de la 4/5 G est souhaité par l'Etat, qui a assoupli les procédures pour aboutir rapidement à une couverture numérique de l'ensemble du territoire.

Dans la mesure où la concurrence entre opérateurs est vive, cela conduit parfois à des projets surdimensionnés, juxtaposés en proximité ou multipliés, faisant souvent fi des règles de mutualisation des poteaux antennaires et des différents prospects applicables aux constructions. Aussi, la Commune souhaite encadrer le déploiement de ces équipements.
Les règles nationales d'implantation sont rappelées et des règles particulières sont édictées par le PLU. Le respect des prospects d'alignement sur voies ouvertes à la circulation du public reste impératif.
Pour les antennes sur pylônes, leur implantation est désormais « *limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies, et doit éviter les points bas du territoire imposant des ouvrages de trop grande hauteur* ».
En outre, sont introduites des règles différenciées en termes de hauteur aux articles 10 des zones, selon que ces antennes relais s'installent sur des pylônes, sur des immeubles, de manière mutualisée ou non. L'objectif étant de ne pas voir le paysage communal, patrimoine visuel commun, occupé en trop grande prolifération par des installations hors normes peu qualitatives.

➢ *Les équipements d'intérêt collectif et services publics (CINASPIC)*
Les dérogations générales permises à cette large catégorie de constructions dans le PLU actuel sont modifiées. Jusqu'à présent, classiquement en toutes zones, aucune règle n'était imposée aux articles 6, 7, 8 et 10 pour les équipements et services publics (sauf en Ua où la hauteur était limitée à 13 m).
Ces dérogations d'intérêt général, étant de nature à contrarier le parti d'urbanisme et d'aménagement du PLU, elles sont supprimées aux articles 6 et 10.

➢ *Toutes zones - Article 3 (accès et voirie)*
Des adaptations mineures des règles relatives aux accès et voiries sont introduites pour accroitre la sécurité et la qualité de circulation sur les chemins publics et privés.
Précisions sont apportées sur les pans coupés attendus pour les accès, avec l'adjonction de croquis explicatifs.
Des contraintes d'insertion architecturale des rampes d'accès automobiles aux sous-sols sont reprécisées, afin de garantir l'insertion dans les sites.
En Ua et Ub, la conception et requalification des voiries doit fabriquer des zones apaisées de circulation.

➢ *Toutes zones - Article 4 (desserte des terrains par les réseaux)*
Les règles relatives aux assainissements collectifs et non collectifs, ainsi qu'aux eaux de piscine sont clarifiées, et leurs conditions de rejet mieux encadrées, notamment au vu des demandes de la CASA, pleinement compétente en la matière depuis 2021.
Afin de préserver la ressource en eau, et la demande de la Chambre d'Agriculture 06, la destruction des réservoirs et bassins existants de collecte des eaux de pluie est interdite en toutes zones du PLU, sauf zones Ua et Ub vouées au renouvellement urbain.

➢ *Toutes zones - Article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)*
Afin de simplifier la lecture du PLU et de donner sa pleine légitimité à l'OAP Déplacements, les règles générales de prospect par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation du public ne figurent plus aux articles 6 des zones. Elles sont codifiées et illustrées dans l'OAP (document 3.2). Celui-ci classe en effet chaque voie dans une catégorie, pour laquelle un profil de voie attendu est exposé, comportant notamment des objectifs fermes en termes d'alignement, de recul des bâtiments et de création de stationnements visiteurs. D'autres aménagements qualitatifs sont également suggérés.
Des règles spécifiques sont revues pour les voies privées, en fonction du nombre de logements qu'elles desservent. Il était à tort évoqué des alignements qui n'ont pas raison d'être, sachant que la plupart des voies privées n'ont pas vocation à devenir publiques.
En outre, ponctuellement dans certains secteurs ou pour certaines catégories de construction, des prescriptions particulières sont édictées.

De même, les obligations de maillage des espaces par la création de venelles en zones Ua et Ub sont clarifiées dans leur configuration.
L'ensemble de ces adaptations visant à un urbanisme durable, fonctionnel et qualitatif.
Des dispositions moins contraignantes pour les annexes non habitables et les terrasses non couvertes sont édictées en toutes zones.

➢ *Toutes zones - Article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)*
Les règles d'implantation des annexes sur limites séparatives ne sont pas homogènes dans les différentes zones du PLU en vigueur : en zones Ua, Ub et Uh, rien n'est imposé ; en zones N et A, seules les piscines sont régies ; alors qu'en Uc, des règles pour les différentes annexes sont détaillées !
Une harmonisation est donc introduite dans la présente procédure, en distinguant les abris couverts non clos liés au stationnement (≥0,90m), les autres annexes (≥3m), les piscines et les aires de jeux et de sport (5 m).

➢ *Toutes zones - Article 10 (hauteur)*
La hauteur des clôtures était de 1,80 ou 2 m selon les zones. Elle est unifiée à 1,80 m en toutes zones pour les clôtures ajourées ; et limitées à 1,50 m pour les clôtures opaques, afin de limiter leurs impacts et préserver un paysage de qualité.
Des hauteurs sont définies pour les annexes aux habitations en toutes zones (sauf zone Uf), avec une hauteur de faitage moindre pour les bâtiments proches d'une limite séparative.

➢ *Toutes zones- Article 11 (aspect extérieur des constructions)*
En préambule de cet article sont rassemblées les interdictions majeures pour une meilleure lisibilité.
Des modifications marginales sont portées aux règles pour les ouvertures, les loggias, les balcons... qui visent à préciser les prescriptions architecturales, gages du respect des modes de vie actuels et de la qualité du cadre de vie des habitants.
La configuration pour les volets est adaptée à la RT 2020 (Réglementation Thermique) qui comporte des changements. Les volets traditionnels battants restent souhaités, car ils participent aux ambiances des façades.
En matière d'énergies renouvelables, et notamment du solaire (dont le développement est encouragé), les contraintes d'installations sont notablement allégées afin de favoriser leur développement. Limités à 40% des pans de toiture dans le PLU en vigueur, la modification n°Mdc1 autorise les panneaux solaires sans limitation de surface.
Les autres édicules techniques en toiture ou en façade sont également assouplis, avec toutefois la conservation de la règle essentielle de leur insertion.
Les gouttières (sachant que la récupération des eaux pluviales est obligatoire afin d'assurer la pérennité du bâti) sont revues dans leurs caractéristiques.
La pente des toitures est harmonisée en toutes zones entre 22 et 26 %.
Dans le but de préserver le paysage aux abords des voies, quelques règles complémentaires en matière de clôture sont introduites, qui sont désormais par ailleurs soumises à autorisation préalable (DP) suite à une délibération du CM.

➢ *Toutes zones - Article 12 (stationnements)*
En matière de stationnements, quelques ajustements sont portés, et notamment :

- En zones de renouvellement pour les immeubles collectifs ou d'activités (Ua, Ub et en Ue), où des parkings enterrés sont attendus pour une réponse adaptée aux besoins de stationnement (consommation économe des terrains, aspects paysagers...), la configuration des places, voies et rampes d'accès est précisée.
- En zones Ua, Ub, Ue, une règle est introduite pour une nouvelle catégorie d'habitat appelée à se développer : les habitats partagés inclusifs aux besoins spécifiques en termes de stationnement, eu égard à leur fonctionnement.
- Dans l'ensemble des zones, les stationnements visiteurs sont revus à la marge pour être adaptés aux besoins : il s'agit de permettre partout des accès faciles et suffisants aux services de secours, de santé, aux visiteurs... sans encombrer les voiries.

- La loi impose un allégement en matière d'obligation de création de stationnements pour les logements locatifs sociaux. Malgré le fait que cette disposition soit dommageable aux opérations (fort taux de motorisation des ménages dans le Moyen-Pays en l'absence de réseaux de transports publics adaptés) ; la Commune afin de favoriser tous les programmes de logements conventionnés, y compris les programmes d'accession (PSLA et le BRS), leur fait bénéficier de ces dispositions plus favorables dans le cadre de la présente modification.
- La configuration des stationnements et des accès doit permettre les manœuvres, les croisements et les débouchés de toute opération, qu'elle soit de logements collectifs ou individuels, avec en sécurité et confort, et bien sûr en dehors des espaces publics ou communs.

