Villeneuve Loubet
CŒUR NATURE DE LA CÔTE D'AZUR

Dossier d'Approbation

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°4

1A RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 25 septembre 2018

TABLE DES MATIERES

I. LE CONTEXTE 2
II. AMENAGER LES QUARTIERS RESIDENTIELS 3
A. L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION DE LA ZONE UB POUR UN DEVELOPPEMENT PLUS HARMONIEUX 3
B. L'ENCADREMENT DES DROITS A BATIR EN ZONE UD 9
C. L'INTRODUCTION DE DISPOSITIONS DIVERSES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN 12
Instauration d'un emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention 12
Précision sur l'aspect extérieur en zone UC 15
Encadrement du stationnement dans les Bouches du Loup 16
Précision sur la règle de hauteur dans toutes les zones 17
Précision sur la règle de hauteur en zone UE 19
III. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN 20
A. LA BERMONE 20
B. LE VILLAGE 24
C. BEL AIR 31
IV. CORRIGER LES ERREURS MATERIELLES 32
A. EMPLACEMENTS RESERVES 32
B. SERVITUDES D'URBANISME 35
C. REGLEMENT 36

I. LE CONTEXTE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013, le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Loubet a été adopté. Ce document a fait l'objet de trois modifications dont la dernière a été approuvée le 30 juin 2016.

Lors de sa séance du 23 mai 2018, le Conseil Municipal a prescrit une nouvelle procédure de modification afin notamment d'apporter des ajustements règlementaires pour assurer, dans certains quartiers résidentiels, une meilleure intégration des constructions nouvelles dans leur environnement (hauteur, coefficient d'espaces verts…) en particulier aux Ginestières et au Val de Pome.

Cette modification a également pour objectif de faire évoluer certaines limites de zones pour permettre le développement de projets de renouvellement urbain notamment à proximité du village.

Enfin la procédure permet de modifier ponctuellement certaines dispositions du règlement et de la liste des emplacements réservés dans un souci de cohérence d'aménagement du territoire communal.

Au terme 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 neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

II. AMENAGER LES QUARTIERS RESIDENTIELS

La commune de Villeneuve Loubet offre un territoire attractif sur lequel s'exerce une importante pression foncière. Les dispositions de la loi ALUR entrées en vigueur le 1er mars 2014, en supprimant le coefficient d'occupation des sols ont augmenté très significativement le potentiel de constructibilité dans certains quartiers résidentiels. Ainsi, les opérations de densification visant à développer des projets immobiliers sur des terrains déjà bâtis mais sous occupés se multiplient.

Afin d'assurer l'équilibre du développement du territoire et de ses quartiers résidentiels, il convient d'accompagner cette dynamique en apportant certains ajustements règlementaires. En particulier dans les quartiers des Ginestières et du Val de Pome, il est apparu nécessaire d'adapter la règlementation en matière de hauteur et de coefficient d'espaces verts pour garantir une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.

A. L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION DE LA ZONE UB POUR UN DEVELOPPEMENT PLUS HARMONIEUX

La zone UB recouvre les parties du territoire communal composées d'ensembles d'habitat collectif de hauteur et de densité moyennes. Elle est divisée en plusieurs secteurs :

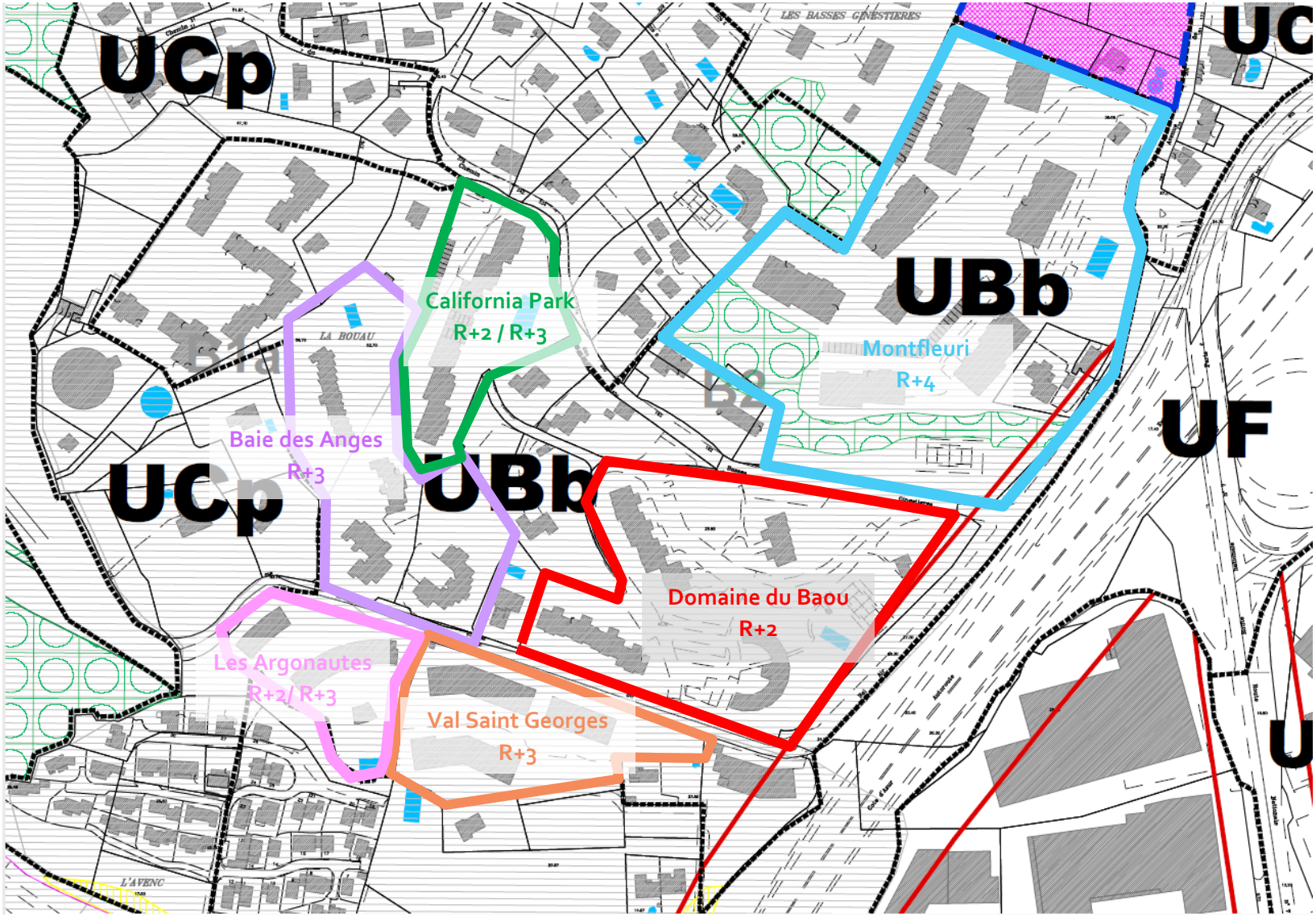
- le quartier des Espères dénommé UBa.
- les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb
- les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc
- les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd
- le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire)
- le secteur dense UBm de renouvellement urbain du cœur des Maurettes

Dans ces différents secteurs, la règlementation applicable diffère, notamment en termes de hauteur admise des constructions. Cependant aucune surface minimum de traitement en espaces verts n'est imposée. Il est proposé de faire évoluer ces points du règlement.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Justification
Dans le secteur UBb que l'on retrouve dans le quartier des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes, la hauteur absolue est réglementée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux. Dans chacun de ces quartiers sont implantés des ensembles d'habitat collectif de hauteur variable allant de R+2 à R+7, qui ont justifié l'instauration d'une règle de hauteur médiane à R+4. Cependant, dans le quartier des Ginetières, à l'exception de la copropriété Montfleuri construit en R+4, l'ensemble de l'habitat collectif existant s'élève en R+2 ou R+3. *Cf illustration ci-après* Afin de ne pas rompre avec l'harmonie de ce quartier collinaire, et assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, il est proposé de diminuer la hauteur absolue maximale autorisée à 12 mètres, limitée à 4 niveaux (R +3) applicables au secteur UBb. En conséquence les droits à bâtir s'en trouveront réduits, ce qui permettra d'assurer un développement plus équilibré de ce quartier déjà densément bâti et dont la desserte viaire n'est pas adaptée à une intensification de l'urbanisation, en particulier pour l'avenue Max Chaminadas qui débouche sur la Montée des Ginestières, voie privée dont la largeur n'atteint en certains points que 2,50 mètres. Cette modification n'entraîne cependant pas une diminution de plus de 20% des possibilités de construire et s'inscrit donc dans les dispositions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.

