

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



1A RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 30 juin 2016

TABLE DES MATIERES

I.	LE CONTEXTE	2
II.	L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES PLANS	5
A.	L'EVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
	Les enjeux d'aménagement	6
	Les principes d'aménagement	8
	Les objectifs de mixité sociale	10
B.	LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	11
	Une ouverture à l'urbanisation restreinte	11
	Le maintien de l'activité agricole	12
	La protection du caractère végétal de l'entrée de ville	13
C.	L'ADAPTATION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE ET DU REGLEMENT	15
	La mise à jour de la servitude de mixité sociale	15
	Les dispositions de la zone 1AUh	16
	Les dispositions de la zone UC	17
	Les dispositions de la zone N	21
	Les dispositions de la zone A	22
	Les dispositions générales	24
III.	LE PROJET « CŒUR DES MAURETTES »	25
A.	L'ADAPTATION DE LA SMS 1 AU PROJET D'ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES	25
B.	LA PRECISION DU PLAN GABARITAIRE	28
C.	LE REGLEMENT DE LA ZONE UBm	31
D.	LA LISTE DES SERVITUDES D'URBANISME	37

I. LE CONTEXTE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013, le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet a été adopté. Ce document a fait l'objet d'une première procédure de modification approuvée le 17 mars 2015 et d'une seconde modification approuvée le 11 février 2016.

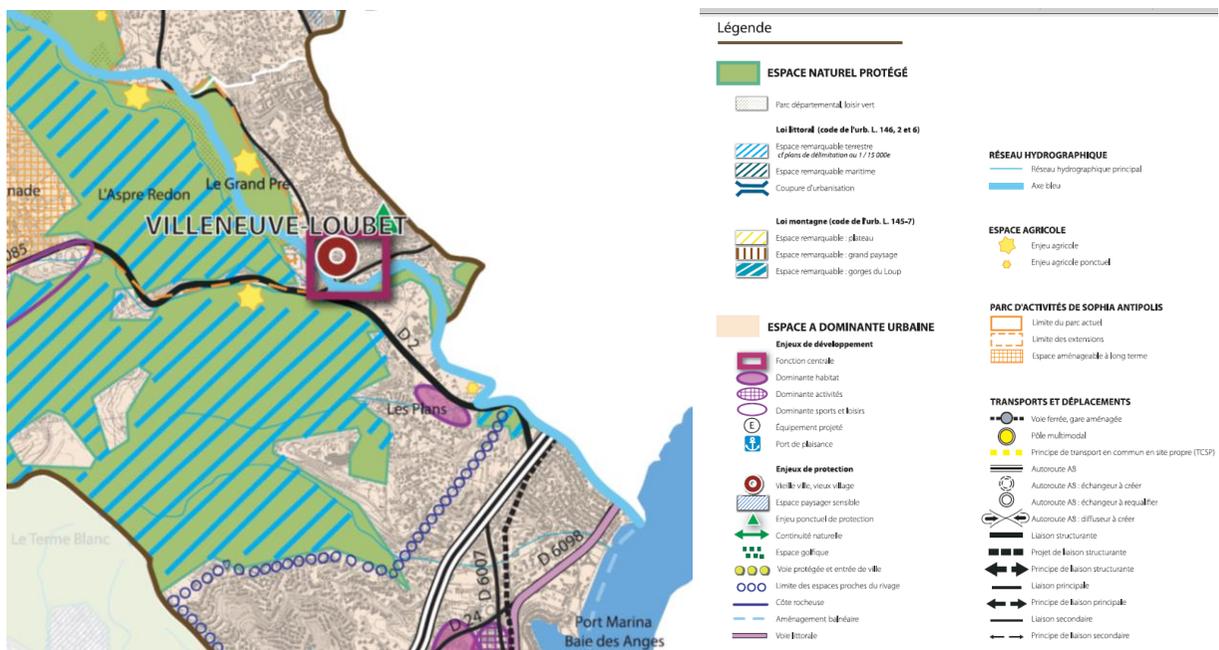
Lors de sa séance du 11 février 2016, le Conseil Municipal a prescrit une nouvelle procédure de modification afin notamment de faire évoluer les dispositions réglementaires applicables au secteur des Plans pour permettre la préservation de terres agricoles d'une part, et le développement d'un projet immobilier raisonné d'autre part.

En effet, le PLU approuvé le 26 septembre 2013 prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant l'ouverture à l'urbanisation du quartier des Plans, classé en zone à urbaniser à court terme (1AU). A ce titre ce quartier est donc constructible, sous réserve du respect de l'OAP, sans qu'aucune évolution du document ne soit nécessaire. Or ces dispositions autorisent le développement d'un projet de constructions s'étalant sur la quasi-totalité du tènement foncier d'une surface de plus de 6 ha, compris entre l'Avenue des Plans, l'Avenue du Loubet et le Vallon des Prés, qui détruirait cet espace naturel en entrée de ville, caractérisant l'image de la commune.

Dans un objectif de gestion économe de l'espace, et de sauvegarde du patrimoine naturel et agricole, il est donc nécessaire de faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquant au secteur ainsi que le règlement, dont le zonage.

Les modifications introduites pour ce secteur s'inscrivent pleinement dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui vise d'une part à « *promouvoir le regain de l'agriculture locale et les démarches agro-environnementales* » et d'autre part à « *mettre en œuvre les projets urbains structurants permettant de réussir une politique d'habitat communale* », conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Elles respectent également le SCOT qui identifie, au travers de son Document d'Orientations Générales, à Villeneuve-Loubet le secteur des « Plans » comme un des secteurs où l'habitat devrait être « dominant », au regard de son accessibilité par la RD 2D, liaison structurante qui relie la route de Grasse (RD 2085) à l'autoroute A8 ; mais qui localise également les « enjeux agricoles » à conforter, en particulier au sud des Plans, visant plus particulièrement la rive gauche du Loup pouvant toutefois s'entendre comme une protection globale des terres exploitées du quartier.



*Source : Document d'Orientations Générales
Extrait du Plan de l'Unité de voisinage Est*

La procédure de modification n°3 n'a donc pas pour objet d'ouvrir de nouvelles possibilités de construction dans le quartier des Plans, mais de modifier les possibilités de constructions existantes en réduisant le périmètre constructible. En conséquence, bien que le secteur soit compris dans le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) du Réseau Natura 2000 « Rivière et Gorges du Loup », et à proximité de la Zone Spéciale de Conservation ZSC « Préalpes de Grasse », il n'y a pas lieu d'évaluer les incidences sur le réseau natura 2000 dans le cadre de cette procédure.

Conformément aux articles L.414-4 et suivants et R.414-19 et suivants du code de l'environnement, résultant de la transposition d'une directive communautaire, la directive 92/43 dite « Habitats, Faune, Flore », les incidences environnementales du PLU sur le réseau Natura 2000 ont été évaluées dans un chapitre spécifique du rapport de présentation de PLU approuvé le 26 septembre 2013.

La modification permettra également d'apporter certains ajustements réglementaires dans le secteur des Maquettes pour permettre la réalisation du projet urbain « Cœur des Maquettes », entré en phase opérationnelle.

Enfin une mise à jour du PLU est nécessaire suite à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. Toutes les références au code de l'urbanisme contenues dans les pièces du PLU sont modifiées.

L'ensemble de ces modifications s'inscrivent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun visée aux articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, il résulte des articles L. 153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

II. L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES PLANS

A. L'EVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu des dispositions de l'article L 151-6 (anciennement L 123-1-4) du code de l'urbanisme « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Dans ce cadre, le PLU en vigueur prévoit une OAP encadrant l'ouverture à l'urbanisation du quartier des Plans, classé en zone à urbaniser à court terme (1AU). L'OAP garantit la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, selon des principes définis par la commune.

Le secteur des Plans d'une superficie d'environ 6 ha, comprise entre l'avenue du Loubet, l'avenue des Plans et le Vallon des Prés, est occupé pour un tiers environ par une exploitation agricole en activité en partie Nord et par quelques habitations individuelles en partie Sud, ouvrant un potentiel de développement urbain significatif.

L'OAP permet aujourd'hui, dans la totalité du périmètre, la construction d'un habitat individuel résidentiel en R+1 et d'un habitat collectif en R+2 destiné à répondre aux obligations de productions de logement social.

Cet aménagement consommateur d'un espace précieux et rare, va à l'encontre des objectifs de développement durable, c'est pourquoi il a été décidé de redéfinir certains éléments fondamentaux de l'OAP :

- Les enjeux d'aménagement
- Les principes d'aménagement
- Les objectifs de mixité sociale

L'ensemble du document étant par ailleurs mis à jour pour tenir compte de ces modifications.