➢ *Toutes zones - Article 13 (espaces libres et plantations),*

Quelques ajustements sont portés à cet article afin d'encore mieux sauvegarder la biodiversité et conserver au végétal une place importante sur le territoire, car il participe au défi climatique et à la valeur et beauté du paysage.
En ce sens les clôtures végétales sont largement préconisées, les espaces libres ou liés aux stationnements doivent être plantés.
Référence à la palette végétale de la CASA est introduite à la demande de l'intercommunalité.
La protection de nombreux végétaux est renforcée (oliviers, arbres remarquables) et les plantations nouvelles doivent avoir des tailles plus importantes pour produire de nouveaux cadres de vie où le végétal est d'emblée largement présent (agrément visuel et écologique).
Un taux d'espaces libres plantés est nouvellement imposé en zone Ub (25 % en zone Uba et 30 % en zone Ubb), afin de garantir la qualité paysagère du développement et participer à la lutte contre le réchauffement climatique.
Certaines actions en faveur de la sauvegarde de la biodiversité, telles que les aménagements extérieurs (hôtel à insectes...), les recommandations dans les corridors écologiques... sont retirées des articles 13 des zones pour être insérées dans l'article 12 des dispositions générales, car elles ne sont pas liées à une autorisation d'urbanisme et pas prescriptives.

• <u>Modifications particulières</u>

➢ *Zones aedificandi et polygones d'implantation*

Précisions sont données dans les dispositions générales sur les polygones d'implantation qui constituent un outil complémentaire aux 16 articles traditionnels des zones Ua et Ub pour organiser le développement du village.
En outre, dans la mesure où l'OAP Centre Village est complétée d'une programmation temporelle et d'une orientation des densités pour les opérations de renouvellement, les extensions mesurées des constructions existantes sont légèrement bonifiées : dans le PLU en vigueur elles sont à 10 % ; et dans la présente modification elles passent à 15 % en sous-secteurs Uaa, Uab et Uac et 20 % en Uad, Uba et Ubb. Cette bonification plus forte profite essentiellement aux polygones qui passent en secteurs de renouvellement urbain différé (OAP CV – phase 3).
La surface des annexes est également encadrée pour celles ne constituant pas de la Surface De Plancher (donc non prises en compte dans les possibilités d'extension mesurée) en les limitant à 30 m² par logement.
En même temps, il est précisé que ces possibilités d'extension mesurée sont consommables en une seule fois par logement pour dissiper tout doute d'interprétation. L'ensemble de ces mesures se justifie par le fait que le PLU prévoit dans les secteurs centraux de d'abord favoriser le renouvellement urbain.

➢ *Adaptation des règles de prospects (articles 6 à 8), d'emprise (article 9), de volumes (article 10) et de stationnement (article 12) en zones Ua, Ub et Uc – impacts mineurs sur la densité permise*

Règles du PLU	Projet de PLU M1dc
Article 6 : prospects sur voiries - Zone Ua	• Renvoi à l'OAP déplacements inchangée • Modification des dispositions particulières : - Ajout de règles pour secteur Uac - ajout de règles pour niveaux de stationnement enterrés - modification règles des venelles - ajout de règles pour annexes non habitables et terrasses non couvertes, piscines, les portails
Article 7 : prospects limites séparatives - Zone Ua	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - pour les extensions mesurées, changements destination, pour les annexes - pour les constructions en secteurs Uab et Uac
Article 8 : prospects même propriété - Zone Ua	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - pour les vues directes
Article 9 : Emprise au sol séparatives - Zone Ua	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - En Uaa : sans objet les 3 premiers niveaux au lieu de 15,50 m et précision pour 4e niveau - En Uab, précision pour le 4e niveau - En Uad, suppression limitation longueur de façade à 50 m, abaissement épaisseur de bâtiment à 14 m au lieu de 15 m ; et modification forme de l'arrêt du bâti de plus de 40 m
Article 10 : Hauteur - Zone Ua	• Ajout règles de hauteur pour les annexes, les antennes relais • Modification règles de hauteur des clôtures • Ajout de Définitions et précisions pour caler règles de hauteur particulières, notamment en Uab pour les bâtiments de plus de 25 m (au lieu de 20 m), en Uac (pour les différentes configurations déclinées plus en détails par rapport au cas général modifié à la marge (R+1 spatialisé différemment, et R+3 à 12 m au lieu de 11,50 m) et en Uad (hauteurs différentes selon 3 longueurs au lieu de 2 des bâtiments, avec remaniement dans la forme de l'abaissement en R+1 imposé) et création d'un cas particulier • réajustement des HSP des niveaux RDC d'activités • complément pour prendre en compte la hauteur dans les variations topographiques
Article 12 : stationnements - Zone Ua	• ajout d'un dimensionnement minimal pour les box fermés • précisions pour les caractéristiques attendues des voies de parking sous-sol • ajout d'une règle de création de circulation piétonne des places • obligation d'ascenseur pour immeuble de plus de 3 niveaux • ventilation différente des obligations pour logements de plus de 30 m² (2 catégories) • obligation place visiteur ventilée selon nb de logements (<18 logts=0,50 pl/logt ; 18-36 logts=0,70 pl/logt et > 36 logts=0,80 pl/logt au lieu de taux unique (0.75 p/logt) • ajout d'une place visiteur/5 logts en extérieur pour LLS • ajout d'une contrainte de spatialisation pour 50 % places en Maison de retraite • ajout de règles pour catégories d'habitat particulier : résidences séniors et habitat alternatif

Règles du PLU	Projet de PLU M1dc
Article 6 : prospects sur voiries - Zone Ub	• Renvoi à l'OAP déplacements inchangée • Modification des dispositions particulières : - modification règles des venelles - ajout de règles pour annexes non habitables et terrasses non couvertes, piscines, les portails • suppression règles particulières d'implantation altimétrique
Article 7 : prospects limites séparatives - Zone Ub	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - pour les extensions mesurées, les changements destination, pour les annexes
Article 8 : prospects même propriété - Zone Ub	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - ajout d'un retrait minimum de 6 m pour les façades principales
Article 9 : Emprise au sol séparatives - Zone Ub	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - modification épaisseur pour les mas de ville (11 m au lieu de 12 m) et maisons de village groupées (9 m au lieu de 10 m) • modification du CES : - en Uba : dans M1S : <15 logts=sans objet et >15 logts=18 % et dans projet de M2dc : 22 %, avec ventilation formes urbaines différentes selon unité foncière de + ou – 2 500 m² ; - en Ubb : 20 % au lieu de 22 %, avec mixité urbaine imposée pour unité foncière de plus 1 500 m²

Article 10 : Hauteur - Zone Ub	• Ajout règles de hauteur pour les annexes, les antennes relais • Modification règles de hauteur des clôtures • Modification règles ponctuellement : - Mas de ville : 7,50 m au lieu de 6 m, avec un maximum de 9,50 m TN/Faitage - • reformulation règle altimétrique
Article 12 : stationnements - Zone Ub	• ajout d'un dimensionnement minimal pour les box fermés • précisions pour les caractéristiques attendues des voies de parking sous-sol • ajout d'une règle de création de circulation piétonne des places • obligation d'ascenseur pour immeuble de plus de 3 niveaux • ventilation différente des obligations pour logements de plus de 30 m² (2 catégories) • obligation pour les mas de ville de réaliser leur stationnement en sous-sol • Modification des obligations place visiteur pour LLS • ajout d'une contrainte de spatialisation pour 50 % places en Maison de retraite • ajout de règles pour catégories d'habitat particulier : résidences séniors et habitat alternatif

Règles du PLU	Projet de PLU M1dc
Article 6 : prospects sur voiries - Zone Uc	• Renvoi à l'OAP déplacements inchangée- • ajout de règles pour annexes non habitables et terrasses non couvertes, piscines, les portails
Article 7 : prospects limites séparatives - Zone Uc	• ajout de dispositions particulières pour les extensions mesurées, changements destination, pour les annexes • reformulation de la règle en cas de création d'un second volume habitable, avec un léger assouplissement (3 coté à 10 m et 1 coté à 7 m au lieu des 4 à 10 m)
Article 8 : prospects même propriété - Zone Uc	• reformulation, avec modification pour implantation annexes
Article 9 : Emprise au sol séparatives - Zone Uc	• inchangée
Article 10 : Hauteur - Zone Uc	• Ajout règles de hauteur pour les annexes, les antennes relais • Modification règles de hauteur des clôtures
Article 12 : stationnements - Zone Uc	• prescriptions spatiales nouvelles pour places de stationnement visiteurs • ajout de règles pour catégories d'habitat particulier : habitat alternatif

➢ *Suppression du PAPAG en cœur de village, et création de 2 polygones (zones constructibles)*
Voir commentaires OAP CV

➢ *Zones Ua et Ub - Article 3 (accès et voiries)*
La règle d'un cheminement piétonnier dissocié de la voie pour les terrains en forte pente est étendue au sous-secteur Uab, et précisée dans ses intentions.

