

MODIFICATION N°2 DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION



Délibération du Conseil Municipal :	26 mai 2011
Arrêté le :	21 septembre 2016
Enquête publique :	Du 13 février au 17 mars 2017
Approuvé le :	27 juin 2017
Modifications	Mises à jour
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	

Novembre 2019

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION	4
3. LE PROJET URBAIN ET LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	5
3.1. Présentation du site.....	6
3.2. Le projet d’extension du centre ancien.....	7
3.3. L’intégration du projet d’extension du centre ancien et les impacts sur les différents documents du PLU	17
4. LES AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	34
4.1. Les éléments modifiés du rapport de présentation	34
4.2. Les autres éléments modifiés du règlement écrit	35
4.3. Les autres éléments modifiés du zonage	41
4.4. Orientation d’Aménagement et de Programmation	44
4.5. Les autres éléments modifiés des prescriptions spéciales.....	45

1. PREAMBULE

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017.

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune a décidé d'engager en Juin 2019 une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

La présente modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Les modifications relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles ne réduisent pas 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 ;
- Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Le dossier de modification comprend donc :

- **La présente notice de présentation ;**
- **Le règlement modifié ;**
- **Le plan de zonage modifié ;**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec notamment la nouvelle OAP N°4 ;**
- **La liste des prescriptions spéciales modifiée.**

Le présent dossier est soumis à enquête publique conformément aux articles L. 153-19, L. 153-21 et 22 du Code de l'Urbanisme. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

A l'issue de la procédure, la présente note justificative sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU, de façon à actualiser les données du document.

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION

Les modifications du Plan Local d'Urbanisme visent à améliorer la mise en œuvre du projet réglementaire, tout en l'adaptant à l'avancement des différents projets portés par le territoire.

Elles peuvent être classées en différents types :

- Mettre à jour certaines informations du rapport de présentation ;
- Mettre en cohérence le zonage du PLU (zone UB) avec le projet d'aménagement du Centre Village Contemporain, porté par la commune, impliquant également **la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (N°4)**, et l'ajustement de certains Emplacements réservés ;
- Mettre à jour les prescriptions spéciales ;
- Effectuer des ajustements règlementaires, visant à :
 - ✓ Modifier le zonage de certaines parties des zones UB, UC et UE pour apporter de la cohérence ;
 - ✓ Compléter les règles concernant la gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des zones ;
 - ✓ Corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit ;
 - ✓ Ajuster divers points règlementaires ;
 - ✓ Préciser certaines définitions dans les dispositions générales du règlement pour faciliter leur compréhension.

L'objet principal de la modification concerne la **création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone UB**, permettant d'intégrer pleinement au PLU le projet de création d'une centaine de logements.



Ainsi, la **notice de présentation** s'attache à expliquer et justifier en **1^{er} lieu** les modifications impliquées par le projet : impacts réglementaires (modification du règlement écrit et graphique), l'intégration d'une nouvelle OAP n°4 et adaptation des prescriptions spéciales (ajustement des emplacements réservés).

La **notice reprend ensuite l'ensemble des autres modifications apportées au PLU** en les classant par pièces :

1. Rapport de présentation
2. Règlement écrit
3. Règlement graphique
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation
5. Prescriptions spéciales

3. LE PROJET URBAIN ET LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

La commune a défini dans son PLU un secteur de projet en extension de son centre ancien.

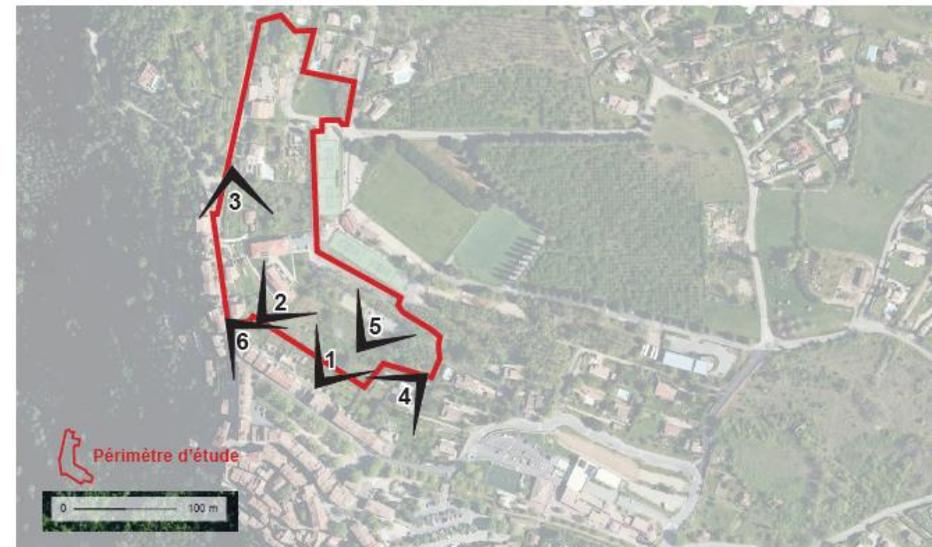
Soucieuse du devenir de son village, de la qualité de vie de ses habitants actuels et futurs, la commune s'est engagée dans une démarche pré-opérationnelle pertinente. Une étude urbaine a été menée en 2017/2018 permettant de déterminer une programmation admissible au regard de l'ensemble des contraintes (foncières, techniques, paysagères, urbaines, etc.).

Une concertation ouverte avec la population a eu lieu, avec 2 temps d'échanges sous forme d'ateliers de travail et de réunion d'information.

Le projet est en partie porté par l'Etablissement Public Foncier Régional, avec l'objectif de production de 60% de Logements Sociaux sur le secteur de projet. Une partie du foncier est donc sous maîtrise publique (EPFR / commune), avec des terrains acquis et certains en cours d'acquisition, permettant de maîtriser l'opération à venir.

La complexité du projet (relief contraint, quartier avec bâti présentant des hauteurs différentes pour s'inscrire au mieux dans la pente, organisation de la desserte dont cheminements doux, parking en sous-sol, proximité du centre ancien et co-visibilités avec des bâtis, ...), nécessite la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pièces modifiées : Plan de zonage, règlement écrit, OAP, Prescriptions Spéciales (pièces 3, 4d, 5a, 5b).



3.1. Présentation du site

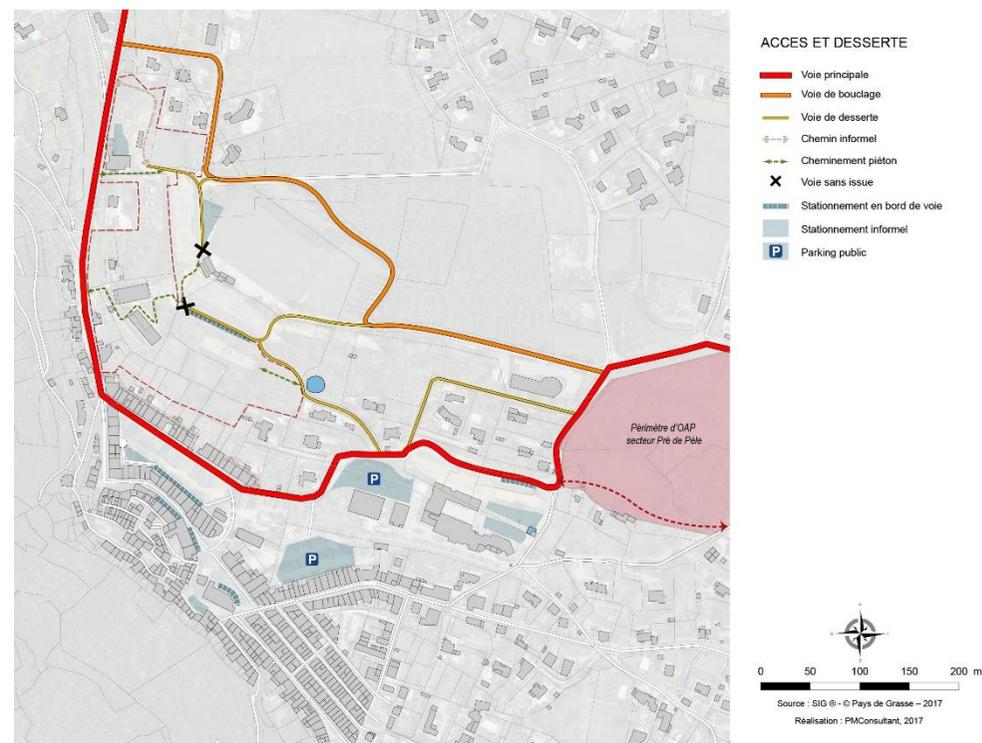
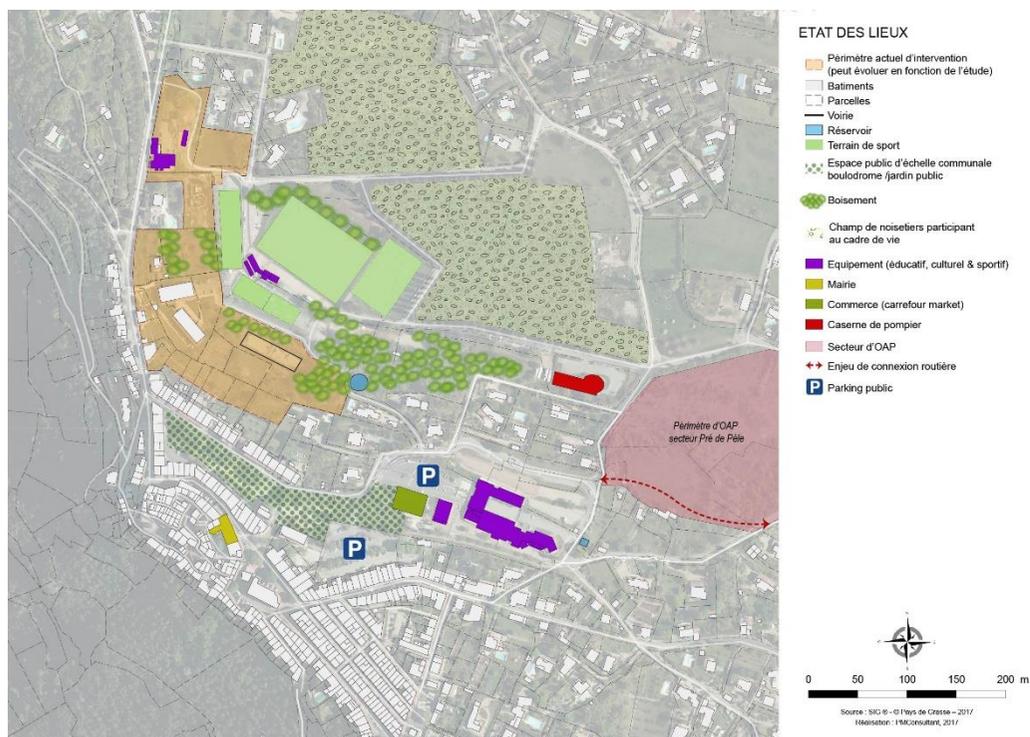
Le secteur d'OAP se situe à proximité immédiate du centre village. Celui-ci se développe sur une crête dans une situation de promontoire.

Il est bordé à l'Ouest par une voie majeure, la RD5 qui devient la RD13.

C'est un axe structurant à l'échelle de la commune puisqu'il permet de la traverser de l'Est au Sud et de la raccrocher au bassin de vie et pôle d'emplois de Grasse.

Sur sa partie Est, le secteur est bordé par une voie de bouclage, permettant d'entrer sur le site depuis deux points d'accès majeurs sur les RD 5 et RD13.

Le secteur inscrit entre les axes primaires et secondaires (RD 5 - 13 et les chemins du stade) est desservi par un réseau de voies en impasse. Seule la voie de desserte nommée «chemin de la Chaux» boucle sur la RD 13.



Le site est composé de plusieurs entités, on retrouve ainsi :

- Des équipements publics au nord et au sud-est du périmètre,
- Une opération de logements collectifs relativement récente,
- De l'habitat individuel.

Le site est bordé sur ses limites immédiates :

- D'équipements publics majeurs, rayonnant à l'échelle de la commune,
- De différents type d'habitat créant pour certains une identité forte du secteur qu'il sera important de conserver et de mettre en valeur par le projet (extension de type faubourg).

La forte végétalisation du site et la qualité des espaces plantés font le lien entre chacun des éléments cités ci-avant.

3.2. Le projet d'extension du centre ancien

Le secteur de projet concerne toute la zone UB au PLU approuvé en Juin 2017. L'étude menée a permis de dégager plusieurs sous-secteurs opérationnels, avec des vocations et des aménagements distincts, tant dans la forme urbaine que les typologies de logements à produire.

La commune a souhaité associer pleinement la population dans la définition de ces premières intentions programmatiques, à travers une concertation multiple :

- Participation de représentants de citoyens au Comité de Pilotage de l'étude urbaine ;
- Organisation d'ateliers participatifs de travail avec le public pour échanger sur les invariants programmatiques, les formes urbaines, les enjeux paysagers, les objectifs en terme de production de logements ;
- Organisation d'une réunion publique expliquant les choix retenus ;
- Des informations au public via une page dédiée.

Les choix retenus découlent d'une articulation entre les orientations politiques nationales, locales et issues du scénario citoyen.

Suite aux ateliers de concertation du 24 novembre 2017, un scénario habitant a été esquissé, issu des avis recueillis lors des tables rondes.

Ce scénario reprend notamment les principales remarques concernant la forme urbaine, avec une déclinaison spatiale différente sur les 3 secteurs.

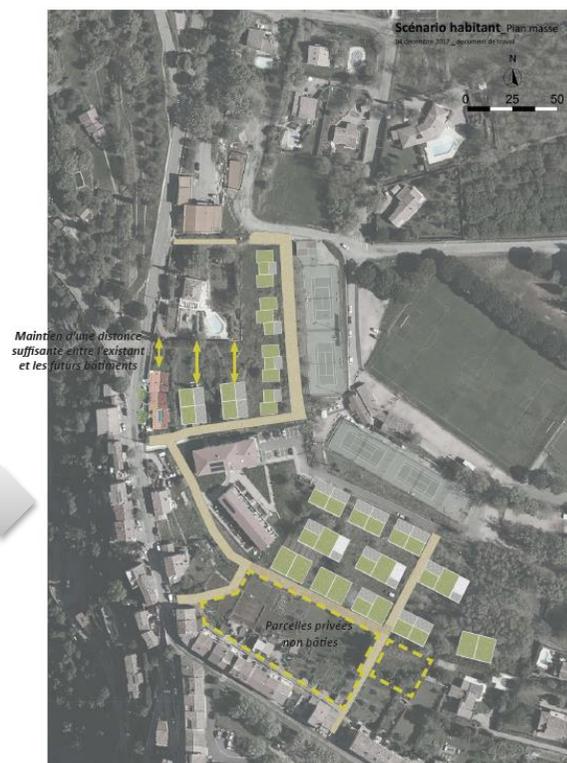
Le scénario ne décline pas de nombre de logements, mais donne des intentions programmatiques en terme de forme urbaine, de nombre de bâtiments, de typologies de logements admissibles (pas de collectif, plutôt de l'individuel groupé, de la maison partagée et de l'habitat intermédiaire).