Epannelage des hauteurs dans le quartier des Basses Ginestières



Règlement avant modification	Règlement après modification
2. Hauteur absolue La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder : 2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² : – 7 mètres sans excéder 2 niveaux 2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² : – la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre – 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Esperes) – 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans le seul secteur UBb (les rives et les bas des Ginestières) – 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment. – 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBc (Bermone, Sud Maurettes). – 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd 2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.	2. Hauteur absolue La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder : 2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² : – 7 mètres sans excéder 2 niveaux 2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² : – la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre – 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Esperes) – 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBb et UBc. – 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment. ~~– 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBc (Bermone, Sud Maurettes).~~ – 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd 2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Justification
Le règlement de la zone UB en vigueur n'impose aucune surface minimale d'espaces verts : les normes de verdissement précisent uniquement que les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels. Ces dispositions, même corrélées à l'encadrement de l'emprise au sol, ne sont pas de nature à assurer un équilibre entre l'espace bâti et l'espace végétalisé qui est pourtant essentiel dans le paysage urbain. Bien que densément construits les quartiers résidentiels de Villeneuve Loubet comportent d'importants espaces verts. Cette nature en ville garantie la qualité et le cadre de vie de leurs habitants et il est fondamental de la préserver. Par ailleurs, le maintien de surface végétalisée au sein des constructions permet de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols et donc les phénomènes de ruissellement pouvant entrainer des inondations dans les secteurs les plus sensibles. Il est donc proposé d'imposer un minimum de 20% d'espaces verts à l'instar d'autres zones du territoire. Cette modification n'entraîne pas une diminution de plus de 20% des possibilités de construire, puisqu'elles sont déjà limitées par le coefficient d'emprise au sol mais elle permet un aménagement qualitatif de l'espace à bâtir. Elle s'inscrit donc dans les dispositions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.

Règlement avant modification	Règlement après modification
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	*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*
1. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.	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	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.	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.	4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

B. L'ENCADREMENT DES DROITS A BATIR EN ZONE UD

Comme le précisait le rapport de présentation du PLU approuvé le 26 septembre 2013, le secteur UDs du Val de Pome se caractérise par une accessibilité réduite, et un éloignement par rapport à l'agglomération. Limitrophe du Parc départemental de Vaugrenier, et bordé par l'autoroute A8, ce secteur est actuellement peu densément construit.

Ces caractéristiques spécifiques ont justifié la création du secteur UDs au sein de la zone UD, dont les dispositions règlementaires prévoyaient notamment une superficie minimum de 1000 m² pour bâtir (article UD 5) et un coefficient d'occupation des sols fixé à 0.15 (Article UD 14). Ces règles avaient pour effet de limiter fortement le développement de ce secteur mal desservi.

L'entrée en vigueur de la loi ALUR a rendu caduque les articles 5 et 14 des règlements de PLU, libérant le potentiel constructible de ce secteur. Or si la commune a réalisé d'importants travaux sur les réseaux pour mieux desservir ce quartier excentré (assainissement, adduction d'eau), la voie unique de desserte du quartier n'a pas été élargie et se réduit à certains points à moins de 3 mètres. Il est donc nécessaire d'encadrer les droits à bâtir de ce secteur en adéquation avec les capacités de la voirie.

Par ailleurs il convient d'y assurer la préservation d'espaces verts au regard de la proximité immédiate du parc départemental.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Justification
La desserte du quartier du Val de Pome s'effectue par la Rue Arthur Giacosa, longtemps resté un chemin non goudronné sans issue puisque débouchant sur une voie privée sur la commune limitrophe de Biot. Bien que récemment goudronnée, la voirie communale ne permet pas de supporter un trafic automobile dense, les possibilités de croisement des véhicules étant réduites. Or du fait de la mitoyenneté avec l'autoroute A8 et le domaine public d'Etat, l'élargissement s'avère complexe à mettre en œuvre. Face à ces contraintes, il est proposé de diminuer les possibilités de construire sur ce secteur en réduisant l'emprise au sol de 30 à 25%. Cette modification n'entraîne cependant pas une diminution de plus de 20% des possibilités de construire et s'inscrit donc dans les dispositions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.

Règlement avant modification	Règlement après modification
L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain, cette emprise maximale étant portée à 80% pour les équipements collectifs.	1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UDs : L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain, cette emprise maximale étant portée à 80% pour les équipements collectifs. 2. Dans le seul secteur UDs : L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 25% de la superficie du terrain, cette emprise maximale étant portée à 80% pour les équipements collectifs.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Justification
Afin de préserver une continuité végétale avec le parc de Vaugrenier, il est proposé d'augmenter les surfaces dédiées aux espaces libres et aux espaces verts naturels de 30 à 40% à l'instar du secteur UDp. Cette modification s'inscrit dans les dispositions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.

Règlement avant modification	Règlement après modification
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.	1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDp et UDs : 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. Dans les seuls secteurs UDp et UDs : Ce ratio est porté à 40%

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Justification
L'évolution des modes d'habiter entrainent une multiplication d'installation d'appareils de climatisation. Les dispositions en vigueur les interdisent en façade des bâtiments, afin de préserver le cadre urbain. Cependant, en raison de contraintes techniques, l'installation au sol n'est pas toujours possible. C'est pourquoi le règlement introduit une possibilité d'apposer les climatisations en façade à condition qu'elles soient équipées d'une vêture assurant leur intégration harmonieuse au bâti.