➢ *Zone Ua - Article 7 (limites séparatives)*
Afin de produire une architecture et un urbanisme cohérent avec l'identité et l'allure générale du village, les règles de prospects et de volumétrie des nouveaux habitats sont définies par les polygones d'emprise, les hauteurs autorisées, avec des différenciations dans certaines séquences : l'objectif étant de ménager la transition sur les limites séparatives entre les nouvelles opérations et le bâti ancien, afin de garantir une insertion harmonieuse des fronts bâtis entre propriétés et une qualité du cadre de vie architectural et paysager...
Des règles complémentaires de retrait, de traitement des pignons ou de hauteur sont introduites de manières différenciées dans les sous-secteurs de la zone Ua.

➢ *Zone Ua - Article 9 (emprise au sol)*
L'emprise au sol est dans cette zone basée sur l'épaisseur du bâti. Pour une meilleure compréhension dans la présente procédure, sa mesure est précisée pour les retours d'angle, avec quelques adaptations très ponctuelles et mineures.

➢ *Zone Ua - Article 10 (hauteur)*

La hauteur des locaux d'activités économiques en RDC des immeubles est modulée entre 3,00 et 3.80 m (sauf Uaa, mini 3,50 m) pour tenir compte des opérations qui longent un profil en pente en zone Ua et abaissée entre 3.50m et 3m minimum en sous-secteurs Uac et Uad.

Concernant l'implantation altimétrique des bâtiments, des préconisations mineures viennent compléter les prescriptions, afin de mieux prendre en compte les topographies particulières de certains secteurs qui ont des fortes déclivités. De nombreux croquis explicatifs sont ainsi introduits à des fins pédagogiques.

Des adaptations relatives aux hauteurs variées des bâtiments sont précisées en zone Ua (et notamment en zone Uac, versant aval présentant un relief et une déclivité accentuée, qui voit encore ces règles précisées pour plus de clarté suite à une remarque d'un professionnel dans le cadre de l'enquête publique), avec des différenciations entre les niveaux de toiture de manière à favoriser la création d'un urbanisme au vocabulaire architectural séquencé issu d'un parcellaire fictif et d'autre part pour préserver des percées visuelles.

A l'approche d'une limite séparative, un abaissement de hauteur est nouvellement imposé pour réduire l'impact des fronts bâtis en vue d'une meilleure intégration dans les sites et pour favoriser d'une part la limitation des hauteurs à l'approche des propriétés voisines et d'autre part organiser un épannelage varié de front bâti afin d'éviter toute barre écran.

➢ *Zone Ua - Article 11 (aspects architecturaux)*

Les règles nouvelles relatives à la publicité figurant dans le dossier notifié aux PPA, jugées illégales par la DDTM 06 car relevant du Règlement Local de la Publicité (RLP), sont abandonnées.

➢ *Zone Ub - articles 2 (constructions autorisées), 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur)*

Une plus grande modularité des formes urbaines est favorisée en sous-secteurs Uba et Ubb entre immeubles villageois, mas de ville et maisons de village.

Cet objectif se traduit dans les règles d'emprise au sol (article 9) modifiées à la marge pour les deux sous-secteurs (épaisseur des bâtis de 12 à 11 m pour les mas de ville, et de 10 à 9 m pour les maisons de village => soit une légère réduction calée sur la réalité des existants ; et adaptation des CES : en Uba, élevé à 22 % au lieu de 18 % pour toutes les opérations ; et réduit à 20 % en Ubb au lieu de 22 %), avec variation des contraintes selon la taille de l'unité foncière.

La règle de hauteur est bonifiée pour les mas de ville en passant de 6 à 7,50 m.

➢ *Zone Uc – article 7 (limites séparatives), 8 (prospects unité foncière) et 13 (espaces libres)*

2 assouplissements des prospects sont permis en minorant le retrait attendu à 7 m au lieu de 10, comme suit :

- sur une seule limite séparative,
- en réduisant la profondeur du jardin imposé devant une des deux façades les plus longues du bâti.

La règle applicable dans le cadre de la création d'un nouveau volume, avec ou sans division parcellaire, est clarifiée et complétée dans sa rédaction (articles 7 et 8 remaniés) suite à l'enquête publique, souplesse est donnée pour la façade au recul amoindri à 7m, elle ne peut comporter aucune vue depuis une pièce principale, afin de préserver de vis-à-vis gênant.

➢ *Zone Ue – article 2 (constructions autorisées)*

Précision est donnée sur les activités d'industrie autorisées en zone Ue, qui ne peuvent être que « légères », et dont l'activité doit être compatible avec les habitations environnantes. Des prescriptions pour les constructions enterrées à usage de stationnement sont également ajoutées, en cohérence avec celles édictées en Ua et Ub et en objectif de création de volumes bien intégrés aux sites, et mieux calés dans la topographie des terrains en pente.

➢ *Zone Ue – article 10 (hauteur)*
Des règles d'implantation altimétrique sont ajoutées pour garantir une bonne insertion dans le site, sachant que la topographie des terrains classés en Ue et Uem comporte souvent des fortes déclivités.
En outre, une hauteur plus importante au faitage et en nombre de niveaux est autorisée pour les programmes hôteliers et maisons de retraite.

➢ *Zone Ue – article 11 (architecture)*
Quelques ajouts prescriptifs d'ordre esthétique sont introduits, notamment pour les façades et les toitures.

➢ *Zone Ue – article 12 (stationnement)*
Une obligation de réalisation en sous-sol des bâtiments (70 %) des stationnements liés aux activités est imposée, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la consommation de l'espace et de préserver le paysage.

➢ *Zone Uh – article 3 (voirie et desserte)*
La dérogation ou adaptation autrefois permise est supprimée.

➢ *Zone Uh – article 11 (architecture)*
Les dispositions relatives aux boutiques et devantures commerciales des constructions neuves ayant pour objectifs potentiels d'assurer une quête qualitative des devantures sont retirées.

➢ *Zone Uf*
La zone Uf s'appliquant dans sa quasi-totalité sur des terrains accueillant des équipements scolaires, sous maitrise d'ouvrage publique, voit ses règles se simplifier. En effet, les possibilités de construction y sont finalement que très marginales. Plusieurs dispositions sont ainsi supprimées.
Une règle de stationnement par classe est nouvellement imposée (0,75 place auto par classe et 1 place vélo pour 2 classes).

➢ *Zones A et N (articles 2, 3, 8, 11 et 12)*
Les règles relatives aux voies et accès sont allégées, dans la mesure où ces deux secteurs n'ayant pas vocation à accueillir des nouvelles constructions.
Une clarification des règles relatives aux volumes, aux annexes et aux extensions mesurées et à leurs implantations est introduite, en tenant compte des configurations des unités foncières, notamment pour les copropriétés horizontales. Elles sont fonction des volumes principaux d'habitation existant (quel que soit le nombre de logements) qui peuvent comporter au maximum 3 constructions annexes (dont la piscine et/ou le spa, avec des limitations d'emprise).
Le secteur d'implantation des constructions en zones A et N est réduit de 25 à 20 m à la demande de la Chambre d'Agriculture 06, afin de limiter la consommation de l'espace, sauvegarder la biodiversité.
Quelques contraintes architecturales peu pertinentes sont retirées, car dans ces secteurs les bâtis sont moins visibles, les unités foncières étant plus grandes, les propriétés participent souvent au paysage par leur jardin plus que par les villas.
Des prescriptions pour les coupes et abattages d'arbres modifiant le paysage (plusieurs sujets) sont ajoutées afin de veiller au maintien du paysage-jardin, également important du point de vue de la biodiversité (trame bleue et verte).