Il a permis de retranscrire les éléments acceptables par la population, à partir desquels ont été montés les éléments du scénario final, retenu par la Mairie.

Ainsi, le nombre de logements envisagés est inférieur aux capacités théoriques calculées dans le PLU en vigueur. Adapté aux caractéristiques locales, il permet une meilleure intégration urbaine, tout en prenant en compte l'ensemble des contraintes techniques et paysagères fortes sur ce site.

La commune souhaite donc promouvoir un projet de grande qualité, avec une orientation forte en terme de valorisation architecturale et paysagère, pour ne pas porter atteinte à la qualité du site, aux vues, et prenant en compte la proximité du centre ancien et des habitations individuelles proches.

Le secteur du centre-village contemporain est en effet actuellement en partie bâti, avec des constructions à usage d'habitation (maisons individuelles et logements collectifs) et d'équipements publics, des jardins et espaces de jeux.



3.2.1. Description du projet

L'aménagement du site est dédié principalement à l'accueil d'habitat mixte ainsi qu'au confortement du pôle d'équipements publics au Nord, nécessaires à l'accompagnement de ce développement urbain.

Parallèlement, seront mis en œuvre une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant.

Le programme intègre plusieurs éléments définis par la commune :

- Une programmation générale d'environ 100 logements.
- **60% de logement social** (location / accessions sociale) avec le maintien des 2 Servitudes de Mixité Sociale.
- Une programmation qui privilégie les maisons individuelles groupées, les maisons de village et l'habitat intermédiaire ;
- Une offre orientée en priorité vers des petits logements T2-T3.
- Une offre à compléter pour des logements plus grands en T4 (notamment pour les maisons individuelles groupées).
- Une organisation en plusieurs secteurs, reliés par des cheminements piétons et par une trame verte ;
- Un projet positionné à court terme sur les terrains appartenant à la collectivité (rétrocédés à l'EPFR) ou en cours d'acquisition : seuls des cheminements doux accessibles aux PMR traversent certaines propriétés privées, dans le but de créer des espaces publics de transition, reliant les nouveaux secteurs d'habitat au centre village;
- Des impacts mesurés pour les habitations proches, avec des espaces non bâtis privilégiés à proximité (franges) ;
- Le maintien d'une trame verte de "jardins et potagers du village" aux abords du centre-ancien ;
- Une limitation de l'impact visuel de la voiture, en privilégiant du stationnement sous-terrain quand cela s'avère techniquement possible.

3.2.2. Les impacts sur les objectifs de production de logements sociaux

Depuis son intégration dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains (SRU) qui impose aux communes un parc de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 % du nombre de résidences principales.

De plus, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social porte cette obligation à 25 %, à horizon 2031 depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

En effet, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a ainsi instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de logement social.

La Loi ELAN de 2018 élargit également la liste des logements sociaux pris en compte. Sont retenus dans le décompte des logements :

- les logements locatifs sociaux,
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

Dans ce cadre, Saint-Cézaire-sur-Siagne se voit dans l'obligation, d'intégrer les objectifs de production de logements sociaux au sein du PLU.

Le PLU approuvé en Juin 2017 donnait une capacité théorique d'environ 160 logements dont 100 LLS sur les 2 secteurs de mixité sociale (SMS1 et SMS2) en zone UB.

Suite à l'étude d'aménagement pré-opérationnelle menée par la commune et l'EPF PACA en 2018, les capacités théoriques ont évoluées pour aboutir à un objectif de logements adapté aux caractéristiques locales.

Cela correspond notamment à une réalité des marchés immobiliers, et des opérateurs (notamment des bailleurs) : il paraît peu réaliste à court terme de développer des programmes de logements importants, car la demande observée par la commune et la Communauté d'Agglomération est mesurée.

Le nouvel objectif de production d'environ 100 logements reste cependant ambitieux pour la commune, dont 60 logements sociaux.

Avec cette production à court terme, la commune remplit les objectifs donnés dans le Programme Local de l'Habitat pour la période 2017-2020, qui sont d'environ 90 logements sociaux dont près de 60 pour le village (le reste étant prévu sur le secteur de projet de Pré de Pèle – OAP n°1).

Par rapport aux capacités théoriques annoncées dans le PLU approuvé en 2017, la production est abaissée de 40 logements sociaux.

Afin de respecter les obligations règlementaires, la commune s'engage à moyen et long termes à repositionner la programmation de logements sociaux supplémentaires, en réfléchissant à une adaptation des règles de mixité qui soient adaptées aux enjeux urbains.

D'autres secteurs de développement à plus long terme seront étudiés pour faciliter la création de logements sociaux, en adéquation avec le marché et les opérateurs.

Le secteur de projet en extension du village sera ainsi l'occasion d'enclencher une dynamique auprès des bailleurs, de tester le marché en terme d'offre / demande, pour ajuster ensuite la programmation future sur d'autres secteurs.

La commune mène en parallèle une **politique foncière dans le centre ancien**, permettant d'acquérir, de réhabiliter et de mettre à la location des logements. Or ces logements n'étaient pas comptabilisés dans les chiffres exposés au PLU approuvé en juin 2017.

3.2.3. Les objectifs en matière d'aménagement

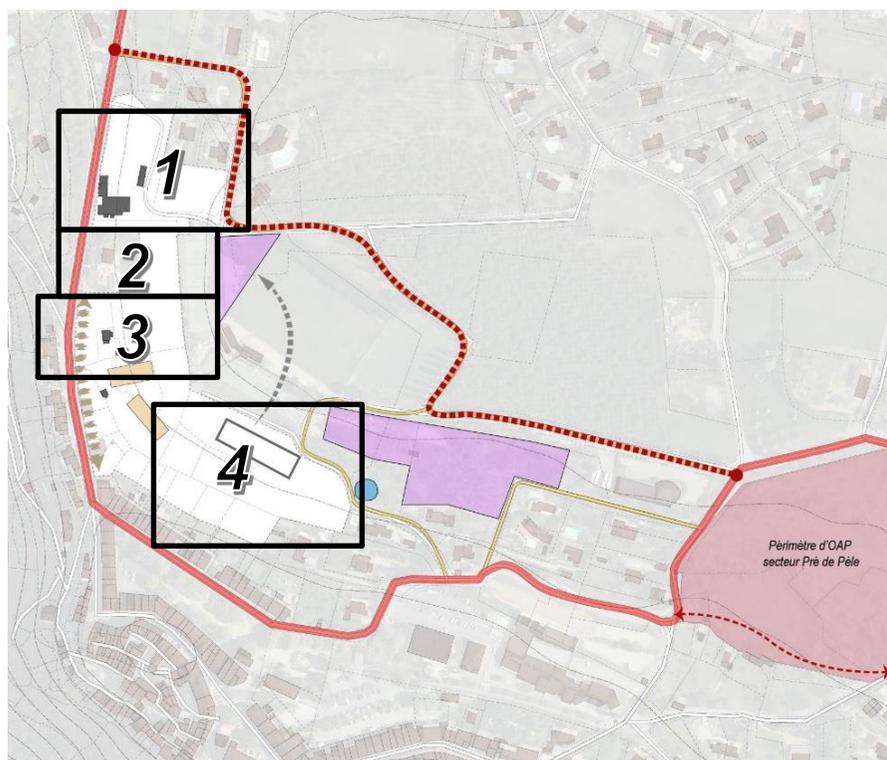
Le nouveau quartier s'organise en 4 sous-secteurs (habitat / équipements), reliés par des cheminements piétons, avec une trame verte importante (maintien d'espaces verts, d'arbres d'alignement, des jardins) :

1. Pôle **d'équipements publics** et de stationnement : réhabilitation de la salle des moulins, construction d'un nouveau moulin et création de stationnements publics extérieurs.
2. Secteur dédié à de **l'habitat** individuel groupé, et donc davantage de «grands» logements (T4). Ces maisons individuelles groupées en R+1 vont permettre de limiter l'impact visuel pour la maison existante. Le projet devra maintenir l'alignement d'arbres en contre-bas du terrain.

3. Secteur dédié à de **l'habitat collectif** en partie, en greffe urbaine permettant de prolonger l'extension XIXe du village le long de la Route de Saint-Vallier (RD5). Un front de maisons de village en bord de voie (R+1 niveau voie), reprenant la morphologie villageoise de type faubourg existante est souhaité.

En redescendant dans la pente, de nouvelles formes **d'habitat intermédiaire**, comme la maison partagée, sont à privilégier. Les espaces libres seront traités en espace public ouvert.

4. Secteur dédié à de **l'habitat intermédiaire** et à la préservation **d'espaces végétalisés** avec le prolongement des jardins et potagers du village. Au niveau du développement de l'habitat, l'objectif est de favoriser en priorité les maisons partagées et l'habitat intermédiaire.



LES INVARIANTS PROGRAMMATIQUES

Fond de plan

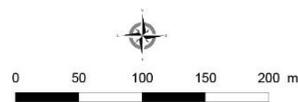
- Parcelle
- Bâti
- Bassin
- Secteur d'OAP

Accès et desserte

- Enjeu de connexion routière
- Voie de bouclage périphérique
- Voie principale
- Voie de bouclage
- Voie de desserte locale
- Voie indifférenciée

Intervention sur le bâti

- Bâti à conserver
- Bâti à déplacer, démolir ou réhabiliter
- Équipement à déplacer
- Secteur à privilégier pour la relocalisation d'équipements



Source : SIG © - © Pays de Grasse - 2017
Réalisation : PMConsultant, 2017

Cette proposition esquisse la forme d'un village plus contemporain.

3.2.4. Les objectifs en matière de forme urbaine et de qualité de vie

Le secteur de développement est en continuité du centre ancien et à proximité de plusieurs secteurs d'équipements publics.

Les enjeux d'insertion et de qualités architecturales des futures constructions sont prépondérants. La commune sera très vigilante aux projets à venir, et aura une attention particulière à la valorisation du cadre de vie.

Les ambitions sont ainsi de :

- Inscrire la forme urbaine et le parti architectural dans la pente.
- Créer un pôle de vie connectant plusieurs espaces : le centre ancien, le pôle d'équipements sportifs, le pôle d'équipements publics au nord, le secteur d'implantation de la future salle polyvalente au sud, et plus loin le secteur de projet Pré de Pèle.
- Maintenir des espaces végétalisés tels que définis dans le plan de l'OAP : le village ancien et son extension seraient liés en grande partie par le végétal, les cheminements doux, mais distincts dans leur écriture architecturale.
- Optimiser les performances énergétiques des bâtiments (orientation dans la pente, matériaux, réseaux de chaleur...).
- Prendre en compte la perméabilité des sols et le ruissellement des eaux pour en limiter les impacts (par exemple, tout parking extérieur devra être perméable). Chaque opération d'aménagement aura à sa charge la réalisation des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation des sols sur sa parcelle.
Celles-ci se traduiront, pour chaque opération, par la réalisation d'un ouvrage de rétention respectant les contraintes imposées par le PLU de 40 litres par m² imperméabilisés (voirie et bâtiment confondues). Ces ouvrages de rétention pourront être enterrés sous la voirie ou aménagés en noues paysagères de rétention.

3.2.5. L'organisation préférentielle des accès et du stationnement

Au niveau de l'organisation générale du fonctionnement (circulations et stationnement), le projet devra comporter des accès séparés entre les différents sous-secteurs, mais aussi à l'intérieur même des programmes, avec à chaque fois un système d'entrées/sorties desservant l'ensemble des logements et des stationnements dédiés.

La commune ne souhaite pas de voie Nord/Sud qui traverserait le site : l'enjeu est de limiter la présence de la voiture au cœur des futures opérations, et de contenir les principaux flux aux extrémités Nord et Sud.

L'enjeu est de minimiser à la fois l'impact visuel de la voiture, de diminuer les flux internes (pas de bouclage routier), et surtout de favoriser les déplacements doux internes et vers l'extérieur du site.

Tous ces éléments sont indiqués et détaillés dans l'OAP.

Organisation du stationnement

L'offre de stationnement privé doit être de préférence réalisée en sous-sol ou en stationnement semi-enterré (sous dalle par exemple), quand cela est techniquement possible.

La commune souhaite en effet créer une ambiance urbaine de qualité, et limiter les impacts physiques et visuels des voitures.

Du stationnement complémentaire en surface est également à prévoir, permettant de répondre aux règles de stationnement du PLU (2 places par logement en libre et 1 place minimum par logement en social). Les espaces de stationnement extérieurs doivent être traités de façon qualitative, avec un traitement paysager important.

Cette offre privative sera renforcée par une offre en stationnement public sur les secteurs du Moulins au Nord.

En effet, la commune souhaite renforcer le stationnement public, en requalifiant toute la partie nord (secteur du Moulin), en créant du stationnement public, qui pourra servir à l'ensemble des usagers du quartier.

Organisation des cheminements doux

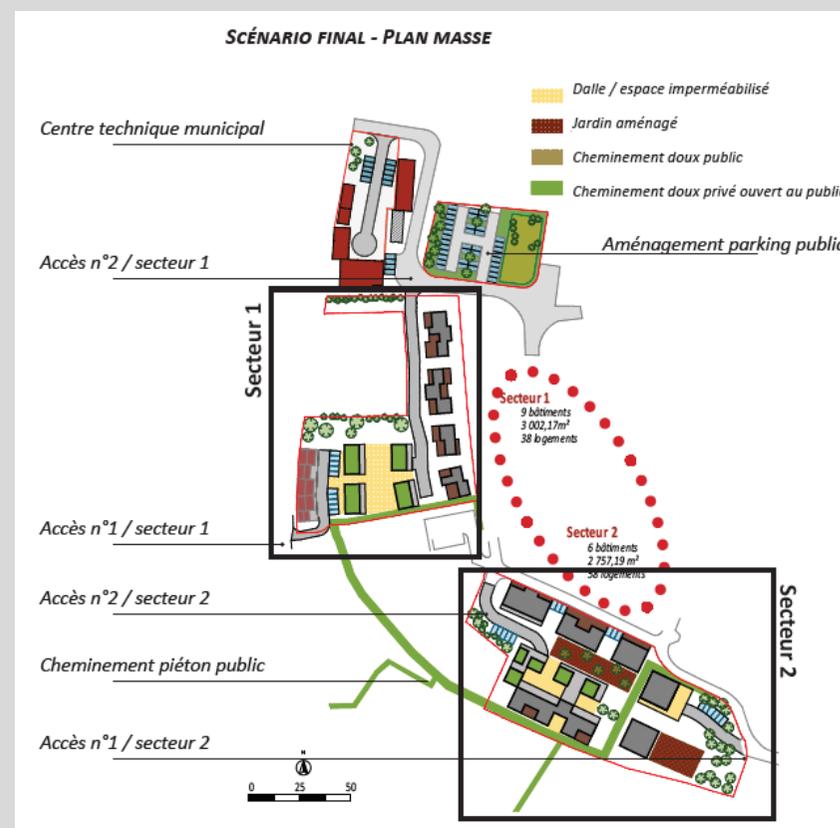
Un maillage de cheminements doux doit être prévu tel qu'indiqué sur le plan cartographique de l'OAP.