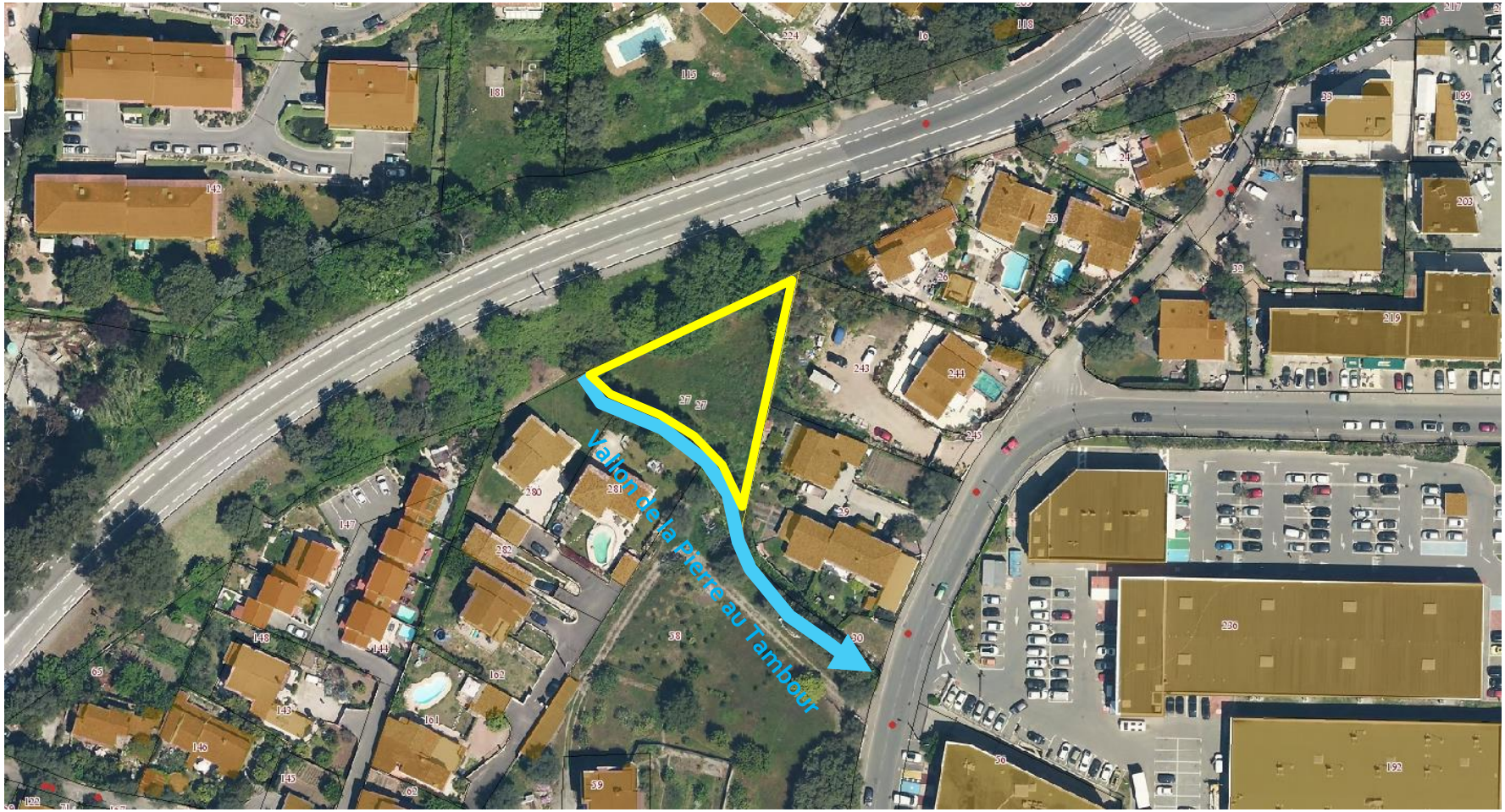
Règlement avant modification	Règlement après modification
2. Les façades L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.	2. Les façades L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Les appareils de climatisation devront être installés de préférence au sol. En cas d'installation en façade, ils seront obligatoirement équipés d'une vêture.

C. L'INTRODUCTION DE DISPOSITIONS DIVERSES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Instauration d'un emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention

Justification
Le Vallon de la Pierre au Tambour est répertorié au Plan de Prévention des Risques inondations qui détermine en conséquence des zone Rouge et Bleue dans les quartiers qu'il traverse, notamment les Maurettes, jusqu'à son exécutoire en mer. Le quartier des Maurettes, identifié comme un secteur à fort potentiel de développement urbain, présente cependant une grande sensibilité aux phénomènes d'inondations à la fois par débordement des vallons, mais également par saturation des exutoires des eaux pluviales de ruissellement. Dans le cadre de l'amélioration de la lutte contre les inondations, il apparait pertinent de préserver la possibilité d'aménager une zone d'expansion du vallon de la Pierre au Tambour ou un bassin de rétention à l'aval de l'Autoroute A8 et de la bretelle d'accès (RD 241) sur la parcelle section AV n°27, d'une surface de 1012m², encore libre de toute construction. En effet, le bassin versant de ce vallon est particulièrement important et lors des fortes précipitations, le vallon déborde régulièrement sur ce terrain et sur l'avenue du docteur Lefebvre, ainsi que sur les entreprises jouxtant le vallon. Dans le cadre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis mène actuellement une étude hydraulique pour l'amélioration de la gestion des eaux pluviales de tout le quartier et permettra de déterminer quel type d'ouvrage sera nécessaire pour écrêter le débit du vallon. Ce projet répond à l'objectif du Plan de Gestion du risque inondation (PGRI) Rhône Méditerranée Il convient donc d'instaurer un emplacement réservé au profit de la commune pour garantir la maitrise du foncier qui pourra le cas échéant, être rétrocédé à la communauté d'agglomération désormais compétente en matière de Gestion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations (GEMAPI) pour la réalisation des aménagements adaptés.

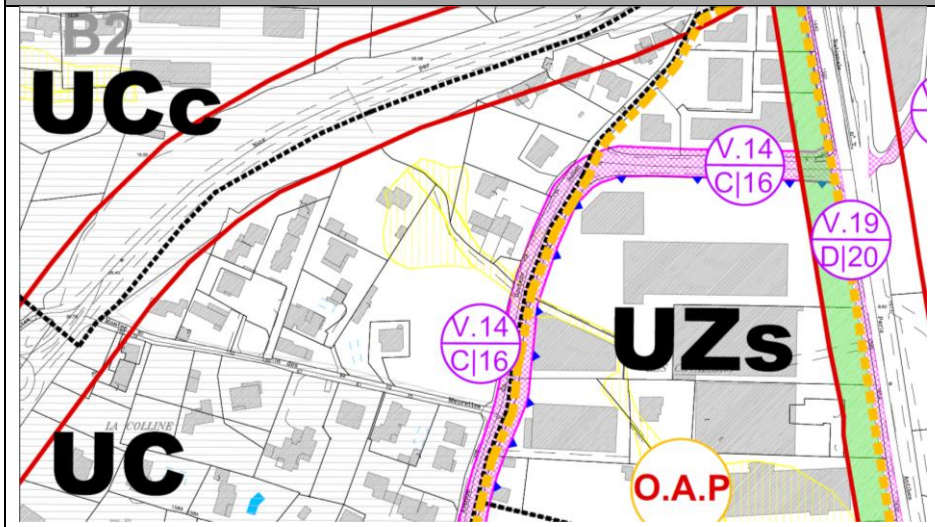
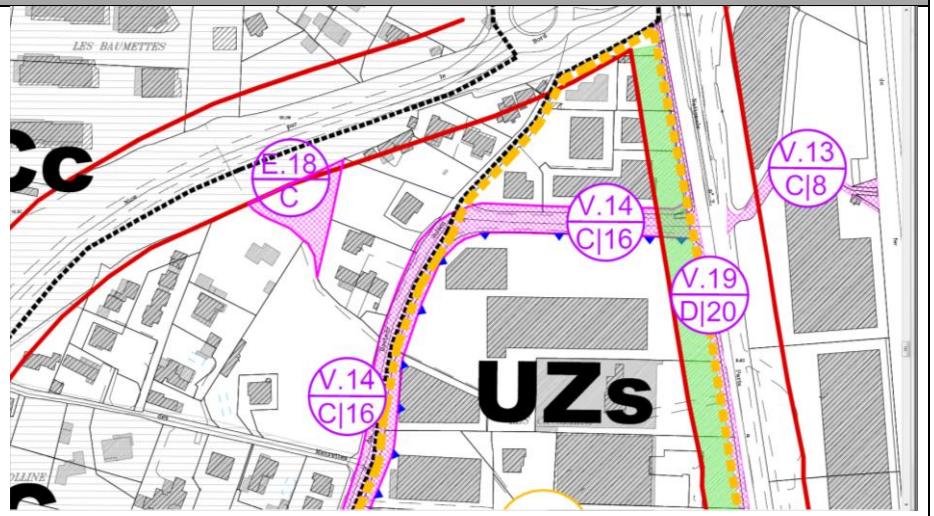
Délimitation de l'emplacement réservé – parcelle AV 27



Modification de la liste des emplacements réservés

Aménagement des quartiers Maurettes et Vaugrenier			
E 18	Aménagement du Vallon de la Pierre au Tambour pour la lutte contre les inondations	1012	Commune

Modification du plan de zonage

Avant modification	Après modification
	

Précision sur l'aspect extérieur en zone UC

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Justification
Comme dans la zone UD, le règlement introduit une possibilité d'apposer les climatisations en façade à condition qu'elles soient équipées d'une vêture assurant leur intégration harmonieuse au bâti.

Règlement avant modification	Règlement après modification
2. Les façades L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.	2. Les façades L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Les appareils de climatisation devront être installés de préférence au sol. En cas d'installation en façade, ils seront obligatoirement équipés d'une vêture.