Tableau récapitulatif des évolutions du règlement

Abréviations et sigles	*Objet des modifications.*
	Dispositions générales
Article DG	
1	
2	
3	ajout d'une précision
4	ajout d'une précision
5	changement de dénomination : « zone et secteur » du PLU devient « Zone et sous-secteur »
6	-
7	ajout d'une référence aux arrêtés préfectoraux relatifs à la carence communale au titre de l'article 55 de la loi SRU
8	-
9	reformulation de la disposition, sans évolution du fond concernant la soumission des changements de destination à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS
10	suppression de l'article portant sur les PAPAG
11	- renumérotation en DG 10 - Suppression d'une mention du code de l'urbanisme qui ne s'applique pas sur le territoire communal (UTN).
12	- renumérotation en DG 11 - Reformulation de la définition des ER
13	- renumérotation en DG 12 - Reformulation des recommandations concernant le maintien des fonctionnalités écologiques des corridors et des dispositions concernant les terrains cultivés et espaces non-bâtis en zone urbaine. - Déplacement d'une recommandation concernant les hôtels à insectes dans cette DG, initialement positionnée dans les articles 13 de chaque zone.
14	- renumérotation en DG 13 - Correction orthographique
15	- renumérotation en DG 14 - Correction orthographique
16	- renumérotation en DG 15 - Ajout de la date de la DCM soumettant les clôtures à DP.
17	- renumérotation en DG 16 - Ajout d'une disposition concernant les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité et l'anticipation des interfaces entre réseau public et réseau privé dans les nouvelles constructions.
18	- renumérotation en DG 17
19	- renumérotation en DG 18 - Reformulation sans évolution du fond.
20	- renumérotation en DG 19
21	- renumérotation en DG 20
22	- renumérotation en DG 21 - Rappel de la notion de « *reconstruction à l'identique* » selon article L 111-15 du CU
23	- renumérotation en DG 22
24	- renumérotation en DG 23
25	- renumérotation en DG 24 - Reformulation de la notion « d'existence légale des constructions »
26	- renumérotation en DG 25
27	- renumérotation en DG 26 - Reformulation de la règle sur la protection du patrimoine archéologique.
28	- renumérotation en DG 27 - Reformulation de la règle sur le débroussaillement obligatoire.
29	- renumérotation en DG 28
30	- renumérotation en DG 29
31	- renumérotation en DG 30

	- Ajout des berges des cours d'eau dans la disposition précisant les modalités de préservation des zones humides. - Ajout d'une disposition concernant les murs de berges : « *Toute construction de mur de berges tendant à réduire le lit majeur des cours d'eau est interdite. Seuls peuvent être restaurés ou reconstruits, en lieu et place et sous conditions d'autorisation de la Police de l'Eau (DDTM 06), les murs des berges ancestrales existants depuis plus de 50 ans* ». - Ajout d'une cartographie de la zone humide
32	- renumérotation en DG 31 - Ajout d'un rappel : les espaces concernés par les dispositions d'isolement acoustique sont reportés aux documents graphiques du PLU.
33	- renumérotation en DG 32
34	- renumérotation en DG 33 - Mise à jour des dispositions concernant l'aléa retrait gonflement des argiles.
35	- renumérotation en DG 34 - Reformulation de la règle de prise en compte du PPRIF
36	- renumérotation en DG 35 - Reformulation de la règle de prise en compte de l'AZI
37	- renumérotation en DG 36 - Réécriture des dispositions concernant la gestion du pluvial et les modalités de compensation à l'imperméabilisation en traduisant le zonage pluvial.
38	- renumérotation en DG 37 - Suppression des schémas explicatifs du calcul des hauteurs et reformulation des modalités de calcul.
39	- renumérotation en DG 38 - Ajout d'une condition pour autoriser les activités agritouristiques. Celles-ci ne doivent pas prendre place sur des terres labourables (arables).
40	- renumérotation en DG 39 - La règle concernant les espaces libres évolue et devient plus restrictive : les espaces libres pouvaient être utilisés par des aménagements perméables. Cette disposition est supprimée. Les espaces libres sont donc uniquement des espaces libres d'aménagement et les aménagements y compris perméables doivent prendre place en dehors de ces espaces. - Ajout de nouvelles définitions
41	- renumérotation en DG 40
42	- renumérotation en DG 41 - Reformulation de la définition des ICPE

Evolutions des dispositions spécifiques à chaque zone									
	Ua	*Ub*	*Uc*	*Ue*	*Uf*	*Uh*	*2AUa*	*A*	*N*
Caractère de la zone	X	X	X	X		X		X	X
Article 1					X				X
Article 2	X	X	X	X		X	X	X	X
Article 3	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 4	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 5									
Article 6	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 7	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 8	X	X	X	X		X		X	X
Article 9	X	X	X	X		X			
Article 10	X	X	X	X		X	X	X	X
Article 11	X	X	X	X		X	X	X	X
Article 12	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 13	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 14									
Article 15	X	X	X	X	X	X		X	X
Article 16									

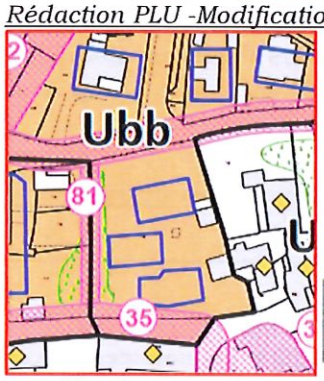
Document n°4.1.2 : La liste des Emplacements Réservés.

Pièce modifiée pour intégrer 17 évolutions : 9 ER à créer et 8 ER à modifier.

1/ 9 ER créés

Création d'un ER 81

Rédaction PLU -Modification Mdc1



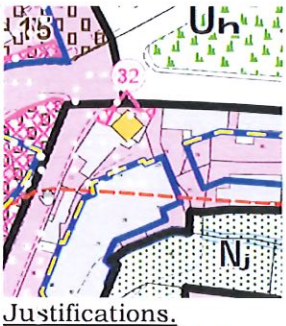
81	Aménagement d'une voie à sens unique entre les chemins de Troussane et du Collet	195 m²	Commune	Le Collet	Le Collet

Justifications.

Afin de créer une liaison piétonne complémentaire entre le chemin de Troussane et le chemin du Collet, il est précisé un nouvel ER. Ceci permet également de répondre aux objectifs forts du PADD : « des quartiers où il fait bon vivre, avec un maillage régulier des quartiers pour favoriser les modes doux ».

Création d'un ER 82 – aux abords d'Agencia

Rédaction PLU -Modification Mdc1



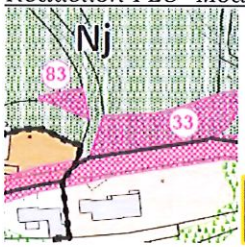
82	Maitrise foncière d'une partie du trottoir à l'angle des RD 2085 et RD 7 : Route de Nice/Route d'Opio	95 m²	Commune	Rte de Nice/ Rte d'Opio	Ave de Nice/Ave de Provence

Justifications.

Afin de garantir la continuité et la sécurité du trottoir, la Commune a souhaité créer un ER à l'angle de la Route d'Opio et de la Route de Nice, pour maitriser foncièrement la totalité du trottoir, reconfiguré avec la requalification de l'îlot Belles Rives.

Création d'un ER 83, chemin des Guiols

Rédaction PLU -Modification Mdc1



83	Protection des berges du vallon aux Guiols	35 m²	Commune	Chemin des Guiols	Chemin des Guiols

Justifications.

Afin de saisir une opportunité foncière d'acquisition pour étoffer l'offre de stationnements pour les hameaux anciens d'habitat des quartiers des Guiols et Collet. Les aménagements éventuels devront prendre en compte les contraintes d'occupation de la zone Nj (pas d'imperméabilisation). Suite à la remarque de la DDTM 06, ce terrain se situant dans la zone inondable du vallon, sa destination est requalifiée avant approbation : cela devient une zone de protection du vallon.

Création de 5 nouveaux ER autour du projet EMERIGE : ER 84 à 88

Rédaction PLU -Modification Mdc1



N°	Objectifs de l'acquisition	Emprise	Bénéficiaire	Situation / Dénomination actuelle	Situation / Dénomination future
84	Aménagement d'un espace communal partagé piétonnisé et arboré en bordure de RD 2085, et création d'une liaison piétonne depuis ledit trottoir promenade vers chemin des Comtes de Provence	372 m²	Commune	Route de Nice	Avenue de Nice
85	Elargissement de la voie et création d'un trottoir arboré sur le chemin Communal des Comtes de Provence	415 m²	Commune	Chemin des Comtes de Provence	
86	Maitrise foncière de la voie nouvelle de desserte reliant la RD 2085 à la Mairie	1 074 m²	Commune	Voie à dénommer	
87	Centre village : aménagement d'une voie nouvelle de liaison depuis la mairie vers le chemin des Pierres de Moulin	98 m²	Commune	Voie à dénommer	
88	Centre village - maitrise foncière place, passage piéton en venelle-escaliers entre chemin communal des Comtes de Provence et voie nouvelle de desserte créée	950 m²	Commune	Esplanade et passage à dénommer	

Justifications.

