

**Commune d'OPIO**  
**Département des ALPES-**  
**MARITIMES**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

-Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 septembre 2012  
-Procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
approuvée le 31 mars 2015

## 1/ NOTICE DE PRÉSENTATION





# SOMMAIRE

- I. Note de contexte
- II. Méthodologie appliquée
- III. Analyse par zones et recherche des secteurs à enjeux paysagers
- IV. Apports modificatifs suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR
- V. Élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Gorgier
- VI. Apports modificatifs divers
- VII. Éléments modifiés
- VIII. Compatibilité avec le SCoT
- IX. Annexe - Création d'Espaces Verts Protégés, EVP
- X. Annexe - Création d'Espaces Verts Modulables, EVM





# I. NOTE DE CONTEXTE

---



→ Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 18 septembre 2012 par délibération du conseil municipal.

→ La présente Modification du Plan Local d'Urbanisme prescrite par le Conseil Municipal d'Opio a pour objet :

- L'adaptation du Plan Local d'Urbanisme sur certains secteurs à enjeux paysagers afin de définir de nouvelles normes de densité suite à l'entrée en vigueur de la ALUR .

En effet, la loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Elle supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer des superficies minimales pour les terrains constructibles et ce immédiatement.

La densification allant de pair avec l'existence de réseaux d'assainissement suffisants, de voirie adaptée, de desserte en Transports en Communs et étant néfaste dans les secteurs à enjeux paysagers elle est à organiser.

Ainsi il convient cibler les secteurs à densifier, ceux à préserver et de parer aux suppressions de la loi ALUR par le renforcement des articles restants.



## I.B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA MODIFICATION

---

Au regard de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), des volontés de préservation de l'intérêt paysager communal, le remaniement rapide du PLU apparaît comme évident.

La prescription d'une Modification est la meilleure des solutions et ce pour des causes de rapidité et de conformité par rapport au sujet concerné par la Modification.

Ainsi, au titre des articles L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de Modification est retenue dans la mesure où les évolutions, décrites ci-dessus, apportées au dossier :

- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- N'ont pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Afin de s'assurer de la conformité des études et réglementations, notamment lors de l'enquête publique, le Tribunal Administratif a nommé un commissaire enquêteur. Il est chargé de veiller à la bonne marche de la procédure, de la remontée des avis des habitants et usagers afin de finaliser une Modification en accord avec les procédures de révision du PLU en cours mais aussi avec les orientations des usagers.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de Modification du PLU fait l'objet d'évolutions limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation.

La délibération d'approbation de la Modification du PLU marque l'achèvement de la procédure. Elle doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de Modification du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet ;
- Au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
- Aux personnes publiques associées.



## II. MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE

---



## II.A. EFFETS DE LA LOI ALUR SUR L'URBANISME D'OPIO

La promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 Mars 2014, dite ALUR, en modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme se traduit par la suppression immédiate du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) et de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.

Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS » mais aussi sur le dispositif de contrôle de la constructibilité résiduelle (ou contrôle des divisions de terrains bâtis) en application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme.

Le législateur considère qu'à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Ces deux outils ont également été jugés par le législateur peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale et disparaissent pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.

Le législateur incite les auteurs de PLU à privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

Dès lors, la présente Modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet d'adapter le contenu du Plan Local d'Urbanisme, suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR sur certains secteurs à enjeux. Ces dispositions sont prises afin de définir de nouvelles normes de densité de façon à préserver autant que possible l'identité du territoire communal et empreint d'une naturalité forte.

## II.B. UN PLU EN VIGUEUR DÉJÀ PROTECTEUR DU PAYSAGE, DES MESURES À INTENSIFIER

Le PLU d'Opio approuvé le 18 septembre 2012 est relativement restrictif en matière de droit des sols.

En effet, des mesures de préservation des formes urbaines en présence mais aussi de protection du paysage ont été intégrées :

- articles 09 : Emprise au sol, limitant : entre 8% et 30% dans les zones dédiées à l'habitat,
- articles 13 : Espaces libres/ espaces verts, présents et relativement bien gérés : de 60% à 80% dans les zones dédiées à l'habitat,
- Mise en place d'Espaces Verts Protégés, EVP, destinés à n'être que peu imperméabilisés et majoritairement plantés.

L'application immédiate de la loi ALUR, supprime les COS et les superficies minimales, présentes dans de nombreuses zones : l'ensemble des zones UB, UC et UZ.

La Modification en cours ne doit pas modifier l'économie générale et les objectifs du PLU initial. Ainsi, elle ne peut pas viser l'ensemble du zonage et du règlement.

Il s'agit essentiellement d'une **rapide mise à jour du document d'urbanisme** visant à pallier les suppressions des articles 5 et 14 dans les secteurs à enjeux paysagers.

**Une réflexion approfondie et correctrice devra être menée lors d'une révision générale du PLU.**

## II.C. UNE MÉTHODOLOGIE ADAPTÉE : UNE ANALYSE POUSSÉE DU RÈGLEMENT

Si le règlement en vigueur apparaît comme déjà protecteur du paysage, de l'environnement et des formes bâties en présence, une analyse zone par zone a été menée afin de mettre en avant l'effet de la loi ALUR sur celles-ci.

La suppression n'entraîne pas forcément d'augmentation de la densité bâtie même si certains paramètres ont été ajustés : emprise bâtie et emprise d'espaces verts notamment.

Si tel est le cas dans de nombreuses zones, et en ce sens sont garantis d'une préservation de l'existant, certains secteurs en sont privés et verront leurs règles ajustées.

<b>UBd - seconde zone de centralité/ vocation de densification : petits collectifs</b>							
<b>Règles en vigueur avant la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficiés minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	10m axe (eq 5m alignem)	100		125		150	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	250	150	425	450	550	800
Article 9 - Emprise au sol	8%	40		80		120	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			40		80		120
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,10	50		100		150	
<b>Effets de la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		40		80		120	
Surface de plancher constructible hors COS		80		160		240	
COS potentiel théorique		0,2		0,2		0,2	

<b>UC2 - secteurs en limite de Valbonne</b>							
<b>Règles en vigueur avant la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficiés minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	10m axe (eq 5m alignem)	100		125		150	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	250	150	425	450	550	800
Article 9 - Emprise au sol	17%	85		170		255	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			85		170		255
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,12	60		120		180	
<b>Effets de la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		85		170		255	
Surface de plancher constructible hors COS		170		340		510	
COS potentiel théorique		0,3		0,3		0,3	

## II.D. UNE MÉTHODOLOGIE ADAPTÉE : LA RECHERCHE DES CAPACITÉS FONCIÈRES RÉSIDUELLES

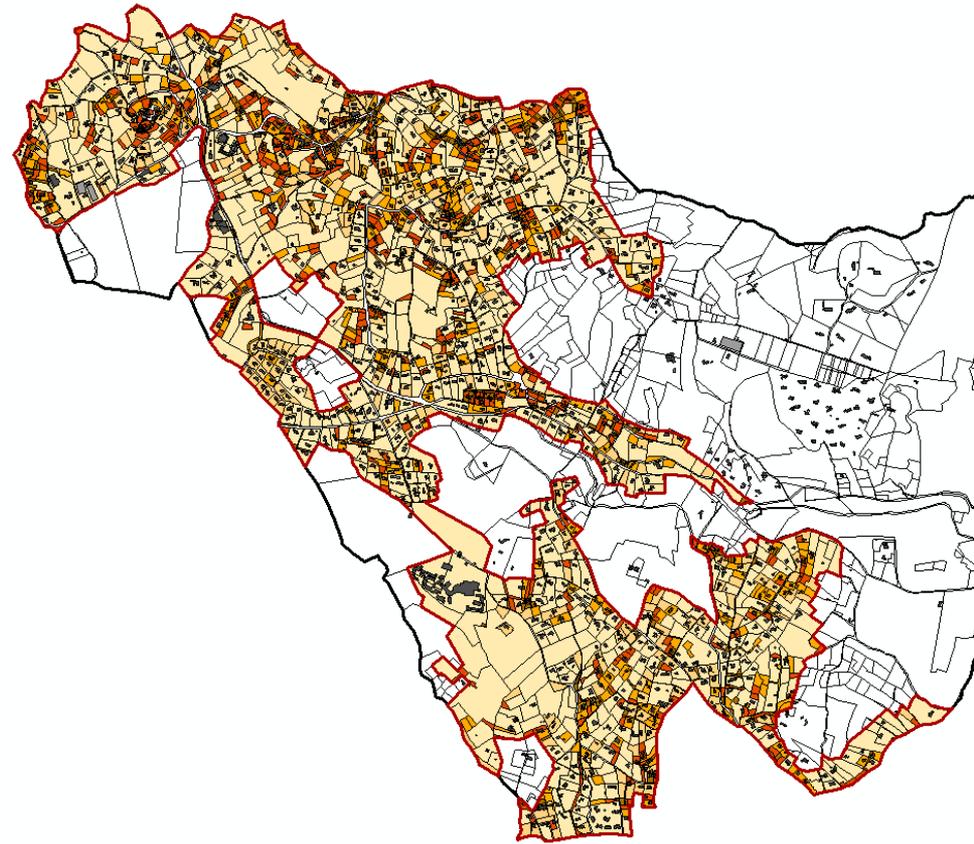
Une étude des capacités foncières a ensuite été menée ayant comme but affiché de mettre en avant les grosses opportunités foncières restantes au sein de l'enveloppe foncière mais aussi et surtout dans les zones permettant l'urbanisation : les zones U.

Des pas de détections ont été mis en place :

- Parcelles libres de plus de 2000 m<sup>2</sup> : 246 ha disponibles,
- Parcelles libres entre 1500 et 2000 m<sup>2</sup> : 48,4 ha disponibles,
- Parcelles libres entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup> : 32,4 ha disponibles,
- Parcelles libres entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 30ha disponibles,
- Parcelles libres de moins de 500 m<sup>2</sup> : 15,9 ha disponibles.

Ces données sont compilées et intégrées dans un logiciel gratuit et utilisable depuis n'importe quelle interface : Google Earth. Modulable et évolutif, ce dispositif permet de mettre en relief et en contexte les capacités, zonages et autres données urbaines.

Les entités comportant de grosses capacités foncières ont pu être identifiées et mises en avant comme potentiellement porteuses de modifications spécifiques : mise en place d'EVP ou d'EVM notamment.







### III. ANALYSE PAR ZONES ET RECHERCHE DES SECTEURS À ENJEUX PAYSAGERS

---



### III. A. LA ZONE UC : EXTENSIONS PAVILLONNAIRES RÉCENTES

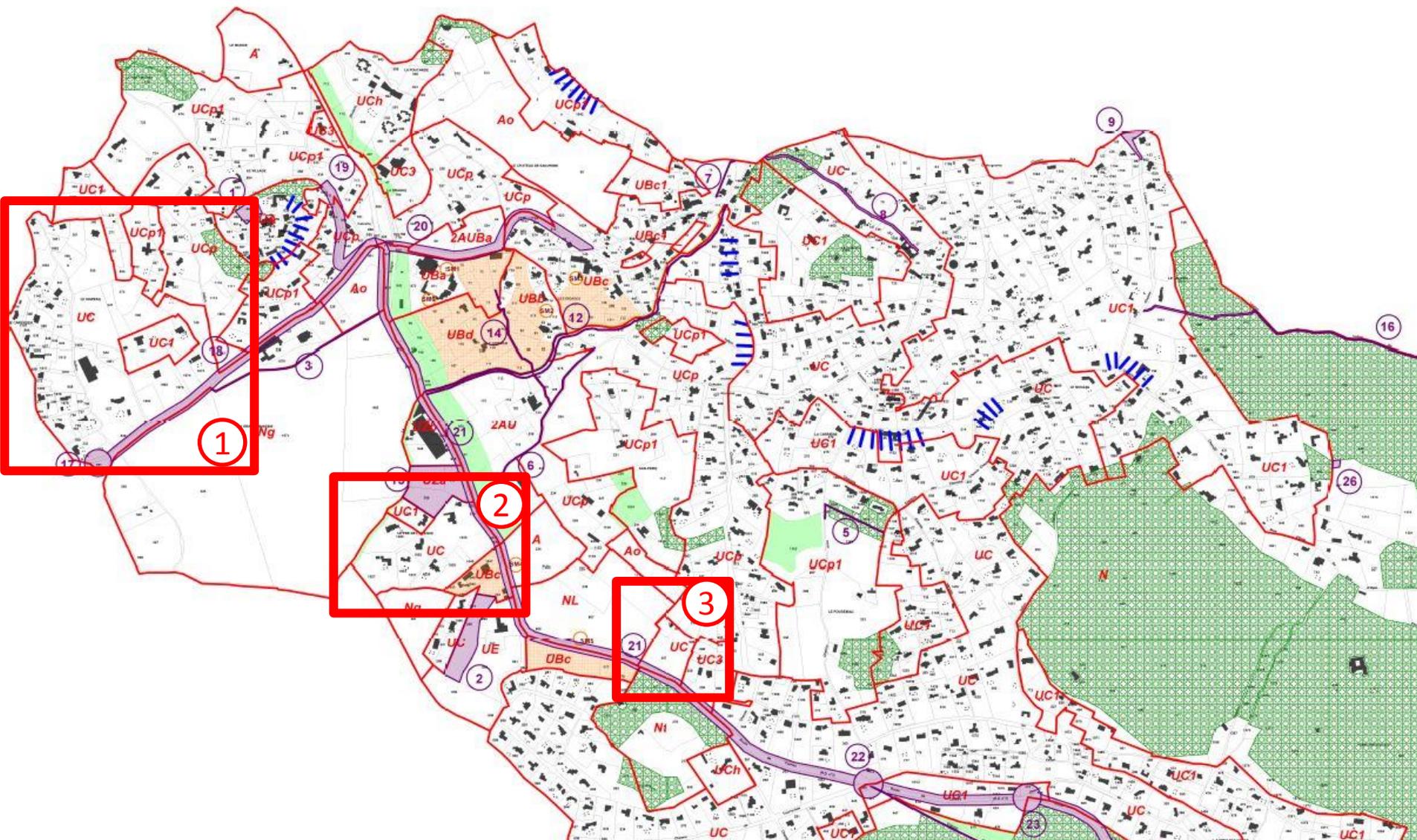
#### UC - extensions pavillonnaires récentes

Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m <sup>2</sup> (20m x 25m)		Terrain 1000m <sup>2</sup> (40mx25m)		Terrain 1500m <sup>2</sup> (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	10m axe (eq 5m alignemnt)	100		125		150	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	250	150	425	450	550	800
Article 9 - Emprise au sol	14%	70		140		210	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	60%	300		600		900	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			70		140		210
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,10	50		100		150	
<b>Effets de la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		70		140		210	
Surface de plancher constructible hors COS		140		280		420	
COS potentiel théorique		0,3		0,3		0,3	

→ Impact de la loi ALUR :

- superficies minimales non-réglémentées,
- COS réglémenté (0,10),
- COS théorique en augmentation (0,30),
- augmentation de la surface de plancher,
- possibilité de contrôle de la densité avec l'article 9.

### III. A. LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LA ZONE UC



### III. A.1. LA ZONE UC – SECTEUR 01

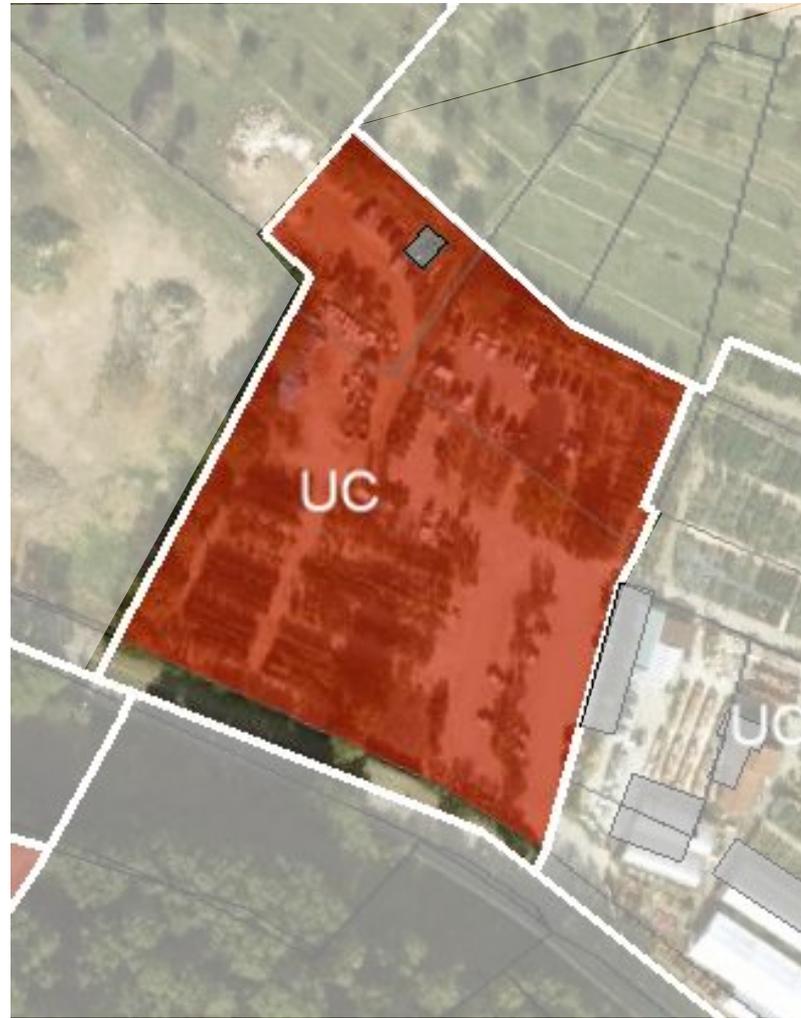


- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>) dispersées.

### III. A.2. LA ZONE UC – SECTEUR 02



- Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- L'omniprésence de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- Un fort risque de densification



- Des potentialités foncières importantes,
- L’omniprésence de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- Un fort risque de densification.

### III. B. LA ZONE UCH : SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT HÔTELIER

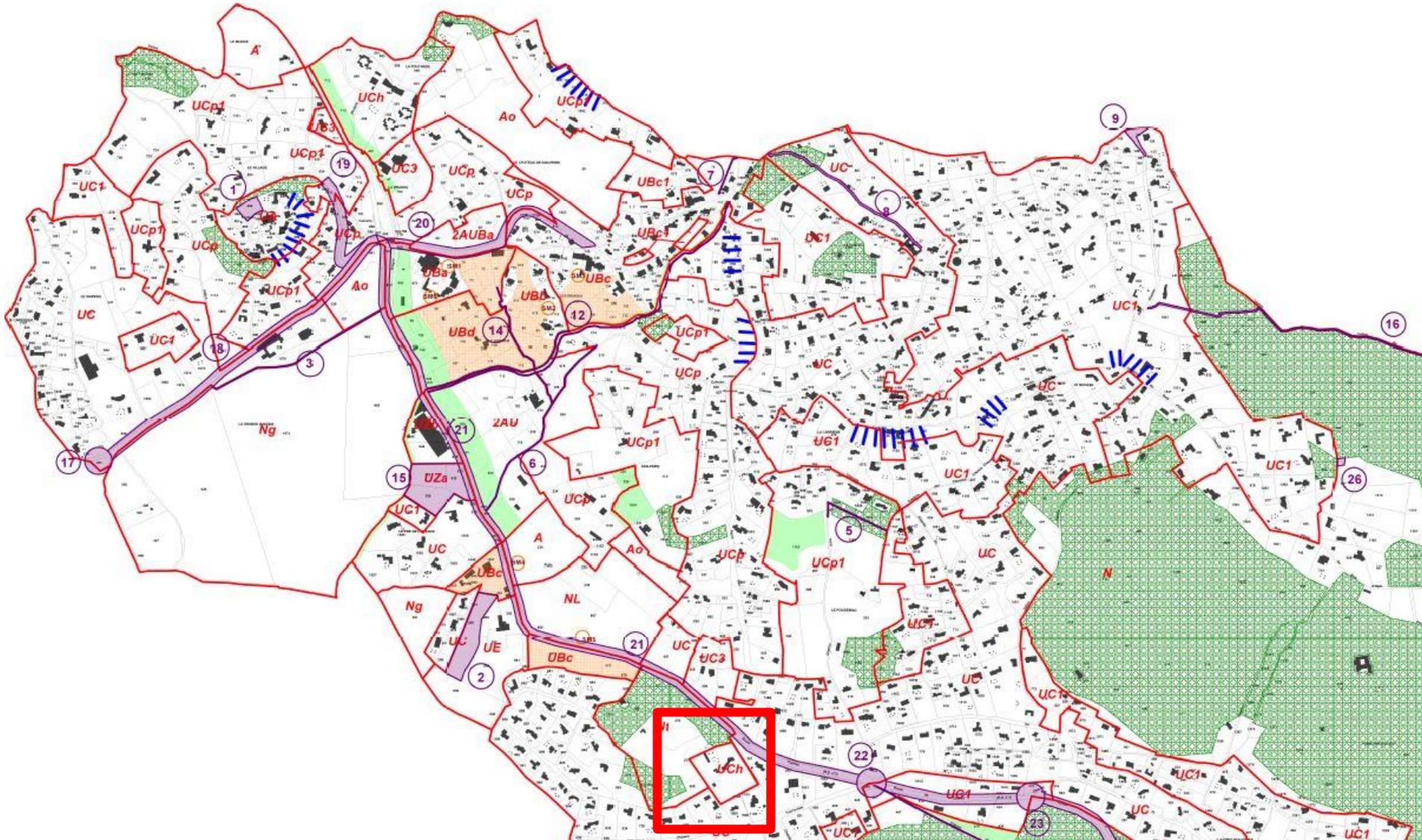
#### UCh - secteur de développement hôtelier

Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m <sup>2</sup> (20m x 25m)		Terrain 1000m <sup>2</sup> (40mx25m)		Terrain 1500m <sup>2</sup> (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	10m axe (eq 5m alignemt)	100		125		150	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	250	150	425	450	550	800
Article 9 - Emprise au sol	30%	150		300		450	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			150		300		450
Article 10 - Hauteur des constructions	9m (R+2)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,30	150		300		450	
<b>Effets de la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		150		300		450	
Surface de plancher constructible hors COS		450		900		1350	
COS potentiel théorique		0,9		0,9		0,9	

→ Impact de la loi ALUR :

- superficies minimales non-réglémentées,
- COS réglémenté (0,30),
- COS théorique en augmentation (0,90),
- augmentation de la surface de plancher,
- possibilité de contrôle de la densité avec les articles 9 et 13.

### III. B. LE SECTEUR IDENTIFIÉ DANS LA ZONE UCh



### III. B. 1. LA ZONE UCh



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une forte proportion de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>).

### III. C. LA ZONE UCp : SECTEUR SENSIBLE EN TERMES DE PAYSAGE

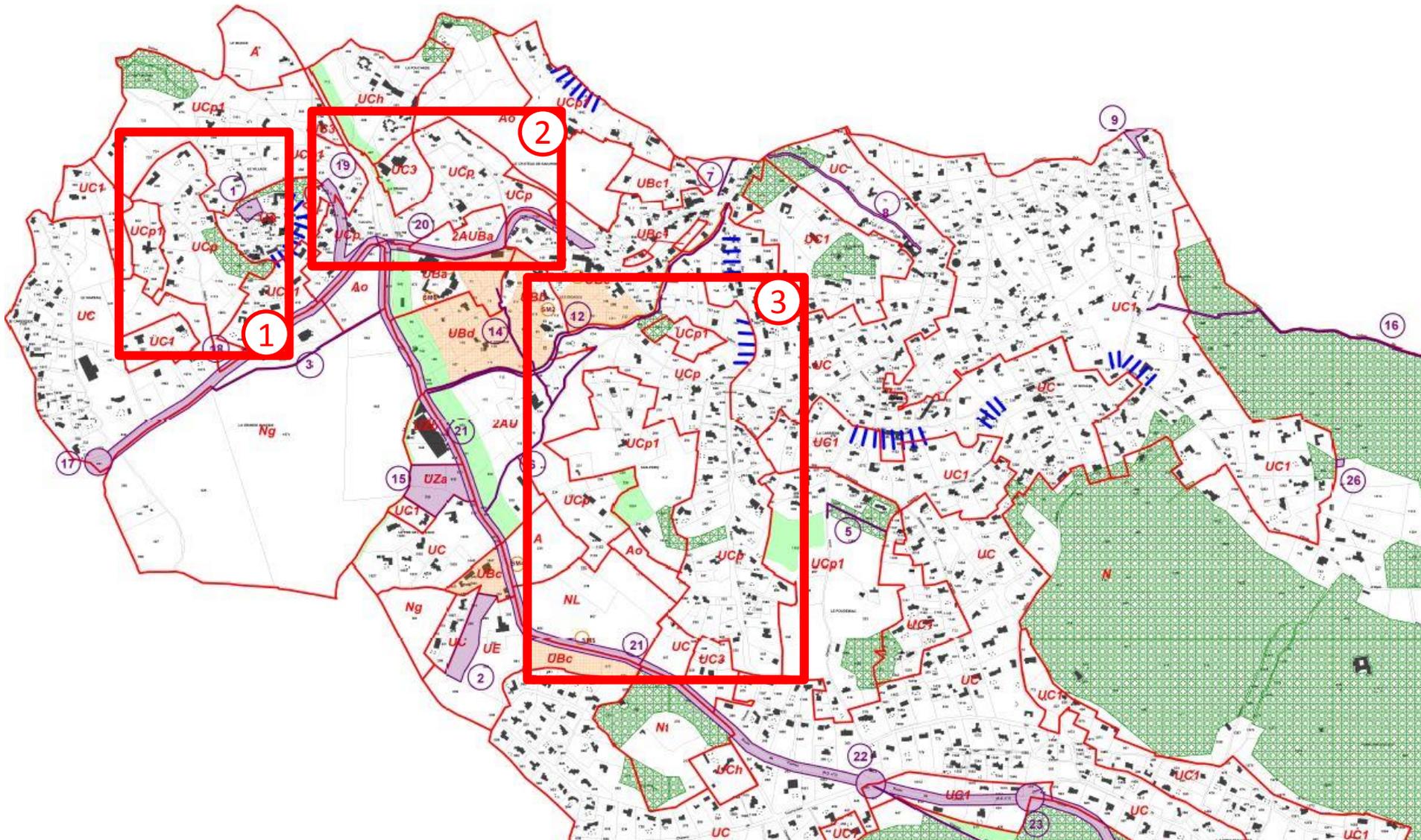
#### UCp - extensions pavillonnaires récentes : secteur paysager sensible

Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m <sup>2</sup> (20m x 25m)		Terrain 1000m <sup>2</sup> (40mx25m)		Terrain 1500m <sup>2</sup> (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	2500m <sup>2</sup> (UCp, UCp1)/ 5000m <sup>2</sup> (UCp2)						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	10m axe (eq 5m alignemt)	100		125		150	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	250	150	425	450	550	800
Article 9 - Emprise au sol	12%	60		120		180	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	80%	400		800		1200	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			60		120		180
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,08	40		80		120	
<b>Effets de la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		60		120		180	
Surface de plancher constructible hors COS		120		240		360	
COS potentiel théorique		0,2		0,2		0,2	

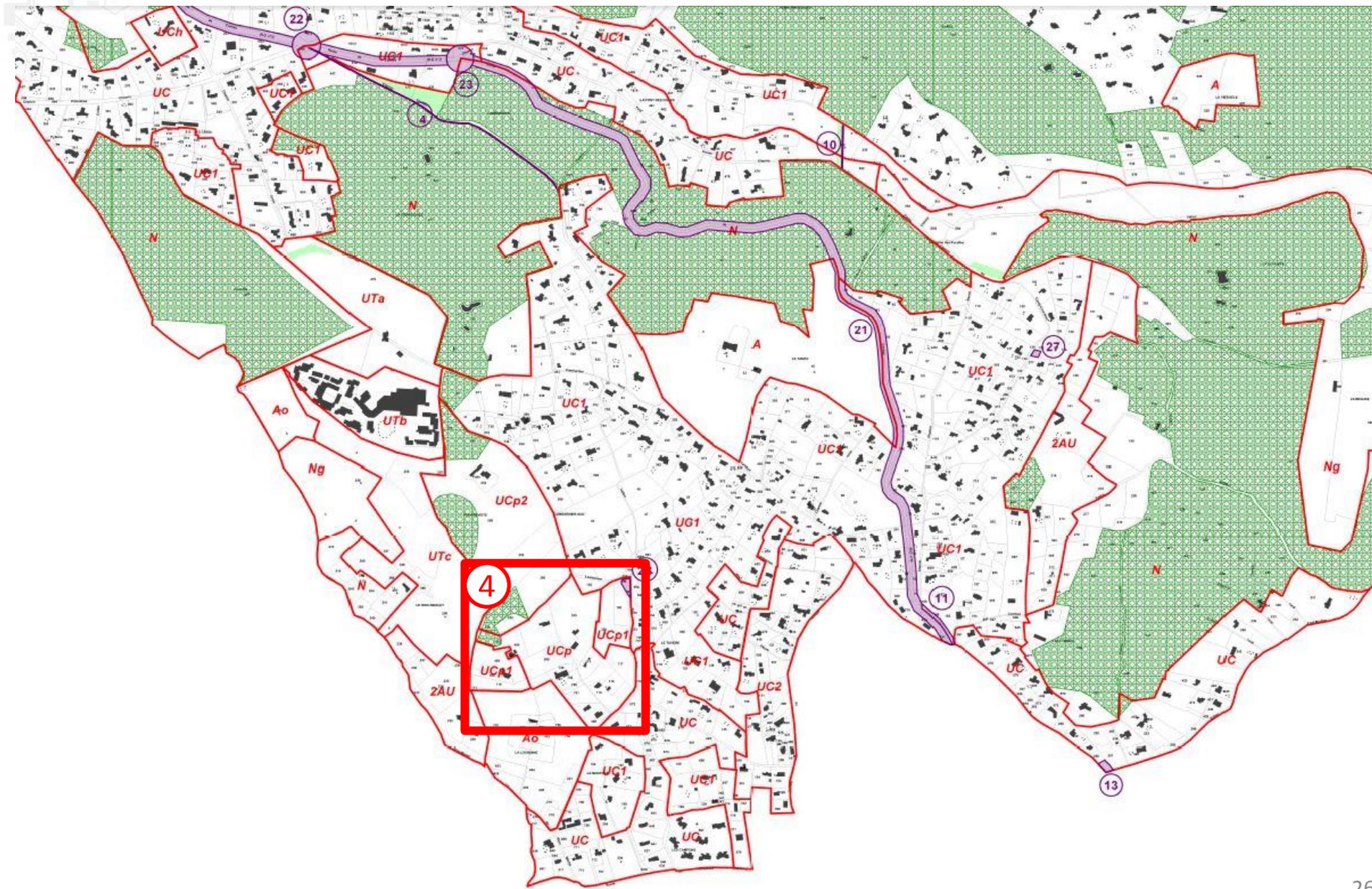
#### → Impact de la loi ALUR :

- superficies minimales réglementées et supprimées : possibilité de construire sur des micro-parcelles,
- COS réglementé (0,08),
- COS théorique en légère augmentation (0,20),
- augmentation de la surface de plancher,
- possibilité de contrôle de la densité avec l'article 9.

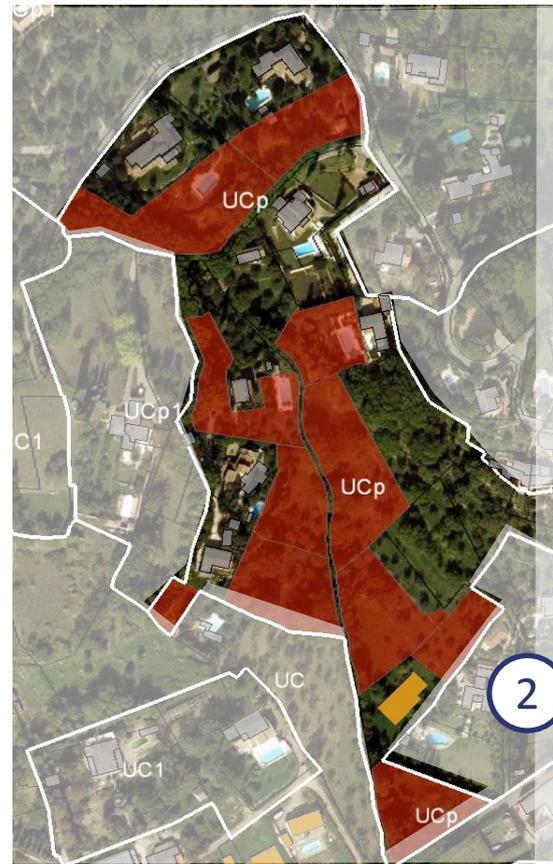
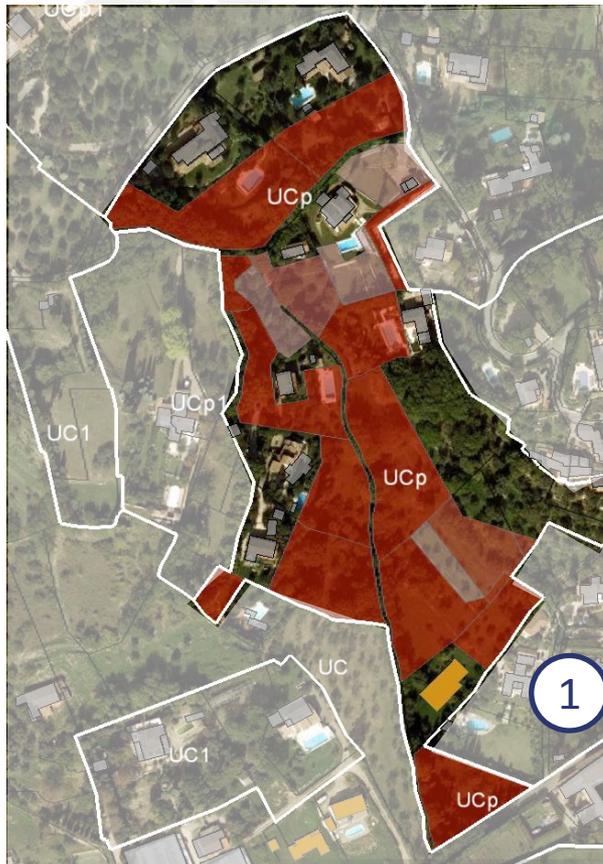
### III. C. LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LA ZONE UCP



### III. C. LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LA ZONE UCP

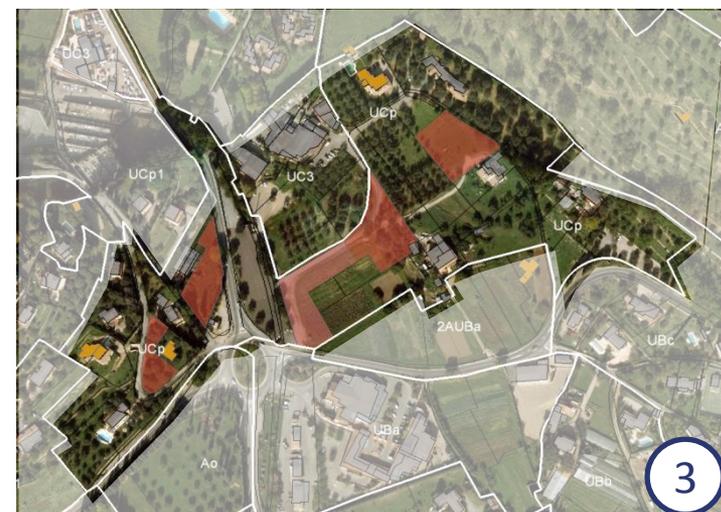


### III. C. 1. LA ZONE UCP – SECTEUR 01



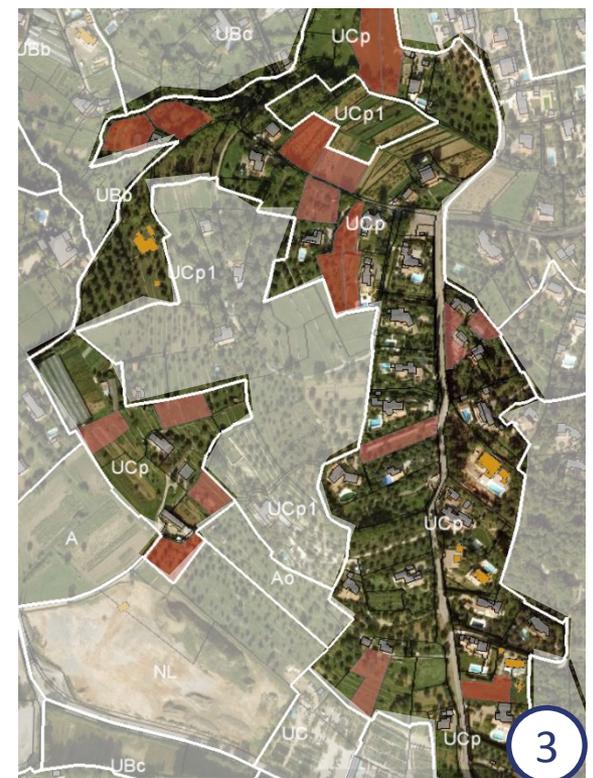
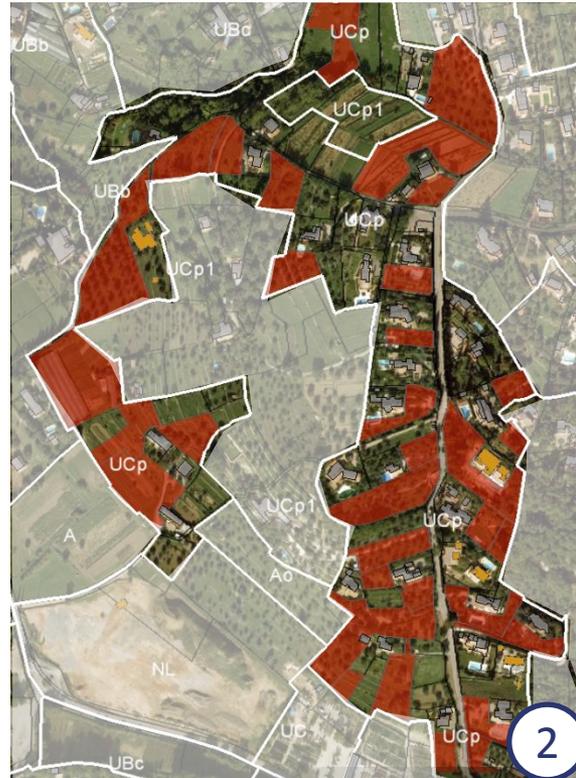
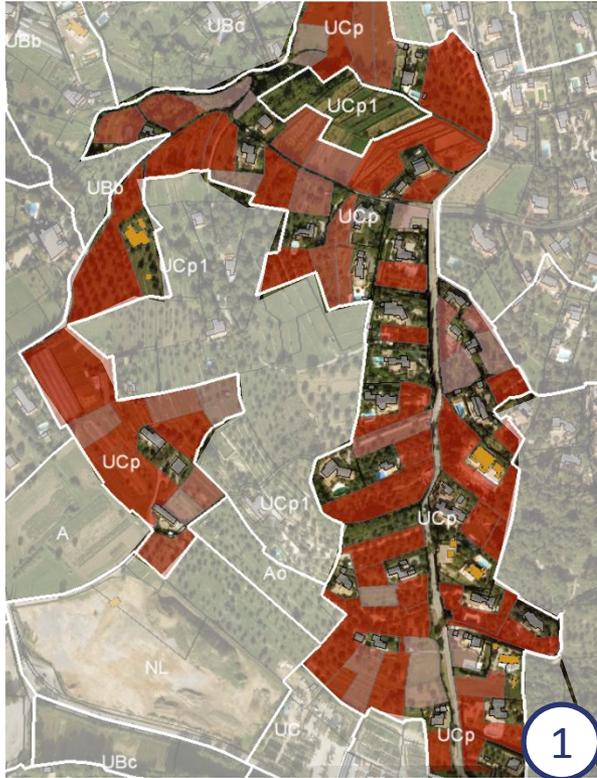
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de quelques parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.

### III. C. 2. LA ZONE UCP – SECTEUR 02



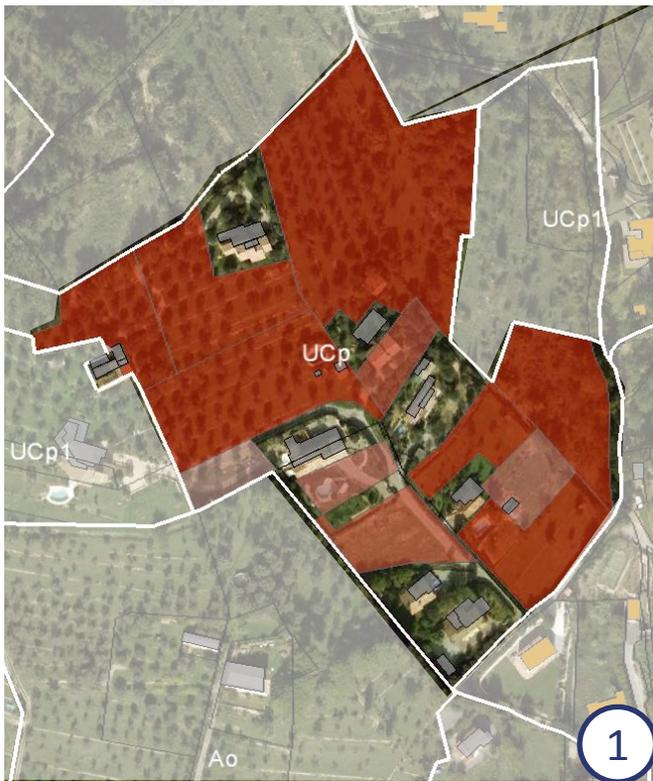
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une proportion importante de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.

### III. C. 3. LA ZONE UCP – SECTEUR 03



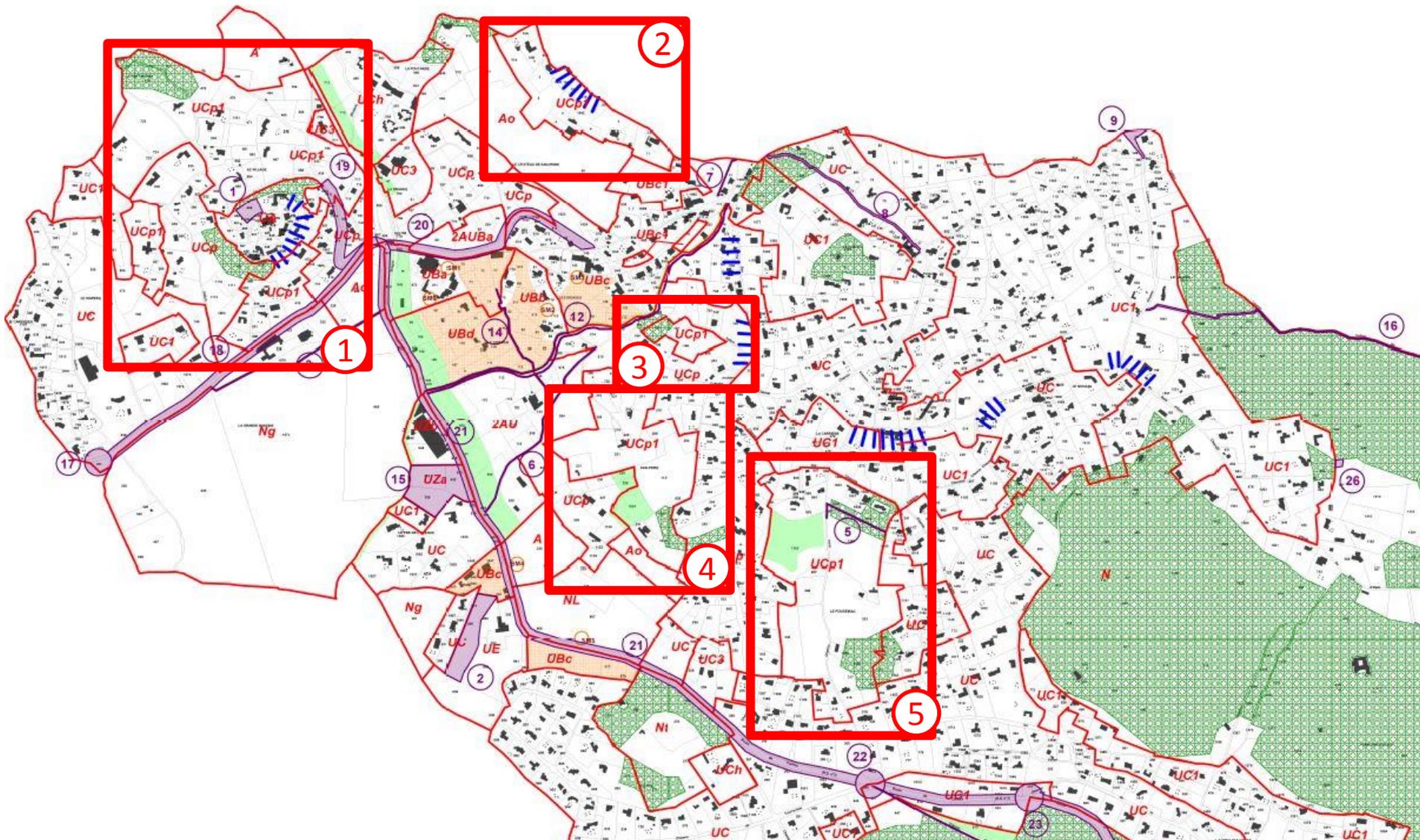
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une forte proportion de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>) dispersées,
- Un fort risque de densification.

### III. C. 4. LA ZONE UCP – SECTEUR 04

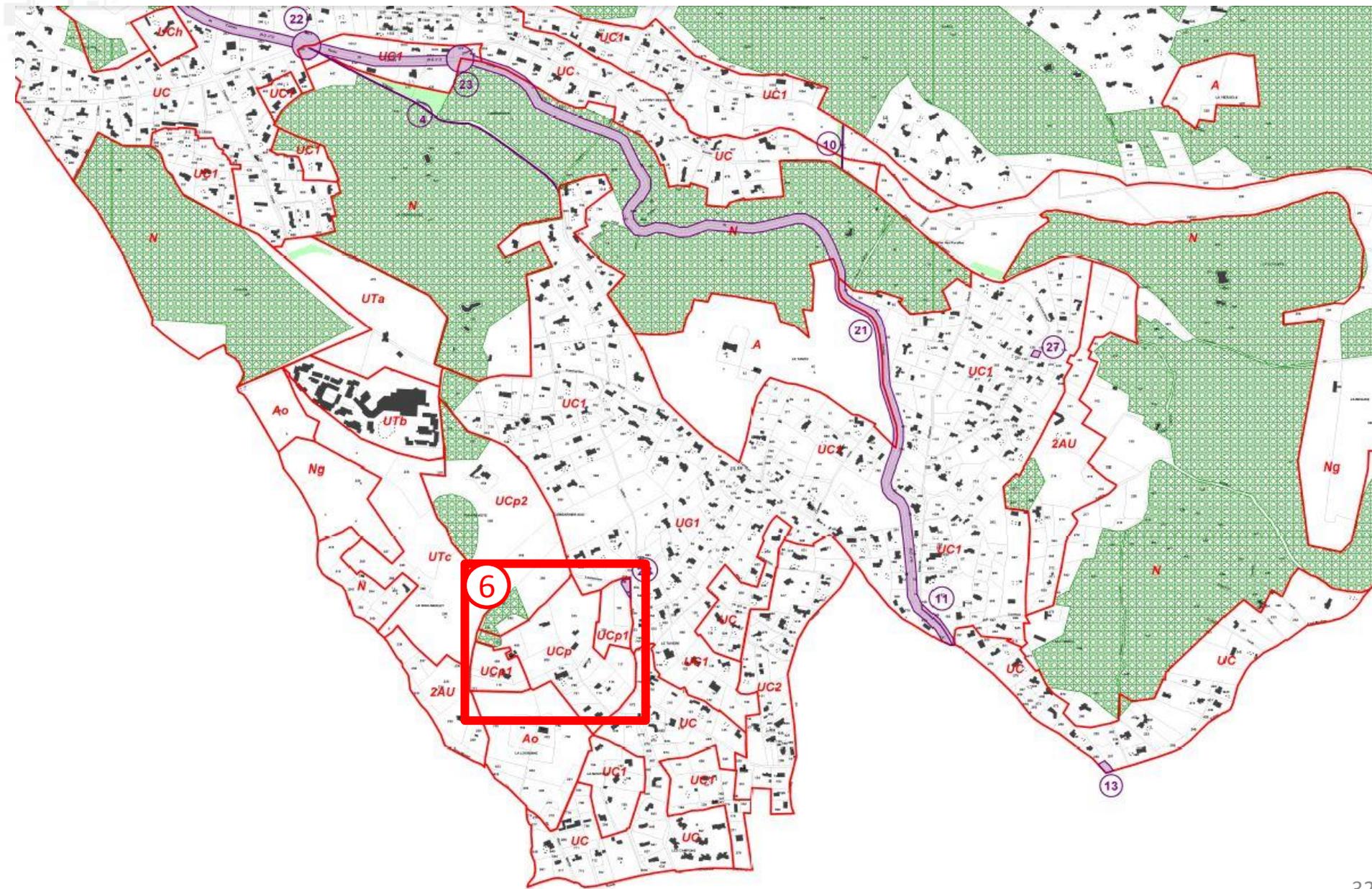


- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une forte proportion de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>) dispersées,
- Un fort risque de densification.

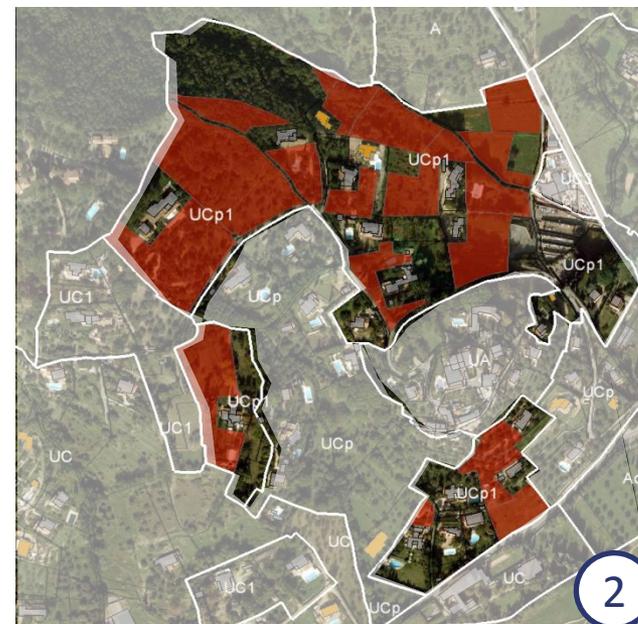
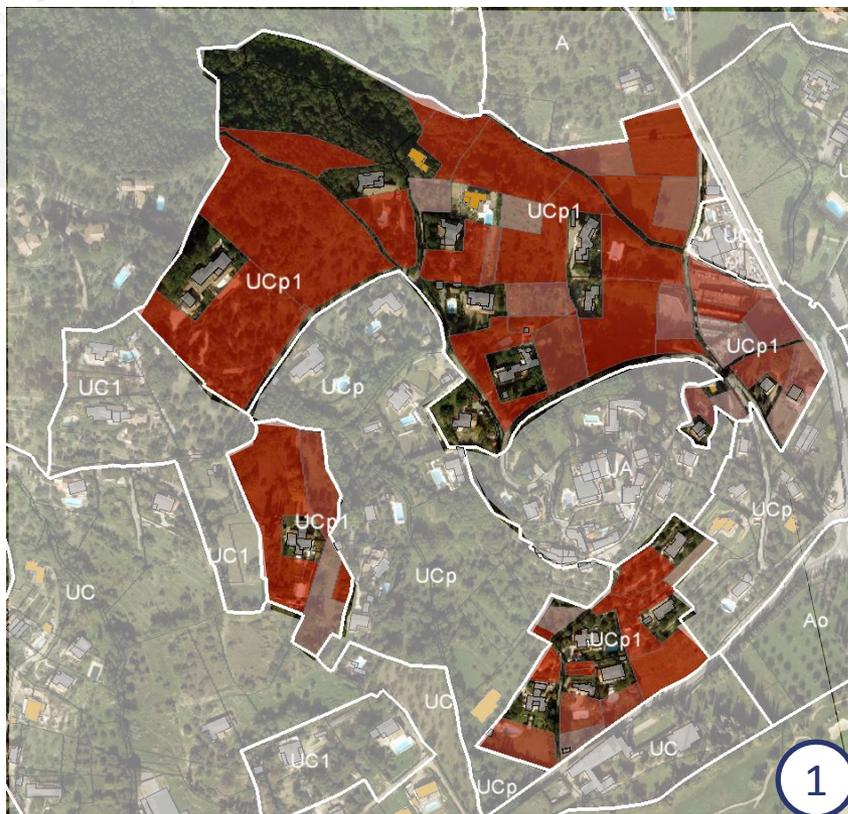
### III. D. LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LA ZONE UCP1



### III. D. LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LA ZONE UCp1

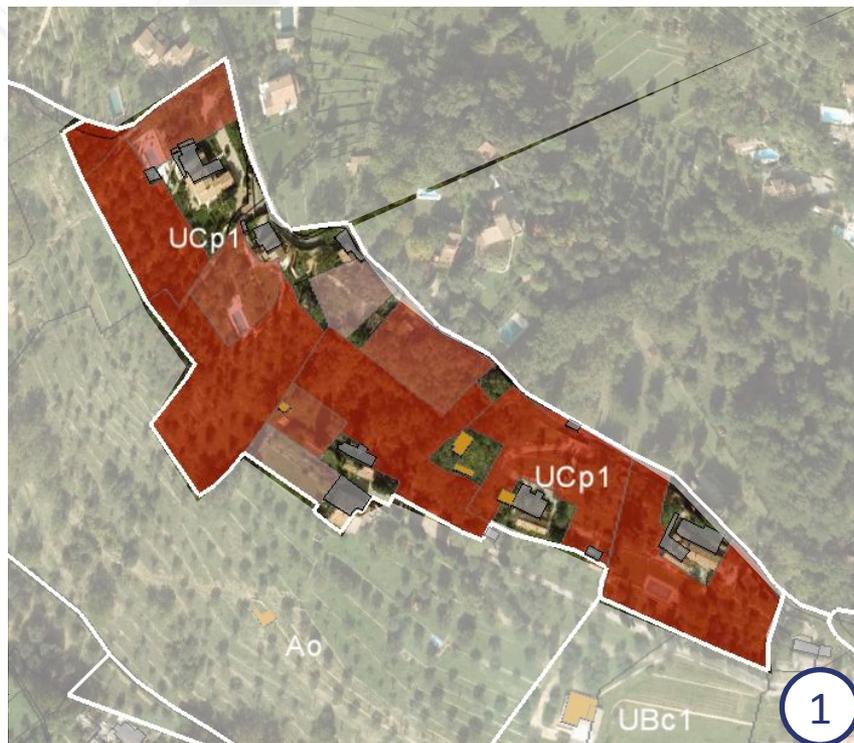


### III. D.1. LA ZONE UCp1 – SECTEUR 01

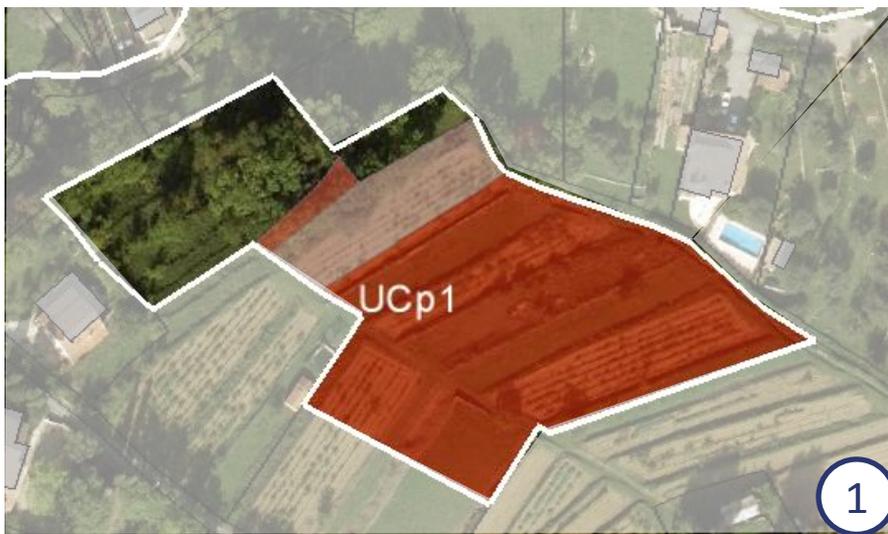


- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>) dispersées,
- Un fort risque de densification.

### III. D.2. LA ZONE UCp1 – SECTEUR 02



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une grande majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>) dispersées,
- Un fort risque de densification.



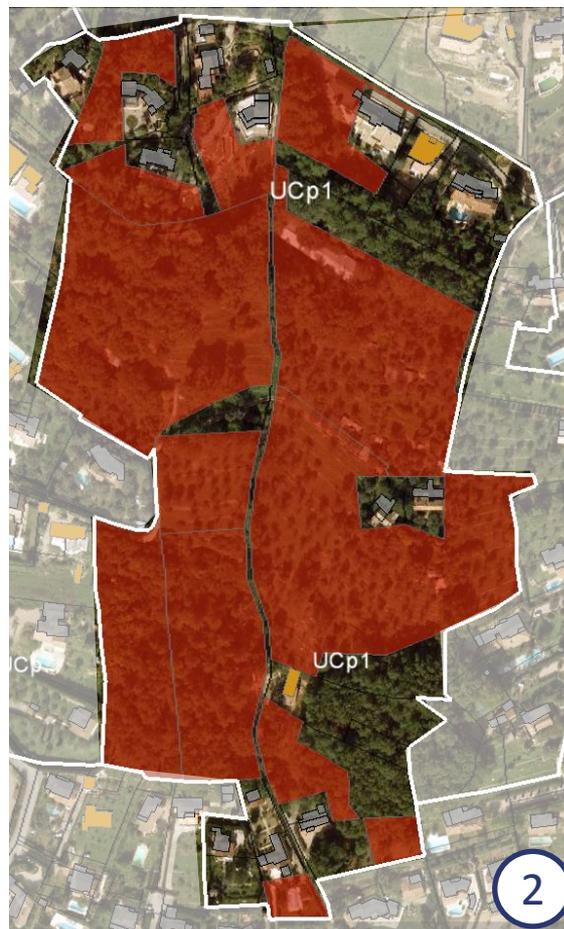
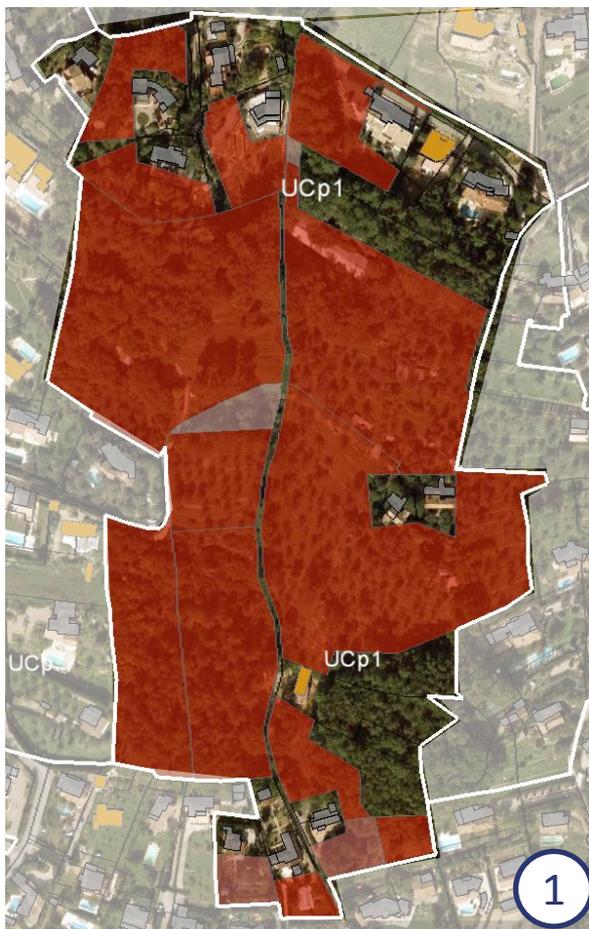
- 1/ Des potentialités foncières importantes,
- 2/ L'omniprésence de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- Un fort risque de densification.

### III. D.4. LA ZONE UCp1 – SECTEUR 04



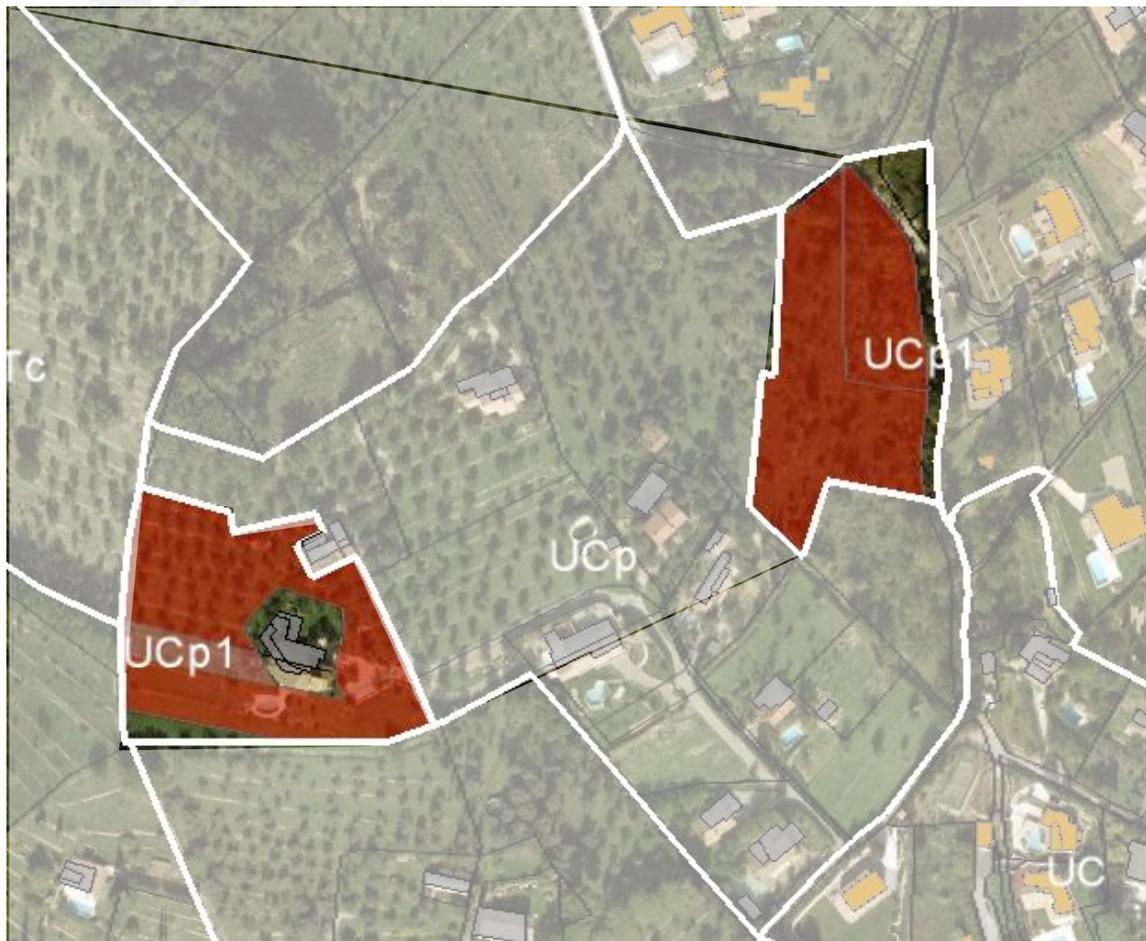
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une grande majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.

### III. D.5. LA ZONE UCp1 – SECTEUR 05



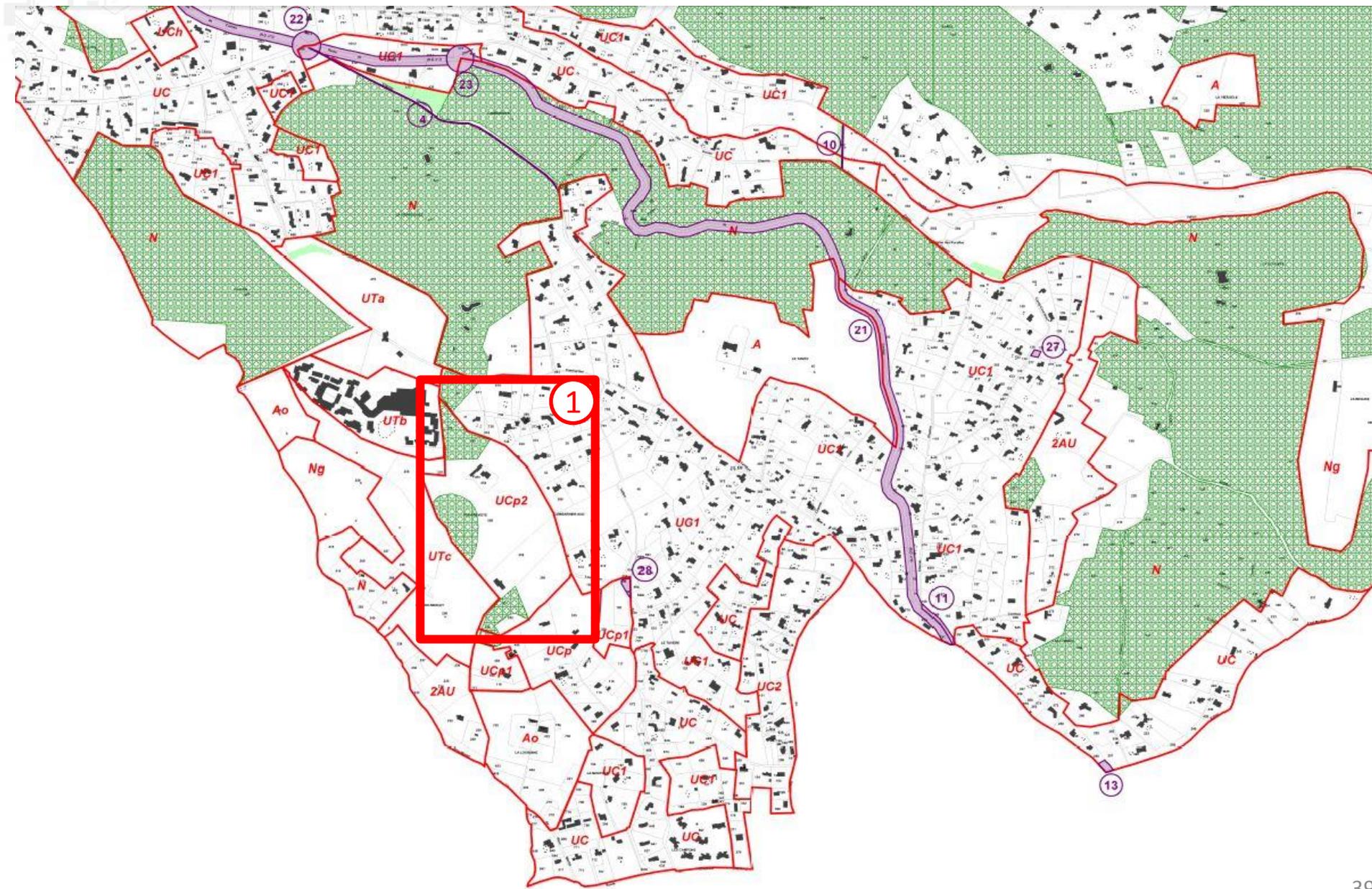
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ L'omniprésence de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- Un fort risque de densification.