Cette valorisation des déplacements doux constitue un enjeu important pour la commune, car elle favorise la qualité de vie d'un quartier et participe à une image valorisante.

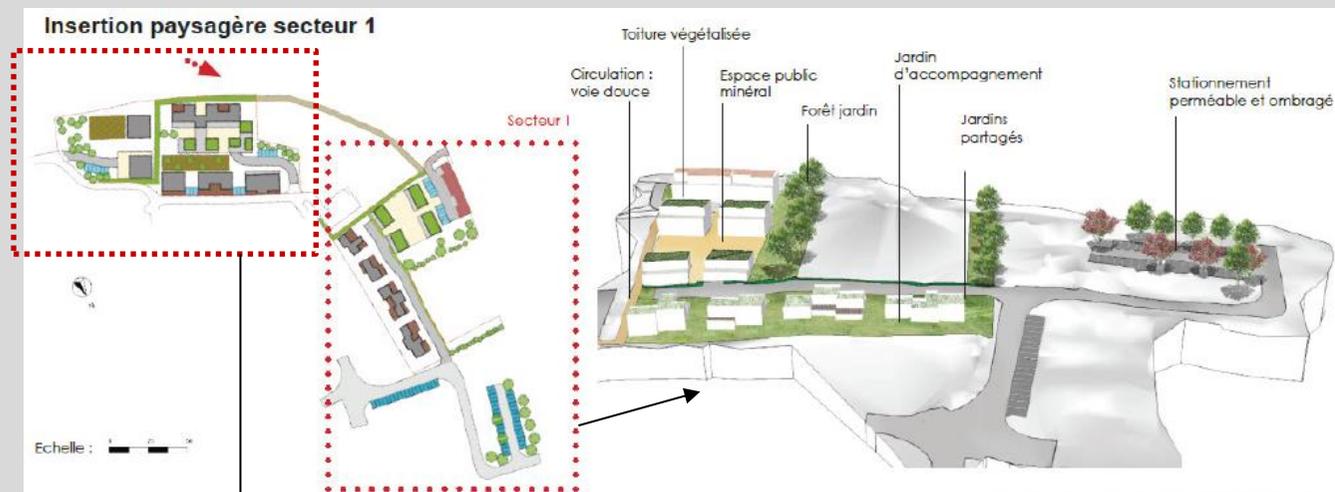
Les pages suivantes reprennent les principaux éléments permettant de comprendre les intentions architecturales, urbaines et paysagères, qui sont complémentaires des règles nouvelles fixées au PLU.

L'objectif est d'illustrer les attentes de la commune en termes de forme urbaine et d'enjeux architecturaux et paysagers. Il ne s'agit en aucun cas du projet final qui sera élaboré, mais bien d'intentions programmatiques ayant pour but d'informer et d'illustrer l'OAP.

Extrait de l'étude étude urbaine – mars 2018



Extrait de l'étude étude urbaine – mars 2018

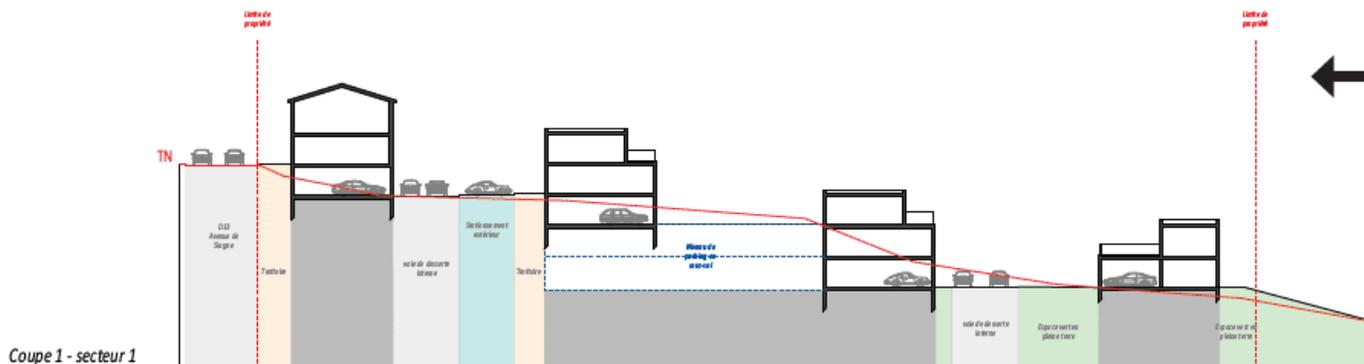


Plan 3D : mise en perspective du projet

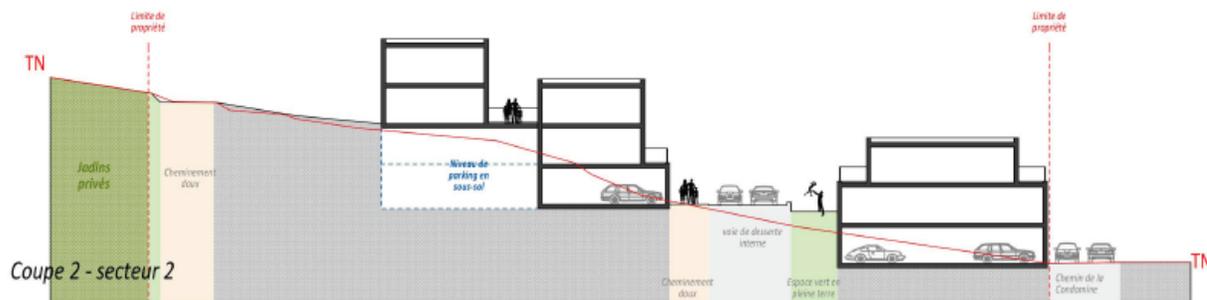


2.6. Coupes : mise en perspective du projet

Scénario final - Coupes variante

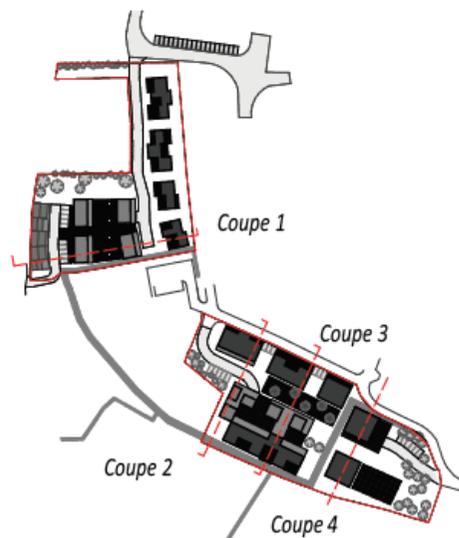


Coupe 1 - secteur 1

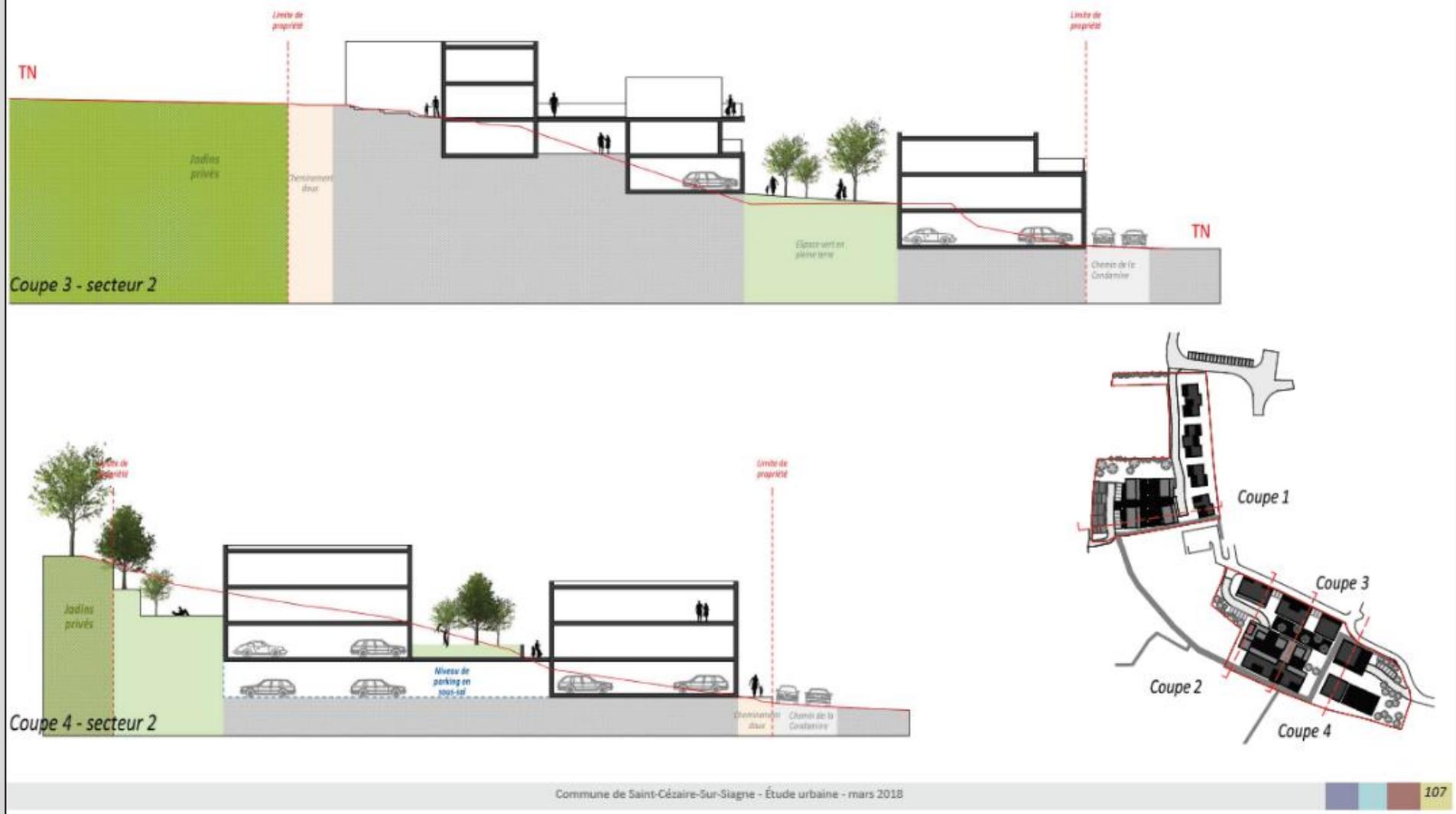


Coupe 2 - secteur 2

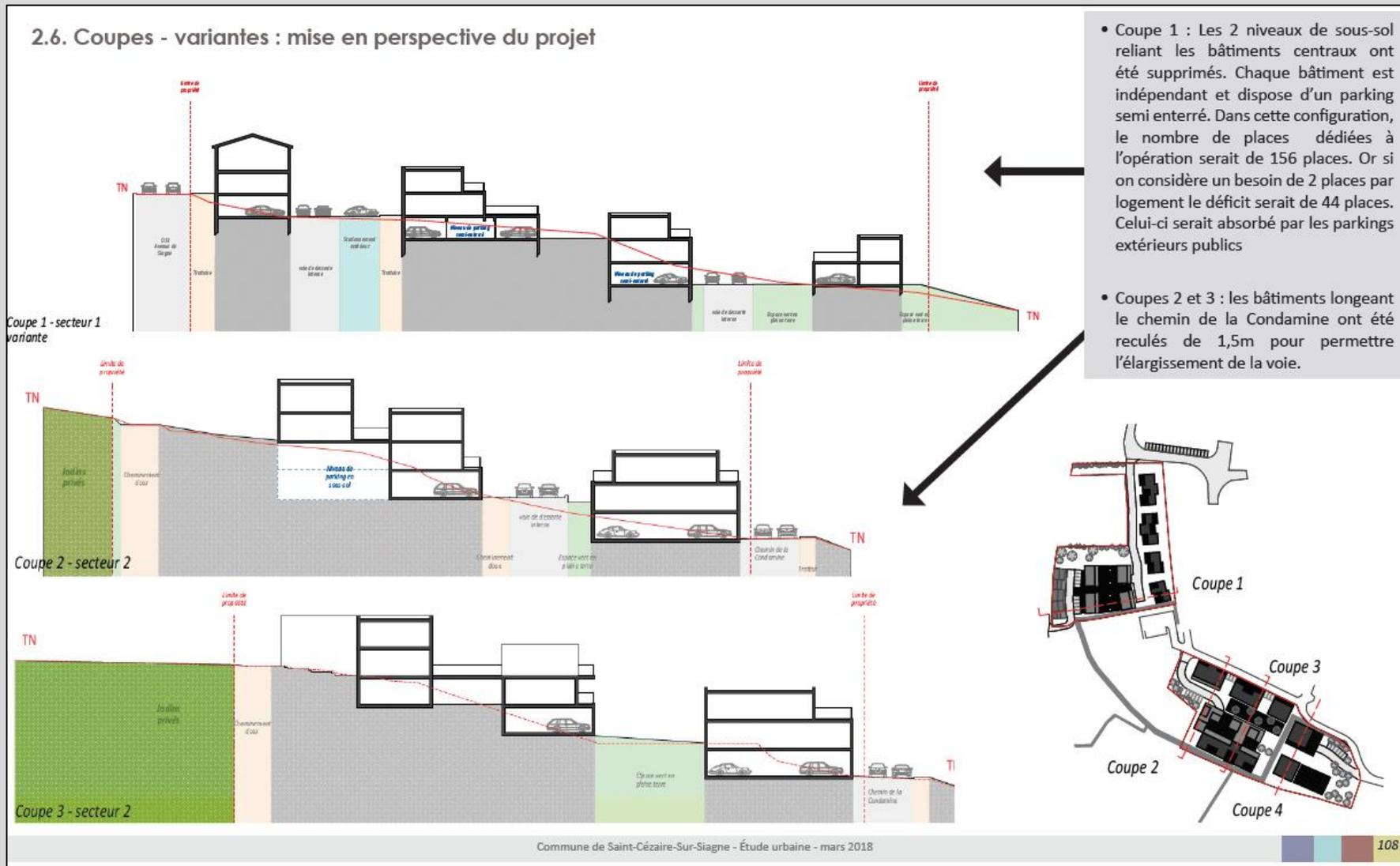
• Coupe 1 : Les bâtiments centraux du secteur 1 sont liés par 2 niveaux de parking en sous sol. Dans cette configuration, le nombre de places total (secteur 1 et 2) dédiées à l'opération serait de 213 places. En considérant un besoin de 2 places par logement les deux secteurs de projet seraient en capacité de contenir un nombre suffisant de stationnement pour l'ensemble de l'opération.



