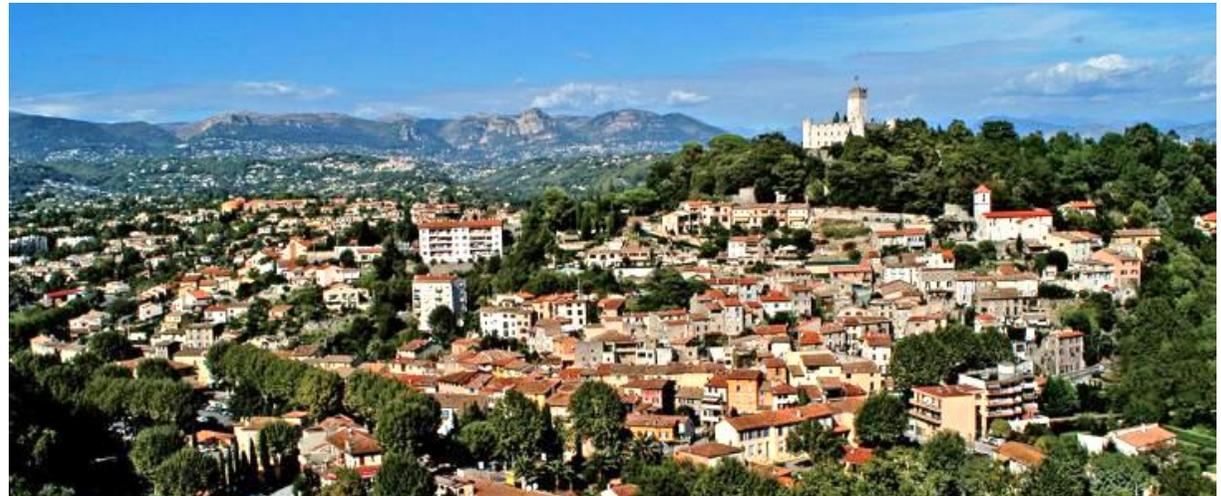


PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°5



1A RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 29 septembre 2021

I. TABLE DES MATIERES	1
II. LE CONTEXTE	2
III. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE 3EME PLH DE LA CASA ET ADAPTER LA DIVERSIFICATION DES OFFRES SUR LE PARCOURS RESIDENTIEL.....	5
A- EVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE EXISTANTES.....	5
B- CREATION DE 3 NOUVELLES SMS	9
IV. AMELIORER LA PROMOTION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION OU DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	15
A- INTEGRATION DE LA PALETTE VEGETALE DE LA CASA ET EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX ESPACES VERTS ET LIBRES PREVUE AUX ARTICLES 13.....	16
B- PROTECTION DU CADRE DE VIE	24
1- DELIMITATION D'ESPACES VERTS PROTEGES OU A CREER DANS LE SECTEUR SAINT ANDRIEU	24
2- PROTECTION DU VOLET PAYSAGER DE LA MARINA BAIE DES ANGES	27
V. MISE A JOUR DU VOLET DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	30
VI. INTRODUCTION DE DISPOSITIONS DIVERSES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN	37
A – MISE EN COHERENCE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET HARMONISATION DES ENTREES DE VILLE OU DE QUARTIER	37
1- LE SECTEUR PLAN MASSE DU POLE MARINA 7	38
2- LE SECTEUR PLAN MASSE DE L'ILOT DU QUARTIER DU LOUBET (EX NAVIGATEURS)	46
B-INTRODUCTION DE DISPOSITIONS DIVERSES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	51
1- Modification du traitement des toitures et mise en valeur de la 5 ^e façade	51
2- Modification de la liste des emplacements réservés	55
C – CLARIFICATION DE NOTIONS ET DE DEFINITIONS DU REGLEMENT	69

II - 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 de quatre modifications dont la dernière a été approuvée le 25 septembre 2018.

Lors de sa séance du 10 juillet 2020, le Conseil Municipal a prescrit une nouvelle procédure de modification afin notamment d'apporter des ajustements règlementaires et notamment d'assurer sa mise en compatibilité avec le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) adopté en Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) le 14 octobre 2019 pour la période 2020-2025, qui nécessite la création de nouvelles servitudes de mixité sociales pour tenir compte de nouveaux dispositifs visant à la réalisation des objectifs fixés en matière de diversité de l'offre de logements.

Cette modification a également pour objectif d'étoffer les dispositifs promouvant la qualité environnementale des projets pour favoriser des aménagements vertueux adaptés à la qualité paysagère du territoire permettant d'accueillir de la biodiversité et valorisant une gestion durable, notamment en y annexant le guide des palettes végétales de la CASA, mais également en identifiant des espaces verts à créer ou à protéger, et en imposant dans les coefficients d'espaces verts un quota minimum d'espaces verts pleine terre.

Cette modification permettra, en outre, d'améliorer la prévention du risque inondation en intégrant le règlement de la Gestion des Eaux Pluviales et des Ruissellements édicté par la CASA le 2 octobre 2019 dans le cadre de sa compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI) qui se substituera aux dispositions obsolètes contenues dans le volet de performance environnementale des dispositions générales du PLU relatives à la compensation imposée par la minéralisation des sols.

Enfin, cette procédure de modification permettra de clarifier certaines notions et définitions des dispositions générales du règlement, de modifier ponctuellement certaines dispositions du règlement, ainsi que la liste des emplacements réservés, dans un souci de cohérence d'aménagement du territoire communal poursuivant la requalification de la façade Ouest de la RD 6007, ainsi que le secteur du bord de mer dans sa partie haute en amont du carrefour des Drapeaux (harmonisation en entrée de ville des constructions tant en terme de hauteur que de traitement des abords notamment sur le secteur commercial du Pôle Marina 7, ou encore sur le côté droit du boulevard des Italiens précédant le carrefour des Drapeaux), et de protection du cadre de vie, particulièrement dans le secteur de Marina Baie des Anges où sera incluse à la protection des bâtiments, la protection paysagère de leurs abords.

Aux termes des articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme, « 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 » sous réserve de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans (antérieurement neuf ans) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation
- Ne pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette modification s'inscrit également dans les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et le Développement Durable annexé à la délibération du 26 septembre 2013 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en poursuivant l'implantation d'équipements publics au plus proche des habitants, et en étendant la restructuration paysagère des abords de la RD 6007, comprenant des séquences d'espaces paysagers nouveaux, et un traitement mieux intégré du stationnement automobile, pour assurer le confortement de l'urbanisme commercial en entrée de la zone d'activité pôle Marina 7. De la même manière, cette procédure permettra de prolonger la dynamique de requalification et de redynamisation du quartier du Loubet en entrée de ville côté Est, depuis Antibes.

Par ailleurs, en l'absence de SCOT applicable, les communes sont soumises à la règle d'urbanisation limitée qui empêche l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation, ce qui n'est pas le cas de cette procédure de modification.

Par arrêté préfectoral du 15 octobre 2019, le Préfet de la région Sud (Provence, Alpes, Côte d'Azur) a approuvé le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), désormais pleinement applicable et opposable aux documents de planification territoriaux infrarégionaux, dont les lignes directrices à l'horizon 2030-2050 visent à maîtriser la consommation de l'espace et à mieux organiser le territoire en le rééquilibrant selon les types d'espaces, en diminuant la consommation des terres, pour préserver ou restaurer les continuités écologiques, tout en améliorant l'accès au logement.

La présente procédure est conforme avec ces objectifs, en instituant des quotas d'espaces verts en pleine terre sur toutes les zones urbaines, pour renforcer la qualité environnementale des projets, ou en imposant des espaces verts protégés ou à créer sur des secteurs déjà fortement urbanisés. De la même manière la création de secteurs à plan masse, permettra un réaménagement des secteurs où ils seront institués, pour

assurer un rééquilibrage des espaces bâti et non bâtis dans le tissu urbain existant, participant de la requalification des espaces urbanisés, et de leur renforcement, figurant également parmi les objectifs fixés par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes, approuvée par Décret en Conseil d'Etat du 2 décembre 2003.

Par conséquent, les objectifs énoncés entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

III- MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE 3^{EME} PLH DE LA CASA ET ADAPTER LA DIVERSIFICATION DES OFFRES SUR LE PARCOURS RESIDENTIEL

Le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2020-2025 a été adopté par délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'Agglomération Sophia Antipolis lors de sa séance du 14 octobre 2019, qui définit les nouveaux objectifs de production de logements sur le territoire de l'agglomération, et à l'échelle de la Commune. A ce titre, il tient compte de l'évolution des nouveaux dispositifs de financement permettant de répondre à une attente de la population présente sur le territoire, en prévoyant notamment un quasi-doublement de l'objectif de production annuel de logements en accession sociale (102 logements par an à l'échelle de la CASA) et en mobilisant les dispositifs d'accession sociale comptabilisés SRU, définis dans le cadre des fiches action n° 9 et 10 du PLH, à savoir le Prêt Social Location Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS).

Si ces dispositifs sont désormais comptabilisés dans le décompte SRU, ils ne sont néanmoins, pas intégrés au calcul de la carence, qui ne comptabilise que les logements financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Il est également, à noter que les logements relevant du dispositif d'accession encadrée telle que définie au PLH ne sont pas comptabilisés au titre du décompte SRU.

Aussi, avec une importante pression foncière, et une dynamique de production de logements constante depuis plusieurs années, il est nécessaire d'intégrer dans l'aménagement du territoire communal ces nouveaux dispositifs, afin d'assurer un équilibre des offres de logements.

Il est, par conséquent, apparu nécessaire de modifier les servitudes existantes, n'ayant pas encore fait l'objet de projets pour y incorporer les nouveaux dispositifs, et d'ajouter de nouvelles servitudes de mixité sociales, en identifiant de nouveaux secteurs pour s'adapter aux besoins des administrés en attente de logements, et respecter les contraintes imposées par la loi SRU, et tenir compte de la mise en carence de la commune au titre du bilan triennal 2017-2019.

Etant ici précisé que le décompte de logements locatifs sociaux au titre de la carence se comptabilise en nombre de logements produits, alors que la servitude de mixité sociale s'apprécie au regard de la surface affectée à la production de logements locatifs sociaux.

A. L'EVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE EXISTANTES (SMS)

- Le PLU de VILLENEUVE-LOUBET approuvé le 26 septembre 2013, modifié le 17 mars 2015, le 11 février 2016, le 30 juin 2016 et le 25 septembre 2018, a institué 15 servitudes de mixité sociale sur des secteurs de son territoire en pleine évolution, qui ont contribué à une production de

logements permettant d’assurer une offre diversifiée (séniors, jeunes actifs, résidences services ..etc), sur lesquelles 12 ont déjà accueilli de nouveaux programmes favorisant le renouvellement urbain, et 3 restent en attente de projets :

- La SMS 5 de la Bermone Haute à 100 % (terrains de l’Etat sous emplacement réservé)
 - La SMS 12 des Cabots à 100 % (terrain de la CASA)
 - La SMS 14 du quartier Bel-Air à 25%
- Sur ces 3 servitudes de mixité sociale, des faisabilités sont actuellement à l’étude, et l’incorporation des nouveaux types de financement permettra de rééquilibrer l’opération en s’adaptant à une réelle demande, tout en assurant des opérations de production de logements qualitatifs en cohérence avec le tissu urbain dans lequel ils s’inscrivent.
 - Il est par conséquent, prévu de modifier ces SMS en insérant dans la clé de répartition les nouveaux dispositifs d’accession sociale, qui devront être compatibles avec les contraintes imposées par la carence :

Modification de la liste des servitudes de mixité sociale :

AVANT MODIFICATION :

						Clé de répartition à respecter ²		
		% 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
SMS 5	La Bermone Haute – Terrains Etat (sous emplacement réservé)	100 %	34 196	10 943	10 943	9 302	1 641	182
SMS 12	Les Cabots	100 %	2 500	1 500	1 500	1 275	225	20
SMS 14	Bel-Air	25 %	5 400	3 000	750	638	112	12

APRES MODIFICATION :

		% 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	Clé de répartition à respecter ²					Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
						LLS			ACCESSION PSLA /BRS	Ususfruit Locatif Social (ULS)	
						PLUS	PLAI	PLS			
SMS 5	La Bermone Haute – Terrains Etat (sous emplacement réservé)	100 % de la SDP affectée à des logements SRU définis à l'article L302-5 du CCH	34 196	10 943	10 943	40 à 60% avec : 70% PLUS 30 % PLAI			30 à 40 %	15 % maximum	182
						4 378 minimum			3 283 minimum	1 642 maximum	

		% de mixité sociale (comptabilisé 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	LLS			ACCESSION PSLA /BRS	Ususfruit Locatif Social (ULS)	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
						PLUS	PLAI	PLS			
SMS 12	Les Cabots	100 %	2 500	1 500	1 500	30% minimum répartis en		0 à 15% PLS	50 % maximum en PSLA ou 70% maximum en BRS	0 à 15 %	18
						• 70% PLUS	• 30% PLAI				
SMS 14	Bel-Air	25 %	5 400	3 000	750	Tranches PLH 60 à 70 % PLUS 25 à 35 % PLAI		0 à 15 %	Pas d'usufruit	12	
						526 minimum					112 maximum