Encadrement du stationnement dans les Bouches du Loup

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Justification
Le lotissement des Bouches du Loup, identifié par le secteur UCb, largement dominé par l'habitat individuel, a conservé sa trame bâtie d'origine composée de lots d'environ 500 m². Ainsi le quartier a préservé un ensemble homogène de villas individuelles, comprenant généralement un volume principal et une annexe en limite séparative à usage de garage. Au regard de la pression foncière, les transformations de ces annexes en logements se multiplient. En conséquence, le stationnement des véhicules est reporté sur la voirie ouverte à la circulation publique, dont les places de parkings arrivent à saturation. En outre, ce changement d'affectation des garages induit des troubles de voisinage, en créant des espaces de vie en mitoyenneté. En vue d'assurer la préservation de ce quartier résidentiel, il est proposé de limiter les possibilités de transformation des garages en imposant, dans les normes de stationnement, le maintien a minima d'une place de stationnements close et couverte par unité foncière.

Règlement avant modification	Règlement après modification
- **Usage d'habitation :** - 1,5 places par logement réduit à 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior - Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement (article L151-35 du Code de l'urbanisme)	- **Usage d'habitation :** - <u>Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCb</u> - 1,5 places par logement réduit à 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior - Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement (article L151-35 du Code de l'urbanisme) - <u>Dans le seul secteur UCb :</u> - 1,5 places par logement dont a minima 1 sera close et couverte - 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior

	- Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement (article L151-35 du Code de l'urbanisme)

Précision sur la règle de hauteur dans toutes les zones

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 16 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR

Justification
Afin de faciliter l'application des règles de hauteur, les dispositions générales du règlement sont complétées par des définitions.

Règlement avant modification	Règlement après modification
La hauteur des bâtiments est mesurée dans les conditions définies à l'article 10 de chaque zone. Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la côte d'implantation définie au titre II Article 2 du règlement de Plan de Prévention des Risques Inondations, valant servitude d'utilité publique et annexé au PLU.	La hauteur des bâtiments est mesurée dans les conditions définies à l'article 10 de chaque zone. Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la côte d'implantation définie au titre II Article 2 du règlement de Plan de Prévention des Risques Inondations, valant servitude d'utilité publique et annexé au PLU.

Définitions : La hauteur absolue : Sauf dispositions contraires ou complémentaires indiquées à l'article 10 de chaque zone, la différence d'altitude mesurée verticalement, à l'aplomb de la façade à partir du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit. La hauteur frontale : différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction	Définitions : La hauteur absolue : Sauf dispositions contraires ou complémentaires indiquées à l'article 10 de chaque zone, la différence d'altitude mesurée verticalement, à l'aplomb de la façade à partir du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit. La hauteur frontale : différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction Terrain naturel On entend par terrain naturel existant avant travaux, le sol naturel tel qu'il a été produit par la nature seule (et non artificiellement). Cependant, lorsque le terrain naturel a fait l'objet d'une modification préalable, dans le cadre d'autorisation, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur sera le terrain reconstitué, c'est-à-dire le terrain rétabli dans sa situation primitive Niveaux La notion de niveaux, lorsqu'il y est fait référence à l'article 10 d'une zone, s'entend comme niveau constitutif de surface de plancher.

Précision sur la règle de hauteur en zone UE

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR

Justification
L'article UE 10 précise, pour l'ensemble de la zone, les conditions de mesure de hauteur, et interdit les ouvrages et installations au-delà de l'égout du toit. Or la règlementation en matière de construction et en particulier la RT 2012, rend nécessaire et obligatoire la présence d'ouvrages et installations en toitures (garde-corps, pompe à chaleur, panneaux solaires….). Il convient donc de les autoriser, ainsi que les aménagements des toitures accessibles, tout en imposant leur intégration harmonieuse à l'architecture des bâtiments et le traitement qualitatif des toitures qui constituent souvent une véritable 5ème façade comme le prévoit à l'article UE 11 sur l'aspect extérieur des constructions : « *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*. »

Règlement avant modification	Règlement après modification
<u>1. Conditions de mesure</u> La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égoût du toit, et est déterminée par un plan parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Aucun ouvrage ou installation n'est admis au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit à l'exception des souches de cheminée. Les rampes d'accès ne sont prises en compte dans le calcul de la hauteur.	<u>1. Conditions de mesure</u> La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, seront toutefois admis les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à la maintenance du bâtiment (garde-corps, édicules, panneaux solaires, paraboles…etc), ainsi que les superstructures, et aménagements des toitures terrasses accessibles. Les rampes d'accès ne sont prises en compte dans le calcul de la hauteur.

III. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

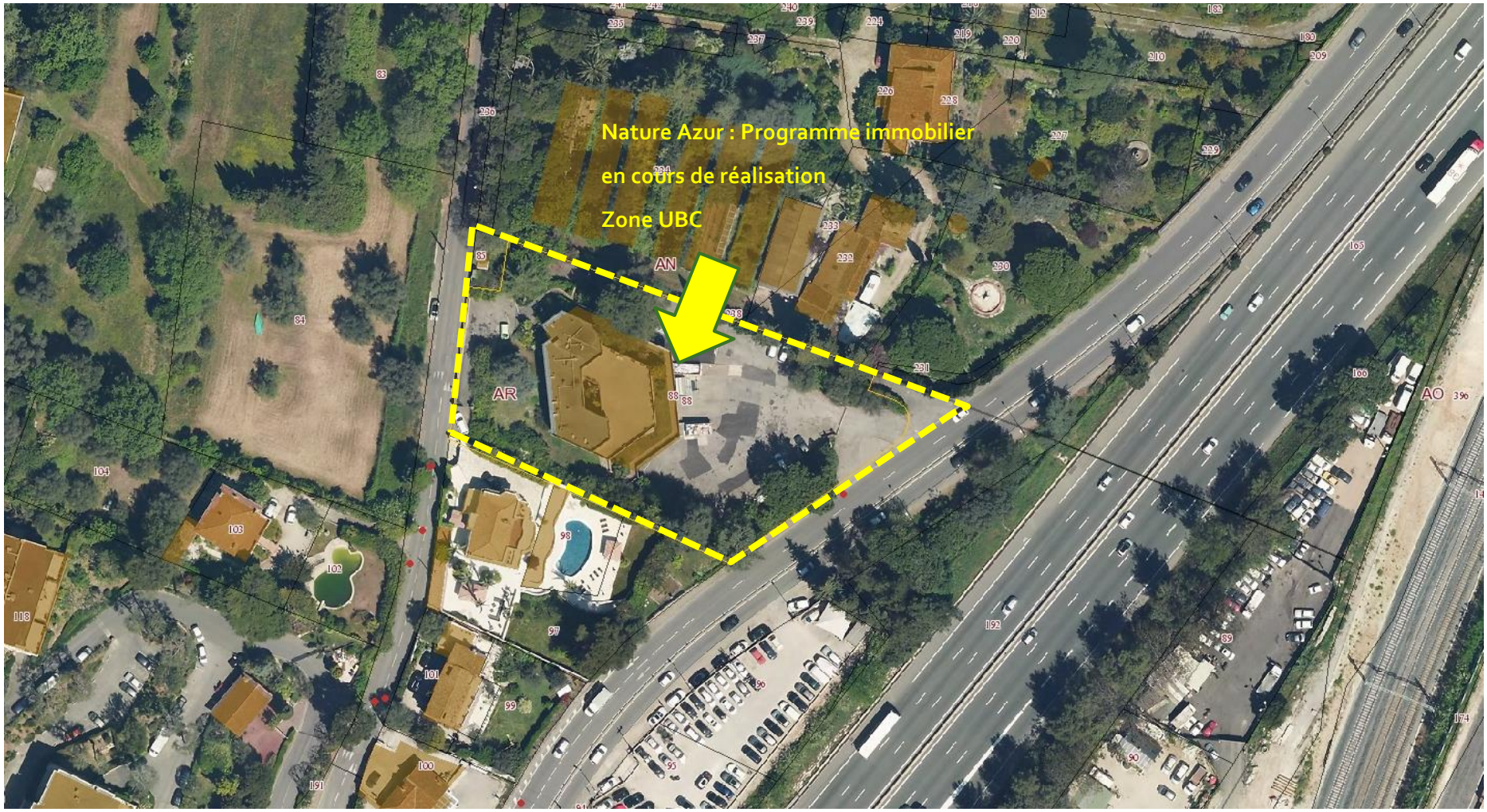
Le territoire communal constitué à 70 % d'espaces naturels, présente de fait un potentiel de développement urbain contraint. Les zones constructibles, entièrement bâties, ne présentent plus que de rares disponibilités foncières. Dès lors, l'enjeu du développement passe nécessairement par le renouvellement urbain, c'est-à-dire la requalification de foncier sous occupé.