Les enjeux d'aménagement

Le secteur des Plans se situe dans la plaine alluviale du Loup offrant des terres riches et fertiles qui ont toujours été exploitées. L'un des enjeux majeurs identifié dans l'OAP modifiée est donc de « **Préserver et valoriser les terres agricoles existantes** » et l'espace à urbaniser est restreint au sud du secteur.

Par ailleurs, le maintien du caractère naturel de l'entrée de ville, par la préservation d'un linéaire paysager le long de l'Avenue des Plans, constitue un enjeu fondamental. Il permettra également de préserver les futures habitations des nuisances générées par cette voie de circulation structurante de la commune.

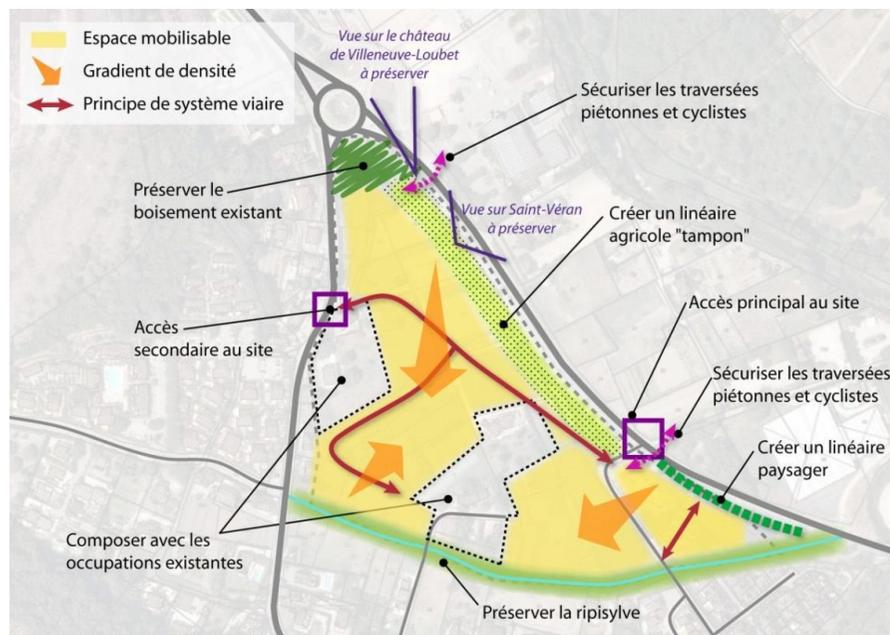
Pour tenir compte de cette organisation de l'espace, les principes de desserte sont également adaptés, en privilégiant la sécurité et en optimisant la voirie pour limiter son linéaire.

Ainsi l'espace à urbaniser est principalement desservi par le carrefour entre la RD2d et le chemin de l'abreuvoir. Lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement opérationnel, le conseil départemental, gestionnaire de la voie, fixera les conditions de réaménagement du carrefour qui seront nécessaires pour garantir la sécurité de tous les usagers de la route. Les travaux pourront, en partie, être mis à la charge du constructeur dans le cadre d'un projet urbain partenarial.

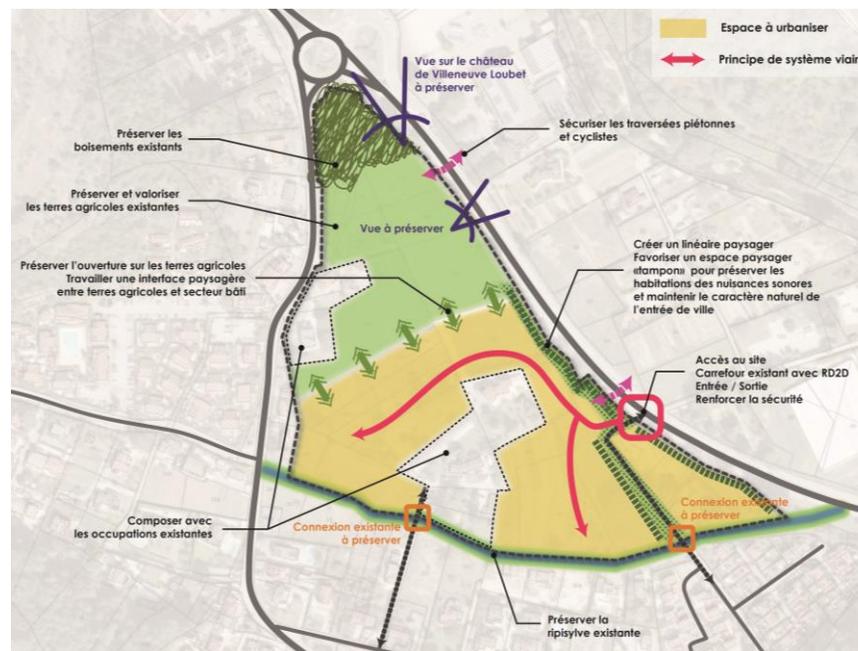
Par ailleurs, le chemin communal de l'Abreuvoir, dont la largeur actuelle varie entre 6 et 7 mètres, est concerné par l'emplacement réservé V7 pour un élargissement à 10 mètres, jusqu'à son débouché sur l'avenue des Plans. Les futures autorisations d'urbanisme devront nécessairement en tenir compte.

Toutefois, un accès secondaire pourra être étudié, en concertation avec le conseil départemental, sur l'avenue du Loubet sous réserve de la maîtrise foncière des parcelles impactées.

Avant modification



Après modification



Les principes d'aménagement

Pour satisfaire les besoins de logement de la commune tout en préservant le patrimoine agricole, il a été décidé de modifier le parti d'aménagement précédemment retenu dans l'OAP. Afin d'éviter l'étalement urbain, la forme urbaine préconisée est l'habitat collectif en R+2, dont la volumétrie se rapprochera des bastides provençales. L'augmentation de la hauteur permet de réduire fortement l'emprise au sol des constructions, et de conserver un potentiel de logements d'environ 120 logements.

En outre, le secteur étant situé en zone inondable, ce parti d'aménagement assure une meilleure gestion des eaux pluviales en préservant 2 ha de terres non imperméabilisées.

Le secteur est effectivement en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation du Loup, comme il est rappelé dans l'OAP, et participe donc à l'expansion des crues de ce fleuve.

Sur le plan réglementaire, les dispositions du PPRi, document de norme supérieure valant servitude d'utilité publique, s'imposent au PLU. Il fixe en particulier les règles suivantes :

- Cote d'implantation des constructions et installations

La cote de plancher du premier niveau aménageable des constructions ou la cote de la plate-forme des installations (aires de stationnement, ...) sera fixée à un niveau au moins égale au niveau de la cote d'implantation définie par le règlement (c'est-à-dire la cote de référence calculé sur la base d'une crue centennale surélevée de 20 cm).

- Emprise au sol des constructions et installations

La superficie des constructions installations et exhaussements de sol (notamment accès et parkings) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux sera limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.

Ainsi, le projet d'aménagement devra se conformer au règlement du PPRi, sur des remblais portés au-delà de la crue centennale : bâtiments, voies, stationnements. Ces remblais s'inscriront dans une emprise respectant les 30% de la partie de la parcelle située en zone inondable.

Plus précisément,

- Les voies, stationnements et bâtiments seront portés à la cote d'implantation correspondant à la cote de référence de 7,22 NGF augmentée d'une revanche de 0,2 m, soit 7,42 NGF.
- Les voies seront équipées de transparences hydrauliques afin de ne pas faire obstacle à la circulation des crues.
- Aucun aménagement en sous-sol ne sera réalisé (ils seraient situés sous la cote d'implantation, ce qui n'est pas autorisé par le règlement PPRi).