Afin de mettre en cohérence le maillage routier, piétonnier et des lieux de sociabilité créés en plein cœur de village, il convient de maitriser ces espaces nouveaux qui doivent rester ouverts à tous, et dont la gestion à toute légitimité à devenir publique.

Création d'un nouvel ER 89, chemin des Grands pins

Rédaction PLU -Modification Mdc1



89	Réaménagement de la sortie du chemin des grands pins sur la RD 2085	195 m²	Commune	Chemin des grands pins	Chemin des grands pins

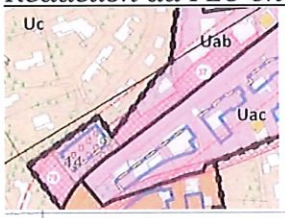
Justifications.

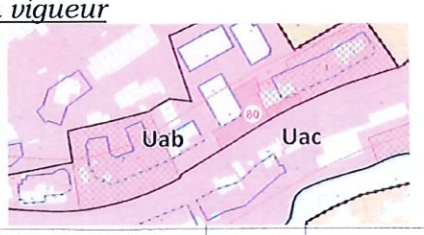
Le renouvellement doit induire une recomposition étudiée de la voirie communale en liaison avec la RD dans le but d'améliorer les caractéristiques du chemin existant (% pente, largeur, rayons de braquage accroché à la départementale, trottoirs…) avec pour objectif d'optimiser la sécurité d'usage et en sortie sur la RD.

2/ 8 ER à modifier

Modification des ER 37/80 – extension à l'Ouest, réduction épaisseur, fusion (+ 2 065 m²)

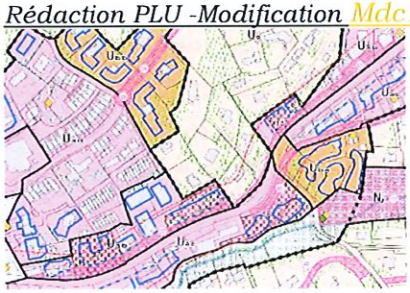
Rédaction du PLU en vigueur





37	Aménagement d'un parc paysager de stationnements et d'une placette aux abords de la Poste (environ 40 places)	1°700 m²	Commune	Rte de Nice	Ave de Nice
80	Acquisition d'un parking, cheminement piéton et placette devant la Roseraie (environ 10 places)	700 m²	Commune	Rte de Nice	Ave de Nice

Rédaction PLU -Modification Mdc1



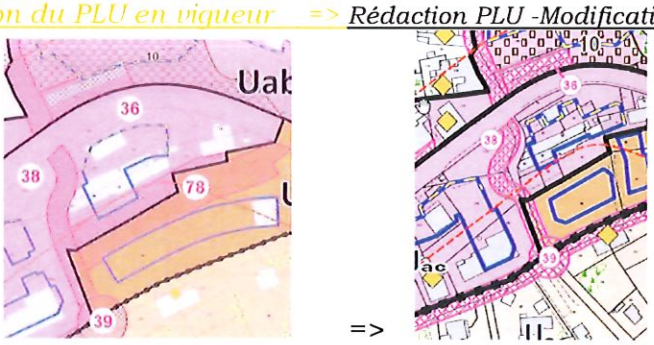
37	Aménagement d'un espace public, de stationnements et d'un cheminement piéton aux abords de la voie départementale	4465 m²	Commune	Rte de Nice	Ave de Nice

Justifications.

Afin de garantir une requalification des abords de la RD 2085 dans son ensemble par l'élargissement du trottoir existant et la création de stationnements le long de la voie, l'ER 37 est agrandi vers l'Ouest et englobe désormais l'ER 80 (qui est désaffecté).

Modification de l'ER 38 – léger déplacement spatial et augmentation emprise (+5 m²)

Rédaction du PLU en vigueur => *Rédaction PLU -Modification Mdc1*

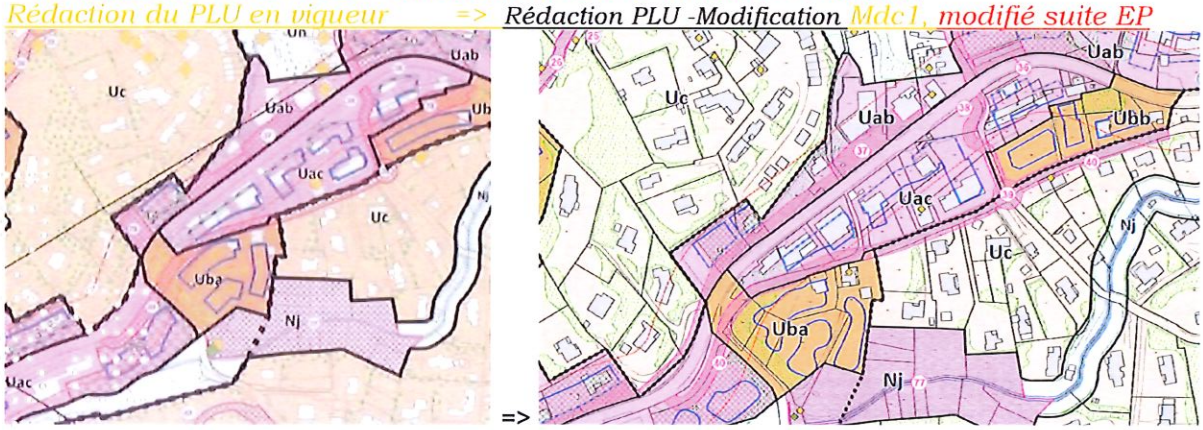


Justifications.

Afin de mieux prendre en compte la topographie altimétrique des lieux et les réflexions pré-opérationnelles sur l'îlot à requalifier, il est prévu une adaptation de l'emprise de l'ER 38 (dont l'objectif reste l'élargissement et l'aménagement du chemin du murmure, qui fait varier sa superficie de 5 m² : initialement 550 m², la surface passe à 555 m².

Modification de l'ER 40 – extension (+ 878 m² au lieu de + 3 615 m²)

Rédaction du PLU en vigueur => *Rédaction PLU -Modification Mdc1, modifié suite EP*



Evolutions surfaces ER 40 :

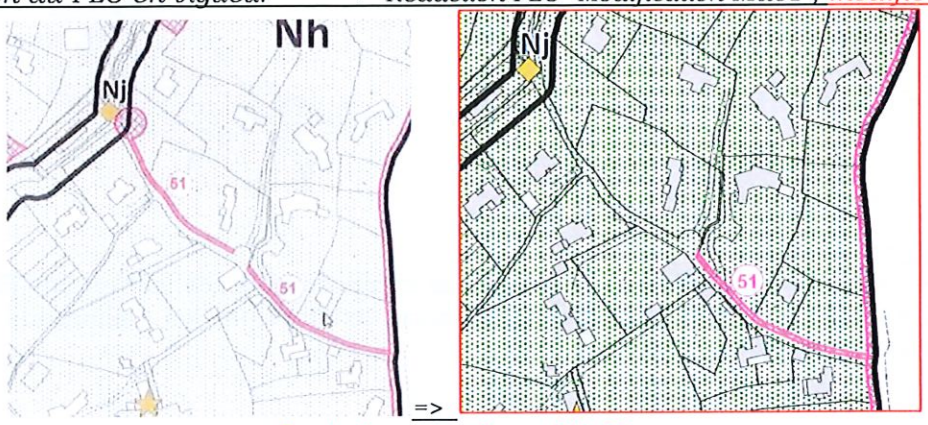
PLU en vigueur=2 400 m²/ projet PLU Mdc1 =6 015 m² / PLU Mdc1 approuvé =3 278 m²

Justifications

Le chemin de Font Figuière est une voie secondaire usitée, elle dessert une grande partie des quartiers Sud de la Commune. Sa possible restructuration est limitée vers l'Est au seul droit de la zone Ubb (création de trottoir et élargissement de voirie). En effet, sa prolongation jusqu'à la RD 2085, par anticipation de l'avenir destiné à se réaliser au fil de l'évolution de l'urbanisation, ayant soulevé contestation par quelques riverains, la Commune décide après enquête publique, de ne conserver son extension qu'au droit de la zone Ubb. Sachant de surcroit que les objectifs d'aménagement de cette voie sont à long terme : il appartiendra aux générations futures de choisir ou pas de repositionner un ER, afin de permettre l'amélioration du chemin utile à favoriser les modes doux (création d'un cheminement piéton hors chaussée et d'une piste cyclable), le tout composé avec des aménagements réducteurs de vitesse. En effet, à aucun moment il n'a été question d'adapter cette voie en voie « rapide » ! Bien au contraire, l'idée était de lui donner un statut de chemin ouvert à toutes les pratiques de déplacement doux intra-villageois, adapté à sa destination naturelle de desserte des quartiers Sud de la Commune en provenance de Nice.