### III. D.6. LA ZONE UCp1 – SECTEUR 06

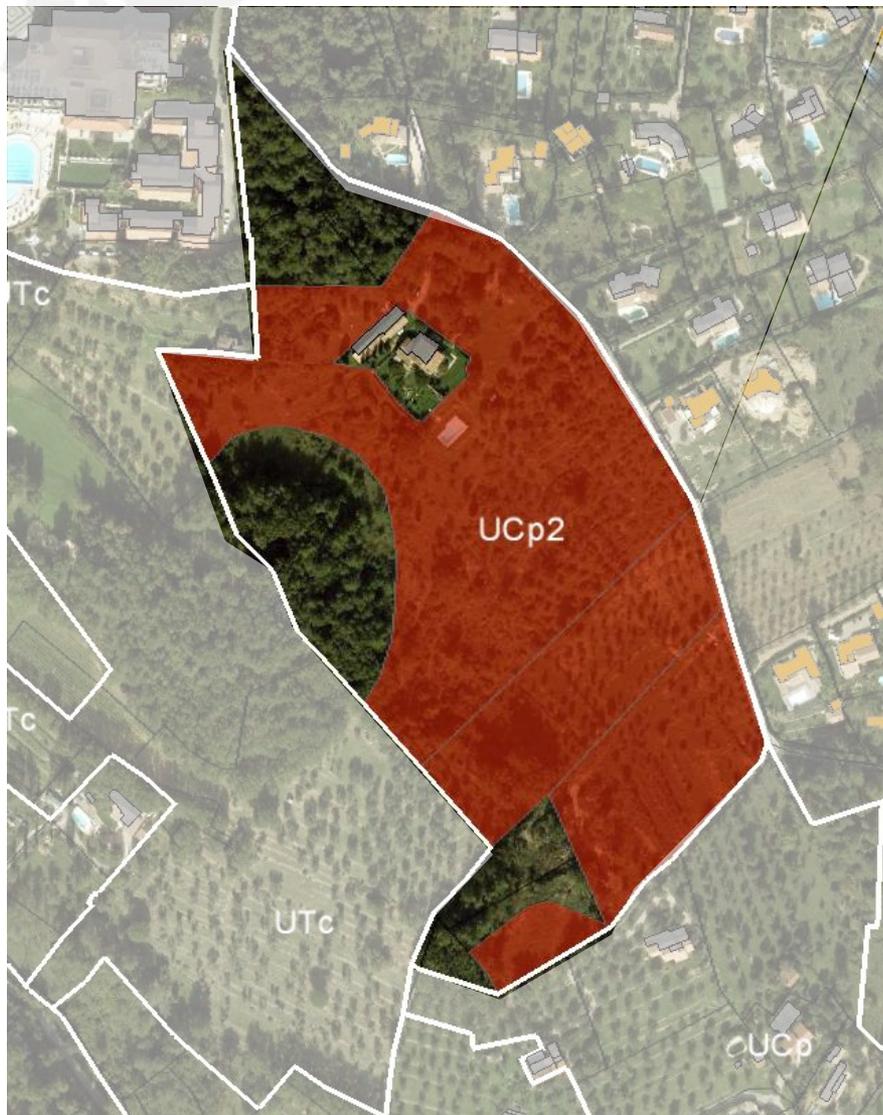


- Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- L'omniprésence de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- Un fort risque de densification.

### III. E. LE SECTEUR IDENTIFIÉ DANS LA ZONE UCp2



### III. E.1. LA ZONE UCp2



- Beaucoup de potentialités foncières,
- L'omniprésence de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- Un fort risque de densification.

### III. F. LA ZONE UC1 : SECTEURS EN ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF

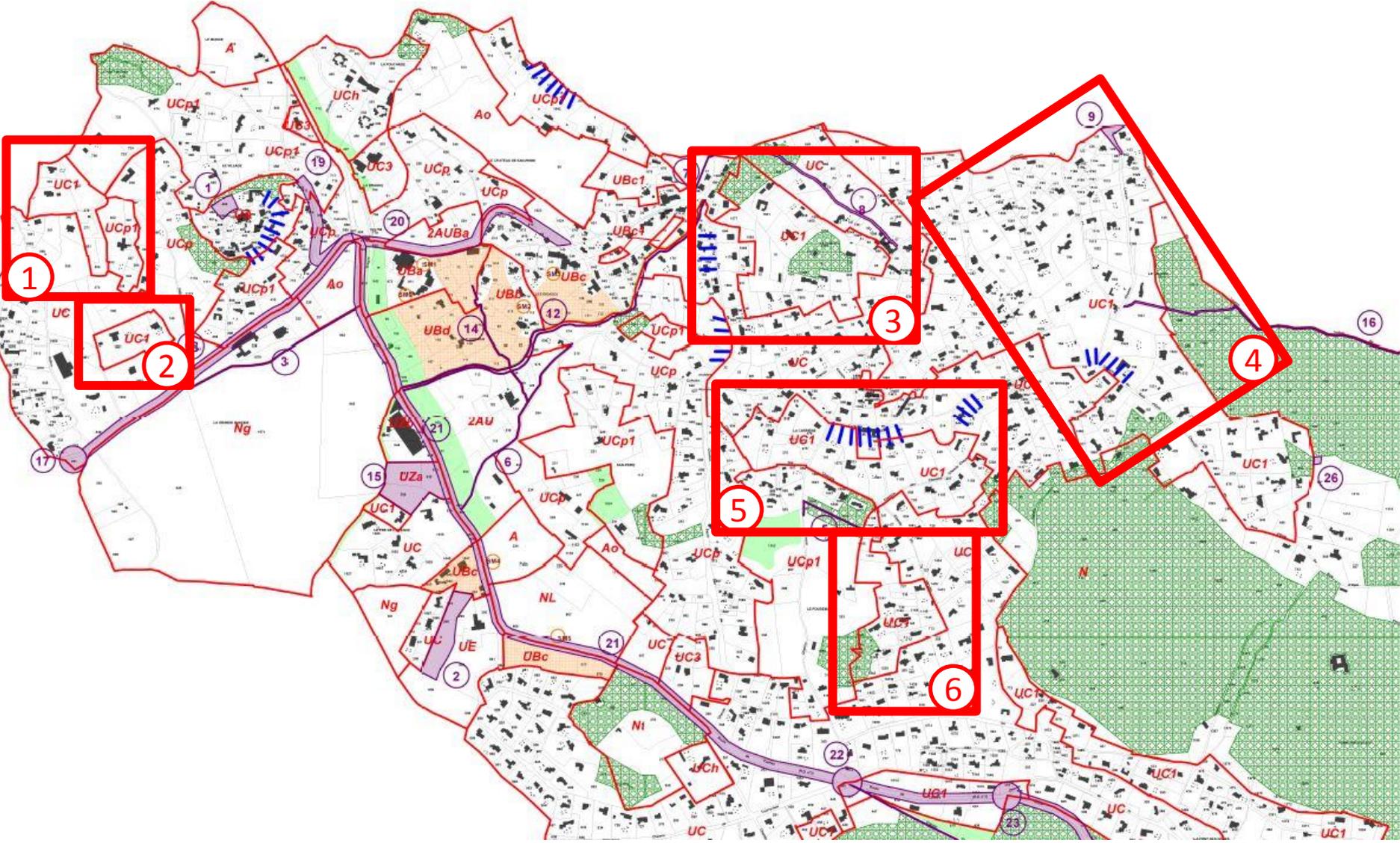
#### UC1 - extensions pavillonnaires récentes : assainissement non collectif

Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m <sup>2</sup> (20m x 25m)		Terrain 1000m <sup>2</sup> (40mx25m)		Terrain 1500m <sup>2</sup> (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	2 000 m <sup>2</sup>						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	10m axe (eq 5m alignemt)	100		125		150	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	250	150	425	450	550	800
Article 9 - Emprise au sol	14%	70		140		210	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	60%	300		600		900	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			70		140		210
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,10	50		100		150	
Effets de la loi ALUR		Terrain 500 m <sup>2</sup> (20m x 25m)		Terrain 1000m <sup>2</sup> (40mx25m)		Terrain 1500m <sup>2</sup> (50m x 30m)	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		70		140		210	
Surface de plancher constructible hors COS		140		280		420	
COS potentiel théorique		0,3		0,3		0,3	

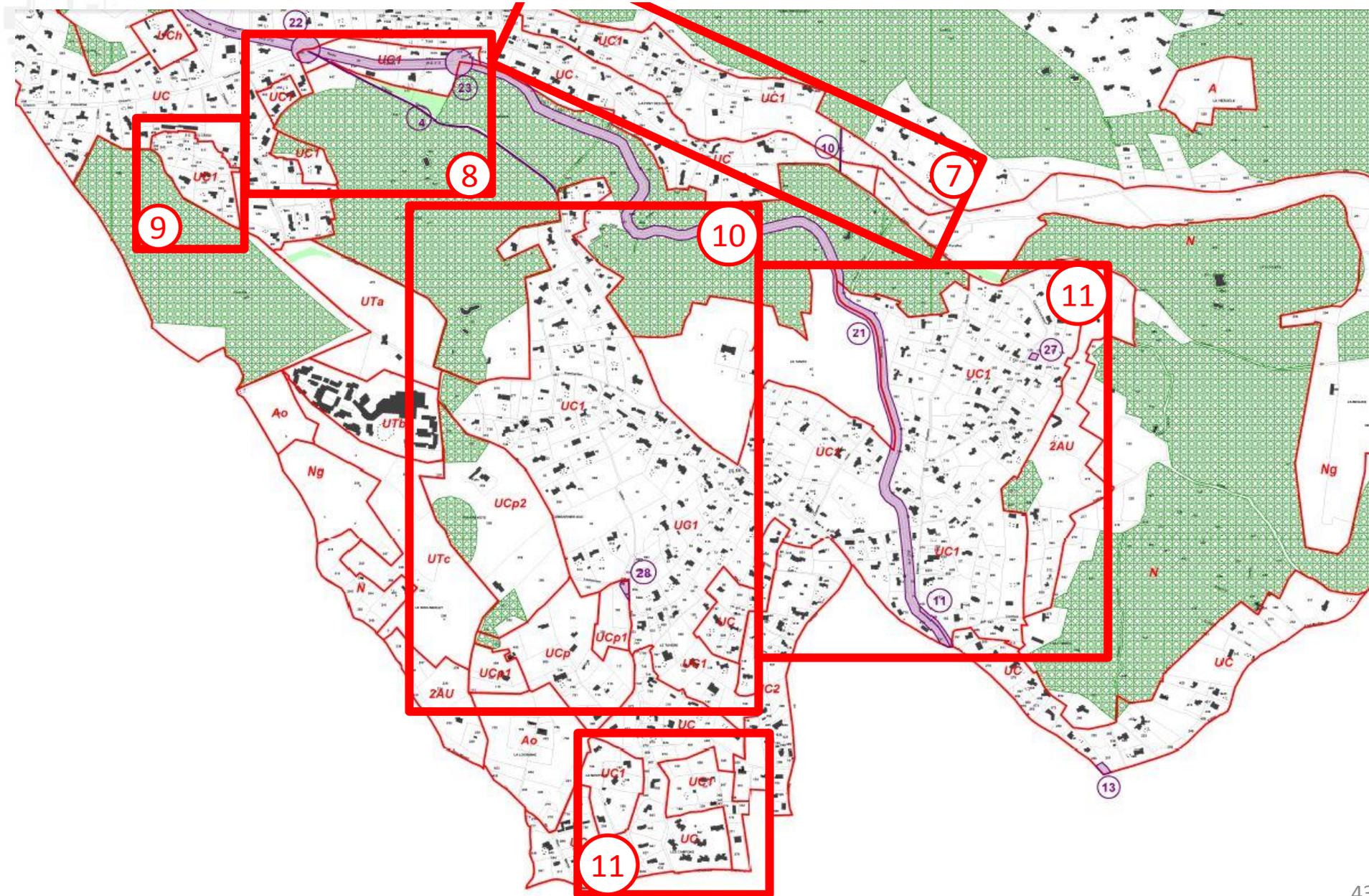
#### → Impact de la loi ALUR :

- superficies minimales réglementées et supprimées : possibilité de construire sur des micro-parcelles,
- COS réglementé (0,10),
- COS théorique en augmentation (0,30),
- augmentation de la surface de plancher,
- possibilité de contrôle de la densité avec l'article 9.

III. F. LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LA ZONE UC1



### III. F. LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LA ZONE UC1



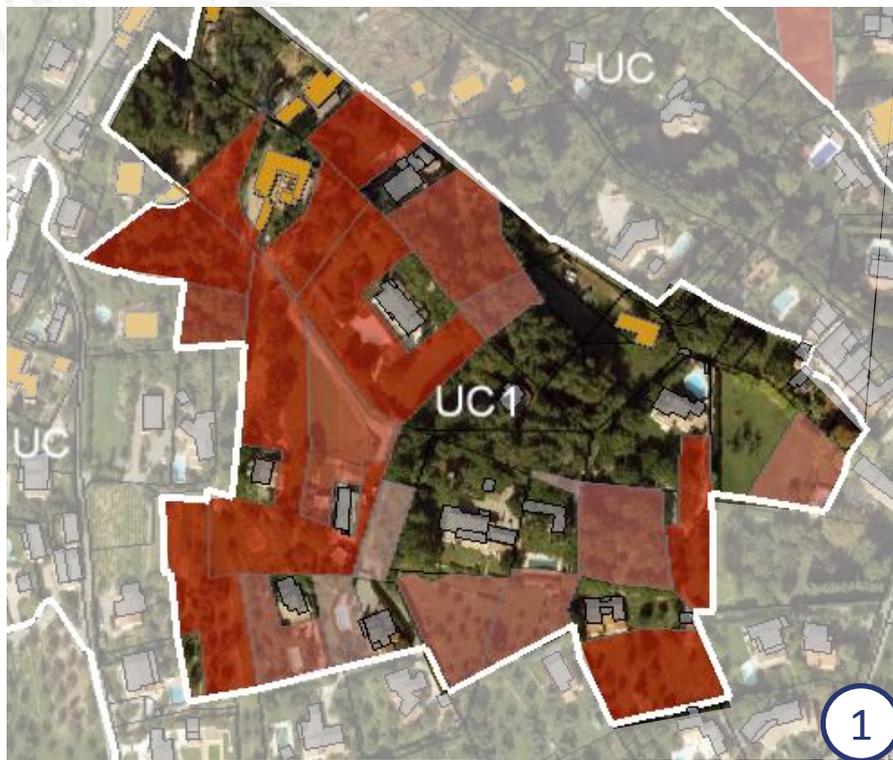


- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ L'omniprésence de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- Un fort risque de densification.

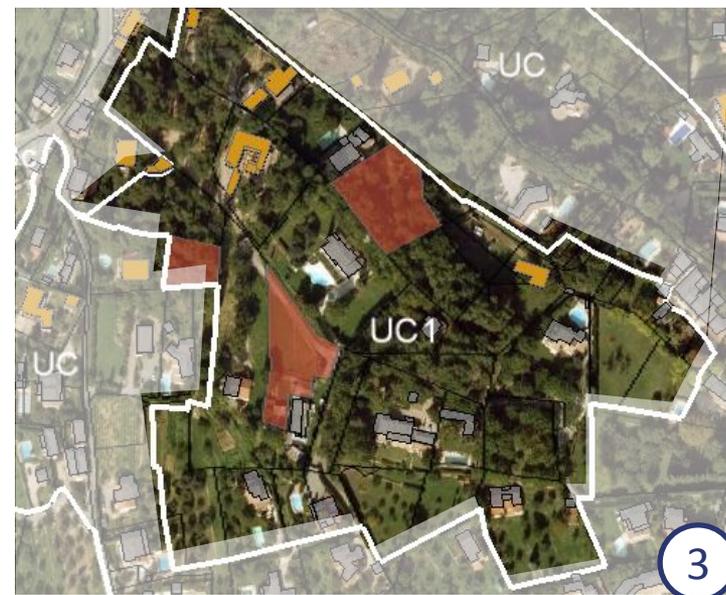
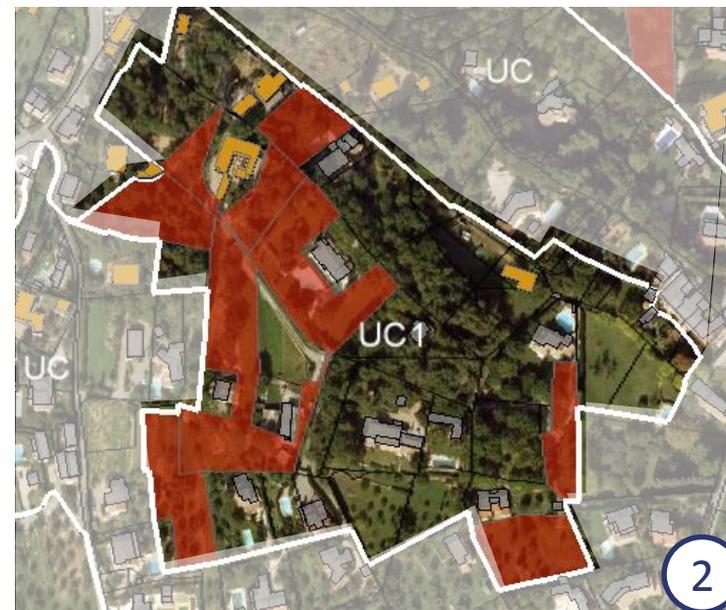


- Des potentialités foncières et des parcelles libres,
- L'omniprésence de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- Un fort risque de densification.

### III. F. 3. LA ZONE UC1 – SECTEUR 03



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une très forte proportion de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.



### III. F. 4. LA ZONE UC1 – SECTEUR 04



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une grande majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de beaucoup de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.



### III. F. 5. LA ZONE UC1 – SECTEUR 05

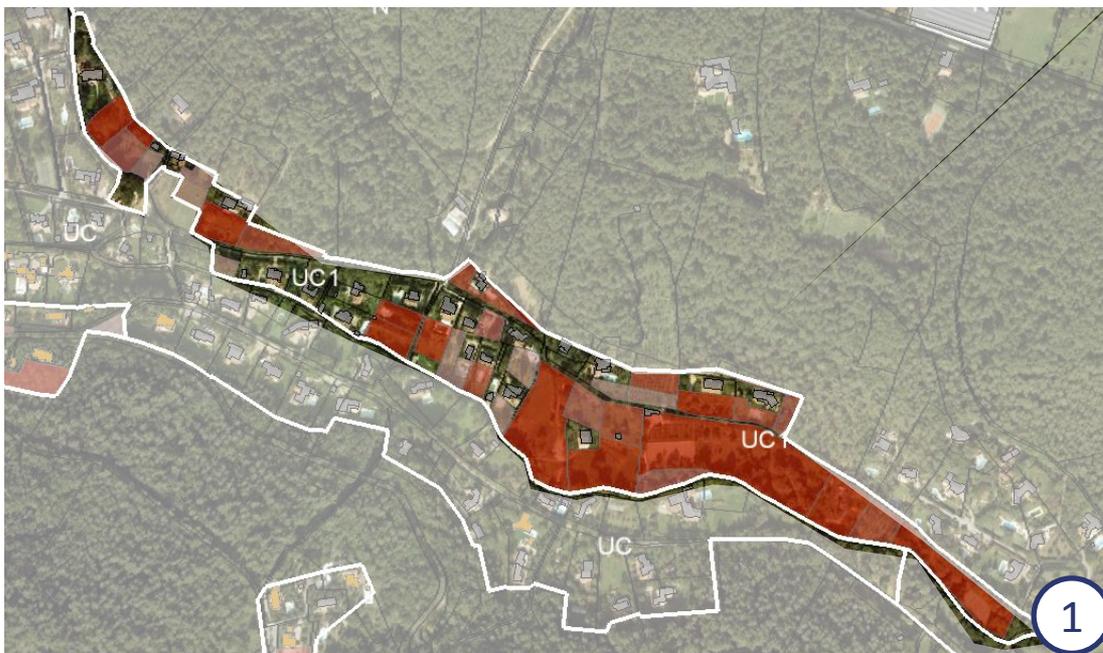


- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une grande majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.



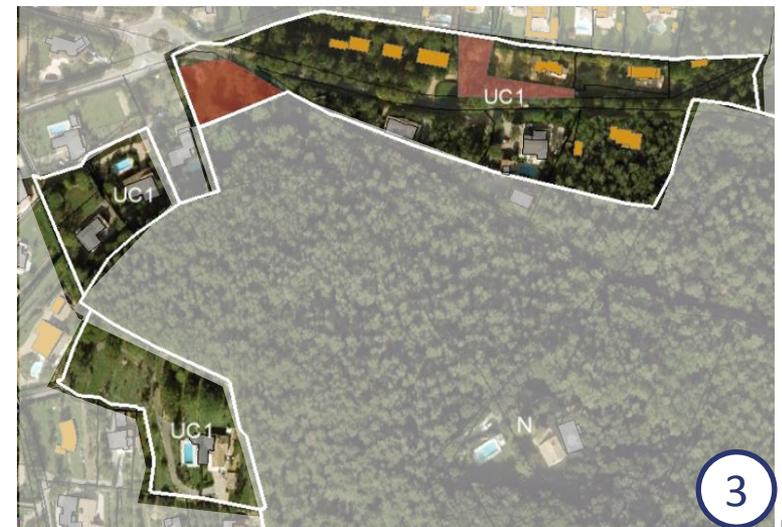
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une proportion importante de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.

### III. F. 7. LA ZONE UC1 – SECTEUR 07



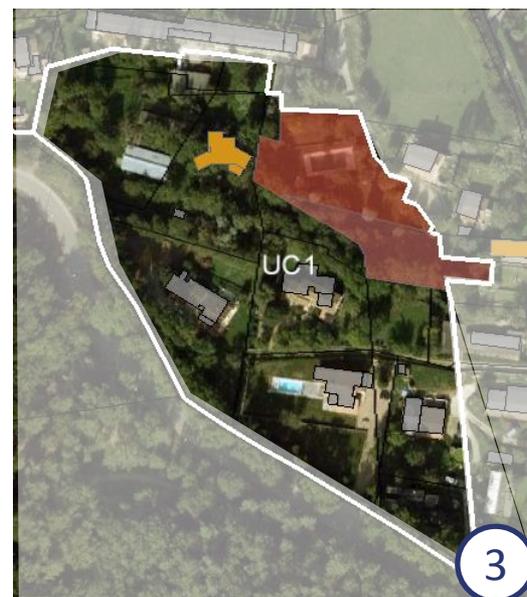
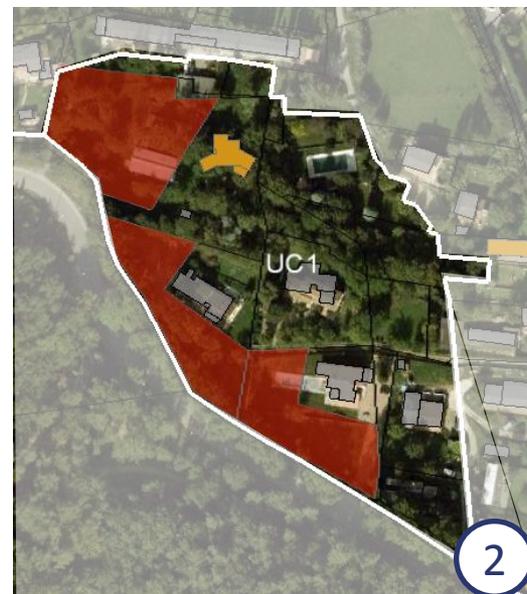
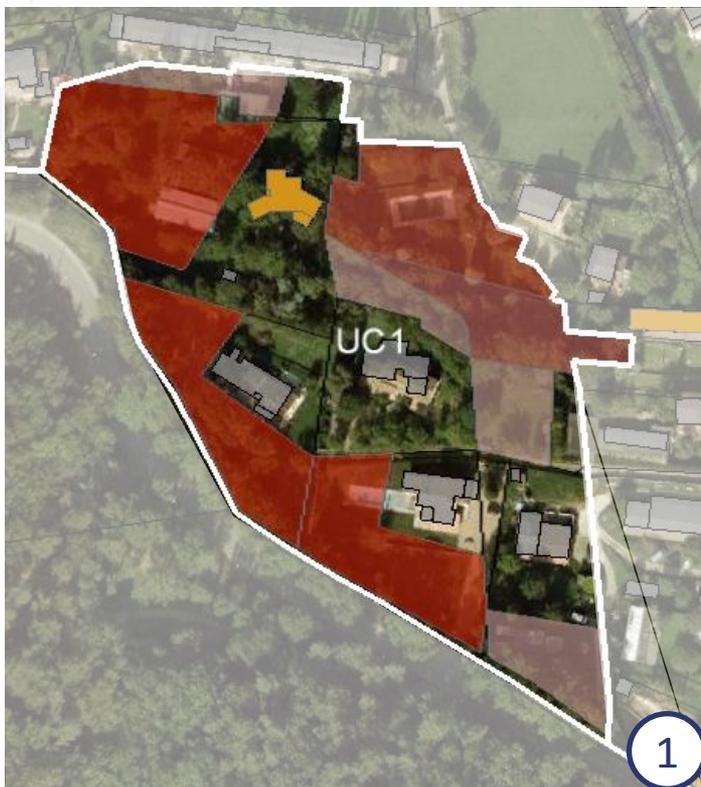
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une forte proportion de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>) disséminées,
- Un fort risque de densification.

### III. F. 8. LA ZONE UC1 – SECTEUR 08



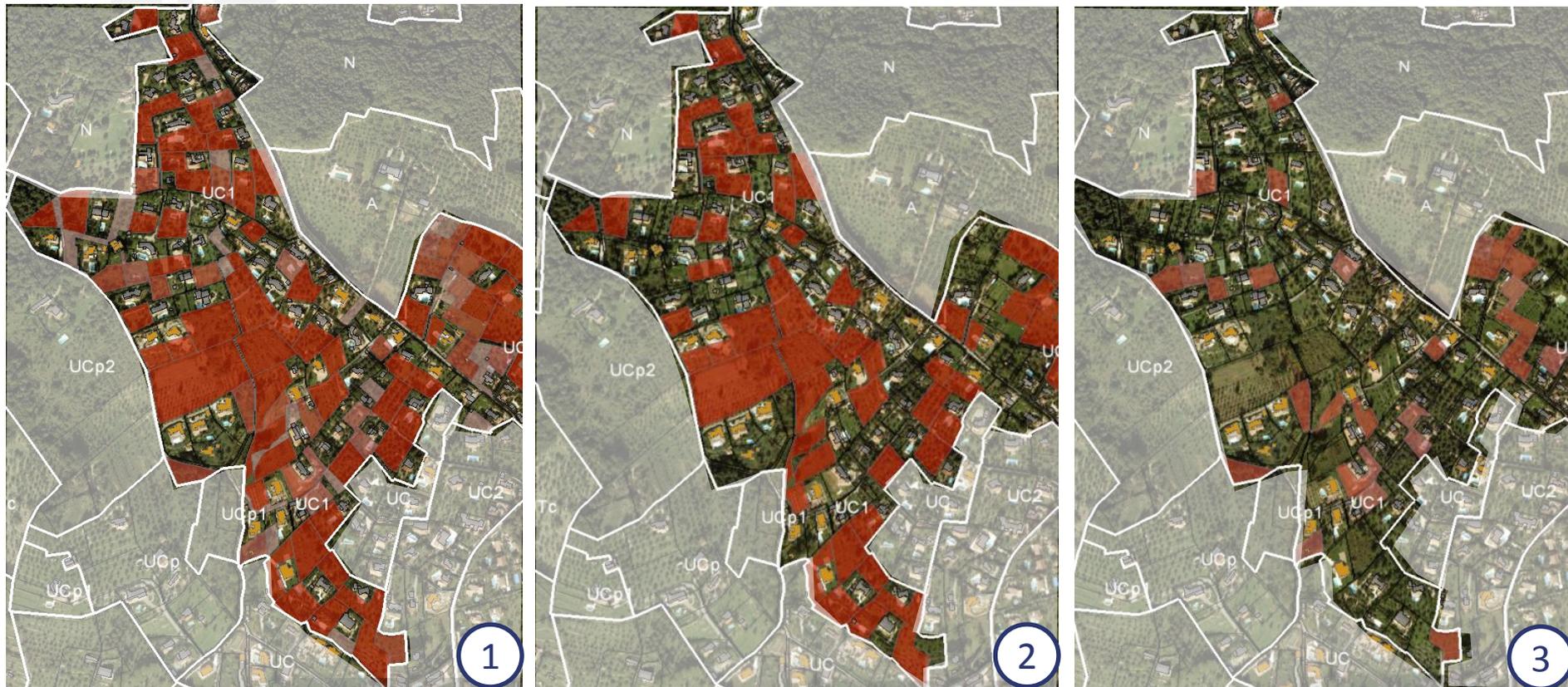
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une forte proportion de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de quelques parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.

### III. F. 9. LA ZONE UC1 – SECTEUR 09



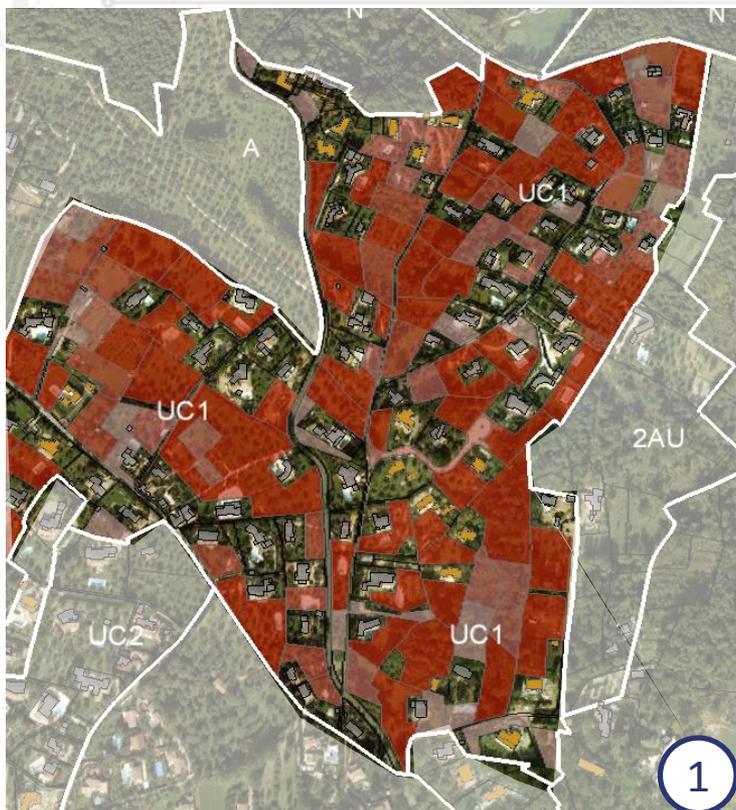
- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une forte proportion de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de quelques parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.

### III. F. 10. LA ZONE UC1 – SECTEUR 10



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de beaucoup de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>) disséminées,
- Un fort risque de densification.

### III. F. 11. LA ZONE UC1 – SECTEUR 11



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de beaucoup de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>) disséminées,
- Un fort risque de densification.

### III. F. 12. LA ZONE UC1 – SECTEUR 12



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une grande majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.



### III. G. LA ZONE UC2 : SECTEURS EN LIMITE AVEC VALBONNE

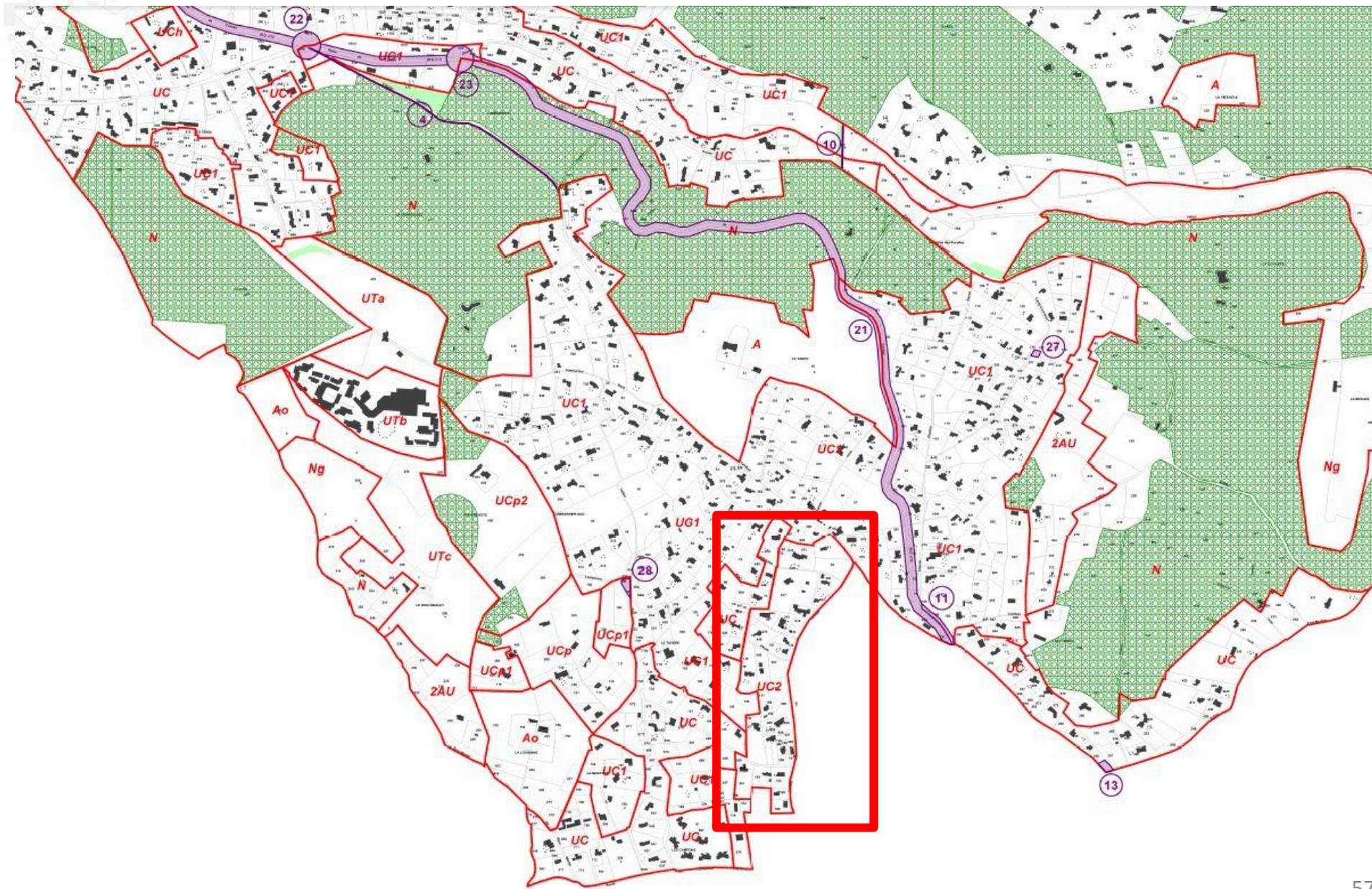
#### UC2 - secteurs en limite de Valbonne

Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m <sup>2</sup> (20m x 25m)		Terrain 1000m <sup>2</sup> (40mx25m)		Terrain 1500m <sup>2</sup> (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	10m axe (eq 5m alignemt)	100		125		150	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	250	150	425	450	550	800
Article 9 - Emprise au sol	17%	85		170		255	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			85		170		255
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,12	60		120		180	
<b>Effets de la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		85		170		255	
Surface de plancher constructible hors COS		170		340		510	
COS potentiel théorique		0,3		0,3		0,3	

→ Impact de la loi ALUR :

- superficies minimales non-réglémentées,
- COS réglémenté (0,12),
- COS théorique en augmentation (0,30),
- augmentation de la surface de plancher,
- possibilité de contrôle de la densité avec les articles 9 et 13.

### III. G. LE SECTEUR IDENTIFIÉ DANS LA ZONE UC2



### III. G. 1. LA ZONE UC2



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une forte proportion de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.

### III. H. LA ZONE UC3 : SECTEURS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES ET AGRICOLES EXISTANTES

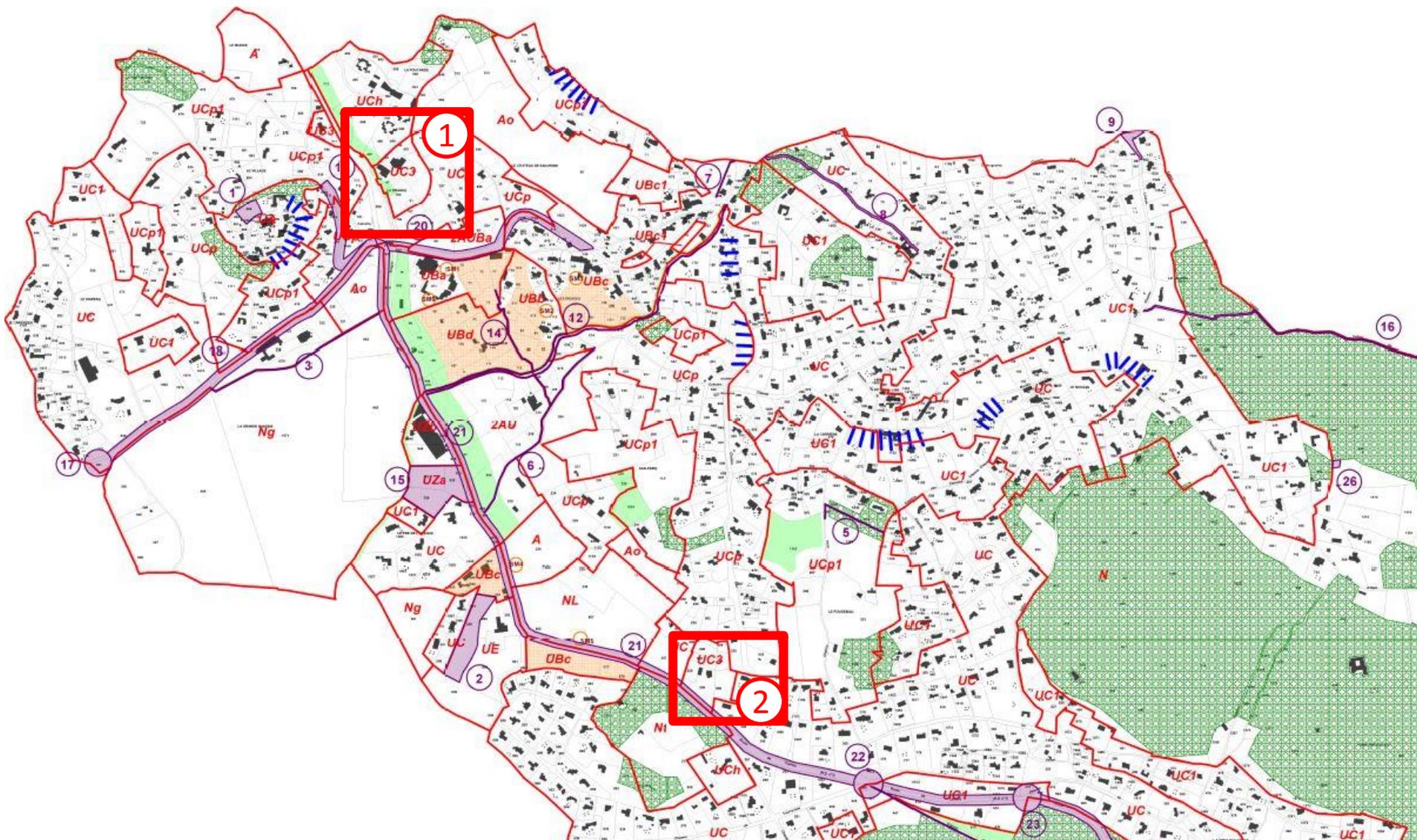
#### UC3 - secteurs d'activités commerciales et agricoles existantes

Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m <sup>2</sup> (20m x 25m)		Terrain 1000m <sup>2</sup> (40mx25m)		Terrain 1500m <sup>2</sup> (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	10m axe (eq 5m alignemt)	100		125		150	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	250	150	425	450	550	800
Article 9 - Emprise au sol	14% (habitat)	70		140		210	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			70		140		210
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,10 (habitat)	50		100		150	
<b>Effets de la loi ALUR</b>		<b>Terrain 500 m<sup>2</sup> (20m x 25m)</b>		<b>Terrain 1000m<sup>2</sup> (40mx25m)</b>		<b>Terrain 1500m<sup>2</sup> (50m x 30m)</b>	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		70		140		210	
Surface de plancher constructible hors COS		140		280		420	
COS potentiel théorique		0,3		0,3		0,3	

→ Impact de la loi ALUR :

- superficies minimales non-réglémentées,
- COS réglémenté (0,10),
- COS théorique en augmentation (0,30),
- augmentation de la surface de plancher,
- possibilité de contrôle de la densité avec les articles 9 et 13.

### III. H. LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LA ZONE UC3



### III. H. 1. LA ZONE UC3 – SECTEUR 01



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ Une majorité de parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence d'une parcelle moyenne (1000/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.

### III. H. 2. LA ZONE UC3 – SECTEUR 02



- 1/ Beaucoup de potentialités foncières et de parcelles libres,
- 2/ La présence d'une parcelle de plus de 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ La présence de parcelles moyennes (500/ 2000m<sup>2</sup>),
- Un fort risque de densification.



## IV. APPORTS MODIFICATIFS SUITE À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI ALUR

---



## IV.A. LA MISE EN PLACE D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS, EVP,

Le PLU approuvé en 2012 comprenait déjà des **Espaces Verts Protégés, EVP**.

Extrait du règlement en vigueur : « **Les Espaces Verts Protégés (EVP)**  
*Les EVP identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés. Seuls les accès au sein des EVP sont autorisés.* »

**Afin de s'adapter aux secteurs, aux enjeux paysagers le règlement des Espaces Verts Protégés (EVP) évolue et devient :**

« *Les EVP identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein des EVP sont autorisés*

*Dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre,*

*Dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain concerné.»*

Le règlement des EVP est contraignant et interdit toute construction hors accès. Cette mesure étant fortement limitante il est nécessaire de mesurer les conséquences de la mise ne place de nouveaux espaces.

La Modification crée des secteurs EVP supplémentaires dans les zones UC, UCp, UCp1, UC1 (cf annexe Espaces Verts Protégés)

## IV.B. LA MISE EN PLACE D'ESPACES VERTS MODULABLES, EVM

La mise en place d'EVP retient très fortement la constructibilité, il est donc impossible de ne mettre en place que ce type d'espaces verts. Les Espaces Verts Modulables, EVM, sont des zones visant à préserver les espaces verts dans les mêmes dispositions que les EVP. Cependant, ces espaces peuvent être compensés en cas de besoin d'urbanisation.

**64 Espaces Verts Modulables, EVM**, sont mis en place dans les zones UC, UCh, UCp, UCp1, UC1, UC3. Il s'agit d'espaces verts protégés pouvant être compensés. (cf annexe Espaces Verts Modulables)

*« En l'absence de compensation peuvent être admis :*

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,*
- les clôtures,*
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne,*
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...).*

*Si la superficie d'espaces vert est compensée à 90% par des arbres de hautes tiges sont admis :*

- toutes les constructions occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone. »*

## IV.C. LA NON-APPLICATION DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Afin d'exclure les opérations d'aménagement incompatibles avec les dispositions de protection environnementale et paysagère d'Opio, le PLU s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est ainsi ajouté à l'article 2 des zones UC qui ne sont pas des zones de densité recherchée :

*" Non application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :*

- dans l'ensemble de la zone UC, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

*Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UC. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et*

*l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :*

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UC 6 ;*
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UC 7 et UC 8 ;*
- les règles d'emprise au sol, de l'article UC 9 ;*
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UC 13."*

## IV.D. LE RENFORCEMENT DE L'ARTICLE 10 DANS LES ZONES UCP, UCP1

L'article 10 règlemente les hauteurs maximales des constructions, Si elles restent inchangées en UC, UCh, UC1, UC2, et UC3, elles sont modifiées dans les zones UCp, et UCp1.

Ces dernières zones correspondent à des secteurs sensibles en termes de paysage, il convient donc de préserver les formes et les densités bâties.

Ainsi les hauteurs seront plus fortement limitées dans ces zones.

Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 300m<sup>2</sup>, une hauteur plus importante est autorisée. Le but étant ici de valoriser les entités bâties ayant des volumes importants et adaptés aux paysages d'Opio : mise en valeur et favorisation des bastidons.

Il est ajouté à l'article UC10 la mention :

*« En Ucp et UCP1, la hauteur maximale des constructions s'élève à 3,5m du sol naturel à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup> ».*

La commune d'Opio comporte des zones fonctionnant en assainissement individuel :

- UBc1,
- UC1,
- UCp1.

Or le sol est défavorable à l'assainissement individuel, les surfaces d'épandage se doivent donc d'être suffisantes et importantes.

Par ailleurs, les divisions foncières sont possibles, y compris dans les zones sorties de l'assainissement collectif. Cependant, il est impossible de diviser une unité foncière à assainissement constant.

Ainsi les divisions foncières en zones d'assainissement individuel sont autorisées sous réserve que la surface d'épandage de la construction existante ne soit pas diminuée et que la superficie de la parcelle créée permettent la mise en place d'un épandage suffisant.

La mention « *Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.* » est alors ajoutée aux paragraphes « **Eaux usées** » des articles UB4 et UC4.



## IV.F. SUPPRESSION DES ARTICLES 05 ET 14

---

La loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014 a supprimé les articles :

- 05 – Caractéristiques des terrains (surfaces minimales),
- 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Ces deux articles seront ainsi supprimés du règlement de toutes les zones et remplacés par *«Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014 »*





## V. ÉLABORATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU GORGIER

---



# V.A. UN SECTEURS EN POTENTIALITÉS/ CONTRAINTES



## LEGENDE

### Morphologie Urbaine

- Commerces / Services
- Habitat collectif
- Equipement public
- Habitat individuel
- Activités

### Trame Viaire

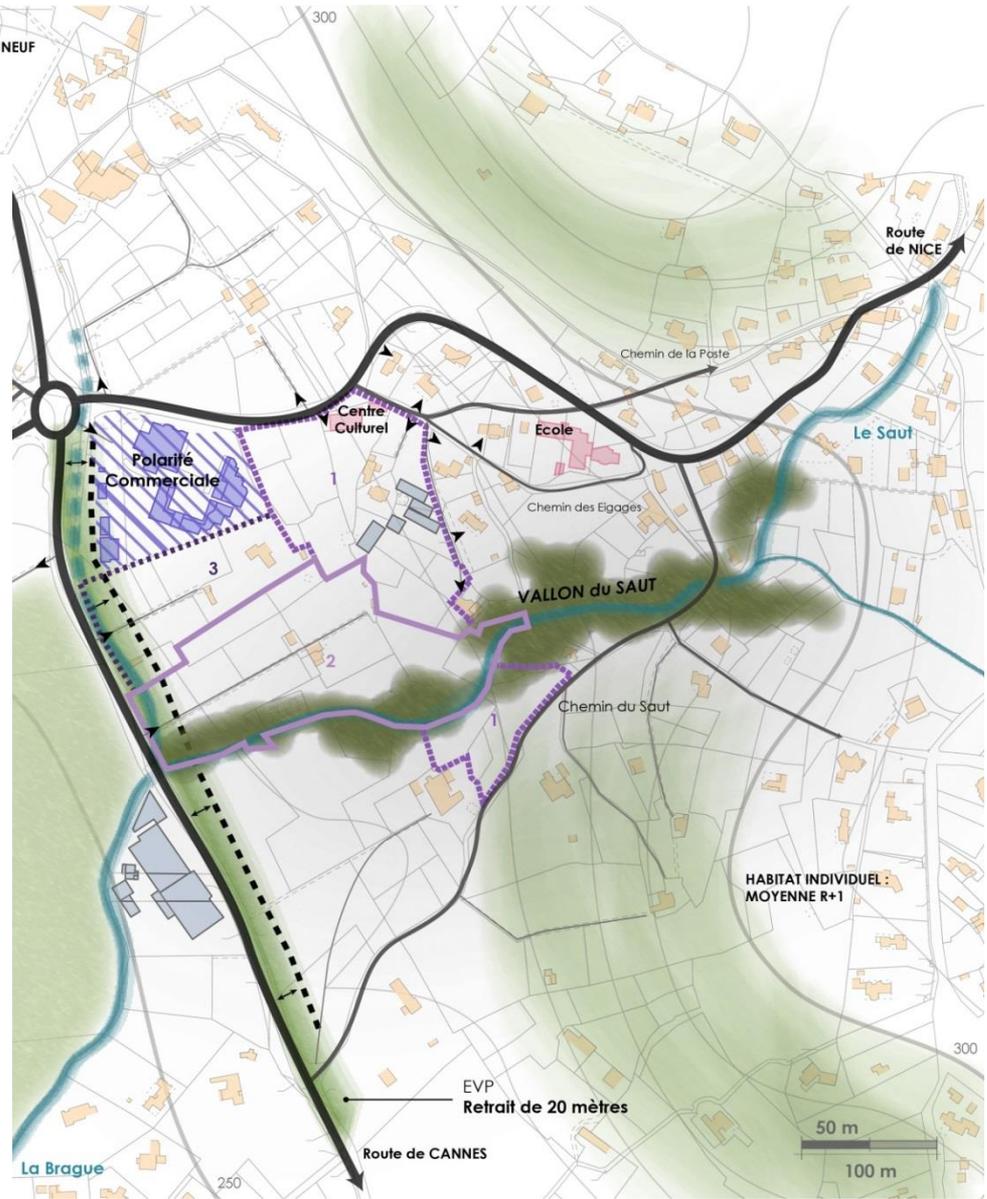
- Route principale
- Route secondaire
- Desserte de quartier et/ou privée
- Accès parcelle
- Vue sur le site d'étude

### Trame Verte et Bleue

- Boisement de qualité
- Espace vert privé / Golf
- Aménagement en terrasse (oliviers, etc.)
- Cours d'eau
- Espace vert protégé (bande de 10 à 20 mètres) // PLU

### Périmètres de réflexion

- Petit périmètre : 1
- Périmètre intermédiaire : 1 + 2
- Grand périmètre : 1+2+3





Le centre-village d’Opio situé sur son promontoire domine le reste du territoire communal. Son positionnement géographique le contraint physiquement, de sorte que son extension est compromise.

Pourtant aujourd’hui, la commune a besoin d’une centralité plus importante en termes de poids et d’équipements.

Le centre commercial, le centre culturel et l’école en contrebas sont les points de départ de cette seconde centralité venant compléter et renforcer la première.

Connecté directement au territoire par les départementales RD3 (Route de Cannes) et RD 7 (Route de Nice) le site s’inscrit dans une actuelle friche entre voies et vallon du Saut.

### **Des contraintes paysagères et naturelles fortes**

Si le besoin de centralité est indéniable, il faut pour autant veiller à la bonne intégration du projet dans le contexte paysager et naturel :

- présence du vallon du Saut et de sa ripisylve,
- présence du Golf de La grande bastide,
- co-visibilités, notamment depuis les espaces perchés : vieux village.

Différentes mesures seront donc mises en œuvre afin de réussir au mieux l’intégration :

- retraits paysagers par rapports aux voies,
- limitation des hauteurs,
- gestion réfléchies des accès et connexions,
- créations d’aération et d’espaces publics.

### **Un projet, trois secteurs**

Structuré en trois secteurs trois temporalités, le projet comprend :

- Le secteur 1 : dans le prolongement du centre culturel connecté sur la route de Nice,
- Le secteur 2 : au Sud du centre-commercial, contre la route de Cannes et en lien avec le secteur 1 au Sud,
- Le secteur 3 : entre le centre commercial et le secteur 1, contre la route de Cannes.



## Un projet en 4 phases

Le programme du Gorgier se décompose en plusieurs phases :

- Phase 1 : Réalisation du projet communal de 35 logements estimés
- Phase 2: Réalisation de 18 logements groupés et 4 individuels estimés
- Phase 3 : Réalisation du projet des Nouveaux Constructeurs de 24 logements collectifs et 23 individuels estimés
- Phase 4 : Réalisation de 8 logements individuels estimés

Au total l'ensemble de l'opération d'aménagement représente 112 logements estimés.

## PERIMETRE ET LIMITES

 Périmètre du site d'étude

## VOCATION DE L'ESPACE

 Habitat collectif  
 Habitat individuel groupé

## CARACTERISTIQUES DU BATI

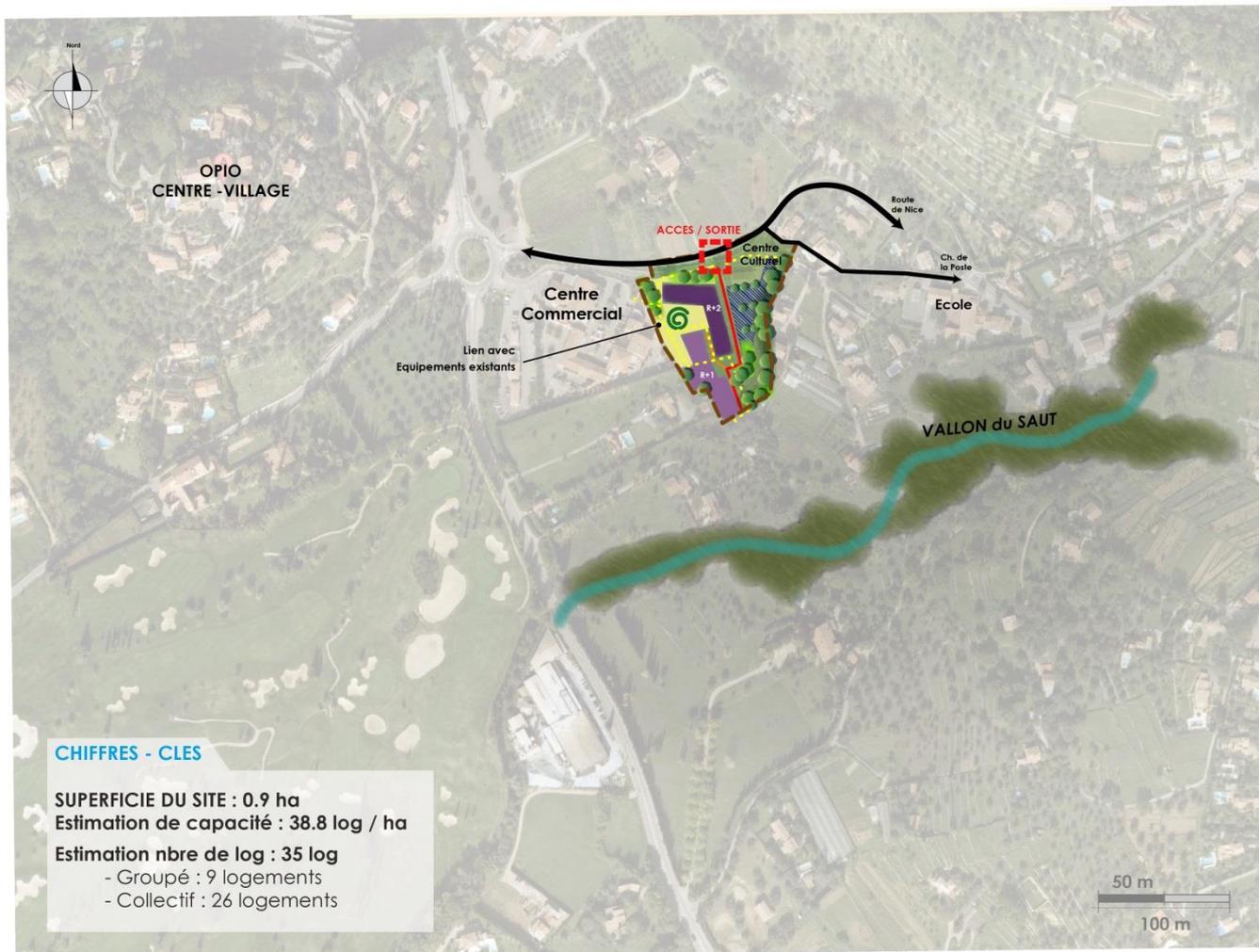
R+2 Hauteur du bâti

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Voirie primaire  
 Voirie secondaire  
 Cheminement doux  
 Noeud de connexion avec l'existant

## PAYSAGE

 Frange tampon paysagère  
 Espace commun paysager



## PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site d'étude

## VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel

## CARACTERISTIQUES DU BATI

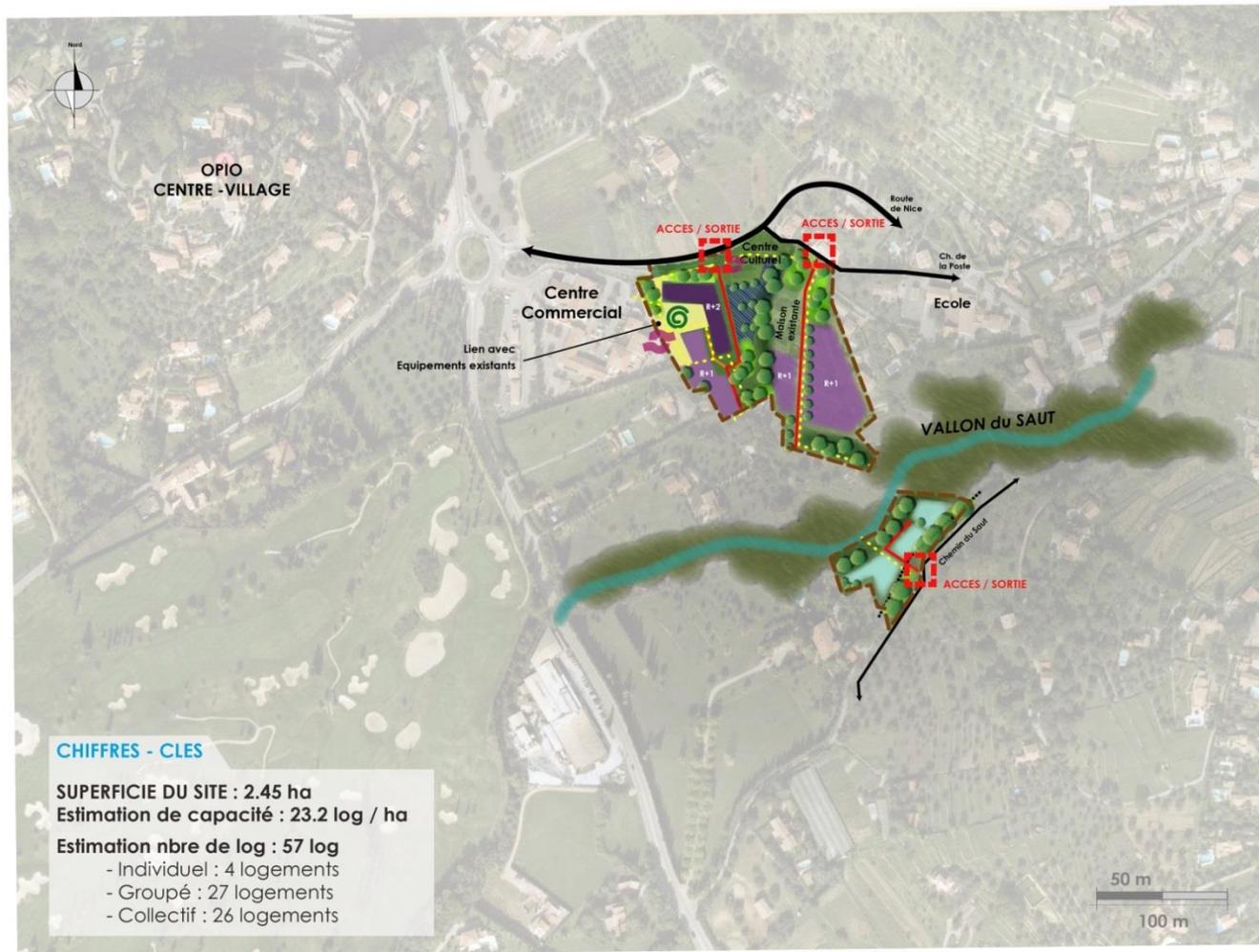
- Retrait EVP (PLU)
- R+2 Hauteur du bâti

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Cheminement doux
- Noeud de connexion avec l'existant

## PAYSAGE

- Frange tampon paysagère
- Espace commun paysager



## Contexte

Aujourd'hui le site est un terrain en friche.

Directement connecté à la route de Nice (RD7) et situé entre le centre commercial et autour du centre culturel il profite d'une bonne accessibilité et de l'implantation d'équipements.

La grande sensibilité naturelle et paysagère du contexte devra être prise en compte : présence du vallon du Saut à proximité.



a/ La présence du centre commercial

b/ Une connexion directe à la RD7

c/ Un terrain aujourd'hui inoccupé

d/ La présence du Saut et de sa ripisylve



## Projet (Phases 1 et 2)

### Connexion et accessibilité

Le site est raccordé directement :

- sur la RD7 : connexion au centre-village,
- sur le chemin de la Poste : connexion au quartier résidentiel longeant le secteur,
- sur le chemin du Saut.

Des voies innervent et desservent tous les lots par ce triple accès.

Les cheminements doux accompagnent le maillage routier et les espaces paysagers.

### Intégration paysagère

Afin de préserver la ripisylve du Saut, une bande paysagère est mise en place, elle comprend des arbres de hautes tiges et des circulations piétonnes.

Afin de préserver la vue depuis les voies, une bande paysagère est mise en place le long de la voie, elle est aussi plantée et pourvue de circulations piétonnes.

### Vocation de l'espace

Ce secteur est majoritairement visés par de l'habitat individuel groupé en R+1 et par de l'habitat collectif en R+2 en lien avec les équipements présents.

De l'habitat individuel pur est présent au Sud du Saut, en couture avec les formes en présences.

Les constructions au Nord du secteur pourront comprendre des commerces, services et bureaux en rez-de-chaussée.

### Espaces publics

Une place urbaine et paysagère sera créée niveau de la route de Nice afin de lier le Centre Commercial et le Centre Culturel tout en optimisant l'Espace Vert Protégé.

Un espace paysager (avec possibilité de square) sera mis en place à la jonction de la nouvelle voie et du Chemin de la Poste.

Enfin la bande paysagère le long du Saut permettra la bonne intégration du site dans son contexte.

## PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site d'étude

## VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel
- Stationnement

## CARACTERISTIQUES DU BATI

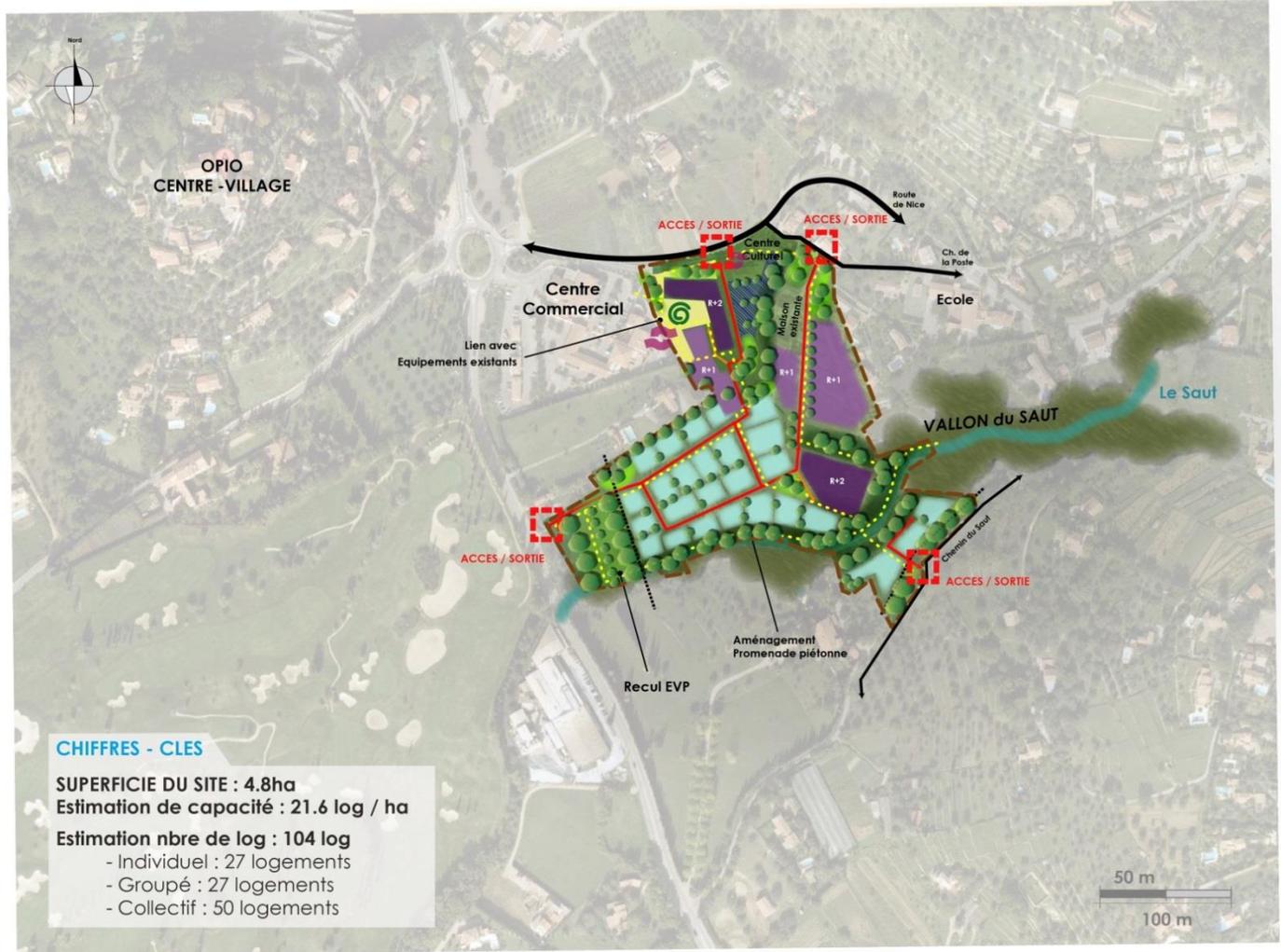
- Retrait EVP (PLU)
- R+2** Hauteur du bâti

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Cheminement doux
- Noeud de connexion avec l'existant

## PAYSAGE

- Frange tampon paysagère
- Espace commun paysager



## Contexte

Aujourd'hui le site est un terrain en friche.

Directement connecté à la route de Cannes mais aussi à proximité du centre commercial il profite d'une bonne accessibilité .

La grande sensibilité naturelle et paysagère du contexte devra être prise en compte : présence du vallon du Saut et du Golf de La grande bastide à proximité.



## Projet (Phase 3)

### Connexion et accessibilité

Le site est raccordé directement sur la RD3 qui longe le secteur. Une voie innerve et dessert tous les lots depuis cet accès unique.

Par ailleurs le secteur est raccordé aux deux voies de desserte du secteur 1.

Les cheminements doux accompagnent le maillage routier et les espaces paysagers.