2.6. Coupes : mise en perspective du projet



2.6. Coupes - variantes : mise en perspective du projet



- Coupe 1 : Les 2 niveaux de sous-sol reliant les bâtiments centraux ont été supprimés. Chaque bâtiment est indépendant et dispose d'un parking semi enterré. Dans cette configuration, le nombre de places dédiées à l'opération serait de 156 places. Or si on considère un besoin de 2 places par logement le déficit serait de 44 places. Celui-ci serait absorbé par les parkings extérieurs publics
- Coupes 2 et 3 : les bâtiments longeant le chemin de la Condamine ont été reculés de 1,5m pour permettre l'élargissement de la voie.

3.3. L'intégration du projet d'extension du centre ancien et les impacts sur les différents documents du PLU

3.3.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°4

Une OAP a été créée pour retranscrire au mieux les intentions programmatiques, en donnant des éléments suffisants aux futurs opérateurs pour leurs projets :

- Secteurs constructibles ;
- Vocations principales (habitat, équipements publics, stationnements) ;
- Hauteurs maximales par bâtiment ;
- Les principes d'organisation du bâti (lignes de faîtage, inscription dans la pente) ;
- Secteurs à préserver en espaces végétalisés de pleine terre ;
- Principe de desserte par les cheminements doux ;
- Principes de desserte par les voies de bouclage primaires et secondaires.

Le futur projet devra s'appuyer sur l'étude programmatique pour intégrer les intentions architecturales données, en termes de typologie et d'organisation des bâtiments, d'inscription dans la pente, d'ambiance urbaine.

Le schéma d'OAP donne des prescriptions organisées en 3 thématiques :

1. Habitat et formes urbaines nouvelles
2. Insertion paysagère
3. Déplacements

A travers ces thèmes, le schéma d'OAP précise les intentions d'aménagement des espaces à urbaniser, tout en prenant en compte l'existant et notamment les logements déjà implantés dans le quartier.

Habitat et formes urbaines nouvelles

Cette thématique permet de définir les vocations et usages du sol souhaités : habitat / équipements publics / espaces de stationnement.

Équipements publics au Nord

Le secteur Nord est entièrement public, avec des équipements existants que la Mairie souhaite conforter et valoriser (salle des Moulins).

L'objectif est également sur ce secteur d'offrir des espaces supplémentaires de stationnement, permettant de répondre à la fois aux besoins des usagers des équipements publics, des équipements sportifs, et des futurs habitants.

Des zones tampons sont prévues avec les terrains urbanisés (maisons individuelles) pour atténuer les impacts (notamment visuels). Cet espace sera ainsi arboré, et permettra de mieux insérer les espaces de stationnement, qui devront également être paysagers.

La prise en compte de l'existant

Le schéma intègre les logements existants : maison individuelle et logements collectifs sociaux au cœur du site de projet. L'OAP acte ces formes urbaines et les insère avec les futures constructions.

Les futures constructions à vocation d'habitat

Sont déclinées 3 typologies d'habitat :

- Maison de village
- Habitat intermédiaire / maison partagée
- Habitat individuel groupé

Le dossier écrit d'OAP apporte des éléments de compréhension concernant ces 3 typologies à travers des fiches-exemples et des définitions.

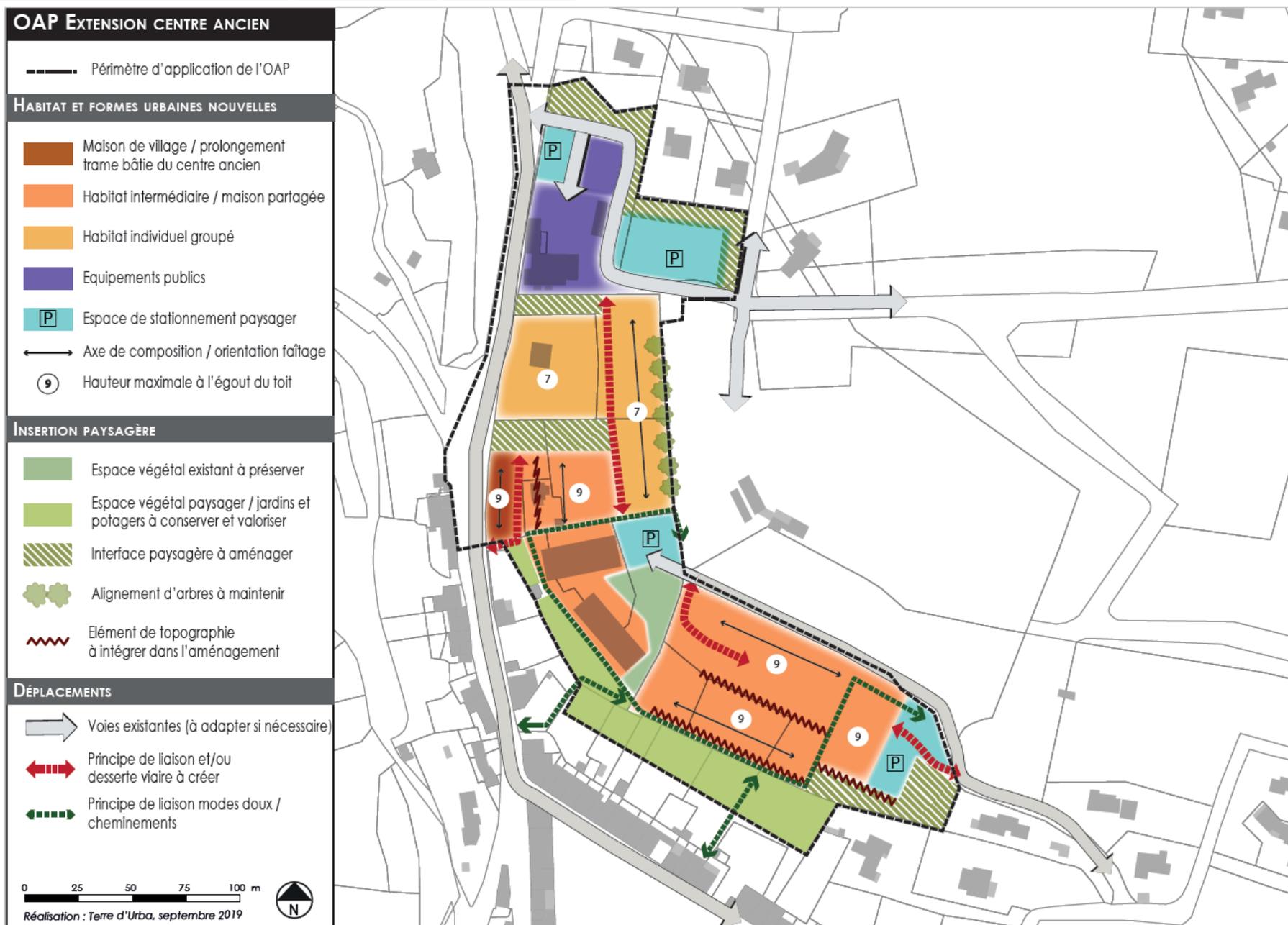
Ces typologies ont été définies lors de l'étude urbaine en 2017/2018, et prennent en compte là aussi l'environnement urbain, et les contraintes importantes du site, notamment la topographie.

L'objectif est d'offrir une densification adaptée par sous-secteur opérationnel, qui tienne compte à la fois de :

- L'environnement urbain ;
- Des vues vers et depuis le secteur à bâtir ;
- L'intégration dans la pente ;
- L'insertion paysagère par rapport aux lignes forces bâti / végétal existantes et à valoriser ;
- L'accessibilité et le stationnement interne à créer.

Le schéma donne ainsi des orientations en termes de faitage, de hauteurs, d'espaces constructibles / non constructibles (espaces végétalisés existants ou à créer), de desserte interne.

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4



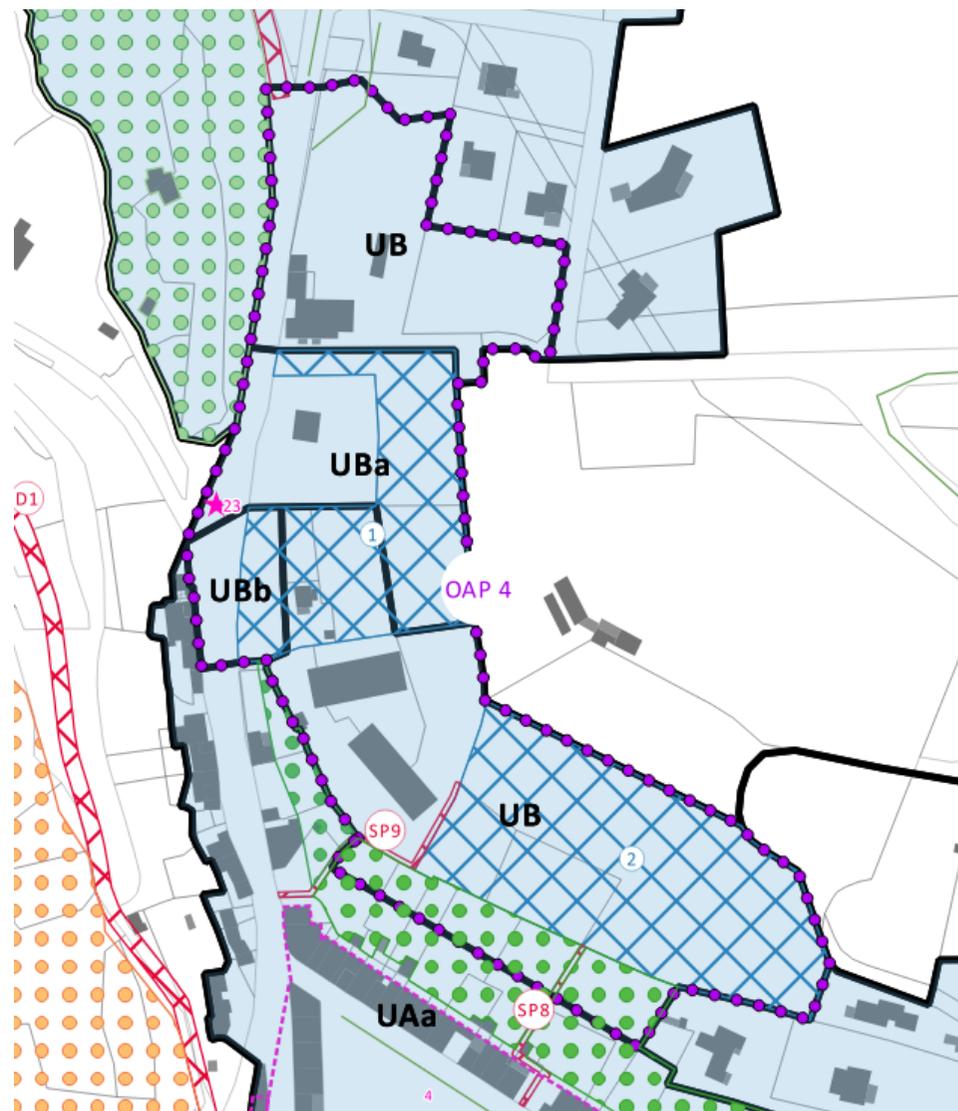
3.3.2. Le plan de zonage modifié – zone de projet

L'enveloppe globale de la zone UB sur le périmètre de projet est maintenue, mais fait l'objet à l'intérieur d'un redécoupage en 3 sous-secteurs : UB, UBa et UBb.

AVANT



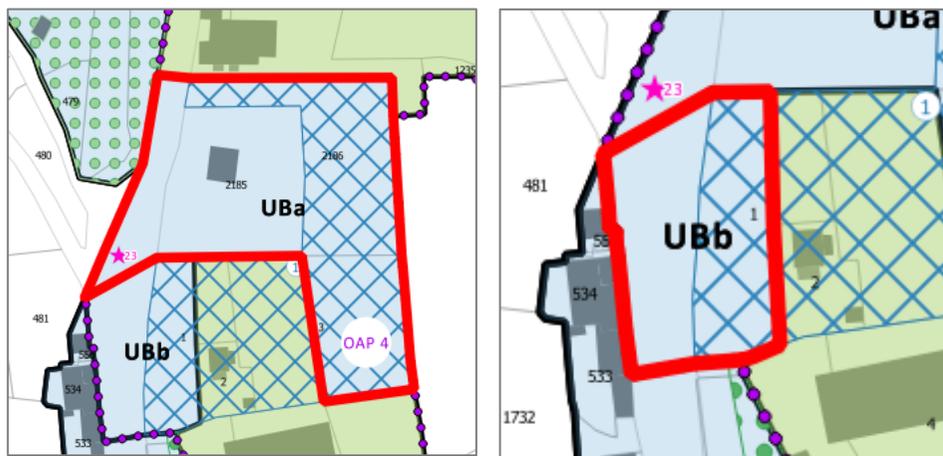
APRES



Justifications des sous-zonages

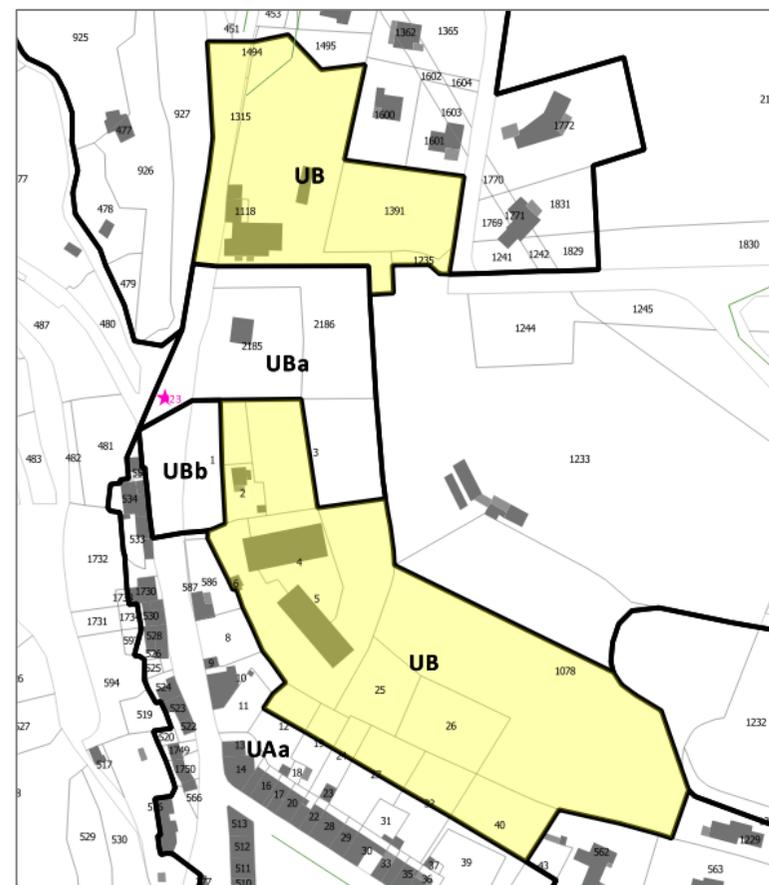
Le redécoupage réglementaire se justifie par des formes urbaines et des typologies différentes d'habitat, et des densités adaptées :

- UB : maintien du zonage en vigueur permettant à la fois le développement du logement et la création / renforcement des équipements publics. Ce zonage reste majoritaire et conserve en grande partie les règles actuelles, avec une recherche de densification adaptée (coefficient d'emprise au sol augmenté) pour compenser la diminution de la zone constructible (protection des jardins / potagers L 151-23 du code de l'urbanisme).
- UBa : secteur dédié à de l'individuel groupé. L'objectif est d'adapter les règles en terme notamment de hauteur des constructions et de coefficient d'emprise au sol.
- UBb : ce secteur se rapproche en forme urbaine du village ancien, et donc des règles de la zone UAa. Afin de permettre la construction d'un habitat de type maison de village, certaines règles sont adaptées, notamment l'emprise au sol (article 9) et les aspects extérieurs des constructions (article 11).