B. LA CREATION DE 3 NOUVELLES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

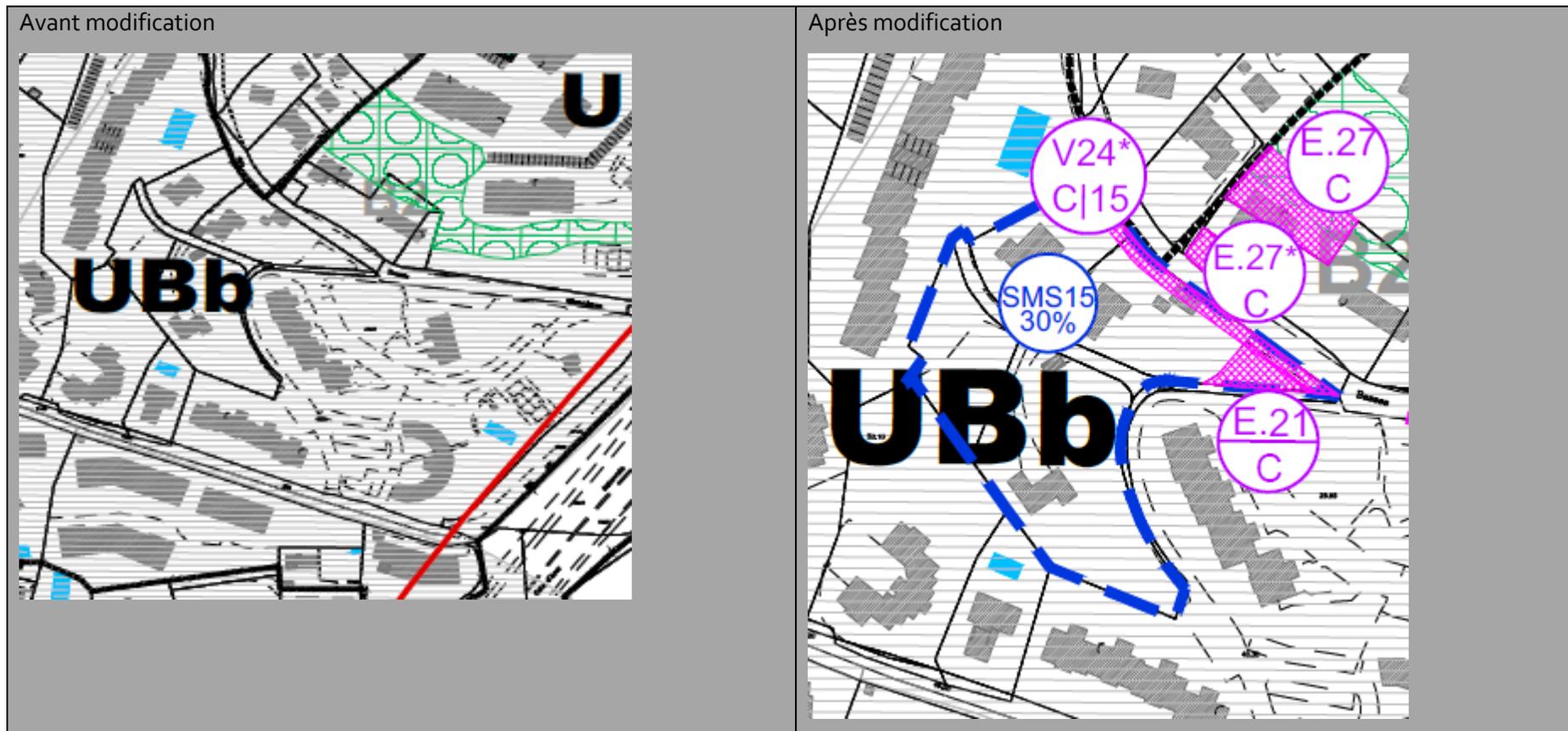
La pression foncière qui s'exerce sur le territoire communal conduit à une densification de certains secteurs qui voient se développer de nouveaux projets immobiliers sur des terrains non bâtis ou déjà bâtis mais sous occupés. Afin d'assurer une véritable mixité sociale et intergénérationnelle, et la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs définis par le PLH de la CASA, il est proposé d'instaurer de nouvelles servitudes de mixité sociale.

➤ QUARTIER DES GINESTIERES : AVENUE MAX CHAMINADAS

Justification

Dans le quartier des Ginestières, un tènement foncier d'environ 8 342 m² fait l'objet d'un projet immobilier résidentiel, ayant prévu d'affecter 25% de la surface de plancher développée à destination de logements locatifs sociaux. Dans le cas où ce projet ne serait pas réalisé, et afin d'assurer une meilleure mixité dans l'offre de logements, en cohérence avec les objectifs du nouveau PLH, il est proposé d'instaurer une servitude de mixité sociale imposant 30 % de la surface de plancher à destination de logements locatifs sociaux.

Modification sur le plan de zonage



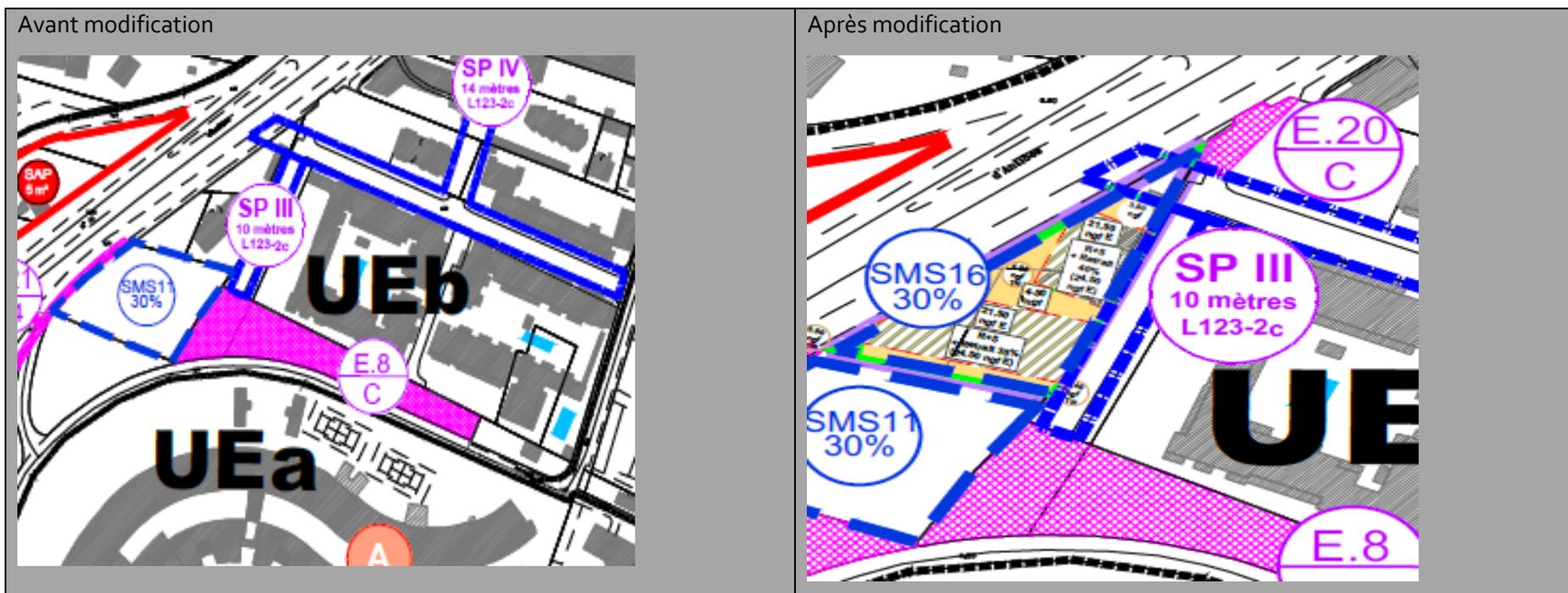
Modification de la liste des servitudes de mixité sociale

Il est inséré dans la liste des emplacements réservés, une nouvelle servitude de mixité sociale identifiée sous la référence SMS 15, de la manière suivante :

		% 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	Clé de répartition à respecter ²					
						LLS			ACCESSION PSLA /BRS	Usufruit Locatif Social ULS	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
						PLUS	PLAI	PLS			
SMS 15	Max Chaminadas	30 %	8 342	7 963	2 389	60 à 70% PLUS 25 à 35 % PLAI	15% maximum	15 % maximum	41		
						1 672 m² minimum	358 m² maximum	358 m² maximum			

➤ ENTREE DE VILLE : QUARTIER DU LOUBET

Justification
Dans le quartier du Loubet, en entrée de ville sur le boulevard des Italiens, un tènement immobilier d'une surface d'environ 2 579 m ² fait l'objet d'un projet immobilier résidentiel participant de la requalification des lieux qui accueillent actuellement des bâtiments vétustes sur un secteur d'entrée de ville, et à proximité immédiate d'un ensemble résidentiel neuf. Pour assurer la mixité sociale, en cohérence avec les objectifs du nouveau PLH, il est proposé d'instaurer une servitude de mixité sociale imposant 30 % de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux.



Modification de la liste des servitudes de mixité sociale

Il est inséré dans la liste des emplacements réservés, une nouvelle servitude de mixité sociale identifiée sous la référence SMS 16, de la manière suivante

		% 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	Clé de répartition à respecter ²					Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
						LLS			ACCESSION PSLA/BRS	Usufruit Locatif Social (ULS)	
						PLUS	PLAI	PLS			
SMS 16	Le Loubet	30 %	2 579	3 800	1 140	60 à 70% PLUS 25 à 35% PLAI	Autorisé au-delà de l'exigence de mixité sociale			20	
						1 140					

➤ **SECTEUR MAURETTES :**

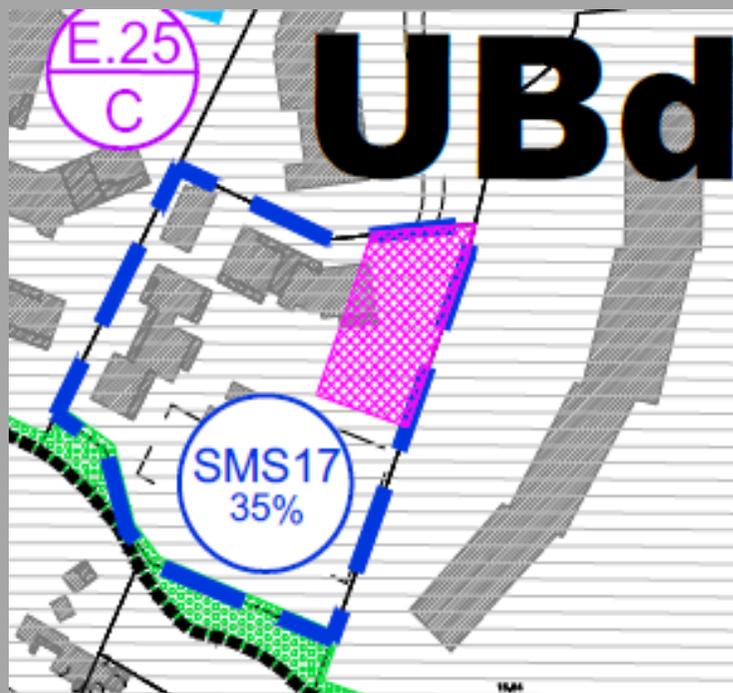
Justification

Dans le quartier des Maurettes, à proximité immédiate de l'école des Maurettes, un tènement foncier d'une surface d'environ 5 082 m² fait l'objet d'un projet immobilier résidentiel participant de la requalification des lieux qui accueillent actuellement des bâtiments vieillissants destinés à la location saisonnière. Pour assurer un renouvellement urbain en cohérence avec les objectifs du nouveau PLH, il est proposé d'instaurer une servitude de mixité sociale imposant 35 % de logements locatifs sociaux.

Avant modification



Après modification



Modification de la liste des servitudes de mixité sociale

Il est inséré dans la liste des emplacements réservés, une nouvelle servitude de mixité sociale identifiée sous la référence SMS 17, de la manière suivante :

		% 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	Clé de répartition à respecter ²					
						LLS			ACCESSION PSLA / BRS	Usufruit Locatif Social (ULS)	Nombre indicatif de logements sociaux à réaliser
						PLUS	PLAI	PLS			
SMS 17	Maquettes – Marin'Alpes	35 %	5 082	4 574	1601	60 à 70 % PLUS 25 à 35 % PLAI	0- 15 %	0 -35%	26		
						480 à 1200 m ²	240 m ² maximum	560 m ² maximum			

IV – AMELIORER LA PROMOTION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION OU DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'importante pression foncière qui s'exerce sur le territoire de Villeneuve-Loubet ne doit pas rompre l'équilibre du développement du territoire et de ses quartiers résidentiels, de sorte que l'accompagnement de la dynamique de développement doit permettre de favoriser des aménagements vertueux adaptés à la qualité paysagère du site et permettre d'accueillir de la biodiversité et valoriser une gestion durable.

Afin de favoriser des aménagements vertueux et économes des ressources il convient d'adapter le règlement en apportant des ajustements aux dispositions relatives aux espaces libres et verts, permettant de garantir une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Il sera par conséquent fait un renvoi systématique au guide des palettes végétales édicté par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), qui sera annexé au règlement du PLU.

Il sera également imposé dans tous les quotas d'espaces libres et verts un pourcentage minimum imposé en pleine terre.

Enfin, la protection du cadre de vie dans le secteur de la Marina Baie des Anges et dans le secteur Saint Andrieu, avec la protection renforcée des jardins suspendus de la Marina et des abords paysagers, et le maintien d'une barrière végétale qualitative dans le quartier Saint Andrieu entre les secteurs de renforcement urbain et les secteurs plus diffus, seront délimités par des espaces verts protégés ou à créer.

A – INTEGRATION DE LA PALETTE VEGETALE DE LA CASA et EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX ESPACES VERTS ET LIBRES PREVUE AUX ARTICLES 13 DU REGLEMENT EN INTEGRANT UN POURCENTAGE MINIMUM D'ESPACES VERTS PLEINE TERRE DANS LES QUOTAS D'ESPACES LIBRES ET VERTS

Afin de maintenir un environnement qualitatif pérenne prenant en compte le développement durable, le guide des palettes végétales de la CASA sera annexé au règlement du PLU, pour inciter à la préservation et à la plantation d'essences économes en eau, et adaptées au site.

Justification

L'intégration du guide de la palette végétale de la CASA nécessite l'ajustement des dispositions générales du volet de performance environnementale du PLU en y insérant un article PE 5, ainsi que les articles 13 du règlement relatifs aux espaces libres et plantations, en faisant expressément référence à ce guide, qui figurera dans la liste des annexes.

Les quotas d'espaces libres et verts contenus dans le règlement en vigueur n'imposent pas d'espaces verts pleine terre, alors qu'ils sont essentiels à la lutte contre le ruissellement pluvial en favorisant l'infiltration, et participent à la protection de la biodiversité.