### Intégration paysagère

Le secteur vient longer le vallon du Saut et la route de Cannes.

Afin de préserver la ripisylve du Saut, une bande paysagère est mise en place, elle comprend des arbres de hautes tiges et des circulations piétonnes.

Afin de préserver la vue depuis les voies, une bande paysagère de 20 mètres est mise en place le long de la voie, elle est aussi plantée et pourvue de circulations piétonnes.

### Vocation de l'espace

Ce secteur est majoritairement visé par de l'habitat individuel. Cependant l'Est du secteur est occupé par de l'habitat collectif limité à trois niveaux (R+2).

*a/ La grande proximité du Golf de La Grande Bastide*

*b/ et c/ Une bande paysagère en eau et en cheminements le long de la route de Cannes*

## PERIMETRE ET LIMITES

— Périètre du site d'étude

## VOCACTION DE L'ESPACE

- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel
- Stationnement

## CARACTERISTIQUES DU BATI

- Retrait EVP (PLU)
- R+2** Hauteur du bâti

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Cheminement doux
- Noeud de connexion avec l'existant

## PAYSAGE

- Frange tampon paysagère
- Espace commun paysager



## Contexte

Aujourd'hui le site est un terrain comprenant une maison individuelle en fond de parcelle.

Directement connecté à la route de Cannes mais aussi à proximité du centre commercial il profite d'une bonne accessibilité .

La grande sensibilité naturelle et paysagère du contexte devra être prise en compte : présence du Golf de La grande bastide à proximité.

## Projet (Phase 4)

### Connexion et accessibilité

Le site est raccordé directement à la voie de desserte innervant le secteur 2. Une voie unique dessert ensuite tous les lots.

Le site n'est pas connecté au secteur 1.

Les cheminements doux accompagnent le maillage routier et les espaces paysagers.

### Intégration paysagère

Le secteur vient longer la route de Cannes.

Afin de préserver la vue depuis les voies, une bande paysagère de 20 mètres est mise en place le long de la voie, elle est aussi plantée et pourvue de circulations piétonnes.

### Vocation de l'espace

Ce secteur est uniquement visé par de l'habitat individuel. Ainsi ce secteur est la continuité du secteur 2, venant connecter le quartier au centre commercial par le Sud.



*a/ Un terrain partiellement occupé*

*b/ Une bande paysagère à préserver et à prendre en compte*

## E. COMPATIBILITÉ DE L'OAP AVEC LE SCoT

Les liaisons douces évoquées dans l'OAP répondent à l'objectif intégré dans le SCoT consistant à « *développer toutes les alternatives et les complémentarités à la croissance de la circulation automobile en donnant la priorité aux transports collectifs, l'aménagement d'un réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers* ».

Deux servitudes de localisation ont ainsi été créées pour la réalisation de chemins doux le long du Saut.

Conformément au SCoT, l'OAP du Gorgier permet également d'appréhender l'attractivité du territoire suivants les besoins de l'utilisateur, en :

- développant et en diversifiant l'offre de logements notamment par l'instauration de servitudes de mixité sociale et par la réalisation d'habitats diversifiés: collectif, individuel groupé, individuel...Le projet concourt à l'accessibilité économique au logement souhaité par la CASA.
- créant une centralité autour du centre commercial, du centre culturel et de l'école en contrebas. Le projet concourt là encore à favoriser une proximité avec les équipements commerciaux et de services.





## VI. APPORTS MODIFICATIFS DIVERS

---



## VI.A. MODIFICATIONS GÉNÉRALES

L'application du Plan Local d'Urbanisme a permis à la commune d'identifier un certain nombre de «points noirs» dans le règlement et le zonage, qu'il s'agisse d'inadaptations de certaines règles au regard du contexte communal, ou d'éléments à apporter au regard des évolutions du territoire ou des préoccupations environnementales.

Afin de corriger ces erreurs, la présente Modification entend donc apporter des corrections à certaines de ces règles portant notamment sur l'intégration paysagère des constructions (en termes de hauteur, d'aspect extérieur et d'architecture), la gestion des eaux, ...

### → Ajout de l'article XII Étude hydrogéologique relatives aux déblais aux Dispositions Générales

- «Des dérogations ponctuelles peuvent être accordées si une étude hydrogéologique prouvant la nécessité de déblayer à plus de 1,5m est fournie au dépôt du permis de construire.»

### → Ajout de l'annexe relative au règlement des déchets

### → Modification ou ajout de précisions dans les articles 4 : Desserte par les réseaux – Eaux usées, des zones UB, UC, UE, UZ, et UT

- Cette précision vient remplacer la mention «*En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.*»
- Ajout de la précision «*Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 70L/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.*»

**Précision de la base de calcul du cubage des bassins de rétention pour optimiser leur efficacité.**

### → Modification ou ajout de précisions dans les articles 11 : Aspect extérieur des constructions – Coloration, des zones UA, UB, UC, UE, et A

- Cette précision vient remplacer la mention «*Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie. Le blanc est interdit*»
- Ajout de la précision «*Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit.*»

**Harmonisation des couleurs et mise en place d'une palette homogène et en lien avec l'existant, afin de préserver la typicité des couleurs provençales.**

## VI.B.1. MODIFICATION RÈGLEMENT ZONE UB

### → Modification de l'article UB et UC 3 – Accès et voiries

- Il était avant : « Les voies privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur et les impasses seront limitées à 60 mètres de long »
- Il est complété par : « Les voies privées ne devront pas être inférieures à 3,5m de largeur et les impasses seront limitées à 60m de long sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement réglementaire ».

### → Modification de l'article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Ajout de la mention «En UBa, secteur gabaritaire, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone inscrit au document graphique. »

**L'ajout de cette mention et le passage de la zone Uba en zone gabaritaire permettra d'accueillir des projets tel que le Centre-Village.**

### → Modification de l'article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ajout de la mention «En UBa, secteur gabaritaire, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone inscrit au document graphique. »

**L'ajout de cette mention et le passage de la zone Uba en zone gabaritaire permettra d'accueillir des projets tel que le Centre-Village.**

## VI.B.2. MODIFICATION RÈGLEMENT ZONE UB

### → Modification de l'article UB 10 - Hauteur maximum (UBa et UBb)

Modification du paragraphe 1° visant à déterminer les hauteurs maximales :

- Il était avant : « En UBa et UBb la hauteur maximale des constructions s'élève :
  - à 9m à l'égout du toit pour toutes les constructions et 10,5m au faîtage.
  - 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes
  - 10m à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- Il est remplacé par : « En UBa la hauteur maximale des constructions s'élève :
  - à 10,5m à l'égout du toit pour toutes les constructions et 12m au faîtage,
  - 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes,
  - 12m à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- Il est remplacé par : « En UBb la hauteur maximale des constructions s'élève :
  - à 9m à l'égout du toit pour toutes les constructions et 10,5m au faîtage,
  - 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes,
  - 12m à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

**Une augmentation de la hauteur permet de développer des projets d'intérêt collectif cohérent pouvant répondre à la demande de logements locatifs sociaux tel que le Centre-Village par exemple.**

### → Modification de l'article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Modification du paragraphe - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

- Ajout de la mention : « Les capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire seront autorisés. »

**Les capteurs solaires ne serviront qu'à l'usage personnel de l'énergie.**

### → Modification de l'article UB 13 - Espaces libres et plantations

- Ajout de la mention : « Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés dans les EVP. »

**Les règles des EVP ne sont pas précisées dans le règlement précédent et doivent l'être, notamment en ce qui concerne les éléments admis.**

### → Modification de l'article UB 9 – Emprise au sol

- Il était avant : « UBb: 10% et UBd: 8% »
- Il est remplacé par : « UBb: 10%. Au-delà, l'emprise au sol peut atteindre 14% uniquement pour la réalisation des annexes et piscines. UBd: 8%. Au-delà, l'emprise au sol peut atteindre 14% uniquement pour la réalisation des annexes et piscines. »

**Cela permet d'inciter les opérations d'aménagement d'ensemble.**

## VI.C.1. MODIFICATION RÈGLEMENT ZONE UC

### → Suppression de la zone UCp2

La loi ALUR supprime les superficies minimales, il n'y a donc plus de différences entre les zones UCp1 et UCp2, la zone UCp2 est alors supprimée et les espaces visés intégrés à la zone UCp1.

Cette démarche apporte plus de clarté et facilite l'application du droit des sols.

### → Modification de l'article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Il est ajouté: « *Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, hormis celles mentionnées à l'article UC2* ».

**Le règlement prend en compte les nouvelles règles législatives en vigueur.**

### → Modification de l'article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Modification du paragraphe 4° :

- Il était avant : «*Des opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 3000m2 en UC et supérieure à 5000 en UC1/UCp/UCp1.*»
- Il est remplacé par : «*Pour les divisions foncières, des opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 3000m2 en UC et supérieure à 5000 en UC1/ UCp/ UCp1*»

**Le règlement du PLU sera plus précis et cela évitera les confusions.**

Ajout de la mention : « Les ICPE sont autorisées par le PLU au droit de la zone concernée par le Moulin de la Brague ».

**Cela permet de perdurer l'activité du Moulin de La Brague (existant depuis des générations).**

-Ajout de la mention : « Lors d'une division foncière, l'unité foncière de départ doit conserver la surface minimum pour l'épandage préconisée par le Schéma Directeur d'Assainissement ».

**Cela permet de conserver une surface suffisante pour l'épandage de la fosse septique.**

-Ajout de la mention : « Non application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme ».

**Cela permet d'appliquer l'ensembles des articles du règlement lot par lot.**

### → Modification de l'article UC 3 - Accès et voirie

Modification du paragraphe 5° :

- Il était avant : «*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.*»
- Il est remplacé par : «*Toute opération n'aura qu'un seul accès sur les voies publiques, il en va de même pour les divisions foncières et sur terrains nus, et ce quel que soit le nombre de lots créés.*»

**Cela évitera la multiplication des accès qui entraîne une dangerosité accrue de la circulation.**

## VI.C. 2. MODIFICATION RÈGLEMENT ZONE UC

### → Modification de l'article UC 4 - Desserte par les réseaux

Modification du paragraphe - Eaux usées

- Ajout de la mention : «*Le raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées de lavage des piscines est strictement interdit, que ce soit pour les vidanges ou pour le lavage des filtres.*»

### Éviter de surcharger le réseau d'assainissement collectif.

Modification du paragraphe – Eaux pluviales

- Ajout de la mention : «*Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 70L/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.*

**Cela permet de limiter l'impact des eaux de pluies lors de gros orages.**

### Modification de l'article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Modification du paragraphe 3° :

- Il était avant : «*Dans les autres secteurs, des implantations en limite séparative peuvent être admises dans le cas d'une construction adossée à une construction déjà existante sur le fond voisin ou en extension d'une construction déjà construite en limite à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.*»
- Il est remplacé par : «*Des implantations en limite séparatives*

*peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.*»

**Éviter la confusion entre les autres secteurs UC et les autres secteurs du PLU.**

### → Modification de l'article UC 10 - Hauteur maximum

- Ajout de la mention : «*En Ucp et UCP1, la hauteur maximale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup>.*»

**Cela permet de limiter l'impact sur le caractère paysager dans les zones UCp.**

### → Modification de l'article UC 11 - Aspect extérieur des constructions

Modification du paragraphe - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

- Ajout de la mention : «*Dans l'ensemble de la zone UC, les capteurs solaires thermiques sont autorisés. En UCp, UCp1, Uch, seuls les capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire seront autorisés.*»

**Les capteurs solaires ne serviront qu'à l'usage personnel de l'énergie.**

## VI.C. 3. MODIFICATION RÈGLEMENT ZONE UC

### → Modification de l'article UC 13 - Espaces libres et plantations

Modification de l'alinéa 2° :

- Il était avant : «*Les déblais sont limités à 1,5m. Les remblais sont autorisés s'il y a création de restanques en pierre et sont limités à 1 m. Les enrochements sont interdits.*»
- Il est remplacé par : «*Tous les déblais sont limités à 1,5m quelle que soit l'utilisation du sol. Néanmoins, ils peuvent être supérieurs sur une surface de 25m<sup>2</sup> pour la création de caves. Les remblais sont autorisés s'il y a création de restanques en pierre et sont limités à 1m. Les enrochements sont interdits.*»

**Cette modification permet de préciser que tous les déblais limités à 1,5m s'appliquent également pour les constructions.**

### → Modification de l'article UC 13 - Espaces libres et plantations

Modification de l'alinéa 3° :

- Il était avant : «*En UC et UC1 la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 60 % de la surface des lots ou unités foncières.*»
- Il est remplacé par : «*En UC, UC1, UC2 et UC3 la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 60% de la surface des lots ou unités foncières.*»

**Cela n'était pas précisé pour les zones UC2 et UC3.**

### → Modification de l'article UC 13 - Espaces libres et plantations

Modification de l'alinéa 4° : En UCp, UCp1 – paragraphe 4 :

- Il était avant : «*Les structures en restanques doivent être*

*maintenues.*»

- Il est remplacé par : «*Les interventions sur les structures en restanques doivent être exceptionnelles et doivent faire l'objet d'un permis de construire si elles sont modifiées de plus de 70cm de l'existant. Le permis de construire n'est pas obligatoire si elles sont refaites à l'identique. Par ailleurs, une restanque ne peut pas mesurer plus de 1,80m de hauteur.*»

**Protection du patrimoine naturel local en cadrant les interventions sur les structures en restanques.**

### → Modification de l'article UC 13 - Espaces libres et plantations

- Ajout de la mention : «*Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés dans les EVP.*»

**Les règles des EVP n'est pas précisée dans le règlement précédent et doit l'être, notamment en ce qui concerne éléments admis.**

### → Modification de l'article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

- Ajout de la mention : *«Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés dans les EVP.»*

**Les règles des EVP n'est pas précisée dans le règlement précédent et doit l'être, notamment en ce qui concerne éléments admis.**

## VI.E. MODIFICATIONS DU ZONAGE

### → Modification de la Servitude de Mixité Sociale n°2

- Le zonage de la zone a été modifié afin de se conformer aux projets à venir. Elle occupe désormais une surface de 0,79 hectares. En effet, une partie de la SMS n°2 a été refondue avec la SMS n°6. Les logements estimés sont chiffrés à 18 dont 3 logements sociaux.

### → Modification de la Servitude de Mixité Sociale n°6

- Le zonage de la zone a été modifié afin de se conformer aux projets à venir. Elle occupe désormais une surface de 2,55 hectares. Les logements estimés sont chiffrés à 55 dont 7 logements sociaux.

### → Création de la Servitude de localisation

- La Servitude de localisation créée, permettra la mise en place d'un cheminement doux le long du Saut. Son emprise n'est pas encore déterminée mais cette servitude permet d'identifier la localisation prévue et les caractéristiques de la voie. L'objectif étant de créer des liaisons douces évoquées dans l'OAP du Gorgier, compatibles avec le SCoT.

### → Reclassement de parcelles munies de l'assainissement collectif de la zone UC1 en zone UC

- Les parcelles n°D680, B1612, B1463, B1465, 1577, 1503 étaient situées en UC1 (secteur en assainissement non collectif) alors qu'elles sont reliées aux réseaux d'assainissement collectif. Ces parcelles intègrent donc la zone UC.

### → Reclassement de parcelle munie de l'assainissement collectif et en limite avec Valbonne, de la zone UC1 en zone UC2

- La parcelle n°D150, était située en UC1 (secteur en assainissement non collectif) alors qu'elle est reliée aux réseaux d'assainissement collectif et en limite avec Valbonne. Cette parcelle intègre donc la zone UC2.

### → Reclassement de la parcelle UCp1 en Ucp

La parcelle A400 doit être reclassée en Ucp car l'assainissement collectif peut accéder à cette parcelle par la servitude.

### → Reclassement de parcelles UCh en UC

- Les parcelles A712 et A713 étaient situées en UCh (secteur de développement hôtelier) alors qu'elles n'étaient pas porteuses de projet hôtelier, elles intègrent donc la zone UC afin de devenir constructibles.

### → Rectification des Emplacements Réservés

- Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les Emplacements Réservés n°24 (élargissement de route départementale) et n°25 (giratoire à cheval sur Valbonne) ont été intégrés à la liste des Emplacements Réservés mais n'ont pas été insérés dans le plan de zonage. Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, **la commune souhaite maintenir les Emplacement Réservé n°24 et 25.**

L'élargissement de la route départementale à 10 m de part et d'autre de l'axe de la voie ainsi que le giratoire restent un projet communal qui traduit l'engagement de la collectivité publique relatif aux équipements publics projetés sur le territoire. Le plan de zonage est modifié en conséquence.

- L'Emplacement Réservé n°14 pour la création d'une liaison piétonne entre le Gorgier et le vallon du Saut a été reclassé en servitude de localisation, plus appropriée au projet à réaliser.
- L'Emplacement Réservé n°19 (élargissement de route départementale) avait une largeur de 10m, elle est réduite à 5m.





## VII. ÉLÉMENTS MODIFIÉS

---





Cette Modification a entraîné l'évolution d'un certains nombres d'éléments, les autres restent inchangés.

Ne seront pas visés par la Modification :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;

Seront visés par la Modification :

- Le règlement ;
- Les Emplacements Réservés, ER ;
- Les Servitudes de Mixité Sociale ;
- Le plan de zonage;
- Les annexes.





## VIII. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

---





La communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) a approuvé son SCoT le 5 mai 2008. Celui-ci est actuellement en cours de révision.

Le PLU est tenu d'être compatible avec le SCoT, conformément à l'article L122-1-15 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre des orientations du SCoT.

Ainsi, l'objectif de « préserver un équilibre entre végétal et minéral, garant du maintien de la valeur paysagère de ces espaces » est respecté, dans la mesure où le projet prévoit la mise en place d'espaces verts protégés et créé des espaces verts modulables tout en limitant strictement la hauteur des constructions afin de préserver l'environnement immédiat.

Les liaisons douces évoquées dans l'OAP du Gorgier contribue au « développement de toutes les alternatives et complémentarités à la croissance de la circulation automobile » en « donnant la priorité aux transports collectifs, à l'aménagement d'un réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers ».

La commune contribue à la réalisation de logements sociaux, en augmentant l'objectif de logements sociaux identifiés dans le cadre de servitudes de mixité sociale, de 37 à 41 logements locatifs sociaux. Pour rappel, la commune s'est engagée dans le cadre du PLH 2012-2017 à réaliser 10 logements par an dont 6 logements locatifs

sociaux.

Le projet communal sur l'OAP du Gorgier permettra notamment de développer un programme de 35 logements sociaux à destination des jeunes actifs.

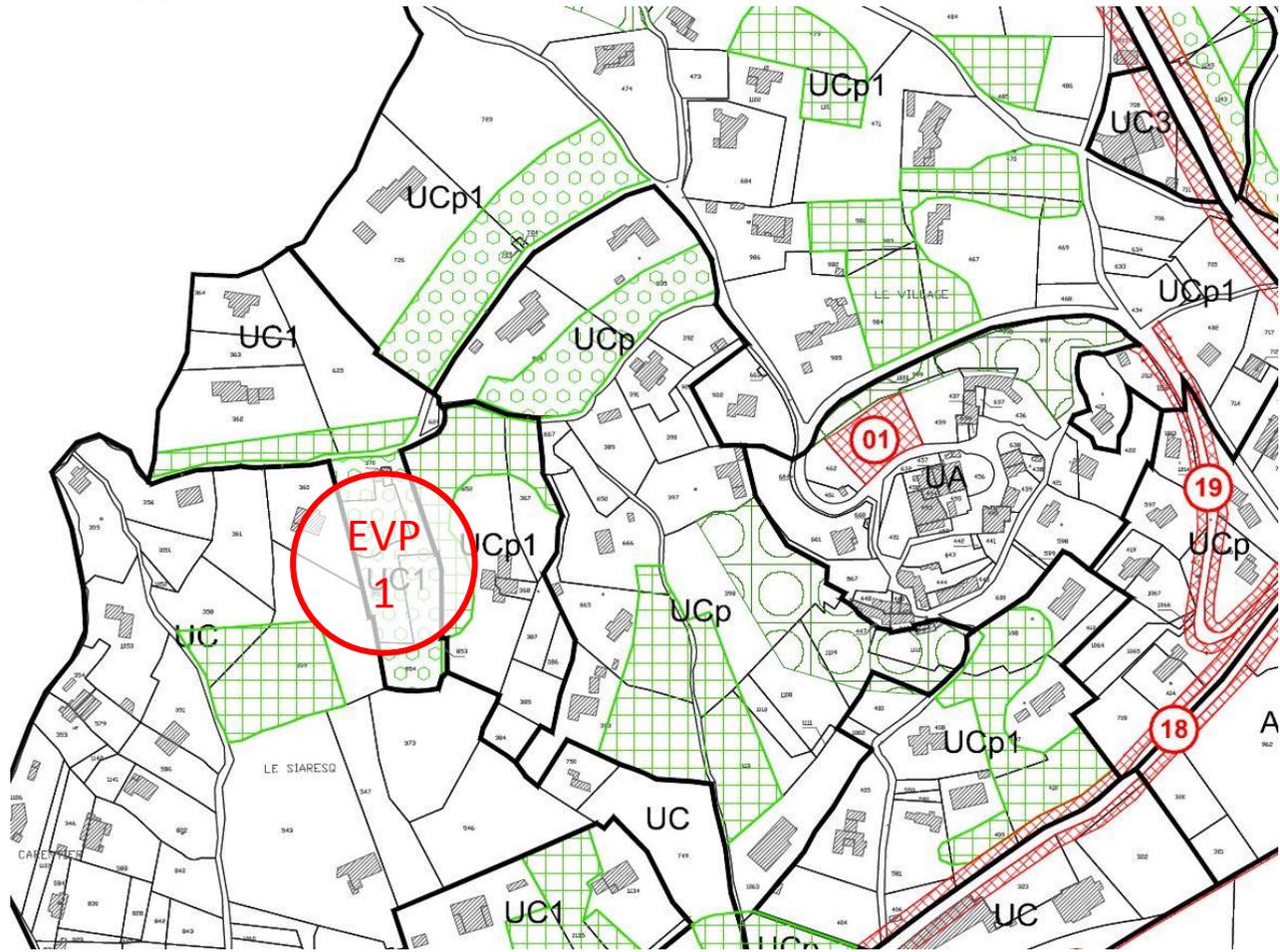
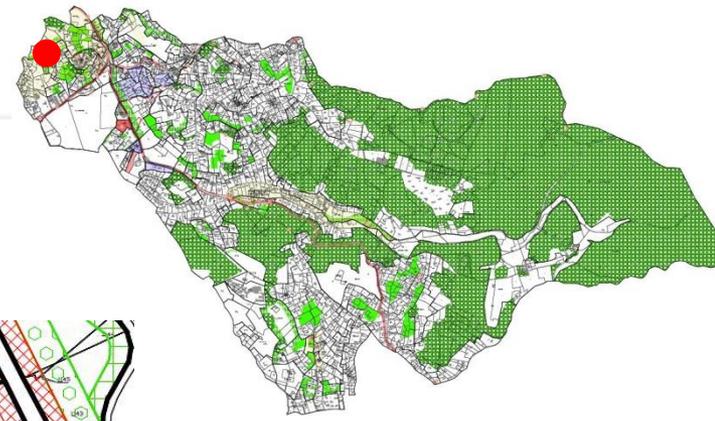


## IX. ANNEXE CRÉATION D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS, EVP

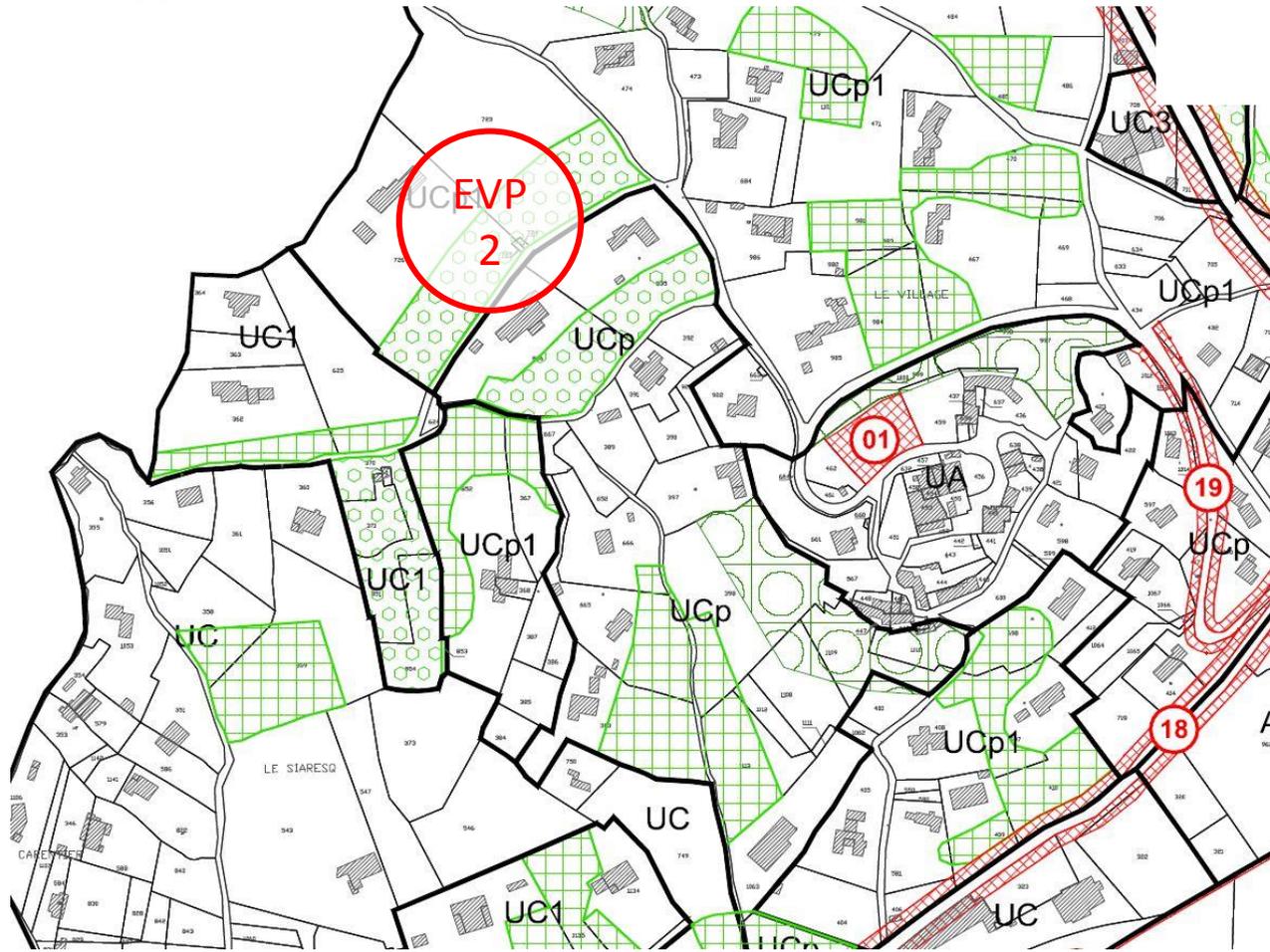
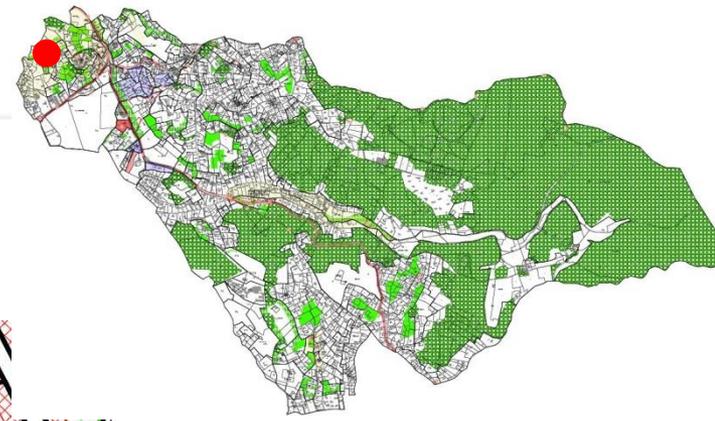
---



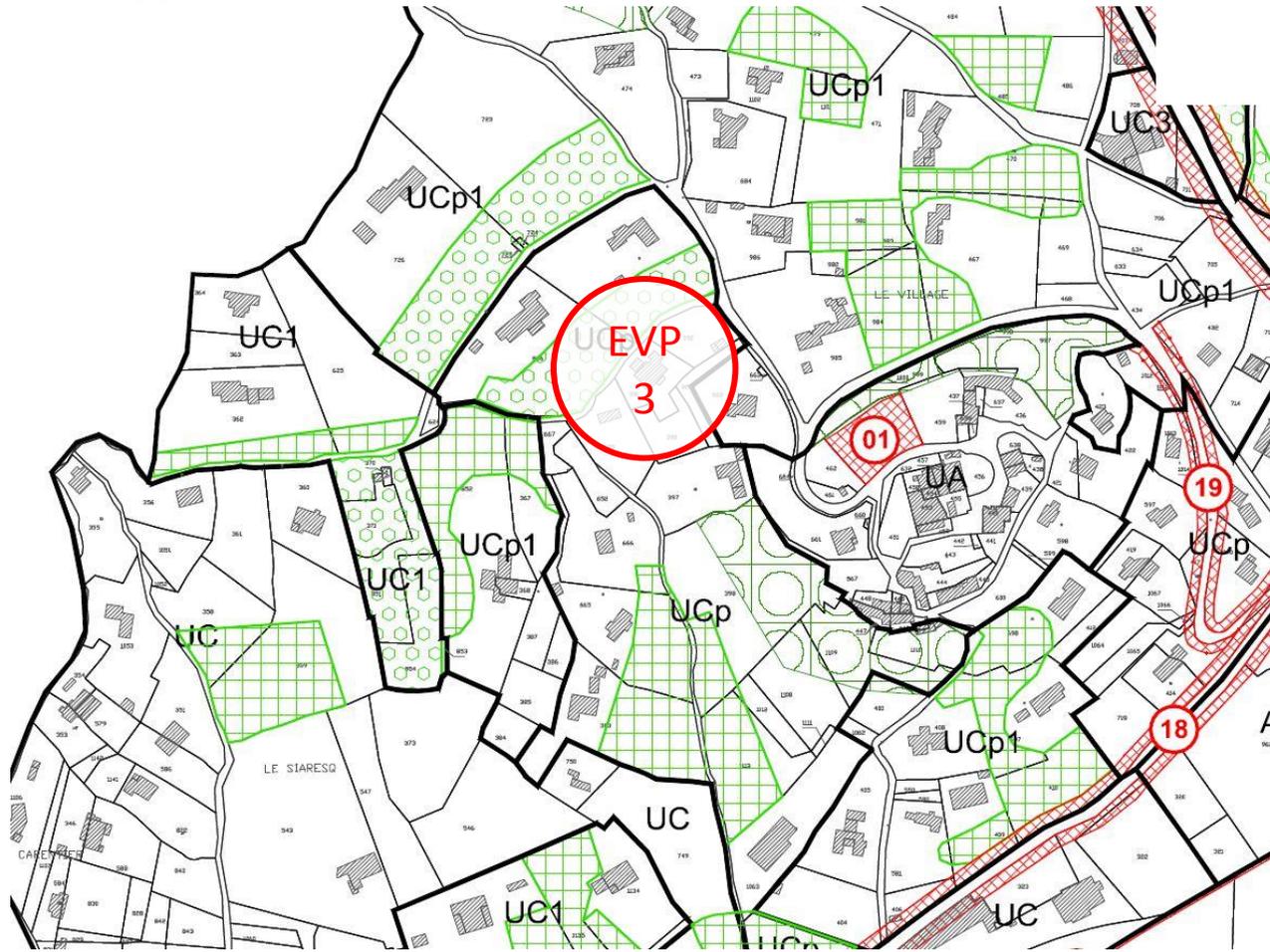
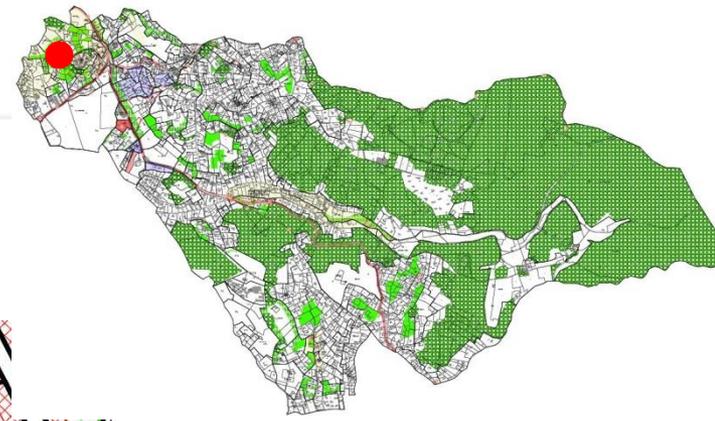
# IX.A. EVP 1



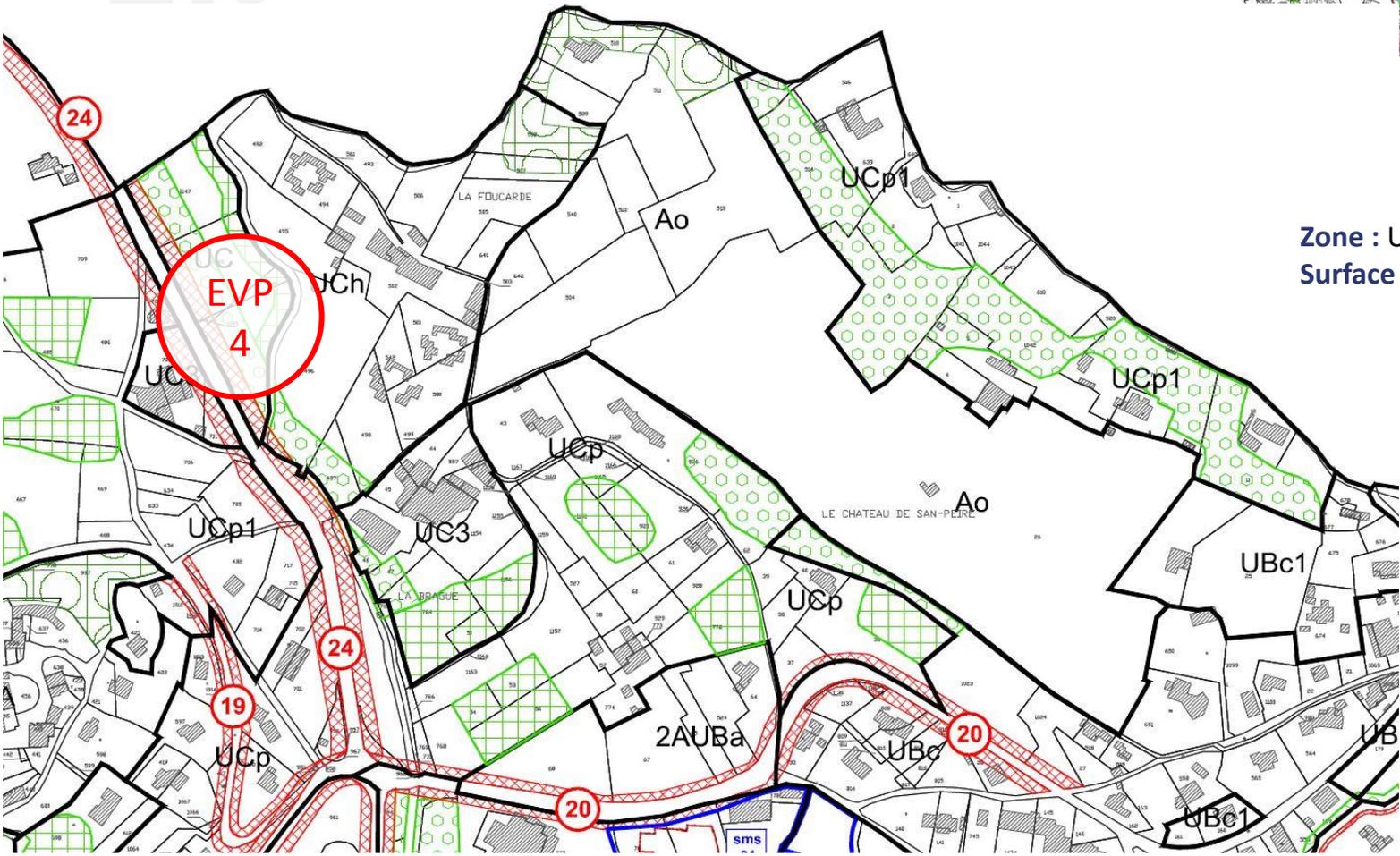
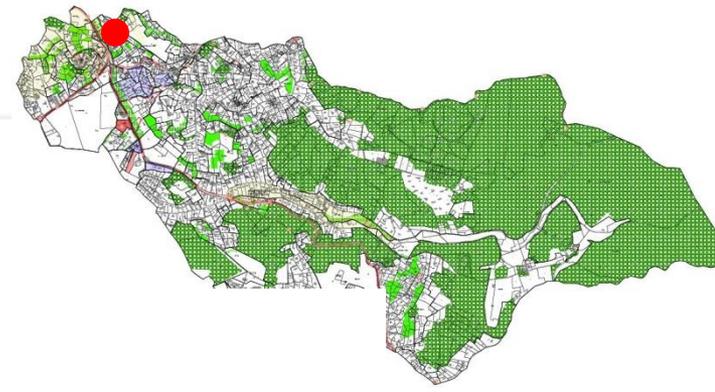
**Zone : UC1**  
**Surface : 5 021 m<sup>2</sup>**



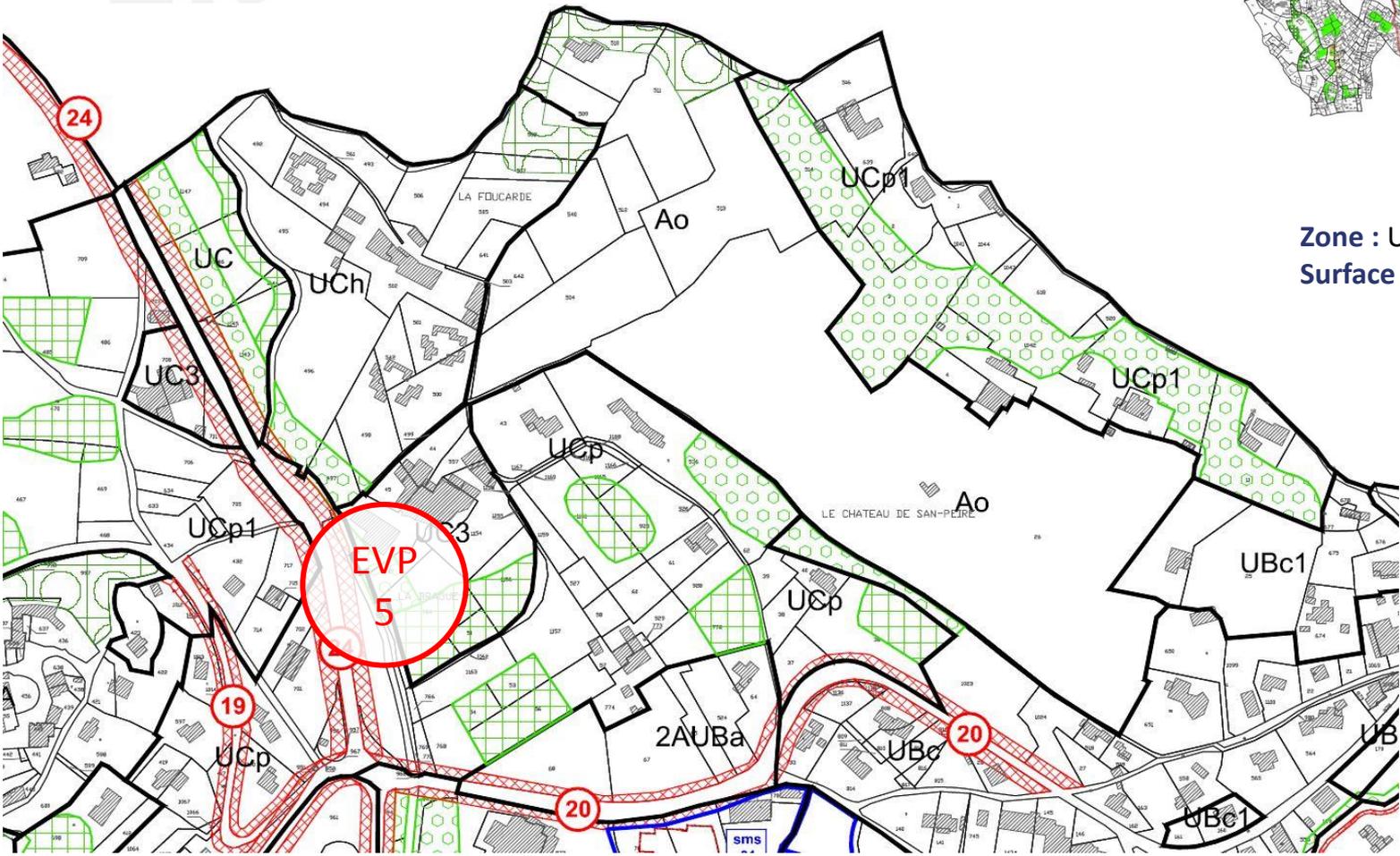
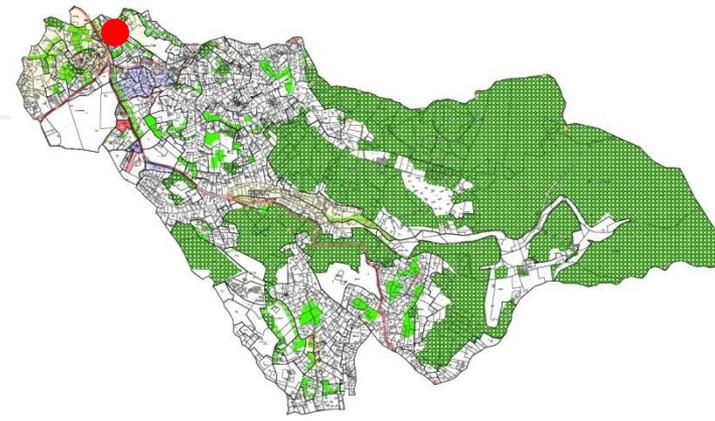
Zone : UCp1  
Surface : 5 998 m<sup>2</sup>



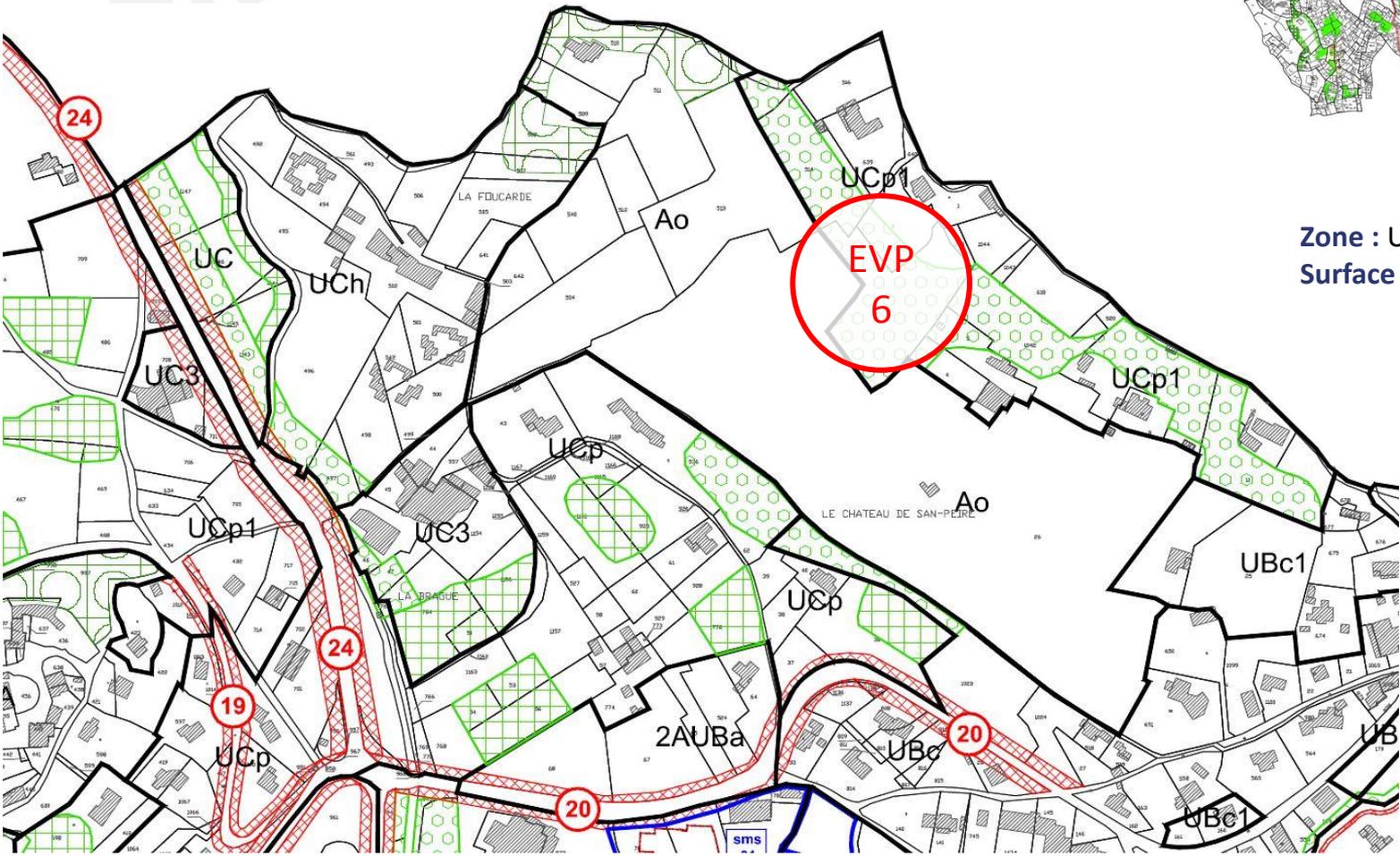
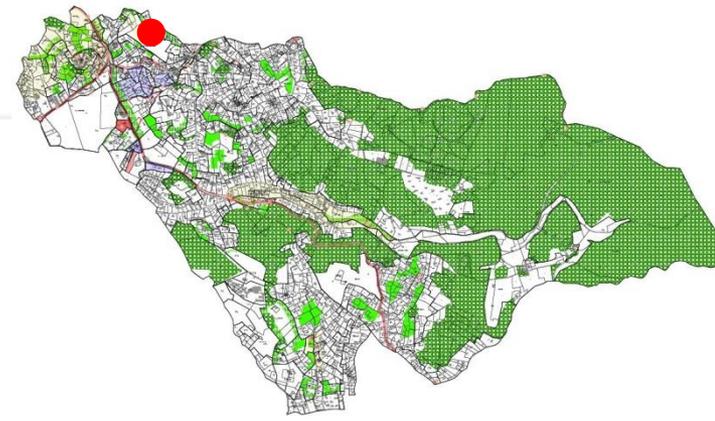
**Zone :** UCp  
**Surface :** 4 073 m<sup>2</sup>



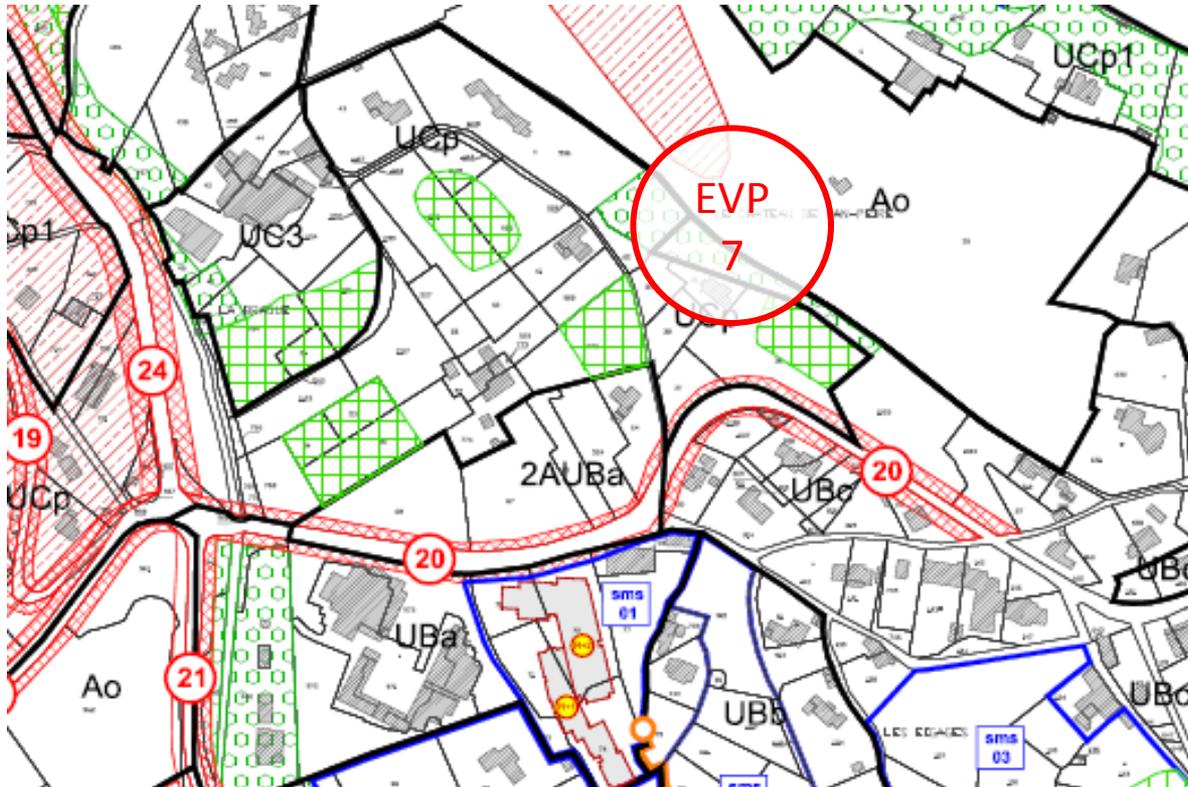
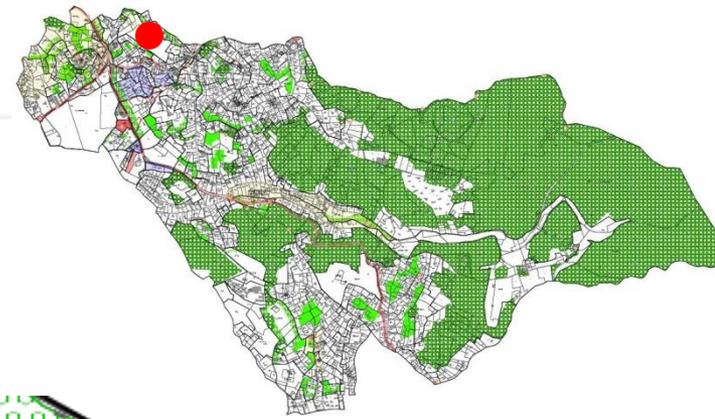
**Zone :** UC  
**Surface :** 2 490 m<sup>2</sup>



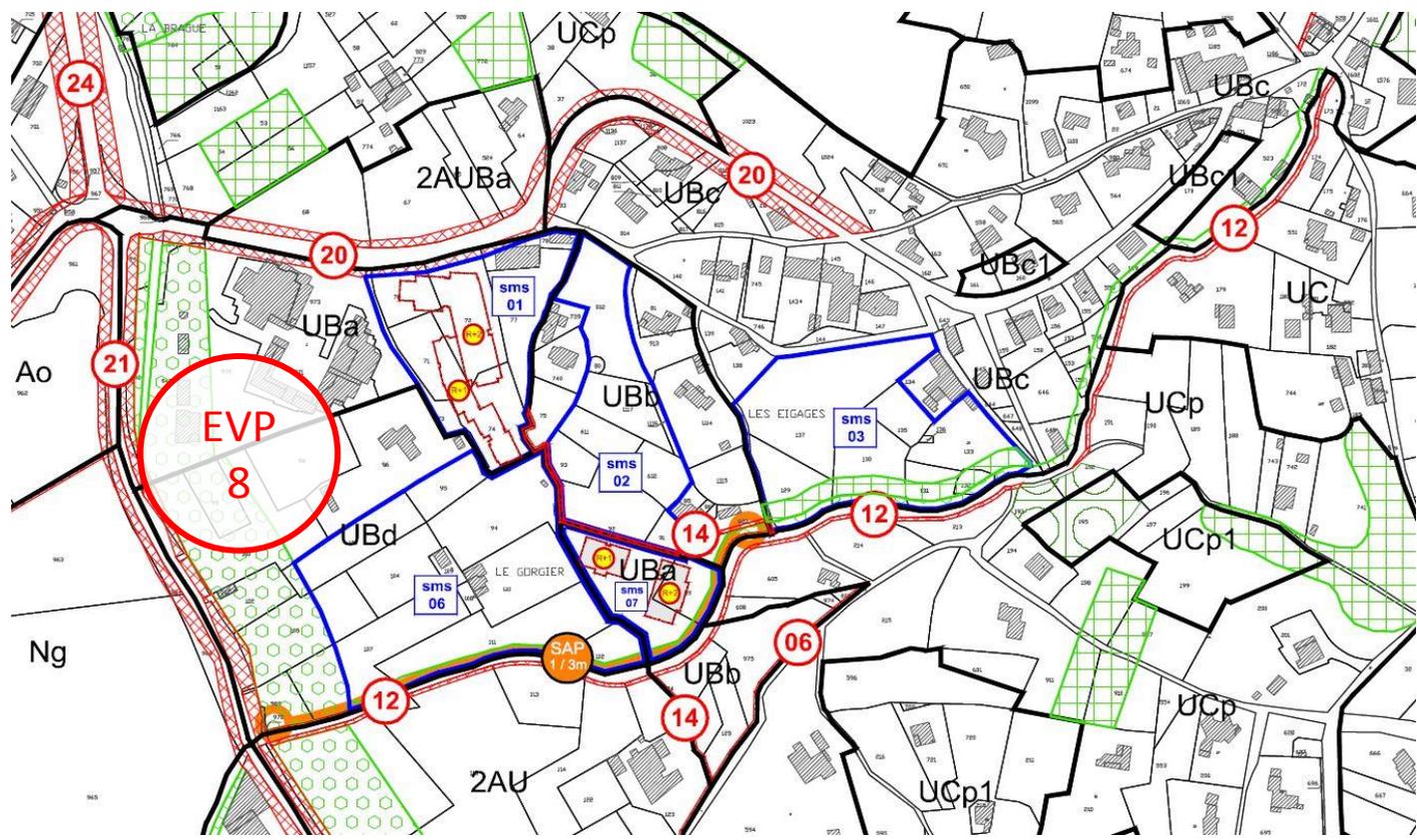
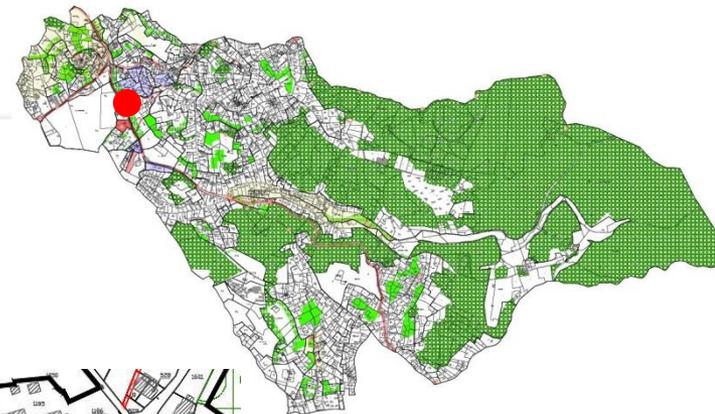
**Zone :** UCH, UC 3  
**Surface :** 2 588 m<sup>2</sup>



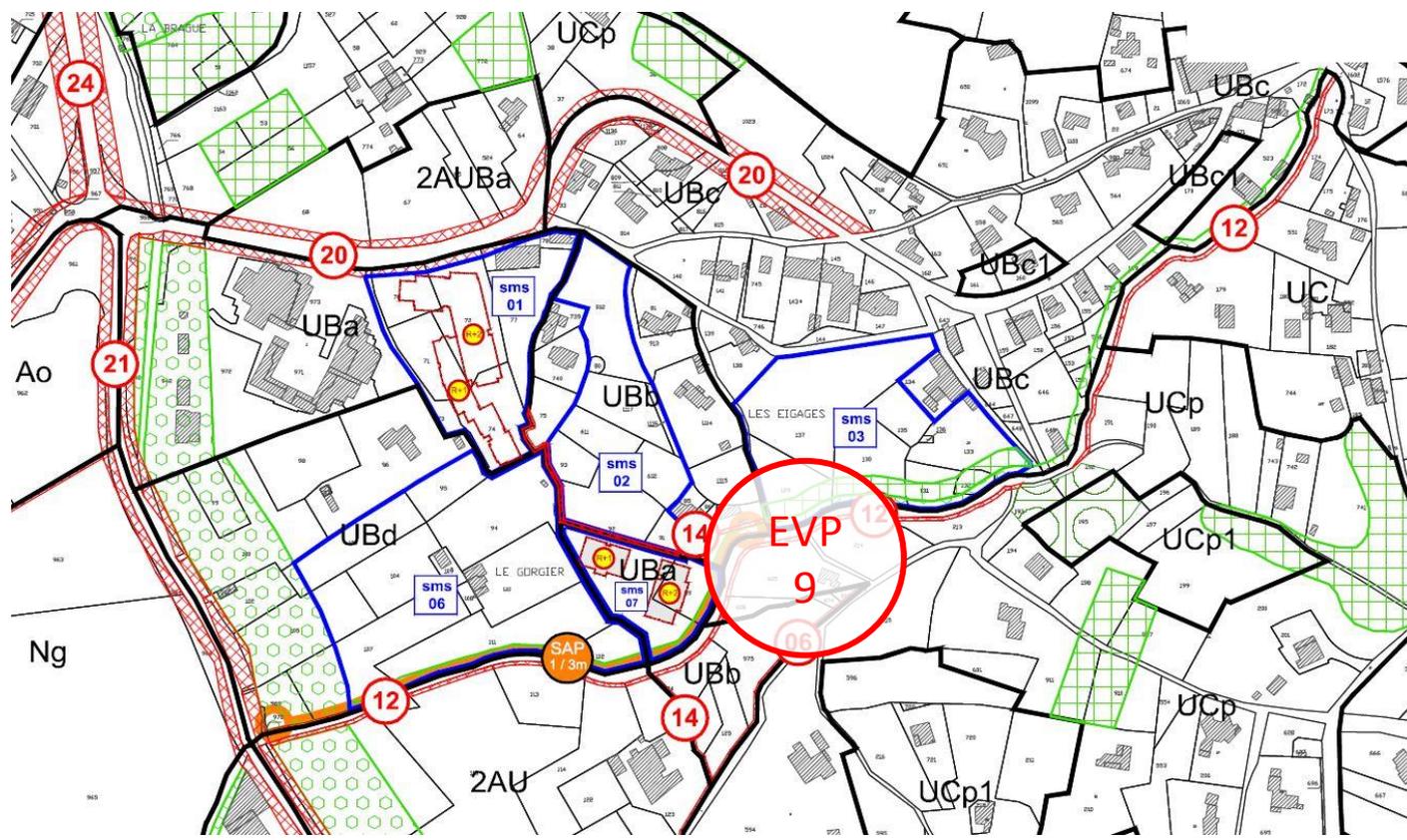
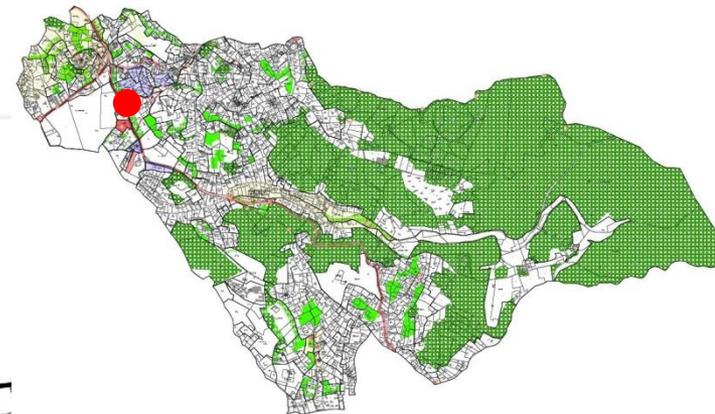
**Zone : UCp1**  
**Surface : 15 977 m<sup>2</sup>**



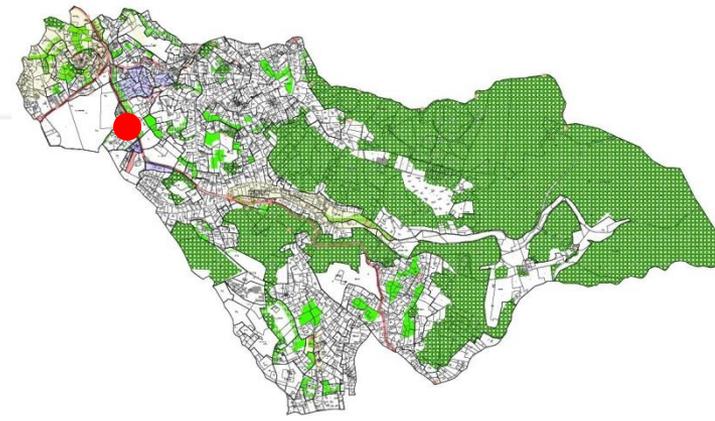
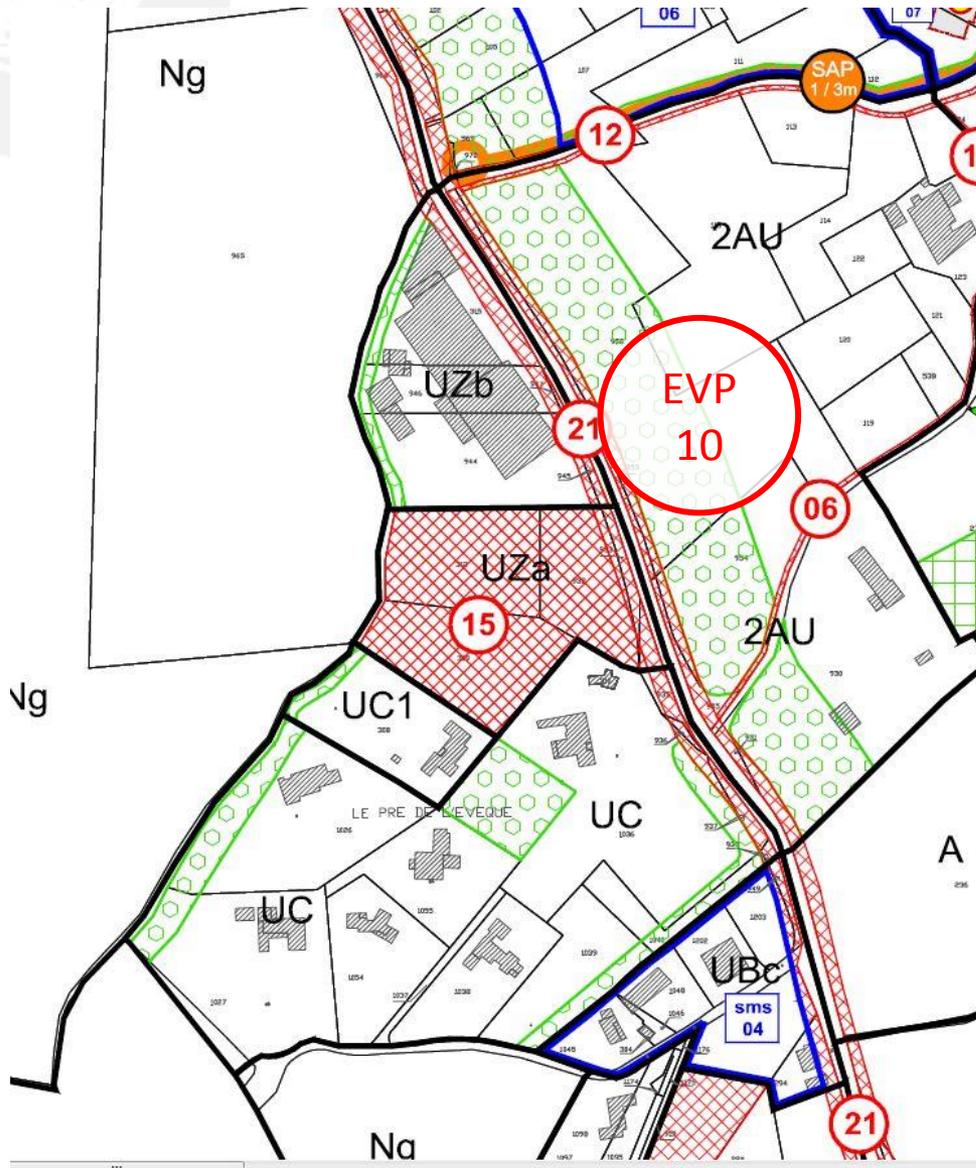
**Zone :** UCp  
**Surface :** 2 363 m<sup>2</sup>