Les évolutions de surfaces sur le périmètre :

Zonages du périmètre	PLU en vigueur	Modifications
UB	3.4 ha	2.59 ha
UBa		0.63 ha
UBb		0.18 ha



3.3.3. Le règlement écrit modifié – zone de projet

Le règlement écrit est ainsi modifié et complété :

- Modifications du règlement de la zone UB
- Règles spécifiques pour les 2 sous-zonages UBa et UBb

Les tableaux ci-après indiquent les articles modifiés et précisent les nouvelles écritures en UB, UBa et UBb.

Les caractéristiques de la zone sont complétées pour intégrer plusieurs éléments :

- La définition des 3 sous-secteurs (UB, UBa et UBb) et les vocations préférentielles ;
- La prise en compte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 : toute demande d'autorisation de construire sur ces secteurs devra donc être conforme aux règles et compatible avec l'OAP. Le règlement de la zone UB doit donc être appliqué en croisant avec les prescriptions écrites et graphiques données dans le dossier d'OAP.
- Compte tenu des enjeux en terme de programmation urbaine, de qualité et d'homogénéité des projets à venir, le règlement impose la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Il ne pourra donc pas être délivré d'autorisation d'urbanisme pour une seule construction.

Caractère de la zone

Écriture règlement PLU approuvé en Juin 2017

zone UB correspond au centre-village contemporain situé en continuité immédiate du centre ancien. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics. La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme.

La zone UB est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur

Nouvelle écriture – Modification n°2

La zone UB correspond au centre-village contemporain situé en continuité immédiate du centre ancien. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.

La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme.

zone UB comprend trois secteurs :

- *Secteur UB : sa vocation est mixte (habitat, équipements publics et services de proximité), avec une volonté pour les secteurs d'habitat de développer des habitations sous forme de maisons partagées et d'habitat groupé intermédiaire (conformément à l'OAP n°4) ;*
- *Secteur UBa : vocation exclusive habitat, avec uniquement de l'habitat de type individuel groupé pour les nouvelles constructions ;*
- *Le secteur UBb : vocation exclusive habitat, avec une forme urbaine reprenant celle du village (maison de village), avec une façade sur la rue principale au maximum en R+1.*

Ces secteurs sont subordonnés à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'article R.151-20 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement (annexées au Plan Local d'Urbanisme).

La zone UB est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

Les articles faisant l'objet de modifications :

Article UB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	
<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	
<i>Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies.</i>	
Nouvelle écriture – Modification n°2	
UB	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies.
UBa	Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies
UBb	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou du bâtiment existant.

Justifications

UB : au regard de la complexité des fonciers à aménager, avec des largeurs et profondeurs de terrain restreintes, la diminution de la zone constructible (avec le classement en L 151-23 du CU des jardins / potagers), et pour permettre une constructibilité suffisante, la règle est adaptée de façon plus favorable.

Le projet urbain pourra ainsi prévoir des constructions soit à l'alignement des voies publiques (par exemple sur le Chemin de la Condamine) et des voies privées internes, soit à 3 mètres pour des raisons de respect de l'environnement urbain (proximité des constructions), de limitation des gênes visuelles pour la circulation (éviter les bâtiments à l'alignement dans les virages).

UBa : les constructions doivent s'implanter à 3 m au minimum, les implantations à l'alignement ne sont pas autorisées. Cette règle est cohérente car elle s'applique à la zone dédiée à l'habitat individuel groupé.

UBb : les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies (Boulevard Courmes et la future voie de desserte interne) ou du bâtiment existant (logique de prolongement du bâti villageois). Cette règle est similaire à celle de l'article UA.6, permettant de favoriser la continuité de la trame bâtie ancienne (actuelle et future classée en zone UAa).

Article UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	
<i>Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives. Les annexes telles que définies dans le lexique peuvent s'implanter en limites séparatives.</i>	
Nouvelle écriture – Modification n°2	
UB	Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives, ou à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.
UBa	Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.
UBb	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Justifications

UB : de la même manière que pour l'article UB.6, au regard de la complexité des fonciers à aménager, l'enjeu est de laisser la possibilité aux opérations d'aménagements de déroger à la règle des 3 mètres des limites séparatives, avec des constructions qui peuvent se mettre en limites séparatives si elles ne remettent pas en cause le fonctionnement global et les ambiances urbaines recherchées. C'est ainsi le cas dans le secteur central, à proximité de la zone UBb : compte-tenu de la difficulté d'aménagement (foncier étroit, topographie à respecter), les projets de constructions doivent pouvoir, s'il est nécessaire, se positionner en limite de parcelle, tout en respectant le schéma organisationnel de l'OAP n°4.

UBa : les constructions doivent s’implanter à 3 m au minimum, les implantations à l’alignement ne sont pas autorisées. Cette règle s’applique à la zone dédiée à l’habitat individuel groupé, permettant de créer une forme urbaine plus « aérée ».

UBb : les constructions peuvent s’implanter à l’alignement des limites séparatives. Cette règle est similaire à celle de l’article UA.7, permettant de favoriser la continuité de la trame bâtie ancienne (actuelle et future classée en zone UAa). Elle donne une certaine « souplesse » aux opérateurs pour leurs projets.

Il est ainsi primordial d’accompagner le projet urbain de règles adaptées aux objectifs de production, aux formes urbaines et aux typologies d’habitat prévues (maisons partagées, habitat intermédiaire).

UBa : le Coefficient d’Emprise au Sol a été maintenu à 30%, correspondant aux typologies de logements prévus (habitat individuel groupé).

UBb : le Coefficient d’Emprise au Sol n’est pas réglementé, de façon similaire à la zone UA, permettant une continuité de la trame bâtie et de la forme urbaine villageoise. La zone UBb étant très mesurée (en terme de superficie), il aurait été difficile d’appliquer un CES sans impacter la constructibilité réelle.

Article UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	
<i>L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la totalité de l’unité foncière.</i>	
<u>Nouvelle écriture – Modification n°2</u>	
UB	L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la totalité de l’unité foncière.
UBa	L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la totalité de l’unité foncière.
UBb	Non réglementé.

Justifications

UB : la zone réellement constructible ayant été diminuée sur la partie sud entre le PLU approuvé en 2017 et la modification n°2, avec le maintien d’une coupure verte entre le village ancien et le village contemporain (jardins / potagers protégés par l’article L 151-23 du CU), afin de garantir une densité et une production de logements suffisantes, le Coefficient d’Emprise au Sol a été augmenté, passant de 30% à 50%.

C’est notamment sur la partie sud (principal tènement foncier public), que la majorité des logements est envisagé (environ 60).

Article UB.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	
<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	
<i>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.</i>	
<u>Nouvelle écriture – Modification n°2</u>	
UB	La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.
UBa	La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.
UBb	La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder celle du bâtiment le plus proche le plus élevé. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres, avec une hauteur de façade au maximum de 7 m (R+1) sur la RD13 (Boulevard Courmes / Avenue de la Siagne)..

Justifications

UB : la règle a été maintenue par rapport au règlement du PLU approuvé en 2017, permettant la réalisation d’habitat de type maisons partagées / habitat intermédiaire, avec une prise en compte de l’inscription dans la pente. Ainsi, les hauteurs sont données au terrain naturel, ce qui a pour effet, avec la topographie à respecter, la réalisation de constructions allant de R+1 à R+2. Des coupes de principes sont ainsi données à la fois dans la présente notice et dans le dossier d’OAP pour illustrer ces éléments.

UBa : les constructions ne peuvent excéder 7 mètres, ce qui correspond à la typologie d'habitat souhaitée (individuel groupé). La forme urbaine est dans ce sous-secteur plus « pavillonnaire », en transition entre les secteurs plus denses en cœur d'îlot et les extensions urbaines (maisons individuelles).

UBb : les hauteurs sont réglementées pour permettre une bonne intégration des futures constructions dans le prolongement du village ancien. Ainsi, la topographie étant contraignante, les constructions pourront être en R+2 (9 mètres au terrain naturel) sur les façades Est, mais devront être obligatoirement en R+1 (7 mètres) en façade Ouest donnant sur le Boulevard Courmes. Elles marqueront ainsi la future entrée du village et doivent être en parfaite harmonie avec les maisons de village du centre ancien.

Article UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Écriture règlement PLU approuvé en Juin 2017

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement. Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotté fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite. La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturelles sont autorisés. Les oxydes sont interdits. Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable.

Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie.

Les ouvertures

- La taille des ouvertures devra tenir compte de l'exposition du bâtiment par rapport au soleil et à la pente du terrain et de la réglementation thermique. Néanmoins, de larges ouvertures en façade sud pourront être admises.
- Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

Les saillies

- Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement). En façade sud, les saillies faisant office de protection solaires sont autorisées.
- Tout coffre est interdit en saillie de façade (climatisation, volets roulants, etc.)
- Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

Les toitures

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage environnant.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Capteurs solaires et thermiques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, enduit mortier fin ou pierres. Les brises vues non végétalisés sont interdits.

Nouvelle écriture – Modification n°2

	Les façades
UB et UBa	Elles seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement. Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotté fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite. La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturelles sont autorisés. Les oxydes sont interdits. Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable. Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie.

Les ouvertures

La taille des ouvertures devra tenir compte de l'exposition du bâtiment par rapport au soleil et à la pente du terrain et de la réglementation thermique. Néanmoins, de larges ouvertures en façade sud pourront être admises.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement). En façade sud, les saillies faisant office de protection solaires sont autorisées.

Tout coffre est interdit en saillie de façade (climatisation, volets roulants, etc.)

Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

Les toitures

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage environnant.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Capteurs solaires et thermiques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, enduit mortier fin ou pierres. Les brises vues non végétalisés sont interdits.

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les volumes doivent être édifiés à l'identique des bâtiments en zone UA : façades de forme rectiligne sans décrochements, implantation en continuité du bâti existant. Tout aménagement devra respecter les préconisations mentionnées dans la fiche conseil consultable en mairie portant sur la typologie de l'architecture traditionnelle locale.

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'éégout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotté fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite.

La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturelles sont autorisés. Les oxydes sont interdits.

Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable.

Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie. Les caissons lumineux sont interdits. Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales. Ces canalisations devront être placées verticalement, en zinc ou cuivre et dauphin en fonte et conçues de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade, le long des limites séparatives et si possible communs à 2 bâtiments. Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural comme une porte en bois).

UBb

Les compteurs électriques, gaz, alimentation en eau potable seront obligatoirement encastrés dans les façades et devront s'estomper le mieux dans la façade (peinture ou volets bois).

Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres.

Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Leur teinte sera choisie suivant le nuancier annexé au présent règlement.

Les toitures

Toute toiture de type « tropézienne » est interdite.

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées.

Les capteurs solaires

Les capteurs solaires sont interdits.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les locaux commerciaux

Tout aménagement de façade commerciale devra respecter

les préconisations mentionnées dans le guide consultable en mairie « Façades commerciales en Centre Ancien » réalisé par le CAUE des Alpes-Maritimes.

Les clôtures

Les brises vues sont interdits. Les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

Justifications

UB et UBa : le règlement reprend en majorité les règles édictées pour la zone UB du PLU approuvé en 2017. Seul un élément est modifié :

- Façades : compte tenu des formes urbaines et des typologies d'habitat, des décrochés de façades sont rendues possibles (cf. coupes données à titre indicatif)

UBb : afin de respecter l'harmonie architecturale des bâtiments dans le prolongement du centre ancien, l'article UB.11 reprend les éléments donnés pour l'article UA.11.

Article UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain.

20% de la superficie de terrain seront maintenus en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

Nouvelle écriture – Modification n°2

- Dispositions générales

Les espaces libres devront être traités en espaces publics.

- Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

UB	Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 30% de la superficie du terrain répartis comme suit : 15% en pleine terre auxquels sont ajoutés 15% de surface perméable.
UBa	Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain répartis comme suit : 20% en pleine terre auxquels sont ajoutés 10% de surface perméable.
UBb	Non réglementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

- Préservation des arbres existants et obligation de planter en UB et UBa
Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants.
Dans la mesure où l'abattage d'arbres de haute tige s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents.

Justifications

UB : la règle de 30% des espaces verts est maintenue par rapport au PLU approuvé en 2017, permettant la conservation d'une trame verte et arborée dans les futures opérations. Cependant, la règle est ajustée pour les espaces à laisser en pleine terre : le coefficient passe ainsi de 20 % à 15%, compte tenu de la complexité d'aménagement des terrains à vocation d'habitat notamment et de la densité recherchée, avec un Coefficient d'Emprise au sol augmenté.

Il est également indiqué que les 15% restants devront être de surface perméable, pour intégrer la prise en compte du ruissellement des eaux de pluie sur les parcelles. Ces espaces non bâtis pourront ainsi être constitués de quelques places de stationnement de surfaces non imperméabilisées.