Il est, par conséquent, proposé d'imposer à l'article 13 du règlement du PLU de maintenir sur les quotas d'espaces verts, un pourcentage minimum de 20 % en pleine terre.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>.....</p>	<p>ARTICLE PE 5 – GUIDE DES PALETTES VEGETALES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS</p> <p><u>Dispositions applicables à l'ensemble des zones U</u></p> <p><u>Dispositions supplémentaires à celles énoncées à l'article 13</u></p> <p>Le traitement paysager des projets de construction, d'aménagement et de réhabilitation doit être élaboré en tenant compte de l'environnement patrimonial et paysager dans le maillage duquel il s'insère, et en prenant en compte les dispositions contenues dans le guide des palettes végétales de la CASA annexé au présent PLU .</p> <p>Le choix des essences et la taille des sujets seront appréciés conformément aux préconisations édictées dans ce guide.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UA 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site.</p> <p>Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p> <p>ARTICLE UB 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1-</p> <p><i>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des polygones d'implantation du secteur UBm</i></p>	<p>ARTICLE UA 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés.</p> <p>Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, en se référant au guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.</p> <p>Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante.</p> <p>ARTICLE UB 13 -</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>1-</p> <p><i>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des polygones d'implantation du secteur UBm</i></p> <p>1. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiées aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 20% en espaces verts pleine terre, avec</p>

1. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiées aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1 dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm

- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.

plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA.

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1 dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm

- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle, avec au minimum 20 % en pleine terre. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.

ARTICLE UC 13 -

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1-

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, cette superficie étant réduite à 20% pour les équipements collectifs.

Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UCp.

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

ARTICLE UC 13 -

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1-

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, avec plantation d'arbres d'essences du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA.

Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UCp.

- 20% de ces quotas seront traités en espaces verts pleine terre

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, sélectionnées conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

ARTICLE UD 13 -

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1-

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, cette superficie étant réduite à 20% pour les équipements collectifs.

Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UDp et UD.

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

ARTICLE UD 13 -

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1-

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, avec plantation d'arbres d'essences du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA.

Cette superficie étant réduite à 20% pour les équipements collectifs.

Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UDp et UD.

- 20% au moins des quotas précités devront être traités en espaces verts pleine terre,

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site sélectionnées conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dispositions générales

.....

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. La plantation d'arbres de hautes tiges sera recherchée.

On cherchera à créer des jardins ou terrasses privatives pour les appartements situées en rez-de-dalle ou en rez-de-chaussée, de façon à ménager de bonnes transitions entre les parties communes et les parties privatives.

Pour les jardins sur dalle, un complexe terre végétale (épaisseur minimum 0,60 mètres) plus drainage est obligatoire.

- Dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain de l'opération.

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dispositions générales

.....

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels, dont au moins 20% seront maintenus en espaces verts pleine terre avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA. La plantation d'arbres de hautes tiges sera recherchée.

On cherchera à créer des jardins ou terrasses privatives pour les appartements situées en rez-de-dalle ou en rez-de-chaussée, de façon à ménager de bonnes transitions entre les parties communes et les parties privatives.

Pour les jardins sur dalle, un complexe terre végétale (épaisseur minimum 0,60 mètres) plus drainage est obligatoire.

- Dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins

<p>- Les limites seront marquées par des grilles, des haies, des murets bas...</p> <p>- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.</p> <p>ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><i>1 Dispositions générales</i></p> <p>.....</p> <p><i>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol</i></p> <p>1. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.</p> <p>2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site.</p> <p>Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p> <p>3. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZs, 30% de l'unité foncière est dédié aux espaces verts avec plantation d'arbres</p>	<p>25% de la superficie du terrain de l'opération, dont à minima 20% seront traités en espaces verts pleine terre.</p> <p>- Les limites seront marquées par des grilles, des haies, des murets bas...</p> <p>- Dans les secteurs à plan masse, les espaces non compris dans les polygones d'implantation des bâtiments, ou dédiés aux accès, seront traités en espaces verts paysagers privilégiant la pleine terre.</p> <p>- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.</p> <p>ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p><i>1 Dispositions générales</i></p> <p>.....</p> <p><i>2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol</i></p> <p>1. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels dont au moins 20% seront maintenus en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA.</p> <p>2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA.</p> <p>Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante</p>
--	---

<p>d'essence du pays, cette superficie étant réduite à 20% pour les équipements collectifs et la zone UZe.</p> <p>4. Dans le seul secteur UZs, les espaces laissés libres seront paysager au moyen de plantations, de jardinières, de bandes engazonnées..</p> <p>5. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</p>	<p>3. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZs, 30% de l'unité foncière est dédié aux espaces verts dont au moins 20% seront maintenus en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA. .</p> <p>4. Dans le seul secteur UZs, les espaces laissés libres seront paysager au moyen de plantations, de jardinières, de bandes engazonnées dont au moins 20% seront maintenus en espaces verts pleine terre.</p> <p>- Dans les secteurs à plan masse, les espaces non compris dans les polygones d'implantation des bâtiments, ou dédiés aux accès, seront traités en espaces verts paysagers privilégiant la pleine terre.</p> <p>5. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</p>
---	---

B – PROTECTION DU CADRE DE VIE

1– DELIMITATION D'ESPACES VERTS PROTEGES OU A CREER DANS LE SECTEUR SAINT ANDRIEU

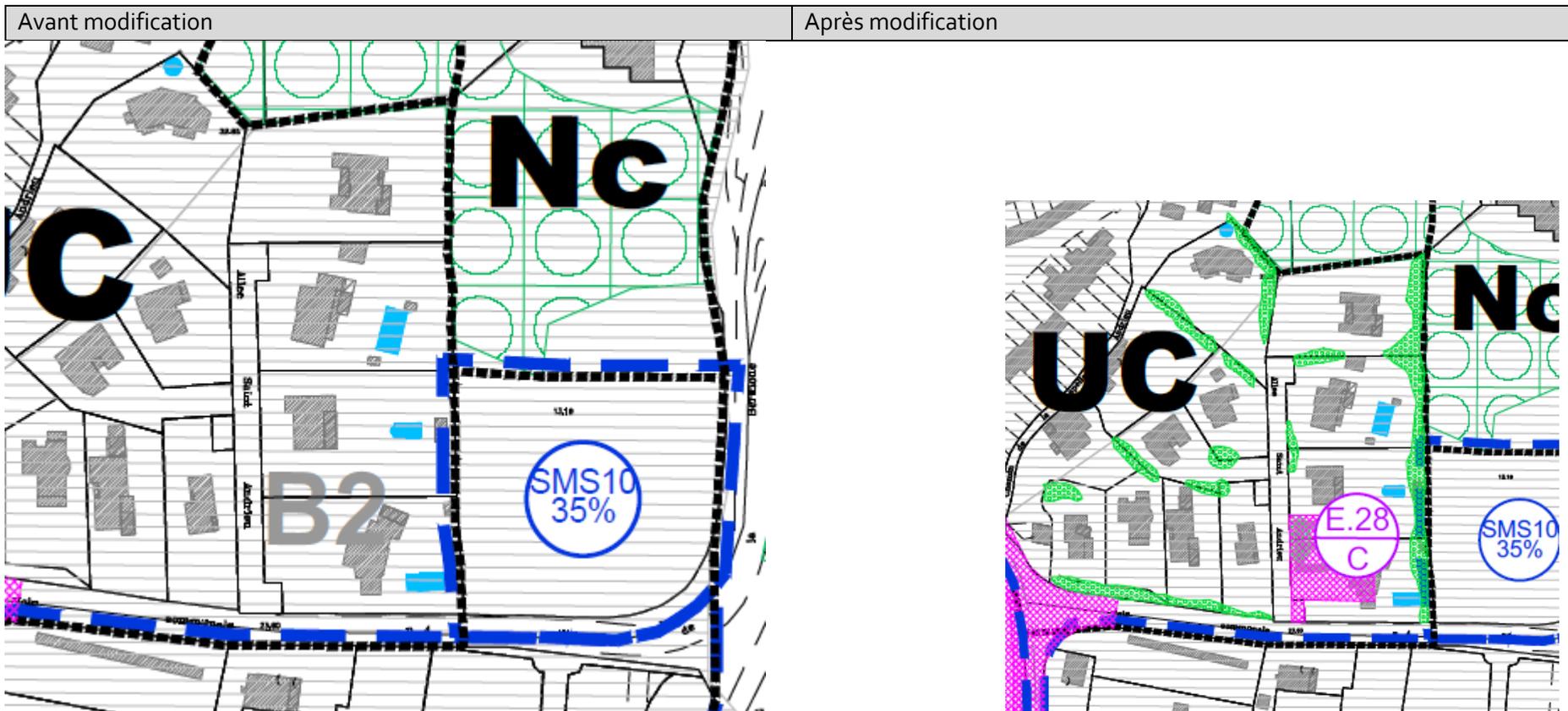
Le secteur du quartier Saint Andrieu correspond à un secteur résidentiel composé d'habitat individuel plus ou moins diffus qui tamponne quelques ensembles collectifs entourés d'espaces verts moyennement denses, avec, néanmoins, une partie protégée par un espace boisé classé, dont la limite de zone borde le secteur de renforcement urbain de la Bermone.

Afin de permettre de maintenir un environnement naturel qualitatif, perceptible depuis la route départementale, comme du bord de mer, pour être situé sur une colline surplombant le littoral, il convient de préserver un espace naturel de délimitation de la mixité du mode d'habitation. Afin de protéger

efficacement ce paysage naturel et conserver son caractère résidentiel, la modification n°5 instaure une protection spécifique qui caractérise l'image actuelle de ce quartier en délimitant des espaces verts protégés ou à créer, permettant d'assurer une transition entre l'habitat collectif et l'habitat individuel, en renforçant notamment l'écran végétal séparant les constructions.



A la limite de zone, un espace vert protégé qui présente des sujets de haute futaie remarquables est délimité le long des villas, complété d'une protection ponctuelle pour maintenir une cohérence naturelle sur le périmètre.



2- Protection du volet paysager de la Marina Baie des Anges

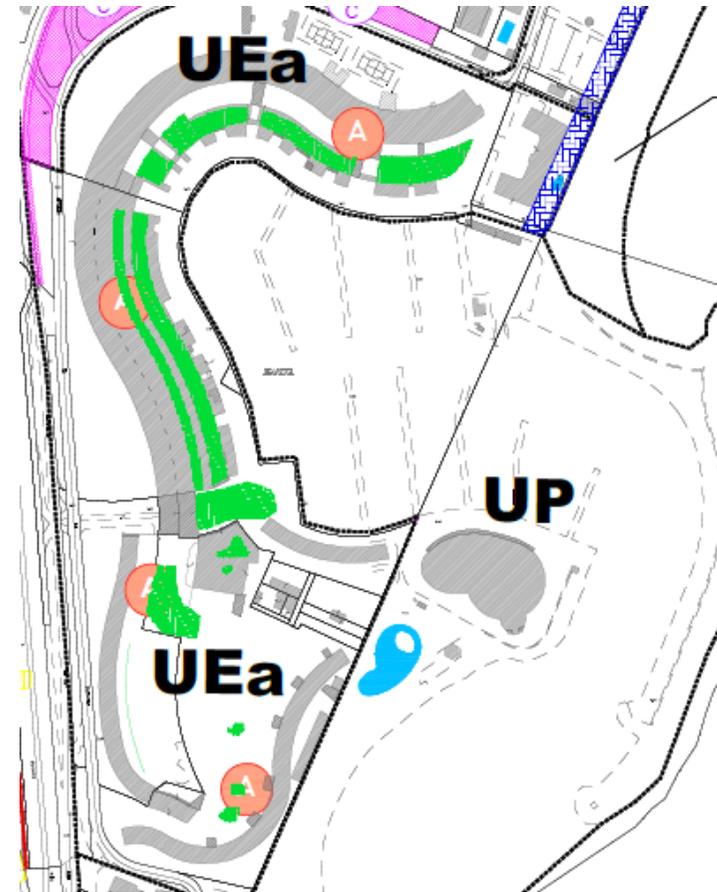
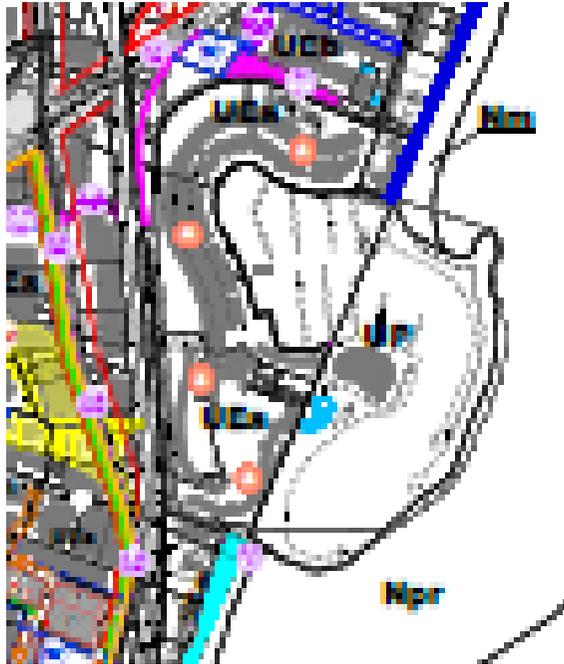




L'ensemble architectural renommé que constitue la Marina Baie des Anges a été labellisé en 2004 « Patrimoine XXe siècle », devenue depuis 2016 « Architecture Contemporaine Remarquable », et bénéficie d'une mise en lumière afin de sensibiliser une conscience collective de la valeur de ce patrimoine particulièrement exposé, favorisant sa conservation et sa sauvegarde.

Cette protection concerne l'ensemble architectural dans son intégralité, mais le maintien du cadre de vie et la valorisation des abords doit être renforcé sur le volet environnemental, véritable espace paysager perceptible depuis la mer, mais également depuis les axes routiers.

Cette préservation sera assurée par la création d'espaces verts protégés et à créer.



V – MISE A JOUR DU VOLET DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Le transfert de compétence de l'assainissement et de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations à la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) nécessite la mise à jour des dispositions générales du règlement du PLU, notamment du volet de performance environnementale, et des articles 4 de chaque zonage, en renvoyant systématiquement aux règlements approuvés par l'EPCI, qui seront annexés au PLU.