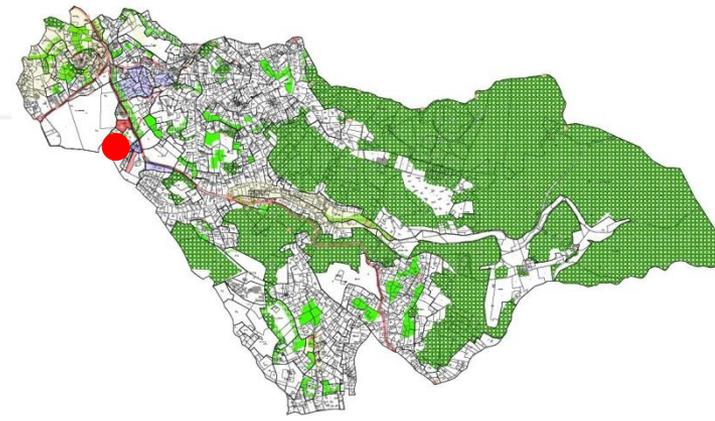
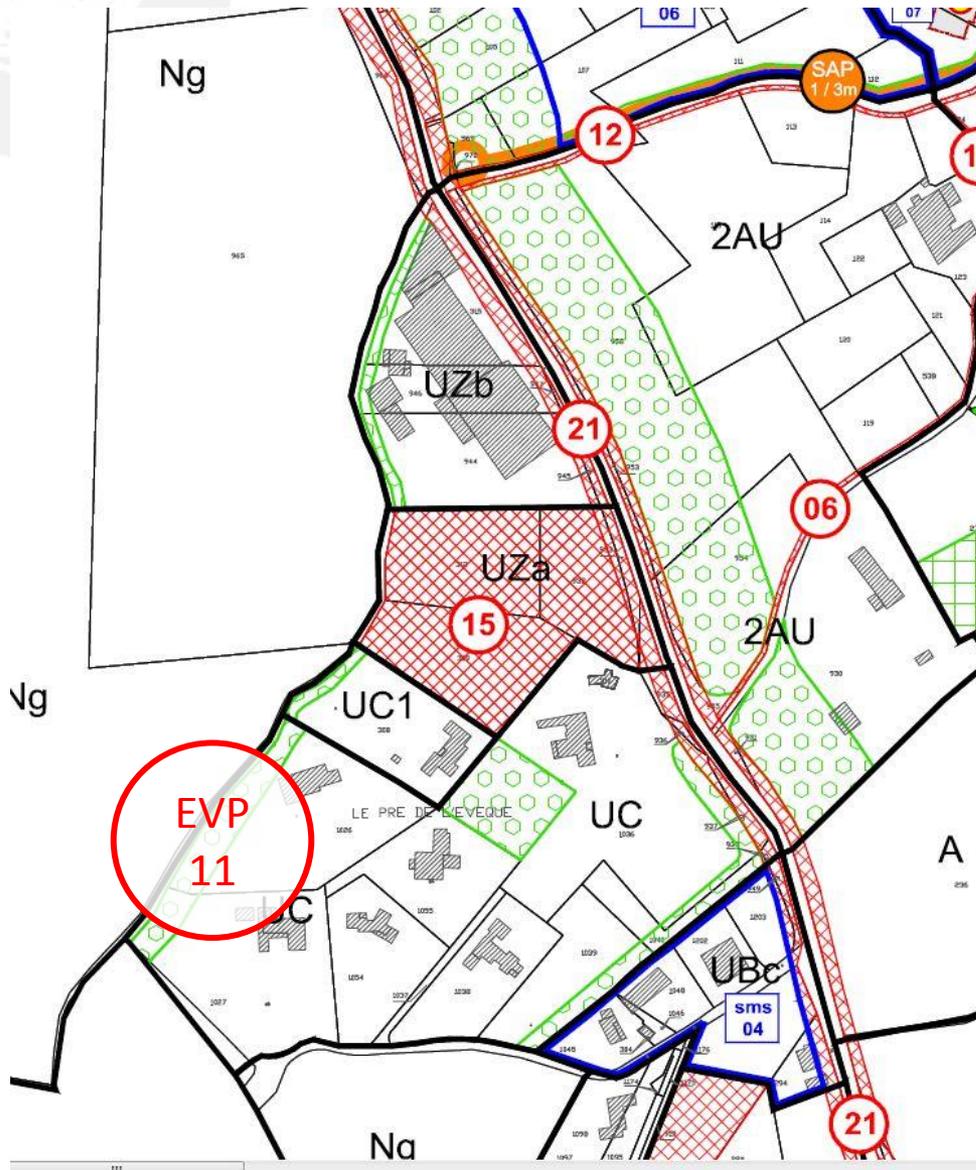
**Zone :** UBa, UBd,  
**Surface :** 12 211 m<sup>2</sup>



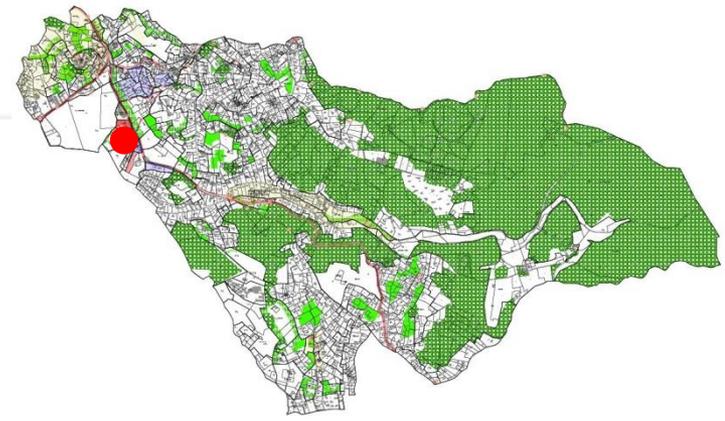
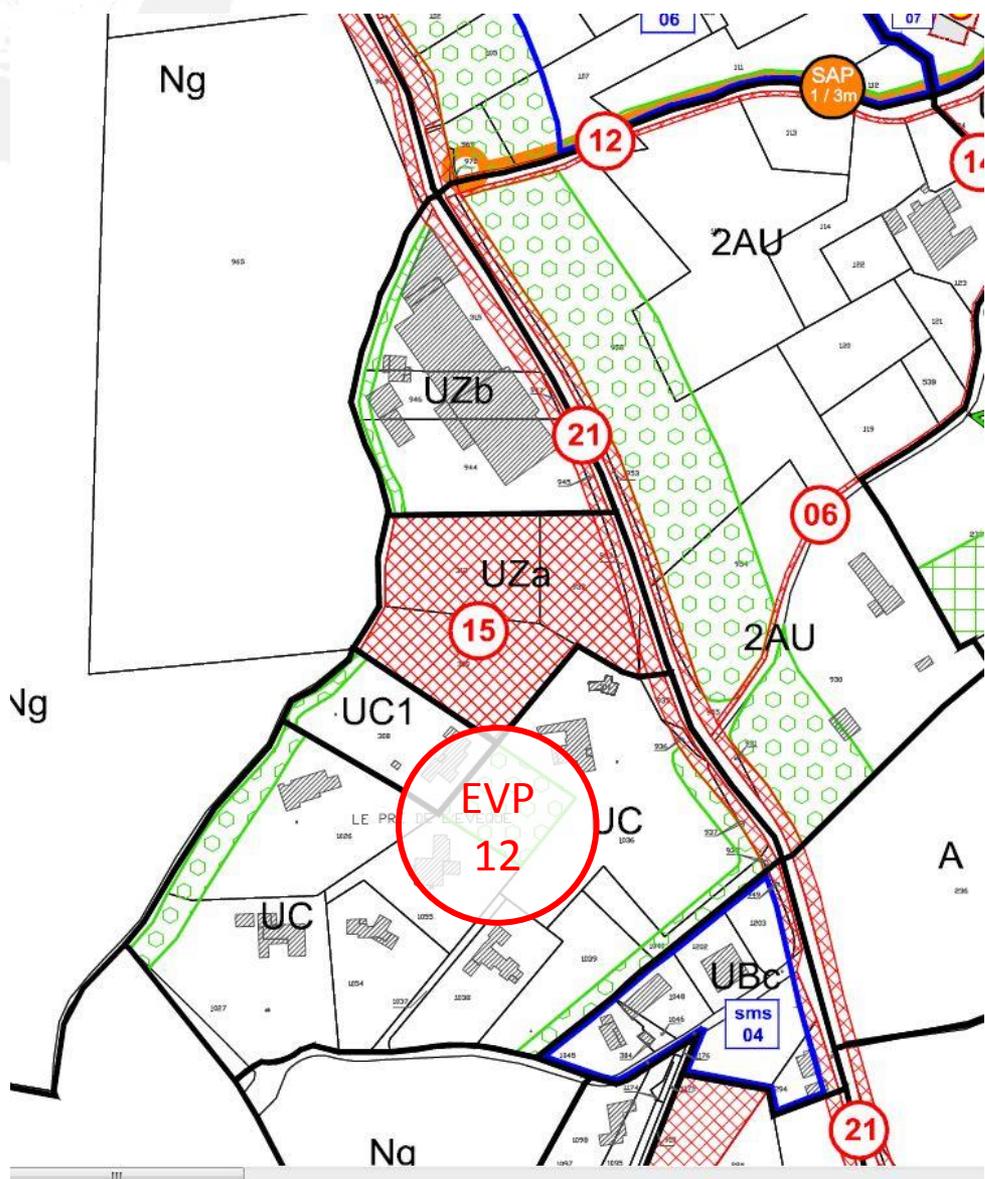
**Zone :** UBa, UBb, UBc, UBd  
**Surface :** 2 804 m<sup>2</sup>



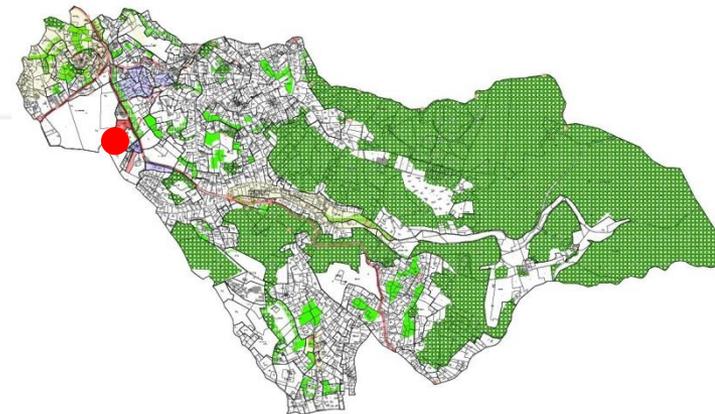
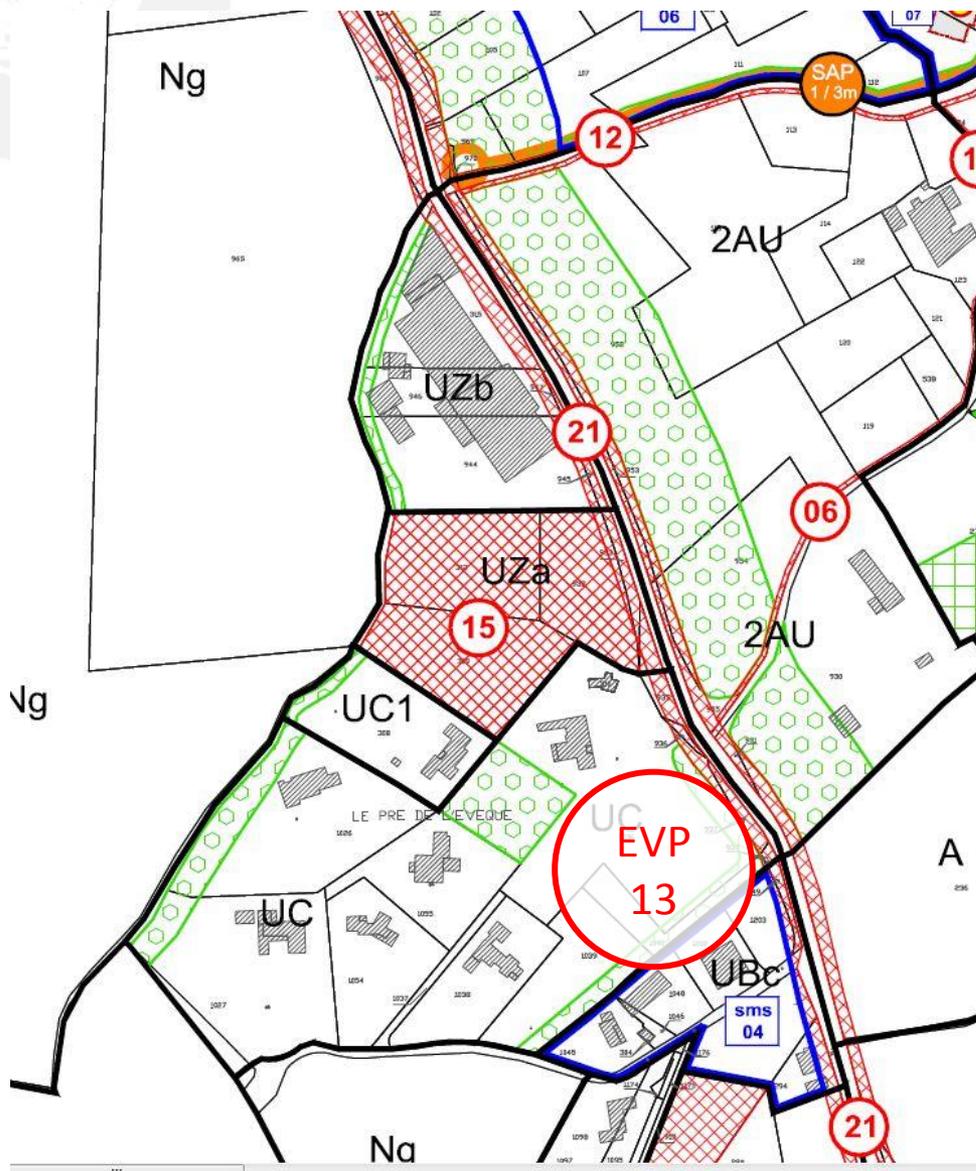
**Zone : 2AU**  
**Surface : 13 172 m<sup>2</sup>**



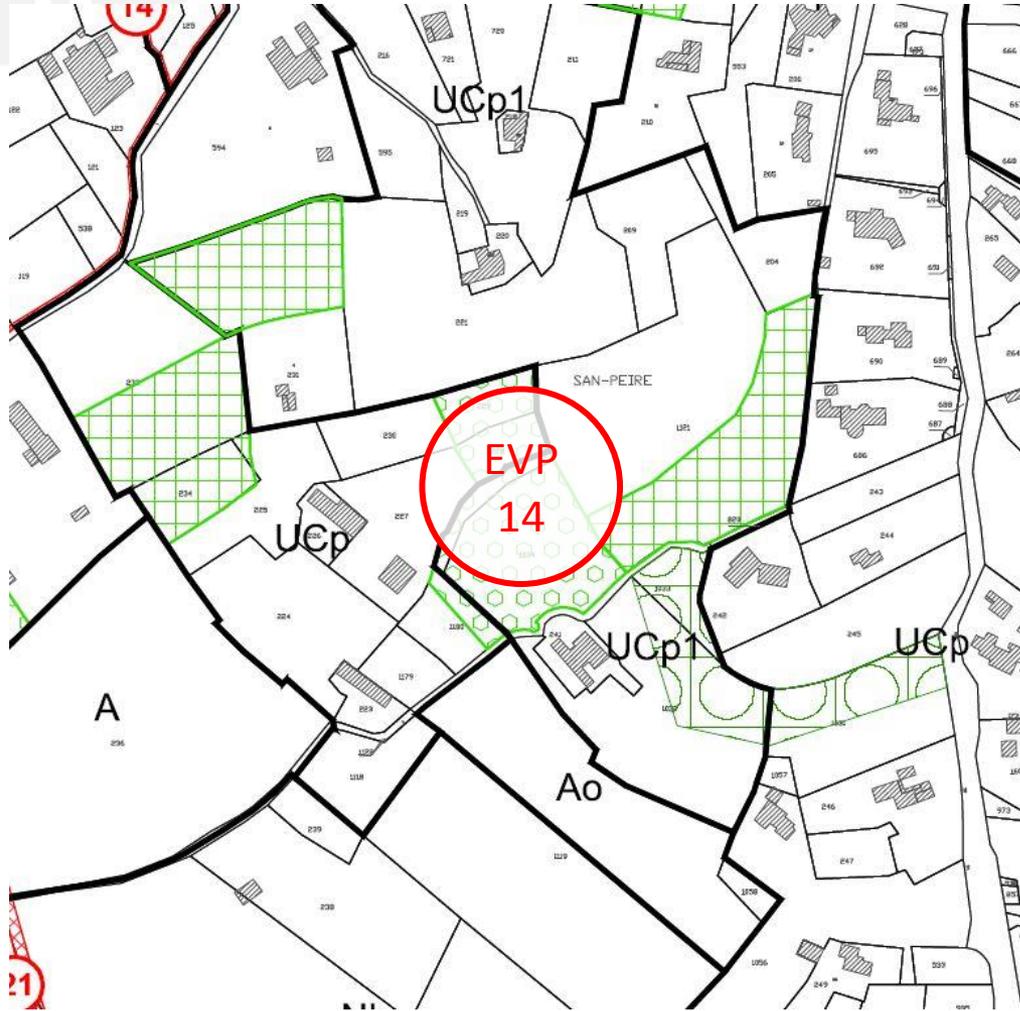
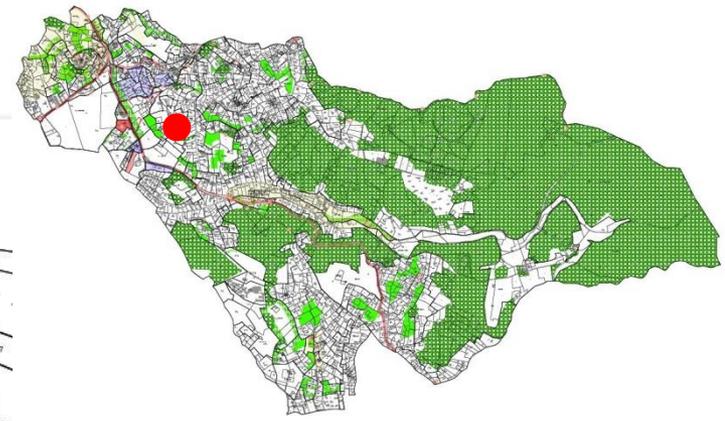
**Zone :** UC, UC1  
**Surface :** 1 782 m<sup>2</sup>



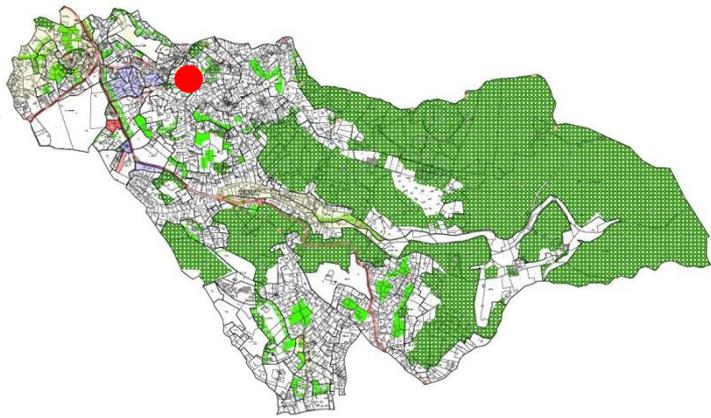
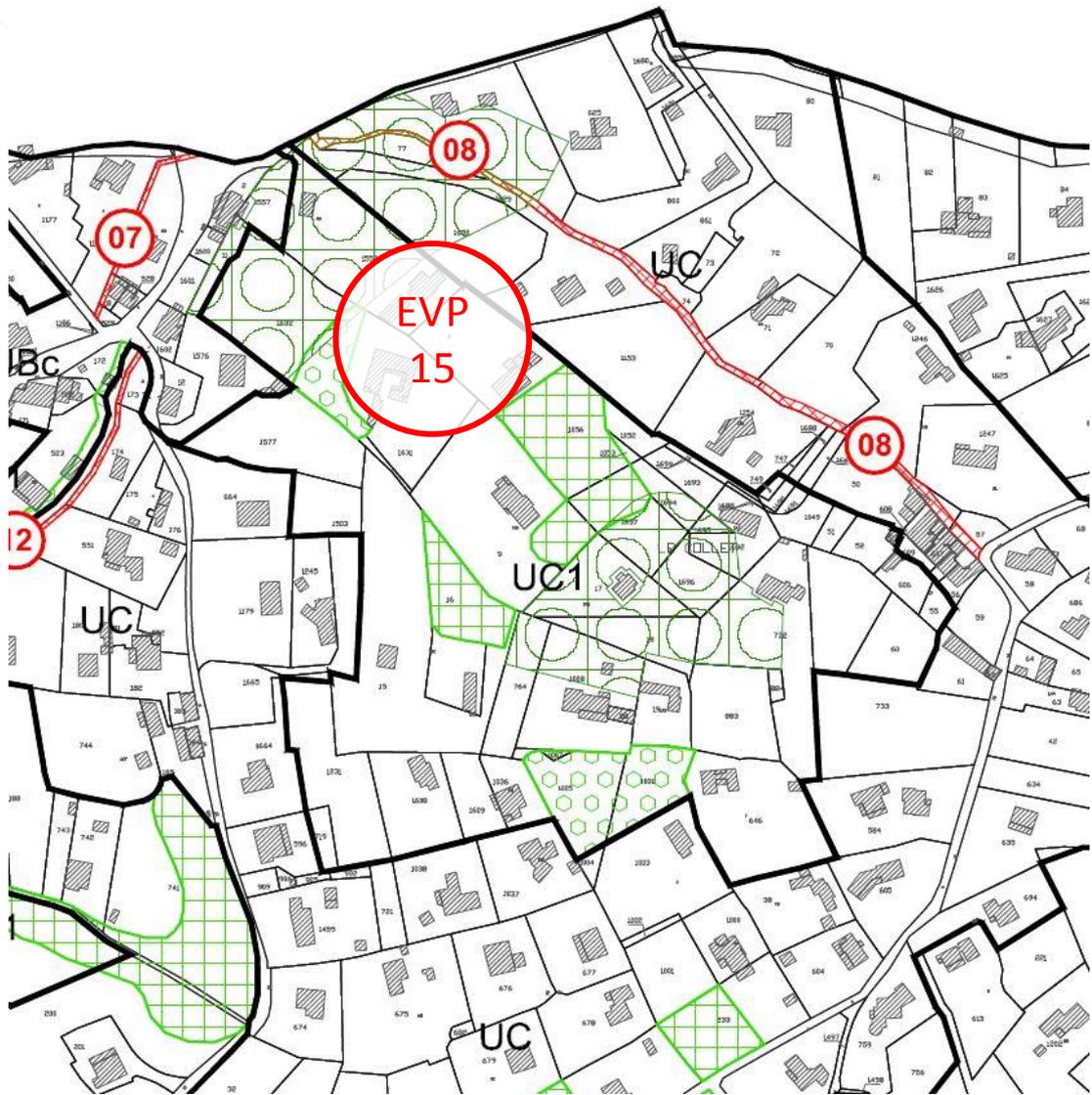
**Zone : UC**  
**Surface : 1 708 m<sup>2</sup>**



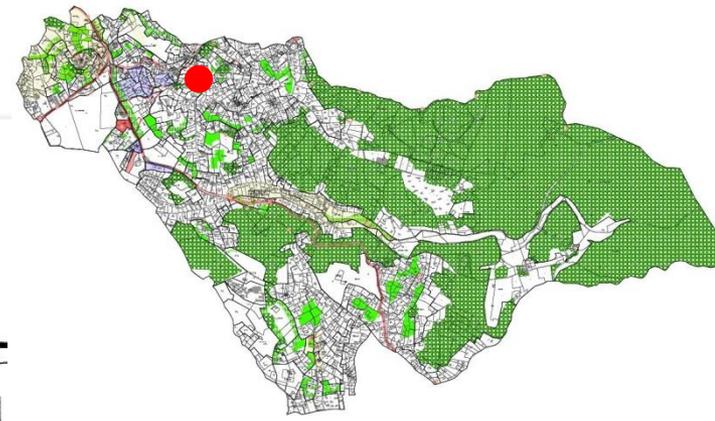
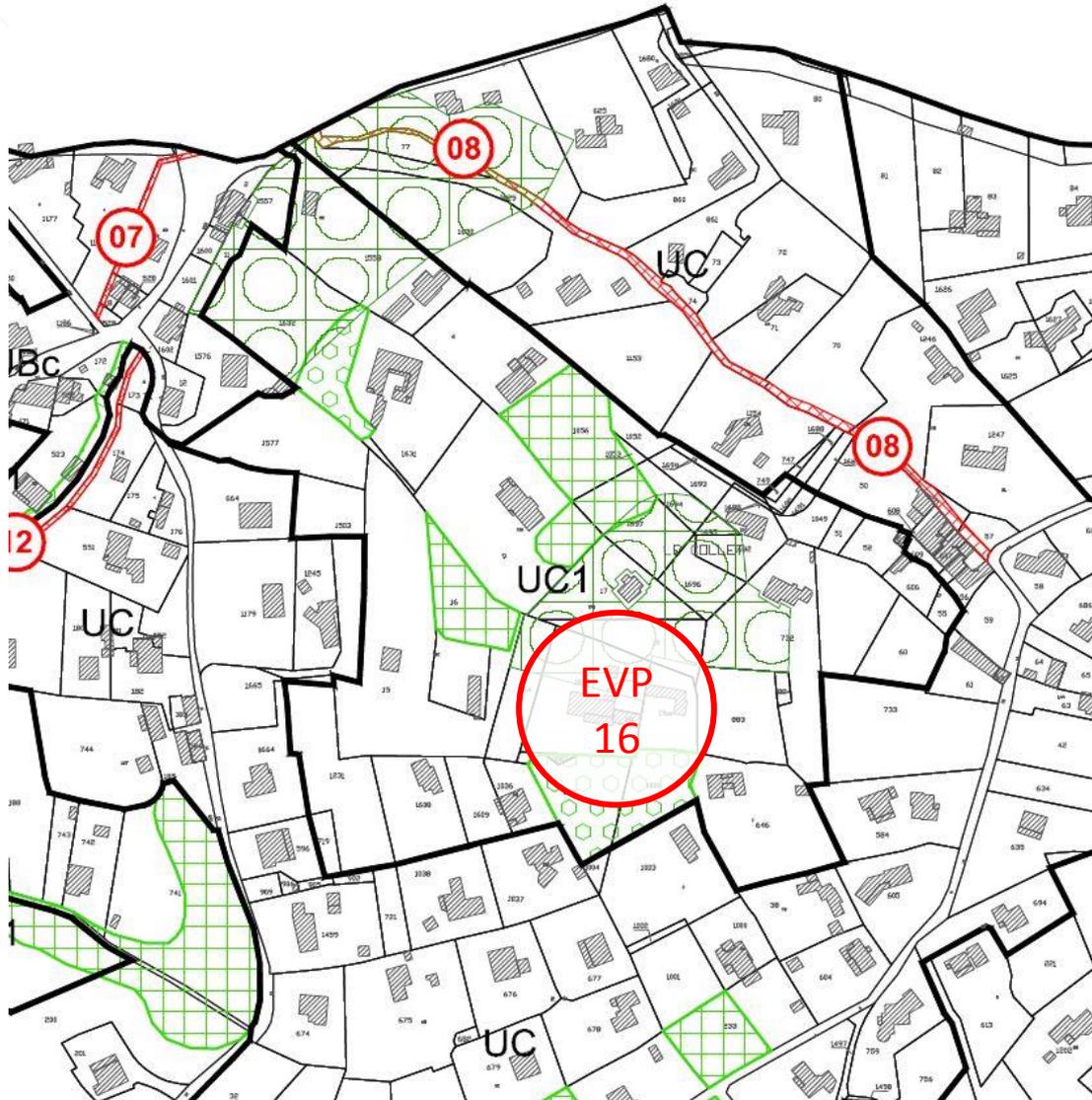
**Zone : UC**  
**Surface : 1 659 m<sup>2</sup>**



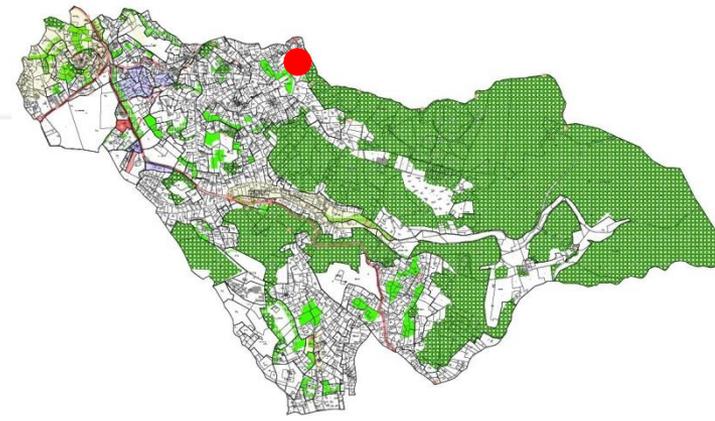
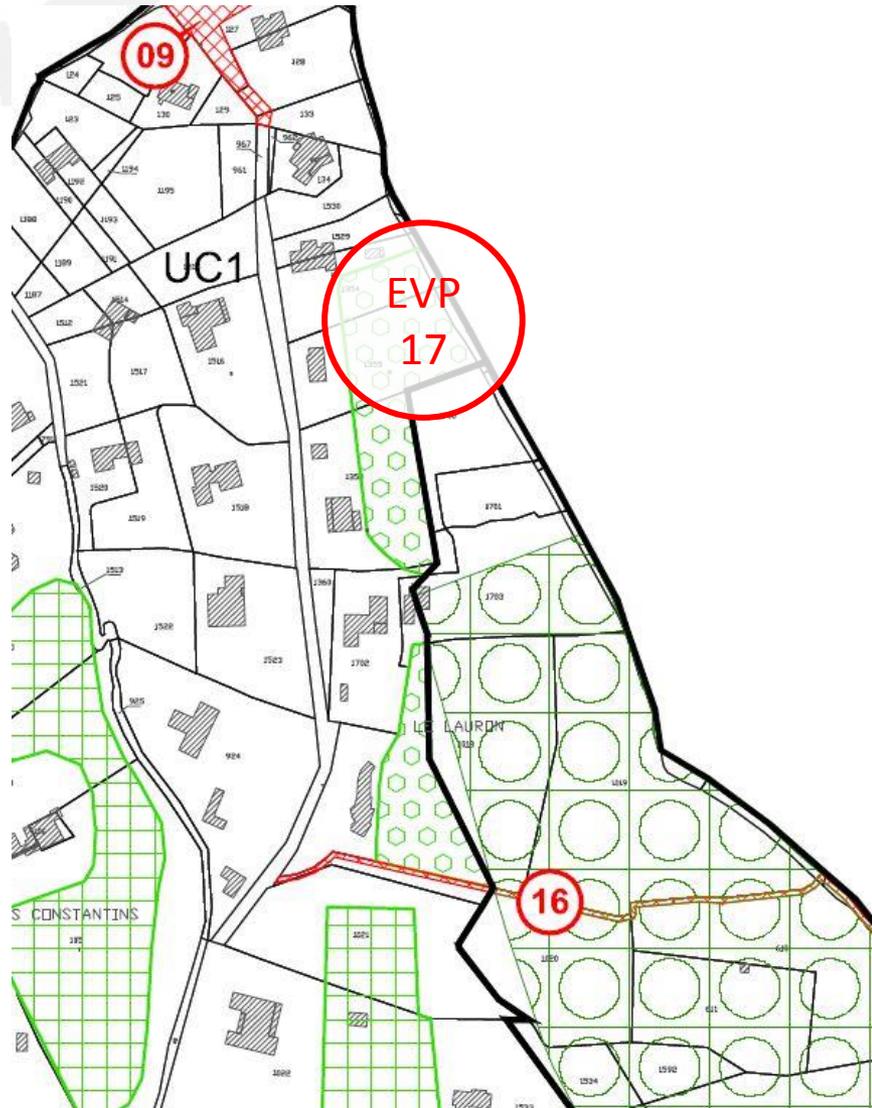
**Zone :** Ucp, UCp1  
**Surface :** 6 036 m<sup>2</sup>



**Zone : UC1**  
**Surface : 956 m<sup>2</sup>**

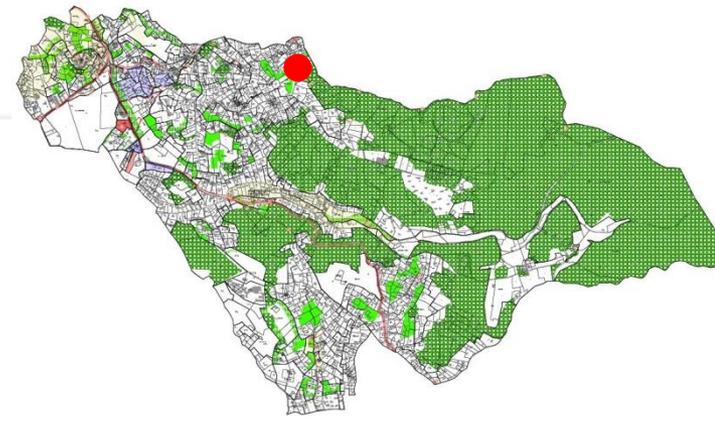
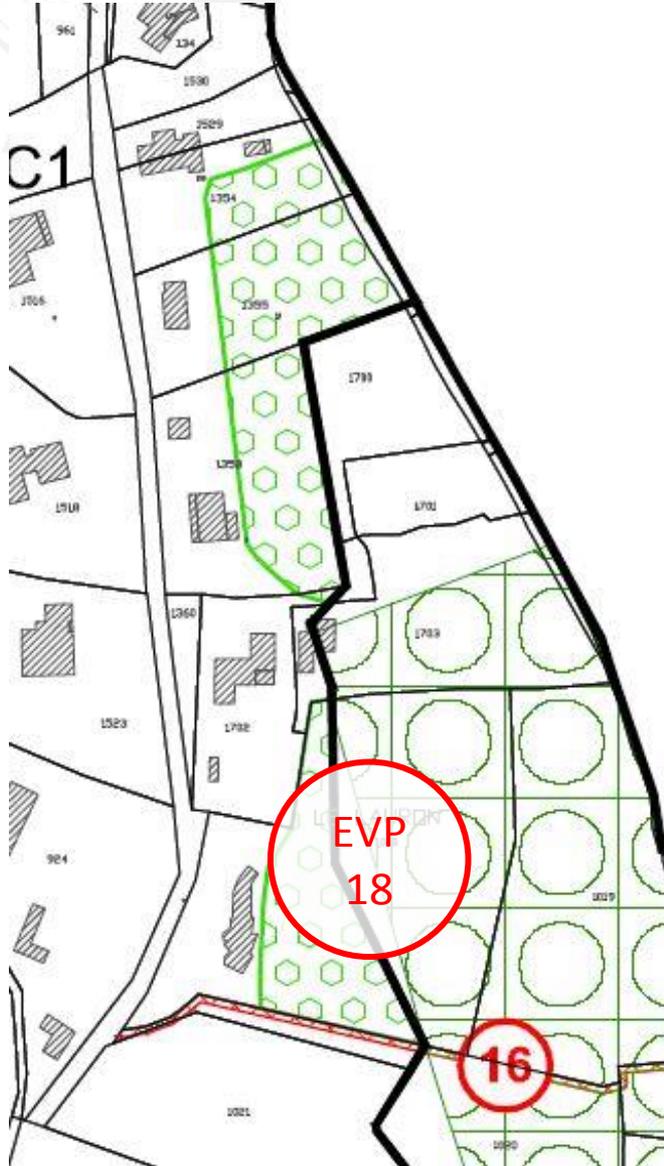


**Zone : UC1**  
**Surface : 2 431 m<sup>2</sup>**

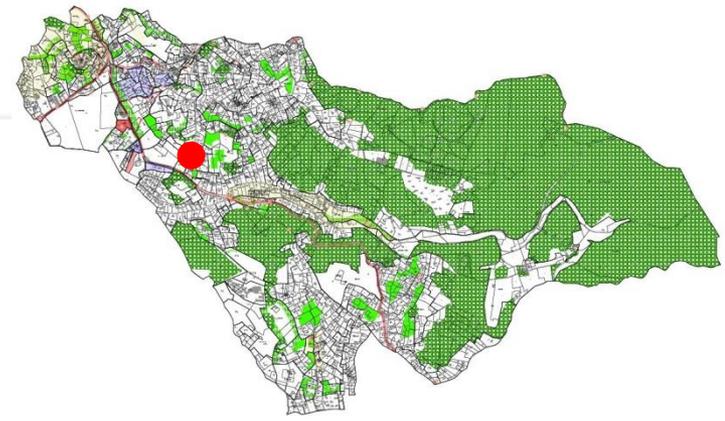
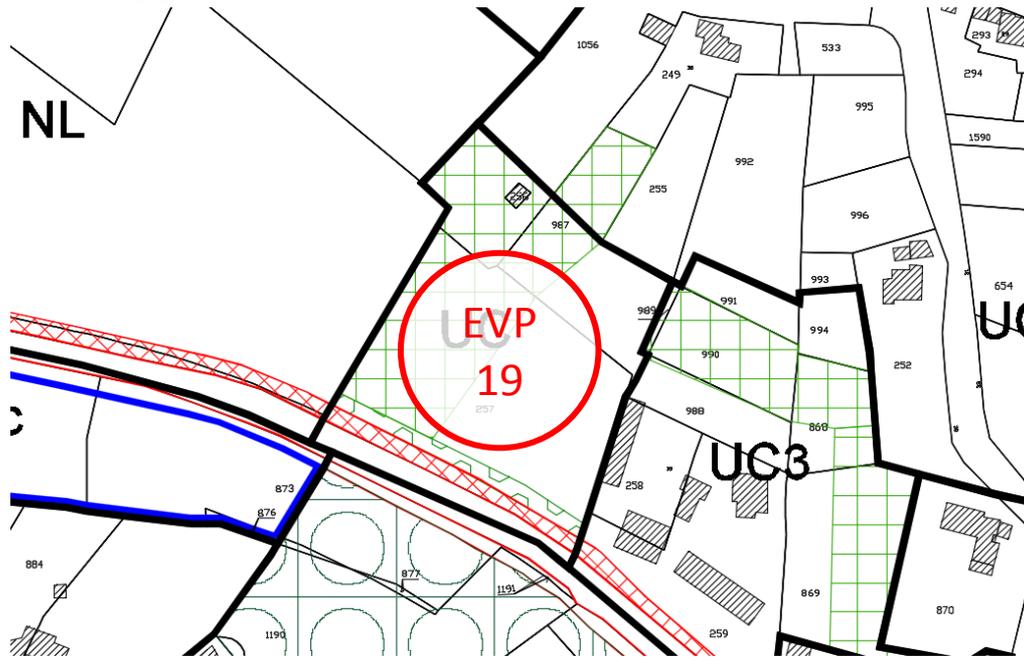


**Zone : UC1**  
**Surface : 4 314 m<sup>2</sup>**

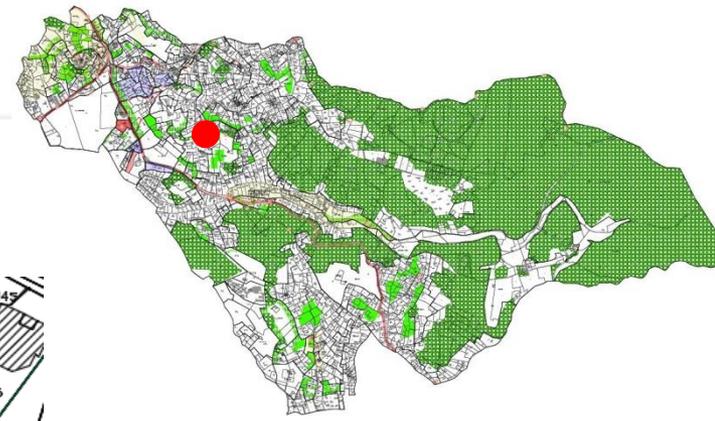
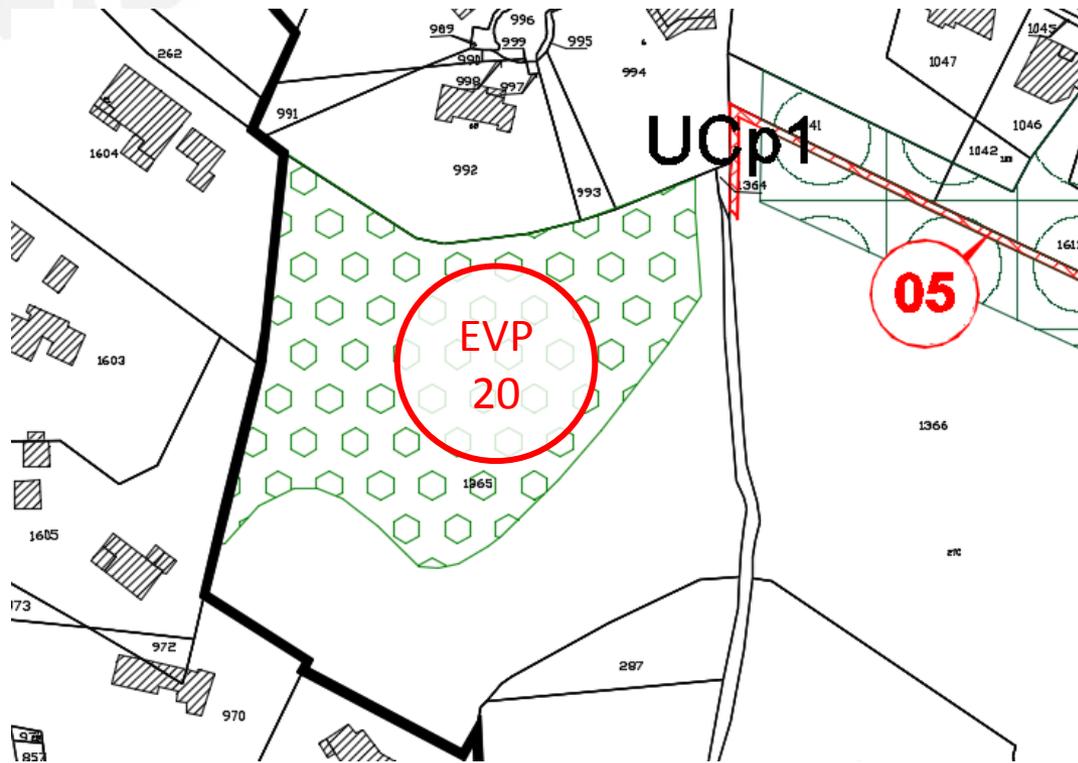
IX.R. EVP18



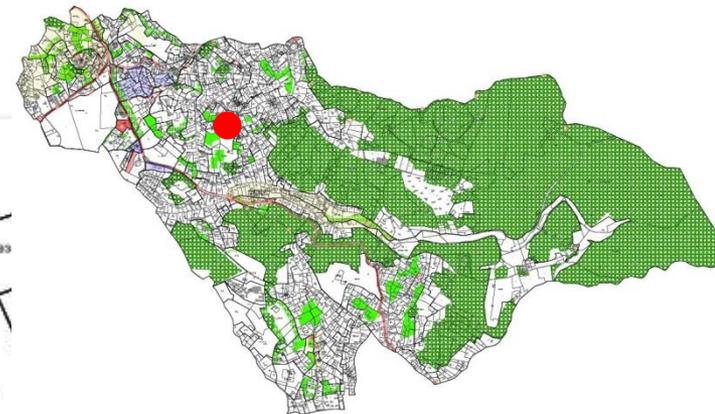
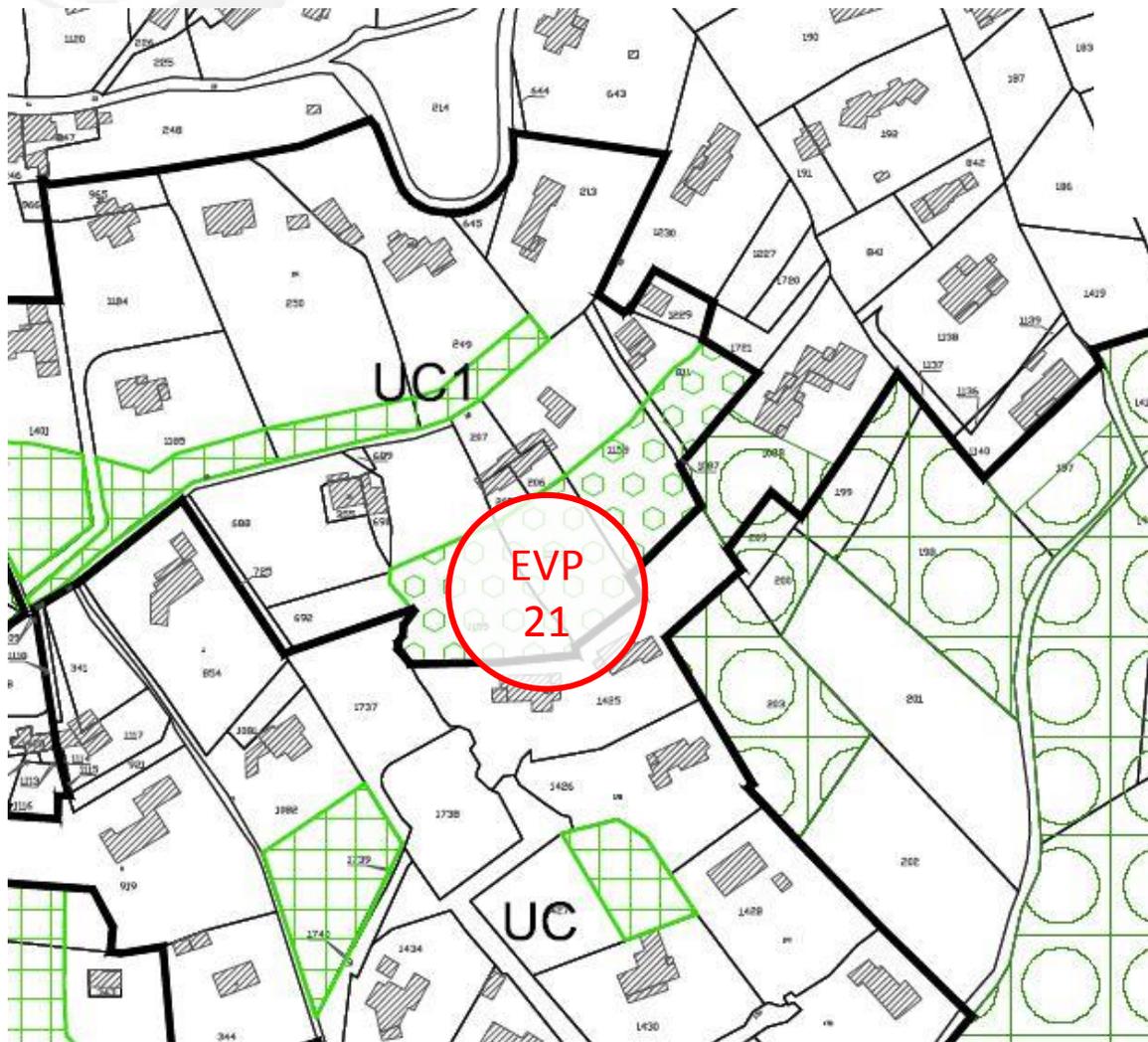
**Zone : UC1**  
**Surface : 1 936 m<sup>2</sup>**



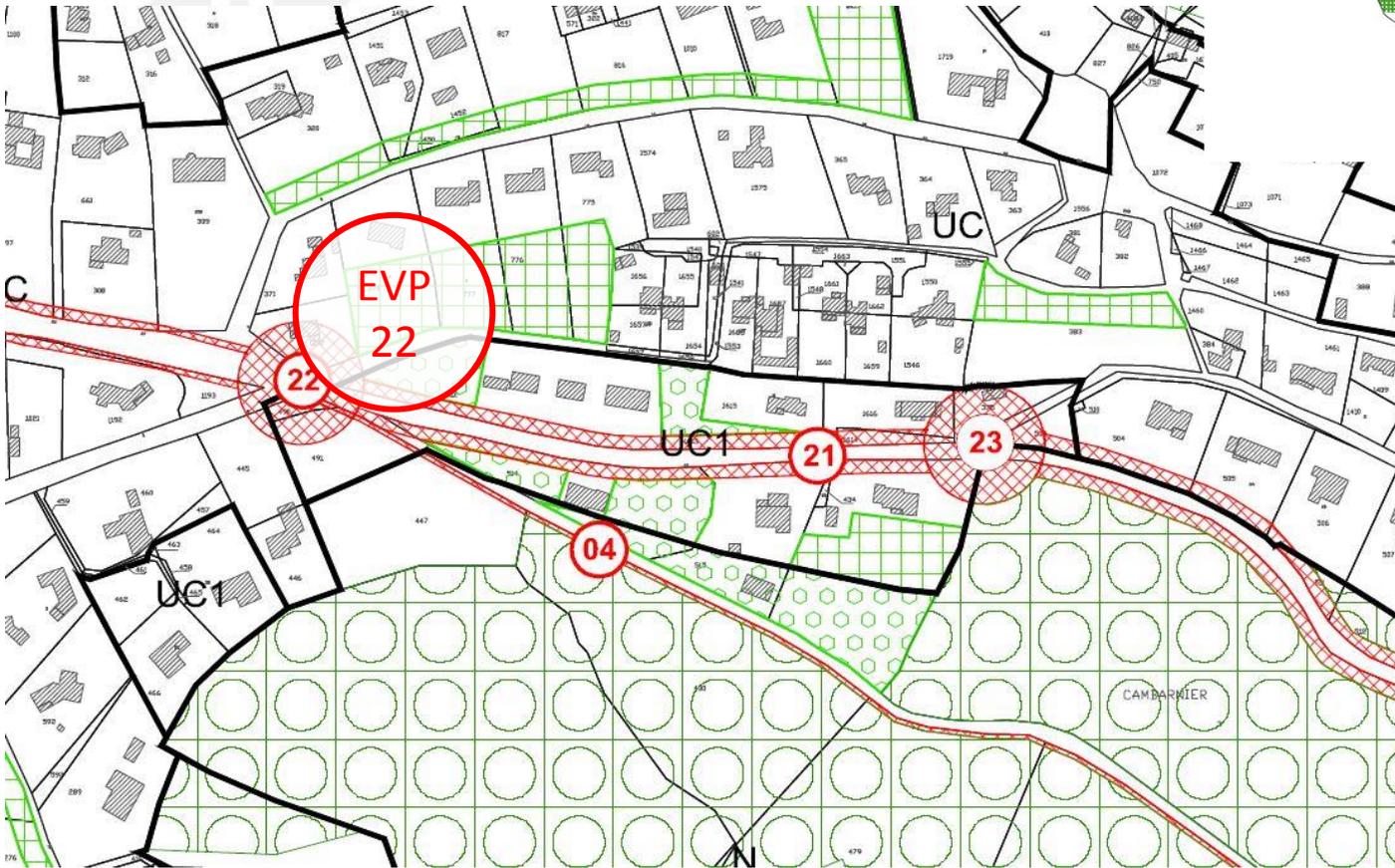
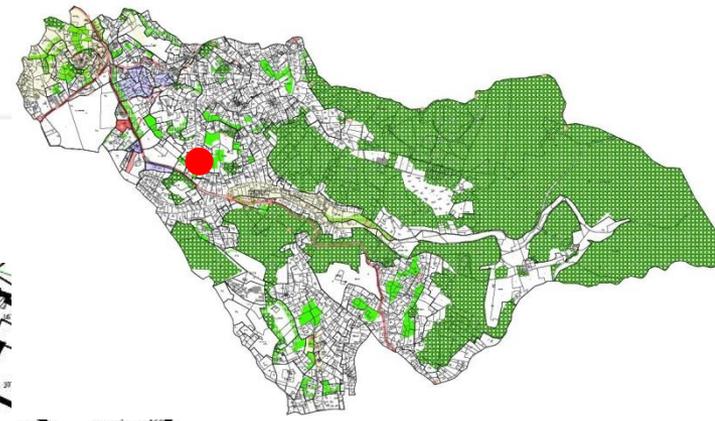
**Zone : UC**  
**Surface : 471 m<sup>2</sup>**



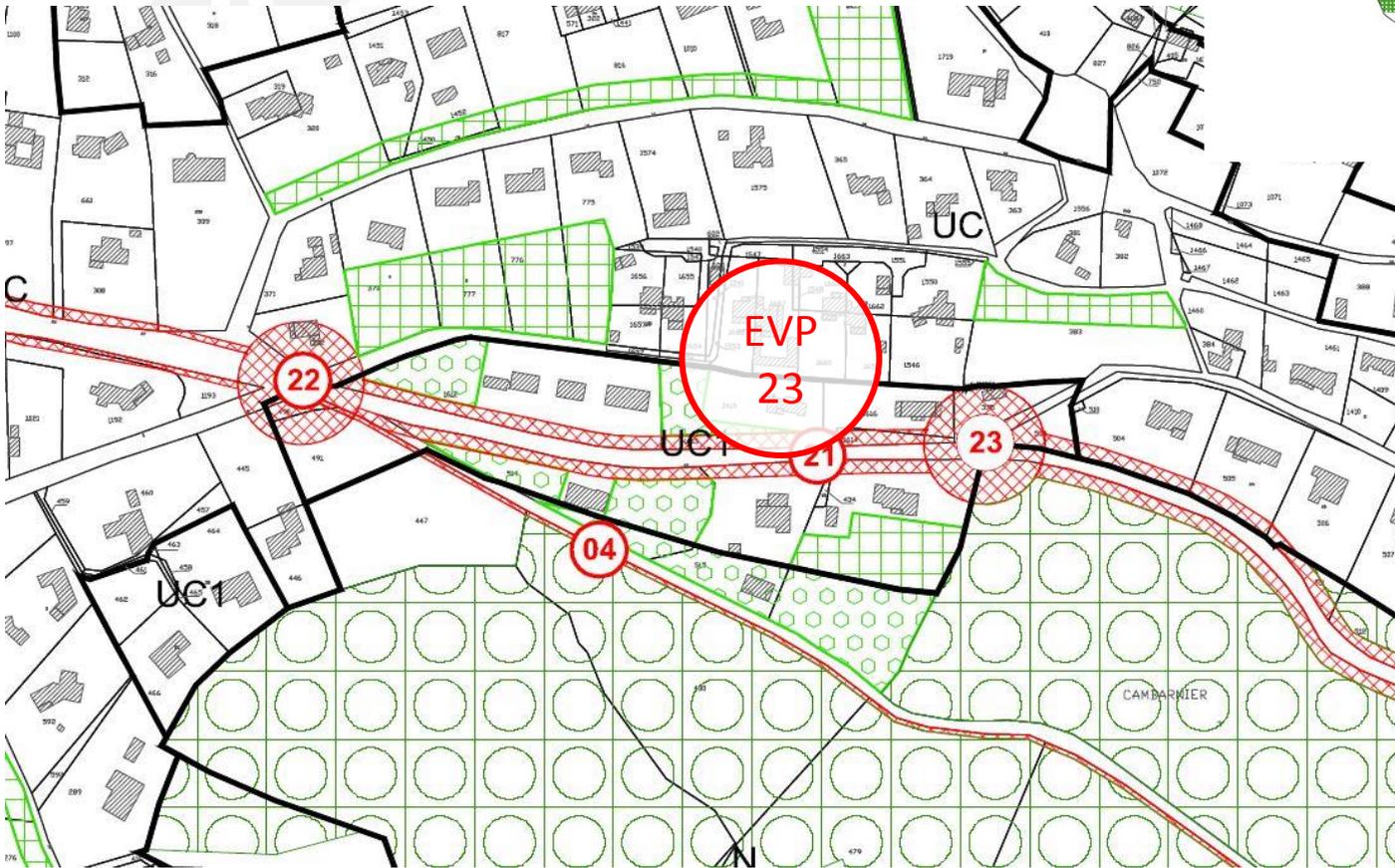
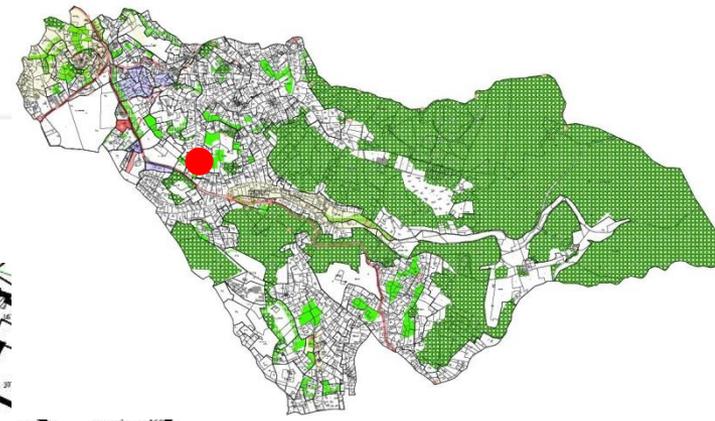
**Zone :** UCp1  
**Surface :** 7192 m<sup>2</sup>  
(Réduction de 1765 m<sup>2</sup>)



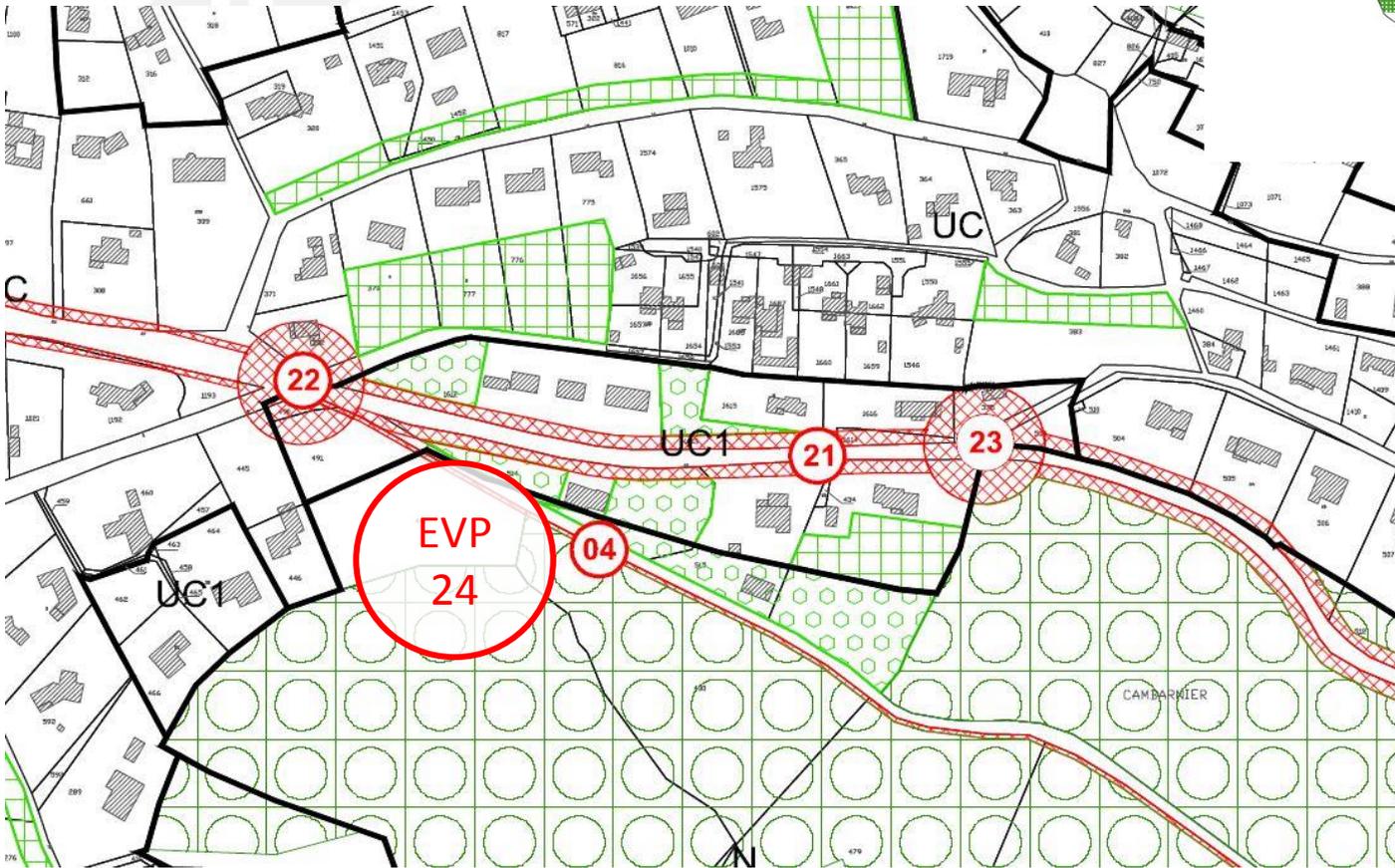
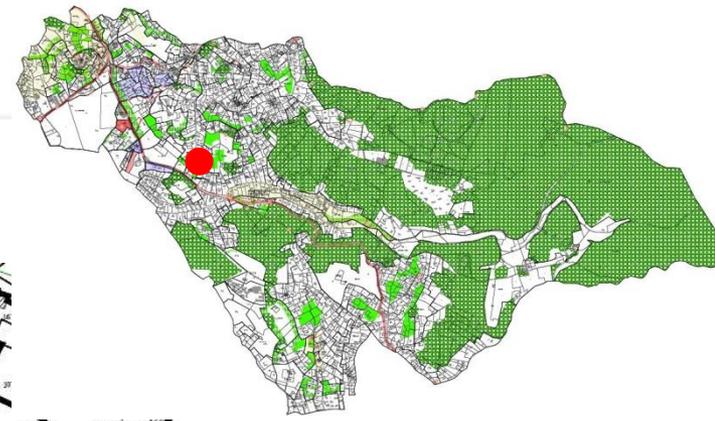
**Zone : UC1**  
**Surface : 4 730 m<sup>2</sup>**



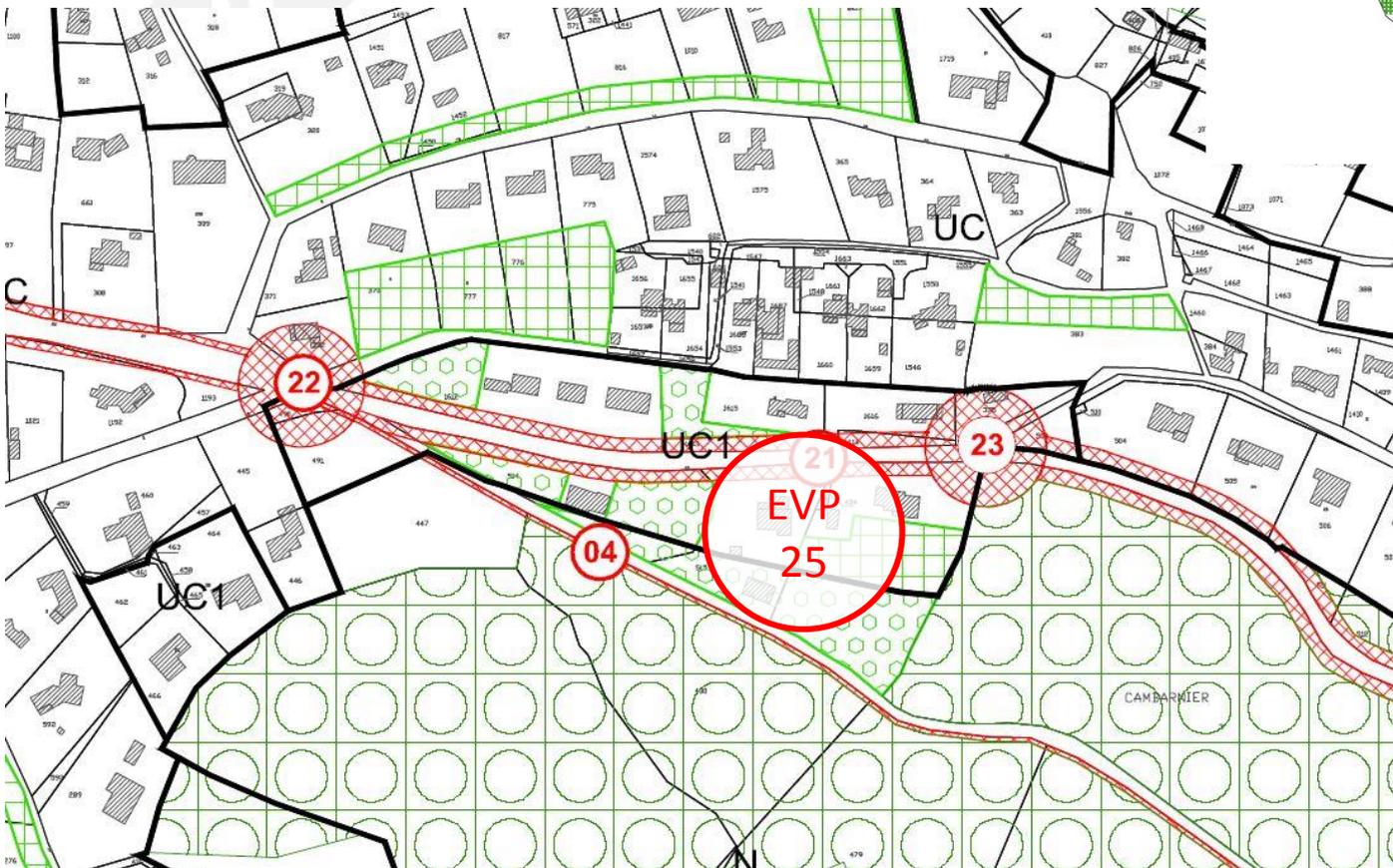
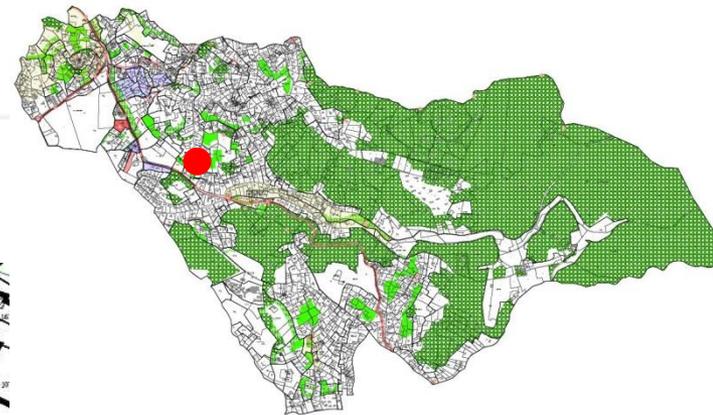
**Zone : UC1**  
**Surface : 1 076 m<sup>2</sup>**



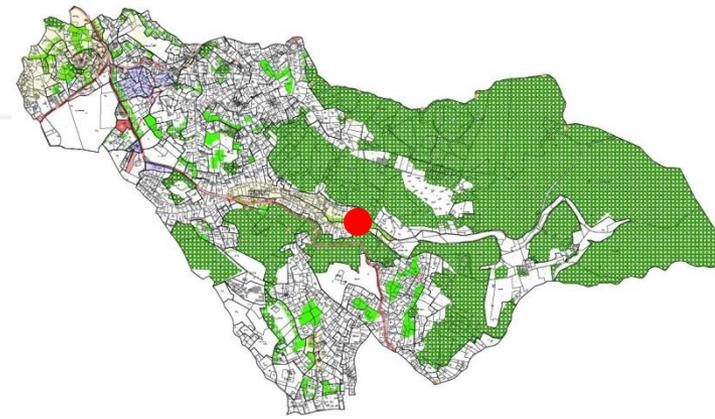
**Zone : UC1**  
**Surface : 820 m<sup>2</sup>**



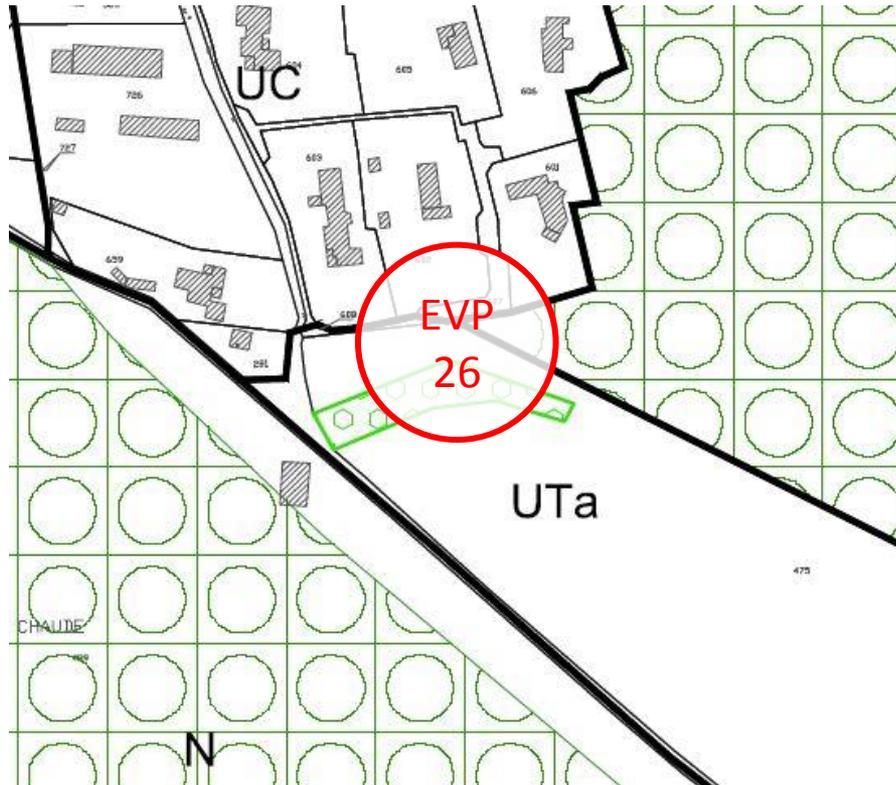
**Zone : UC1**  
**Surface : 629 m<sup>2</sup>**