Modification de l'ER 51 – réduction de son emprise (- 492 m²)

Rédaction du PLU en vigueur => *Rédaction PLU -Modification Mdc1 , modifié suite EP*



Evolutions surfaces ER 51 :

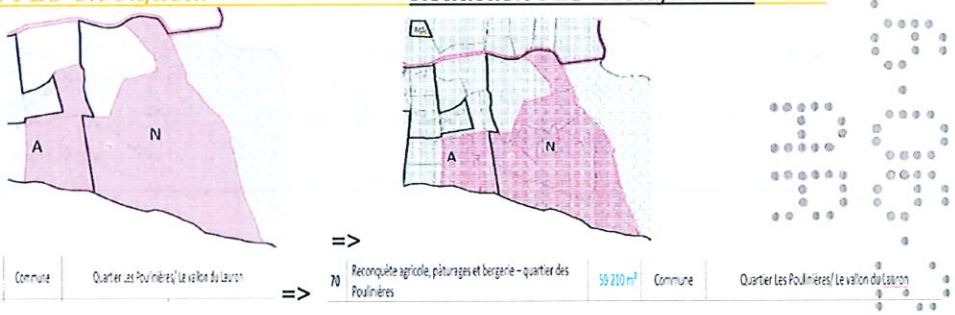
PLU en vigueur = 700 m²/ projet PLU Mdc1 = 410 m² / PLU Mdc1 approuvé = 208 m²

Justifications.

Suppression en son extrémité de l'aire de retournement difficilement réalisable étant donnée la déclivité du terrain.

Modification de l'ER 70 – réduction d'emprise (- 4 030 m)

Rédaction du PLU en vigueur => *Rédaction PLU -Modification Mdc1*

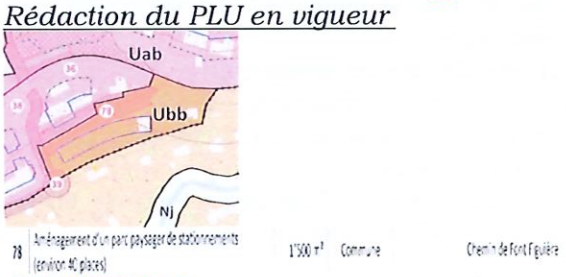


Justifications.

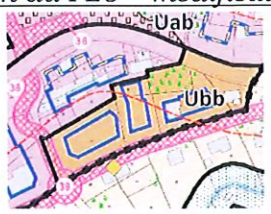
Suite au recours gracieux de M. Achille, propriétaire foncier de la parcelle AY 26 (4 000 m²) dans le cadre de l'approbation du PLU, il est donné suite favorable à sa requête en excluant sa propriété de la réserve foncière de l'ER 70, réduit en emprise.

Modification de l'ER 78 – suppression (- 1 500 m²)

Rédaction du PLU en vigueur



Rédaction du PLU – modification Mdc1

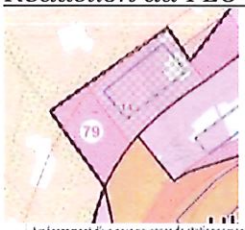


Justifications

La création d'un nouveau carrefour sur la RD- suite à création d'une liaison routière, étant consommatrice d'une part de lourds financements et d'espaces et d'autre part pouvant causer dommage à la valeur intrinsèque des nouveaux espaces à bâtir, cet ER est supprimé.

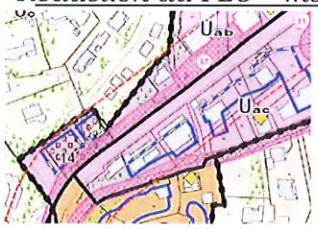
Modification de l'ER 79 – suppression

Rédaction du PLU en vigueur



79	Aménagement d'un parc paysager de stationnements (environ 20 places)	750 m²	Commune	Rte de Nice	Ave de Nice

Rédaction du PLU – modification Mdc1



Justifications

Le polygone de constructibilité a été modifié et compromet la réalisation de l'ER.

Les besoins en stationnement nécessaires seront assurés par les obligations à l'article 12 de la zone qui s'imposeront aux projets.

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

Pièce modifiée pour intégrer quelques évolutions.

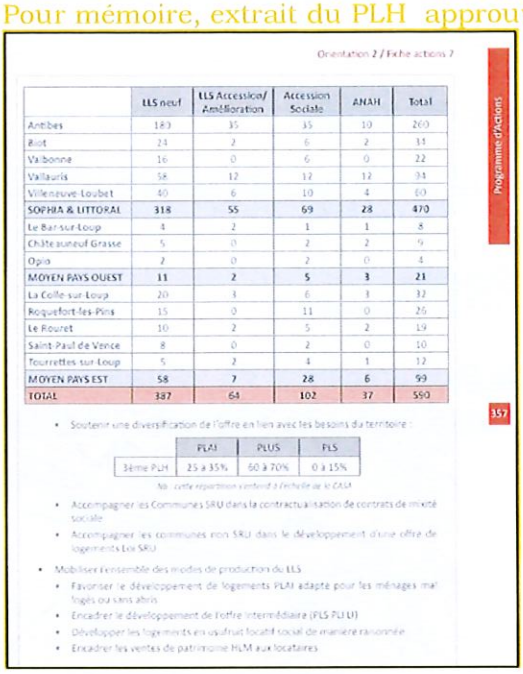
La production de logements sociaux reste un objectif stable du PLU, conformément aux obligations légales, avec toutefois une très légère optimisation des gisements.

La liste de SMS comprend quelques ajustements mineurs pour suivre les avancées opérationnelles des projets ; ainsi que la mise à jour du Contrat de Mixité Sociale, du PLH de la CASA, des bilans triennaux dans le cadre de la gestion de la carence avec les Services de l'Etat, mais aussi des évolutions réglementaires en matière de mixité sociale.

Les modifications principales de fond sont les suivantes :

- Intégration du dernier arrêté de carence du 22/12/2020 ;
- Prise en compte des évolutions de l'article L 302-5 du CCH, modifié par la loi du n°2019-809 du 1er août 2019 (ELAN) et l'ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 : qui élargit les catégories de logements comptabilisés au titre de la loi SRU. Dans ce contexte, la liste de mixité sociale prend en compte cette évolution, qui permet notamment de comptabiliser des logements en accession sociale (BRS). Cette disposition parait intéressante, afin de diversifier l'offre du parc conventionné, dans la mesure où la commune comporte aujourd'hui un quart du parc attendu par la loi. Son rattrapage en une décennie d'application de la loi est ainsi jugée satisfaisant par les autorités gestionnaires. ;
  L'élargissement du champ au BRS permettra ainsi de comptabiliser les logements en accession dans les objectifs de production SRU, et favorisera une diversification dans les logements produits
- SMS 1 : comptabilisée pour 11 logements au lieu de 10, livrés à l'été 2022 ;
- SMS 6 et 15 concernent le permis EMERIGE, en cours de réalisation : afin de coller à la réalité opérationnelle de ce programme, ces deux SMS ont été réajustées pour un total de 22 LLS au lieu de 20 au PLU approuvé ;
- SMS 8 : afin de coller à la réalité opérationnelle de ce programme sur le terrain communal, qui doit également accueillir la crèche municipale, le nombre de logements passe de 12 à 11, et le label « Seniors » pourra ne concerner que partie du programme afin d'en garantir un équilibre économique.
- SMS 14 : passée à 100 % de logements conventionnés (12 logts) au lieu de 30 % (4 logts) pour ce foncier communal depuis mars 2022, ce qui optimise le gisement de cette SMS.
- Afin de favoriser l'équilibre économique des opérations et leur sortie opérationnelle, et en accord avec le PLH 3 de la CASA approuvé en octobre 2019, il est choisi de faire évoluer les objectifs de typologie de conventionnement des LLS (PLAI/PLUS/PLS) pour les programmes 100% LLS, elle est sans objet, mais cela ne concerne que les SMS 8 et 14.