Justification

L'adoption du règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements par la CASA, et prochainement sur le volet relatif à l'assainissement, nécessite l'ajustement des dispositions générales du volet de performance environnementale du PLU en modifiant l'article PE 2, ainsi que les articles 4 du règlement relatifs aux dessertes par les réseaux, en faisant expressément un renvoi aux dispositions adoptées par la CASA, qui figureront dans la liste des annexes.

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :

ARTICLE PE 2 - LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'EAU POTABLE

En application de l'article L 151-24 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU)

* un dispositif de temporisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

Pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention de 40 litres par mètres carrés imperméabilisés devra être réalisé avec débit de fuite d'un litre par seconde maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau eaux pluviales.

ARTICLE UA 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *Assainissement*

REGLEMENT APRES MODIFICATION :

ARTICLE PE 2 - LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'EAU POTABLE

En application de l'article L 151-24 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU)

* un dispositif de temporisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

Pour toute zone imperméabilisée, un dispositif de compensation devra être prévu dans les conditions édictées par le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA annexé au présent PLU.

Une étude de perméabilité du sol pourra être exigée.

ARTICLE UA 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *Assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordé par des canalisations

<p>Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p><i>3 – Eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.</p> <p>ARTICLE UB 4 -</p> <p>DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p><i>1 -</i></p> <p><i>2 - assainissement</i></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p><i>3 – eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.</p>	<p>souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.</p> <p><i>3 – Eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement en vigueur de la CASA.</p> <p>ARTICLE UB 4 -</p> <p>DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p><i>1 -</i></p> <p><i>2 - assainissement</i></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. et respecter les exigences de la CASA.</p> <p><i>3 – eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement en vigueur de la CASA.</p>
---	---

ARTICLE UC 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 – *eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

ARTICLE UD 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

ARTICLE UC 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques **et respecter les exigences de la CASA.**

3 – *eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement en vigueur de la CASA.

ARTICLE UD 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques **et respecter les exigences de la CASA.**

<p>Dans le seul secteur UD, en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de façon à pouvoir être débranché et la construction raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.</p> <p><i>3 – eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.</p> <p>ARTICLE UE 4 -</p> <p>DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p><i>1 -</i></p> <p><i>2 - assainissement</i></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p><i>3 – eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par</p>	<p><i>3 – eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement en vigueur de la CASA.</p> <p>ARTICLE UE 4 -</p> <p>DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p><i>1 -</i></p> <p><i>2 - assainissement</i></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et respecter les exigences de la CASA.</p> <p><i>3 – eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement en vigueur de la CASA.</p>
---	---

la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

ARTICLE UP 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 – *eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

ARTICLE UP 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques **et respecter les exigences de la CASA.**

3 – *eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement en vigueur de la CASA.

ARTICLE UZ 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *Assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 – *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

ARTICLE N 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *Assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE UZ 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *Assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques **et respecter les exigences de la CASA.**

3 – *eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement en vigueur de la CASA.

ARTICLE N 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -

2 - *Assainissement*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques **et respecter les exigences de la CASA.** L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

VI – INTRODUCTION DE DISPOSITIONS DIVERSES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

A – MISE EN COHERENCE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET HARMONISATION DES ENTREES DE VILLE OU DE QUARTIER.

L'importante pression foncière que connaît le territoire de la Commune de VILLENEUVE LOUBET a conduit à identifier les secteurs encore susceptibles d'accueillir de nouveaux projets et à mener une réflexion d'intégration au tissu urbain existant, tout en permettant d'assurer la requalification de ces entrées de ville ou de secteurs urbains.

Il a ainsi été identifié deux secteurs sur lesquels, en raison de leur localisation stratégique, il est apparu opportun d'intégrer des secteurs dits « de plan masse », ou secteurs gabaritaires, prévus par les articles R 151-39 et R 151-40 du Code de l'Urbanisme, qui ont vocation à harmoniser les volumétries et les implantations des affectations du sol, visant à identifier ces entrées de ville ou de secteur d'activités :

- L'entrée du pôle commercial « Marina 7 »
- L'entrée de ville depuis Antibes dans le quartier actuellement dénommé « quartier des Navigateurs »

Article R151-40 du Code de l'urbanisme :

"Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions".

Les secteurs de plan-masse fixent les règles spéciales applicables aux constructions et à l'aménagement des espaces collectifs sur des secteurs délimités au titre de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme précité. Les prescriptions portent sur :

- l'implantation des constructions et les emprises constructibles maximales,
- le gabarit, les hauteurs et l'épanelage des constructions,
- le dimensionnement des espaces collectifs ou des espaces publics.

Ces mêmes prescriptions dérogent au règlement général des zones urbaines U.

Les plans de masse font partie des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme.

Le plan de masse a ainsi pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions. Ils peuvent comporter des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions.

Le PLU de Villeneuve-Loubet institue, par conséquent, ce dispositif sur les deux sites susvisés :

- L'entrée de la zone commerciale dénommée « Pôle Marina 7 »
- Le site de l'îlot formant le bout du quartier des Navigateurs, en entrée de ville depuis Antibes

1. LE SECTEUR DE PLAN MASSE DU POLE MARINA 7

CONTEXTE

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SITE

L'ensemble de la zone d'activités s'est développée de manière anarchique au long des années, sans aucune cohérence environnementale, architecturale ou volumétrique, le long de la RD 6007.

L'ensemble est donc bordé par des typologies bâties contrastées : au Nord-Ouest d'anciens hangars et espaces commerciaux bas (en moyenne R+1+2) ; au Sud-Est, un tissu mixte (commerces, équipements) avec des hauteurs plus ou moins importantes (en moyenne R+3/R+4).

L'Ouest du site se caractérise par la présence d'un secteur résidentiel et de renouvellement urbain, dont les hauteurs varient de R+2 à R+5.

Une partie du site (globalement le quart Nord-Est) est affectée à des usages commerciaux avec des enseignes nationales et locales.

Le site est localisé pour partie en zone inondable urbanisée, avec le Vallon du Pied de Digue.

Le réaménagement de cette partie de la ville intègre les contraintes d'inondation liées au Vallon du Pied de Digue. Les réaménagements cherchent à évacuer les débordements du vallon en déminéralisant une partie importante du secteur, et en prenant en compte les règles de recul du règlement GEMAPI de la CASA, et la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) dont la révision est déjà programmée.

La mutation du site doit permettre de :

- réintégrer le site dans la trame urbaine de ce secteur commercial d'entrée de site (il constitue en effet un site étanche participant au cloisonnement de l'organisation urbaine) ;
- bénéficier de l'aménagement d'espaces partagés piétons-vélos ;
- intégrer le risque d'inondation ;

- renforcer la trame d'espace public
- recréer des espaces végétalisés dont partie en pleine terre, agrémentés de sujets de haute fûtaie pour revaloriser l'image d'entrée de ce secteur en y insérant un cadre environnemental plus qualitatif

LE SECTEUR DE PLAN MASSE

Le secteur de plan masse définit notamment les emprises maximales des constructions ainsi que leur hauteur, des alignements de principe (règles d'implantation des constructions) par rapport aux voies, les lieux d'implantation des espaces paysagers, le tracé de principe des liaisons douces, la délimitation des espaces affectés aux parcs et jardins.

Il intègre l'aménagement d'espaces partagés piétons-vélos poursuivant la requalification des abords de la RD 6007.

Un livret relatif aux règles spécifiques de ce secteur sera annexé au règlement du PLU.



PERIMETRE DE VALORISATION DE L'ENTREE DE L'ESPACE D'ACTIVITES MARINA 7

EXISTANT
 PLU actuel



PLU modifié



Légende

- Périmètre d'ensemble de l'étude : Env 45 800m²
 - Périmètre limité à l'alignement du PLU : Env 35 000m²
 - Espaces verts existants à valoriser
 - Arbres existants
 - Emprise constructible existante
- Emprise au sol constructible 80%
- => Il restera environ 41% d'emprise constructible soit environ la même surface que celle existante
 => Il restera environ 36% d'emprise constructible en tenant compte du PLU
- Emprise constructible existante parcelle entière : env 17 800m² (45 800 x CES 39%)
 Emprise constructible existante avec le PLU : env 16 100m² (35 000 x CES 46%)

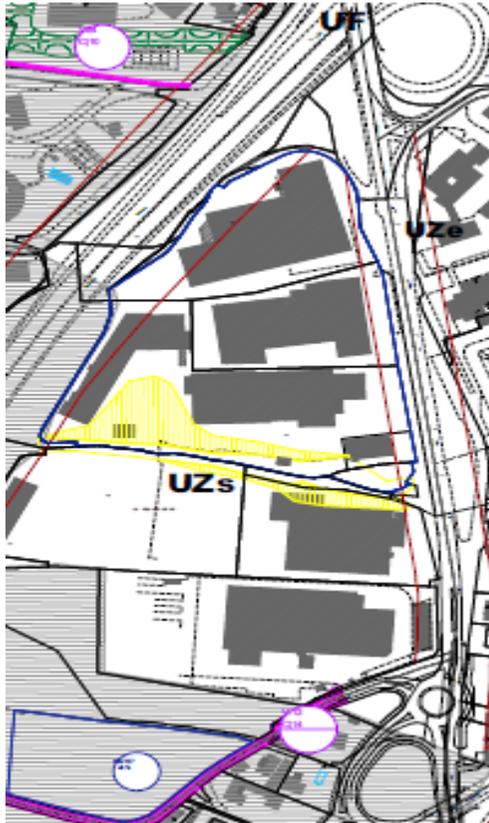
Objectifs

- > Création d'un front bâti qualitatif et homogène valorisant l'entrée de l'espace d'activités Marina 7
- > Diminution de l'emprise au sol autorisée au profit de la création d'espaces verts en pleine terre
- > Maintien de la constructibilité existante
- > Proposition d'hauteur supplémentaire de 9m à 16m le long de la RD 6007

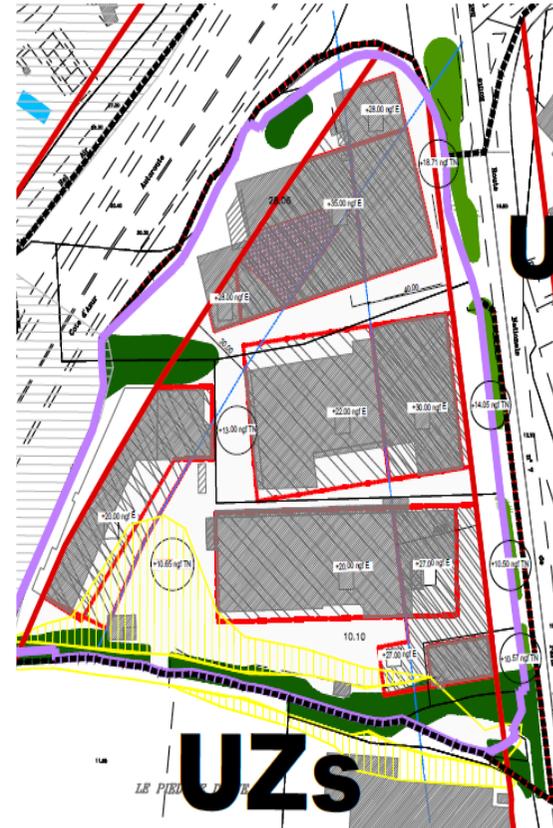
Légende complémentaire

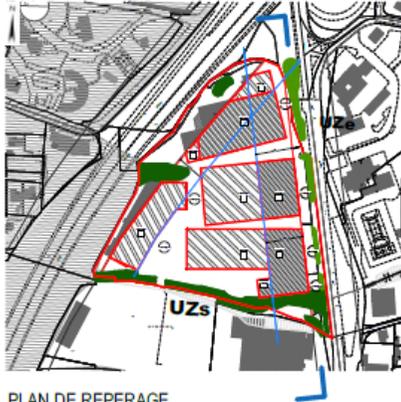
- Proposition d'augmentation de la hauteur constructible de 9m à 16m
- Espaces verts valorisés
- Arbres existants conservés
- Volume existant d'impact visuel à 16m
- CES existant à démolir
- Arbres plantés