Plusieurs terrains ont été identifiés dans différents quartiers qui permettraient d'accueillir des opérations de logements qualitatives, en cohérence avec le tissu urbain dans lesquels ils s'insèrent. Pour permettre leur réalisation, il est proposé d'ajuster certaines limites de zone.

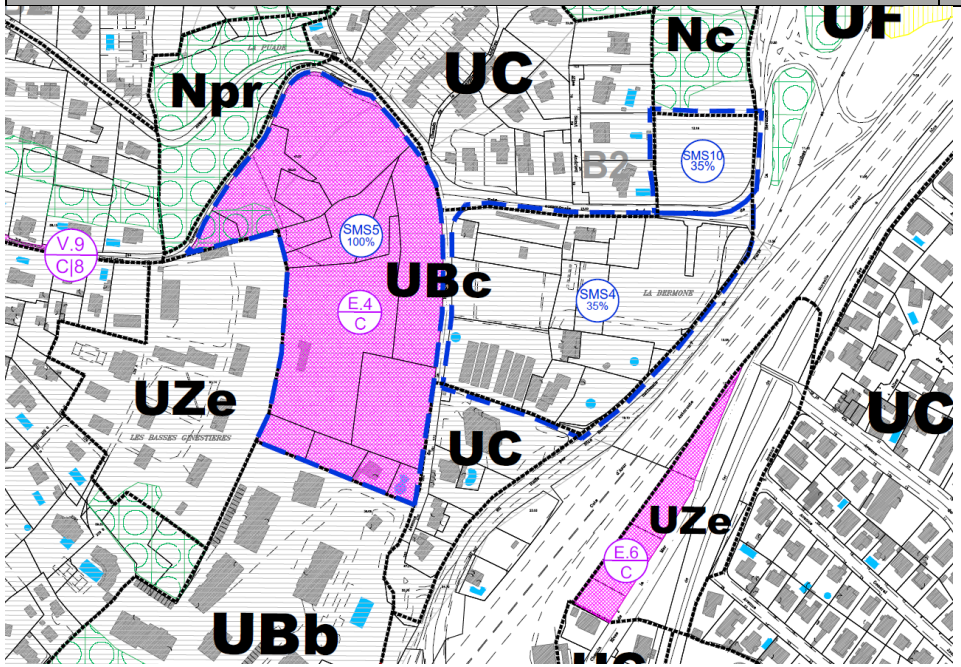
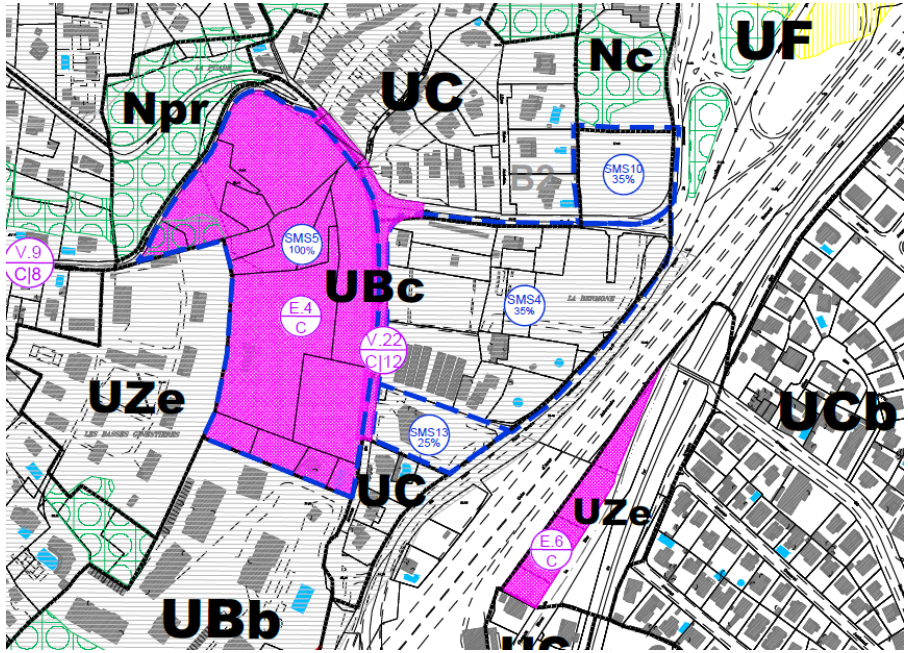
A. LA BERMONE

Justification
Le quartier de la Bermone fait l'objet de plusieurs programmes de logements en cours de réalisation ou d'études qui ont été rendus possibles par la modification n°1 du PLU. Ce développement est encadré par des servitudes de mixité sociales (SMS 4, 5 et 10) qui permettent d'assurer un équilibre de l'offre de logements proposée pour répondre aux besoins de tous. Dans la continuité de la SMS 4, la parcelle cadastrée AR 88 d'une contenance de près de 4000 m² accueille aujourd'hui un bâtiment d'activité, dont la fin d'exploitation est prévu prochainement. Dès lors, ce tènement pourrait accueillir une opération de logements en cohérence avec les programmes limitrophes, permettant de compléter l'offre d'habitat, et de poursuivre les aménagements de l'Avenue de la Bermone. En effet, dans le cadre du développement de ce quartier, un élargissement de voirie et la création de cheminements doux sont prévus. C'est pourquoi il est proposé d'inclure ce terrain, actuellement classé en zone UC (zone à dominante d'habitat individuel) dans la zone UBc (secteur de renforcement urbain), et de le grevé d'une servitude de mixité sociale à 25% avec une clé de répartition des financements compatible avec le PLH en vigueur. Un emplacement réservé pour l'élargissement de l'avenue de la Bermone est également instauré.

Extension de la zone UBc en continuité de l'opération Nature Azur



Modification du plan de zonage

Avant modification	Après modification
	

Modification de la liste des Emplacements réservés

La Bermone			
V.22	Elargissement de l'avenue de la Bermone à 12 mètres d'emprise		Commune