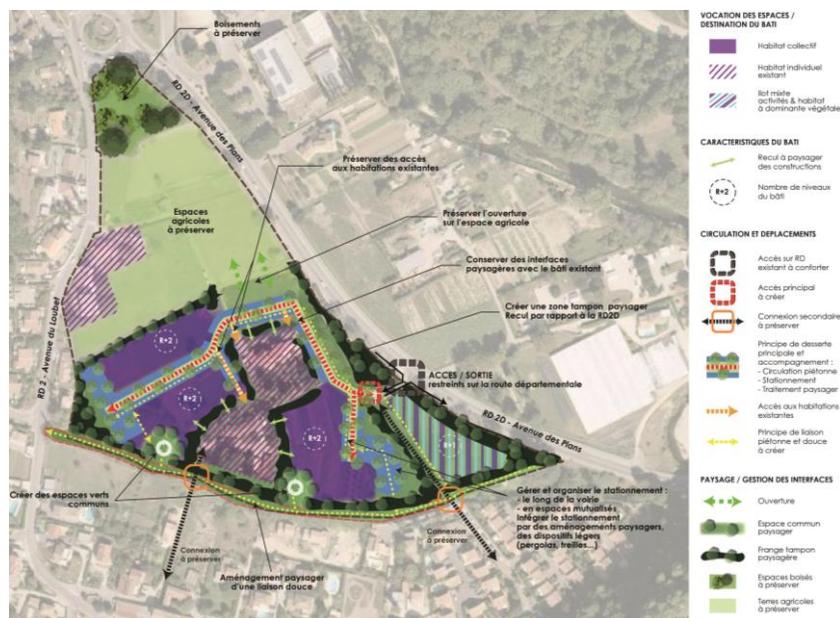
- L'emprise des bâtiments, voies et stationnements réalisés sur remblais seront limités à 30% de la superficie du terrain situé en zone inondable.

En compensation de cette urbanisation, des bassins écrêteurs de débit, imposés par le règlement du PLU dans ses dispositions générales, seront à prévoir. En outre, la moindre expansion de la crue du Loup pourra être en partie compensée par des mouvements de sols en déblais dans les espaces verts du projet.

Enfin, pour la réalisation des stationnements, les matériaux perméables seront privilégiés afin de limiter la minéralisation des sols.

De surcroît, en amont de toute opération d'aménagement du secteur, une étude hydrologique et hydrogéologique spécifique au vallon des Prés sera réalisée, par un bureau d'études spécialisé, en amont du dépôt des permis de construire, afin d'identifier des phénomènes de crues qui ne seraient pas pris en compte par le PPRi. Le cas échéant, des dispositions constructives complémentaires de mise en hors d'eau des futures constructions pourront être prises.

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



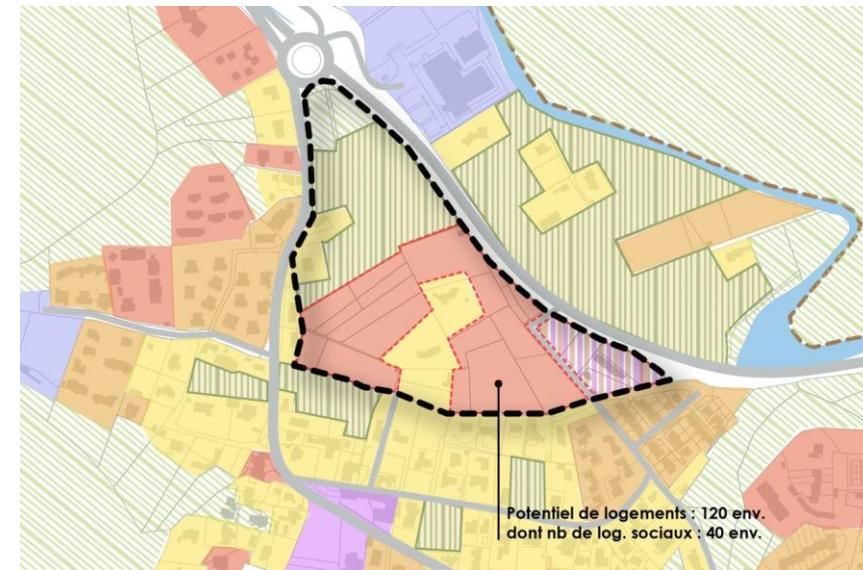
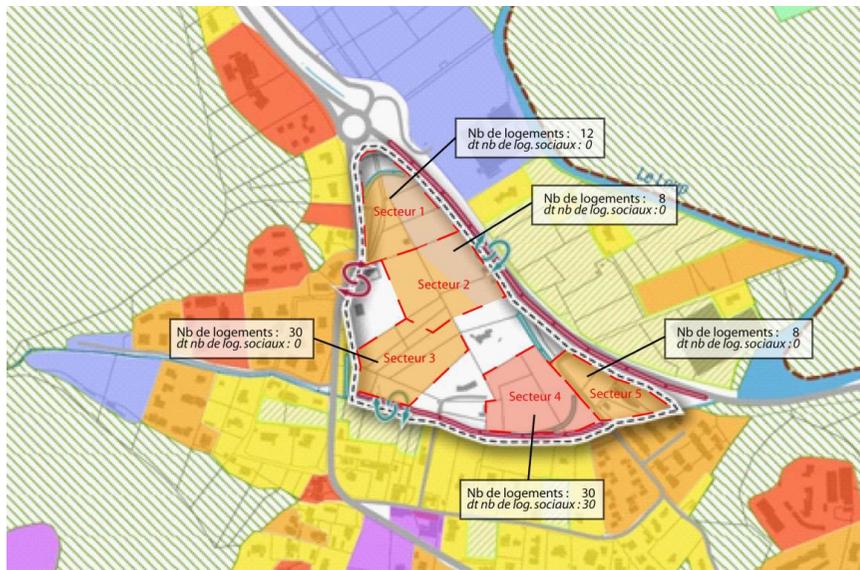
Les objectifs de mixité sociale

L'OAP prévoyait le développement de 5 secteurs d'habitat, dont un destiné à accueillir un potentiel de 30 logements sociaux. L'OAP modifiée prévoit un secteur unique d'habitat qui se développera au sein d'une opération d'ensemble comportant un potentiel de 120 logements environ dont une quarantaine de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, les terrains situés à l'Est du chemin de l'Abreuvoir pourront accueillir soit de l'habitat, soit de l'activité.

Avant modification

Après modification



- Habitat individuel dense
RdC / R+1
- Habitat groupé dense
RdC / R+1
- Habitat collectif
R+1 / R+2
- Habitat / activités

B. LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

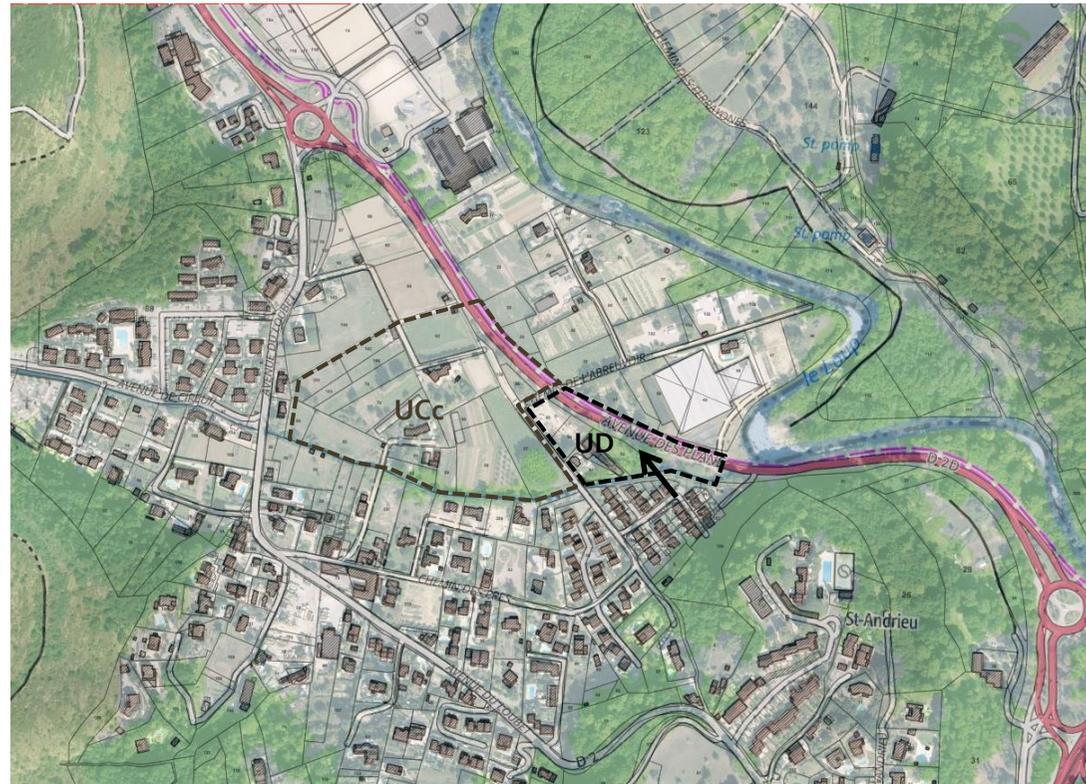
Une ouverture à l'urbanisation restreinte

Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation modifiée, telle qu'exposée précédemment, la zone 1 AUh n'est ouverte à l'urbanisation que dans sa partie sud.