EXTRAIT PLU ACTUEL



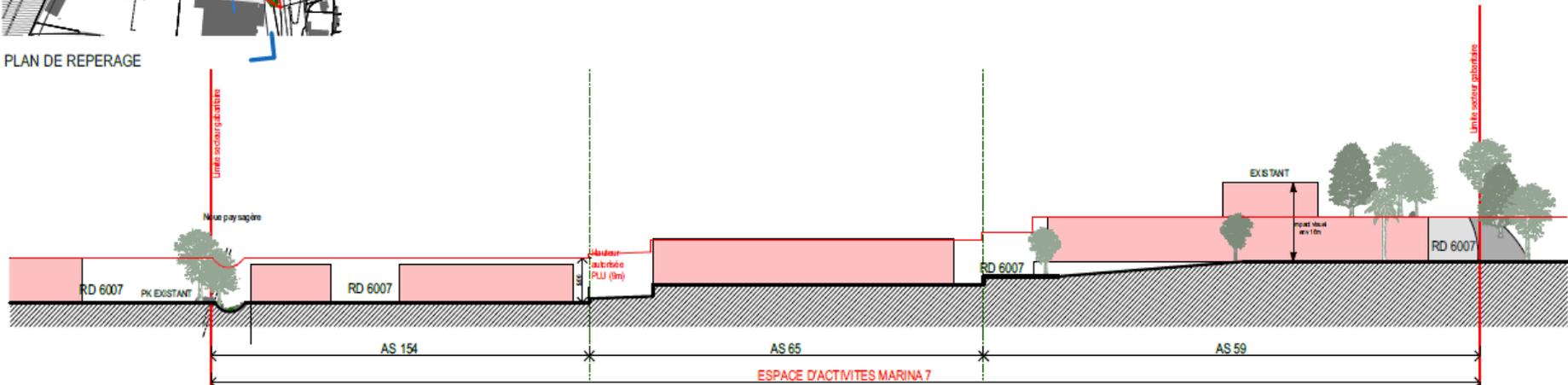
EXTRAIT PLU MODIFIE



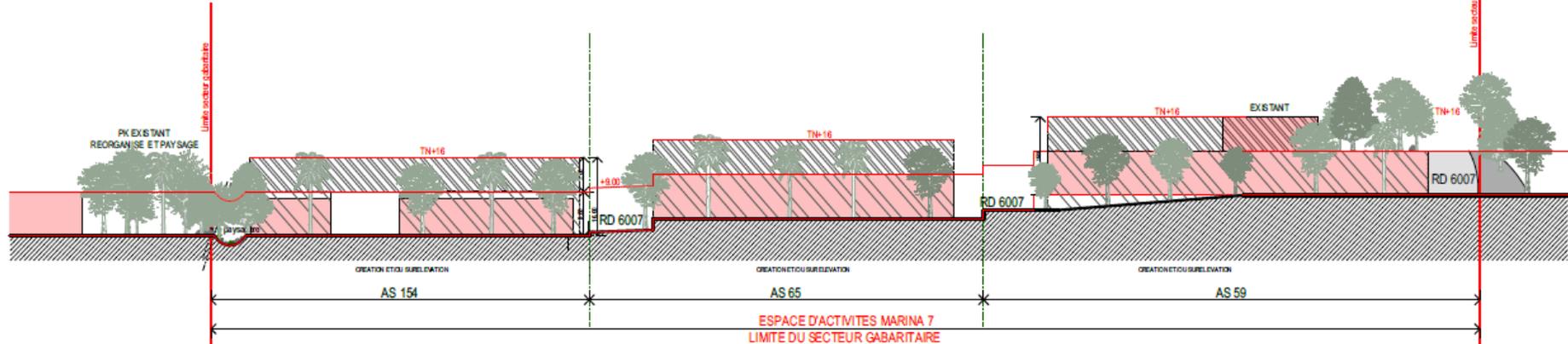


PLAN DE REPERAGE

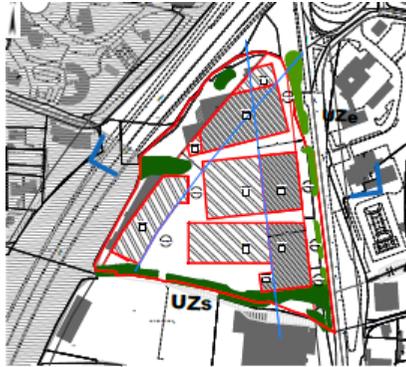
COUPES DE PRINCIPE COMPARATIVES



COUPE DE PRINCIPE NORD/SUD - PLU Existant

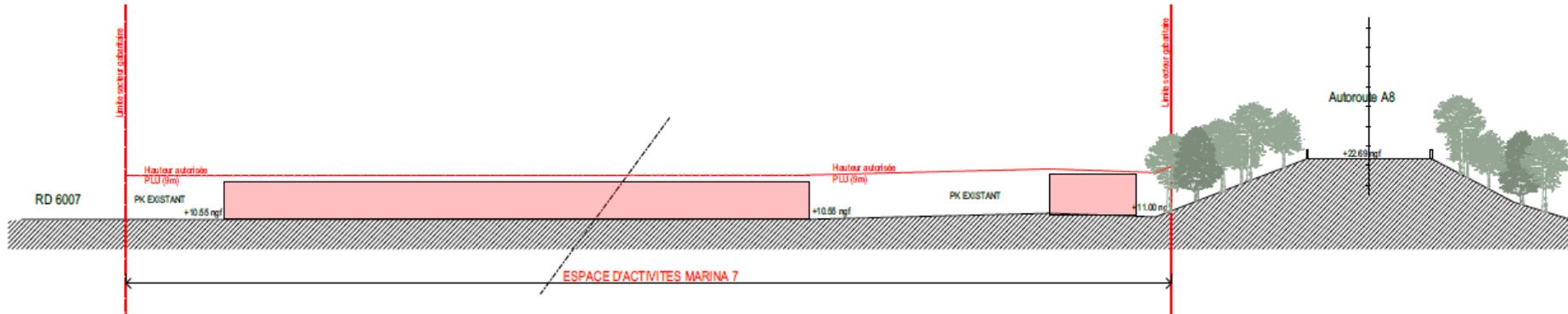


COUPE DE PRINCIPE NORD/SUD - PLU modifié

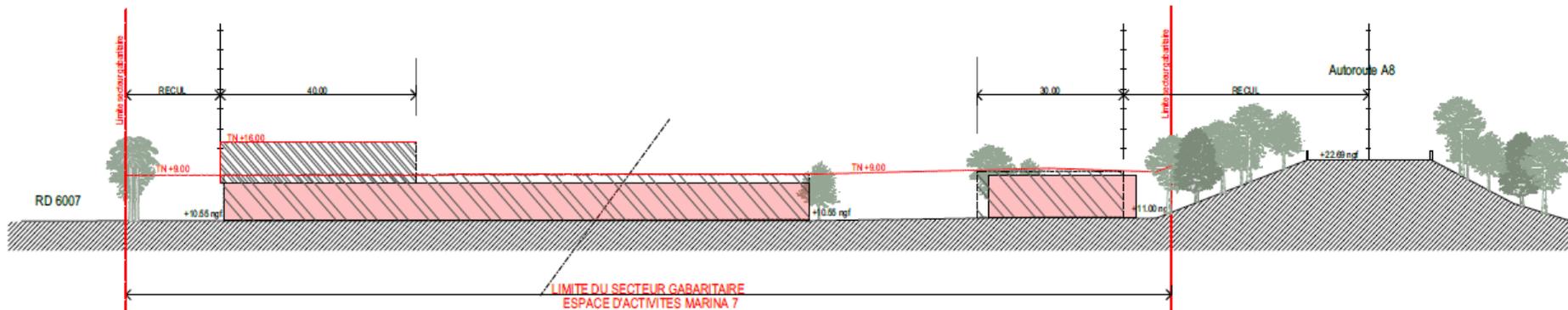


PLAN DE REPERAGE

COUPES DE PRINCIPE COMPARATIVES



COUPE DE PRINCIPE EST/OUEST - PLU Existant



COUPE DE PRINCIPE EST/OUEST - PLU modifié
 Approbation le 29 septembre 2021

EXISTANT : ENTREE DE L'ESPACE D'ACTIVITES MARINA 7- Vue Sud/Est



INSERTION VOLUMETRIQUE DE PRINCIPLE
SECTEUR GABARITAIRE DE L'ENTREE DE L'ESPACE D'ACTIVITES MARINA 7
Vue Sud/Est



2- LE SECTEUR DE PLAN MASSE DE L'ILOT du QUARTIER DU LOUBET (Ex Navigateurs)

Contexte et objectif du secteur

Le plan-masse vise à assurer le renouvellement urbain du secteur «Sud» correspondant à la pointe du quartier du Loubet (ex Navigateurs) à la limite avec la Marina Baie des Anges, en arrivant depuis Antibes. Il s'inscrit dans une étude globale de réaménagement, et dans un contexte déjà fortement remanié suite à l'aménagement progressif de l'extrémité du secteur, en prolongeant la requalification du bord de mer entreprise depuis plusieurs années. L'ilôt concerné présente aujourd'hui un bâti peu qualitatif, hétérogène et discordant, au cœur du secteur balnéaire qui est établi aux pieds de la Marina Baie des Anges.

Cette structure inadaptée au contexte avoisinant ne permet pas une évolution satisfaisante au regard des règles actuelles du PLU qui définit une hauteur unique dans ce secteur.

Il est par conséquent envisagé d'inscrire un secteur à plan masse adapté au contexte spécifique de cet ilôt pour assurer une intégration urbaine harmonieuse au regard des gabarits avoisinants.

Dans ce contexte les principaux objectifs visent à :

- renforcer l'offre de logements ;
- développer une mixité programmatique ;
- poursuivre le traitement de l'espace public en valorisant ce secteur au pied de Marina Baie des Anges, figure emblématique de la Commune.

Prescriptions

Implantations bâties :

Les bâtiments s'implanteront dans l'aire d'évolution maximale autorisée pour les emprises bâties et garantir des perméabilités visuelles et végétalisées.

Les perméabilités prendront la forme d'espaces végétalisés en pleine terre et sur dalle et seront utilisés comme des percées visuelles.

Un cheminement public reliera la route Départementale (boulevard Georges Pompidou) au secteur Ouest et Sud du Quartier du Loubet (ex Navigateurs).

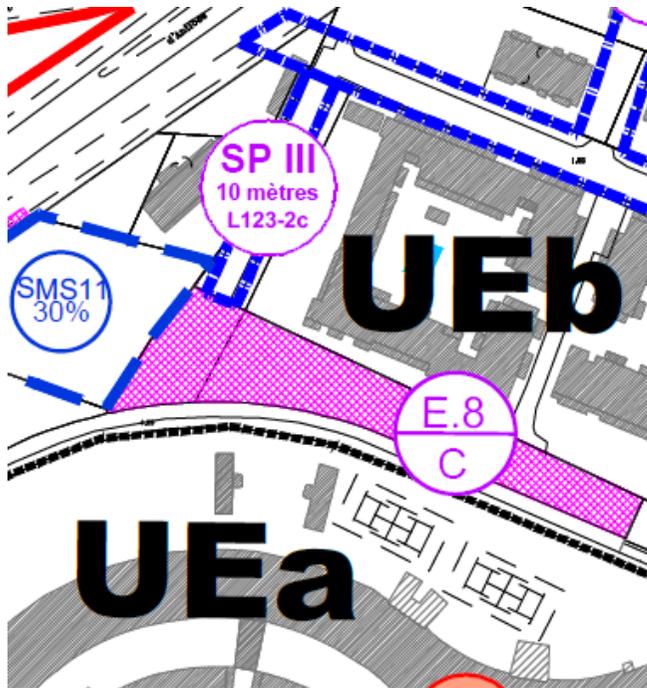
Le nouveau plan masse sera inscrit sur le plan de zonage réglementaire en intégrant les polygones constructibles et les espaces verts à créer

Altimétrie et hauteur des constructions :

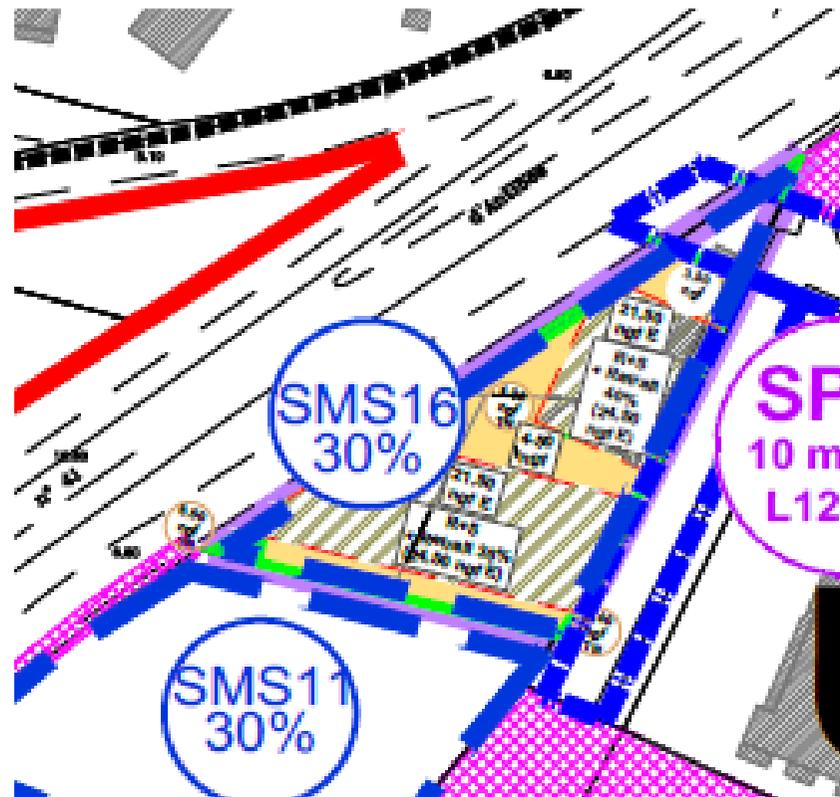
La hauteur maximale des constructions est établie à compter du terrain naturel avant travaux (Cf. plan ci-après).

Un livret récapitulatif des règles spécifiques applicables à cet ilôt sera annexé au règlement du PLU.