UBa : la règle de 30% des espaces verts dont 20% en pleine terre est maintenue par rapport au PLU approuvé en 2017, permettant la conservation d'une trame verte et arborée dans les futures opérations d'habitat individuel groupé.

Le règlement précise en plus que les 10% restants devront être de surface perméable, pour intégrer la prise en compte du ruissellement des eaux de pluie.

UBb : comme en UA.13, cet article n'est pas réglementé. Le projet devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par rapport à la coupure verte tampon avec la zone UBa (interface paysagère à aménager).

3.3.4. Les prescriptions spéciales modifiées – zone de projet

PIECE 5a - Emplacements réservés

Un maillage de cheminements doux : des cheminements publics/privés dans le site et vers les espaces extérieurs (équipements sportifs, future salle polyvalente, commerces du village).

L'aménagement du secteur suppose la création de cheminements piétons, reliant la future zone d'habitat au centre ancien et aux équipements publics à proximité. L'objectif est de créer un réseau de chemins Est/Ouest et Nord/Sud depuis et à l'intérieur du site.

La commune prendra en charge uniquement la réalisation du cheminement reliant le village au secteur de projet.

Les opérateurs devront prévoir une continuité de l'accès piéton, permettant un bouclage global, sans contraintes physiques (pas de privatisation de ces accès).

Cela implique donc :

- **La modification de l'emplacement réservé n° 8**

L'emplacement réservé n°9 est inchangé.

La diminution de l'emplacement réservé n°8 porte sur 2 sections :

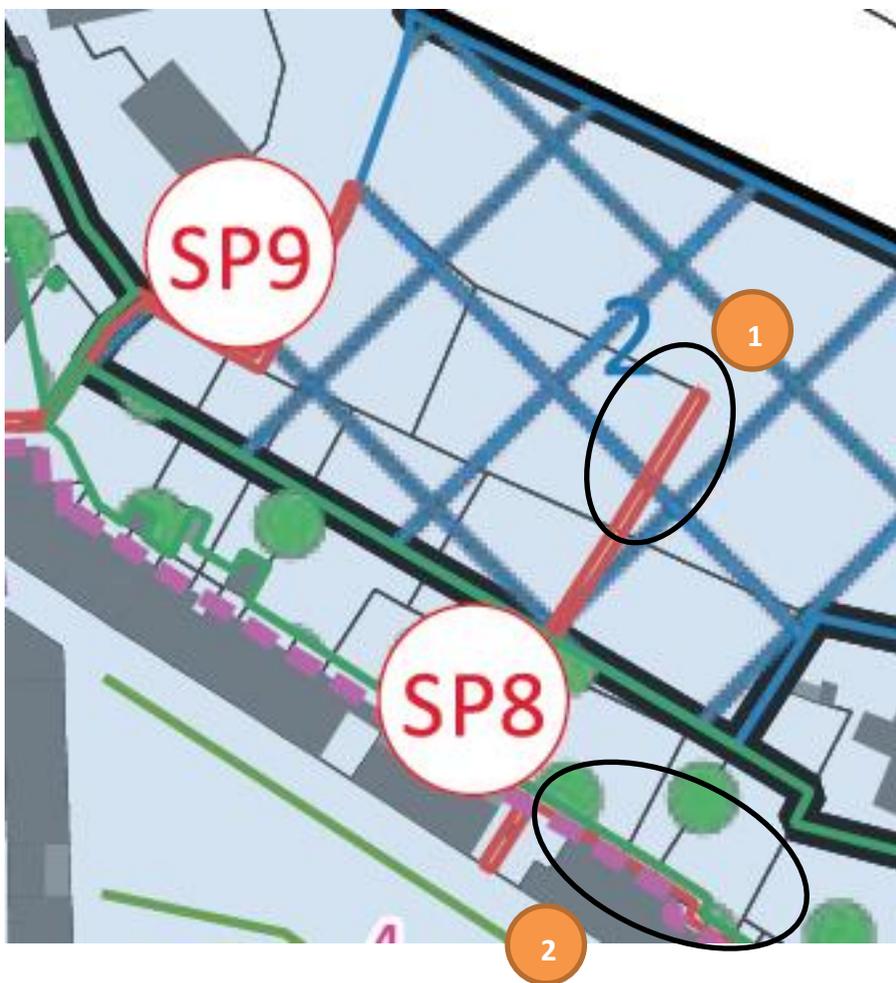
- 1) Section Nord, reliant le village à la parcelle n° B 1078 appartenant à la commune. Le foncier étant public, la portion de l'emplacement réservé située sur ce terrain est supprimée.

L'emplacement réservé impacte les parcelles n°F40– F36 – F39, permettant de relier les Boulevard des Courmes au secteur de développement par un cheminement doux uniquement.

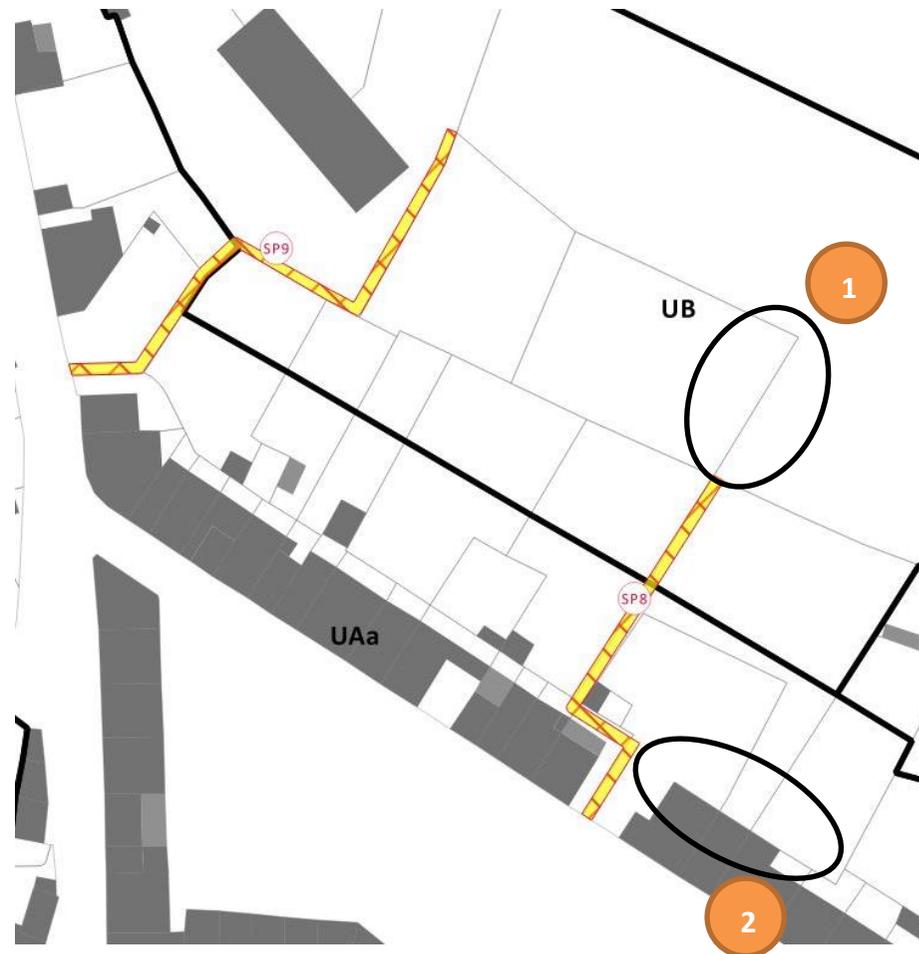
L'aménagement de la parcelle n°B1078 devra intégrer la continuité de ce cheminement jusqu'au Chemin de la Condamine en contre-bas, et vers le secteur d'équipements publics à l'Est. Les aménageurs / opérateurs prendront ainsi à leur charge la réalisation de ce maillage sur la parcelle de projet.

- 2) L'ER n°8 est également diminué sur sa partie Sud-Est, à l'arrière des bâtiments du village ancien.
L'objectif de l'ER n°8 est de relier le village au secteur d'extension par la création d'un cheminement doux adapté. Or, la portion Sud-Est de l'ER8 initial se terminait en impasse, et ne permettait pas de réaliser une jonction avec une voirie publique / cheminement existant.
Il a donc été décidé de maintenir l'ER8 jusqu'au Boulevard des Courmes uniquement, ce qui correspond aux enjeux de maillage centre / extension urbaine.

AVANT



APRES



PIECE 5b - Emplacements réservés pour mixité sociale – L 151-41 4° CU

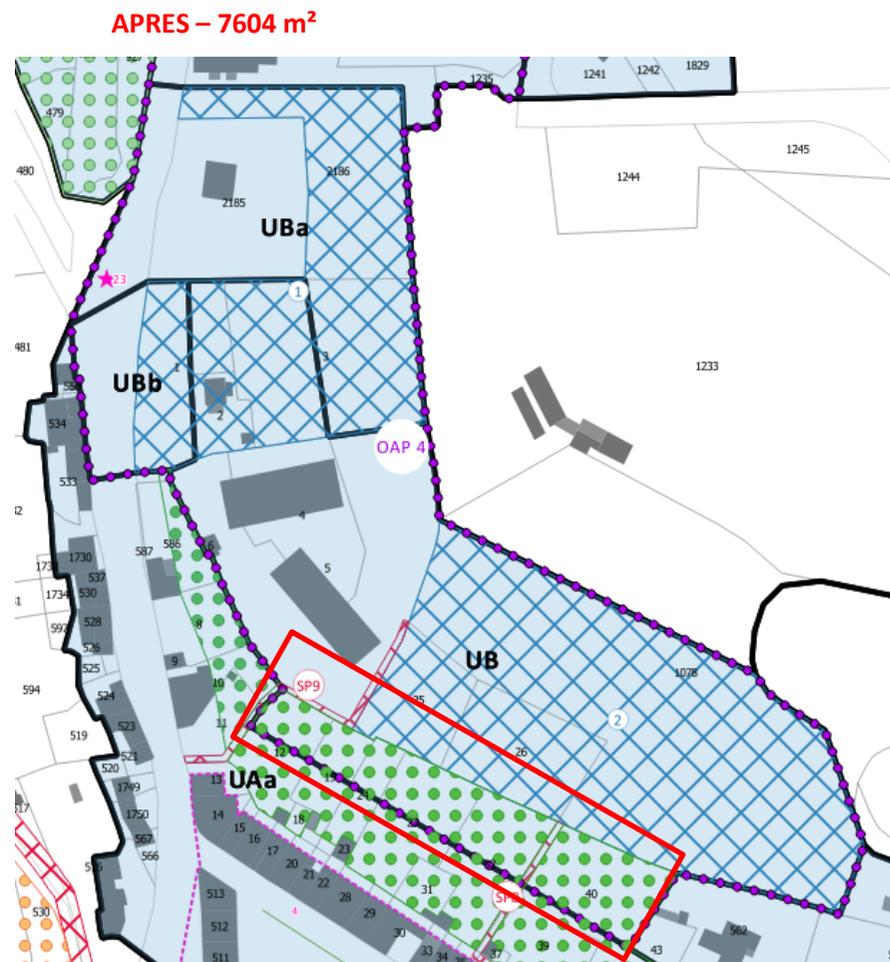
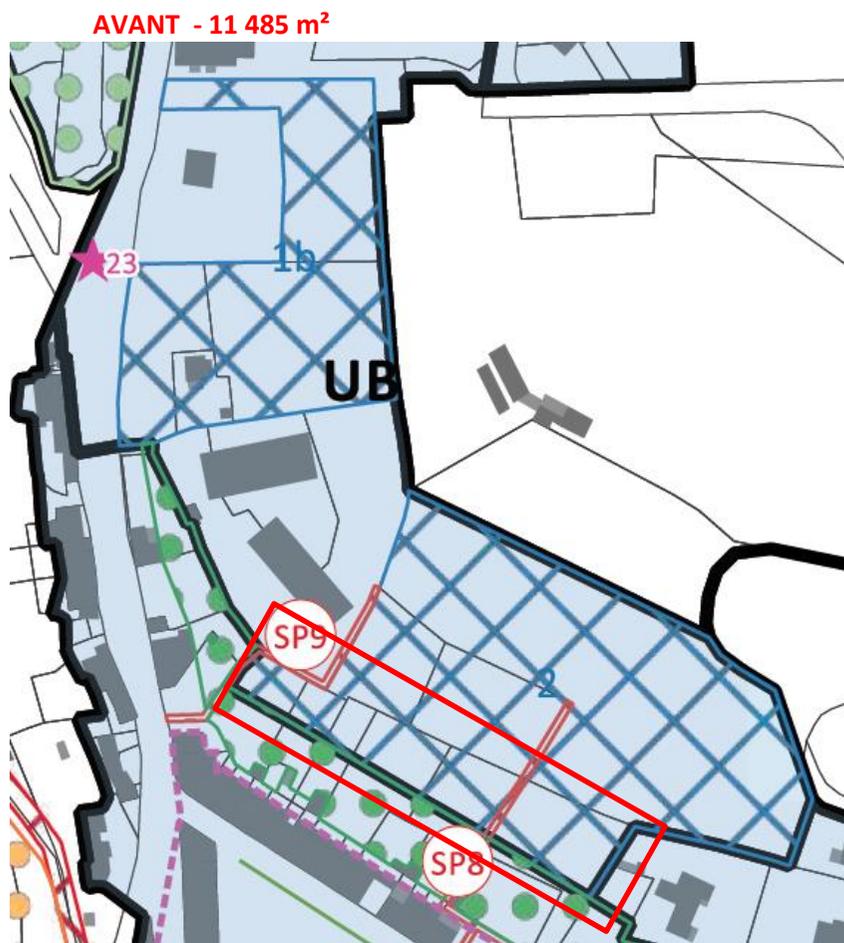
Les 2 Emplacements Réservés pour la Mixité Sociale sont maintenus, avec une évolution du périmètre pour la SMS n°2 : 6 parcelles sont impactées et sont enlevées du périmètre de SMS. Ce sont actuellement des jardins et potagers utilisés par les habitants, et qui doivent être maintenus en l'état.

Le périmètre de la SMS n°1 n'est pas impacté.

Ces 6 parcelles sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU pour maintenir et valoriser les jardins. Aucune nouvelle construction n'est ainsi autorisée.

Le périmètre SMS n°2 diminue ainsi de 3 881 m².

Pour compenser cette diminution, la densité en zone UB est optimisée avec un Coefficient d'Emprise au Sol augmenté (cf. paragraphe 3.3.3).