Les parcelles situées à l'Est du chemin de l'Abreuvoir sont classées en zone UD, zone à vocation dominante d'habitat individuel ou groupé mais qui autorise l'implantation d'activités commerciales ou artisanales.

Ainsi la zone UD limitrophe est étendue sur une surface d'environ 0.85 ha (comprenant l'assiette de l'Avenue des Plans RD 2D). Le règlement de la zone UD fixant la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout du toit, le classement en zone UD a pour objectif de limiter l'impact visuel d'éventuelles futures constructions, et d'éviter la création d'un front bâti en bordure de l'avenue des Plans qui entraverait les perspectives visuelles sur la colline de la Fenouillère.

Par ailleurs, un secteur UCc d'environ 3.5 ha est délimité sur le tènement foncier situé à l'ouest du chemin de l'Abreuvoir qui fait l'objet d'un projet immobilier d'ensemble. La zone UC recouvre plusieurs grands quartiers résidentiels de Villeneuve-Loubet. Dans le secteur UCc, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. Les dispositions de cette zone sont cohérentes avec l'OAP et le parti d'aménagement développé dans le projet. Toutefois, certains ajustements règlementaires, présentés ci-après, s'avèrent nécessaires.



Délimitation d'un secteur UCc et extension de la zone UD

Le maintien de l'activité agricole

En continuité de la zone naturelle de la rive droite du Loup dans laquelle sont implantés des exploitations agricoles et des équipements sportifs et de loisirs, la partie Nord de la zone 1AUh est reclassée en zone N.

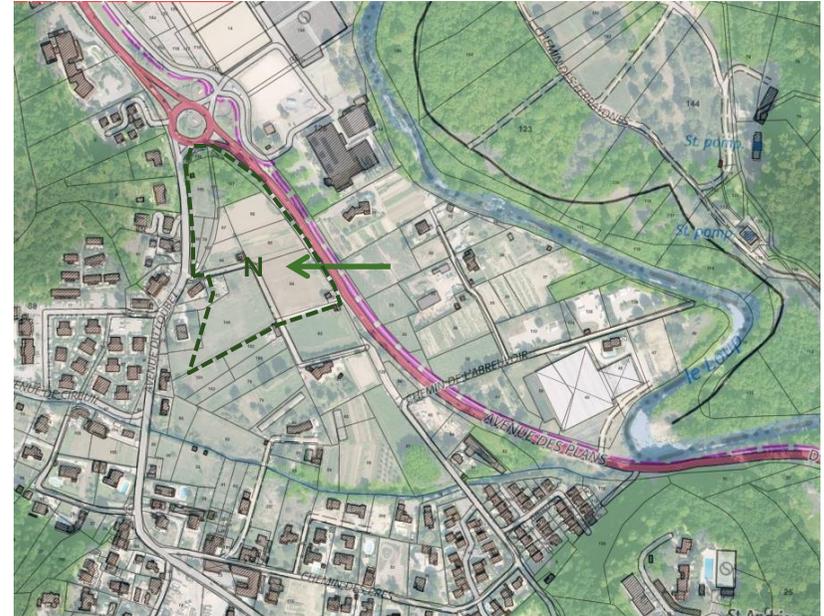
Le classement en zone naturelle permet à la fois le maintien de l'exploitation agricole en activité et le développement éventuel d'équipements légers de loisirs sur les terrains non-exploités à proximité du rond-point dit du Verseau au nord de la zone.

En effet, la zone naturelle autorise déjà dans ses dispositions réglementaires les constructions agricoles. Ces dernières sont toutefois clarifiées pour faciliter le maintien ou le développement des exploitations agricoles (*voir infra*).

Ainsi près de 2 hectares supplémentaires sont préservés de toute urbanisation.



Exploitation agricole en activité



Extension de la zone N

La protection du caractère végétal de l'entrée de ville

L'entrée de ville de Villeneuve-Loubet par la route RD2d est caractérisée par un paysage ouvert et très végétalisé.

Plusieurs arbres remarquables, de très haute futaie, en particulier des eucalyptus, ponctuent le bord de route.

Afin de préserver le paysage de cette entrée de ville, l'OAP impose dans ses principes d'aménagement, de préserver une « zone tampon » paysagée entre les futures constructions et la route.



Ainsi, le PLU délimite un Espace Vert Protégé sur toute la longueur de la zone urbaine, en bordure ouest de l'avenue des Plans. Cet EVP se prolonge également le long du Vallon des Prés.

Par ailleurs, l'entrée de ville est marquée par un petit bois situé au droit du Rond-Point du Verseau, identifié dans l'OAP comme « Boisements à préserver ». Bien que les essences qui le composent (frênes, saules, peupliers...) soient communes et qu'aucun sujet ne se distingue comme remarquable, ces boisements offrent une coupure d'urbanisation significative pour le paysage.

En périphérie de ce bois, on retrouve en revanche de très beaux eucalyptus à préserver.

Le PLU délimite un Espace Vert Protégé sur l'ensemble, pour conserver ces boisements sans en interdire les coupes et abattages lorsqu'ils sont justifiés pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité.



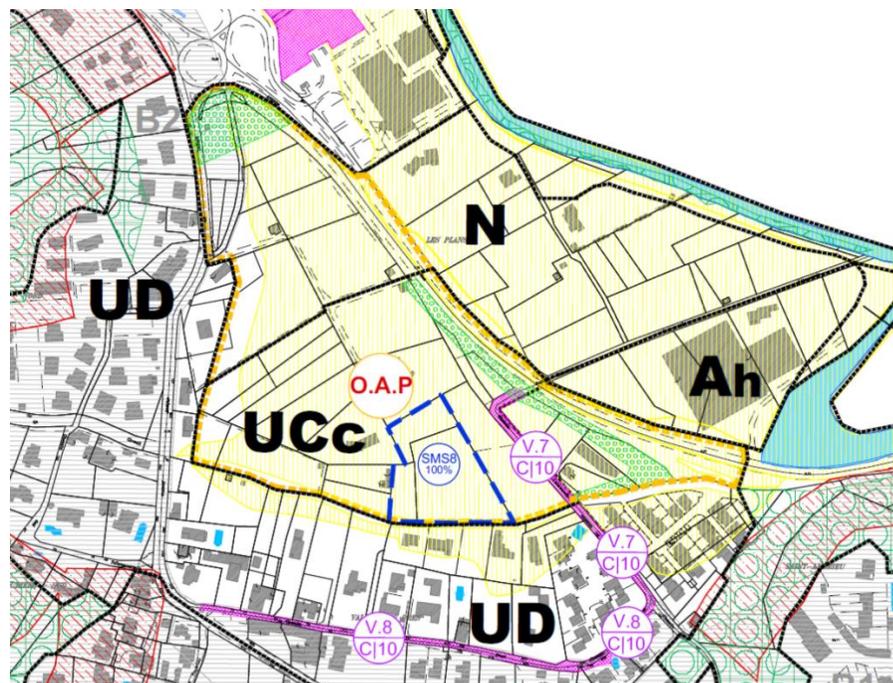
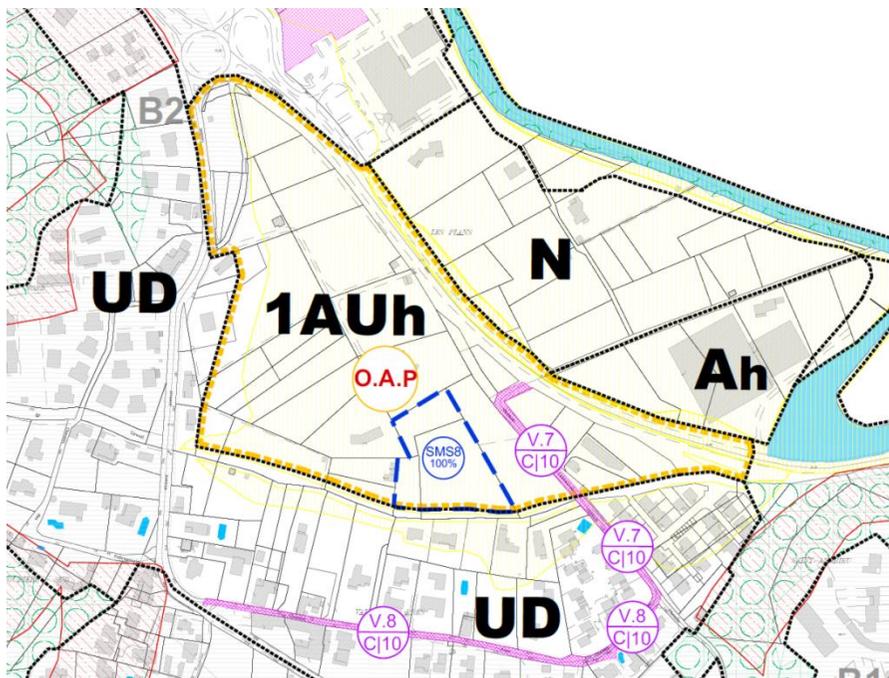
Le plan de zonage est donc modifié pour intégrer :

- L'extension de la zone N, l'extension de la zone UD et la délimitation du secteur UCc, consécutive à la suppression de la zone 1AUh
- La délimitation de 2 Espaces Verts Protégés, en bordure de l'avenue des Plans et en limite du rond-point du Verseau

La SMS 8 et l'emplacement réservé pour Voirie n°7 restent inchangés. Le périmètre de l'OAP est réajusté en limite Sud pour correspondre strictement aux limites cadastrales.