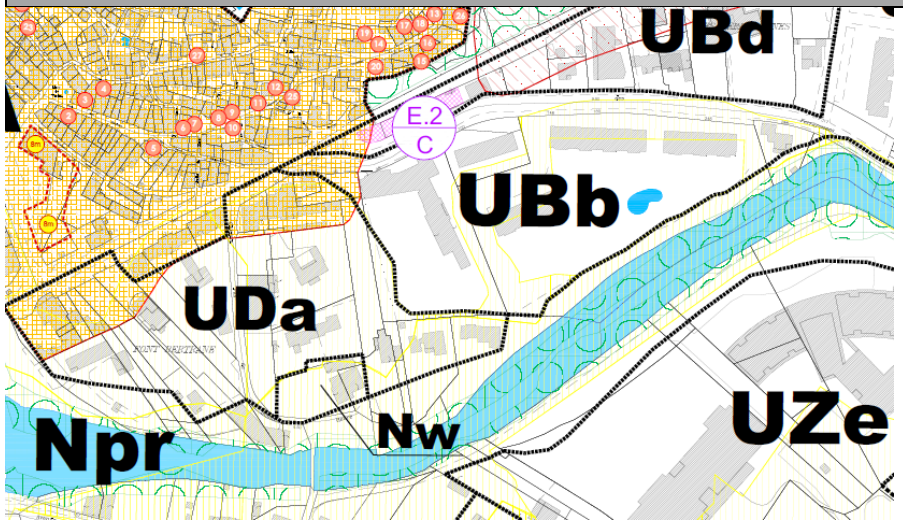
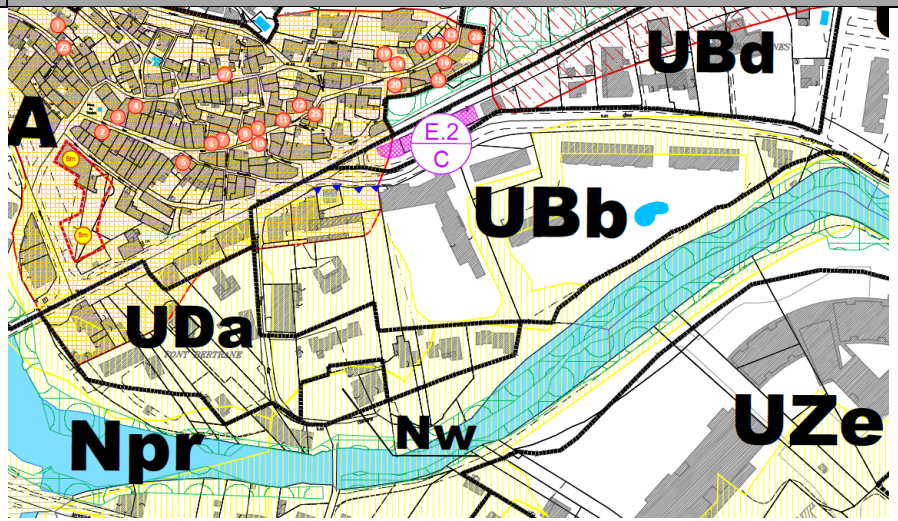
Modification de la liste des servitudes de mixité sociale

						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 13	**La Bermone Basse_2**	**25%**	**4 000**	**3 500**	**875**	**745**	**130**	**15**

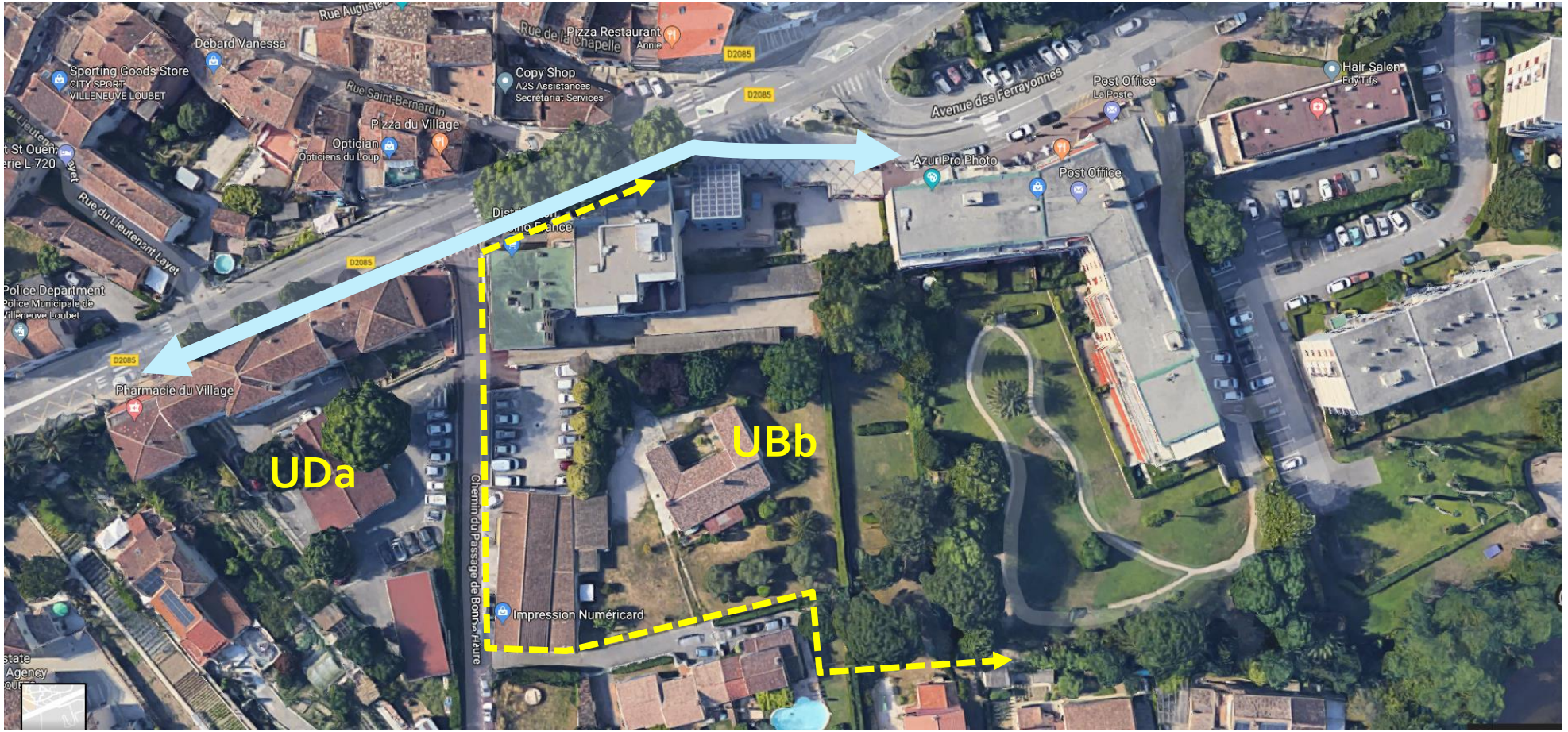
B. LE VILLAGE

Justification
Le quartier de Font Bertrane situé en contre bas du village présente une urbanisation en front bâti le long Avenue de la Libération, puis au delà en direction du Loup, un tissu urbain moins dense. Ce secteur avait été identifié au PLU de 2013 comme un secteur de renforcement des capacités d'accueil touristique du village et classé en zone UDa. Afin de favoriser le renouvellement urbain, il est proposé de réduire la zone UDa au profit de la zone UBb dont les dispositions réglementaires sont favorables à une densification du bâti. Parallèlement, sont introduites des dispositions architecturales particulières identifiées au plan de zonage pour règlementer l'implantation des constructions tant par rapport aux voies que par rapport aux limites séparatives. (UB 6 et UB 7). Cela permet ainsi de poursuivre la continuité urbaine, de l'avenue de la Libération à l'avenue des Ferrayonnes en offrant la possibilité de développer des logements et des commerces en RDC à proximité immédiate du village. Toutefois le quartier étant partiellement compris dans la zone de risque « modéré » dite bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation les dispositions de ce document de norme supérieure, s'imposent au PLU, comme il est clairement libellé dans le règlement . Ainsi les règles relatives à l'implantation des constructions et la limitation de la superficie des constructions pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30% de la superficie de l'unité foncière s'appliquent dans la zone effectivement concernée par le risque.