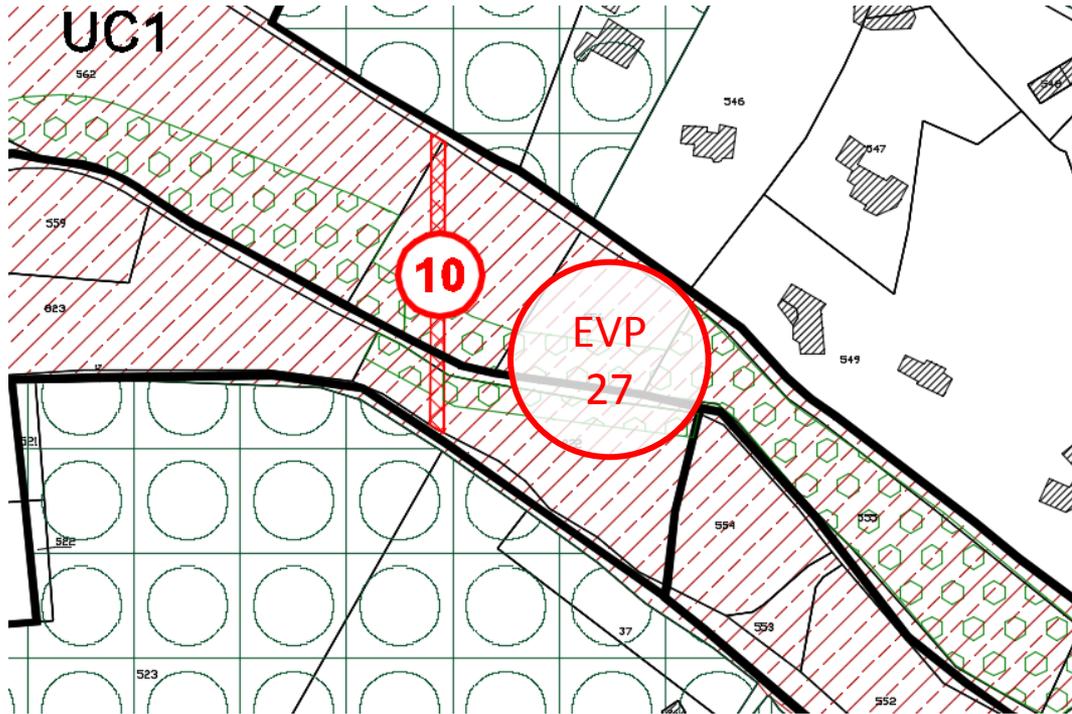
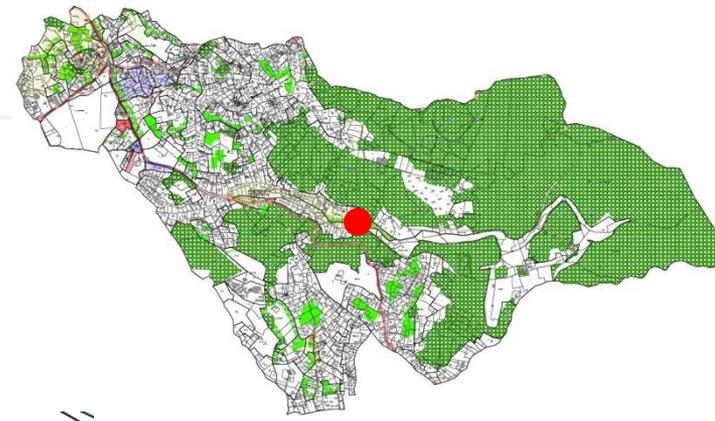


**Zone : UC1**  
**Surface : 5 077 m<sup>2</sup>**

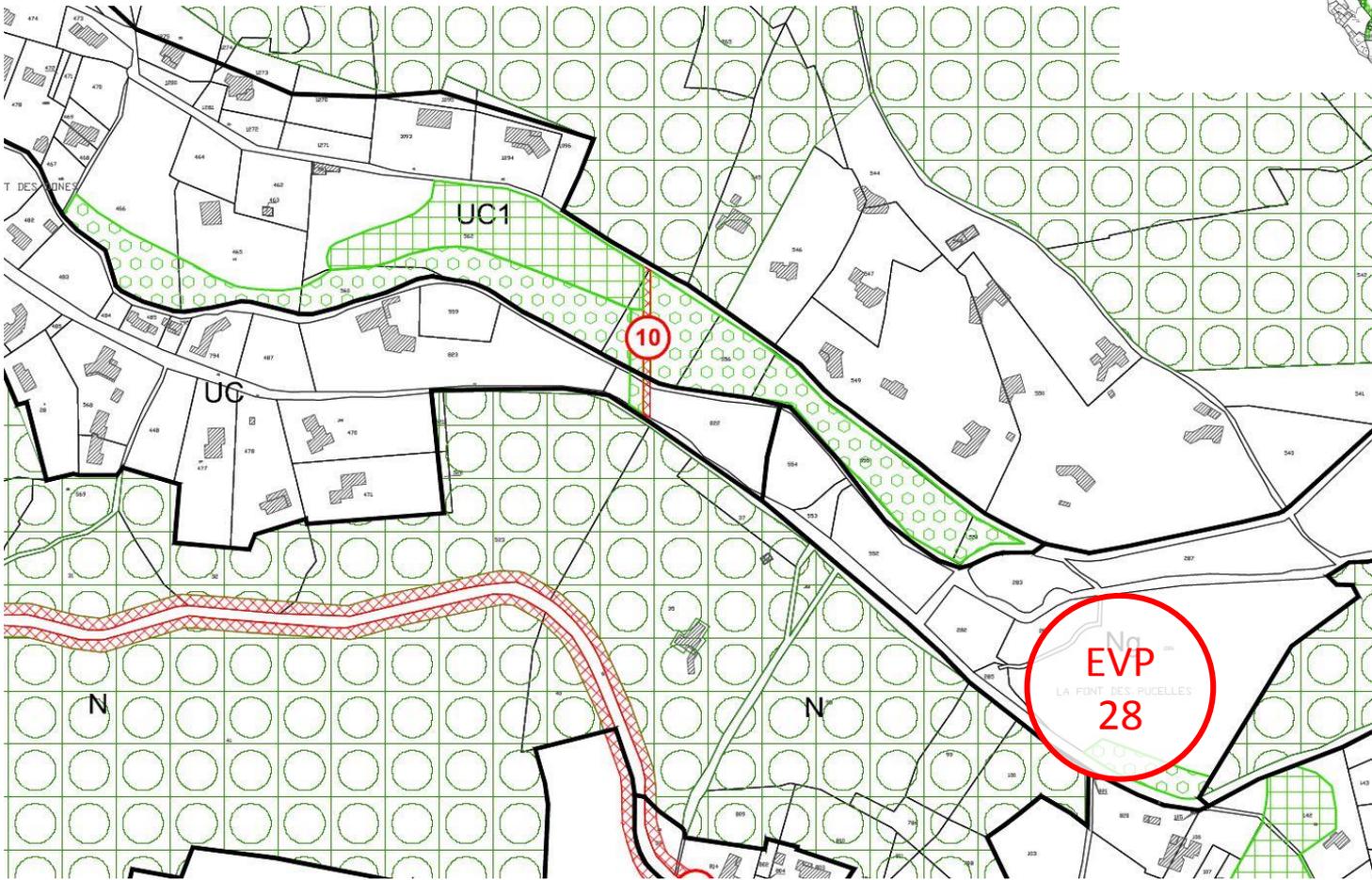
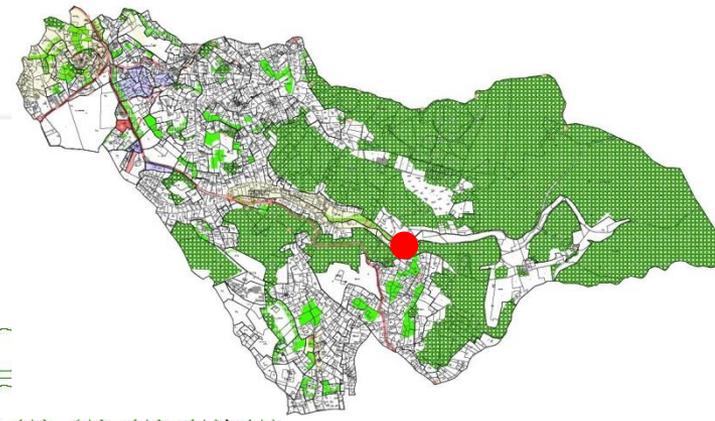


**Zone : UTa**  
**Surface : 1 116 m<sup>2</sup>**



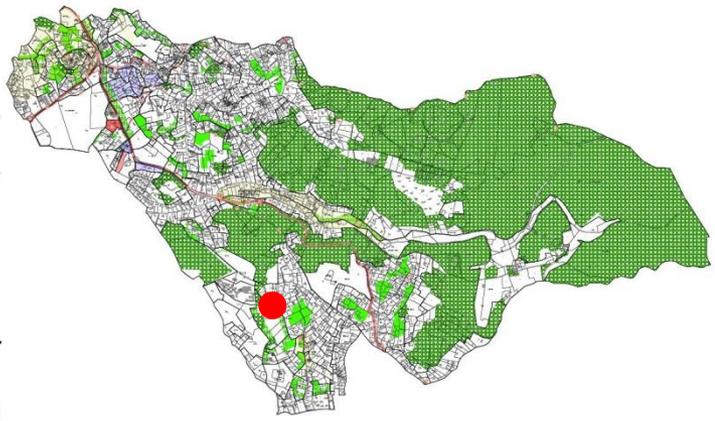
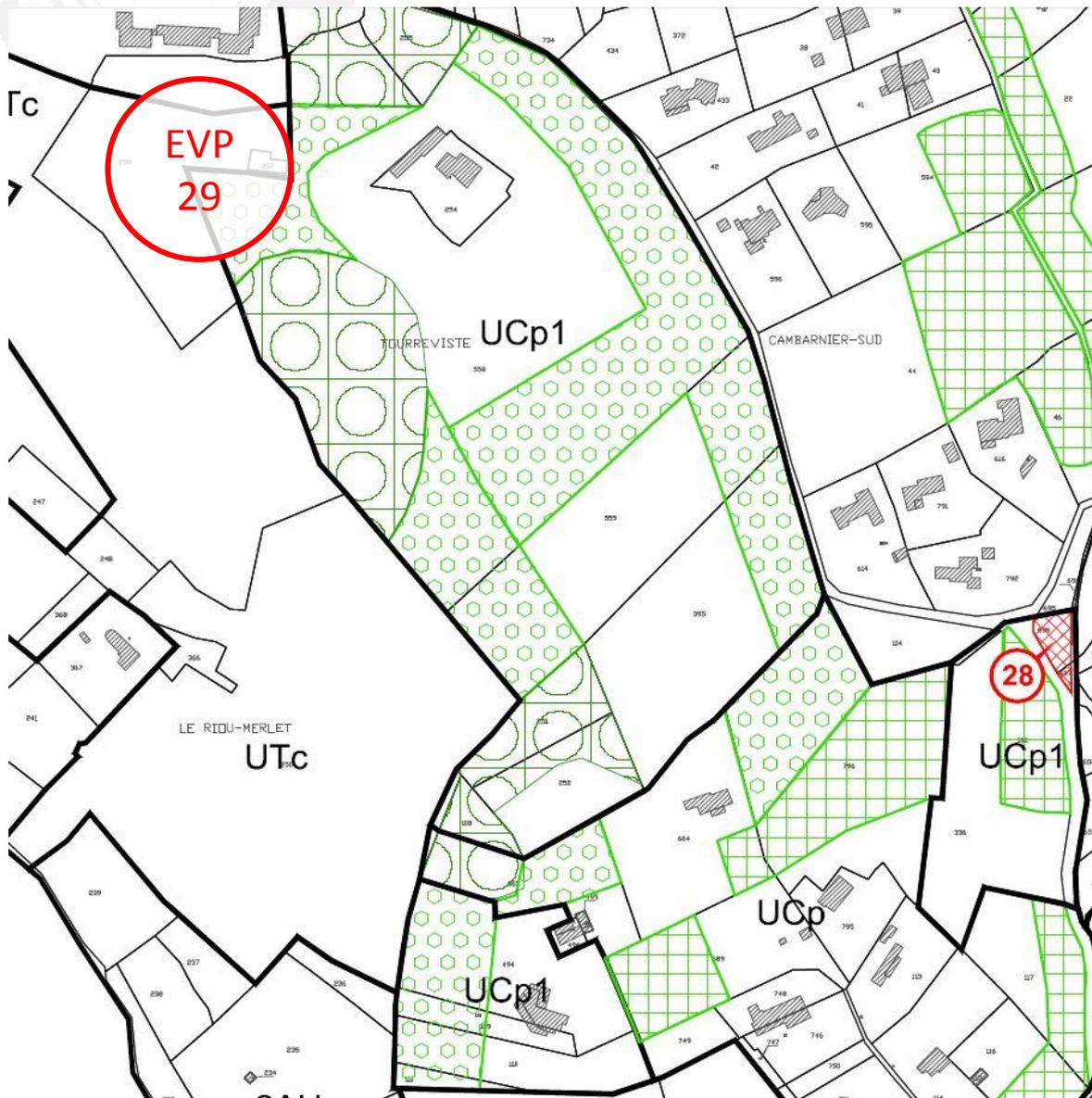


Zone : UC1  
Surface : 13235 m<sup>2</sup>

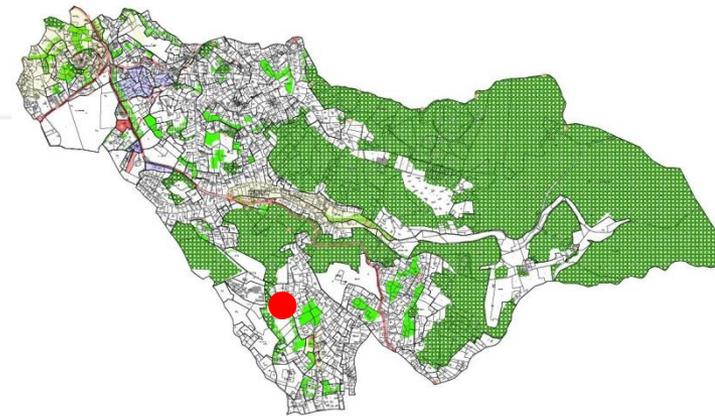
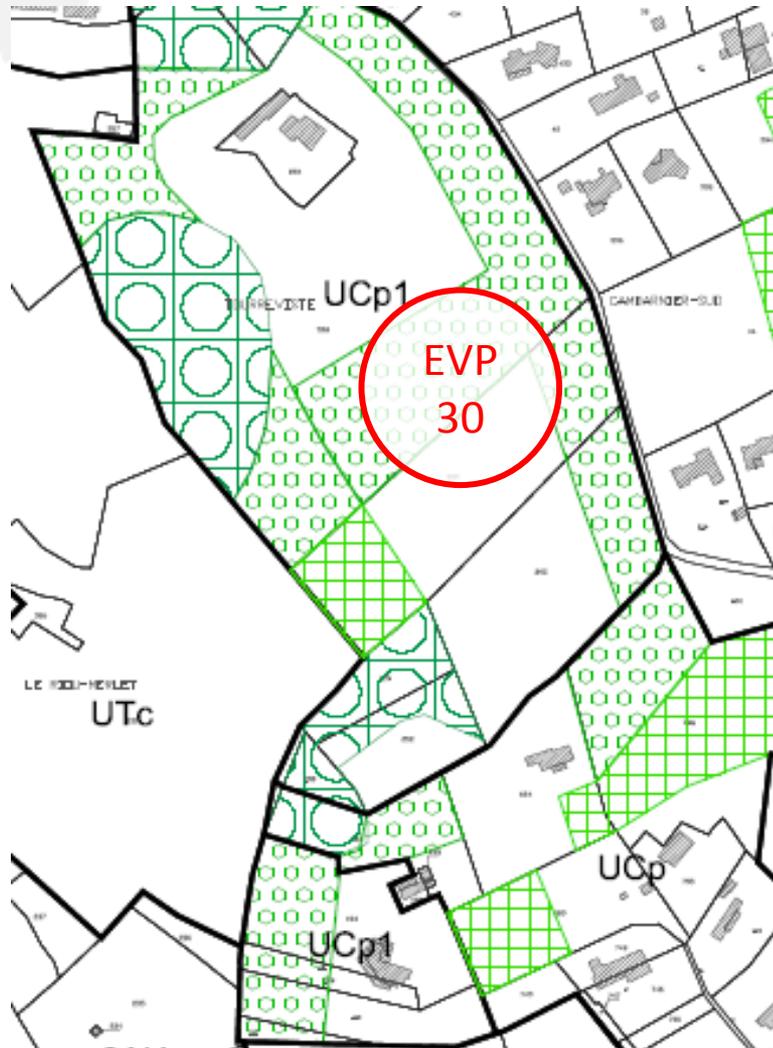


Zone : Ng  
Surface : 1 137 m<sup>2</sup>

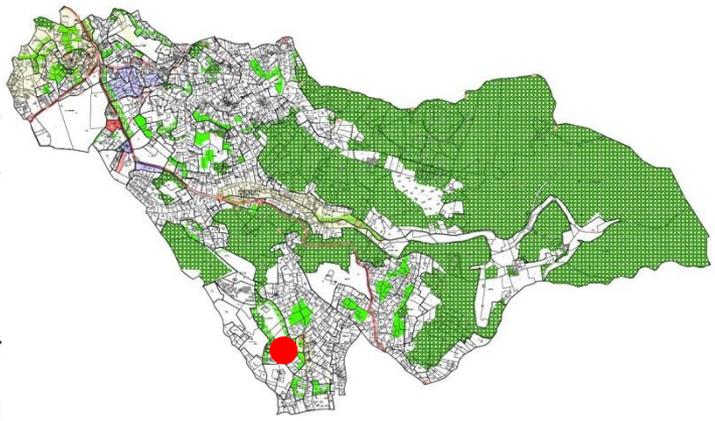
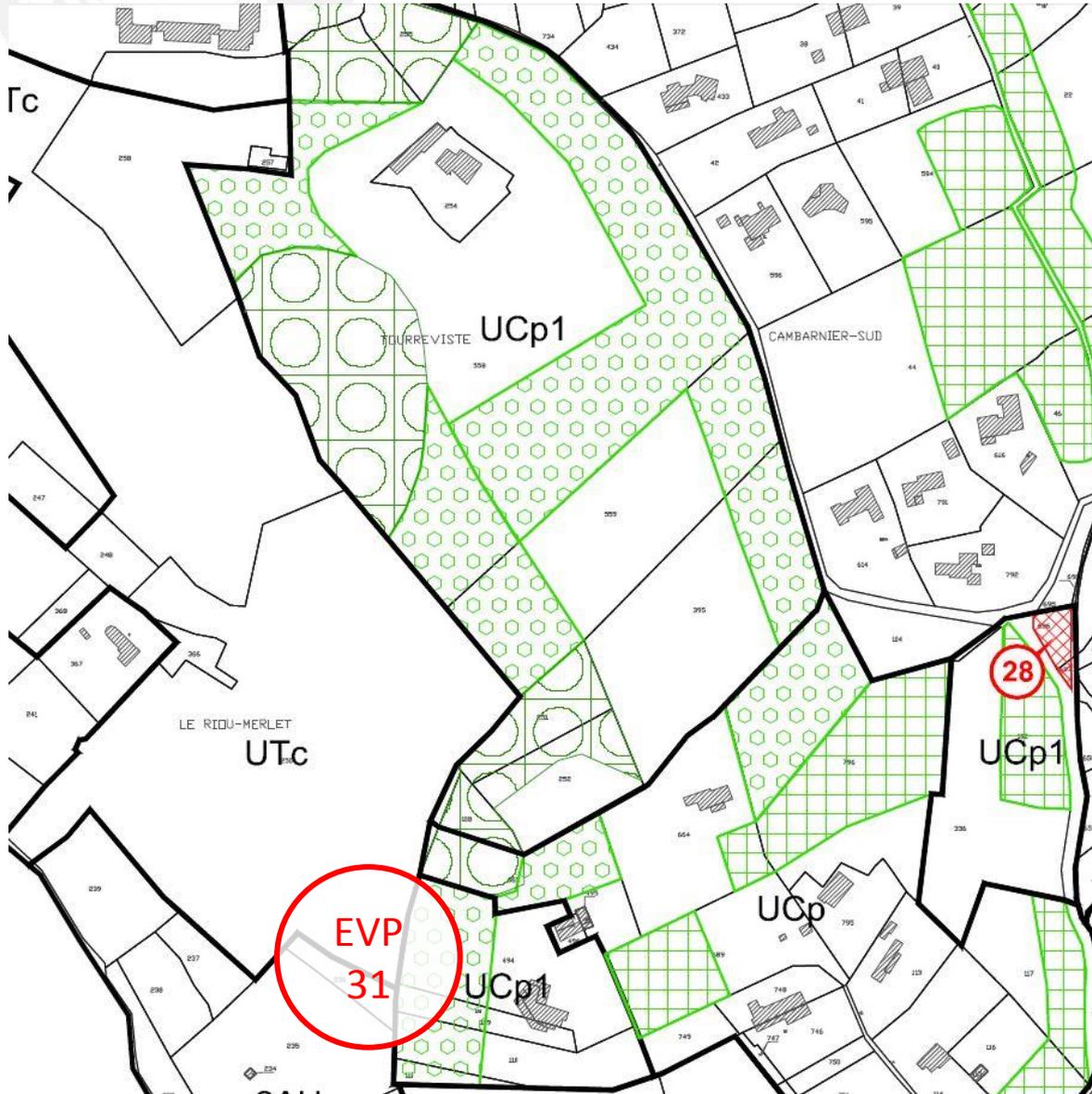
**EVP**  
LA FONT DES PUCELLES  
**28**



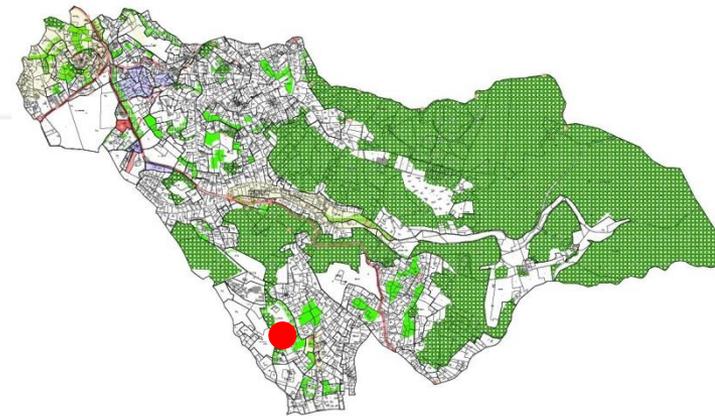
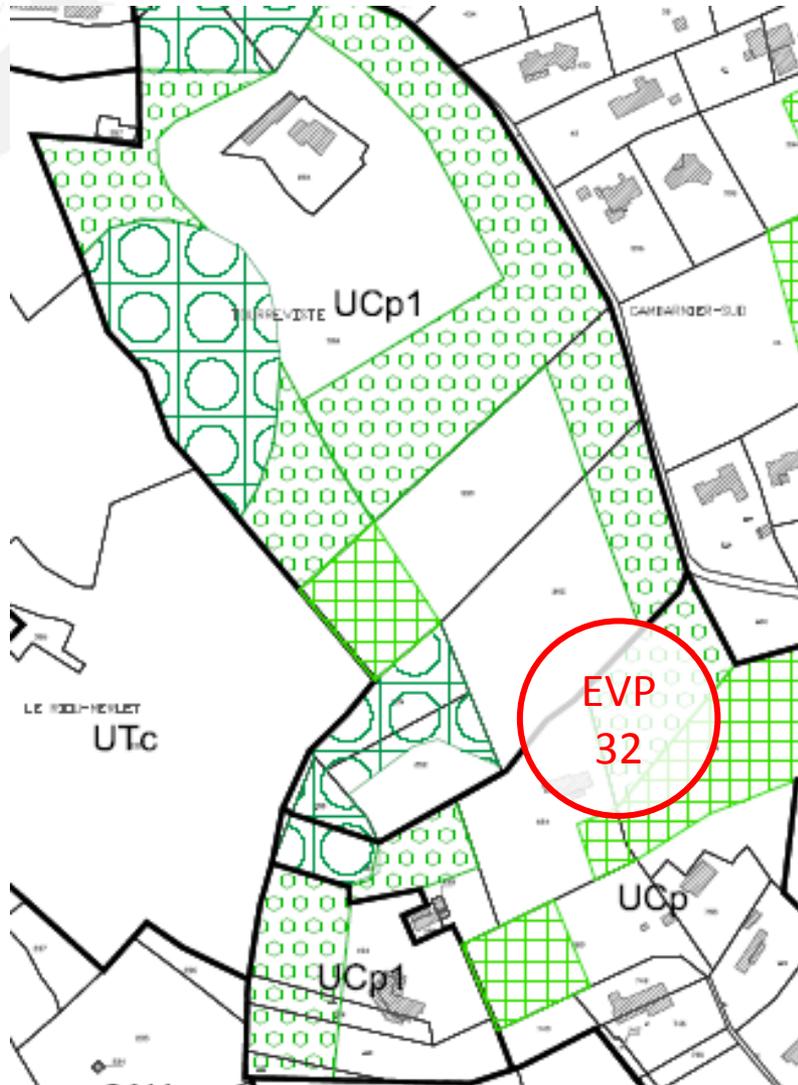
**Zone : UCp1**  
**Surface : 3 512 m<sup>2</sup>**



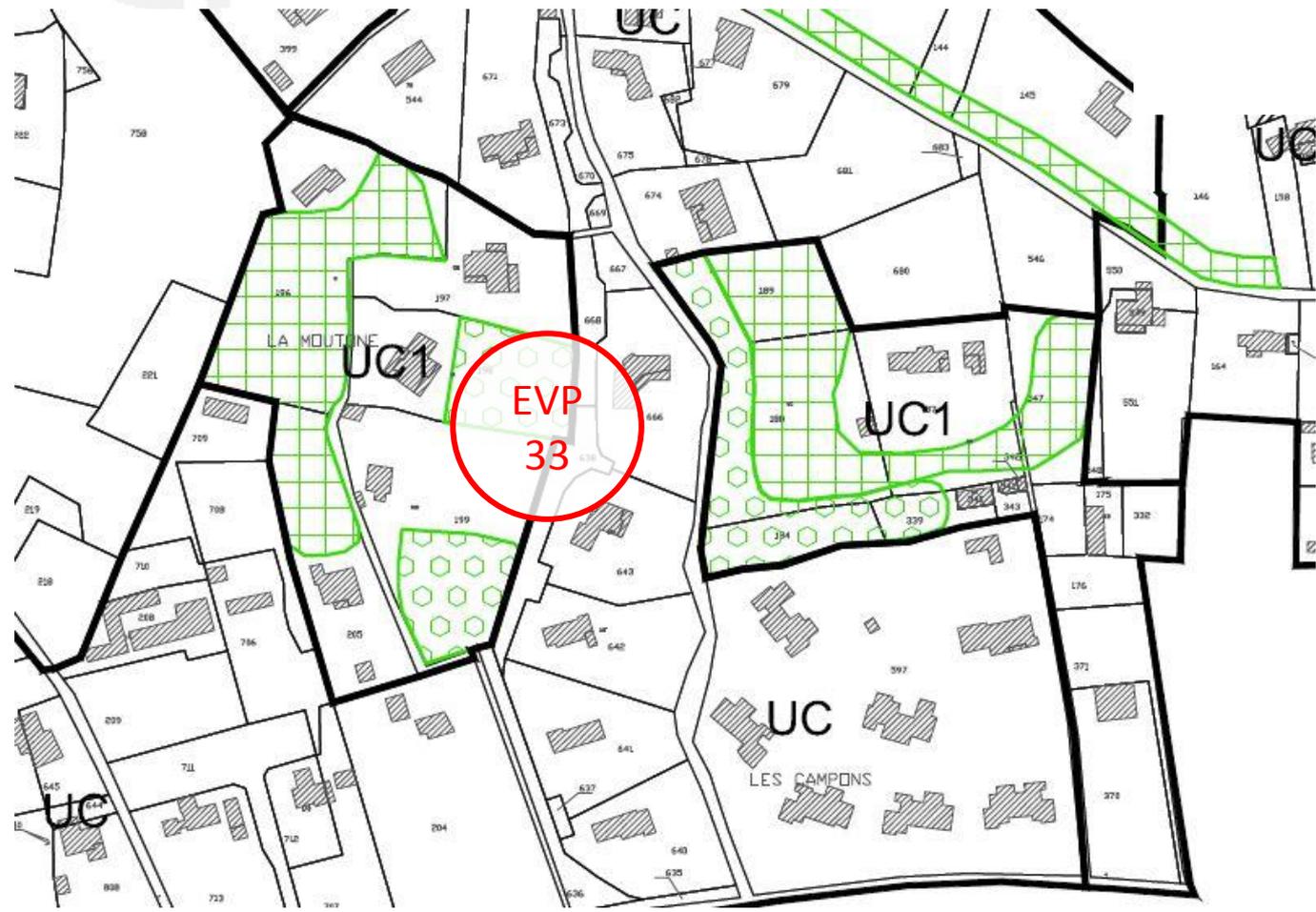
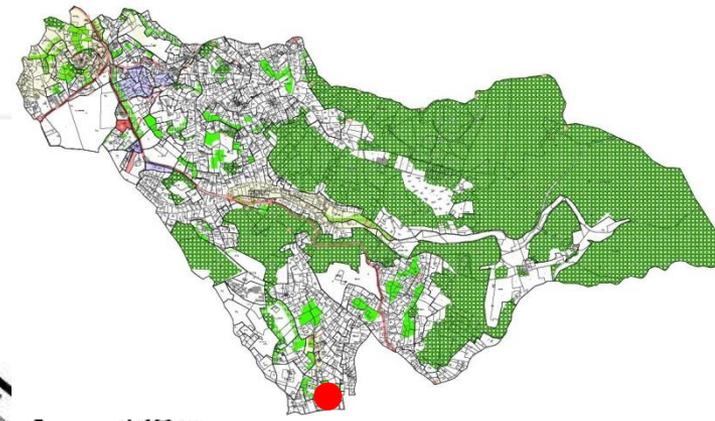
**Zone :** UCp1  
**Surface :** 24106m<sup>2</sup>



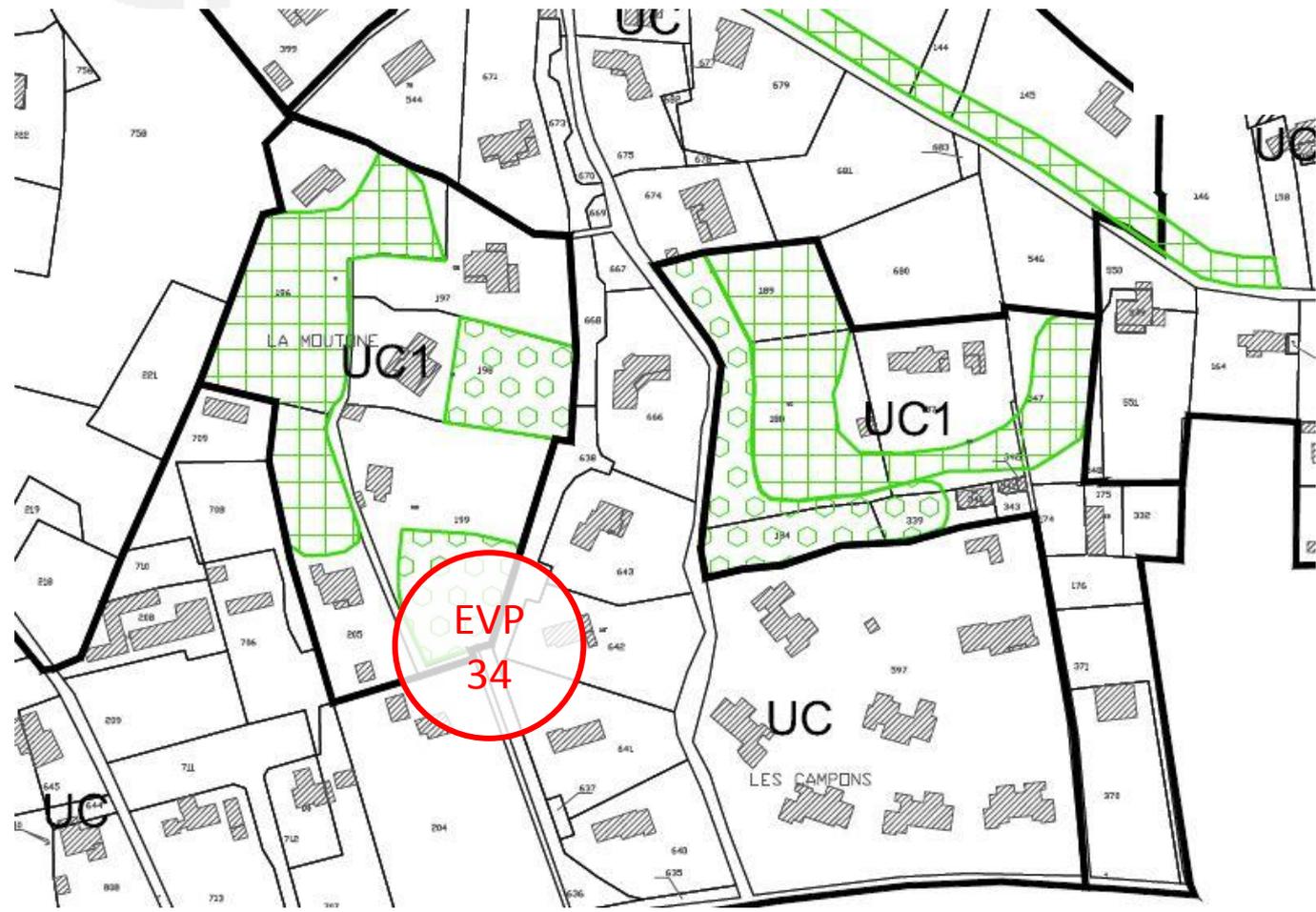
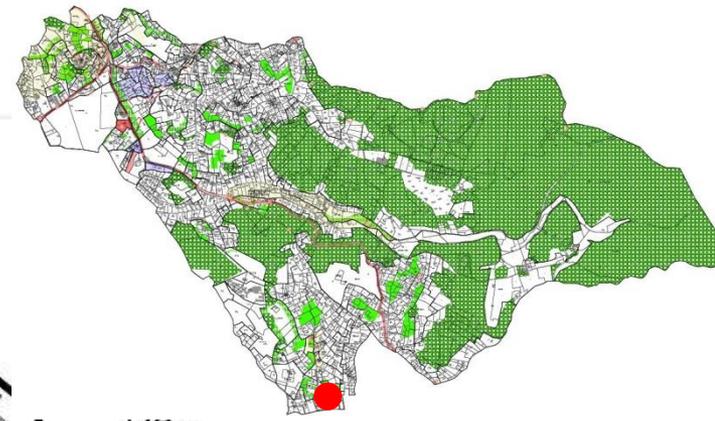
**Zone : UCp1**  
**Surface : 4 143 m<sup>2</sup>**



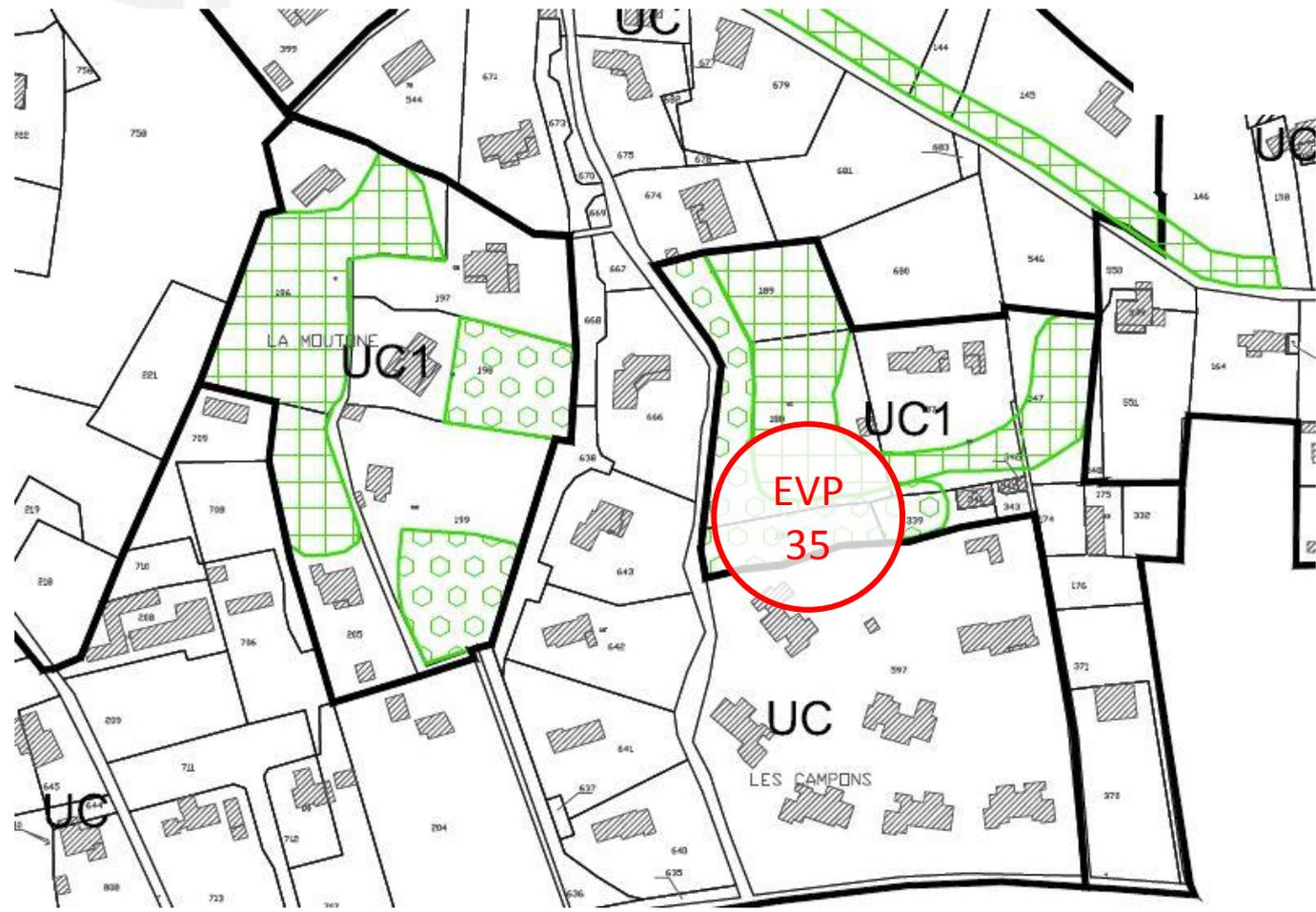
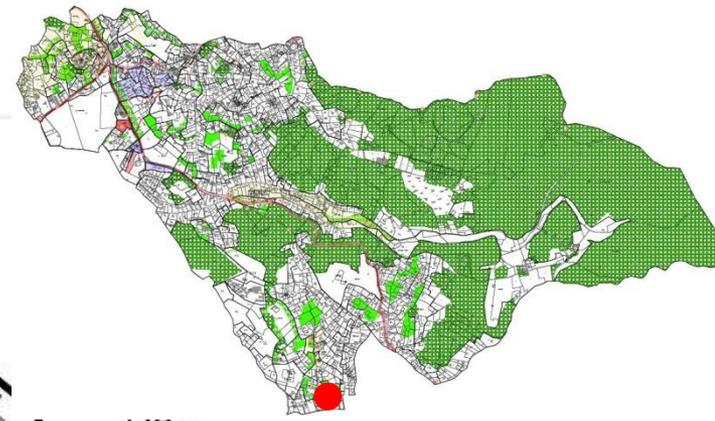
**Zone : UCp**  
**Surface : 1 508 m<sup>2</sup>**



**Zone : UC1**  
**Surface : 1 589 m<sup>2</sup>**



Zone : UC1  
Surface : 1 567 m<sup>2</sup>



**Zone : UC1**  
**Surface : 3 120 m<sup>2</sup>**

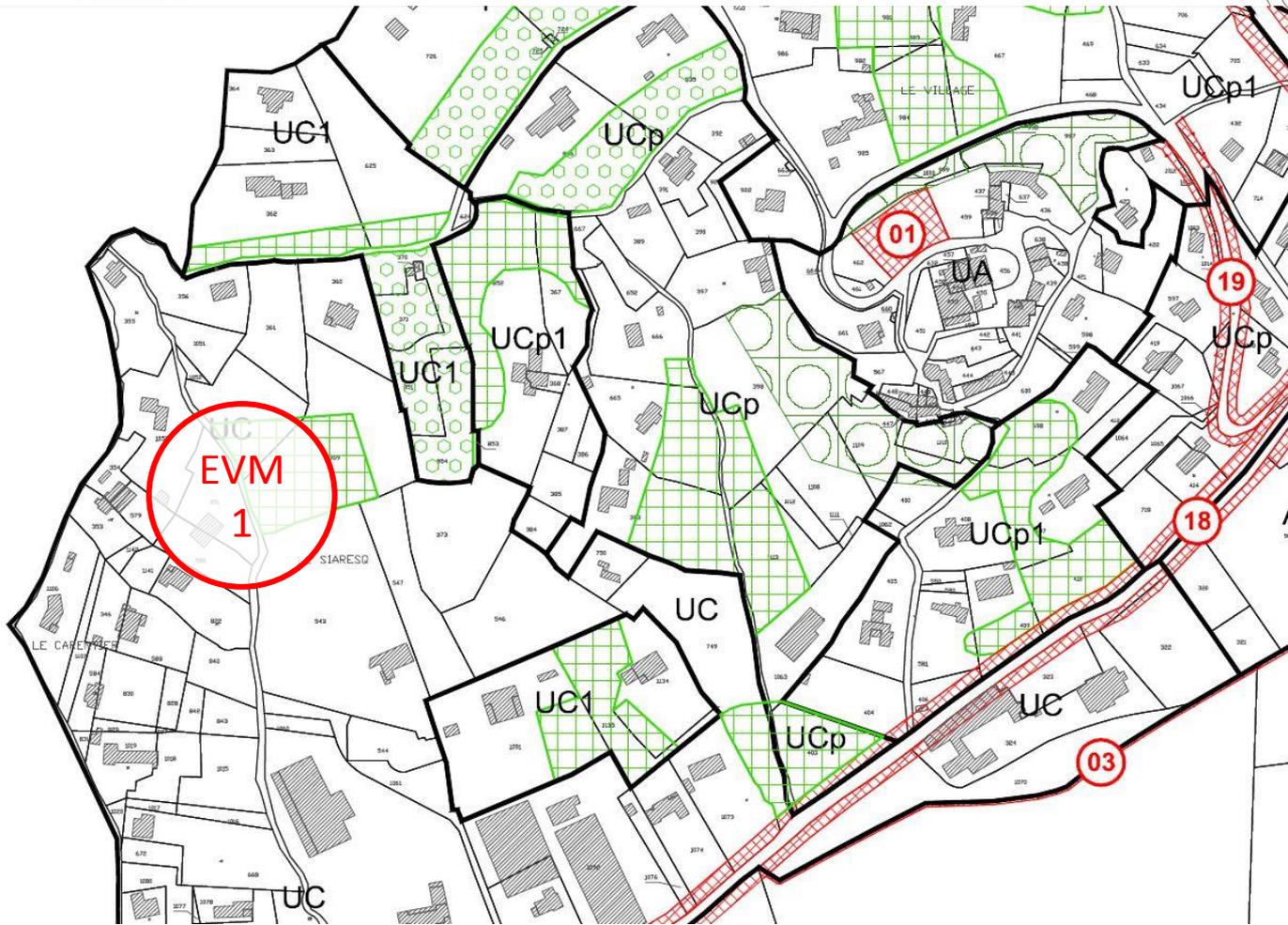
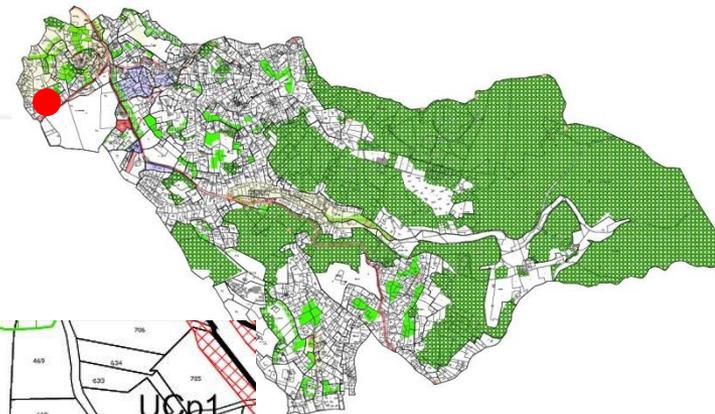


## X. ANNEXE CRÉATION D'ESPACES VERTS MODULABLES, EVM

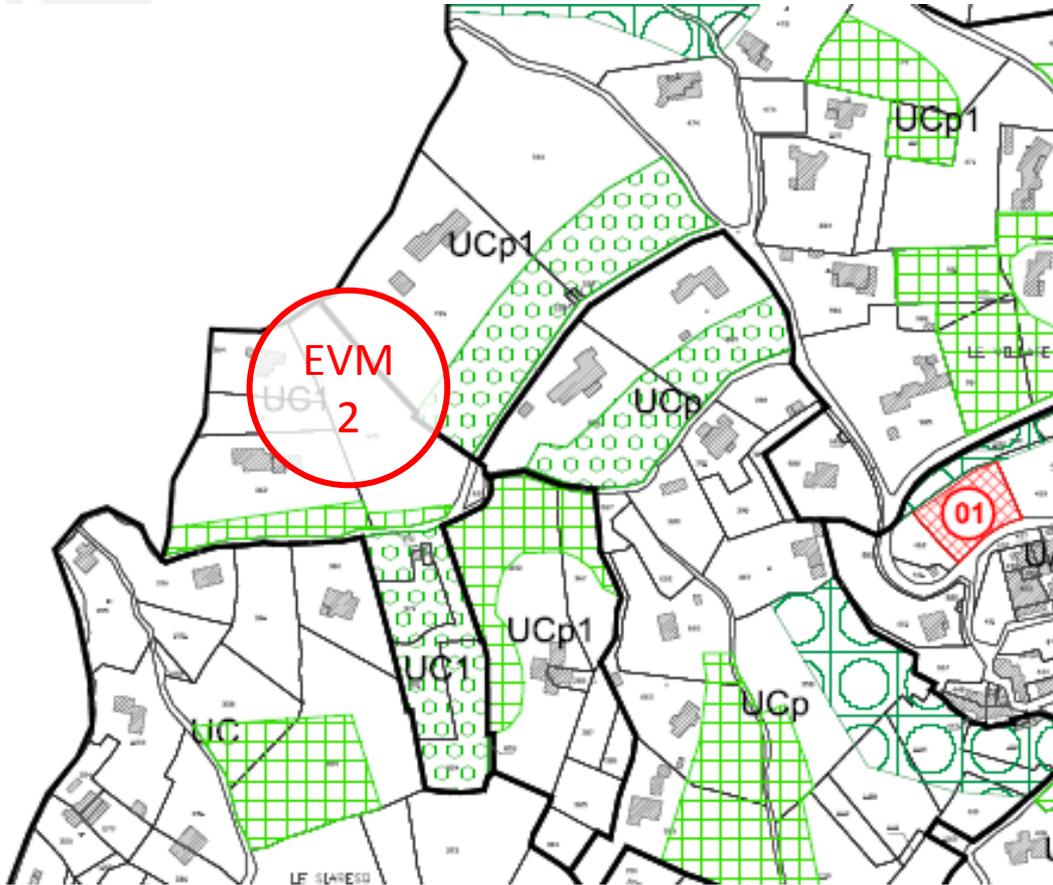
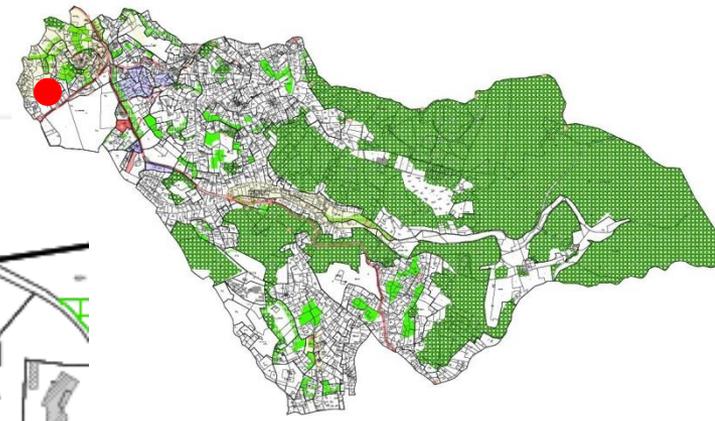
---



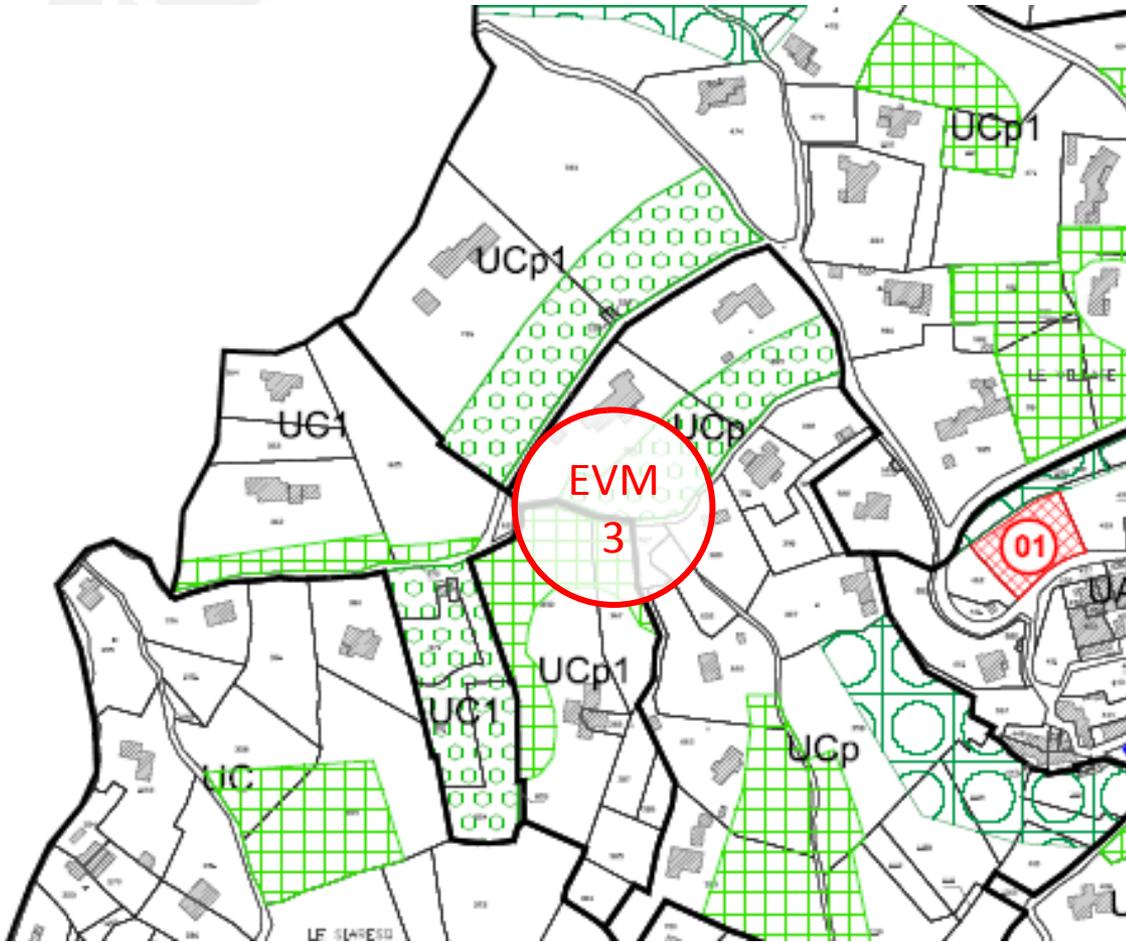
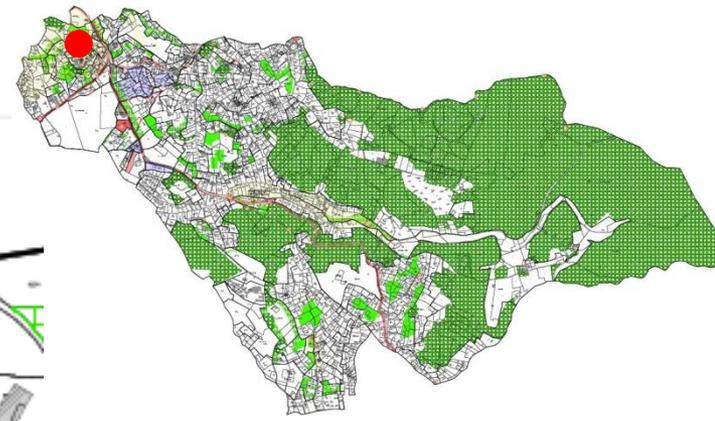
# X.A. EVM 1



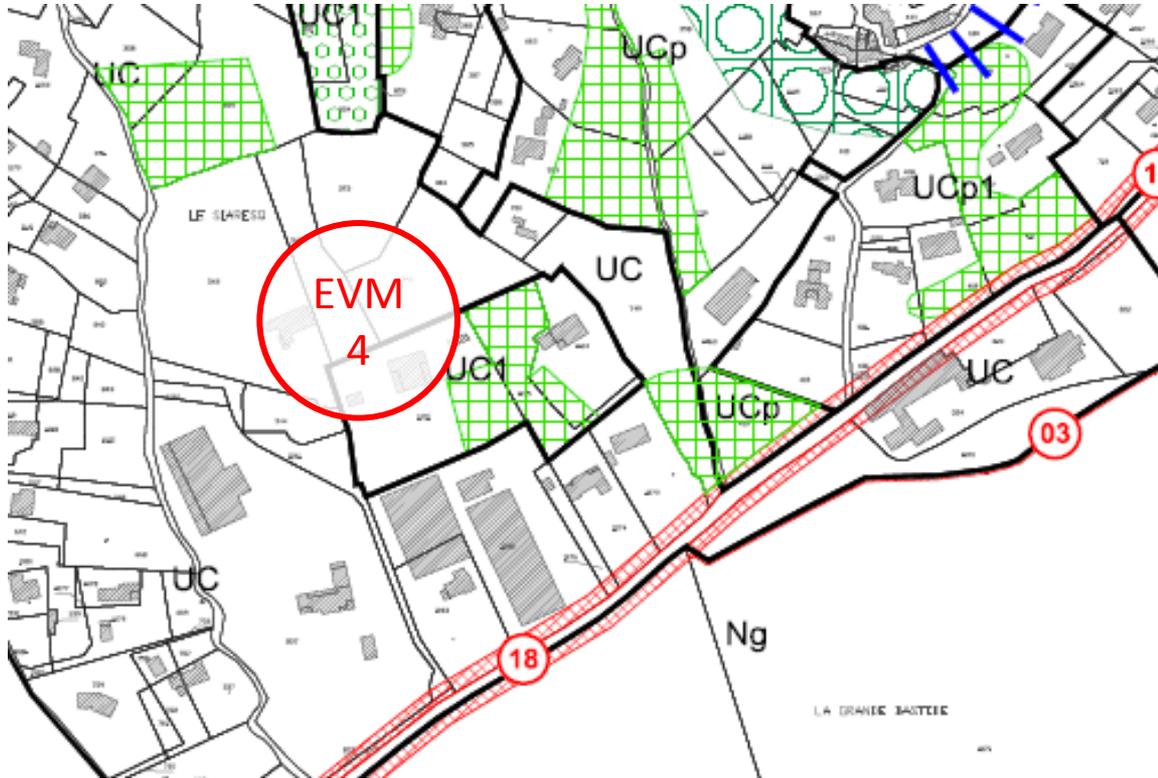
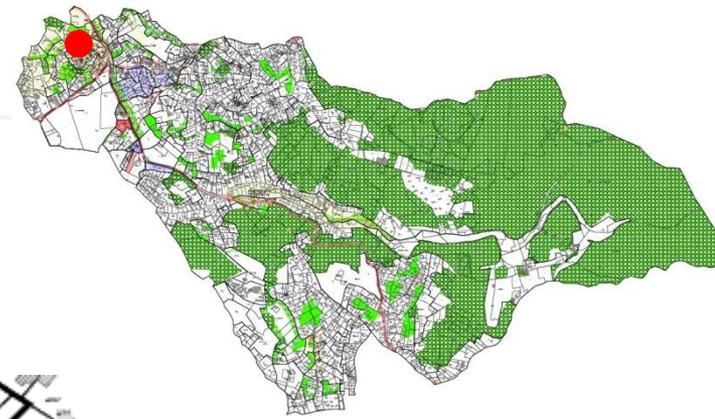
**Zone : UC**  
**Surface : 3 841 m<sup>2</sup>**



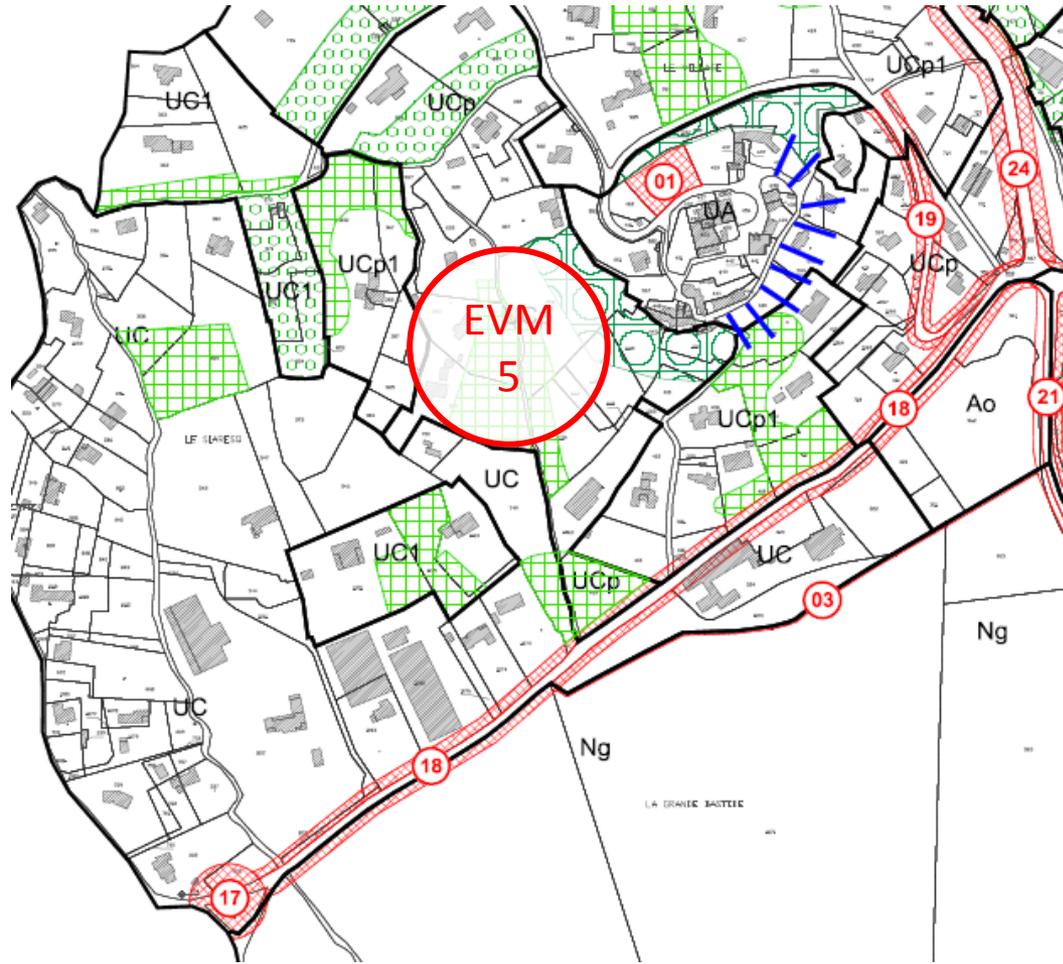
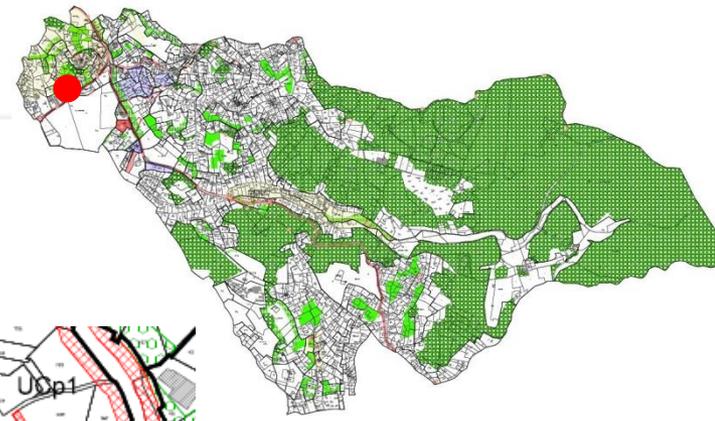
Zone : UC1  
Surface : 1 005m<sup>2</sup>



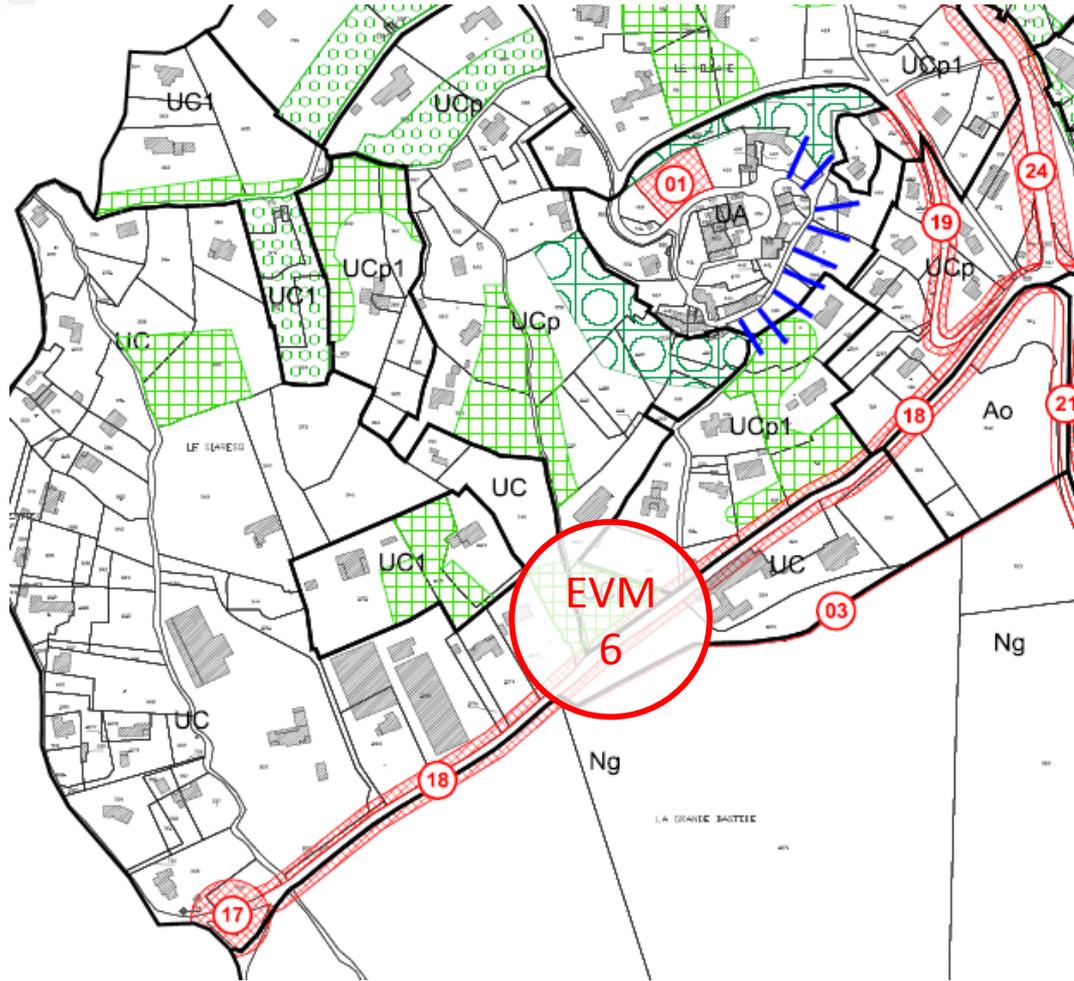
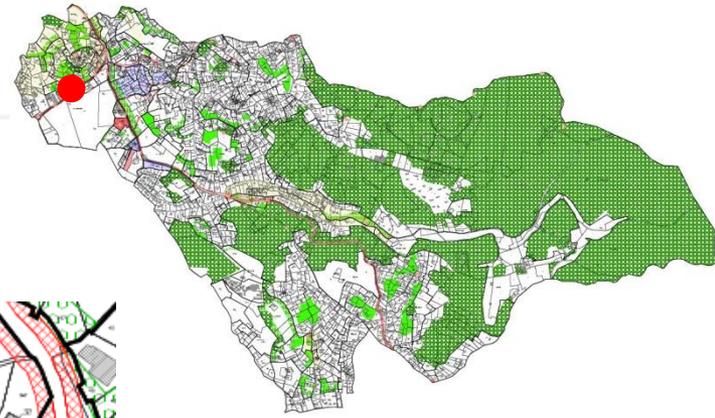
Zone : UCp1  
Surface : 3 778 m<sup>2</sup>