EXTRAIT PLU ACTUEL

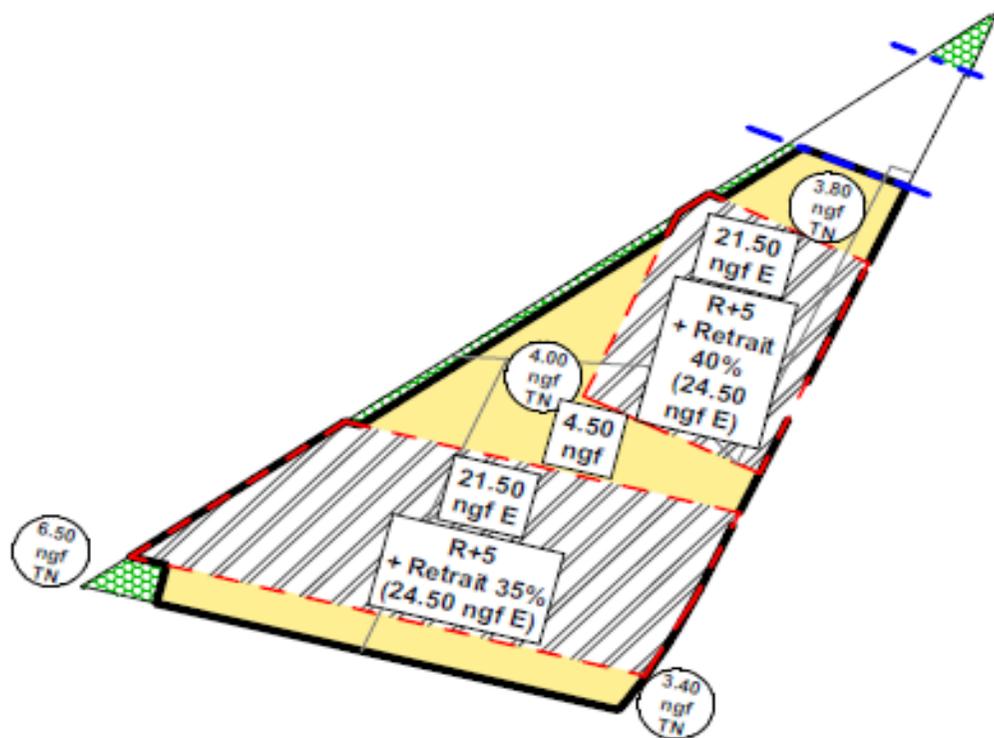


EXTRAIT PLU MODIFIE

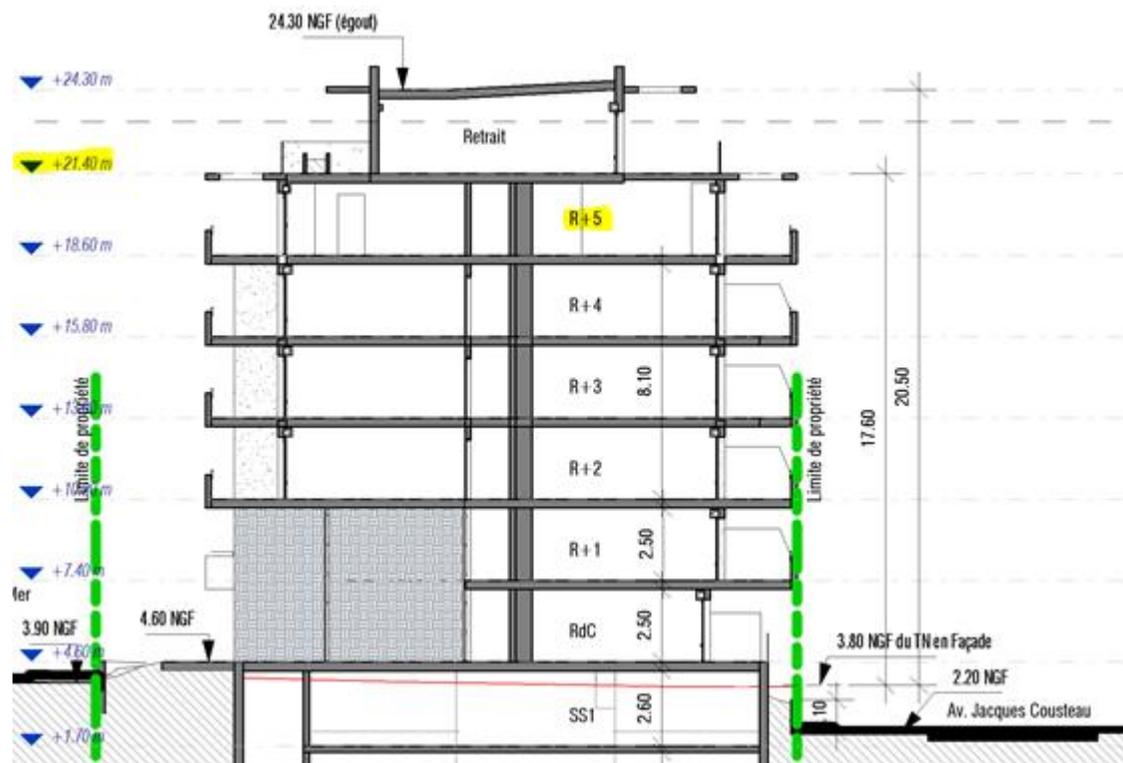


Coeur des Maurettes/ Secteurs gabaritaires
Quartier des Navigateurs et Marina 7 :

-  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 édifices techniques
-  Nombre maximal de niveaux d'habitation
-  Volume partiel supplémentaire limité à 70% d'emprise du niveau du dessous
-  Altitude du sol naturel



COUPE DE PRINCIPE :



B- L'INTRODUCTION DE DISPOSITIONS DIVERSES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1- Modification du traitement des toitures et mise en valeur de la 5^e façade

Justification

Le développement urbain avec l'édification de nouveaux ensembles collectifs prend en compte l'impact environnemental et qualitatif du cadre de vie de manière imparfaite, où l'essentiel est concentré sur le traitement architectural des façades perceptibles depuis les espaces publics, et les abords des constructions, au détriment de ce qui est appelé « la cinquième façade », correspondant au traitement des toitures.

Or, sur un territoire présentant des différences notables d'altitude, l'impact visuel du traitement des toitures ne doit pas être négligé.

Il a ainsi été réalisé un diagnostic négatif de l'impact visuel que peuvent représenter les toitures dans le paysage urbain : des édicules techniques mal intégrés, des toitures végétalisées mal préservées et non cultivées parce qu'inaccessibles le plus souvent, des ouvrages de rétention pluviale mal entretenus.

Devant ce bilan, la réflexion menée sur l'amélioration du traitement de la cinquième façade a conduit à suggérer de rendre accessible les toitures terrasses, afin qu'un soin particulier soit désormais apporté à l'aménagement de cet espace, et à favoriser des dispositifs menant à une intégration plus qualitative des ouvrages techniques, à l'entretien des toitures végétalisées, aux équipements de rétention pluviale, et que ces toitures soient traitées en véritables terrasses et espaces de convivialité.

Il est, par conséquent, proposé de modifier les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, pour supprimer l'interdiction des toiture-terrasses accessibles pour les ensembles collectifs, à l'exception des secteurs où elles sont totalement interdites.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UB 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Les toitures</p> <p>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>La couverture des constructions (5eme façade) traitée comme une toiture terrasse est à privilégier par son intérêt plus adapté au site naturel environnant.</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>Les systèmes solaires thermiques et photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau de pluie autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit sont admises mais doivent tenir compte dans leur aspect, et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.</p>	<p>ARTICLE UB 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Les toitures</p> <p>Sont autorisées les toitures terrasses accessibles pour les ensembles collectifs, sous réserve d'être traitées comme une véritable façade, en terrasses d'agrément, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées.</p> <p>La couverture des constructions (5eme façade) traitée comme une toiture terrasse est à privilégier par son intérêt plus adapté au site naturel environnant.</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>Les systèmes solaires thermiques et photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau de pluie autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit sont admises mais doivent tenir compte dans leur aspect, et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.</p>

<p>Les éléments techniques tels que les conduits de V.M.C., les extracteurs, les climatiseurs....doivent être masqués par des dispositifs permettant une bonne intégration.</p> <p>ARTICLE UC 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Les toitures 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. 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. Dans le seul secteur UCb, les toitures terrasse existantes ne peuvent faire l'objet d'un quelconque aménagement.</p> <p>ARTICLE UD 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p>	<p>Les éléments techniques tels que les conduits de V.M.C., les extracteurs, les climatiseurs....doivent être masqués par des dispositifs permettant une bonne intégration.</p> <p>ARTICLE UC 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Les toitures 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. A l'exception du secteur UCb où elles sont interdites, sont autorisées pour les ensembles collectifs, les toitures terrasses accessibles sous réserve d'être traitées comme une véritable façade, en terrasses d'agrément, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées. Dans le seul secteur UCb, les toitures terrasse existantes ne peuvent faire l'objet d'un quelconque aménagement.</p> <p>ARTICLE UD 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p>
--	--

<p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Les toitures</p> <p>Les panneaux solaires sont admis.</p> <p>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>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>ARTICLE UE 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Concernant les toits dans le secteur UEb</p> <p>Les toits sont pentés ou traités en terrasses d'agrément accessibles ou végétalisés.</p> <p>4. Concernant les toits dans le seul secteur UEm</p> <p>Dans ce secteur, seules les toitures terrasse sont admises.</p>	<p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Les toitures</p> <p>Les panneaux solaires sont admis.</p> <p>Sont autorisées, pour les ensembles collectifs, les toitures terrasses accessibles sous réserve d'être traitées comme une véritable façade, en terrasses d'agrément, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées.</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>ARTICLE UE 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. 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>Concernant les toits dans le secteur UEb</p> <p>Les toits sont pentés ou traités en terrasses d'agrément accessibles, pour les ensembles collectifs, avec, ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées.</p>
---	--

	<p>4. Concernant les toits dans le seul secteur UEm</p> <p>Dans ce secteur, seules sont admises les toitures terrasse accessibles ou non, qui seront traitées comme une véritable façade, en terrasses d'agrément, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées.</p>
--	--

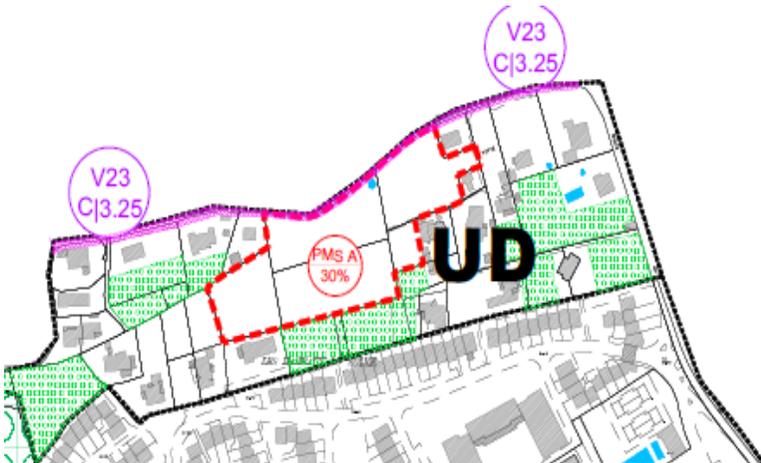
2- Modification de la liste des emplacements réservés

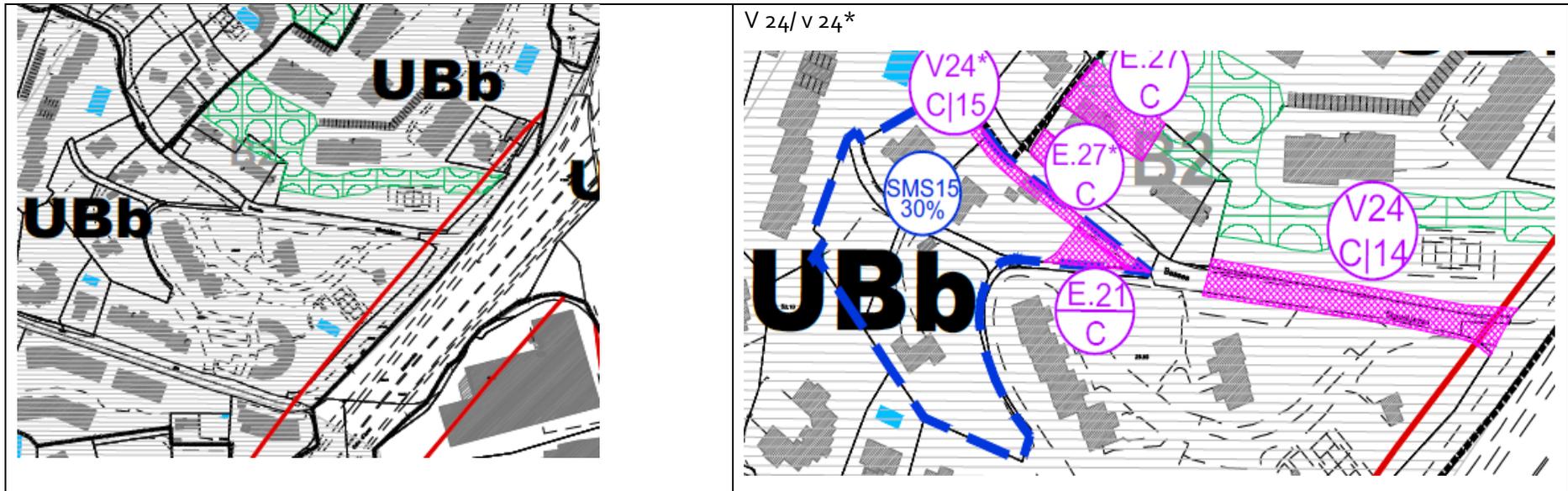
Justification
<p>Le développement et le renouvellement urbain nécessite d'adapter les équipements publics de proximité permettant de maintenir un cadre de vie et un environnement qualitatif, tant en termes de services publics, qu'au regard d'aménagements publics et sécuritaires.</p> <p>Il est, par conséquent, proposé de modifier la liste des emplacements réservés de voirie, et d'équipements publics, pour en créer de nouveaux.</p>

Modification de la liste des Voiries et emplacements publics, après l'emplacement réservé V 22 ci-après rappelé, il est créé 3 nouveaux emplacements réservés de voirie référencés V23, V24, V24* :

Voiries / emprises publiques			
N° opération	Destination	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
<i>La Bermone</i>			
V.22	<i>Elargissement de l'avenue de la Bermone à 12 mètres d'emprise</i>		<i>Commune</i>
Chemin du Figournas			
V 23	élargissement du chemin du Figournas à 6,50 mètres d'emprise, dont 3,25 m depuis l'axe côté Villeneuve-Loubet	1 470 m²	Commune
Avenue Max Chaminadas			
V 24	Elargissement de l'avenue Max Chaminadas à 14 mètres d'emprise (partie basse)		Commune
V24*	Elargissement de de l'avenue Max Chaminadas à 15 mètres d'emprise (partie haute)		Commune

Modification du plan de zonage

Avant modification	Après modification
 <p>The map shows a residential area with a red dashed boundary. A red circle contains the text 'PMS A 30%'. The area is labeled 'UD' in large black letters. Green hatched areas are visible on the left and right sides of the plot.</p>	<p>V 23 :</p>  <p>The map shows the same residential area. A purple dashed boundary is added, enclosing a larger area. Two purple circles contain the text 'V23 C/3.25'. The red circle 'PMS A 30%' and the 'UD' label remain. Green hatched areas are also present.</p>