Modification du plan de zonage

Avant modification	Après modification
	

Extension de la zone UBd pourfavoriser le renouvellement urbain à proximité du village



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

Règlement avant modification	Règlement après modification
Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise publique. *1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :* Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception des secteurs UBh et UBm : 1.a) – le long des grandes infrastructures publiques - le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. - 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice 1.b) - le long des autres alignements et des autres voies ouvertes à la circulation automobile - à une distance supérieure ou égale à 5 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.	Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise publique. *1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :* Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception des secteurs UBh et UBm : 1.a) – le long des grandes infrastructures publiques - le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. - 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice 1.b) - le long des autres alignements et des autres voies ouvertes à la circulation automobile - à une distance supérieure ou égale à 5 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

1.c) - le long des alignements identifiés comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques - à l'alignement ou à une distance supérieure ou égale à 5 mètres le long de l'Avenue du Docteur Lefèvre 1.c) Dans les secteurs UBm du quartier des Maurettes (à l'exception des emprises gabaritaires) Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite des emplacements réservés ou emprise publique des voies existantes ou à créer, soit en observant un recul d'un mètre minimum, par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou à créer. Les limites ne s'appliquent pas pour l'implantation du bâtiment et tout élément indissociable de celui-ci, par rapport aux voies privées Le long de la RD6007, les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter sur ou delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. <u>Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm</u> Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.	1.c) - le long des alignements identifiés comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques - à l'alignement ou à une distance supérieure ou égale à 5 mètres le long de l'Avenue du Docteur Lefèvre - à l'alignement ou dans la continuité des constructions limitrophes le long de l'avenue des Ferrayones 1.c) Dans les secteurs UBm du quartier des Maurettes (à l'exception des emprises gabaritaires) Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite des emplacements réservés ou emprise publique des voies existantes ou à créer, soit en observant un recul d'un mètre minimum, par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou à créer. Les limites ne s'appliquent pas pour l'implantation du bâtiment et tout élément indissociable de celui-ci, par rapport aux voies privées Le long de la RD6007, les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter sur ou delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. <u>Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm</u> Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

1.d) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques - en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques	Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

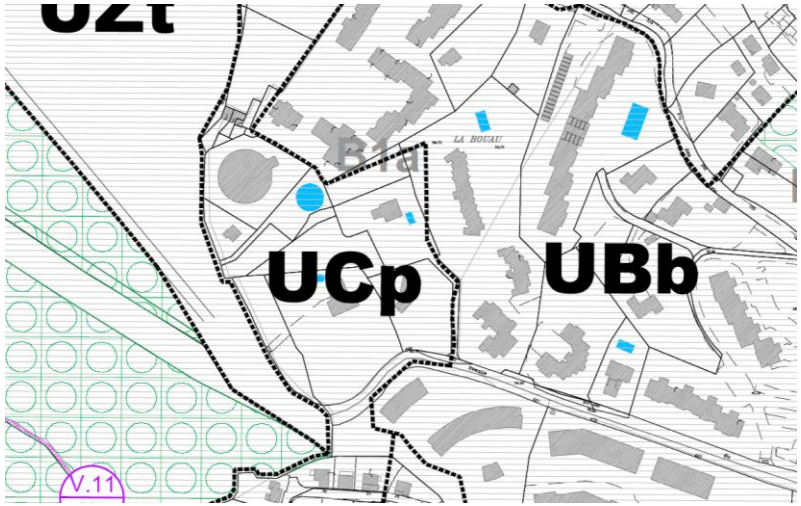
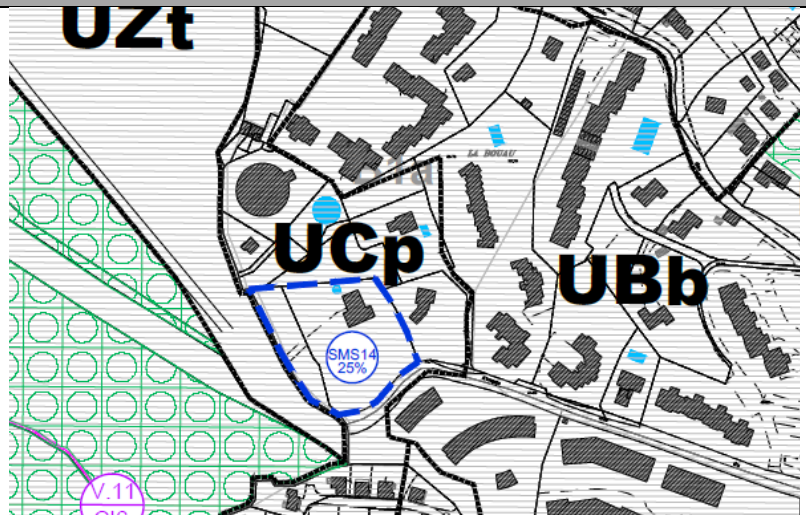
Règlement avant modification	Règlement après modification
Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative. *1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :* 1.a) Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception du secteur UBh : - en observant un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative. 1.b) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques	Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative. *1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :* 1.a) Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception du secteur UBh : - en observant un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative. 1.b) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques 1.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.	- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques 1.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation. 1.d) - le long des alignements identifiés en zone UBb comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques - en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre

C. BEL AIR

Justification
Dans le quartier de Bel Air, un tènement foncier d'environ 5400 m² fait l'objet d'un projet immobilier. Afin d'en assurer la mixité, en cohérence avec les objectifs de la loi ALUR, il est proposé d'instaurer une servitude de mixité sociale imposant 25% de logements locatifs sociaux. La clé de répartition par financements définie respecte le Programme local de l'Habitat de la CASA en vigueur.

Modification du plan de zonage

Avant modification	Après modification
	

Modification de la liste des servitudes de mixité sociale

						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 14	**Bel Air**	**25%**	**5400**	**3000**	**750**	**638**	**112**	**12**

IV. CORRIGER LES ERREURS MATERIELLES

A. EMPLACEMENTS RESERVES

Equipements publics – Aménagement du quartier du Cloteirol

Justification
La liste des emplacements réservés comporte deux ER 15 dont un pour la réalisation d'un centre technique pour les services de la Ville (stockage matériel, camions…) qui ne figure pas au plan de zonage. Il convient donc de le supprimer de la liste des ER

Liste avant modification	Liste après modification
E15 – Réalisation d'un centre technique pour les services de la Ville (stockage matériel, camions…).	Suppression

Voiries/ Emprises publiques – Elargissement du Chemin de la Chênaie

Justification
Par délibération en date du 27 juin 2017 le Conseil Municipal a constaté la désaffectation d'une section du chemin de la Chênaie et procédé à son déclassement du Domaine Public. En effet la continuité de ce chemin n'était plus assurée depuis de nombreuses années. L'abandon de son usage a entrainé un développement de la végétation, notamment d'arbres importants, de sorte qu'il est devenu en partie impraticable tant pour les véhicules que pour les piétons.

Dès lors, le maintien d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la voie, sur la totalité de son tracé n'est plus justifié.

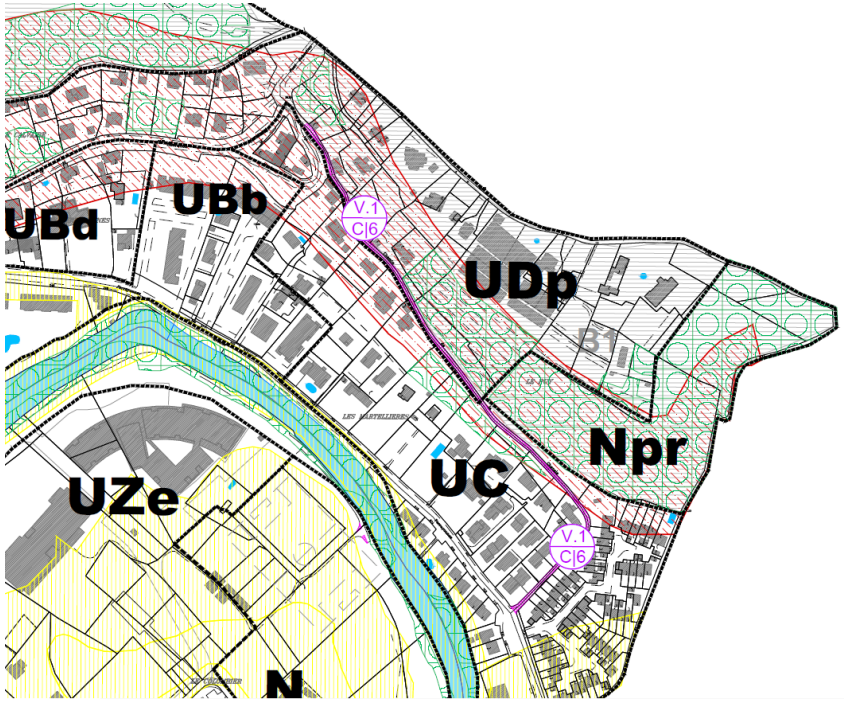
Il est donc proposé de le maintenir que sur les sections carrossables, en créant 2 emplacements réservés distincts V1 sur la partie supérieure et V1* pour la partie inférieure dorénavant dénommée Impasse des Baumes.