Avant modification

Après modification



C. L'ADAPTATION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE ET DU REGLEMENT

La mise à jour de la servitude de mixité sociale

Justification
<p>Dans le cadre des études pré-opérationnelles du développement du secteur des Plans, la programmation du nombre de logements a été affinée. Ainsi il apparait que la SMS 8 peut accueillir 2400 m² de surface de plancher qui correspond à un potentiel de 40 logements (soit 10 logements supplémentaires). Ces éléments sont mis à jour dans la liste des servitudes de mixité sociale.</p>

Liste des servitudes de mixité sociale

				% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 %PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
PLU en vigueur	SMS 8	Les Plans Sud (1AUh)		100%	5 000	2 250	2 250	1 913	338	30
Modification n°3	SMS 8	Les Plans Sud		100%	5 000	2 400	2 400	2 040	360	40

+ 10 LLS

Les dispositions de la zone 1AUh

Justification
<p>L'article R 151-20 (anciennement R 123-6), relatif aux zones à urbaniser dites " zones AU " dispose que « <i>peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</i> »</p> <p>En application de cet article, la zone 1AUh des Plans prévoyait à la fois une orientation d'aménagement et de programmation et un règlement, de sorte que l'aménagement de la zone était subordonné à une opération d'ensemble mais pas à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme comme cela aurait été le cas pour une zone à urbaniser « stricte ». La procédure de modification est rendue nécessaire par la volonté de faire évoluer l'OAP et de reclasser une partie de la zone 1AUh en zone naturelle et l'autre en zone urbaine.</p> <p>La disparition de la zone 1 AUh entraîne la suppression du Chapitre I du Titre IV relatif aux dispositions applicables aux zones à urbaniser (Zone AU) du règlement et de toutes les références à la zone 1AUh qu'il contient par ailleurs.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
Titre IV relatif aux dispositions applicables aux zones à urbaniser (Zone AU) Chapitre 1- Zone 1AUH	Titre IV relatif aux dispositions applicables aux zones à urbaniser (Zone AU) Chapitre 1- Zone 1AUH Ce chapitre est entièrement supprimé.

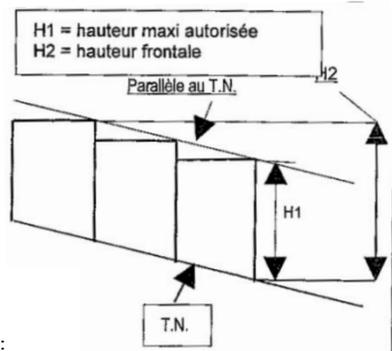
Les dispositions de la zone UC

ARTICLE UC 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Justification
L'article UC 8 régleme la distance entre les constructions implantées sur une même unité foncière, sauf lorsqu'elles sont situées à l'intérieur d'un lotissement ou un groupe d'habitation. Cette disposition est contraire à une gestion économe de l'espace et à la rationalisation du foncier. De plus, les exceptions définies concernent une très large majorité des projets, et les effets de cette règle sont en conséquence très limités. La modification n°3 supprime donc cette disposition.

Règlement avant modification	Règlement après modification
La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.	Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Justification	
<p>Dans la zone UC, la hauteur est règlementée selon une définition ambiguë de hauteur absolue à l'égout du toit déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel, qui ouvre au concepteur des possibilités d'augmenter la hauteur des constructions par des artifices architecturaux souvent peu esthétique.</p> <p>Il est donc proposé de modifier l'expression de la hauteur, en conservant la référence du plan parallèle au terrain naturel mais en introduisant une notion de hauteur frontale, définie dans les dispositions générales (<i>voir infra</i>). Ainsi sur les terrains en pente, la hauteur des bâtiments est encadrée entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, imposant au concepteur de s'adapter au terrain naturel et évitant ainsi les effets de masse dans le paysage.</p>	 <p>Schéma de principe :</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>1. Conditions de mesure</p> <p>La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Aucun ouvrage ou installation n'est admis au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit à l'exception des souches de cheminée.</p> <p>2. Hauteur absolue</p> <p>- Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCc :</p> <p>La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>1. Conditions de mesure</p> <p>La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Aucun ouvrage ou installation n'est admis au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit à l'exception des souches de cheminée.</p> <p>2. Hauteur absolue</p> <p>- Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCc :</p> <p>La hauteur des bâtiments, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.</p>

<p>- Dans le seul secteur UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier) et UCc (les Baumettes): La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>- Dans le seul secteur UCa et UCc: La hauteur des bâtiments, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>3. Hauteur frontale</p> <p>- Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCc : La hauteur frontale des bâtiments, ne doit pas excéder 10 mètres</p> <p>- Dans le seul secteur UCa et UCc : La hauteur frontale des bâtiments, ne doit pas excéder 12 mètres</p>
---	---

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Justification
<p>L'article UC 11 prévoit des dispositions relatives au traitement des façades et des toitures afin d'assurer un aspect extérieur des constructions qualitatif et harmonieux avec l'environnement.</p> <p>Au regard de l'émergence de nouvelles techniques de construction, du développement d'une grande variété matériaux ou même de l'évolution des modes d'habiter, il convient de modifier ces dispositions, tout en maintenant un niveau d'exigence de qualité des projets architecturaux.</p> <p>Ainsi les références aux imitations de matériaux, autrefois peu qualitatifs et souvent pauvrement mis en œuvre sont supprimés. En effet, il existe aujourd'hui, en dehors des matériaux traditionnels, une multitude de matériaux à employer en façade dont le rendu est souvent très esthétique.</p> <p>Par ailleurs, comme il a été modifié dans le secteur UE dans le cadre de la procédure de modification n°2, la réglementation en matière de toiture est simplifiée : l'interdiction de toute superstructure au-delà du plan de toiture est remplacée par l'obligation de traiter la toiture comme une « cinquième façade », intégrant les superstructures techniques devenues inévitables pour répondre aux normes de construction, en particulier la réglementation thermique.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>2. Les façades</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.</p> <p>Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.</p> <p>Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.</p> <p>3. Les toitures</p> <p>A l'exception du secteur UCb où elles sont interdites, sont seules autorisées les toitures terrasses non accessibles sous réserve d'être traitées soit en terrasse végétalisée soit en zone de rétention pluviale.</p> <p>Dans le seul secteur UCb, les toitures terrasse existantes ne peuvent faire l'objet d'un quelconque aménagement.</p> <p>Les panneaux solaires sont admis.</p> <p>Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminée. Ces souches de cheminée pour les conduites de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'aimante ciment ou de tôle.</p>	<p>2. Les façades</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.</p> <p>Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.</p> <p>Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.</p> <p>3. Les toitures</p> <p>Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Les installations techniques (paraboles, antennes, édicules, caissons, gaines, panneaux solaires...) et toutes superstructures doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition de la toiture.</p> <p>A l'exception du secteur UCb où elles sont interdites, sont seules autorisées les toitures terrasses non accessibles sous réserve d'être traitées soit en terrasse végétalisée soit en zone de rétention pluviale.</p> <p>Dans le seul secteur UCb, les toitures terrasse existantes ne peuvent faire l'objet d'un quelconque aménagement.</p> <p>Les panneaux solaires sont admis.</p> <p>Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminée. Ces souches de cheminée pour les conduites de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'aimante ciment ou de tôle.</p>