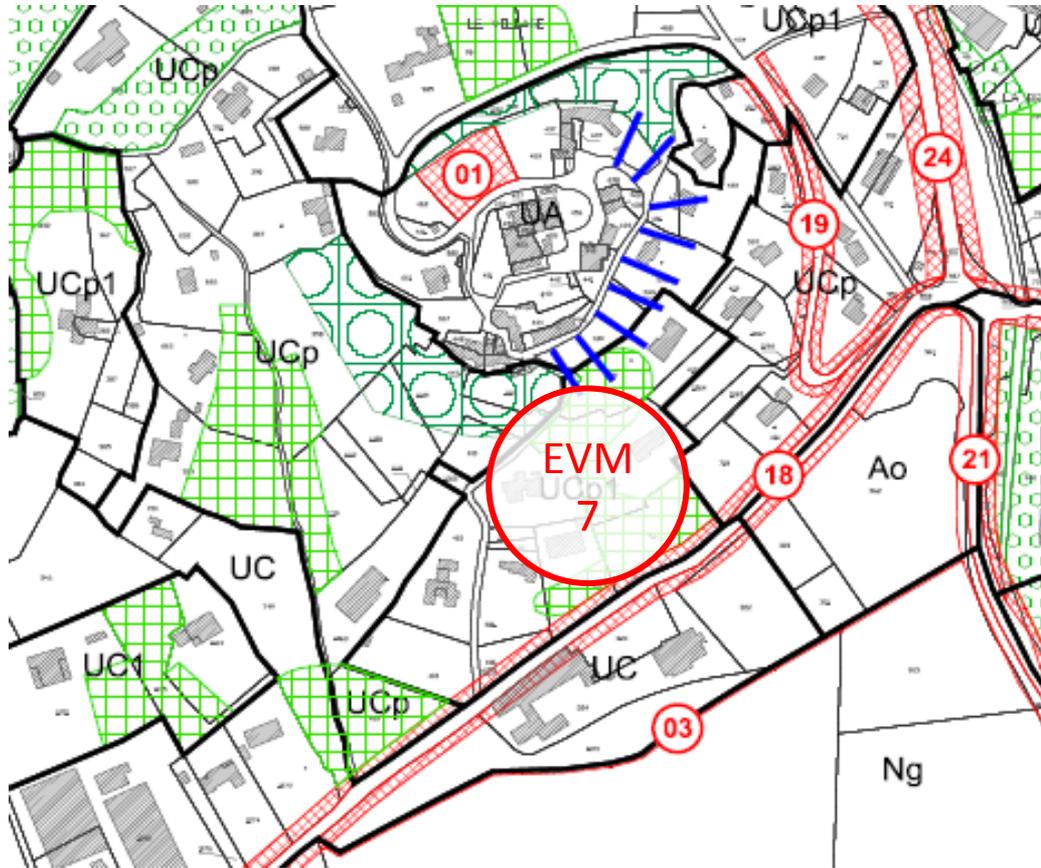
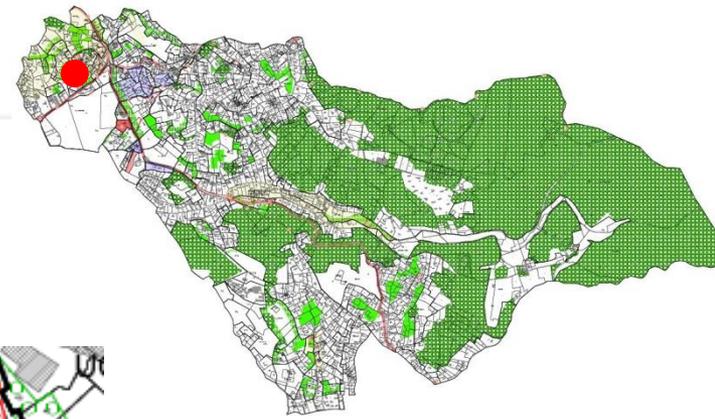
Zone : UC1  
Surface : 3 547 m<sup>2</sup>



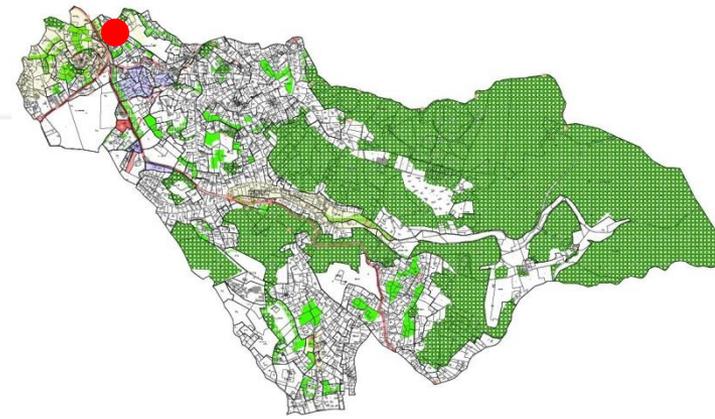
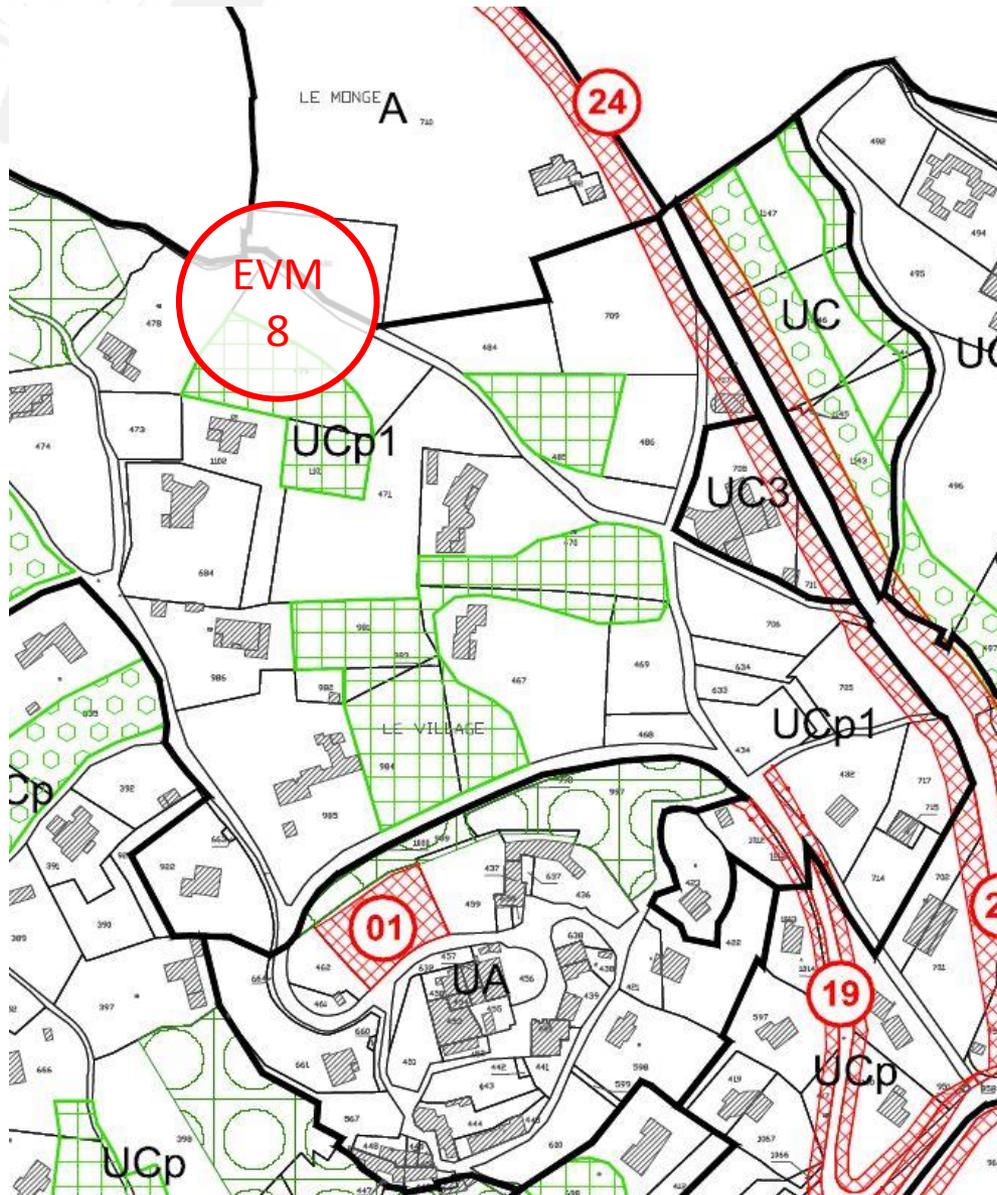
Zone : UCp  
Surface : 7 187 m<sup>2</sup>



Zone : UCp  
Surface : 2 897 m<sup>2</sup>

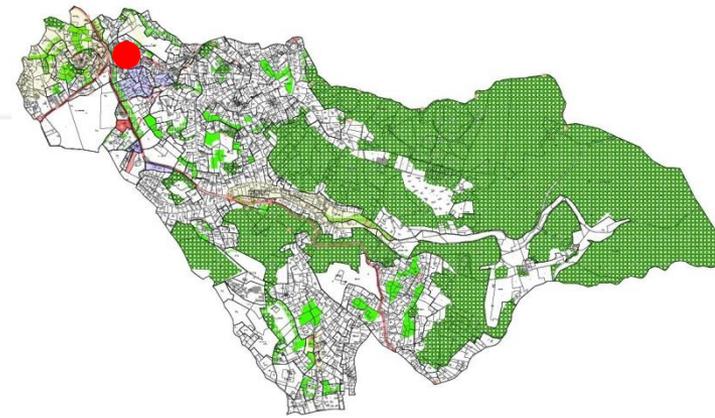
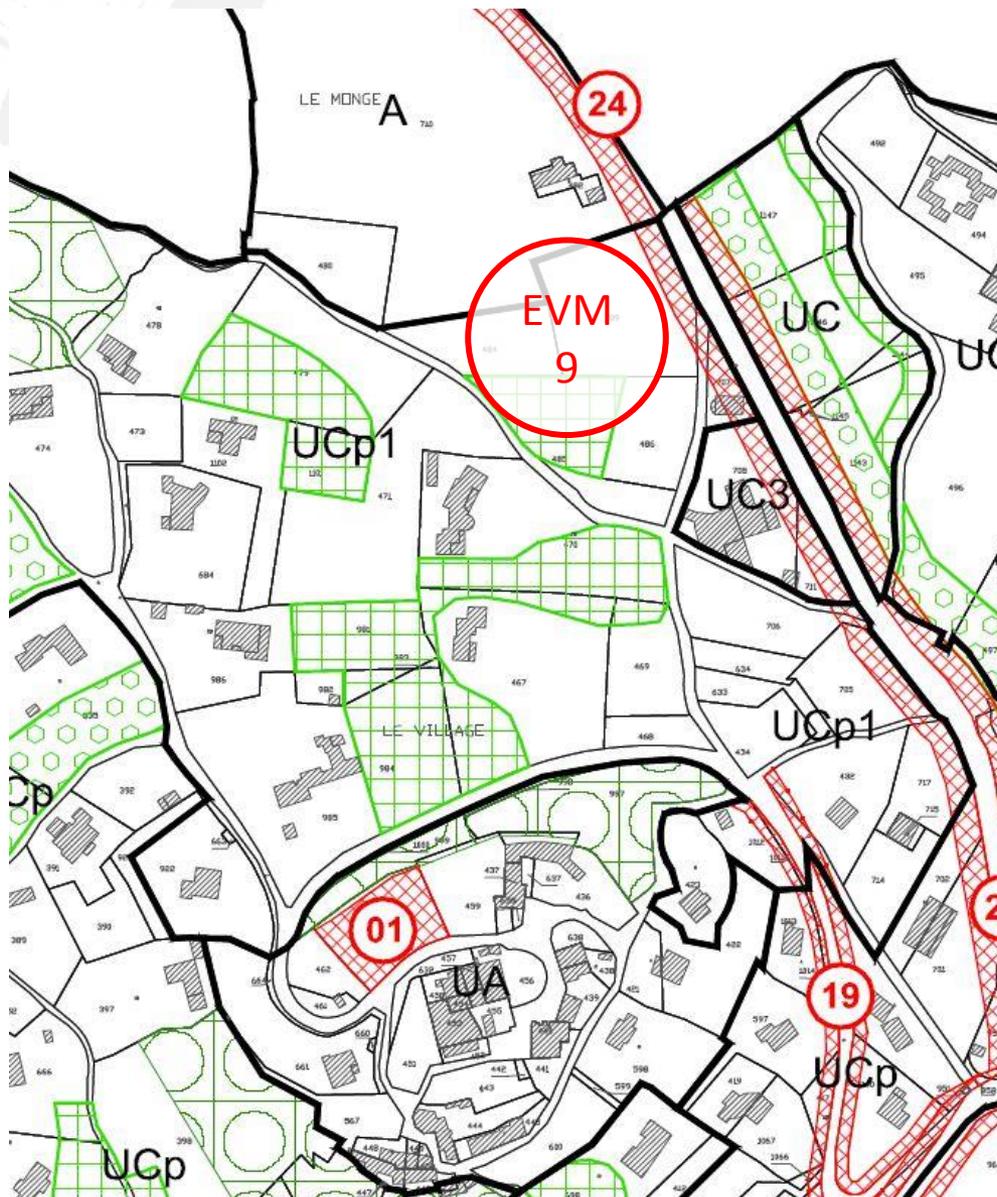


Zone : UCp1  
Surface : 4 931 m<sup>2</sup>

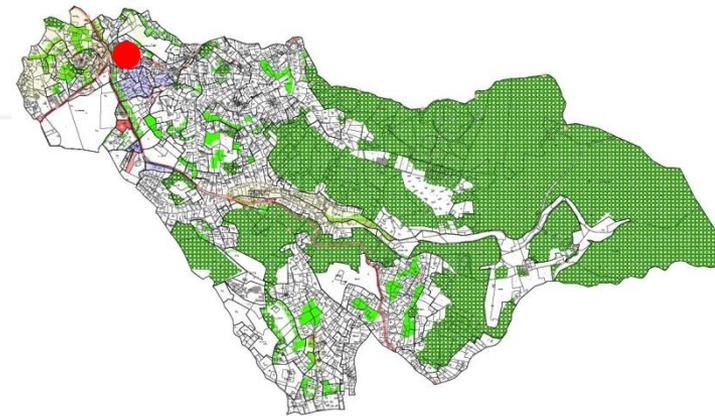
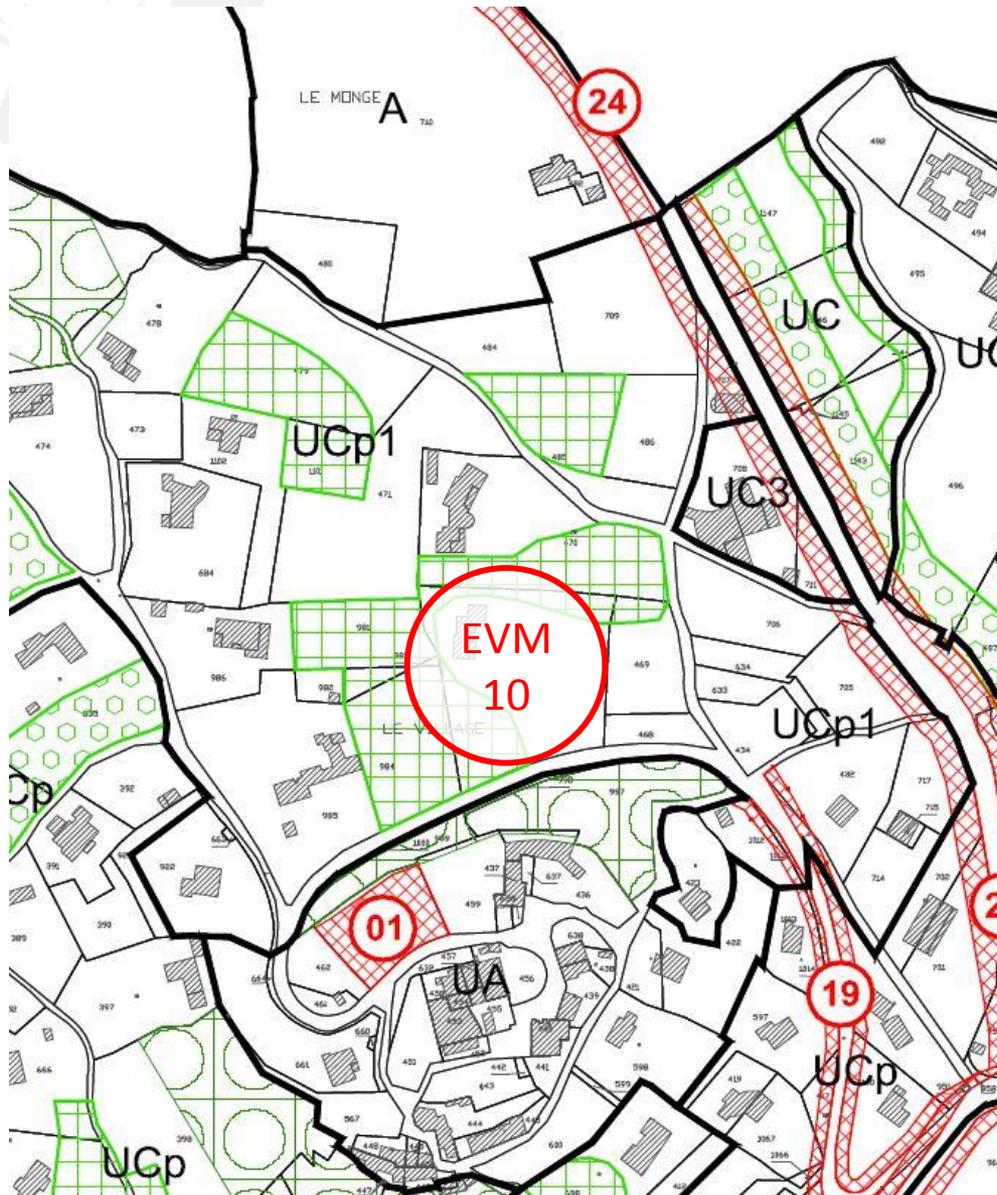


**Zone : UCp1**  
**Surface : 2 770 m<sup>2</sup>**

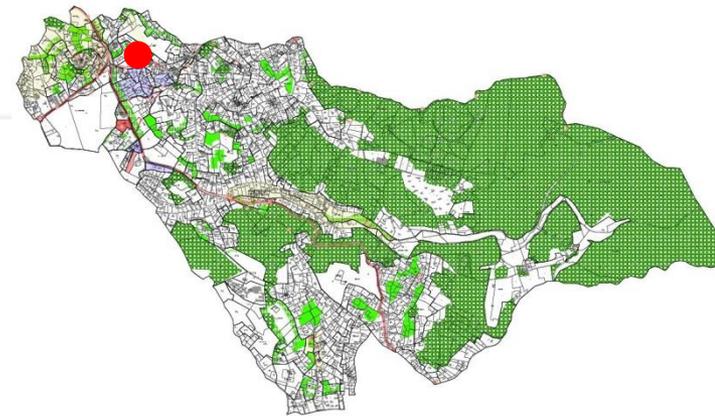
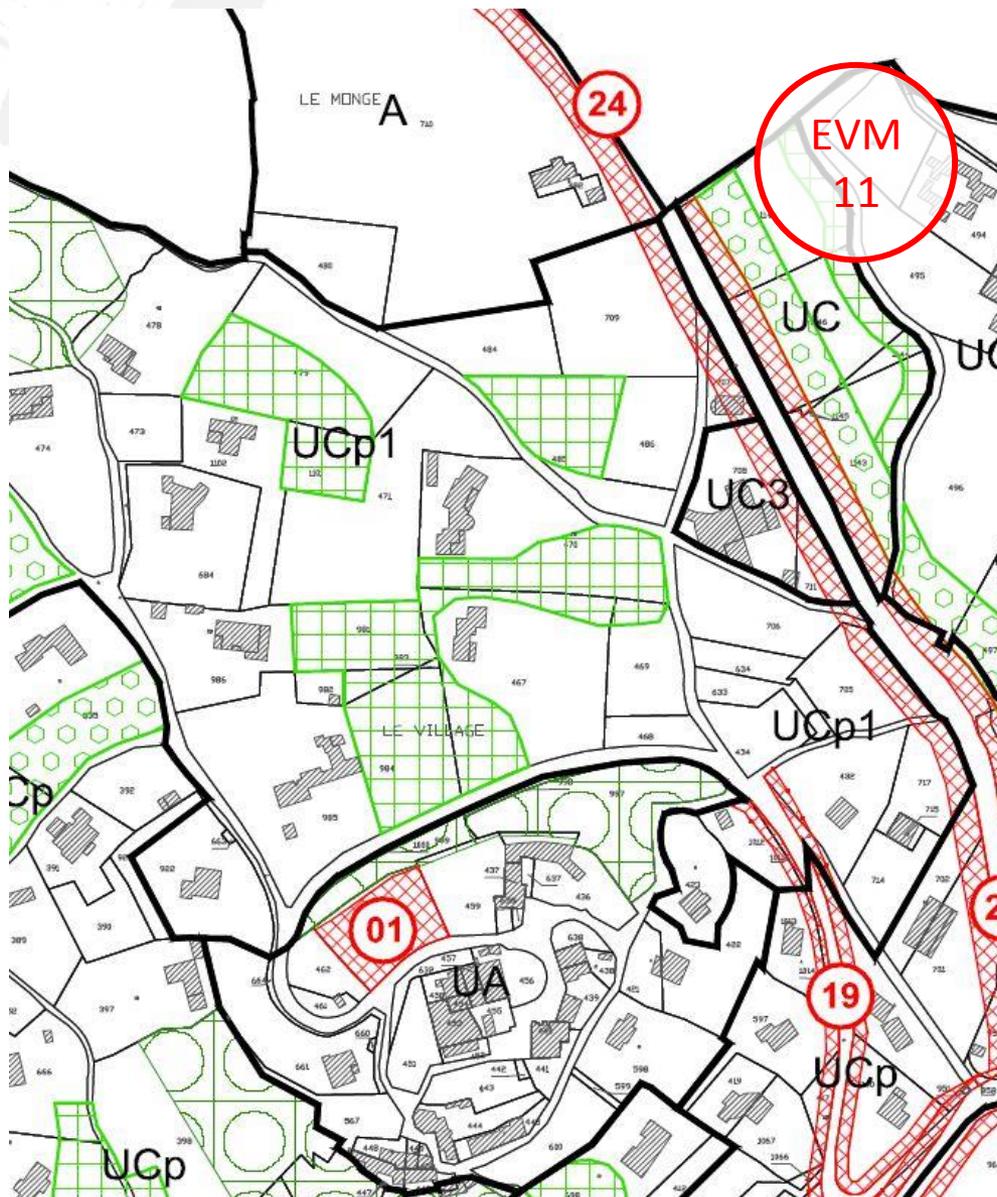
# X.I. EVM 9



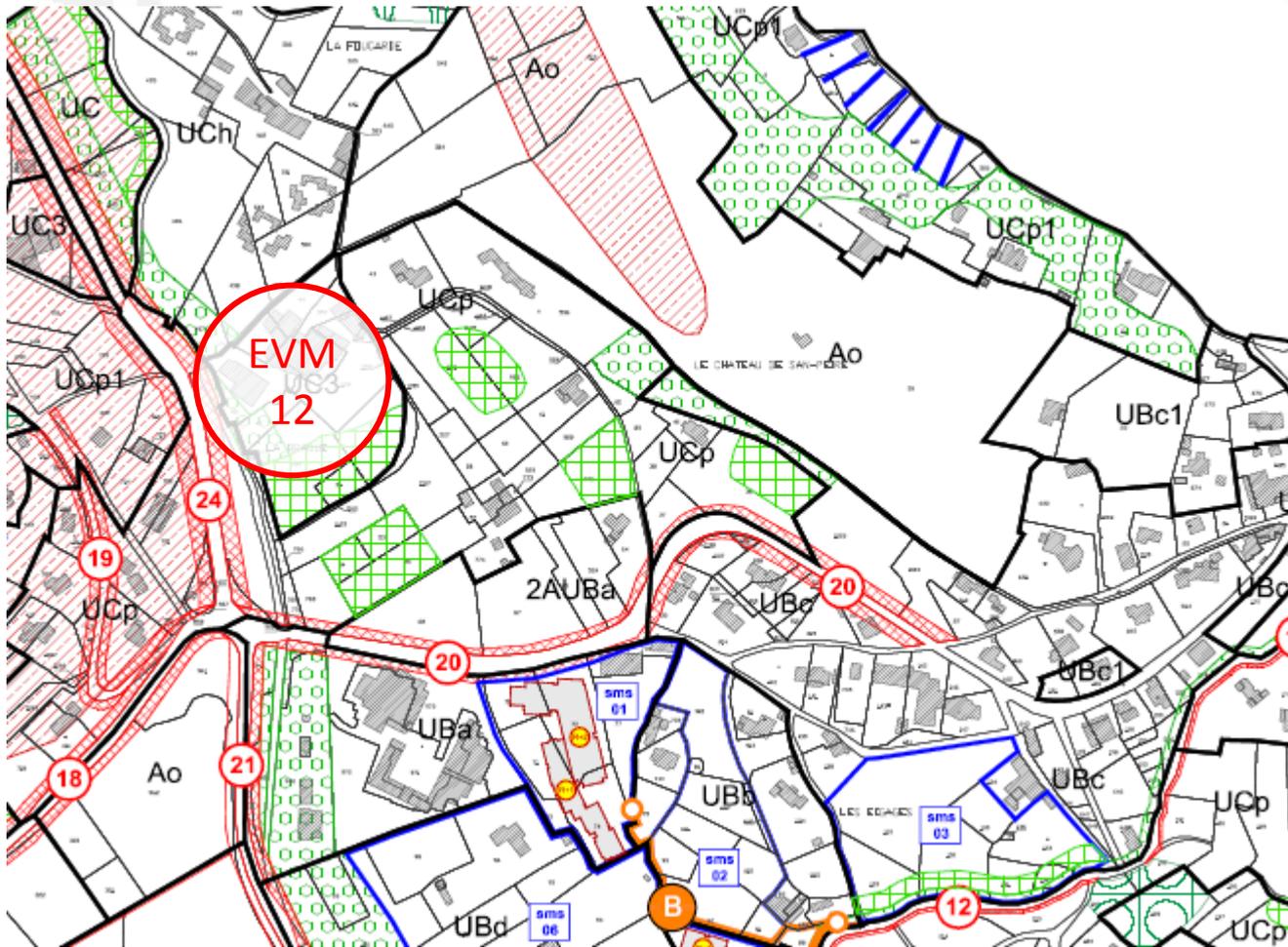
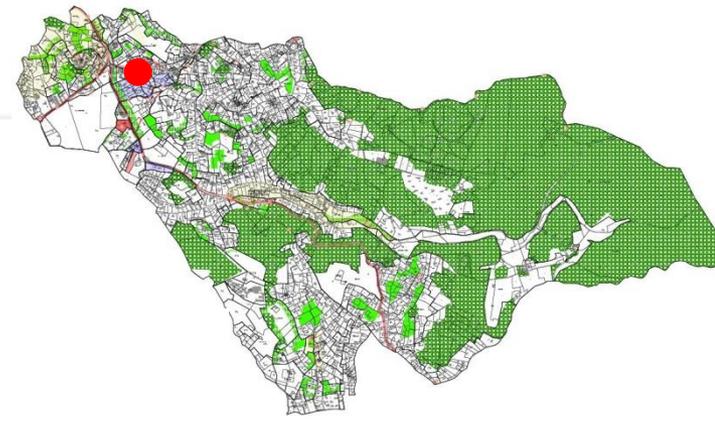
**Zone : UCp1**  
**Surface : 1 537 m<sup>2</sup>**



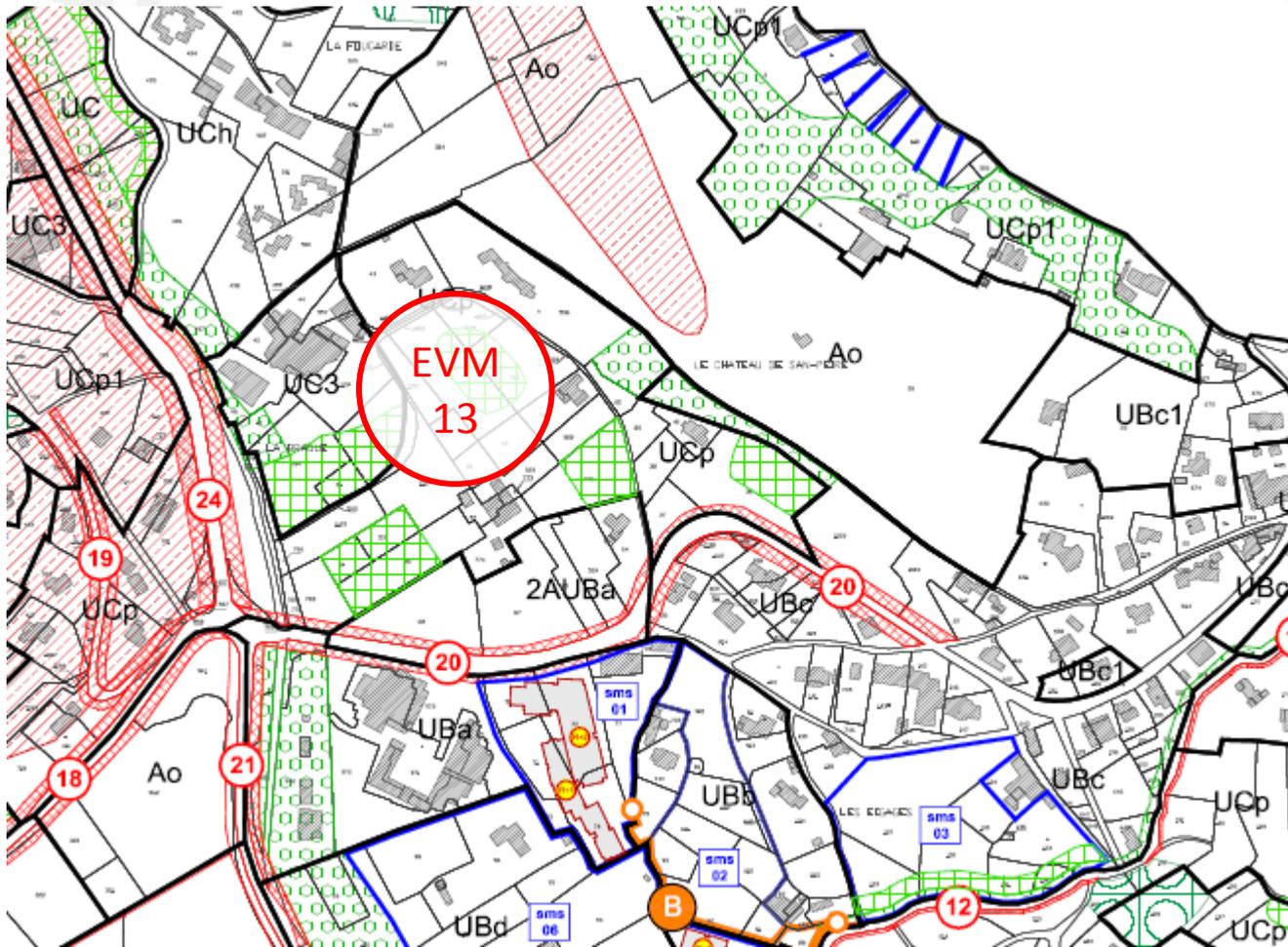
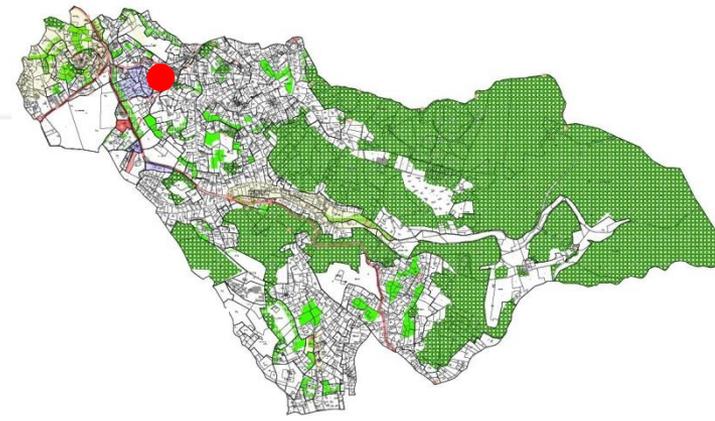
**Zone : UCp1**  
**Surface : 7 160 m<sup>2</sup>**



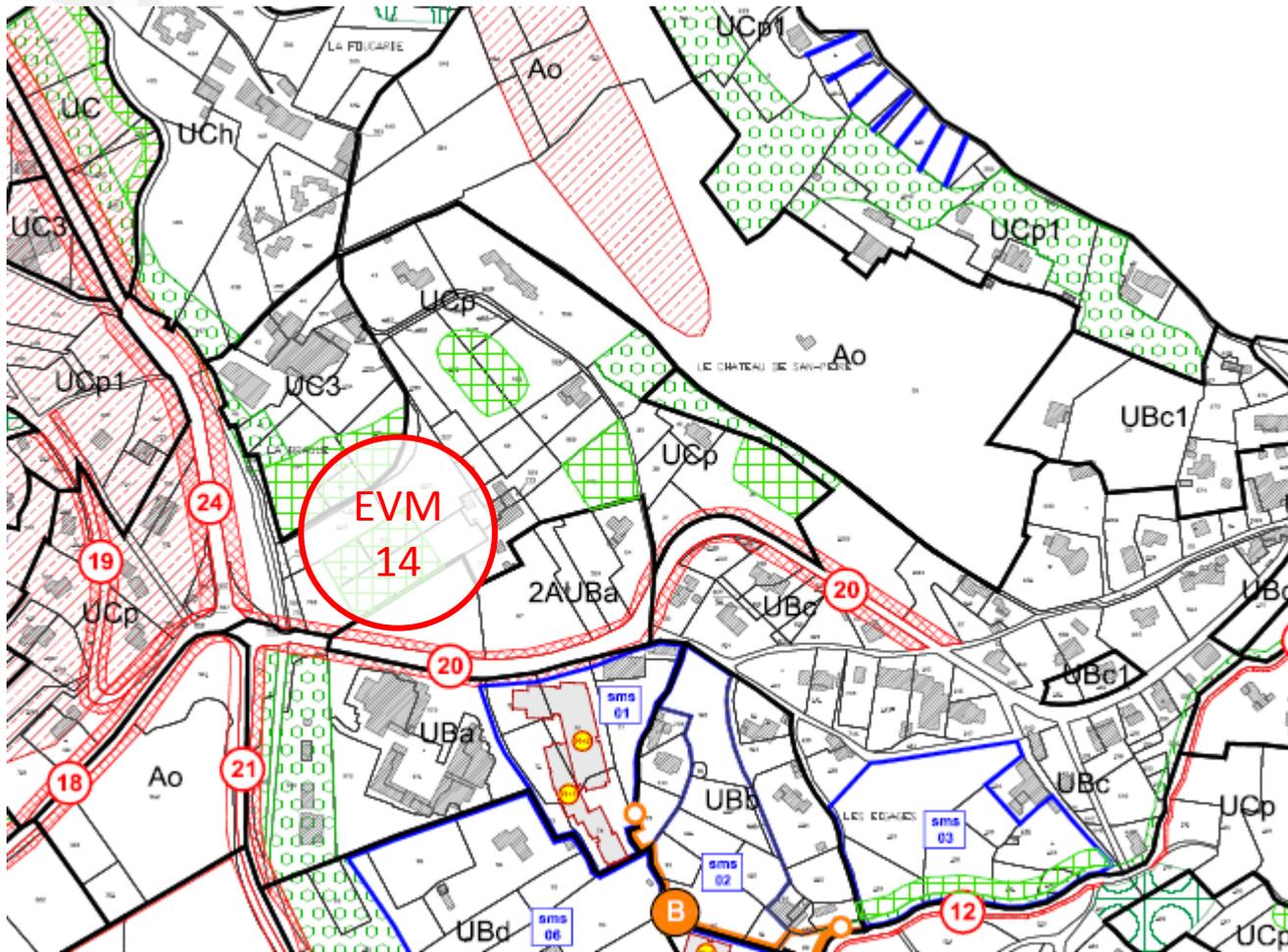
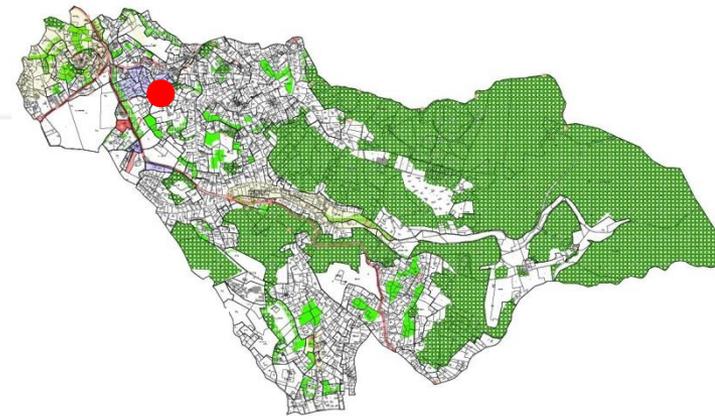
**Zone : UC**  
**Surface : 1 514 m<sup>2</sup>**



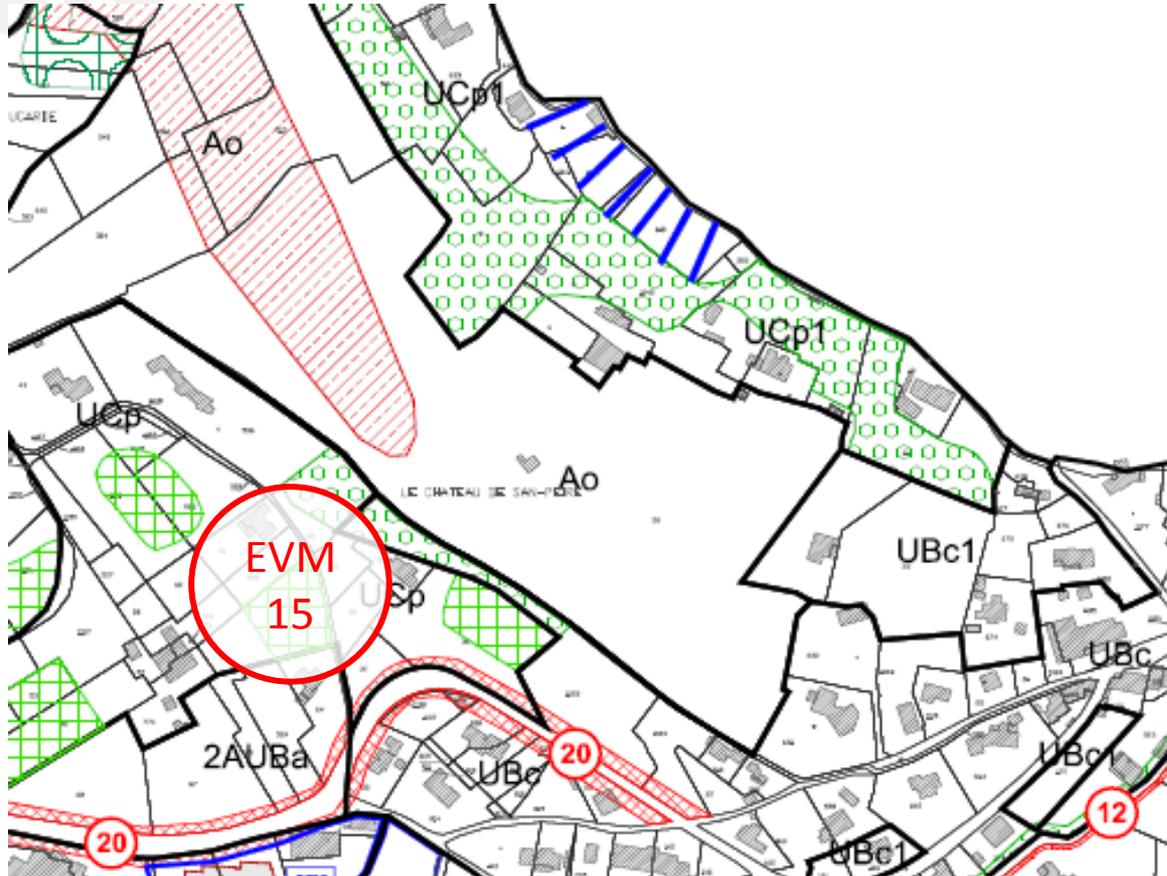
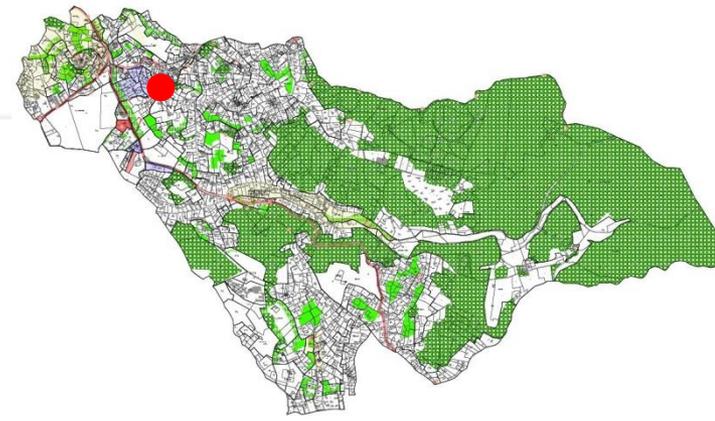
**Zone : UC3**  
**Surface : 3 172 m<sup>2</sup>**



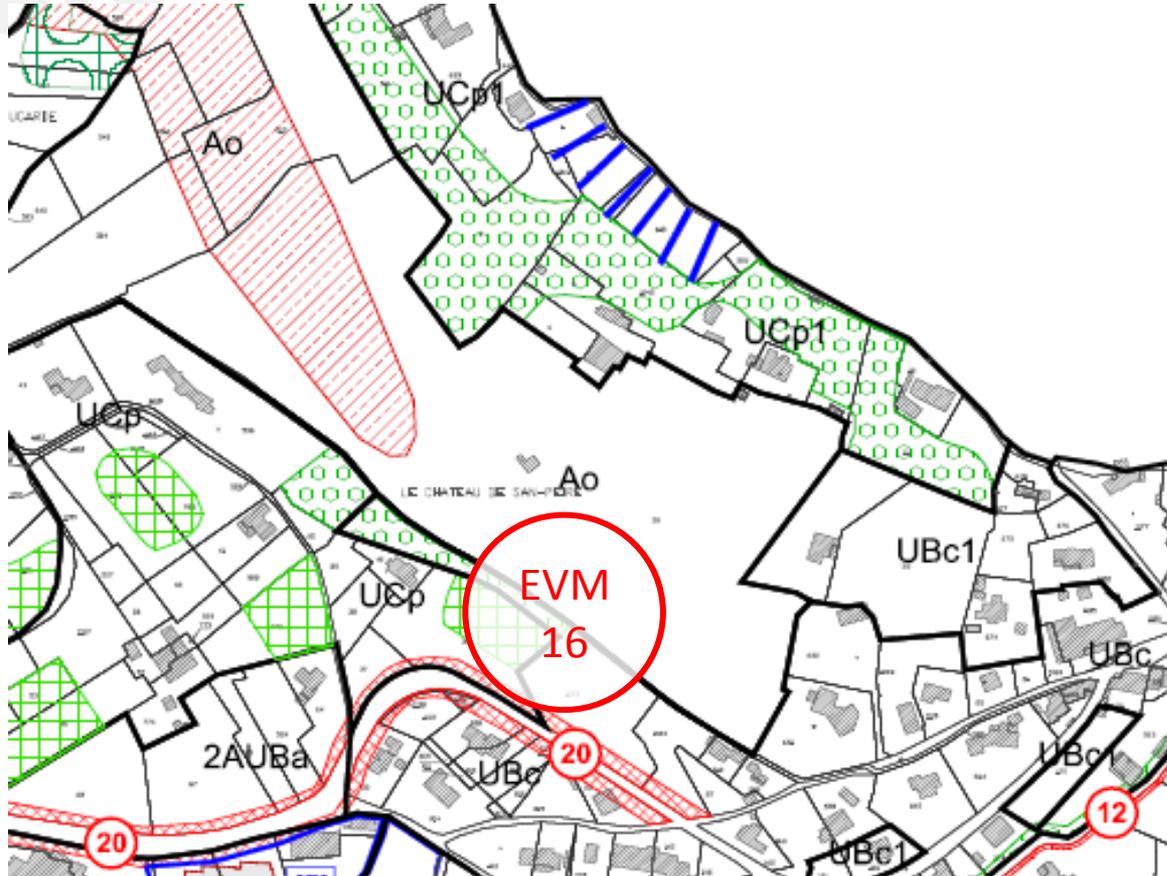
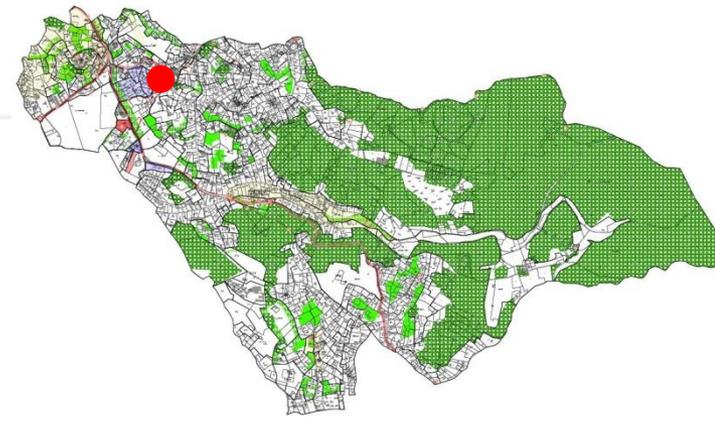
Zone : UCp  
Surface : 1 722 m<sup>2</sup>



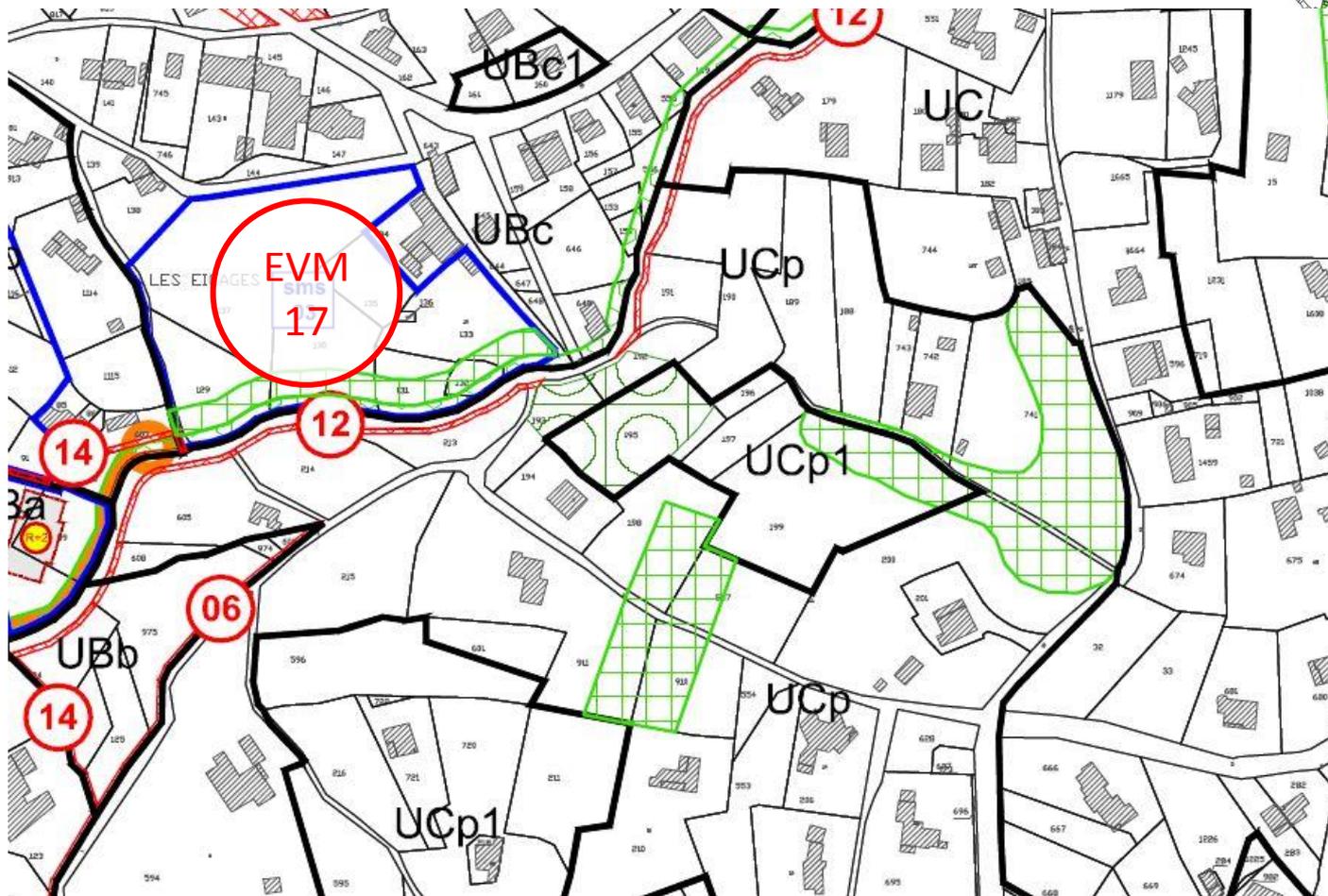
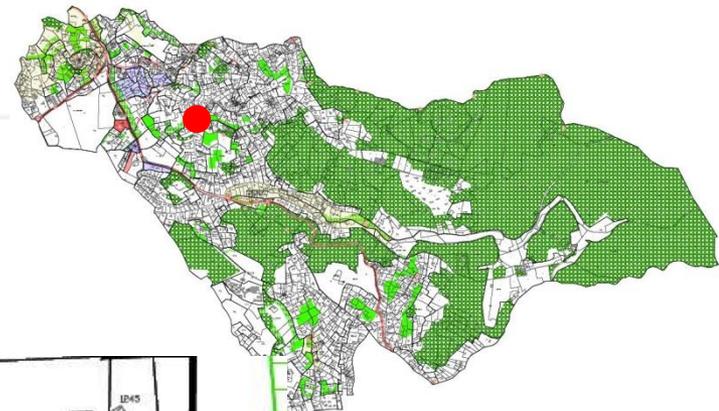
**Zone :** UCp  
**Surface :** 2 433 m<sup>2</sup>



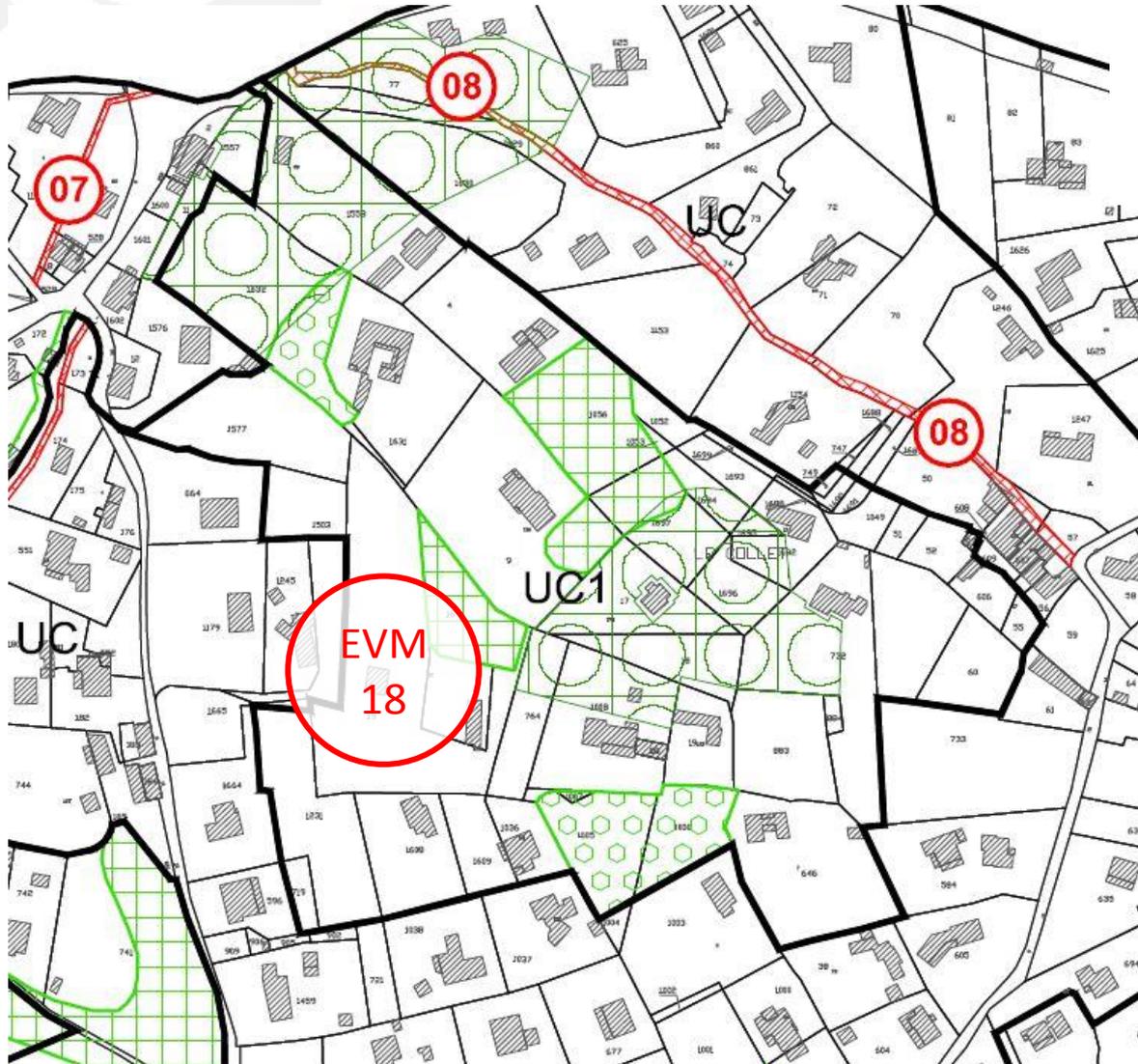
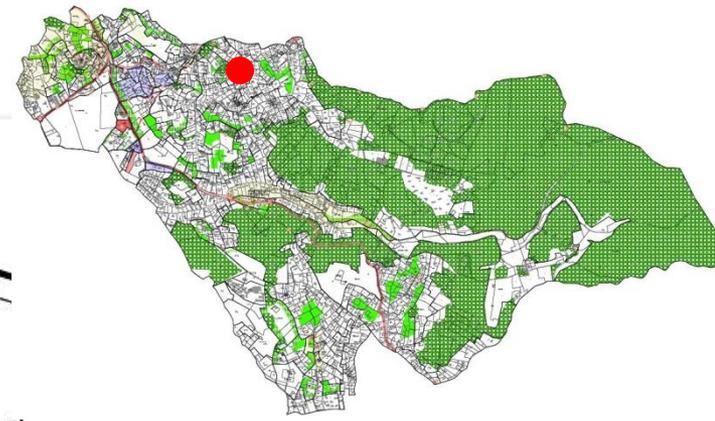
Zone : UCp  
Surface : 1 417 m<sup>2</sup>



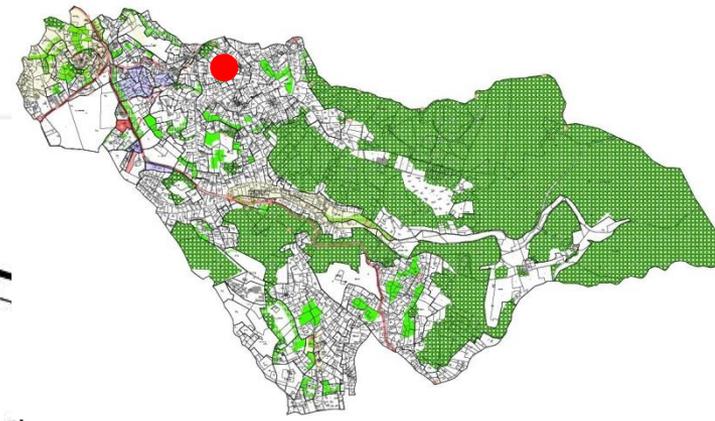
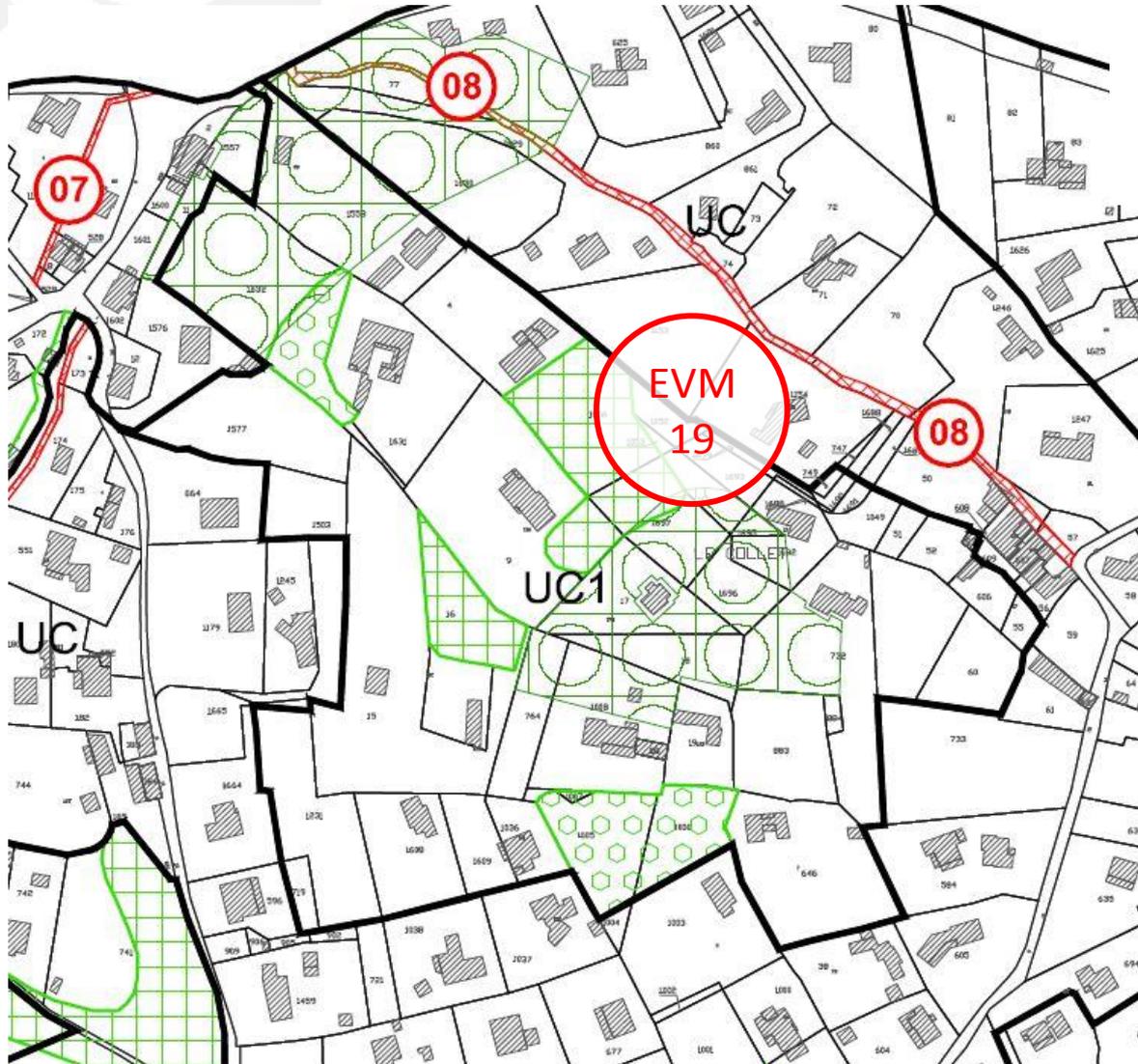
Zone : UCp  
Surface : 1 477 m<sup>2</sup>



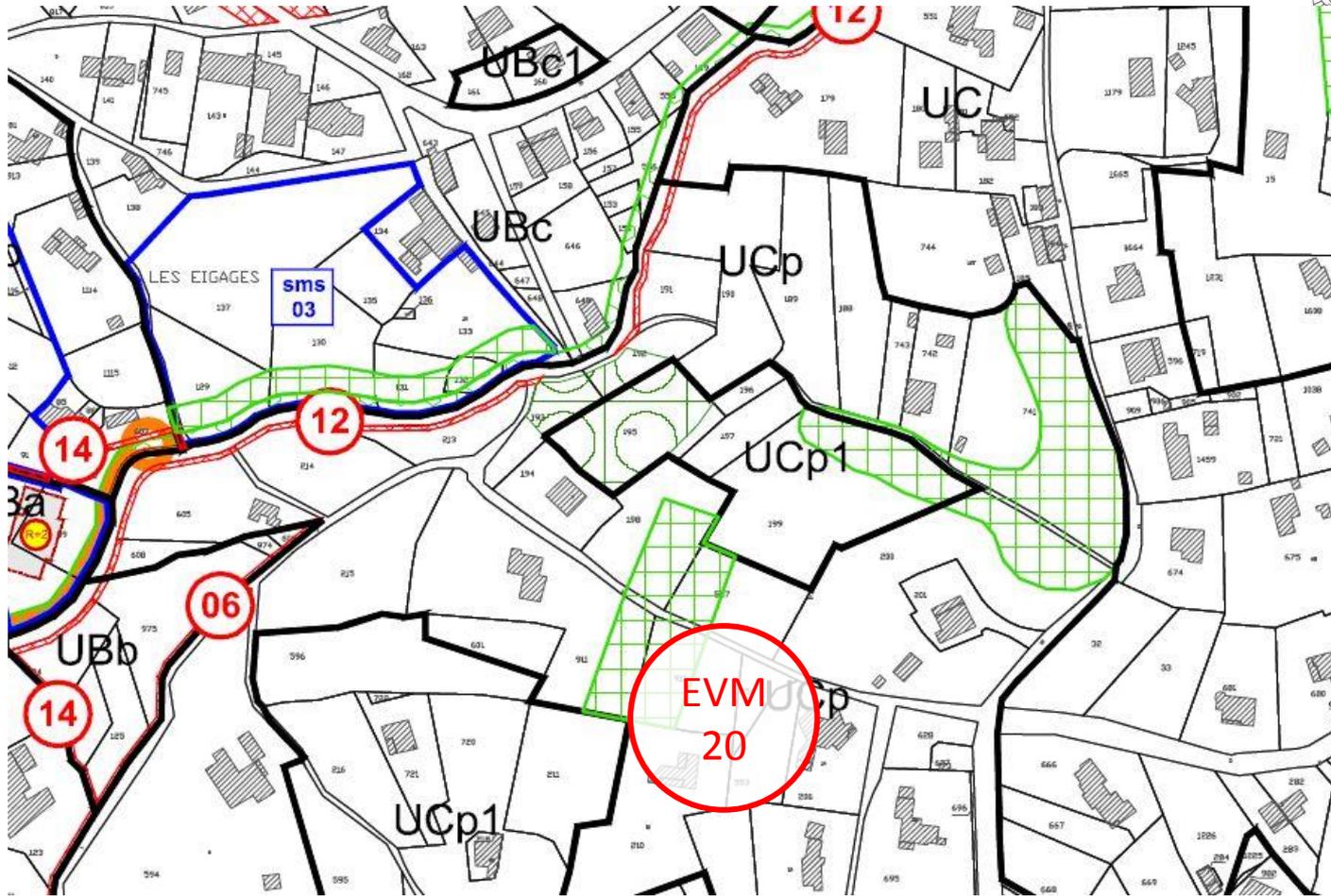
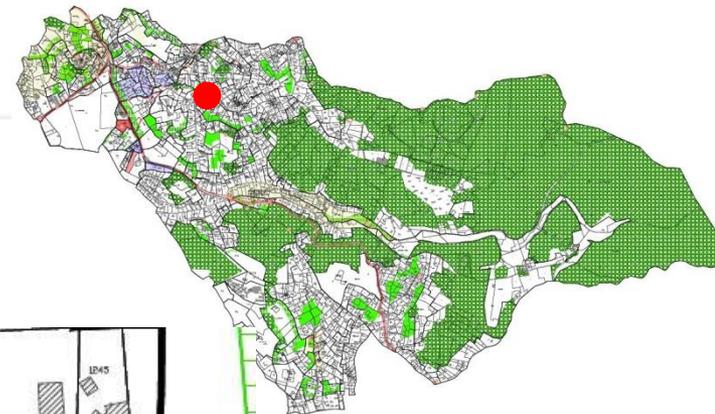
Zone : UBb  
Surface : 1 535 m<sup>2</sup>



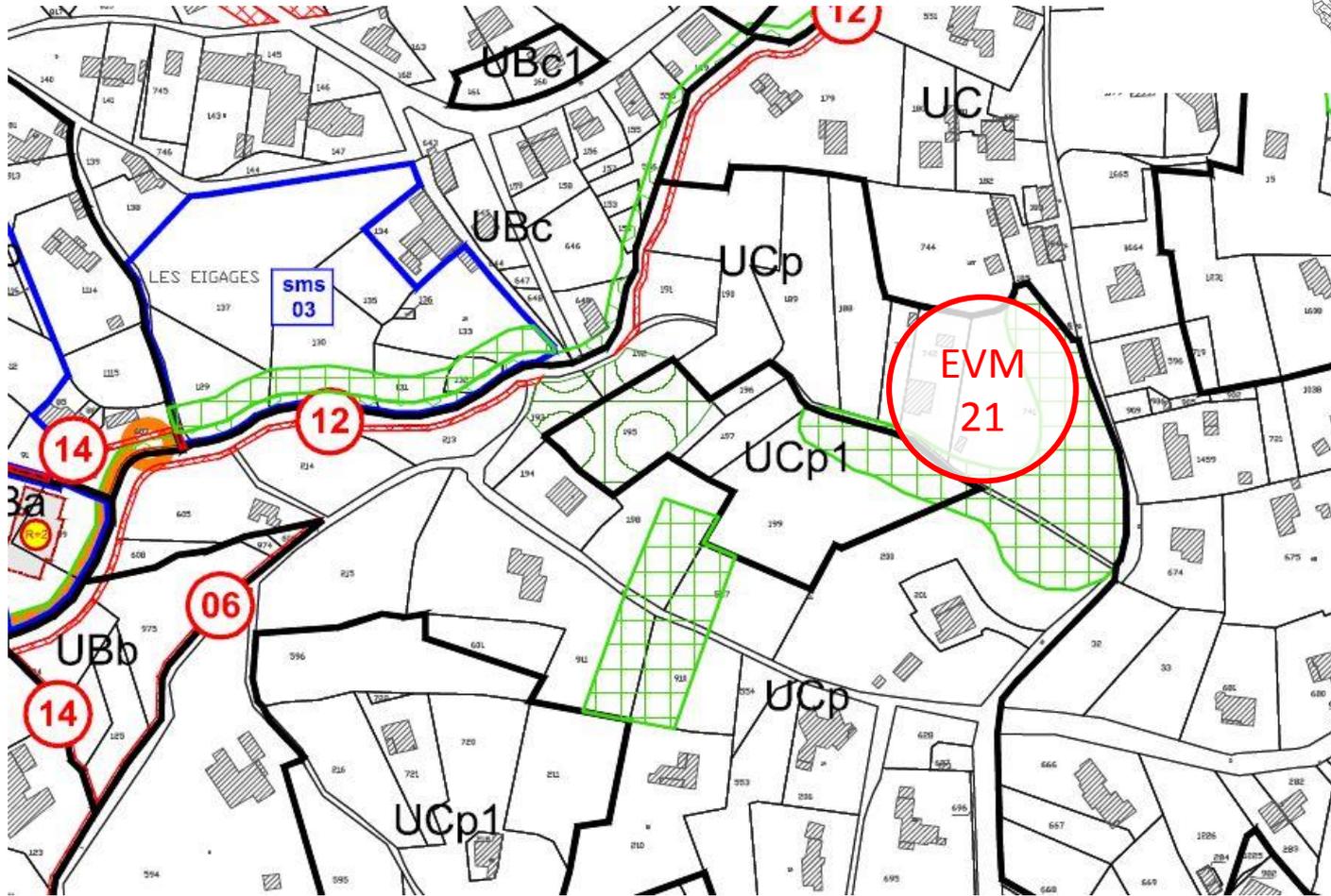
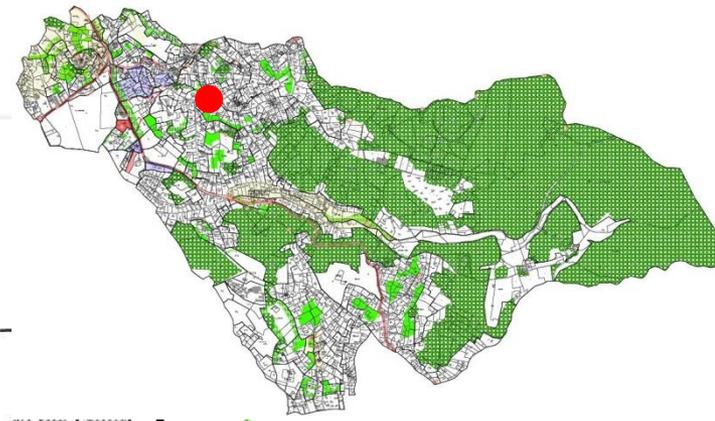
Zone : UC1  
Surface : 1 194 m<sup>2</sup>