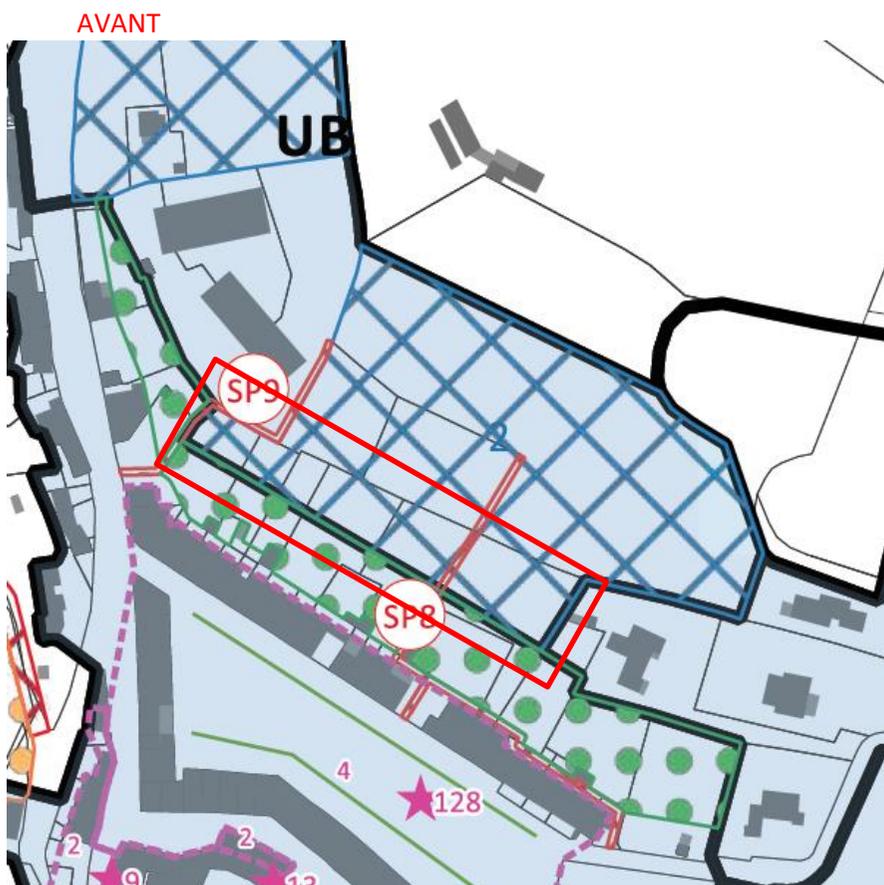


→ Impact pour les parcelles n° F12-19-24-27-32-40

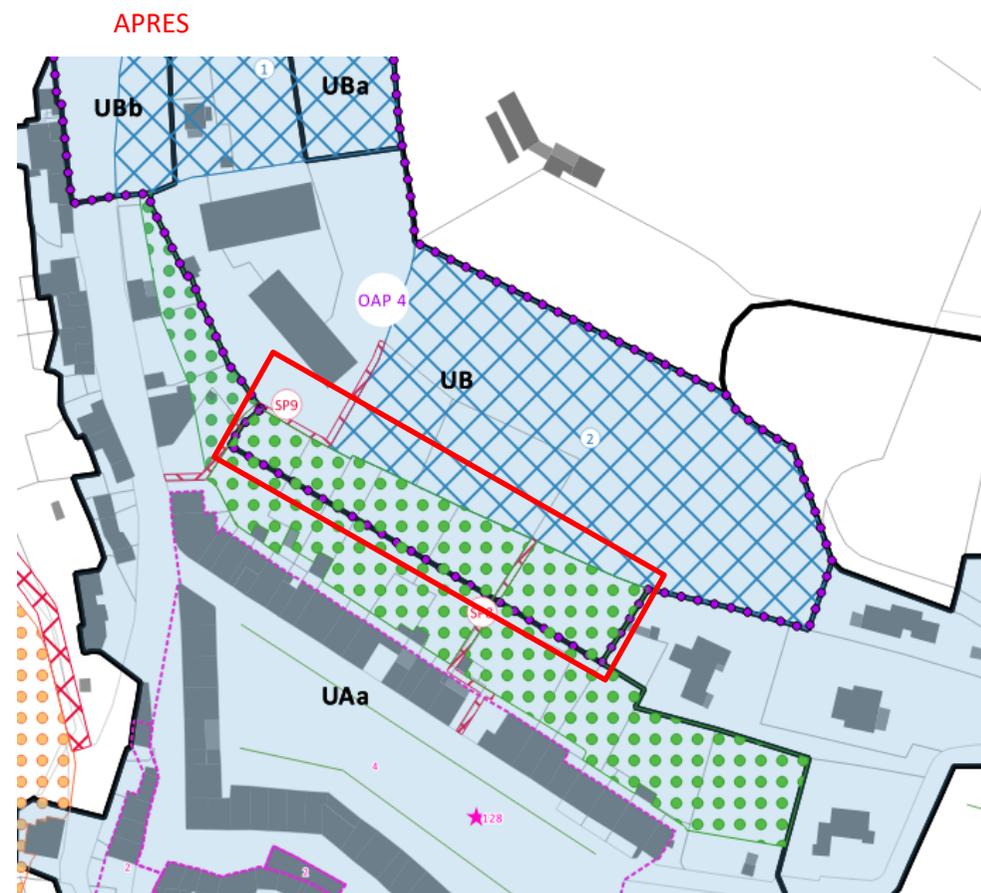
Règlement graphique - Protection L 151-23 CU

La volonté est de protéger et valoriser les jardins existants, et de créer ainsi une coupure d'urbanisation végétalisée entre le village et les futures constructions. Est ainsi étendue la protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

La protection n'impacte pas de nouvelle parcelle, mais elle est élargie pour 6 parcelles qui sont prises dans leur intégralité.



Les parcelles concernées : n°F586-8-10-11-12-18-19-24-27-31-32-37-39-40-43-49-51



Les parcelles concernées : n°F586-8-10-11-12-18-19-24-27-31-32-37-39-40-43-49-51

→ Impact pour les parcelles n° F12-19-24-27-32-40



Photos des parcelles à protéger (jardins, potagers)



4. LES AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

4.1. Les éléments modifiés du rapport de présentation

La commune a souhaité corriger quelques éléments du rapport de présentation.

Le tableau suivant permet de visualiser les éléments modifiés / complétés et les pages concernées.

Le rapport de présentation n'étant pas une pièce réglementaire opposable, il n'est pas remis dans son intégralité dans le dossier de modification n°2 du PLU.

La présente notice sera annexée au rapport de présentation initial corrigé.

	Pages concernées	Modifications apportées
1		Reformulation Azur Provence Habitat par Immobilière Méditerranée – 3F
2		Reformulation: la Siagne est un fleuve et non une rivière
3	217 et 510	Modification dans la description des hameaux : suppression des Bernards de la liste et ajout des Tirasses et Tabossi
4		Re-numérotation des pages et mise à jour du sommaire pour rectifier les erreurs matérielles
5	419	Couleur rouge du texte « 30% » modifié : écriture en noir comme le reste du corps de texte
6		Remplacer "SIVU" par "SMIAGE"

4.2. Les autres éléments modifiés du règlement écrit

En-dehors des éléments relatifs à l'intégration du secteur d'OAP en zone UB, d'autres ajustements réglementaires ont été réalisés.

Le tableau suivant permet de visualiser les éléments modifiés / complétés :

	Zones concernées	Modifications apportées
1	Toutes les zones	Intitulé « intérêt public » remplacé par « intérêt général »
2	Toutes les zones	<u>Articles 4 - Gestion des eaux pluviales</u> Cet article est complété pour permettre une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction. Les modifications réglementaires permettent aux pétitionnaires de mieux comprendre les attentes de la commune avec des précisions techniques demandées.
3	Toutes les zones	Ajout de la mention « telles que définies dans le lexique » dès que la notion d'ANNEXES est citée, permettant aux pétitionnaires de se rapprocher de la définition.
4	Toutes les zones	<u>Articles 10</u> ANNEXES : hauteur maximale autorisée modifiée, passant de 2.5 m à 3 m pour permettre de garer un camping-car et/ou permettre des rangements au-dessus du véhicule.
5	Toutes les zones	<u>Articles 11</u> : reformulation et précision du type de clôture autorisée, avec la référence au Guide des Clôtures consultable en mairie (service Urbanisme).
6	UB – UC - UD - UE	<u>Articles 13</u> : précisions données concernant la part de la de surface perméable à prévoir par rapport au % de végétalisation imposé, pour une meilleure prise en compte de la gestion du pluvial sur les parcelles.

7	UA	<u>Article 10</u> : adaptation des règles de hauteur pour prendre en compte les contraintes liées à la topographie du terrain et la cohérence d'ensemble à l'échelle de la rue.
8	A et N	<u>Articles A13 et N13</u> : correction d'erreur matérielle Mention "type 2" remplacée par « type 1 »
9	N	<u>Article 2</u> Précision apportée pour interdire toute habitation nouvelle
10	Ng, Nd, Nb, Ns	<u>Article 11</u> - Réglementation des clôtures Adapter la règle aux contraintes de sécurité autour de sites recevant du public
11	Dispositions générales	Correction d'une erreur matérielle ARTICLE 8 (Type 1)
12	Dispositions générales	Précisions apportées ARTICLE 8 (Type 2) pour les clôtures au sein des corridors écologiques.
13	Lexique	Définitions complétées pour 2 termes : "ANNEXE" et « COEFFICIENT D'EMPRSE AU SOL »
14	Annexes	<u>Nuancier</u> : photo modifiée (façade du village intégrée) <u>Éléments remarquables</u> : correction d'erreurs matérielles

Chaque point est détaillé ci-dessous, permettant de visualiser les modifications, avec les zones / articles impactés (ajouts et modifications surlignés en gris).

1	Intitulé « intérêt public » remplacé par « intérêt général » - 3 remplacements	<ul style="list-style-type: none"> ✓ p. 11 (dispositions générales) ✓ p.43 – Zone UE : deux changements dans les paragraphes « caractéristiques de la zone » et « article UE.2 »
----------	--	--

2 Articles 4 pour toutes les zones - Gestion des eaux pluviales

Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
<p>ARTICLES 4 - EAUX PLUVIALES : (...)</p> <p>- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. (...)</p>	<p>Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.</p> <p>En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)</p> <p>Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.</p>

3 Pour toutes les zones – Précisions données pour la réglementation des annexes

Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
<p>Pour les paragraphes traitant des ANNEXES :</p> <p>« Les annexes des bâtiments d'habitation ...»</p> <p>« La hauteur des annexes est limitée à (...) »</p>	<p>Les annexes des bâtiments d'habitation telles que définies dans le lexique (...)</p> <p>La hauteur des annexes telles que définies dans le lexique est limitée à (...)</p> <p>Ajout « telles que définies dans le lexique »</p>

4 Articles 10 - Pour toutes les zones – Augmentation de la hauteur maximale des annexes

Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
<p>ARTICLES 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p> <p>« La hauteur des annexes est limitée à 2,50 m.»</p>	<p>La hauteur des annexes telles que définies dans le lexique est limitée à <u>3 m</u>.</p> <p>Hauteur modifiée : de 2.5 m à 3 m</p>

5

Articles 11 - Pour toutes les zones – reformulation et précision du type de clôtures

Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
<p>ZONES U et AU</p> <p>ARTICLES 11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>« Les brises vues sont interdits. »</p>	<p>Les brises vues sont interdits. Les haies végétales sont préférables.</p> <p>Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.</p>
<p>ZONES A et N</p> <p>ARTICLES 11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Les clôtures sont interdites excepté autour des constructions à usage d'habitation. Elles seront édifiées de manière à ne pas compromettre la circulation de la petite faune sauvage (mur bahut interdit). Les brises vues non végétalisés pour les clôtures sont interdits. Pour protéger les espaces cultivés des prédateurs, et lorsqu'elles sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole, les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés.</p>	<p>Les clôtures sont autorisées autour des constructions à usage d'habitation et/ou pour protéger les espaces cultivés des prédateurs. Elles seront édifiées de manière à ne pas compromettre la circulation de la petite faune sauvage (mur bahut et brise-vue interdits). Les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés. Cependant, les haies végétales sont préférables.</p> <p>Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.</p>

6

Articles 11 - Pour les zones UB – UC – UD - UE- Précisions données pour la réglementation des clôtures

Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
<p>ARTICLES 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>« Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum X % de la superficie du terrain »</p> <p>Le % est défini pour chaque zone urbaine (inchangé sauf en UB)</p>	<p>En secteur UB : Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 30% de la superficie du terrain répartis comme suit : 15% en pleine terre auxquels sont ajoutés 15% de surface perméable.</p> <p>En secteur UBa : Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain répartis comme suit : 20% en pleine terre auxquels sont ajoutés 10% de surface perméable.</p> <p>UC.13 Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 70% de la superficie du terrain répartis comme suit : 50 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.</p> <p>UD.13 Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 80% de la superficie du terrain répartis comme suit : 60 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.</p> <p>UE.13 Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain répartis</p>

	comme suit : 10 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 10% de surface perméable.
	Dans le secteur UEr : Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 60% de la superficie du terrain répartis comme suit : 40 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.

7	UA	1 adaptation réglementaire : ✓ <u>Article 10</u> : adaptation des règles de hauteur pour prendre en compte les contraintes liées à la topographie du terrain et la cohérence d'ensemble architectural à l'échelle de la rue.
----------	-----------	---

<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS <i>La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder celle du bâtiment le plus proche le plus élevé</i>	La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder celle du bâtiment le plus proche le plus élevé. En fonction de la topographie du terrain et de la cohérence d'ensemble à l'échelle de la rue, une marge de 50 cm au-delà de la hauteur du bâtiment le plus proche le plus élevé pourra être autorisée.

8	A et N	Articles A13 et N13 : correction d'erreur matérielle Mention "type 2" remplacée par « type 1 » → Pages 61 et 69 du règlement
----------	---------------	--

9	N	Article 2 Précision apportée pour interdire toute habitation nouvelle
----------	----------	---

<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL autorisées et SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES <i>Les constructions et installations liées et / ou nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.</i>	Les constructions et installations liées et / ou nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sans construction nouvelle à usage d'habitation

10	Ng, Nd, Nb, Ns	Article 11 - Réglementation des clôtures Adapter la règle aux contraintes de sécurité autour de sites recevant du public
-----------	-----------------------	--

<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
ARTICLE N 11 <i>Les clôtures sont interdites excepté autour des constructions à usage d'habitation</i>	Les clôtures sont autorisées autour des constructions à usage d'habitation, des activités économiques et touristiques nécessitant une sécurisation du site (exemple : activité d'accrobranche) et/ou pour protéger les espaces cultivés des prédateurs. Elles seront édifiées de manière à ne pas compromettre la circulation de la petite faune sauvage (mur bahut et brise-vue interdits).