Les dispositions de la zone N

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Justification
<p>Le PLU prévoit la possibilité d'exercer une activité agricole dans les zones naturelles, et autorise pour ce faire l'implantation de constructions rendues nécessaires pour les exploitations en encadrant cette possibilité par une notion « d'emprise limitée ». Or l'interprétation juridique de cette notion, à la fois quantitative et qualitative, se révèle très subjective. Une nouvelle rédaction est proposée, toujours qualitative, mais s'appuyant davantage sur la notion d'insertion des constructions dans leur environnement au regard de leur emprise et leur volumétrie, qui fait l'objet de nombreuses jurisprudences.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>3. Dans la zone N à l'exception de tous les autres secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions agro-pastorales d'emprise limitée rendues nécessaires par une exploitation agricole - les locaux techniques à usage de pépinière - les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les aires de jeux et de sports visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, 	<p>3. Dans la zone N à l'exception de tous les autres secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions agricoles rendues nécessaires par une exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur emprise ou leur volumétrie, aux caractéristiques paysagères du site naturel. - les locaux techniques à usage de pépinière - les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les aires de jeux et de sports visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,

Les dispositions de la zone A

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Justification
<p>Le règlement autorise, dans le secteur Ah uniquement, l'implantation des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, mais limite cette autorisation à une seule habitation de maximum 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone A.</p> <p>Or il est de jurisprudence constante que le logement de l'exploitant ou de ses salariés, bien qu'il relève de la destination « habitation » au sens de l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme recodifié aux articles R 151-27 à 29, est considéré comme une construction liée à l'exploitation agricole. La rédaction du règlement s'en trouve donc juridiquement contestable et, au surplus difficile à appliquer puisqu'elle se rapporte à l'ensemble de la zone A qui comptait déjà à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 26 septembre 2013 plus d'une seule habitation.</p> <p>En conséquence, le règlement supprime la limitation à une seule habitation de 200m², pour n'accepter que « les constructions <u>liées et nécessaires</u> aux exploitations agricoles » ; ces deux critères étant cumulatifs. Au regard de la jurisprudence en la matière, ces critères s'apprécient en fonction de l'importance de la propriété, de la nature de l'exploitation agricole ..., le statut du demandeur (agriculteur cotisant à la MSA) n'étant pas un critère suffisant pour accepter une habitation en zone agricole.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>2. Dans les seuls secteurs Ah à l'exception des secteurs Apr</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif - les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, Il ne sera autorisé qu'une seule construction supplémentaire à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole pour l'ensemble de la zone A jusqu'à un maximum de 200 m² de Superficie de Plancher 	<p>2. Dans les seuls secteurs Ah à l'exception des secteurs Apr</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif - les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles

<ul style="list-style-type: none">- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux exploitations agricoles.	<ul style="list-style-type: none">- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux exploitations agricoles.
---	---

Les dispositions générales

Justification
<p>Afin de clarifier les modalités d'application des règles de hauteur définies à l'article 10 de chaque zone, un article 16 est introduit dans les dispositions générales du règlement. Il précise les conditions de mesures de la hauteur dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation d'une part, et fixe les définitions de la hauteur absolue et de la hauteur frontale d'autre part, notamment pour tenir compte des modifications apportées au règlement de la zone UC.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Non réglementé</p>	<p>ARTICLE 16 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR</p> <p>La hauteur des bâtiments est mesurée dans les conditions définies à l'article 10 de chaque zone.</p> <p>Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la côte d'implantation définie au titre II Article 2 du règlement de Plan de Prévention des Risques Inondations, valant servitude d'utilité publique et annexé au PLU.</p> <p><u>Définitions :</u></p> <p><u>La hauteur absolue :</u> Sauf dispositions contraires ou complémentaires indiquées à l'article 10 de chaque zone, la différence d'altitude mesurée verticalement, à l'aplomb de la façade à partir du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.</p> <p><u>La hauteur frontale :</u> différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction</p>

III. LE PROJET « CŒUR DES MAURETTES »

Le projet « Cœur des Maurettes », projet majeur de requalification urbaine de Villeneuve-Loubet, fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques introduites par la Modification n°1 du PLU approuvée le 17 mars 2015 adaptées à l'opération d'ensemble. Entré en phase opérationnelle en vue d'une réalisation à court terme, le projet s'est affiné nécessitant certains ajustements réglementaires.

A. L'ADAPTATION DE LA SMS 1 AU PROJET D'ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES

L'opération « Cœur des Maurettes » comprend la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées (EHPA) ou résidence autonomie qui se distingue de l'EHPAD, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes. Cette structure est dédiée aux personnes retraitées valides et autonomes qui, du fait de l'avancée en âge, recherchent un mode de vie qui concilie la sphère privée et le maintien d'une vie sociale et de loisirs adaptés dans un contexte sécurisé.

L'EHPA est une maison de retraite non médicalisée, un établissement social, soumis à l'autorisation du Conseil Départemental, et qui relève de l'article L.312-1 et suivant du Code de l'action sociale et de la famille.

La résidence autonomie est constitué de logements, dont les résidents sont locataires, et se voient proposer des services hôteliers en complément de leur logement : restauration, blanchisserie, lingerie, ou même des animations, etc.

Le projet de résidence autonomie des Maurettes développe environ 2 700 m² de surface habitable et se compose de **88 logements** répartis en T1, T1' et T2. Les parties communes comprennent un bureau d'accueil pour le gardien et la conciergerie, une salle polyvalente modulable de 123 m² ainsi qu'un bureau d'accueil pour les accompagnants (animateur et responsable), une salle à manger/salon communs, un logement de Type 3 pour le gardien.

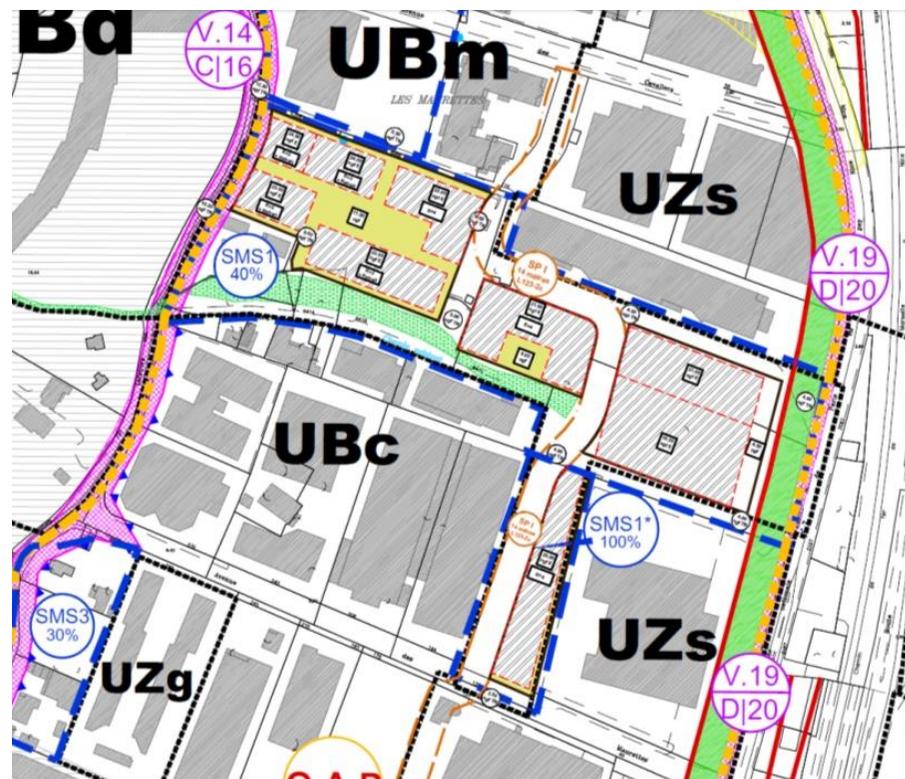
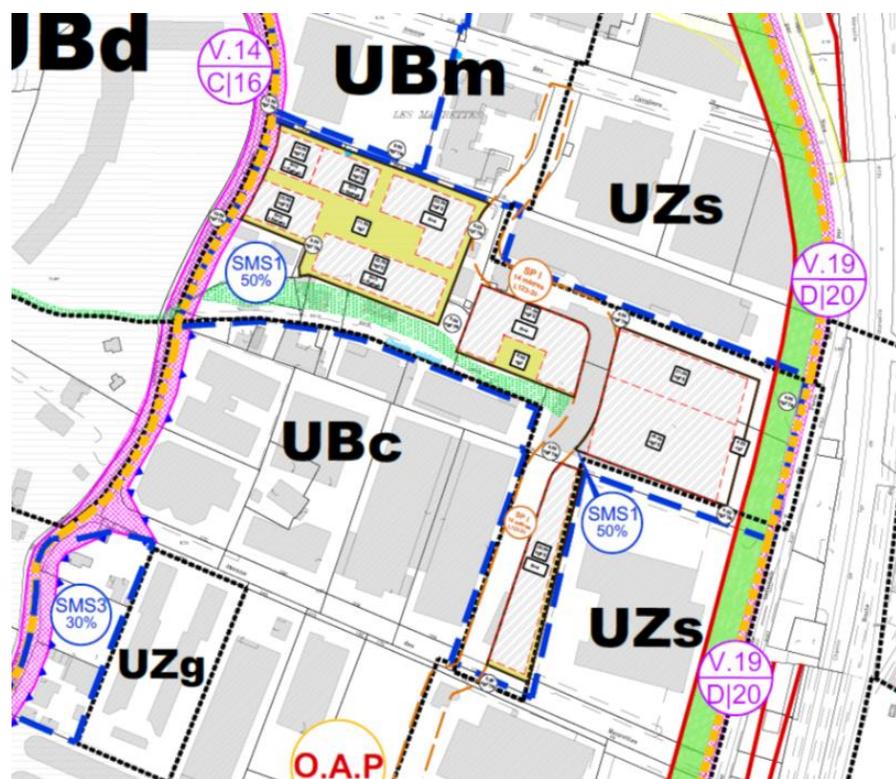
Ce projet, qui relève du Logement Locatif Social, a fait l'objet d'une décision favorable de financement le 29 décembre 2015 délivrée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), délégataire des aides à la pierre pour le compte de l'Etat, **en PLS (Prêt Locatif Social)**.