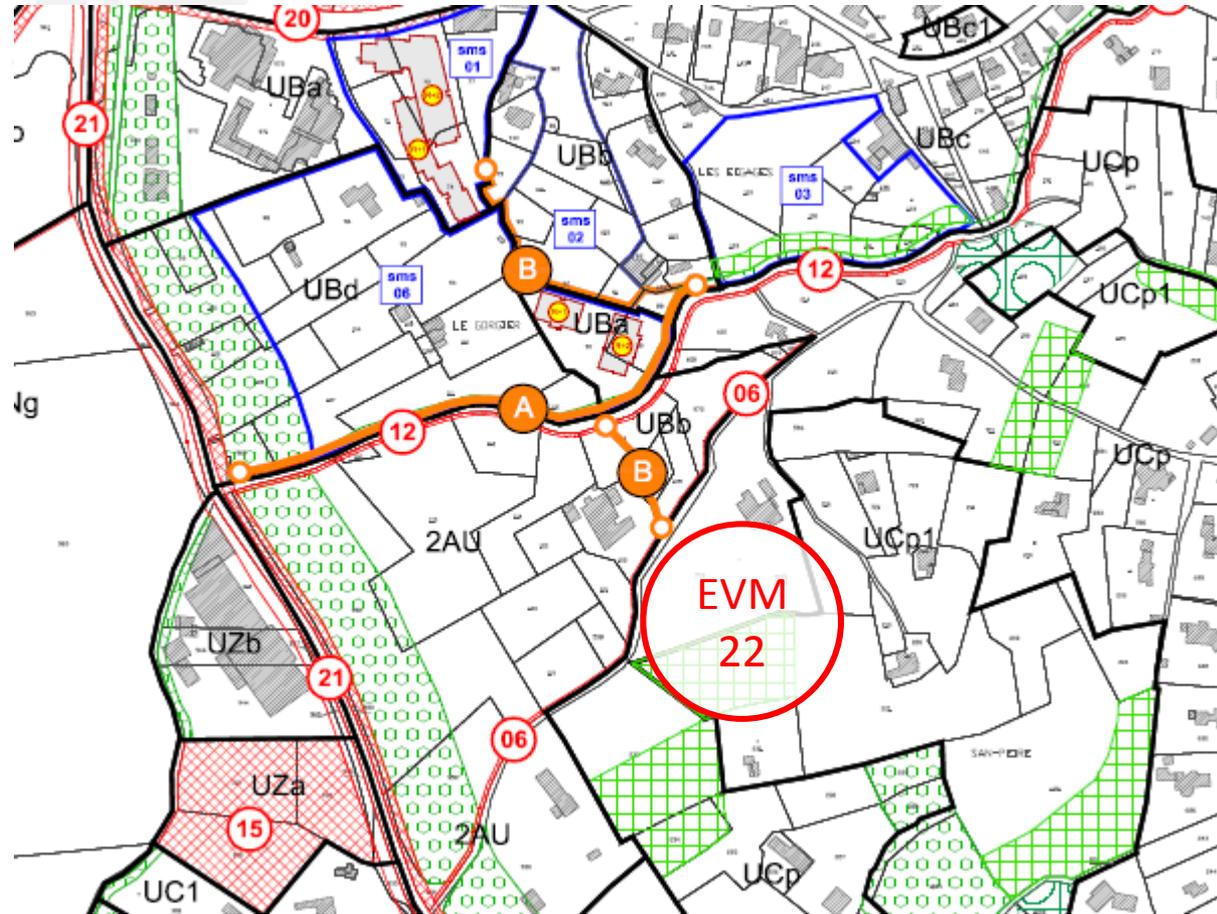
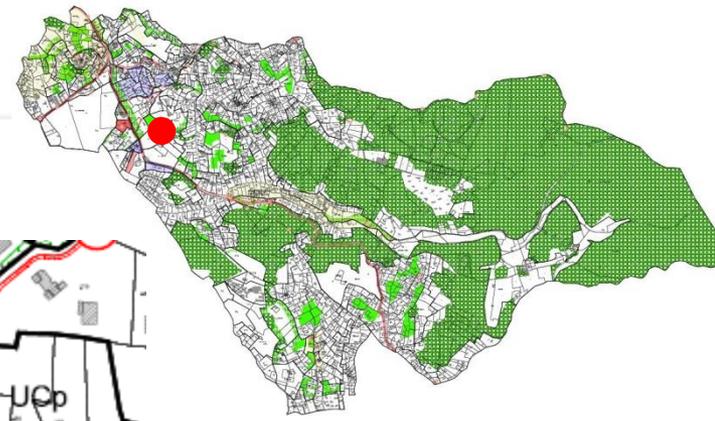
**Zone :** UC1  
**Surface :** 3 078 m<sup>2</sup>



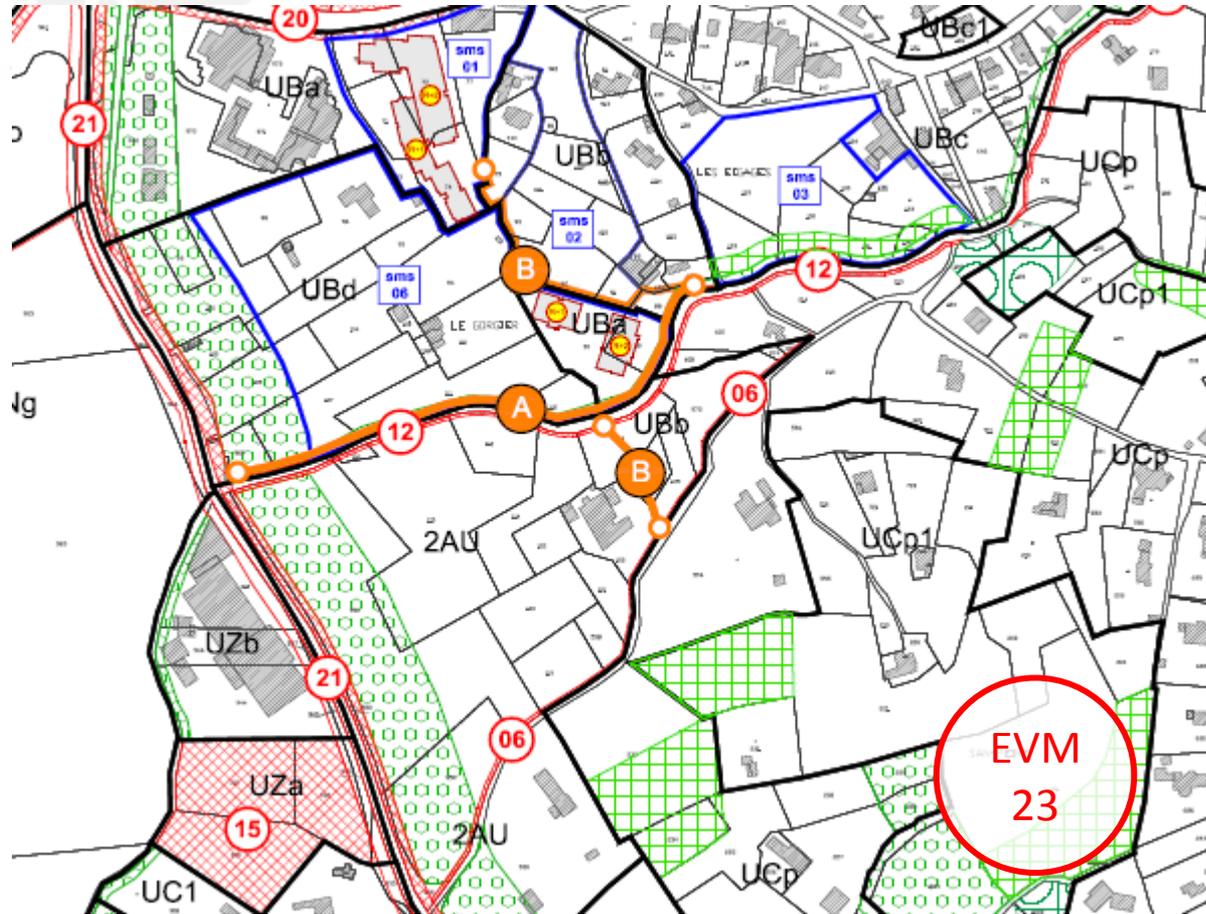
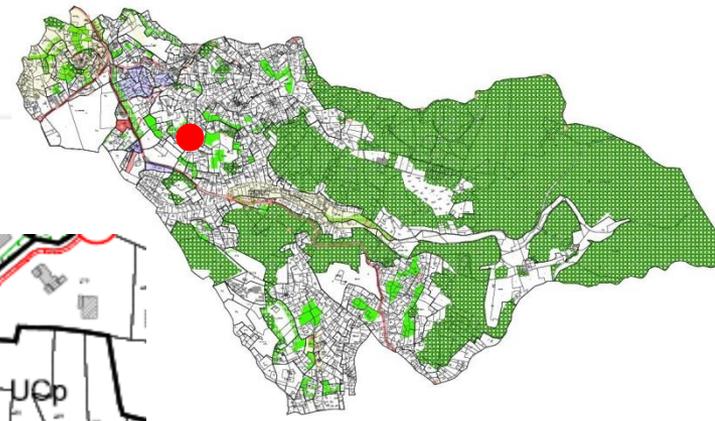
Zone : UCp  
Surface : 2 890 m<sup>2</sup>



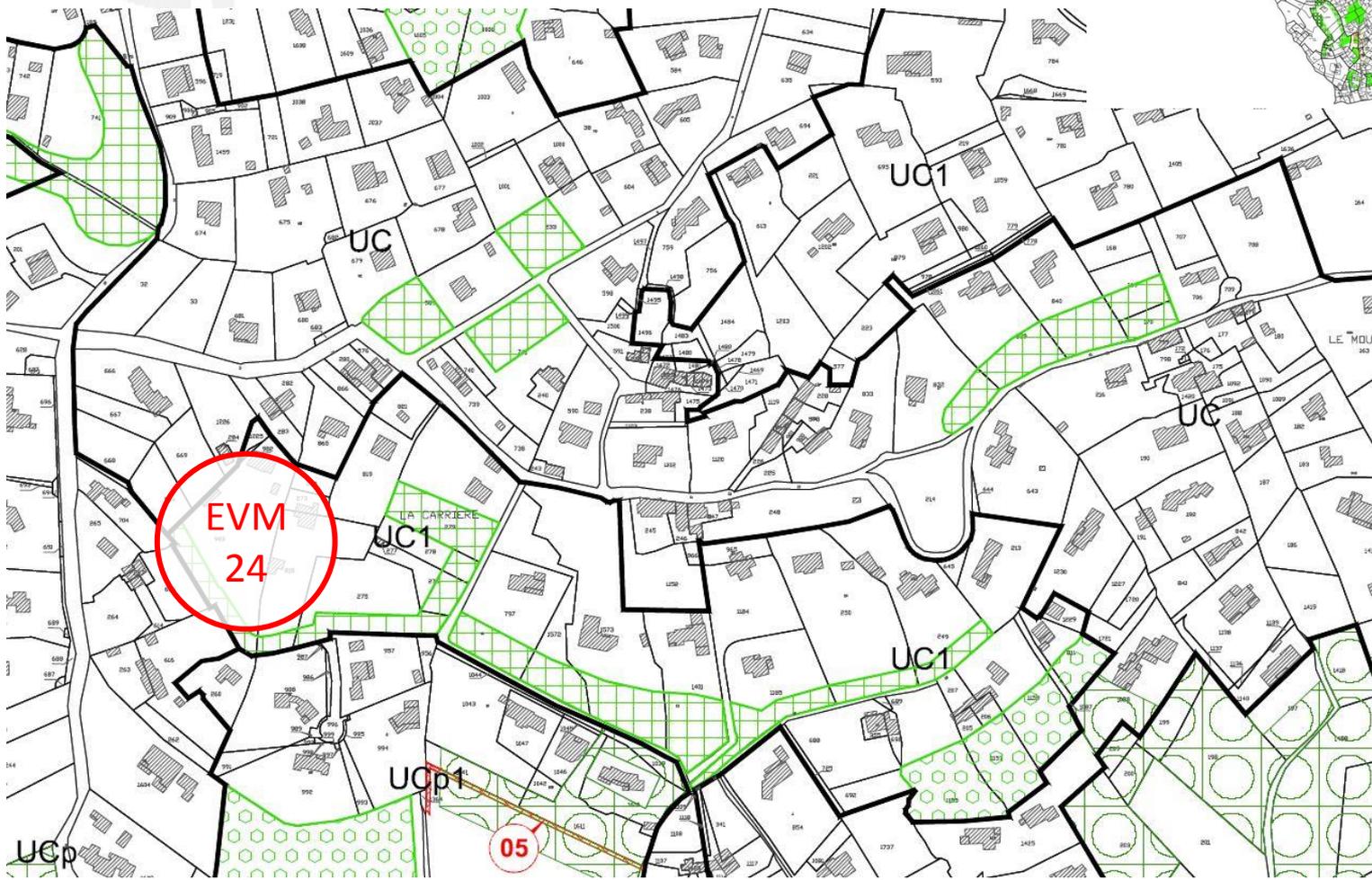
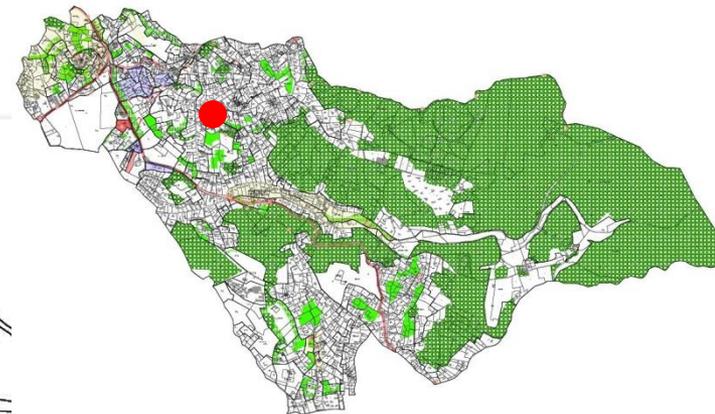
**Zone :** UCp, UCp1  
**Surface :** 5 459 m<sup>2</sup>



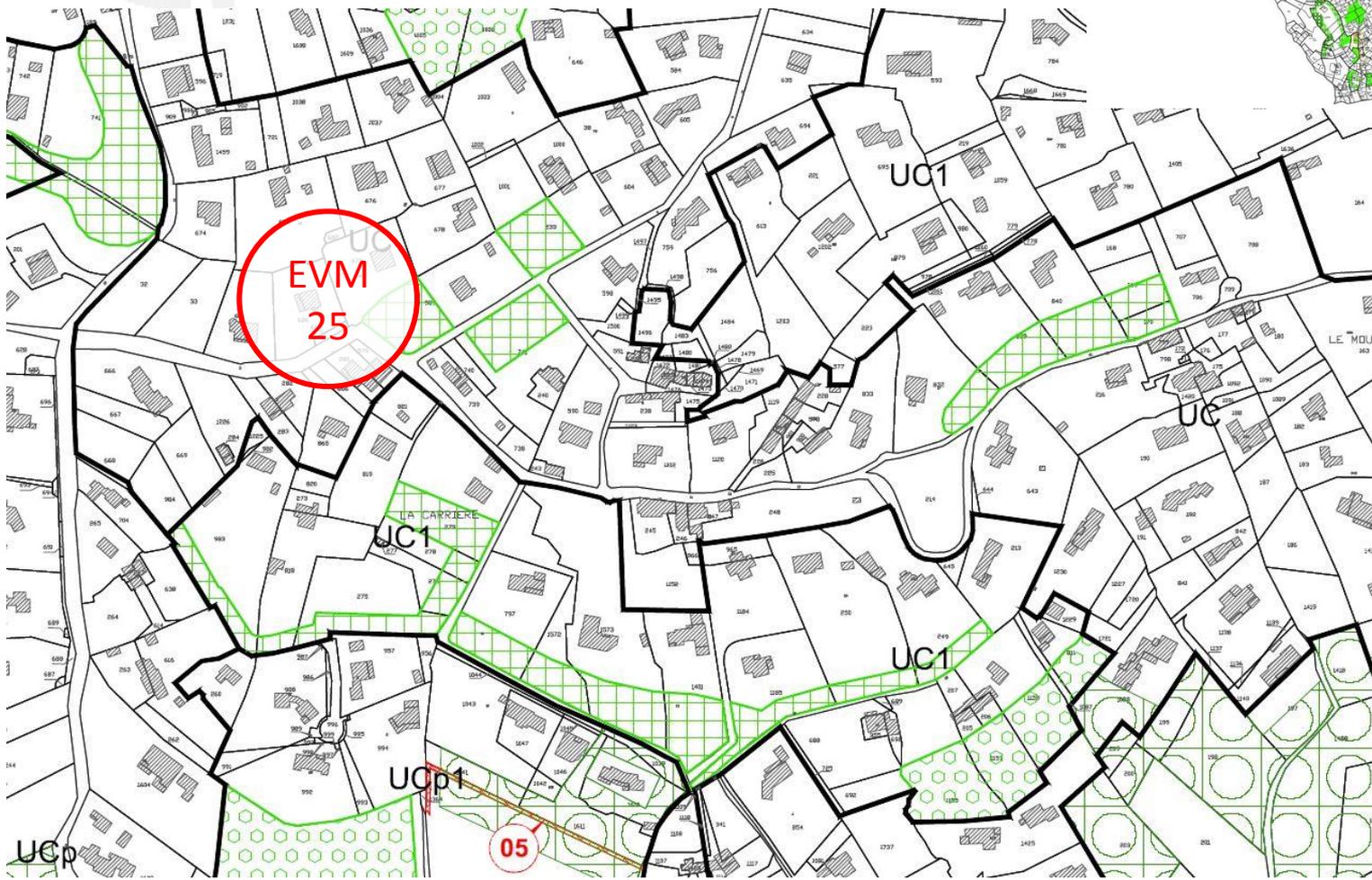
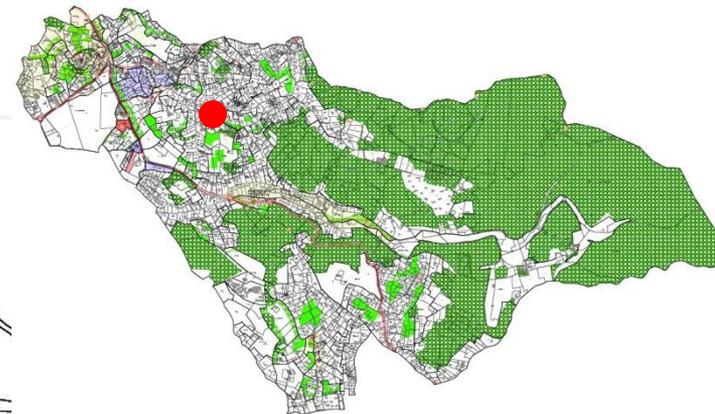
Zone : UCp, UCp1  
Surface : 7 861 m<sup>2</sup>



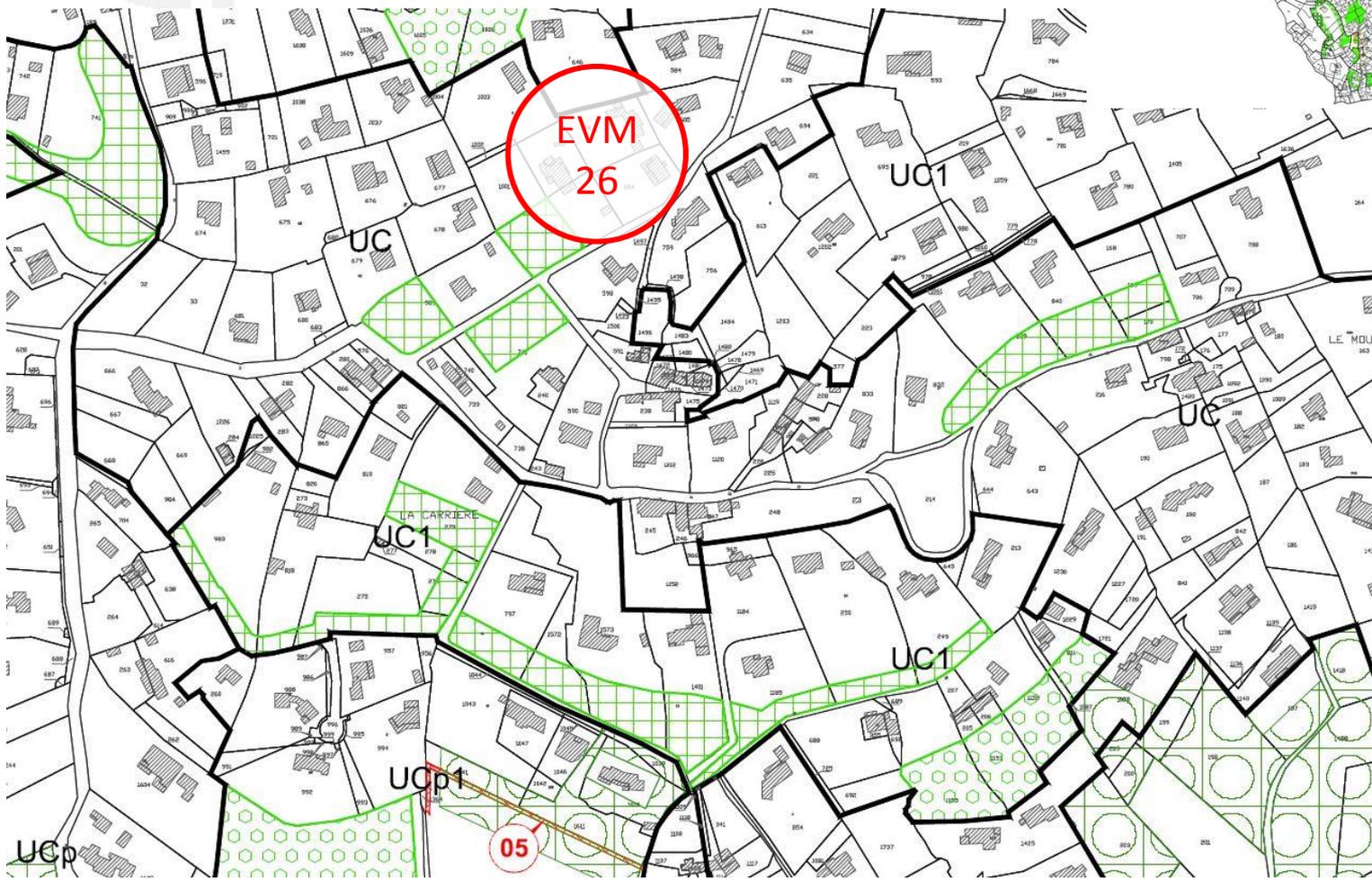
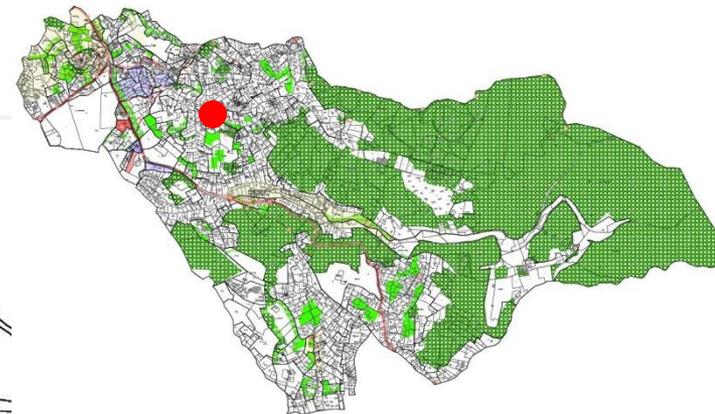
Zone : UCp1  
Surface : 4 636 m<sup>2</sup>



**Zone :** UC1  
**Surface :** 3 700 m<sup>2</sup>

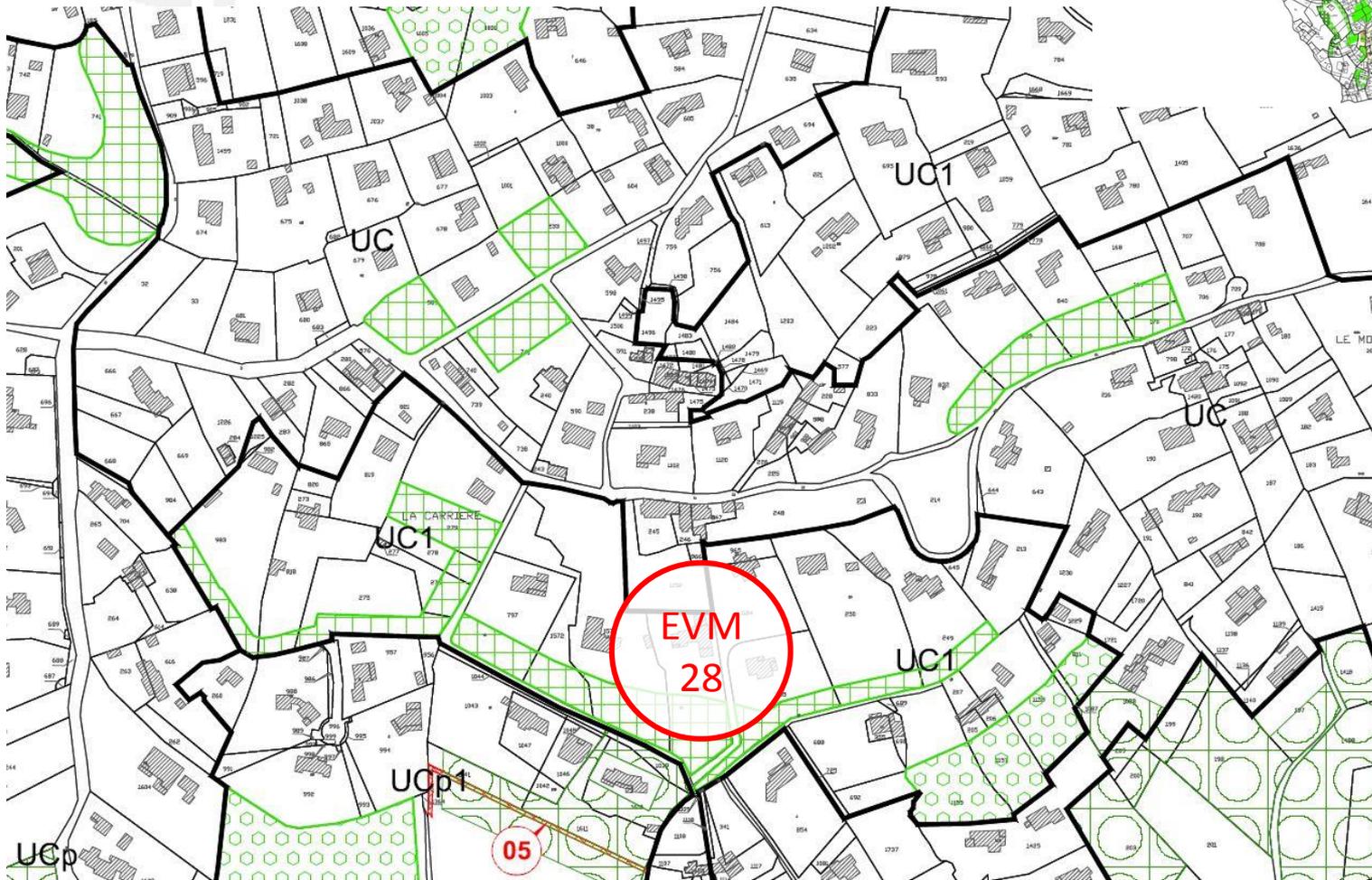
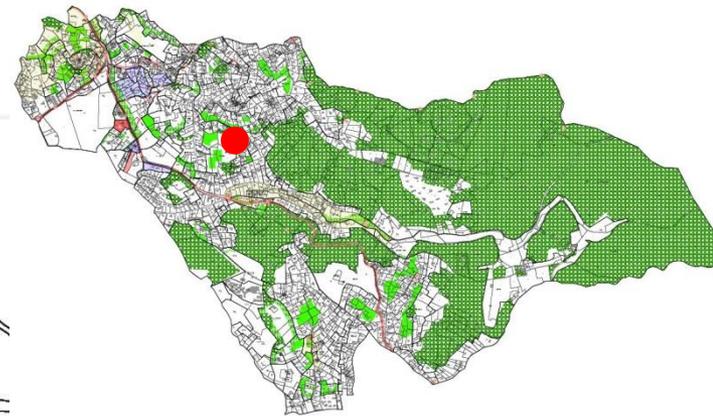


**Zone :** UC  
**Surface :** 1 151 m<sup>2</sup>

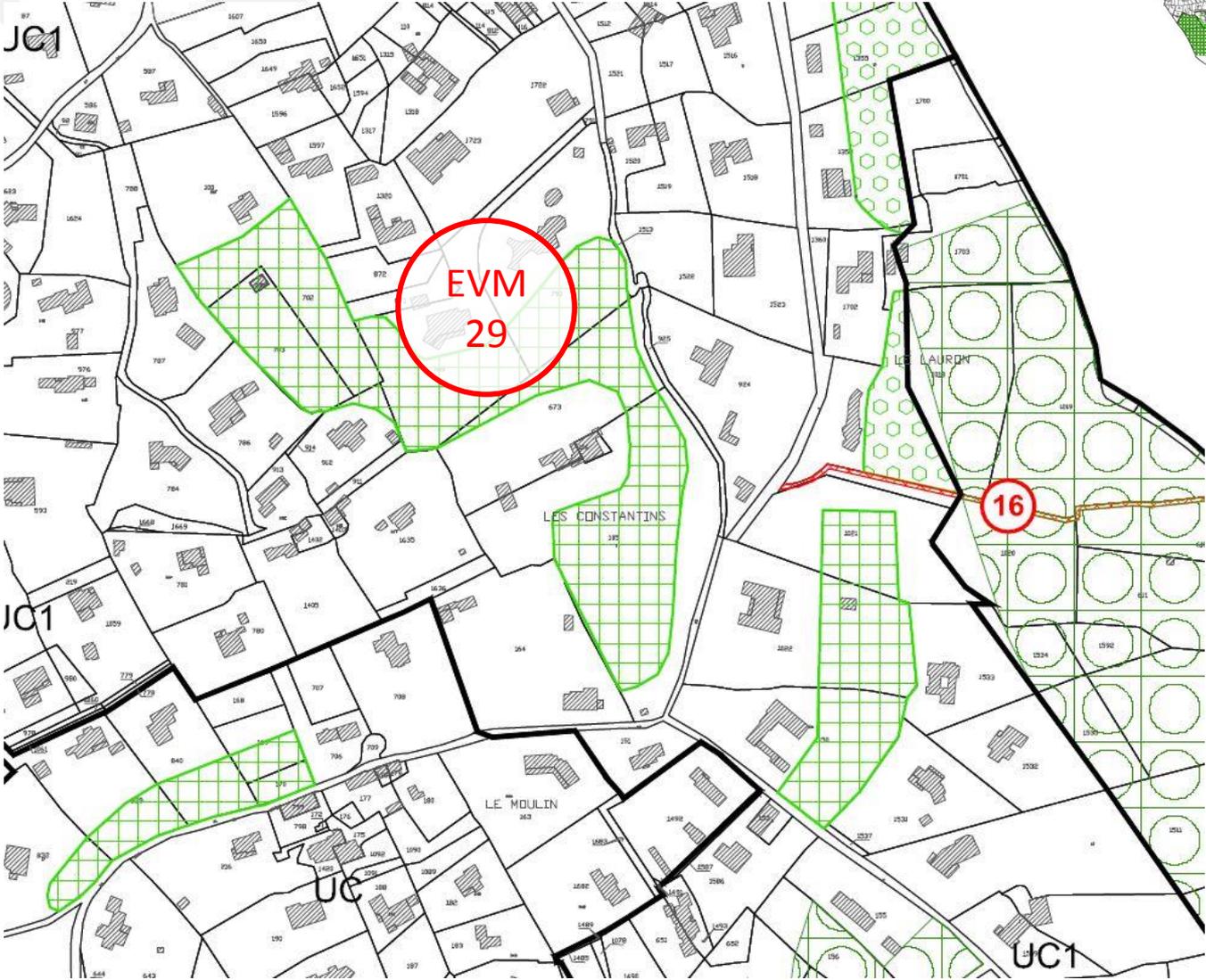
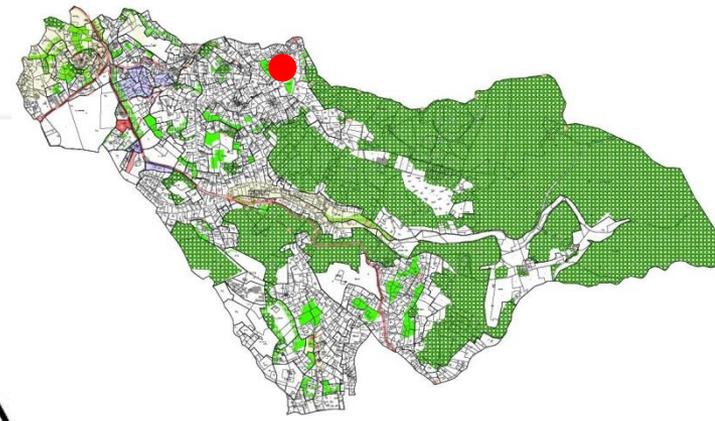


Zone : UC  
Surface : 1 074 m<sup>2</sup>

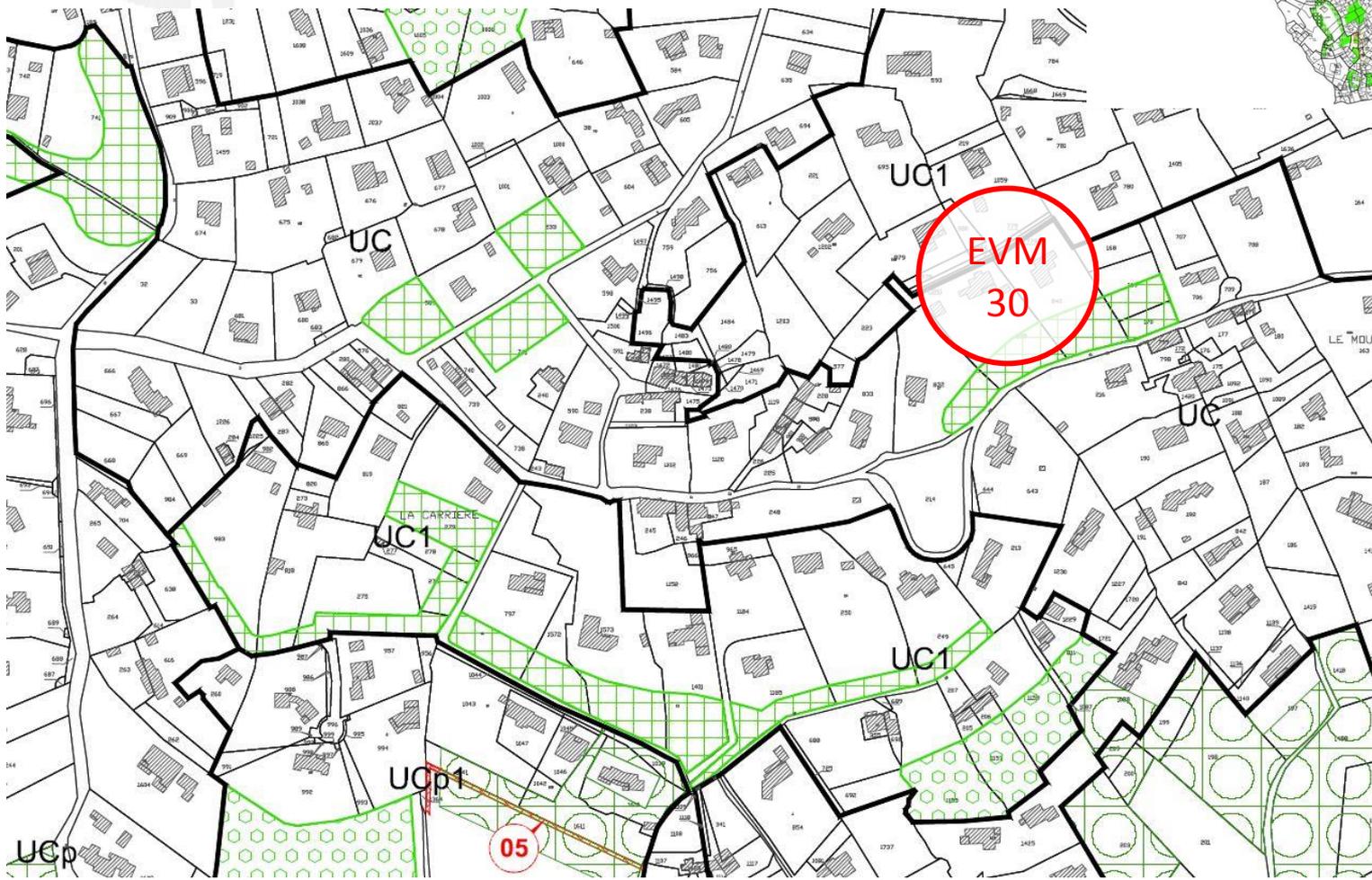
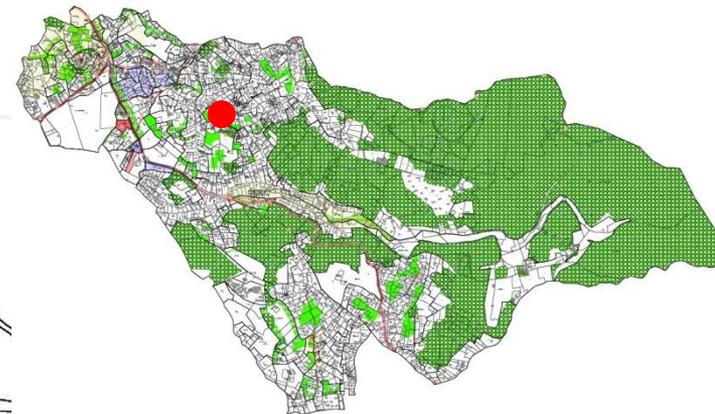




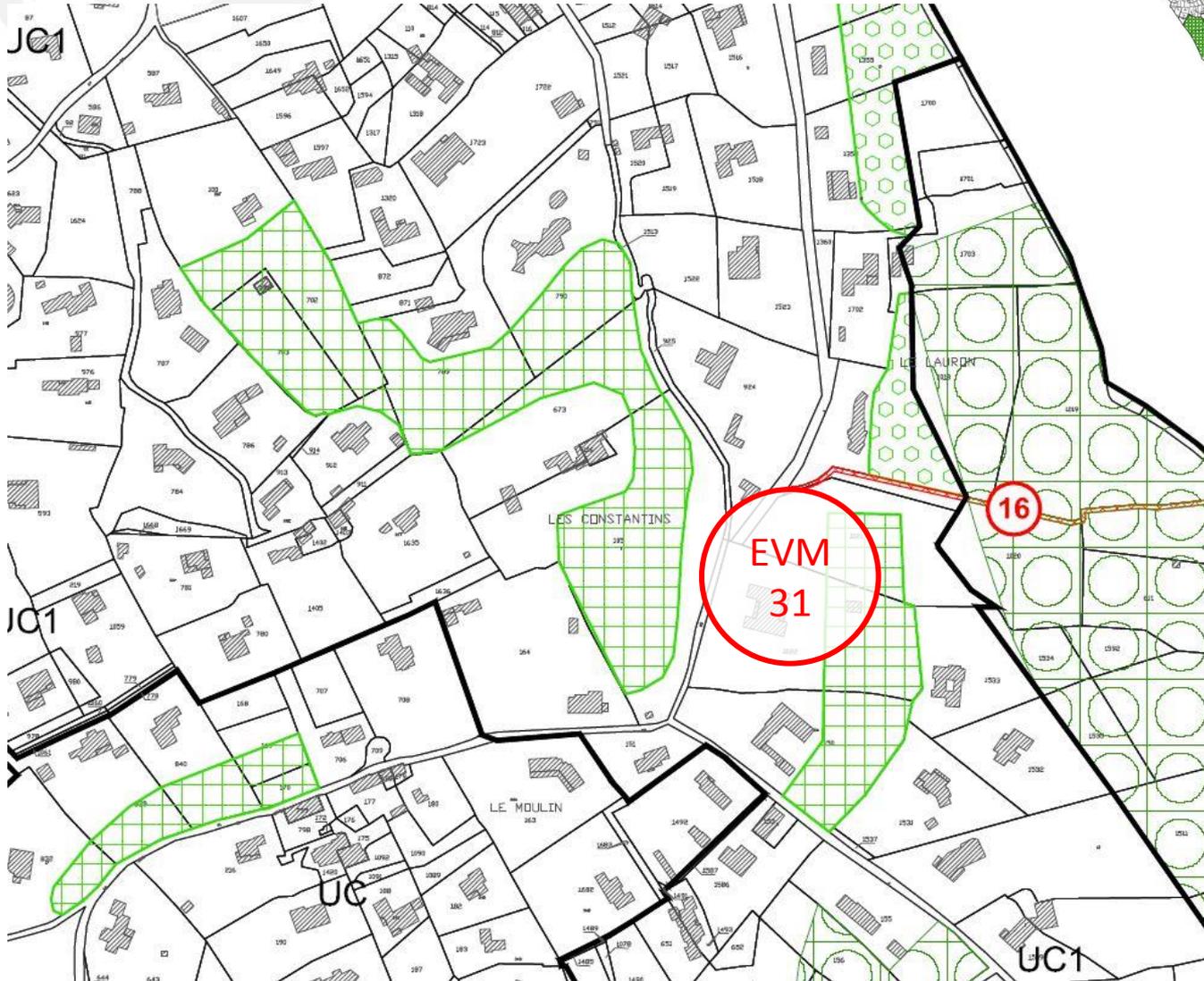
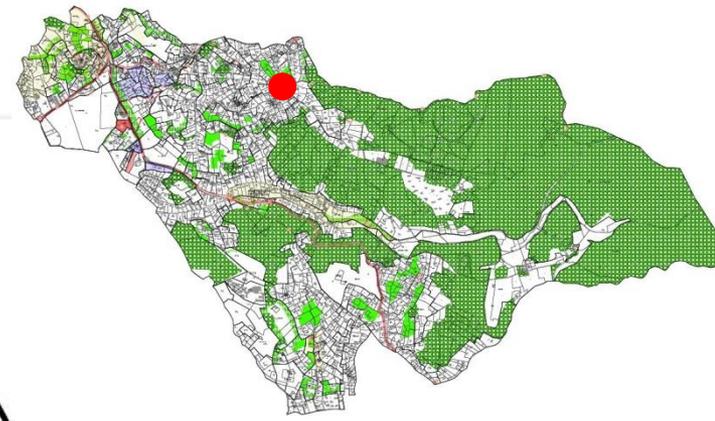
**Zone :** UC1  
**Surface :** 5 491 m<sup>2</sup>



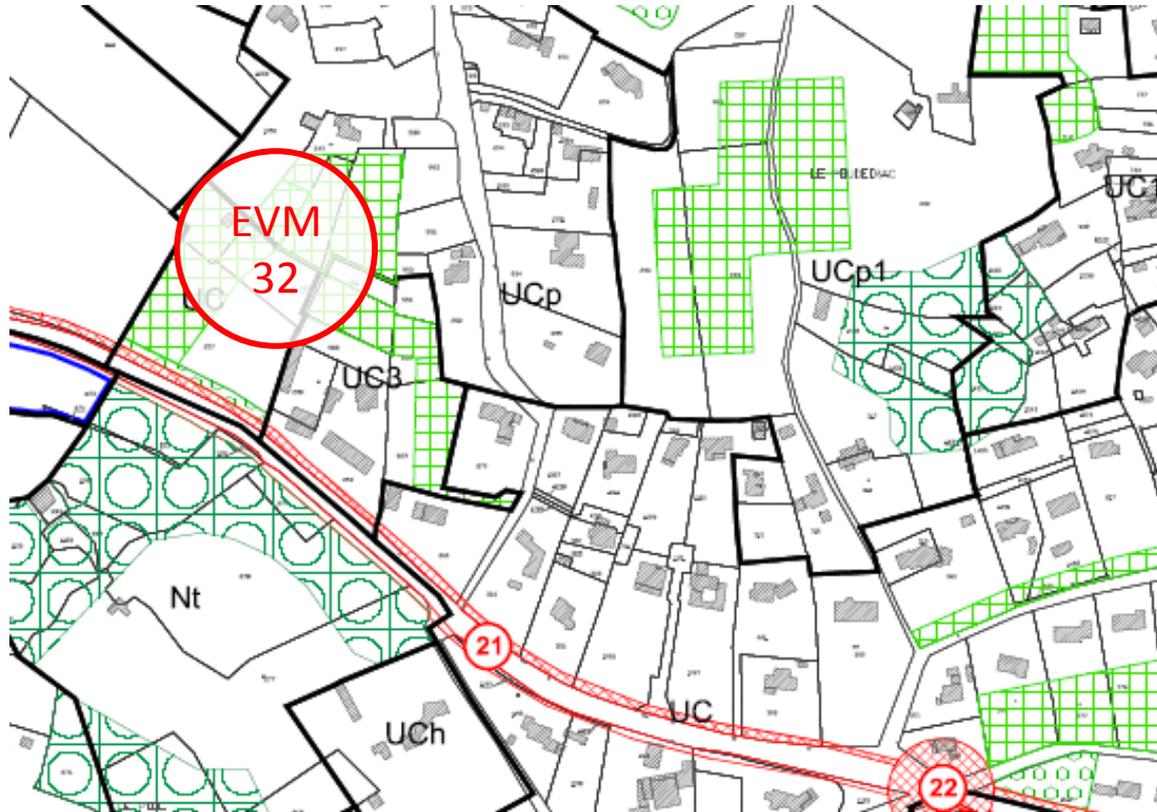
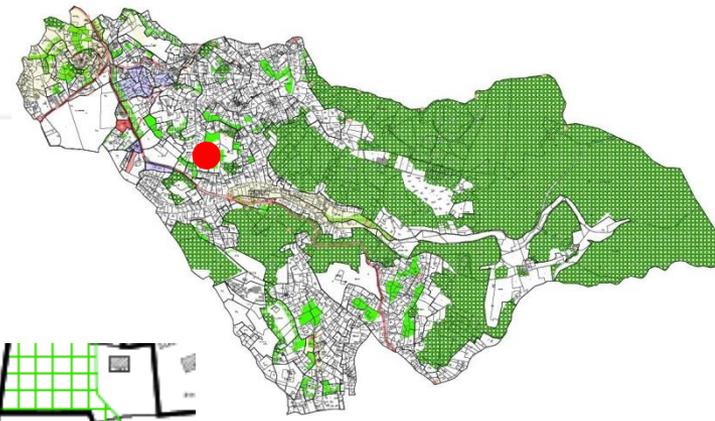
**Zone :** UC1  
**Surface :** 17 007 m<sup>2</sup>



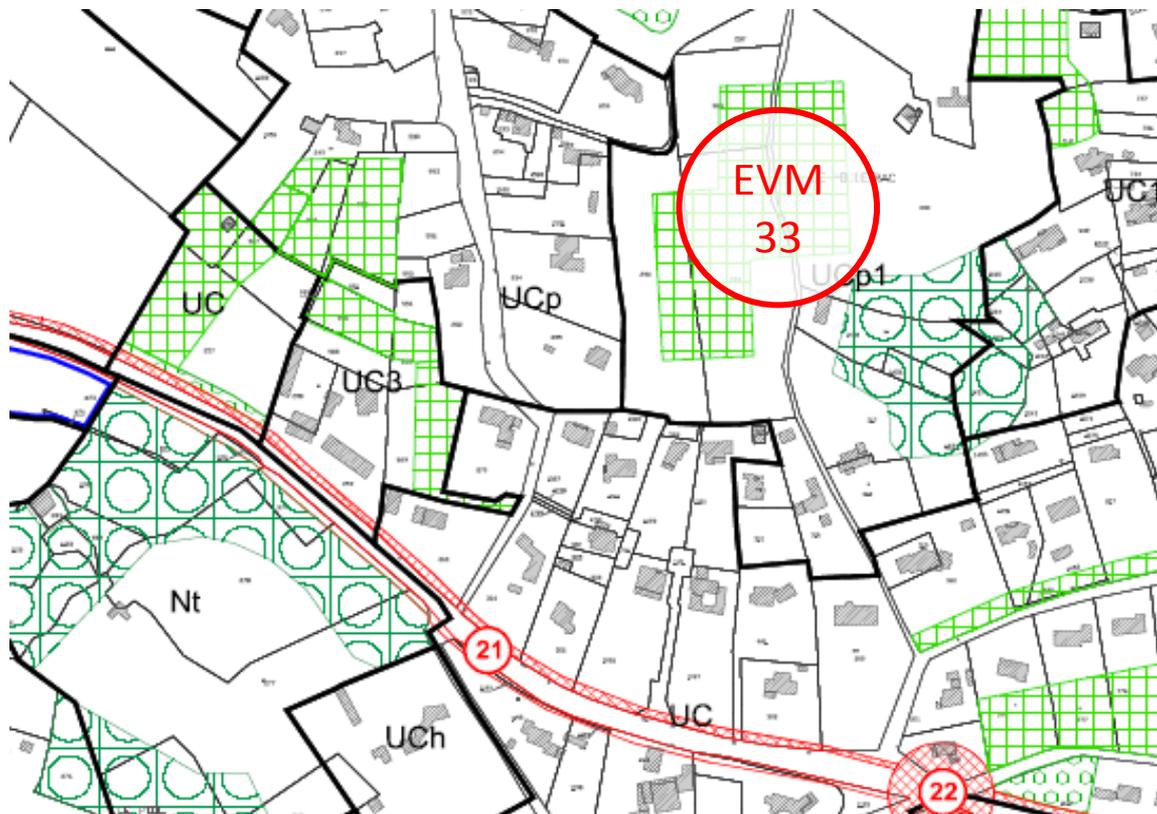
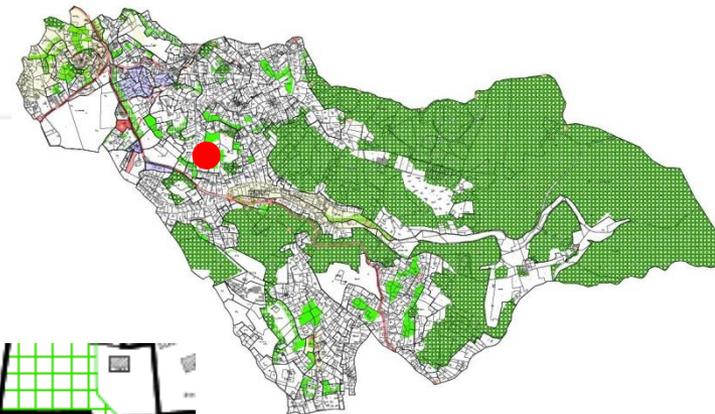
**Zone :** UC1  
**Surface :** 3 125 m<sup>2</sup>



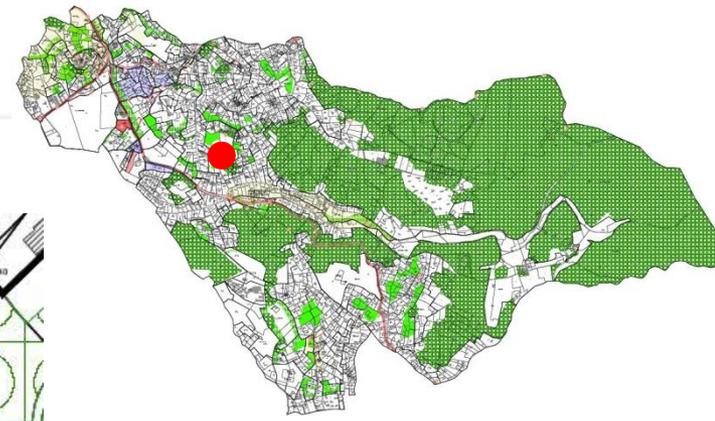
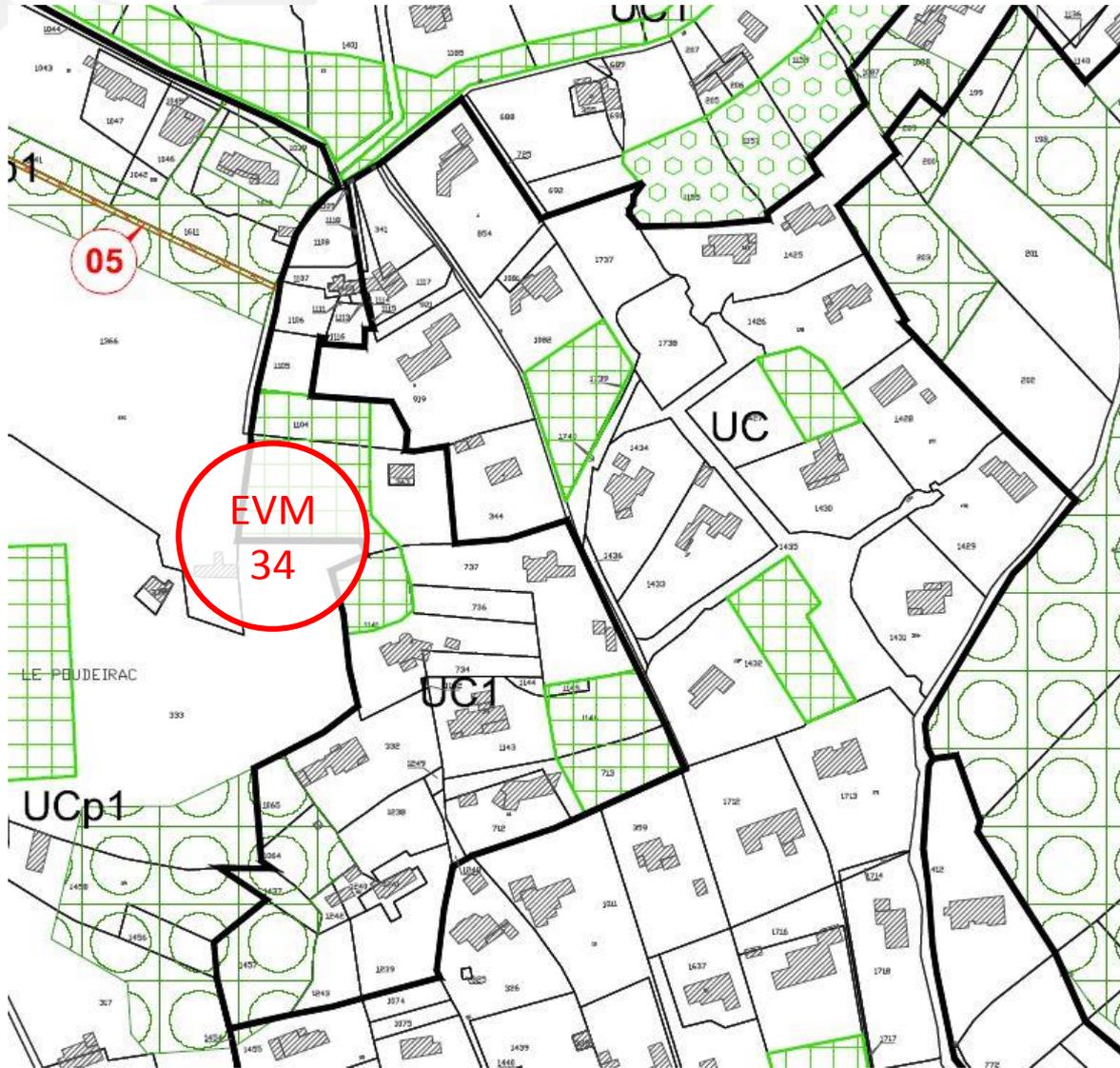
**Zone :** UC1  
**Surface :** 5 753 m<sup>2</sup>



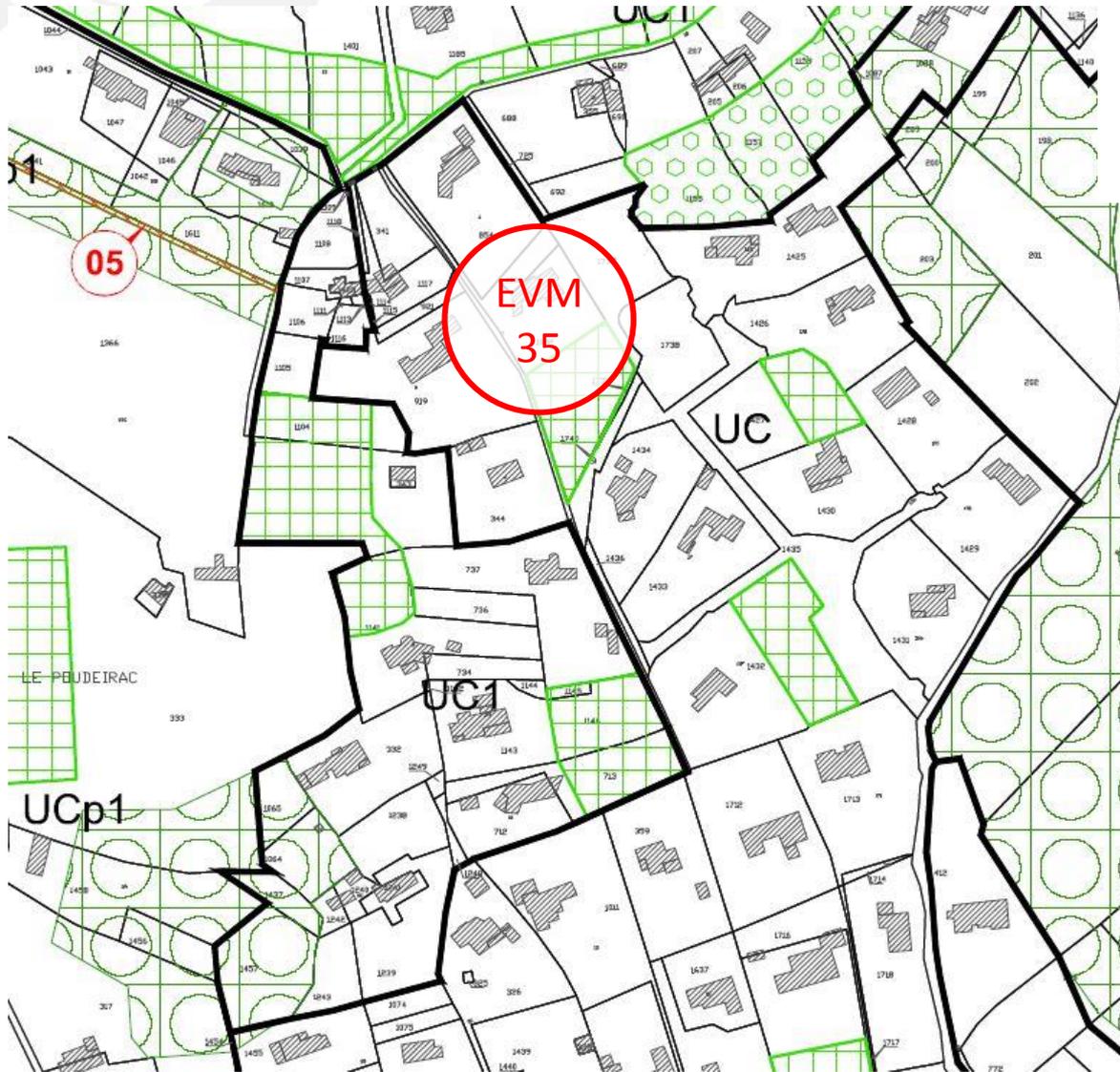
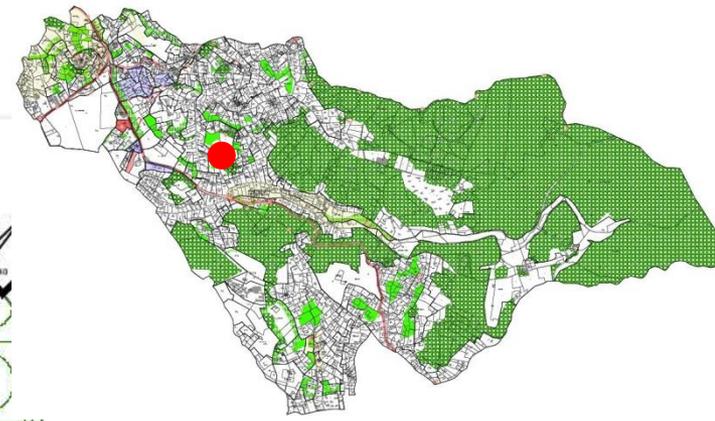
**Zone :** UC, UC3  
**Surface :** 2 173m<sup>2</sup>



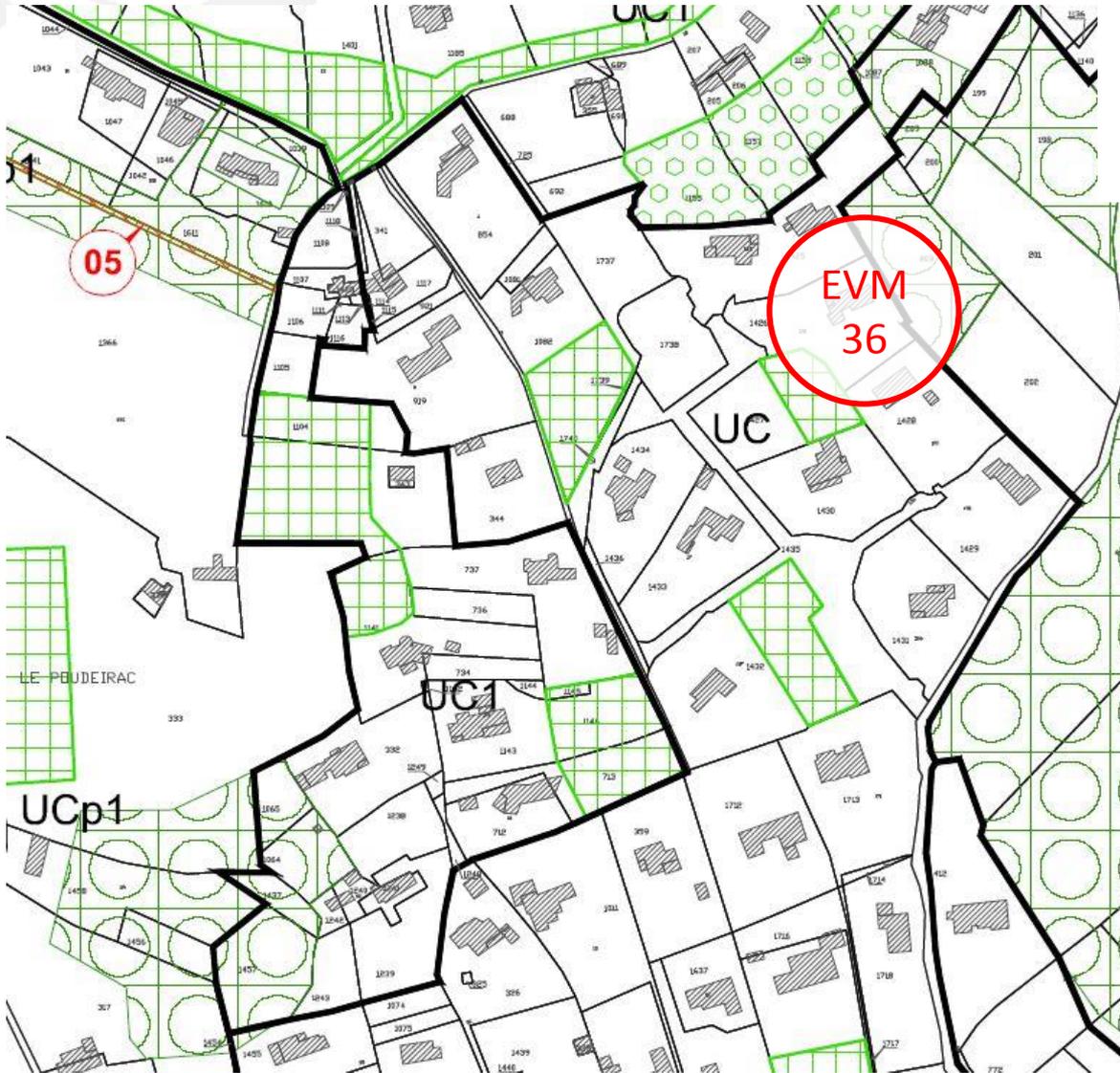
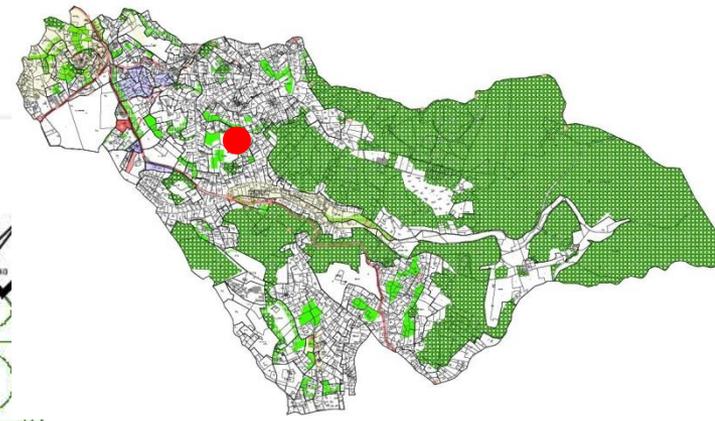
**Zone :** UCp1  
**Surface :** 10 670 m<sup>2</sup>