11	Dispositions générales	Article 8 - Correction d'erreur matérielle
-----------	-------------------------------	---

<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS SUPPRIMES
<p>ARTICLE 8 – INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME</p> <p>Type 1 – 3^{ème} alinéa</p> <p>Les oliveraies et les tilleuls présents sur les restanques (...)</p>	<p>Les oliveraies et les tilleuls.</p> <p>Suppression « présents sur les restanques »</p>

12	Dispositions générales	Article 8 - Précision apportée concernant la réglementation des clôtures dans les secteurs concernés par une protection au titre des corridors écologiques.
-----------	-------------------------------	--

<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS AJOUTES
<p>ARTICLE 8 – INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME</p> <p>Type 2 / Type 2.2 – 2^{ème} point – 2^{ème} tiret</p> <p>Afin de permettre à la faune de petite et moyenne taille de mieux circuler, le traitement des clôtures ne devra pas constituer un obstacle</p>	<p>Afin de permettre à la faune de petite et moyenne taille de mieux circuler, le traitement des clôtures ne devra pas constituer un obstacle (mur bahut et brise-vue interdits). Les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés. Cependant, les haies végétales sont préférables. Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.</p>

13	Lexique	Définitions complétées pour le terme : "ANNEXE"
-----------	----------------	--

<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS MODIFIES / AJOUTES
<p>DEFINITION « ANNEXE »</p> <p><i>Annexe : toute construction destinée à servir d'abri dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).</i></p>	<p>Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.</p> <p>Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines dont pool-house, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos....</p>

Nuancier : modification de la photo de façade avec une illustration de façade du centre ancien du village

Éléments remarquables : correction d'erreurs matérielles (ci-dessous)

Paragraphes concernés	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS MODIFIES
Nuancier – page 72 du règlement	 <p>The image shows a color palette titled 'NUANCIER DES FACADES' and 'FAÇADES TRADITIONNELLES'. It contains nine color swatches arranged in a 3x3 grid, numbered 102, 101, 103, 103, 104, 105, 102, 103, 104. To the right of the palette is a photograph of a traditional stone building with a central arched doorway and windows with blue shutters.</p>
Éléments remarquables	<ul style="list-style-type: none"> - Élément n°42 : coordonnées « B 7, B 1626 » - Élément 50 : référence cadastrale « A1277 » - Éléments 127/128/135 : référence cadastrale « F, voie publique » - Remarque 127 : Rue Saint-Ferréol - Élément 128 : Remarque « Place Maure » - Éléments 129/130/166/167NL/170/171 : référence. cadastrale « D, voie publique » - Élément 129 : Remarque « Veyans » - Élément 130 : Remarque Lieu-dit Les Gourgs ou les Tuves - Élément 161 : référence cadastrale = « D, E » - Éléments 168 : référence cadastrale « E, voie publique » - Éléments 169 : référence cadastrale « A, voie publique »

4.3. Les autres éléments modifiés du zonage

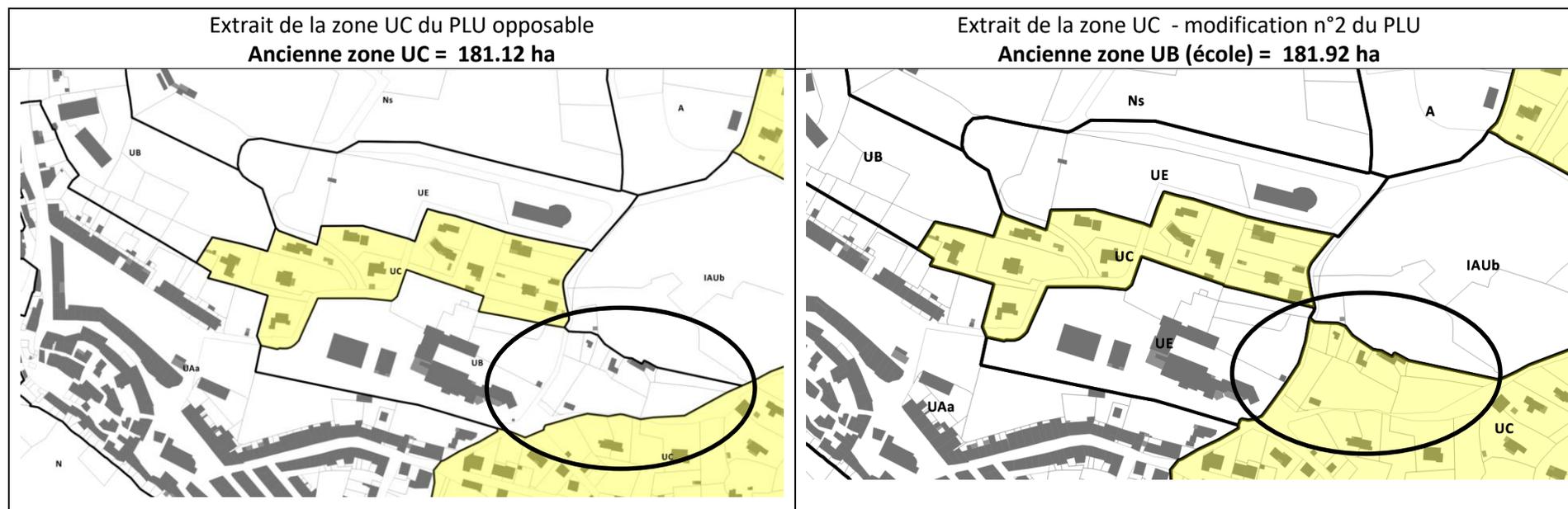
Agrandissement de la zone UC

La zone UC est agrandie afin d'englober une partie de l'ancienne zone UB : cette évolution permet de réintégrer des parcelles à vocation d'habitat et non d'équipements publics.

Ce secteur constitue une zone de transition entre le quartier de Pré de Pèle (OAP n°1) et Village.

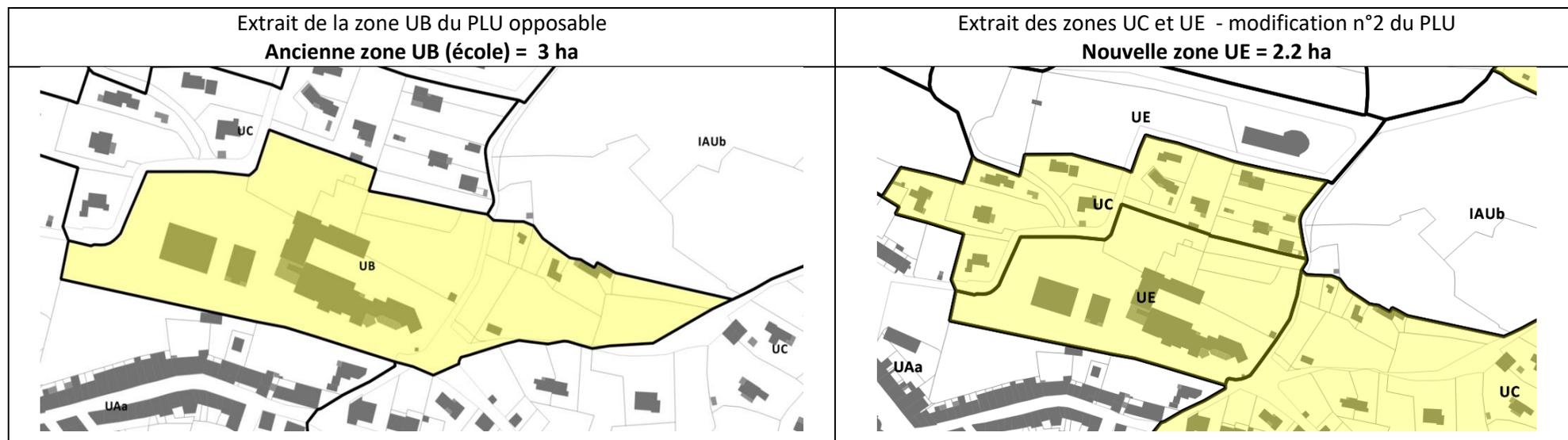
La zone UB a été redécoupée : les parties Nord et Est de la zone ont été rebasculées en zone UC et la partie Sud Est (école et Carrefour Contact) a été classée en zone UE permettant le confortement des équipements publics si nécessaire. Le commerce implanté n'a pas vocation à se développer.

Evolution de la zone UC :



Suppression de la zone UB (secteur de l'école)

Evolution de la zone UB :



Evolution des surfaces

Les évolutions de zonage de la modification n°2 du PLU impactent les surfaces des zones UB, UC et UE.

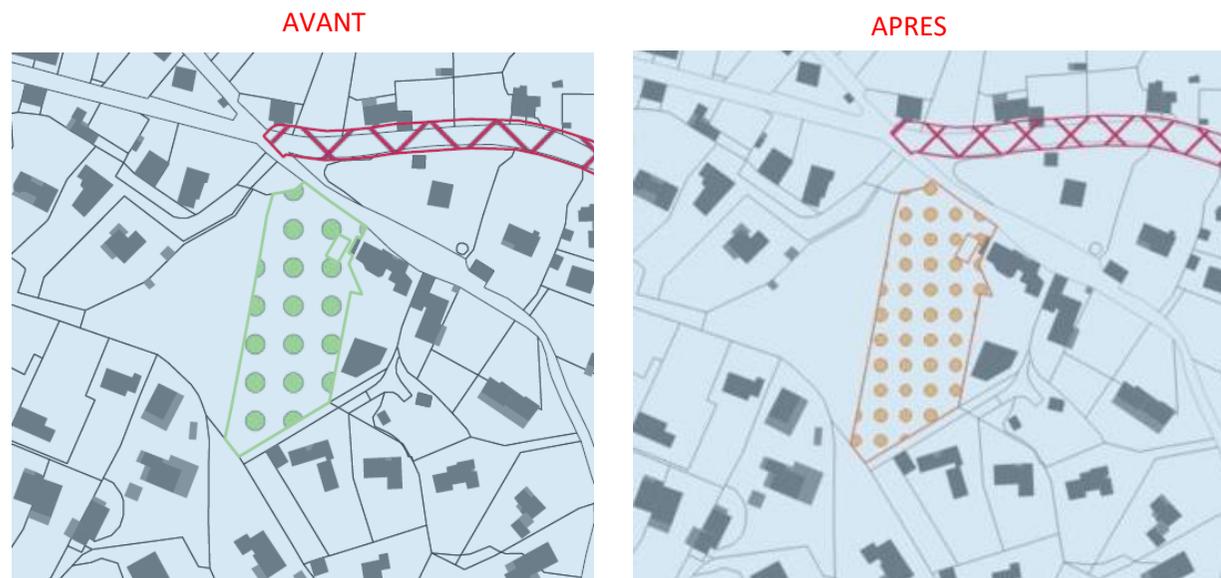
Le tableau ci-dessous détaille l'évolution des surfaces de ces zones.

PLU opposable		Modification n°2 du PLU	
Zones	Superficie (ha)	Zones modifiées	Superficie (ha)
Zone UB	6,38	Zone UB	2.59
		Zone UBa	0.63
		Zone UBb	0.18
Zone UC	181,12	Zone UC	181.92
Zone UE (hors UEr)	2,12	Zone UE (hors UEr)	4,34

La modification des éléments de paysage

Des corrections d'erreurs matérielles ont également porté sur l'ajustement du classement d'éléments de paysages au sens de l'article L 151-23 du CU.

L'oliveraie de la parcelle n° **C 523** est ainsi reclassée dans son intégralité en « Élément de paysage de type 1 », car son classement en type 2 (corridor écologique) n'est pas justifié. Cet espace rentre bien dans la définition du type 1 au titre de la protection des « oliveraies et les tilleuls », telle qu'indiquée dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.



4.4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 – Parc d'Activités de la Frestre, une nouvelle écriture est donnée pour un des principes d'aménagement, concernant l'accessibilité :

<i>Ecriture règlement PLU approuvé en Juin 2017</i>	Nouvelle écriture – Modification n°2 ELEMENTS MODIFIES / AJOUTES
OAP n°3 Principes d'aménagement Page 20 – 3^{ème} tiret - Afin d'optimiser la desserte du Parc d'Activités et de limiter les intersections dangereuses sur les voies principales (RD 13 et RD613), un seul accès supplémentaire sera créé depuis l'Ancien chemin de Cabris et les accès depuis la Route de Grasse (RD13) seront maintenus. Un sens de circulation permettra de sécuriser également les circulations internes des poids lourds et notamment les sorties sur les routes départementales et l'Ancien chemin de Cabris	<u>La phrase est ainsi remplacée</u> - Les accès seront conçus de manière à limiter les intersections dangereuses sur les voies principales (RD13 et RD613). Un sens de circulation permettra de sécuriser également les circulations internes des poids lourds et notamment les sorties sur les routes départementales et l'Ancien chemin de Cabris

La formulation initiale étant trop restrictive, des difficultés sont apparues lors de l'instruction de permis de construire.

La nouvelle écriture permet d'encadrer la question de l'accessibilité et de la sécurisation des accès, tout en donnant davantage de souplesse pour les pétitionnaires et en évitant de bloquer certains projets.

4.5. Les autres éléments modifiés des prescriptions spéciales

Des ajustements ont été réalisés dans les documents « Prescriptions spéciales », intégrant les modifications liées à l'intégration du projet d'extension du centre ancien et d'autres corrections (erreurs matérielles, précisions).

Le tableau suivant permet de visualiser les éléments modifiés / complétés :

	Pièce du PLU	Modifications apportées
1	5 a Liste des emplacements réservés pour cheminements piétons	→ Une colonne « LARGEUR DE PLATEFORME » a été ajoutée pour permettre de mieux visualiser les largeurs des chemins à créer pour chaque ER. → ER 8 modifié (cf. secteur de projet OAP / zone UB)
2	5 a Liste des emplacements réservés pour équipements de voiries	→ Une colonne « LARGEUR DE PLATEFORME » a été ajoutée pour permettre de mieux visualiser les largeurs de voies à créer pour chaque ER. → ER C2 renommé « Ancien Chemin de Cabris »
3	5 a Liste des emplacements réservés pour équipements de superstructures	ER II « cimetière » supprimé (extension déjà réalisée)
4	5b Liste des emplacements réservés pour mixité sociale et périmètres de mixité sociale	→ SMS2 « Village » : modification des parcelles concernées - suppression de 5 parcelles – correspondant au projet (secteur de projet OAP / zone UB). Mise à jour de la colonne 4 « superficie » = 7 604 m ² → Mise à jour des logements pour les SMS1 et SMS2 (cf. secteur de projet OAP / zone UB) → Mise à jour des dénominations : « Logements Locatifs Sociaux » (LSS) devient « Logements Sociaux » (LS), permettant d'intégrer les dispositions législatives de la loi ELAN de 2018, portant sur l'élargissement de la définition des logements sociaux dit « SRU ». Cette modification permet d'inclure les logements en accession sociale.