Il convient donc d'adapter la servitude de mixité sociale instaurée dans le PLU afin de tenir compte de ce projet de logement spécifique qui répond à un besoin identifié sur la commune et au-delà, sur le territoire de la communauté d'agglomération.

L'îlot dans lequel vient s'implanter la résidence autonomie est détaché de la servitude de mixité sociale 1, et une servitude dédiée, SMS 1*, est délimitée imposant la production de 88 logements en EHPA financés en PLS en adéquation avec l'opération projetée. Par ailleurs, la SMS 1 renommée « Cœur des Maurettes », est mise à jour pour tenir compte de la programmation définitive du projet, tant en surface de plancher qu'en nombre de logements (88 logements). Cumulées, les deux SMS 1 et 1* comportent donc 176 LLS soit 7 logements supplémentaires par rapport au PLU en vigueur.

Ainsi le plan de zonage et la liste des servitudes de mixité sociale sont modifiés en conséquence.

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Liste des servitudes mixité sociale :

PLU en vigueur	SMS			% de mixité sociale (comptabilisée en SdP)	Superficie de la servitude L151-41 4°	Surface de plancher potentielle ¹ destinée à l'habitat	Surface de plancher minimum destinée aux logements sociaux à réaliser	minimum 85 % PLUS/PLAi dont minimum 20% PLAI	maximum 15 %PLS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
PLU en vigueur	SMS	1	Les Maurettes_1	50%	31 920	19 000	9 500	8 075	1 425	169
Modification n°3	SMS	1	"Cœur des Maurettes" Les Maurettes_1	40%	27 420	15 000	6 000	5 100	900	88

Complétée d'une servitude SMS 1* dédiée à l'EHPA :

							Surface de plancher destiné à l'EHPA		100% PLS	
Modification n°3	SMS	1*	Cœur des Maurettes *	100%	4500		3700		3700	88

= 176 LLS

B. LA PRECISION DU PLAN GABARITAIRE

Afin de garantir la mise en œuvre d'un projet urbain d'ensemble, selon une programmation définie, l'opération « Cœur des Maurettes » fait l'objet d'un secteur gabaritaire, c'est-à-dire un secteur dans lequel les règles de gabarit (hauteur, emprise) sont graphiques et reportées au plan de zonage. Pour améliorer la lisibilité du plan de zonage, le fond de plan cadastral a été mis à jour, supprimant les bâtiments compris dans l'emprise du projet qui ont, de longue date, été démolis.

Par ailleurs, dans un contexte de vulnérabilité face au risque inondation, la gestion des eaux pluviales est une préoccupation majeure du projet de nouveau quartier urbain. Les études pré-opérationnelles du projet ont notamment permis de calibrer l'ouvrage nécessaire à la mise sous cadre du Vallon des Maurettes qui traverse l'assiette du projet d'Ouest en Est (de l'avenue du Docteur Lefebvre à la RD 6007) et d'affiner les cotes d'implantation nécessaires pour assurer la protection contre les inondations. En conséquence, la cote d'implantation, définie au plan de zonage, du jardin de l'îlot central prévue à 6 mètres ngf est portée à 9 mètres ngf.

De plus, les relevés de terrains réalisés dans le cadre des études pré-opérationnelles, ont permis d'identifier des arbres remarquables sur le site. Pour permettre leur conservation, l'implantation des constructions de l'îlot Ouest doit être translatée de 4 mètres environ vers l'Est. Ainsi, les polygones d'implantation définis au plan de zonage sont modifiés.



Eucalyptus remarquable à préserver

Enfin, la règle graphique de hauteur fixe une cote altimétrique maximum des constructions, complétée d'un nombre de niveau et d'un retrait, défini en légende du plan de zonage comme « Etage partiel supplémentaire limité à 70% d'emprise du niveau du dessous ».

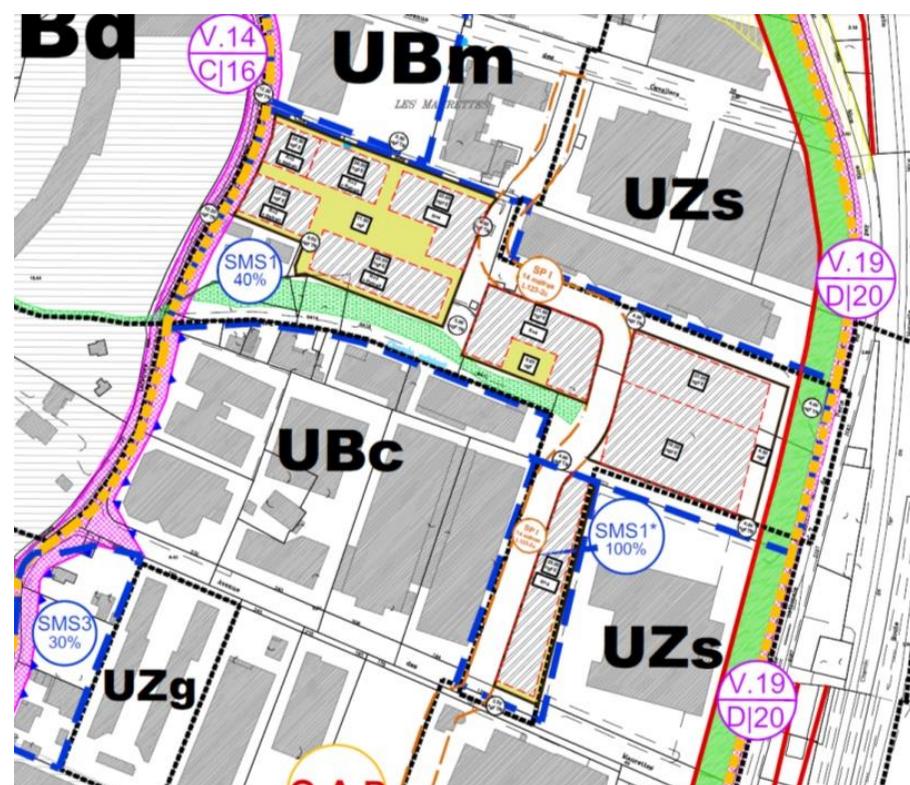
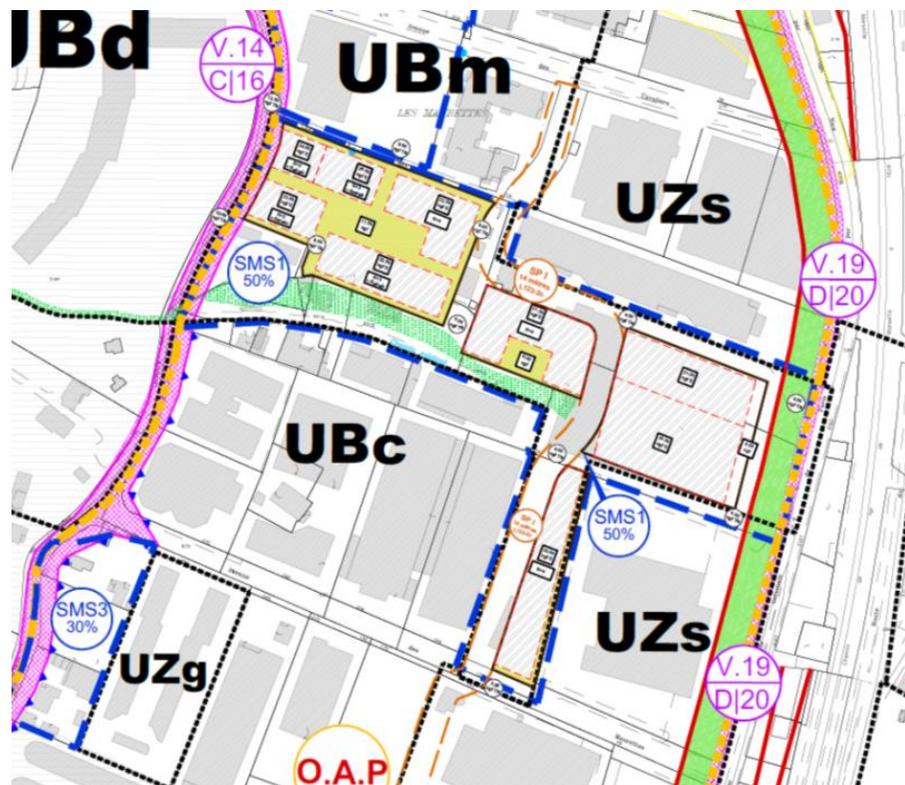
Afin de ne pas limiter les possibilités architecturales, il est proposé de remplacer la notion « d'étage partiel » par « volume partiel ».