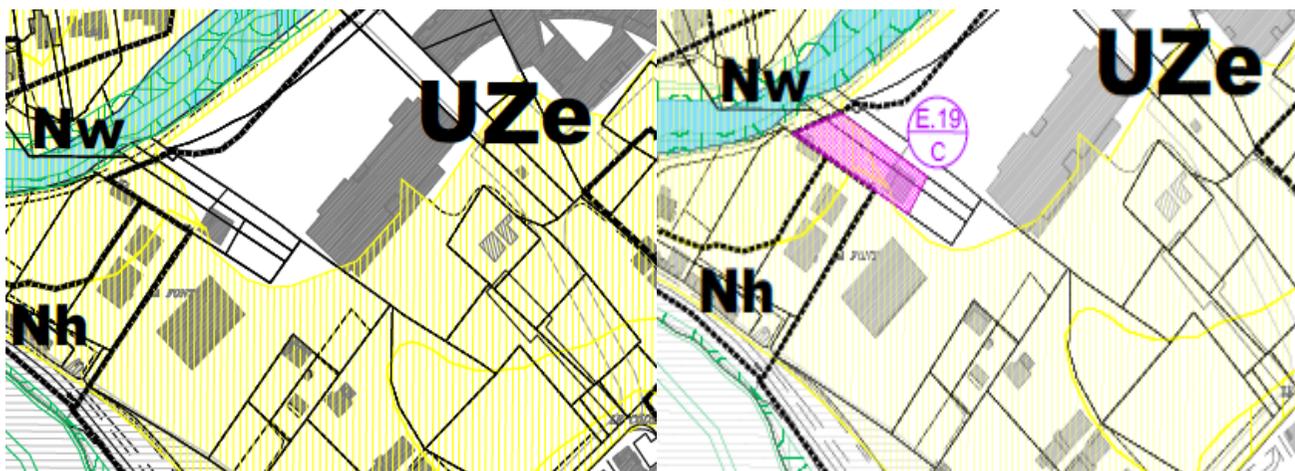


Modification de la liste des Emplacements Réservés pour équipements publics : création des emplacements réservés E 19 à E 26

Déplacement du centre Ados			
E 19	Déplacement du Centre Ados à proximité des équipements scolaires des Plans, dont l'accueil sera installé en dehors de la zone rouge PPRI	1 331 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

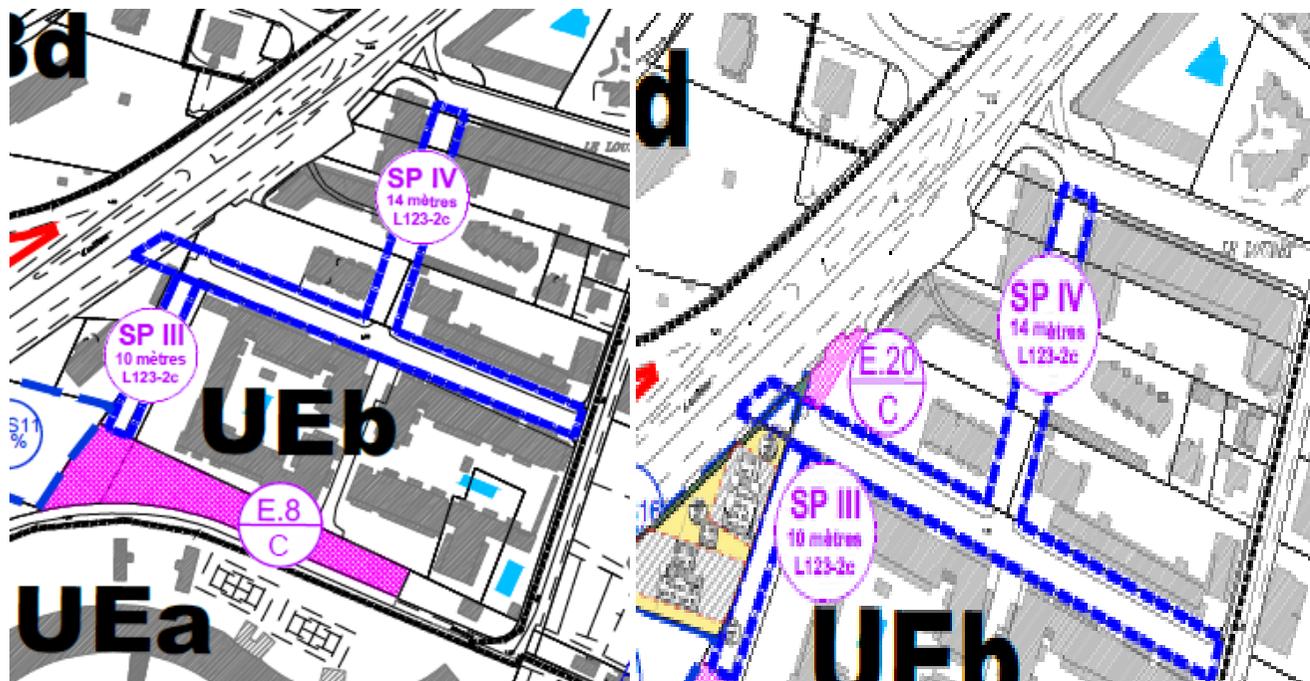
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Création d'une liaison viarie pour désenclaver la desserte du quartier du Loubet (ex Navigateurs)			
E 20	Création d'une voie à sens unique pour désenclaver ce secteur	250 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

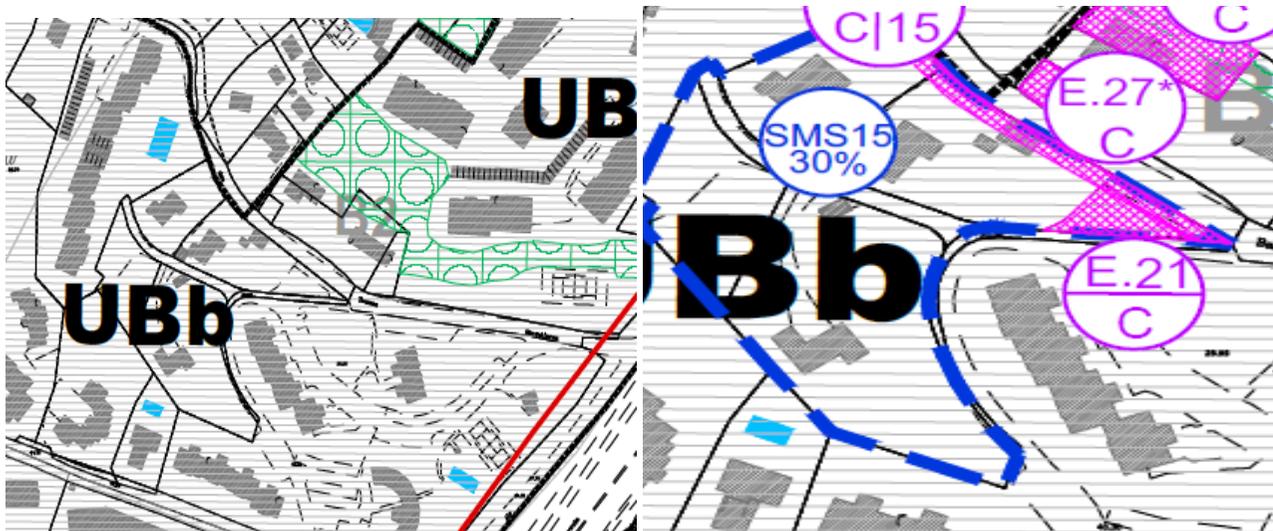
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Création d'un jardin public			
E 21	Aménagement d'un espace à usage de jardin public au droit de nouvelles résidences et à proximité du site dédié à la petite enfance	250 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

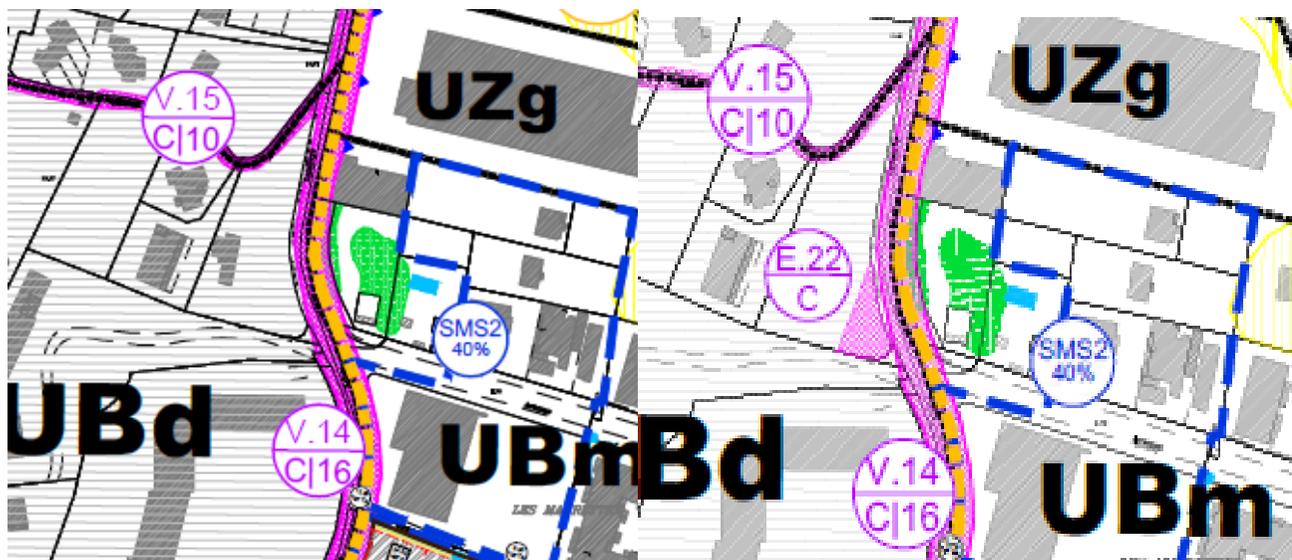
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Création d'une salle polyvalente			
E 22	Aménagement d'une salle polyvalente et associative dans le quartier des Maurettes	350 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

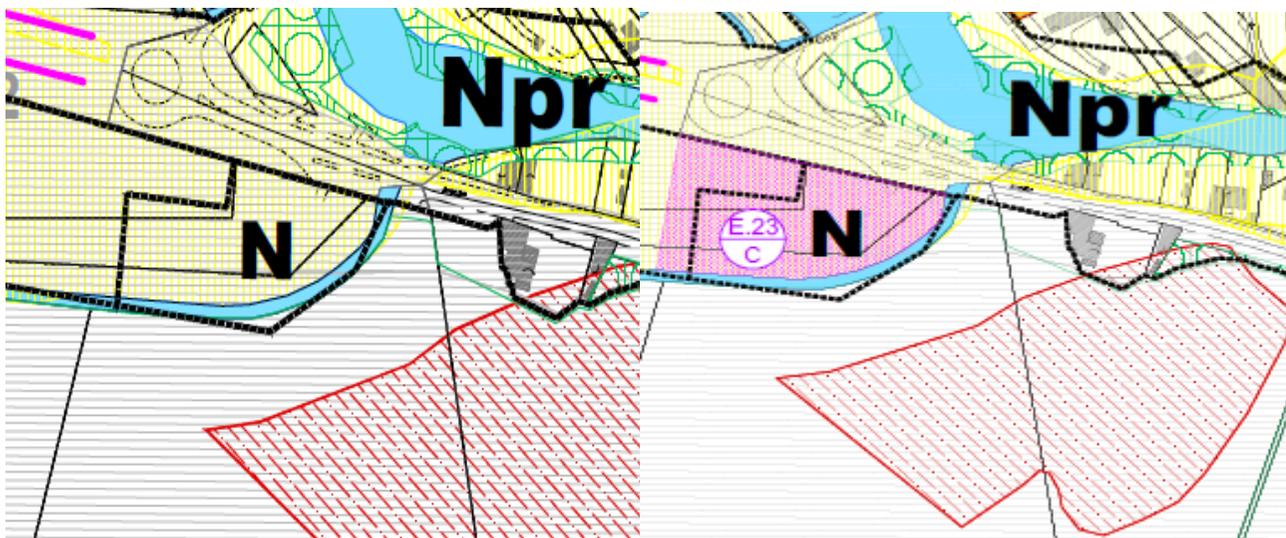
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Aménagement des abords du Mardaric			
E 23	Création d'un bassin de rétention pour la lutte contre les inondations aux abords du Mardaric en préservant la zone humide de la prairie du vallon du Mardaric, et en intégrant un accompagnement paysager, avec des matériaux adaptés au milieu naturel pour permettre une requalification de ce site, et valoriser l'intégration paysagère en continuité du massif forestier et de terrains agricoles	7 340 m ²	CASA

Modification du plan de zonage

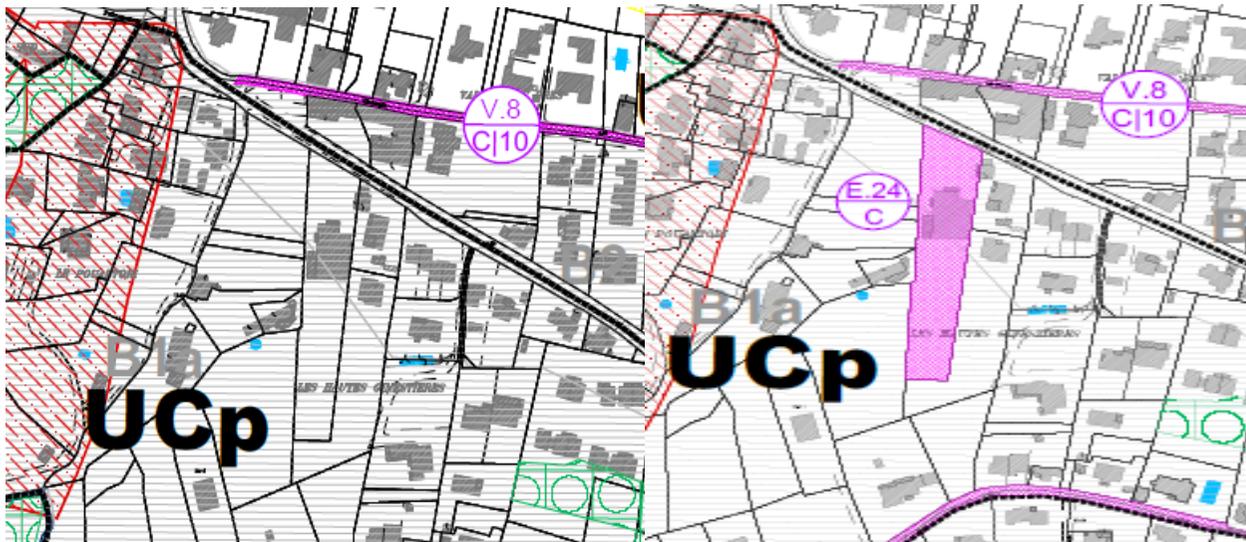
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Aménagement destiné aux services publics municipaux			
E 24	Création d'une structure pour accueillir les services publics municipaux en prenant en compte les contraintes imposées par la réglementation du PPRIF	3 170 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