- Pour mémoire, extrait du PLH approuvé d'octobre 2019



Orientation 2 / Fiche actions 7

Programme d'Actions

	LLS neuf	LLS Accession/ Amélioration	Accession Sociale	ANAH	Total
Antibes	180	35	35	10	260
Biot	24	2	6	2	34
Valbonne	16	0	6	0	22
Vallauris	58	12	12	12	94
Villeneuve-Loubet	40	6	10	4	60
SOPHIA & LITTORAL	318	55	69	28	470
Le Bar-sur-Loup	4	2	1	1	8
Châteauneuf Grasse	5	0	2	2	9
Opio	2	0	2	0	4
MOYEN PAYS OUEST	11	2	5	3	21
La Colle-sur-Loup	20	3	6	3	32
Roquefort-les-Pins	15	0	11	0	26
Le Rouret	10	2	5	2	19
Saint-Paul de Vence	8	0	2	0	10
Tourrettes-sur-Loup	5	2	4	1	12
MOYEN PAYS EST	58	7	28	6	99
TOTAL	387	64	102	37	590

357

- Soutenir une diversification de l'offre en lien avec les besoins du territoire :

	PLAI	PLUS	PLS
3ème PLH	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%

Nb : cette répartition s'entend à l'échelle de la CASA

- Accompagner les Communes SRU dans la contractualisation de contrats de mixité sociale
- Accompagner les communes non SRU dans le développement d'une offre de logements (Loi SRU)
- Mobiliser l'ensemble des modes de production du LLS
- Favoriser le développement de logements PLAI adapté pour les ménages mal logés ou sans abris
- Encadrer le développement de l'offre intermédiaire (PLS PLI LI)
- Développer les logements en usufruit locatif social de manière raisonnée
- Encadrer les ventes de patrimoine HLM aux locataires

Document d'Orientations

	Objectifs annuel PLH 3	Décompte dans l'inventaire SRU
Logements locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	451	oui
Logements conventionnés parc privé	37	oui
Accession sociale de type PSLA et / BRS	102	oui
Total logement SRU	**590**	
Accession encadrée	100	non
LLI –PLI	70	non

Dans ce contexte, les gisements globaux se bonifient d'une petite dizaine de logements (190 au lieu de 179).

Document n°4.1.4 : La liste du patrimoine à protéger

Les modifications suivantes ont été introduites :

- Toutes les fiches patrimoniales :

1/Suppression de l'obligation du recours à un Architecte pour tout type de travaux, qui se révèle une obligation lourde et couteuse pour les particuliers. En lieu et place, nécessité avant tout travaux sur les bâtis recensés comme élément du patrimoine au PLU de consulter le CAUE 06, organisme parapublic départemental de Conseils en matière d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.

2/ Rappel en préambule d'une condition générale impérative pour tout projet de réhabilitation, à savoir que l'état du bâti, les règles du PLU, et surtout du PPRIF permettent cette sauvegarde et/ou mise en valeur

3/rectification d'erreurs matérielles

- Fiche 13 : erreur matérielle - référence erronée au STECAL.
- Fiche 20 : erreur matérielle : la référence au plan cadastral Napoléonien est erronée.
- Fiche 23 : précision est apportée sur le périmètre concerné.
- Fiche 28 : précision est apportée sur le périmètre concerné
- Fiche 36 : rectification d'une erreur matérielle : références cadastrales et localisation du bien au plan de zonage erronées.
- Fiche 57 : rectification d'une erreur matérielle : ce bâti ne servait pas de « relais de diligences ». Toutefois, en raison de sa qualité architecturale, il mérite d'être protégé.
- Fiche 59 : actualisation des photos, suite à travaux de mise en valeur du lavoir.
- Création de 2 nouvelles fiches n°75 et 76 pour classer deux autres bâtis patrimoniaux.
- La fiche 75 comprenant une erreur matérielle relevée dans le cadre de l'enquête publique (le bâti d'avant 1832 ne concerne qu'un volume), celle -ci est corrigée.

Document n°4.1.5 : La liste des changements de destination

Pièce inchangée.

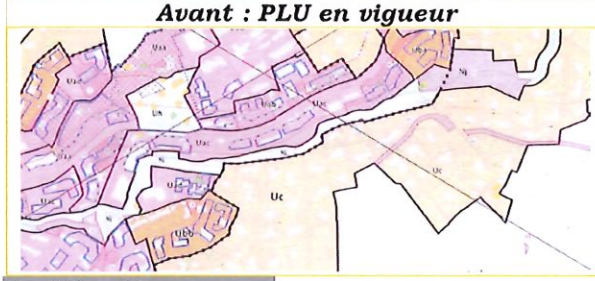
Documents n°4.2.1, 4.2.3 : 2 des 3 plans de zonage du PLU (Loupe Centre village et Sud).
6 modifications graphiques

Suppression du PAPAG en cœur de village
(voir commentaires afférents dans le paragraphe OAP CV, ci-avant)

Création de deux polygones d'implantation en zone Uaa – Concession d'aménagement
(voir commentaires afférents dans le paragraphe OAP CV, ci-avant)

Modifications mineures de quelques polygones
(voir commentaires afférents dans le paragraphe OAP CV, ci-avant)

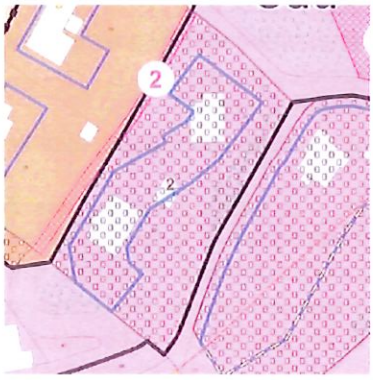
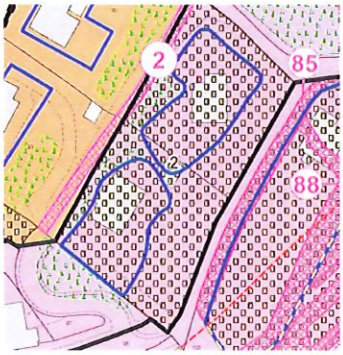
Adaptation de la zone Nj sur le vallon de Barnarac (aval du village)

Avant : PLU en vigueur	***Après : PLU n° Mdc1***
	
	Illustration zone urbaine seule

Justifications.
Dans le PLU approuvé, la zone Nj ne fait pas partout la largeur minimale de 10 m à l'axe du vallon (erreur matérielle en zone Uac).
Dans le cadre de la présente modification Mdc1, il apparaît nécessaire de rectifier cette erreur matérielle, sachant que la zone Nj a pour but à la fois de préserver les hommes et les biens du risque « inondation » ; mais aussi de sauvegarder la biodiversité de ce milieu humide.
La rectification se fait comme suit sur le vallon de Barnarac en aval du centre village sur une superficie globale de 7 500 m², soit une augmentation de cette zone de 0,1 % :

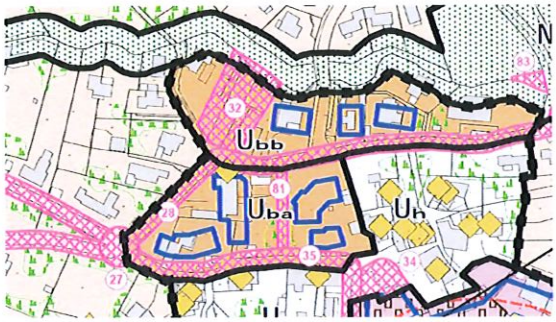
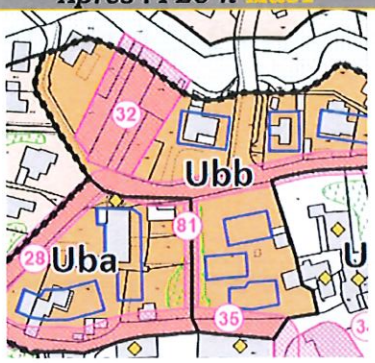
- Zone Nj à minimum 10 m de l'axe du vallon pour les zones Ua et Ub
- Zone Nj à minimum 12 m de l'axe du vallon pour les zones Uc et N
- La zone Nj restant inchangée dans la présente procédure au droit des zones A qu'elle ne peut réduire, et qui reste protégée de par son classement.

Déplacement de l'espace non bâti en zone urbaine – DPNC et parcelles BE 92

Avant : PLU en vigueur	***Après : PLU n°Mdc1***
	

Justifications.
Adaptation de la protection au projet opérationnel, avec une extension de la surface protégée (de 380 à 440 m²).