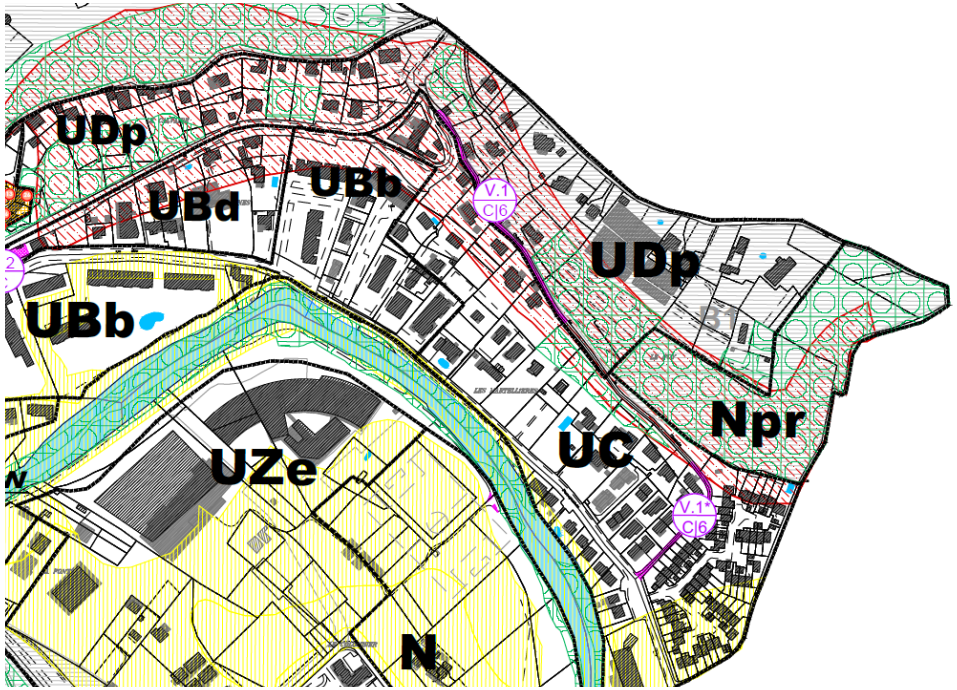
Liste des emplacements réservés

Liste avant modification	Liste après modification
V 1 Elargissement du chemin communale à 6 mètres d'emprise	V 1 Elargissement du chemin de la Chênaie à 6 mètres d'emprise V 1* Elargissement de l'impasse des Baumes à 6 mètres d'emprise

Plan de zonage

Avant modification	Après modification





B. SERVITUDES D'URBANISME

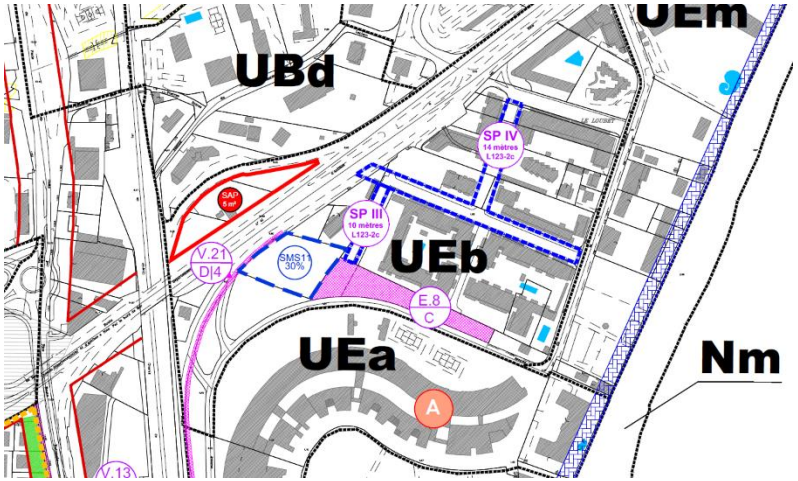
Servitudes d'urbanisme au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Justification
Le quartier des Navigateurs comprend 2 servitudes de projet pour aménagement de voirie SP III et SP IV. A la suite d'une erreur matérielle, elles ont été inversées dans la liste des servitudes par rapport au plan de zonage. Il convient donc de le rectifier.

Liste des servitudes

avant modification	après modification
III – Création d'une voirie avec espaces partagés piétons / vélos d'une emprise de 14 mètres pour sa liaison avec le chemin de la Batterie	**III** – Création d'une voirie avec espaces partagés piétons / vélos d'une emprise de 10 mètres pour sa liaison avec le Avenue de la Batterie
IV - Création d'une voirie avec espaces partagés piétons / vélos d'une emprise de 10 mètres pour la liaison avec le chemin de la Batterie	**IV** - Création d'une voirie avec espaces partagés piétons / vélos d'une emprise de 14 mètres pour la liaison avec le Avenue de la Batterie

Plan de zonage inchangé



C. REGLEMENT

Les dispositions générales

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Justification
L'entrée en vigueur de la loi ALUR a rendu caduques les dispositions des articles 5 des règlements de PLU fixant des superficies minimum pour bâtir. Dans le cadre de modification n°1 du PLU, le règlement a été mis à jour, cependant il a été omis d'actualiser les dispositions générales.

Règlement avant modification	Règlement après modification
3 - la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC aux plans de zonage (zone résidentielle dense) comprenant - une zone UC accueillant de l'habitat individuel et des opérations résidentielles d'ensemble (hameaux du Soleil, résidences Week End). - des secteurs UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier) - un secteur UCb (lotissement des bouches du Loup) - le secteur UCc (quartier des Baumettes et quartier des Plans) - des secteurs UCp dits de protection de paysagère fixent une superficie foncière minimale de 1000 m² pour construire. **4 - la zone UD** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD aux plans de zonage (espace résidentiel périphérique de faible densité) comprenant :	**3 - la zone UC** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC aux plans de zonage (zone résidentielle dense) comprenant - une zone UC accueillant de l'habitat individuel et des opérations résidentielles d'ensemble (hameaux du Soleil, résidences Week End). - des secteurs UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier) - un secteur UCb (lotissement des bouches du Loup) - le secteur UCc (quartier des Baumettes et quartier des Plans) - des secteurs UCp dits de protection de paysagère ~~fixent une superficie foncière minimale de 1000 m² pour construire.~~ **4 - la zone UD** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD aux plans de zonage (espace résidentiel périphérique de faible densité) comprenant :

- un secteur UDa de soutien aux équipements touristiques du village - un secteur UDc (quartier de la Charlotte) - des secteurs UDp dits de protection de paysagère fixent une superficie foncière minimale de 1000 m² pour construire. - un secteur UDs du Val de Pome dans lequel est autorisé l'assainissement individuel	- un secteur UDa de soutien aux équipements touristiques du village - un secteur UDc (quartier de la Charlotte) - des secteurs UDp dits de protection de paysagère ~~fixent une superficie foncière minimale de 1000 m² pour construire.~~ - un secteur UDs du Val de Pome dans lequel est autorisé l'assainissement individuel

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Justification
Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, les constructions à usage d'habitation ont été autorisée dans la zone UEm. Cependant, il n'a pas été tenu compte de cette évolution dans l'article UE12 il convient donc d'en mettre à jour la rédaction.

Règlement avant modification	Règlement après modification
L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques…)	L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques…)
<u>1. Stationnement automobile - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol</u>	<u>1. Stationnement automobile - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol</u>
- **usage d'habitation** (interdites à l'article 1 dans le secteur UEm):	- usage d'habitation ~~(interdites à l'article 1 dans le secteur UEm):~~
- 1,5 place par logement jusqu'à 59 m² de SDP puis 2 places par logement au-delà de 59 m² de SDP. Au moins 2/3 des places de stationnement liées à une habitation doivent être réalisées en sous-terrain.	- 1,5 place par logement jusqu'à 59 m² de SDP puis 2 places par logement au-delà de 59 m² de SDP. Au moins 2/3 des places de stationnement liées à une habitation doivent être réalisées en sous-terrain.