Cette modification permet en effet de proposer une nouvelle offre de logements plus diversifiée (Maison sur le toit, Loft...) tout en restant dans l'enveloppe gabaritaire fixée et validée par la modification n°1 et répond aux objectifs de la commune de créer un quartier de mixité, sociale et générationnelle.

Extrait du plan de zonage :

Avant modification

Après modification



Légende du plan de zonage

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------

Coeur des Maurettes :

-  Emprise du polygone d'implantation maximale des constructions ou zone constructible
-  Emprise maximale des bâtiments
-  Surface à dominante végétale (pleine terre ou sur dalle)
-  Altitude maximale des constructions NGF E + ou - 1 mètre mesurée à l'égout du toit et non compris édicules techniques
-  Nombre maximal de niveaux d'habitation
-  Etage partiel supplémentaire limité à 70% d'emprise du niveau du dessous
-  Altitude du sol naturel

Coeur des Maurettes :

-  Emprise du polygone d'implantation maximale des **bâtiments** ou zone constructible
-  Emprise maximale des bâtiments
-  Surface à dominante végétale (pleine terre ou sur dalle)
-  Altitude maximale des constructions NGF E + ou - 1 mètre mesurée à l'égout du toit et non compris édicules techniques
-  Nombre maximal de niveaux d'habitation
-  **Volume** partiel supplémentaire limité à 70% d'emprise du niveau du dessous
-  Altitude du sol naturel

C. LE REGLEMENT DE LA ZONE UBm

Justification

Dans le cadre de la modification n°1 approuvée 17 mars 2015, il a été décidé, pour le projet « cœur des Maquettes », d'introduire, en lieu et place de la règle écrite, une règle graphique au sein d'un « zonage gabaritaire ».

Cette expression du règlement facilite la mise en œuvre de projets concrets mais aussi son appropriation et sa compréhension par le public. Un zonage gabaritaire consiste à fixer des polygones d'implantation inscrits sur le zonage. Ces polygones déterminent les emprises au sein desquelles devront s'établir les futurs bâtiments. Ainsi les emprises, hauteurs, nombres d'étages sont indiqués ainsi que les obligations d'aménagements paysagers.

Le plan de zonage matérialise « l'emprise maximale des bâtiments » ; cette règle graphique a vocation à se substituer à la fois à la règle d'emprise au sol (UB9), mais également aux règles d'implantation (UB6, UB7, UB 8). Elle vise à « organiser » la trame urbaine des futurs immeubles, sans exclure en dehors de ces polygones, l'implantation de constructions annexes ou techniques tels que les transformateurs, les locaux poubelle..... Afin faciliter l'application des dispositions réglementaires, il convient de mettre en cohérence la règle graphique avec la règle écrite et donc de se référer exclusivement dans les articles précités à la notion de bâtiment, plutôt qu'à celle plus étendue de construction.

En outre, pour clarifier leur application les articles UB 6 et UB 13 sont modifiés comme présenté ci-dessous.

Enfin l'article UB 7 prévoit, en secteur UBm une exception aux règles d'implantation des bâtiments « sur les limites identifiées comme dispositions architecturales particulières aux documents graphiques ». Or le document graphique en vigueur ne matérialise aucune disposition architecturale en secteur UBm. Cette règle, incohérente, est supprimée.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification	Après modification
<p>1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :</p> <p>(...)</p> <p>1.c) Dans les secteurs UBm du quartier des Maurettes</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm</u></p> <p>Les conditions d'implantation des bâtiments et constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.</p> <p>Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.</p>	<p>1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :</p> <p>(...)</p> <p>1.c) Dans les secteurs UBm du quartier des Maurettes (à l'exception des emprises gabaritaires)</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm</u></p> <p>Les conditions d'implantation des bâtiments et constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.</p> <p>Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.</p>

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Avant modification	Après modification
<p>Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.</p> <p><i>1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :</i></p> <p>1.a) Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception du secteur UBh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en observant un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. <p>Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.</p> <p>Dans le seul secteur UBm, sur les limites identifiées comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - en observant un recul d'implantation par rapport à toute limite séparative au moins égale à 3 mètres. <p>1.b) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques 	<p>Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.</p> <p><i>1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :</i></p> <p>1.a) Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception du secteur UBh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en observant un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. <p>Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.</p> <p>Dans le seul secteur UBm, sur les limites identifiées comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques</p> <p>- en observant un recul d'implantation par rapport à toute limite séparative au moins égale à 3 mètres.</p> <p>1.b) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

<p>1.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm</p> <p>Les conditions d'implantation des bâtiments et constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.</p> <p>Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.</p>	<p>1.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm</p> <p>Les conditions d'implantation des bâtiments et constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.</p> <p>Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.</p>
---	--

ARTICLE UB 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Avant modification	Après modification
<p>(...)</p> <p>3. Dans le secteur UBm</p> <p>- n'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation</p> <p><u>Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm</u></p> <p>Les conditions d'implantation des bâtiments et constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.</p> <p>Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation</p>	<p>(...)</p> <p>3. Dans le secteur UBm</p> <p>- n'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation</p> <p><u>Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm</u></p> <p>Les conditions d'implantation des bâtiments et constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.</p> <p>Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation</p>

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Avant modification	Après modification
<p>(...)</p> <p>3. Dans le secteur UBm</p> <p>- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain</p> <p>- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.</p>	<p>(...)</p> <p>3. Dans le secteur UBm</p> <p>- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain</p> <p>- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.</p>

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Avant modification	Après modification
<p>1. Dispositions générales</p> <p>Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p> <p>La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du</p>	<p>1. Dispositions générales</p> <p>Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p> <p>La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du</p>

<p>Règlement d'urbanisme.</p> <p>La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.</p> <p>Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.</p> <p>Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m²) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m²) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>Règlement d'urbanisme.</p> <p>La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.</p> <p>Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.</p> <p>Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m²) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m²) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.</p> <p>Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p>
--	--

D. LA LISTE DES SERVITUDES D'URBANISME

Justification
<p>La <i>Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme</i> définit une servitude de projet intitulée « Instauration d'une bande de 30 mètres de périmètre de projet dans le secteur des Maurettes pour la réalisation d'une voie nouvelle de 14 mètres d'emprise ». Or le plan de zonage fait apparaître un tracé de 14 mètres et non de 30 mètres. Cette erreur matérielle, issue du PLU approuvée le 26 septembre 2013, est donc corrigée, en tant que telle, afin de mettre en cohérence de la liste des servitudes de projet avec le document graphique.</p>

Servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme

Servitude de projet			
	Descriptif de l'opération	Secteur	Bénéficiaire
Avant modification	I - Instauration d'une bande de 30 mètres de périmètre de projet dans le secteur des Maurettes pour la réalisation d'une voie nouvelle de 14 mètres d'emprise	Maurettes	Commune
Après modification	I -Création d'une voie nouvelle transversale dans le secteur des Maurettes de maximum 14 mètres d'emprise	Maurettes	Commune