Modification de partie de la zone Uba du Collet pour passage en zone Ubb
Evolution suite à enquête publique, avec modification des polygones de l'OAP CV, de la phase et de la densité attendue pour la parcelle AR 15

Avant : PLU en vigueur	*Après : PLU n°Mdc1*
	

Justifications

La zone Uba parait trop densifiante dans cette trame urbaine resserrée du hameau du Collet, de surcroît en l'état étroit des voiries publiques de desserte de ce quartier. Le passage de Uba en Ubb permet d'entrevoir une création d'habitat plus rapidement (terrain remis en phase 2), et avec pour logique une réduction de la densité pour corréler à l'évolution du zonage.

Nouveau tableau des surfaces de zones du PLU

	PLU approuvé		*PLU modifié*		
Zones PLU	Surfaces en ha	% de la surface communale	Surfaces en ha	% de la surface communale	Variation entre PLU approuvé et modifié
Zones urbaines (U)			Zones urbaines (U)		
Ua	**21,40**	3,0%	**21,40**	3,0%	
dont Uaa	3,30	0,5%	3,30	0,5%	
dont Uab	2,60	0,4%	2,60	0,4%	
dont Uac	4,70	0,7%	4,28	0,6%	-0,42
dont Uad	11,20	1,6%	11,20	1,6%	
Ub	**8,90**	1,3%	**8,90**	1,3%	
dont Uba	2,30	0,3%	2,10	0,3%	-0,20
dont Ubb	6,60	0,9%	6,80	1,0%	0,20
Uc	**57,40**	8,1%	**57,20**	8,0%	-0,22
Ue	**7,90**	1,1%	**7,90**	1,1%	
Uem	**5,50**	0,8%	**5,46**	0,8%	-0,04
Uf	**4,30**	0,6%	**4,30**	0,6%	
Uh	**3,00**	0,4%	**3,00**	0,4%	
TOTAL U	**108,00**	15,2%	**108,00**	15,2%	
Zones à urbaniser (AU)			Zones à urbaniser (AU)		
2AUa	**5,00**	0,7%	**5,00**	0,7%	
TOTAL AU	**5,00**	0,7%	**5,00**	0,7%	
Zones agricoles (A)			Zones agricoles (A)		
A	**44,50**	6,3%	**44,50**	6,3%	
Af	**33,50**	4,7%	**33,50**	4,7%	
STECAL At1	**0,10**	0,0%	**0,10**	0,0%	
TOTAL A	**78,10**	11,0%	**78,10**	11,0%	
Zones naturelles (N)			Zones naturelles (N)		
N	**263,80**	37,2%	**263,80**	37,2%	
Nj	**21,70**	3,1%	**22,40**	3,2%	0,76
Nh	**232,70**	32,8%	**232,60**	32,8%	-0,08
TOTAL N	**518,80**	73,1%	**518,80**	73,1%	
Superficie communale	**710,00**	100%	**710,00**	100%	

Pour mémoire : surfaces de zones Nj (22,40 ha), d'EBC (98,34 ha), d'espaces non bâtis en zone Urbaine (12,61 ha) et de corridor écologique (248,7 ha), qui sont les composants majeurs de la Trame Verte et Bleue du territoire communal, soit 382,05 ha en faveur de la TBV, soit 53,80 % de la superficie communale.

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 inchangée.

□ 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 de préciser le règlement existant, et d'adapter les polygones d'implantation (avec création de polygones dans le secteur du PAPAG supprimé pour spatialiser et concrétiser les droits à construire en cœur de village) qui guident la forme du renouvellement urbain.
Il n'y a aucune correction portée sur la délimitation des enveloppes urbaines et agricoles.

La liste des SMS est destinée à garantir la production du logement social. Dans le cadre de la Mdc1, les objectifs sont mis à jour selon l'évolution des différents projets.

Dans ces conditions, aucune évolution permise par la modification Mdc1ne porte atteinte aux cinq grandes orientations générales, à savoir :

- *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 visent à poursuivre un renouvellement urbain mesuré et de qualité, en adaptant les dispositions du PLU essentiellement dans le secteur Ua et aux abords des centralités et vitalités.

Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire rourétan, dont aucune des modifications apportées dans la présente modification n°Mdc1 n'affecte les SUP opposables.

- Canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5),
- Monuments Historiques inscrits (AC1),
- Conservation des eaux potables et minérales (AS1),
- Gaz (I3) ,
- Électricité (I4) ,
- Risques naturels (PM1) ,
- Transmissions radioélectriques (PT1) ,
- Télécommunications (PT2, PT3) ,
- Relations aériennes (T7).

La modification n° Mdc1 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 est justifiée au regard de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement), approuvée par décret le 02 décembre 2003.

A noter qu'un nouveau SCOT valant PCAET est en cours d'élaboration.

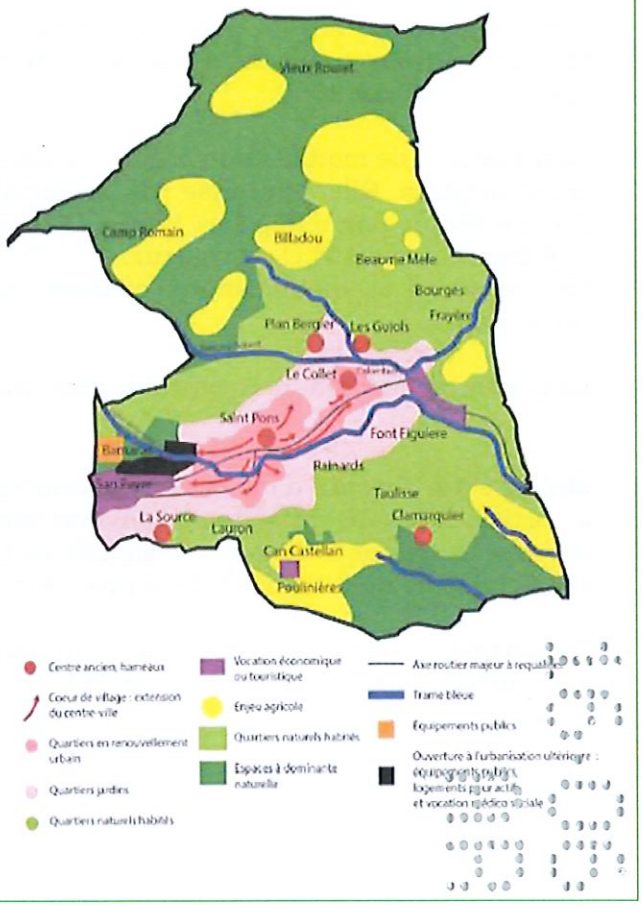
En outre, le PLU de 2019 n'a pu prendre en compte le SRADDET approuvé le 26 juin 2019 (PLU arrêté en mai 2019). Nonobstant, il a pris en compte ses objectifs en intégrant le SRCE de 2014, cadre directeur de la Trame Bleue et Verte et des enjeux de développement durable à cette époque.

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 "faubourg" 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 règlementaire du PLU PLU approuvé du 19/12/2019**	**Modification Mdc1, actuelle procédure**
« Renforcement des centres »	Orientation n°1 : « l'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village » : nouveau centre-ville polyfonctionnel. **Le PADD respecte la DTA**	OAP 3.1 : Cœur de village Règlement 4.1.1 : zones Ua et Ub Zonage 4.2.1 : zones aedificandi, article R151-39	La Mdc1 respecte le PADD du PLU approuvé, **la procédure Mdc1 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. **Le PADD respecte la DTA**	OAP 3.1 : Cœur de village 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* » **Le PADD respecte la DTA**	Règlement du PLU : zonages N et Nj 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 » **Le PADD respecte la DTA**	Règlement du PLU : zones A et Af Identification du patrimoine (Doc 4.1.4) 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* « **Le PADD respecte la DTA**	PPRIF : servitude portée au PLU 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. **Le PADD respecte la DTA**	Zonage : les espaces constructibles représentent désormais 16% du territoire (U et AU) dans une enveloppe urbaine resserrée Les zones A, N et Nh stoppent l'urbanisation sur 84% du territoire.	

Extrait de la cartographie synthétique des orientations de la **DTA -2003**	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 (SRCE), 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 de la Commune et les secteurs centraux villageois densifiables se situent de part et d'autre de cet axe principal.

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° Mdc1 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 règlementaires du PLU en vigueur.
Ses objectifs et modifications exposés dans le présent document n'affectent aucune protection.

La présente modification n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000.

Malgré cette absence d'incidence environnementale de la modification Mdc1, conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement, la 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 évaluation environnementale.

La saisine au cas par cas sera donc réalisée par la Commune, en même temps que l'ensemble des PPA sur le projet de PLU arrêté par arrêté du Maire.