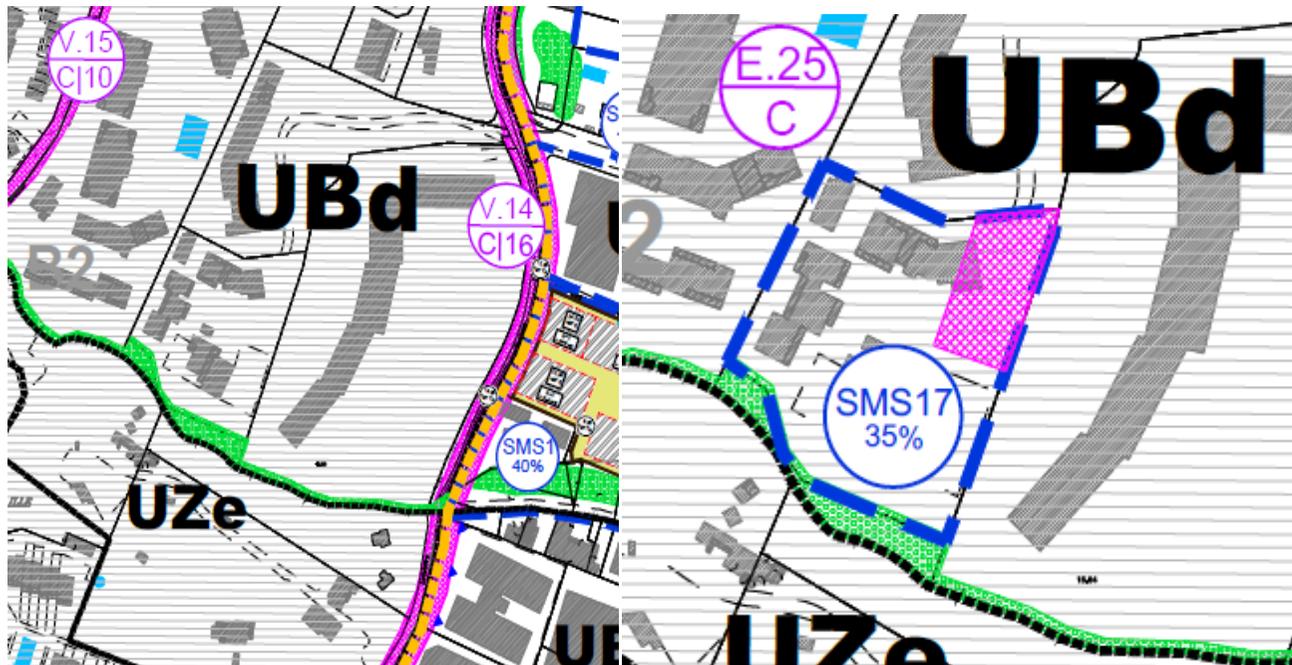
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Aménagement culturel des Maurettes			
E 25	Création d'un espace polyvalent culturel et éducatif	150 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

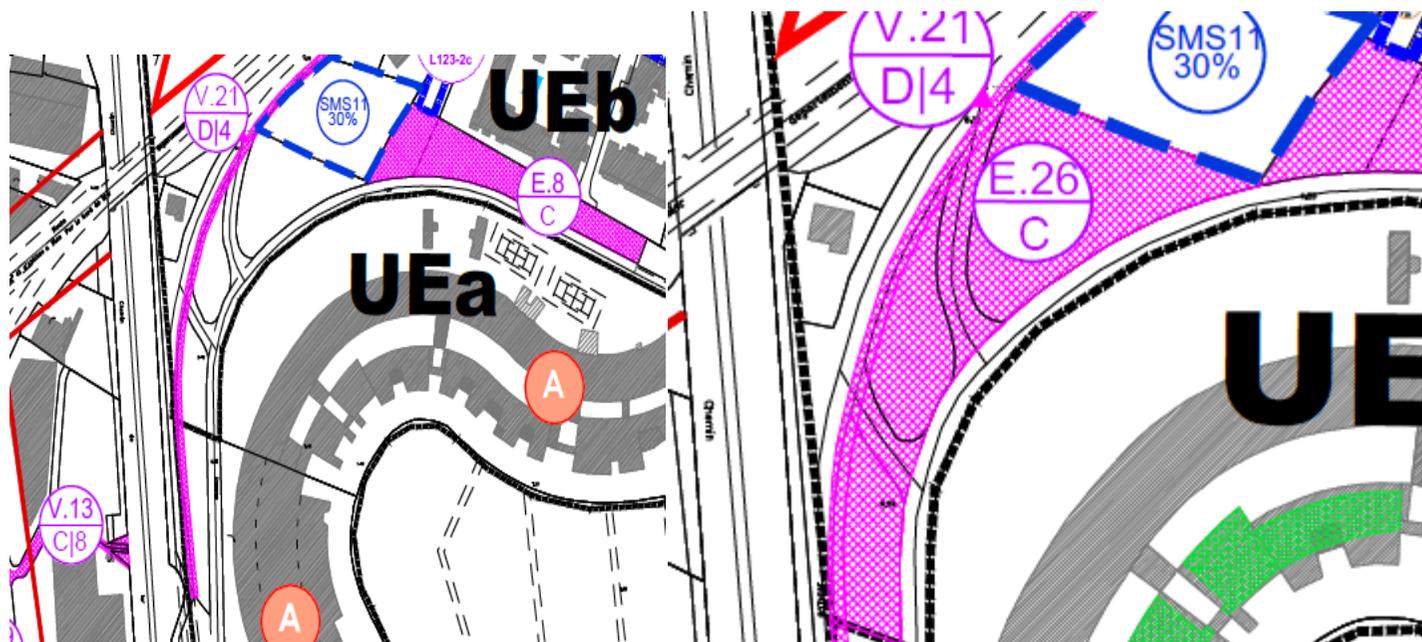
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Aménagement des abords de la Marina Baie des Anges			
E 26	Création d'un parking public deplaces avec des places dédiées aux recharges de véhicules électriques	4 615 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

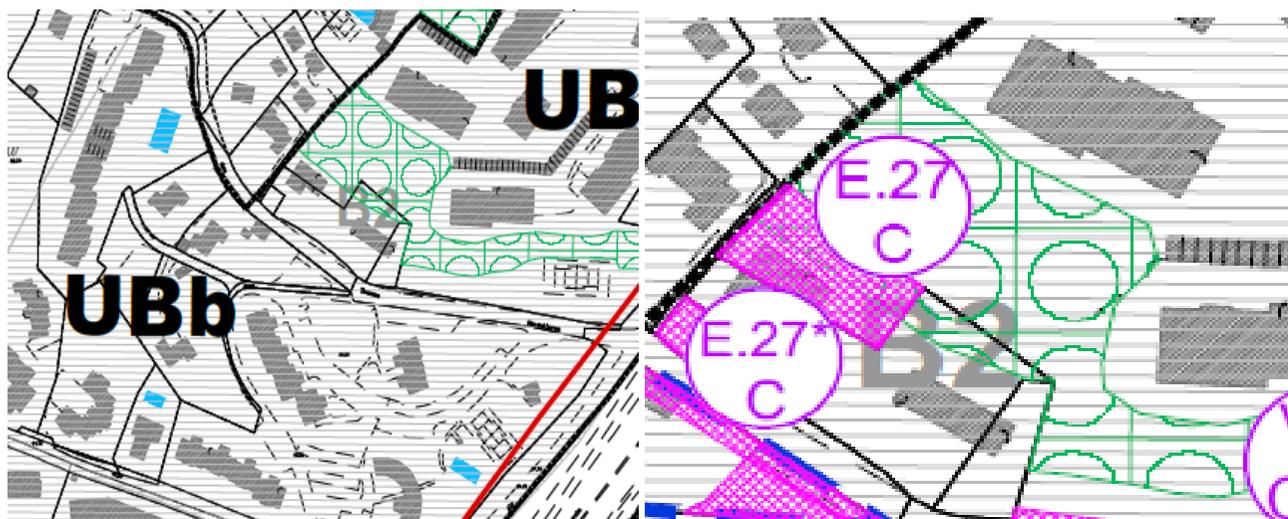
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Aménagement d'un site dédié à la petite enfance			
E 27	Création d'une crèche multi-accueil et autres structures dédiées à la petite enfance en intégrant les contraintes imposées par la réglementation du PPRIF	733 + 105 = 808 m ²	Commune
E 27*			

Modification du plan de zonage

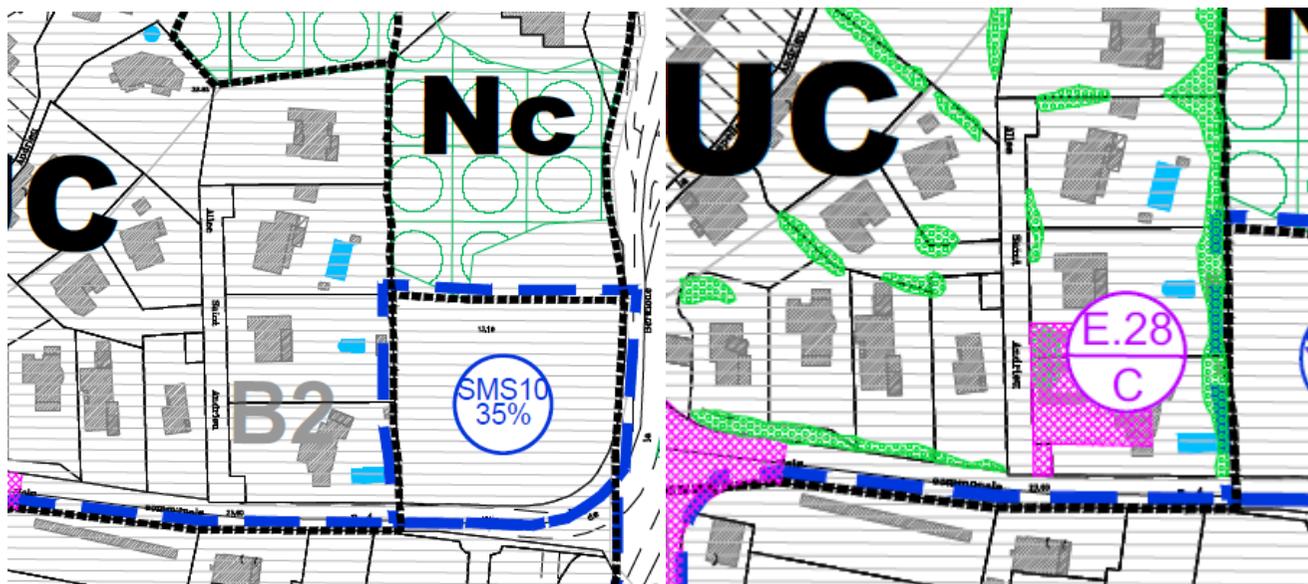
Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



Aménagement d'un parking paysager			
E 28	Création d'un parking paysager comprenant 20 à 30 places de stationnement, 5 places de recharge pour véhicules électriques, et espace 2 roues	1090 m ²	Commune

Modification du plan de zonage

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



C – CLARIFICATION DE NOTIONS ET DE DEFINITIONS DU REGLEMENT

PRECISIONS SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX STATIONNEMENTS

Justification

L'article 14 des Dispositions Générales du PLU, dans son 2^e paragraphe interdit purement et simplement les emplacements de stationnement non directement accessibles depuis la voie publique, plus communément appelés « stationnements commandés », alors que cette interdiction globale n'est pas justifiée lorsque le nombre de stationnements est en surnombre au regard du nombre de place minimum requises.

Le règlement introduit une atténuation lorsque le nombre de stationnements requis est directement accessible depuis la voie publique.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 14 – MODALITES D’APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT</p> <p>2/ Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues</p> <p>Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessibles à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.</p>	<p>ARTICLE 14 – MODALITES D’APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT</p> <p>2/ Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues</p> <p>Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessibles à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.</p> <p>Lorsque le nombre requis d’emplacements de stationnement est atteint, les places en surnombre pourront alors être autorisées en stationnement dit « commandé »</p>

PRECISIONS SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX CLOTURES DANS LE SECTEUR UA DU VILLAGE

ARTICLE UA 11 – 14°

Justification
<p>Comme dans les autres secteurs de la commune, le règlement introduit une règle de hauteur maximale des clôtures, afin d’harmoniser les conditions d’édification des clôtures sur l’ensemble de son territoire.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE UA 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p><i>14. Les clôtures</i> Les clôtures sont des grilles en fer forgé, droites, simples posées sur un mur bahut en pierre apparentes.</p> <p>La clôture est occultée par de la végétation.</p>	<p>ARTICLE UA 11 -</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p><i>14. Les clôtures</i> Les clôtures sont, de préférence, des grilles en fer forgé, droites, simples posées sur un mur bahut en pierre apparentes, dont la hauteur maximale ne dépassera pas 2 mètres.</p> <p>La clôture est occultée par de la végétation.</p>

PRECISIONS SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF « CINASPIC »

ARTICLE 9 DES DISPOSITIONS GENERALES

Justification
<p>Le règlement du PLU définit dans les dispositions générales, à son article 9, les modalités d'application du droit des sols appliquées aux CINASPIC, en soustrayant ces équipements et constructions aux dispositions des articles 6, 7 et 8, et en les soumettant à des mesures adaptées à leur réalisation pour les articles 9, 10 et 14.</p> <p>Il s'avère, cependant, que l'article 13 relatif aux quotas d'espaces libres et verts n'a pas été pris en compte, contrairement à l'article 10 relatif aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Il est donc envisager de rectifier cette erreur matérielle en prévoyant une adaptation de l'article 13 à la réalisation des CINASPIC.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 9 – MODALITES D’APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"</p> <p>.....</p> <p>Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6,7 et 8 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.</p> <p>Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.</p>	<p>ARTICLE 9 – MODALITES D’APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"</p> <p>.....</p> <p>Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6,7 et 8 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.</p> <p>Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10, 13 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.</p>