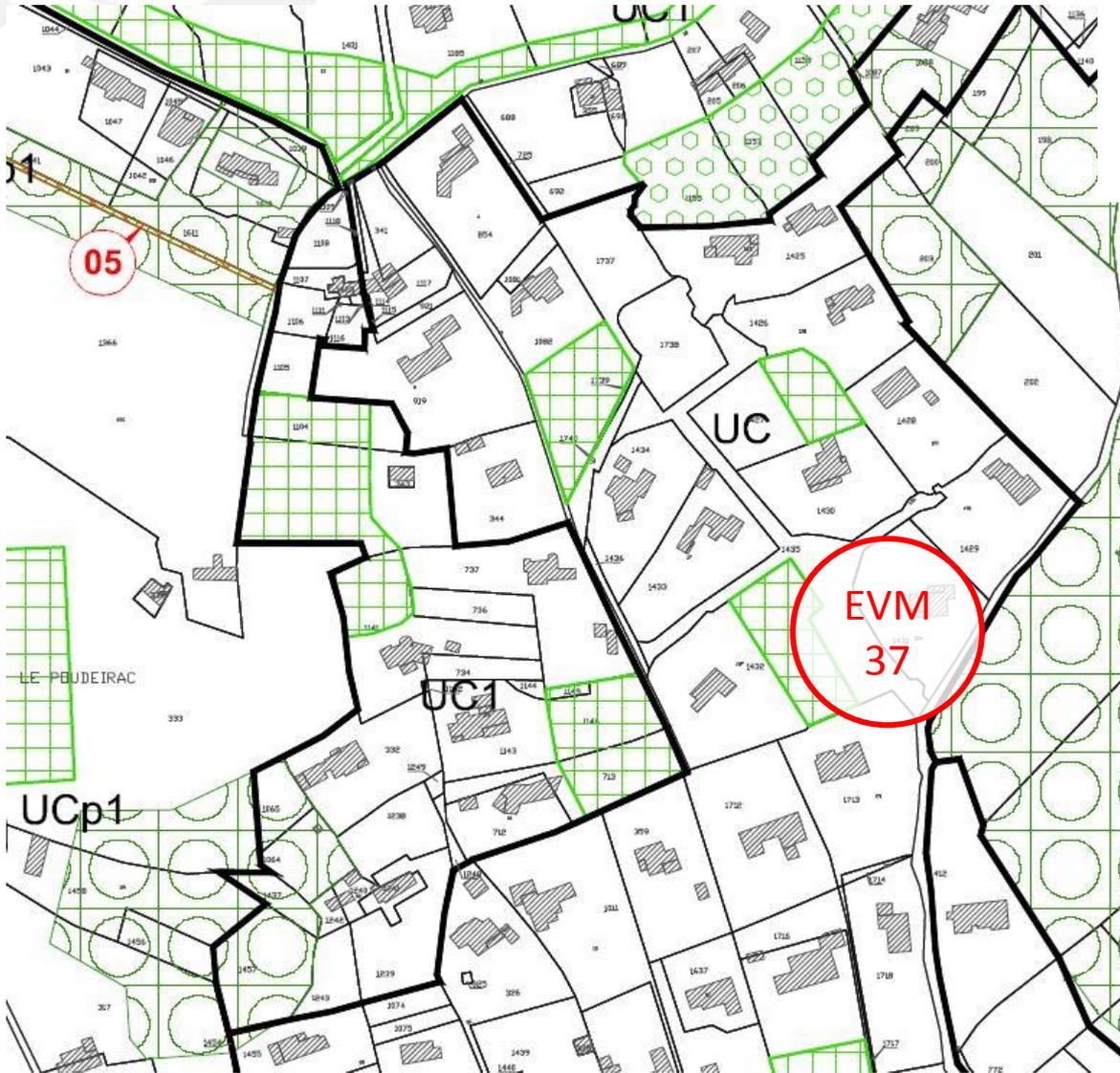
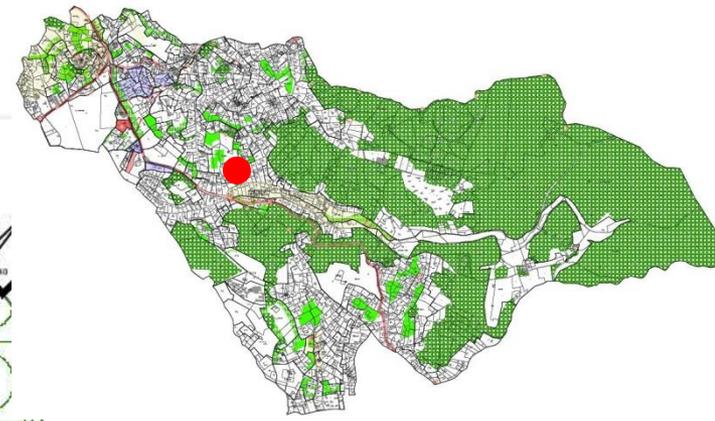
**Zone :** UC1  
**Surface :** 3 863 m<sup>2</sup>



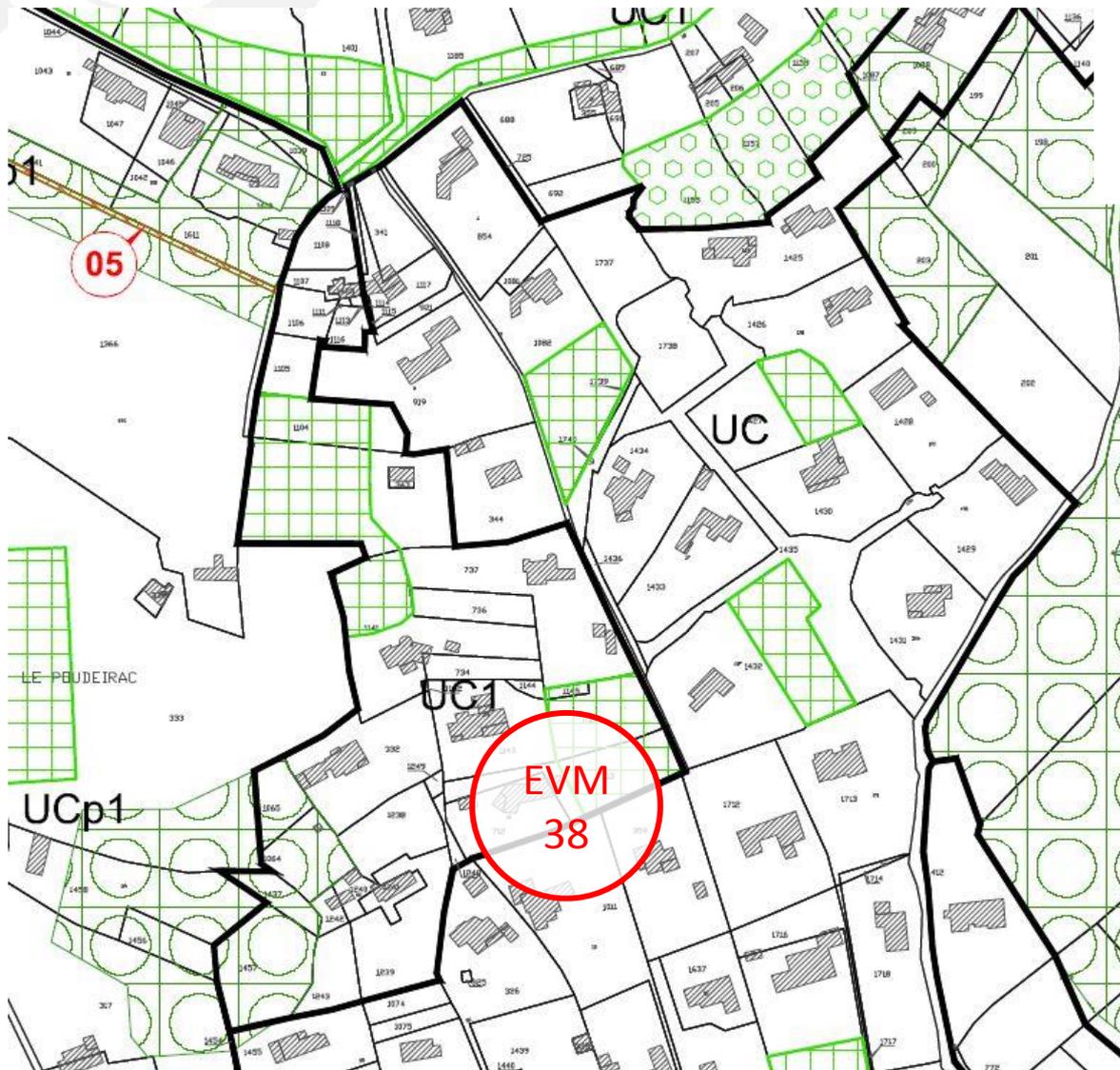
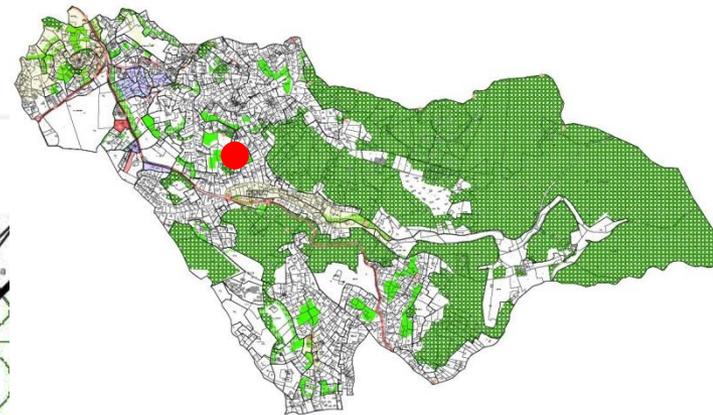
Zone : UC  
Surface : 1 611 m<sup>2</sup>



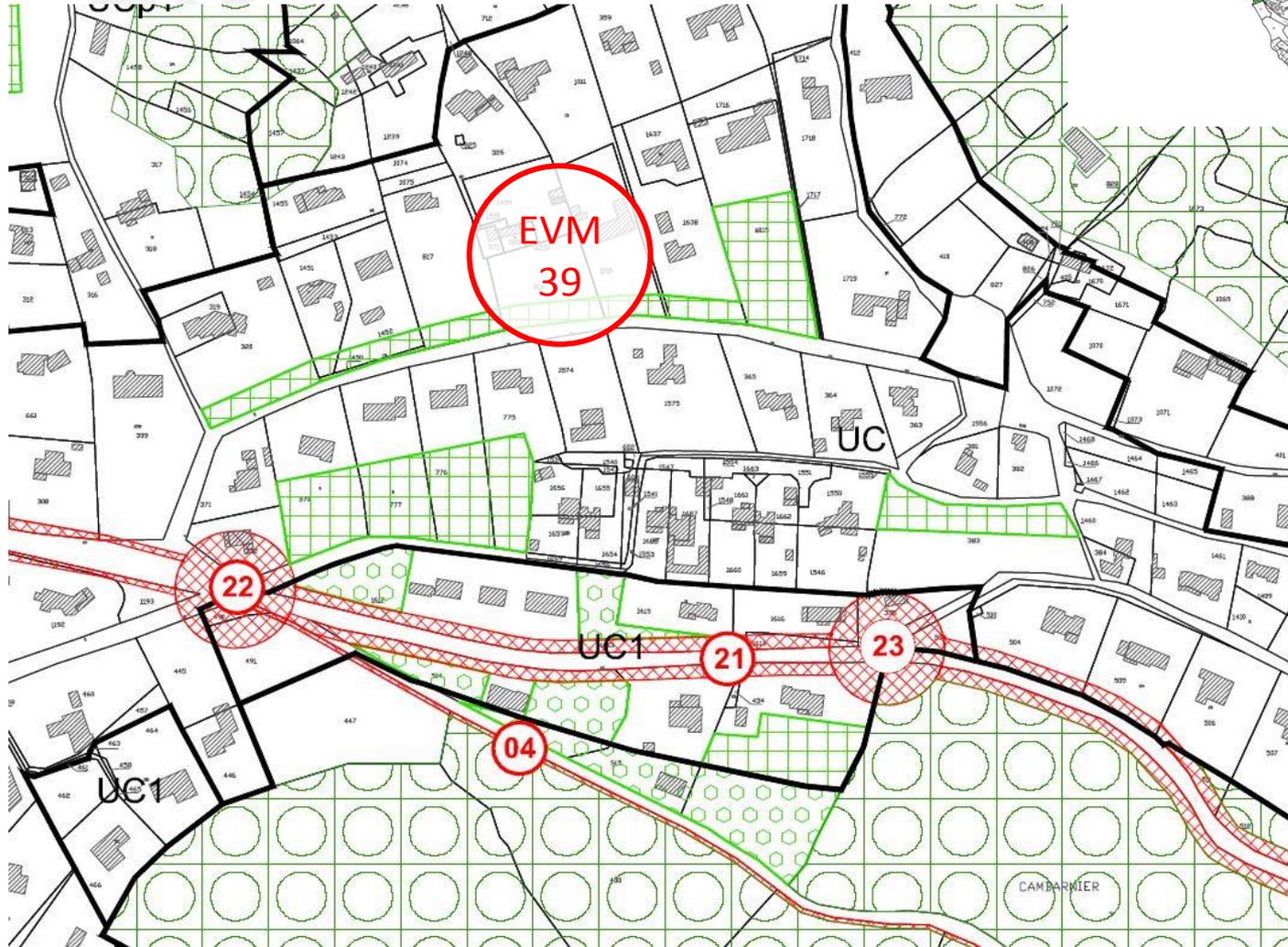
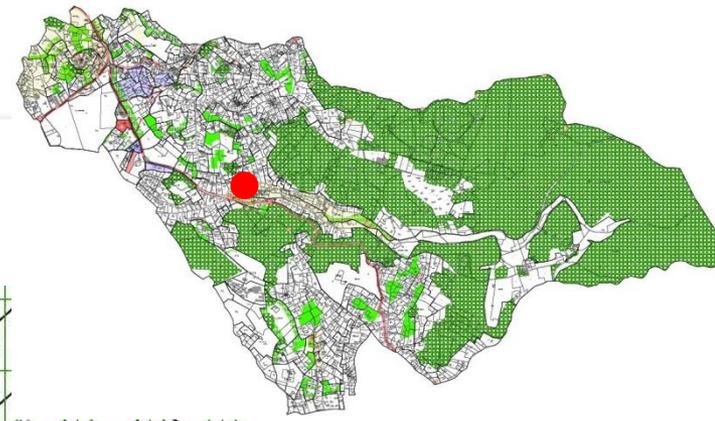
Zone : UC  
Surface : 844 m<sup>2</sup>



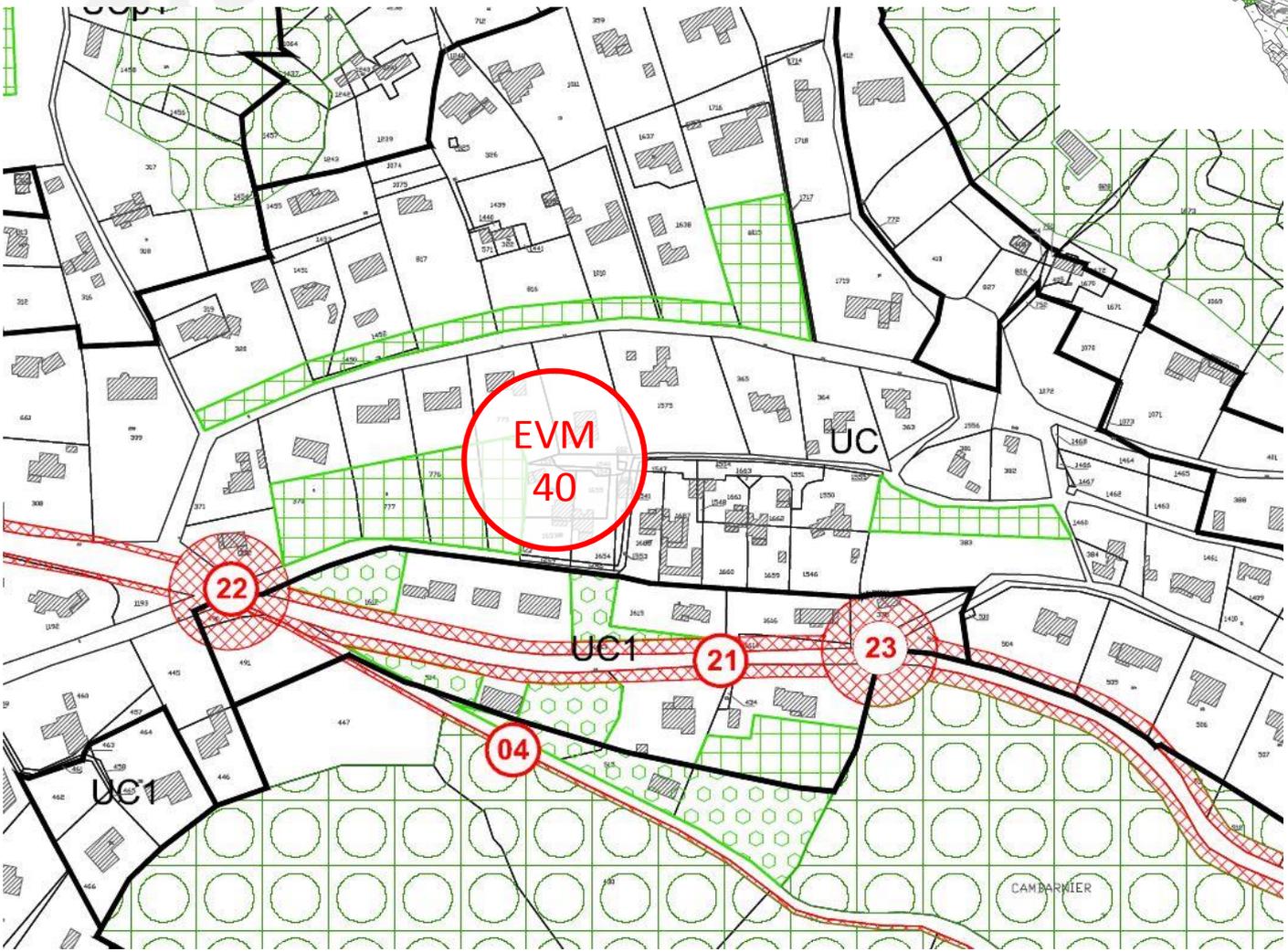
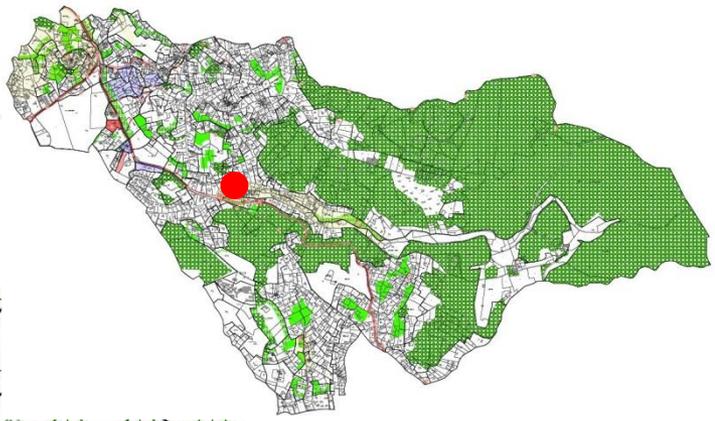
Zone : UC  
Surface : 1 577 m<sup>2</sup>



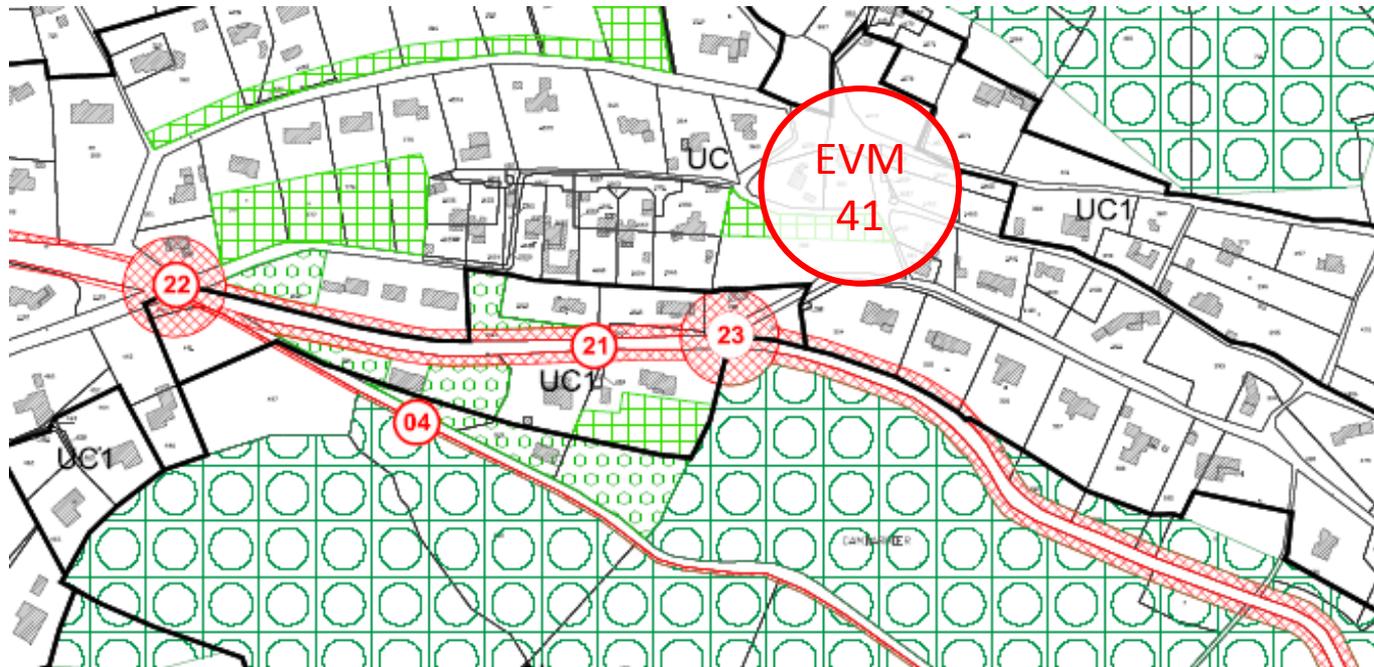
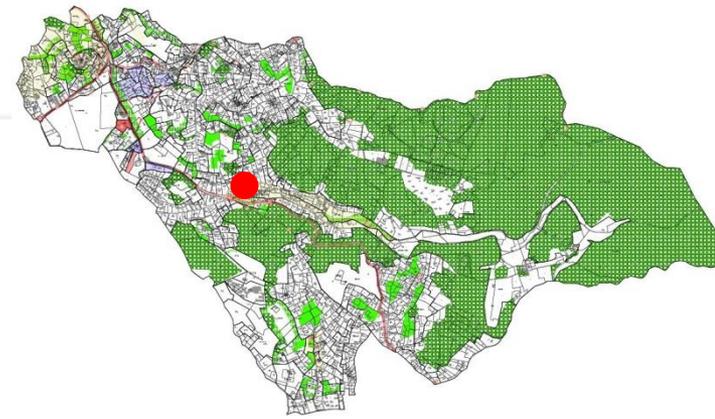
Zone : UC1  
Surface : 2 131 m<sup>2</sup>



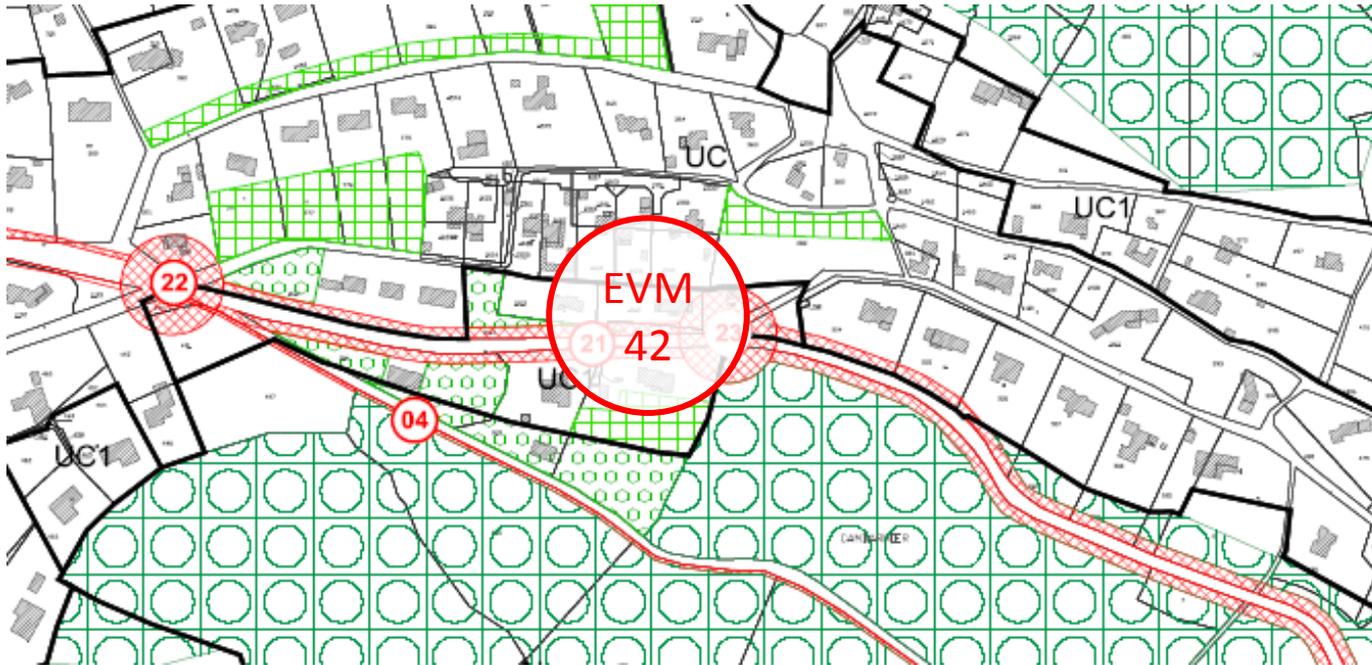
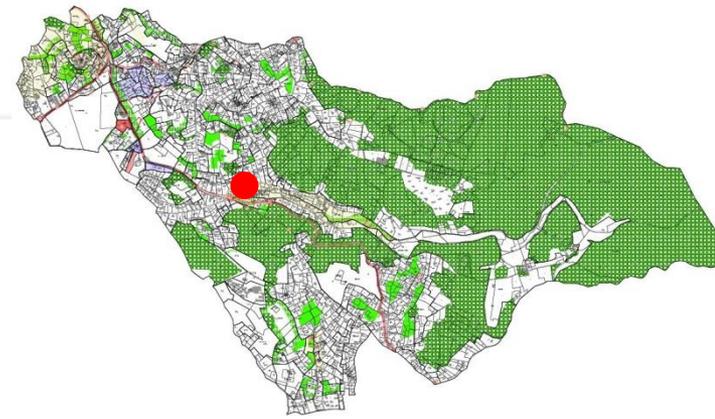
**Zone :** UC  
**Surface :** 5 088 m<sup>2</sup>



Zone : UC  
Surface : 5 104 m<sup>2</sup>

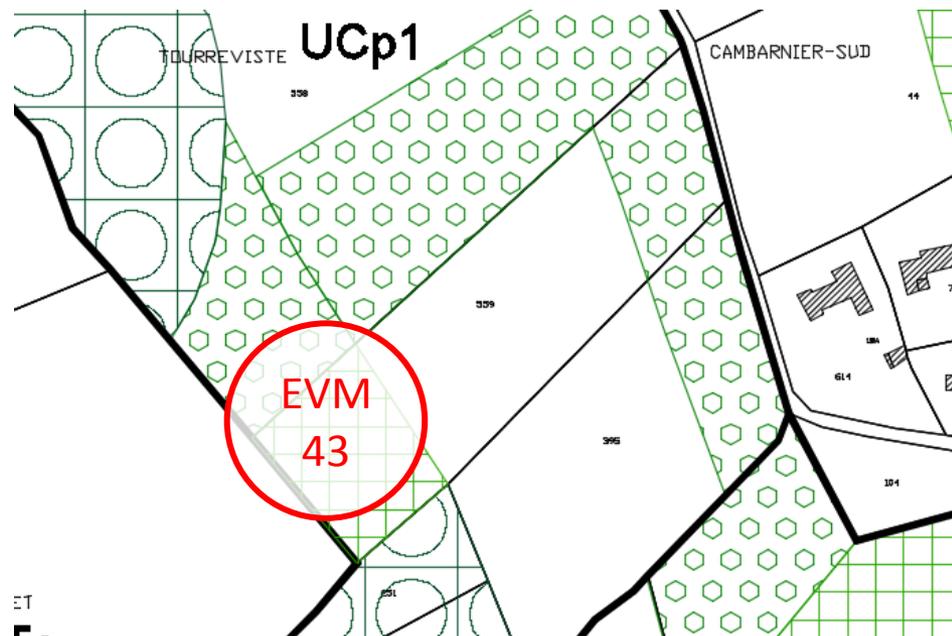
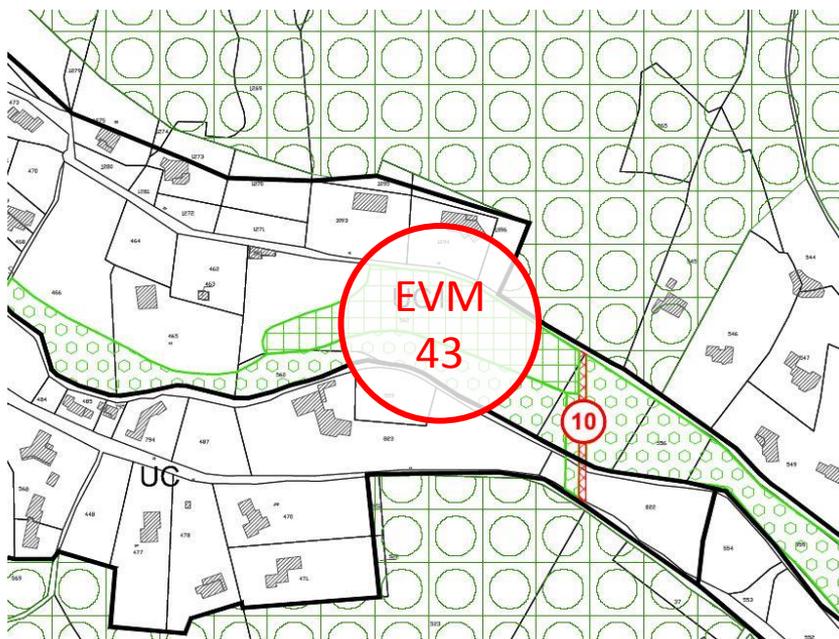


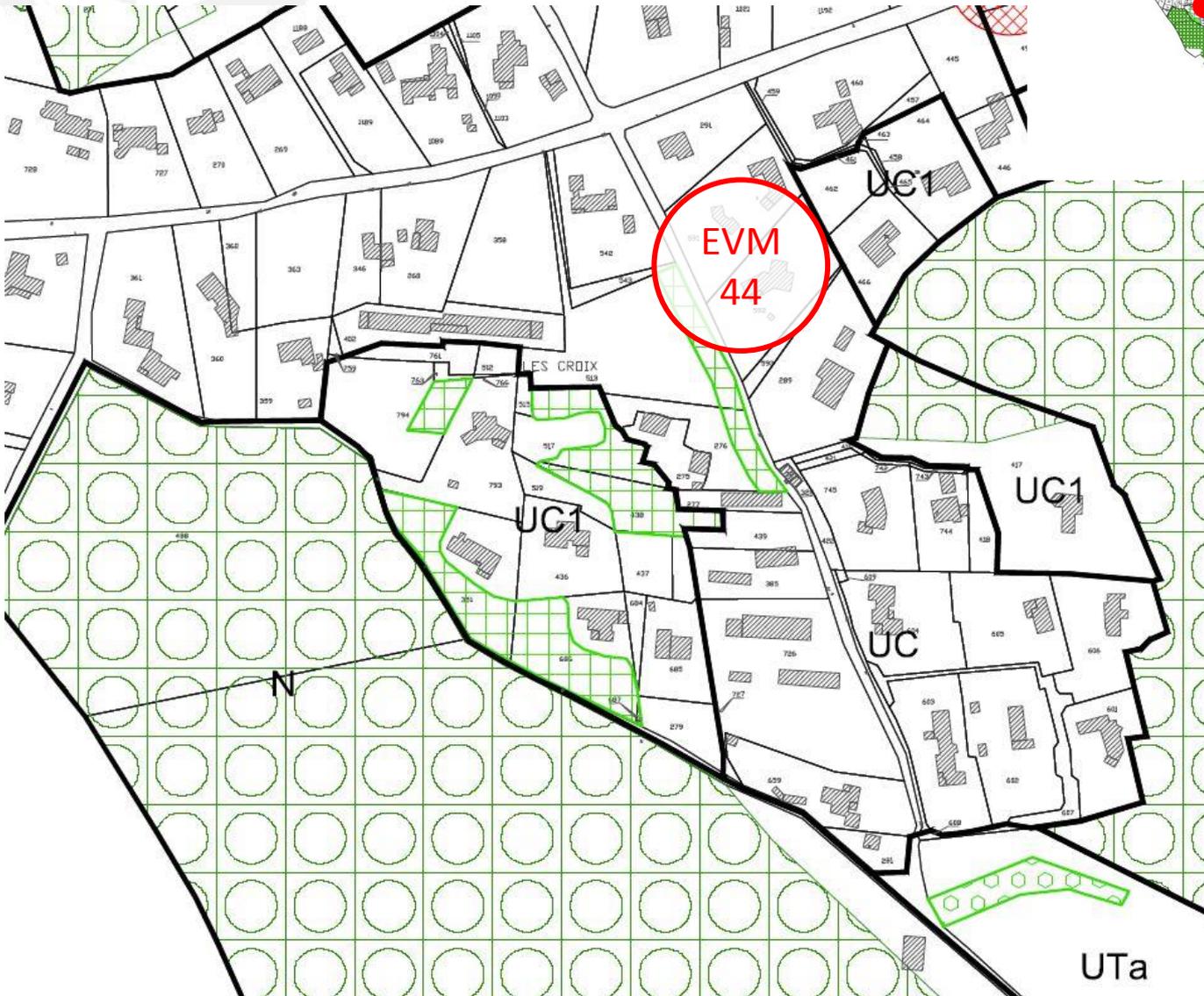
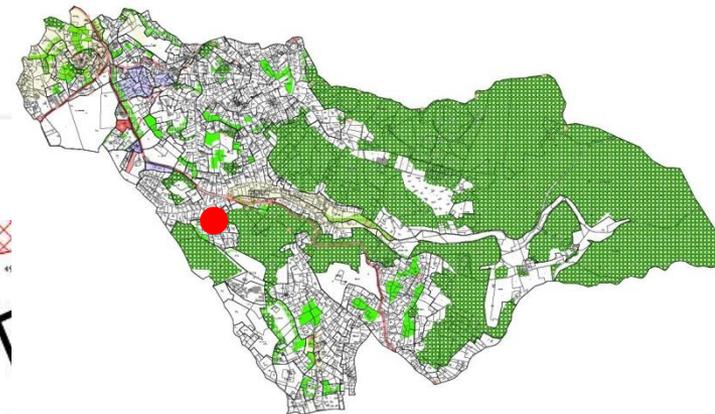
Zone : UC  
Surface : 1 431 m<sup>2</sup>



**Zone :** UC1  
**Surface :** 1 921 m<sup>2</sup>

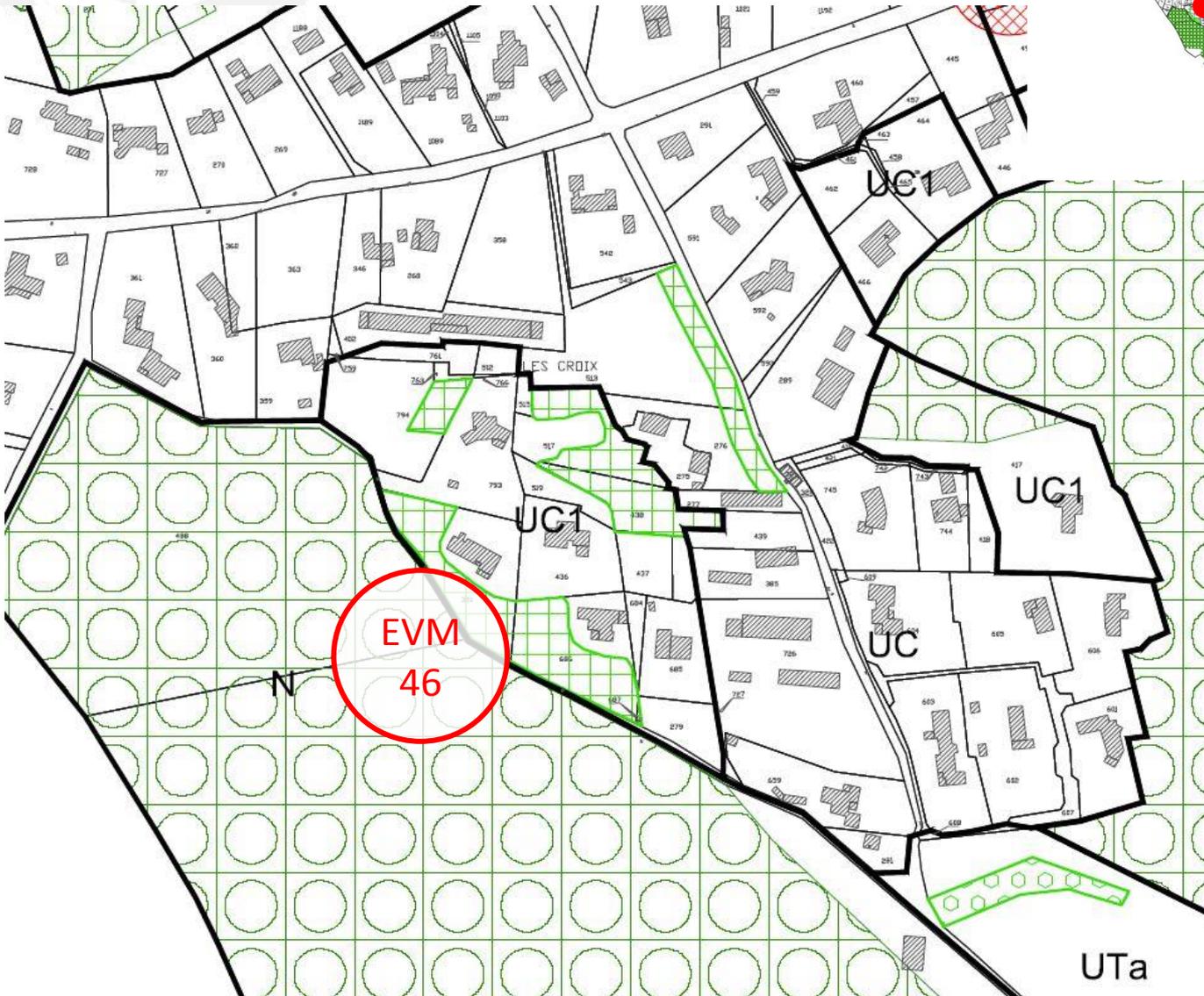
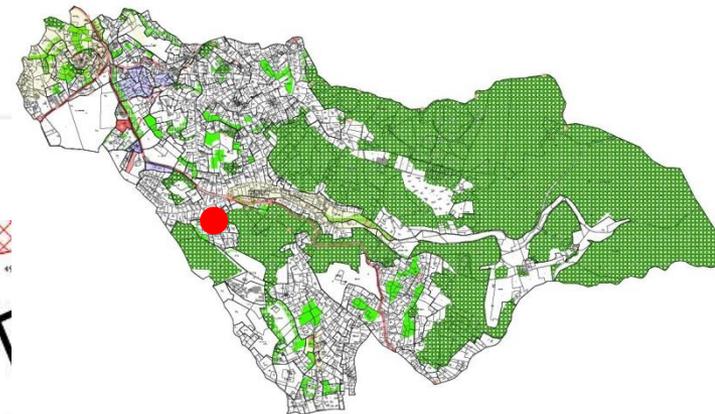
L'EVM 43 est supprimé mais l'EVP sur la parcelle D 559 est transformé en EVM, créant ainsi une compensation.



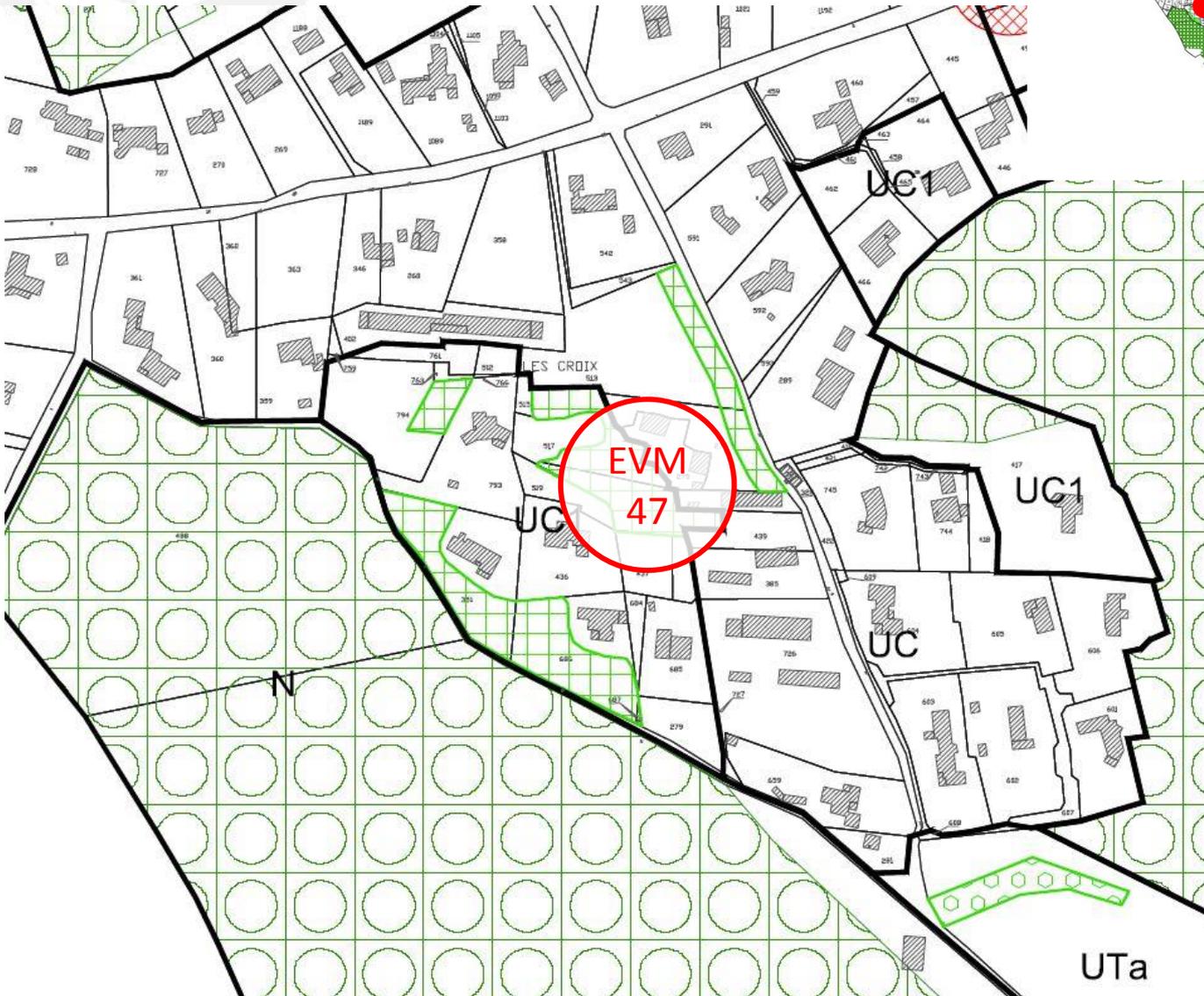
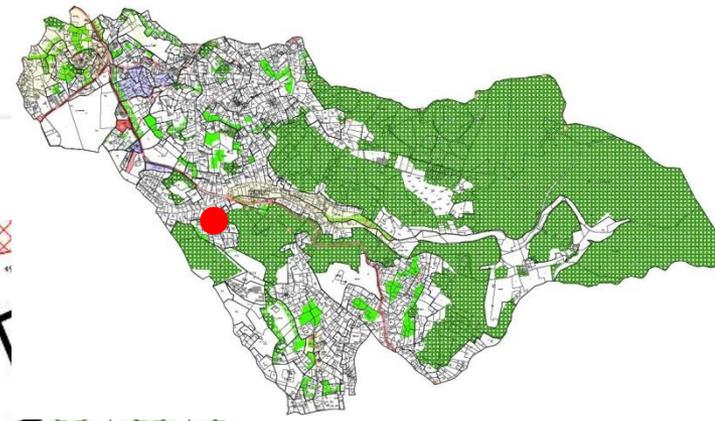


**Zone :** UC1  
**Surface :** 1 155 m<sup>2</sup>

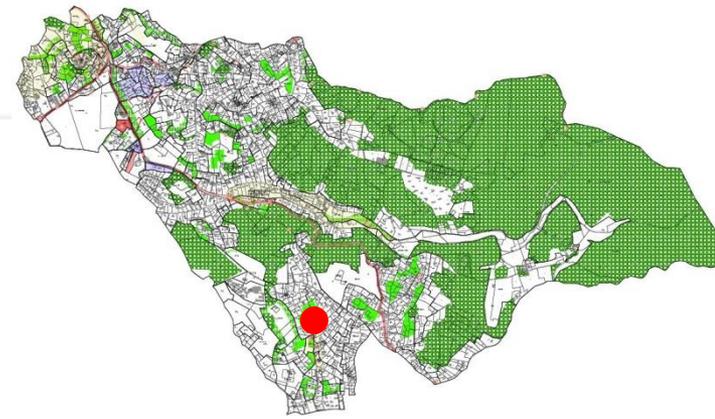
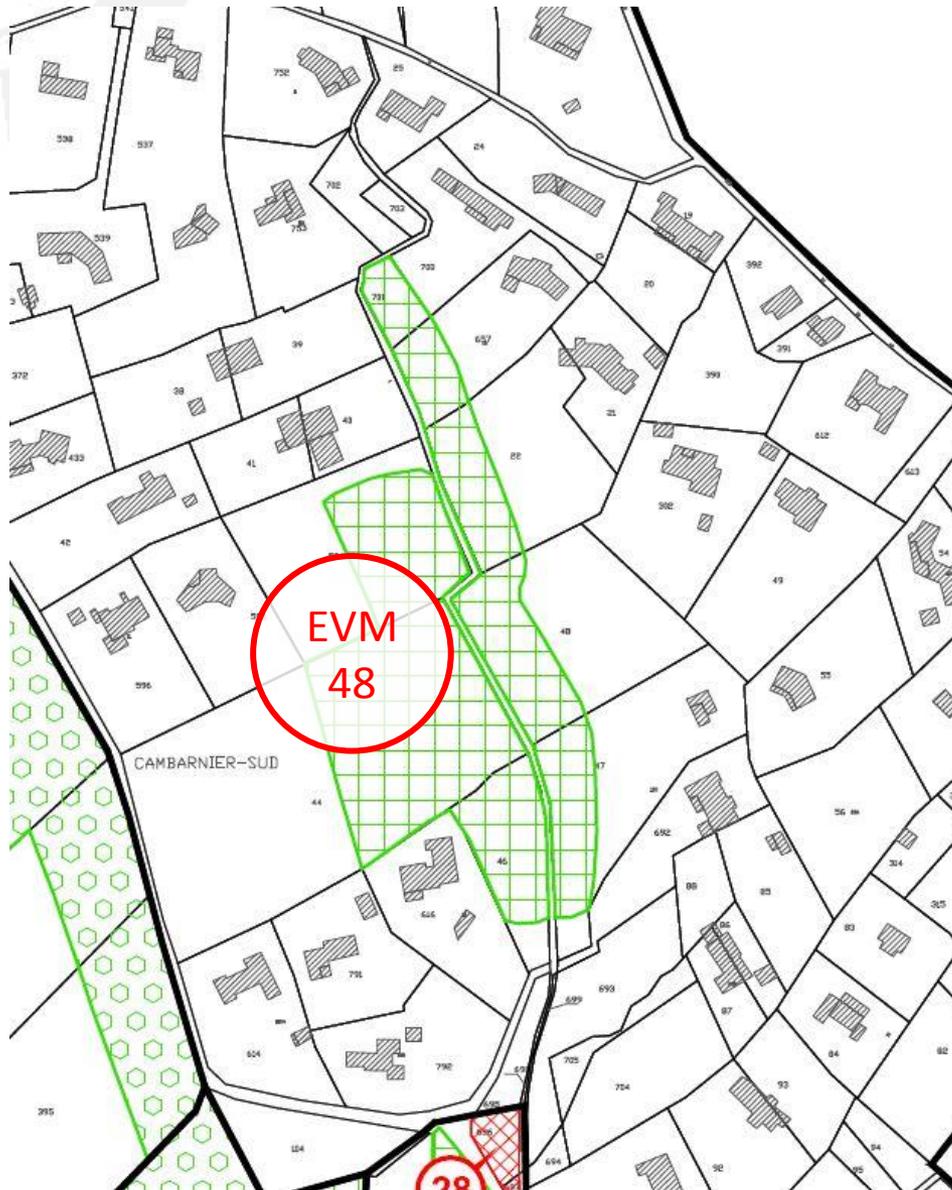




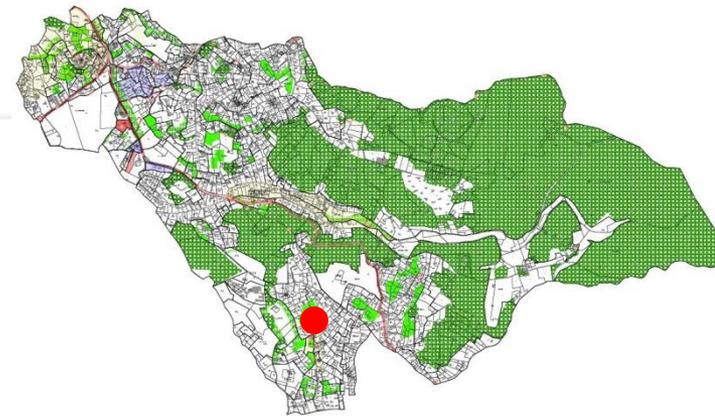
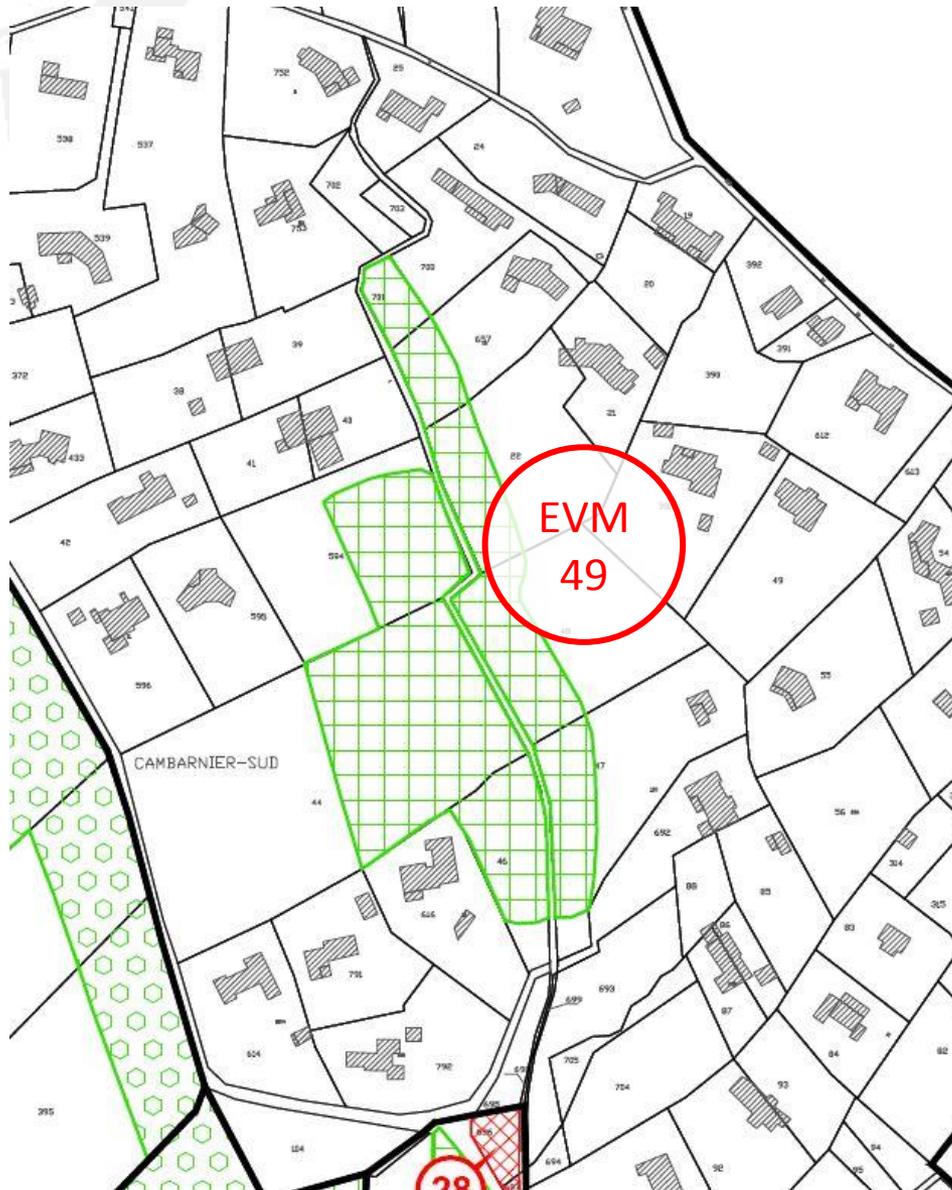
**Zone :** UC1  
**Surface :** 3 188 m<sup>2</sup>



**Zone :** UC1  
**Surface :** 2 366 m<sup>2</sup>

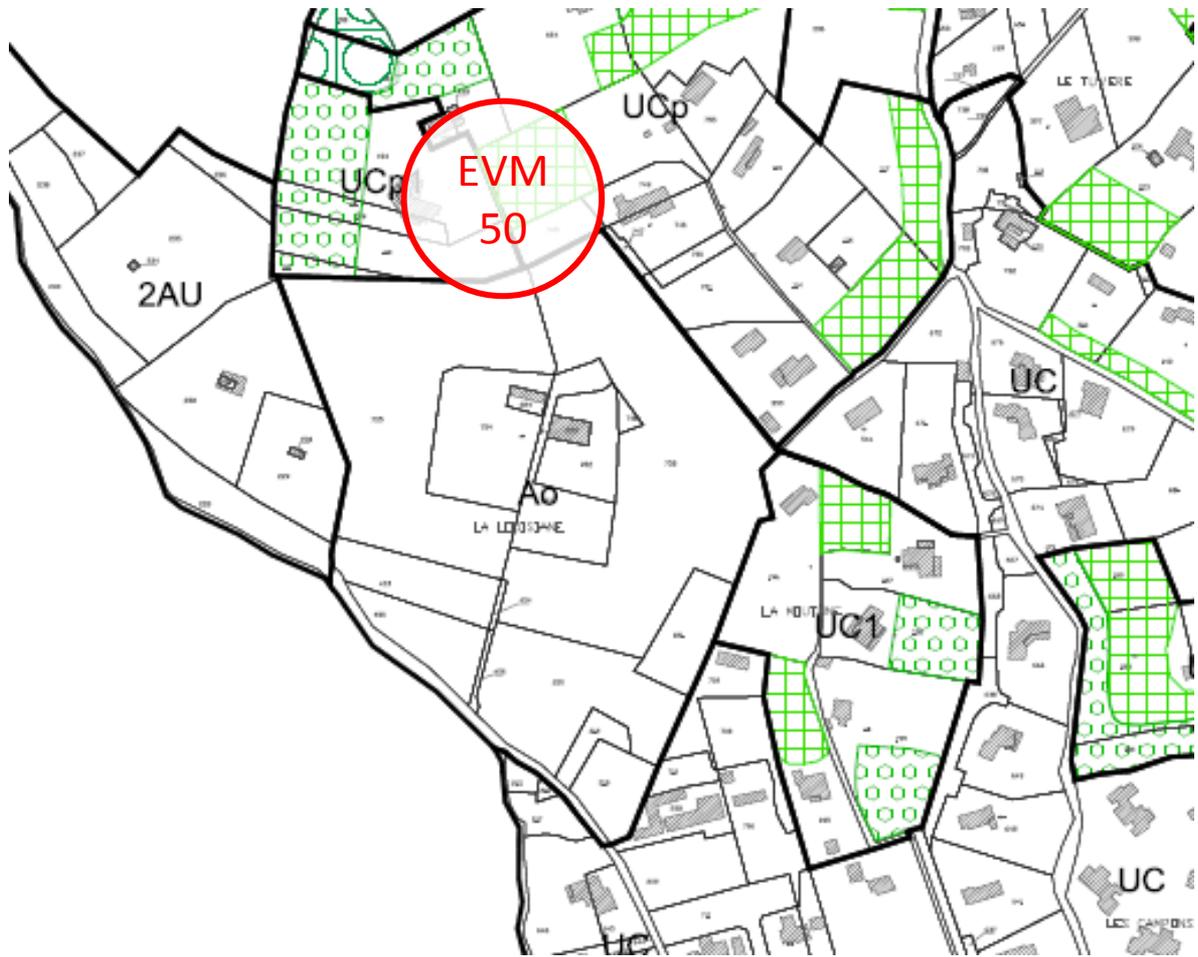
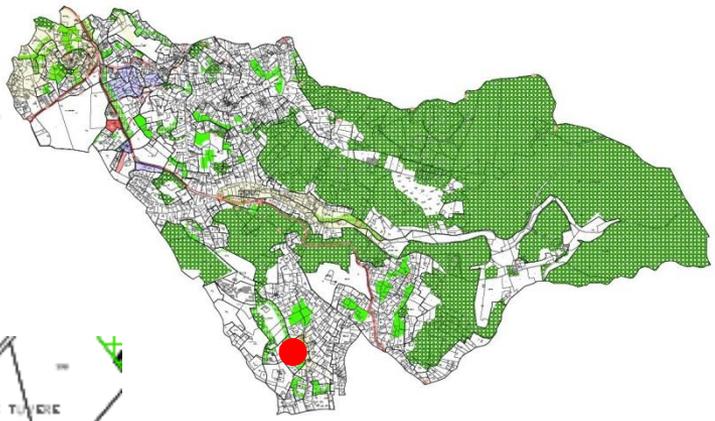


**Zone : UC1**  
**Surface : 8 482 m<sup>2</sup>**

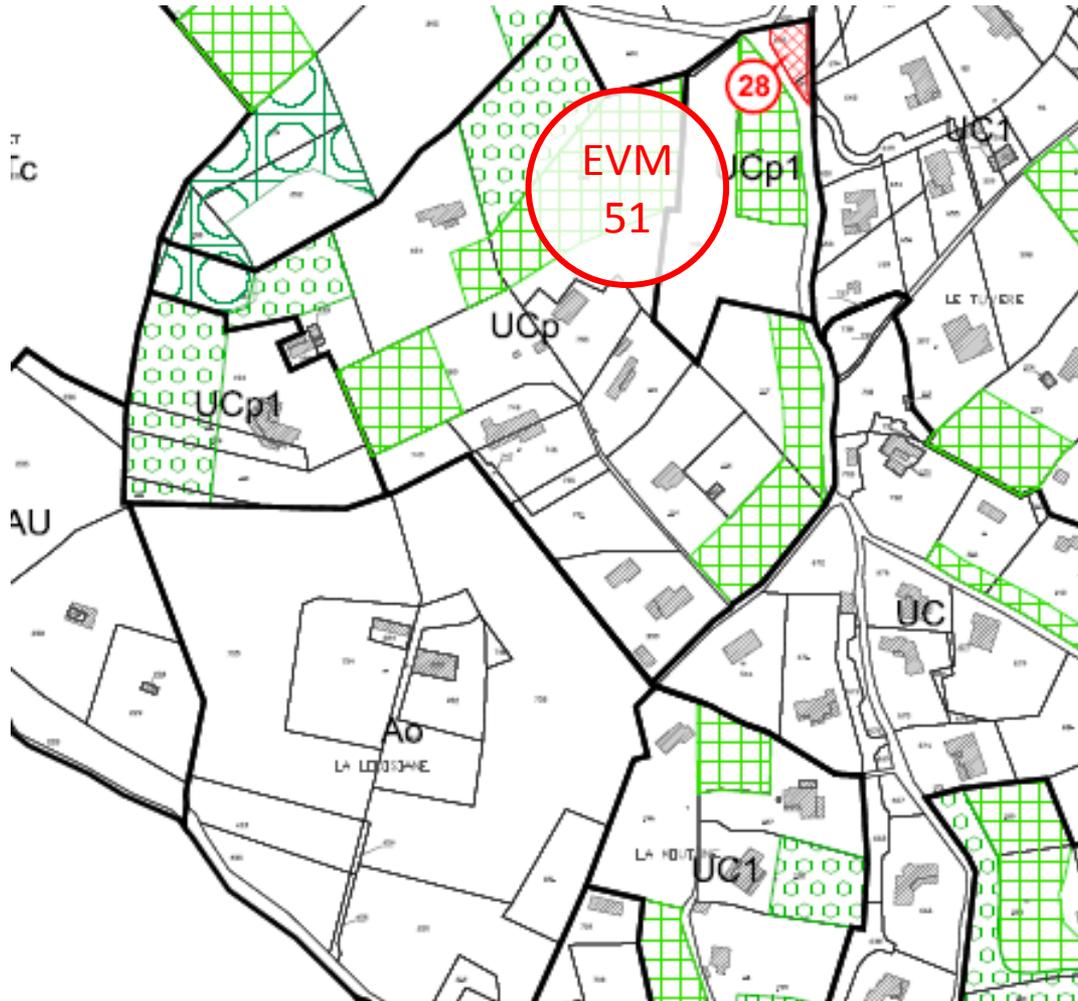
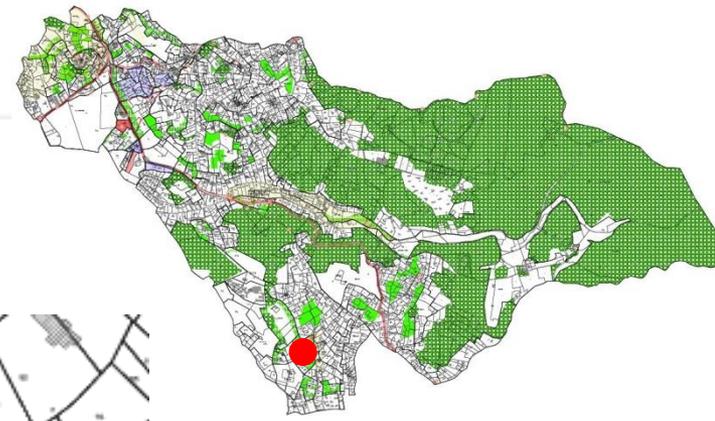


**Zone : UC1**

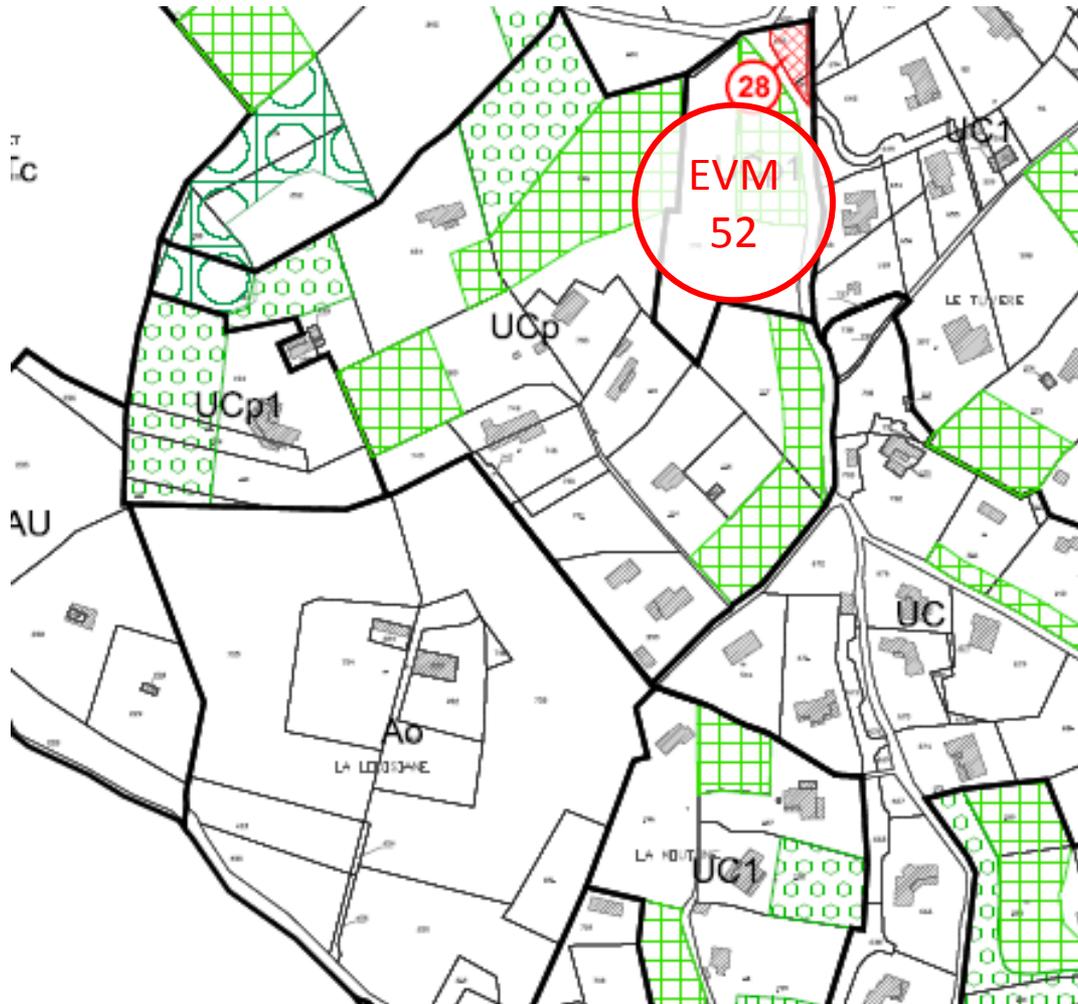
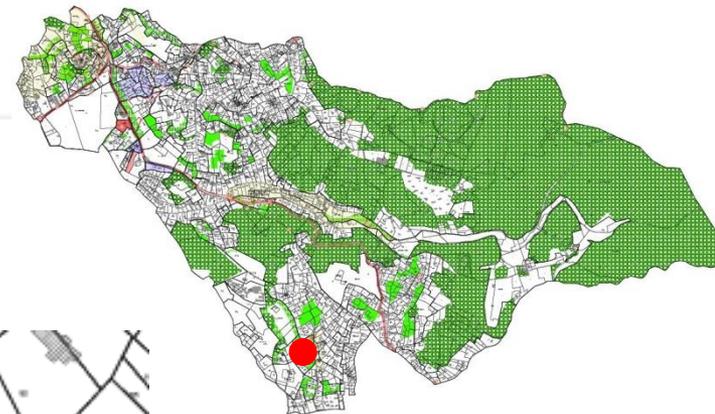
**Surface : 5 228 m<sup>2</sup>**



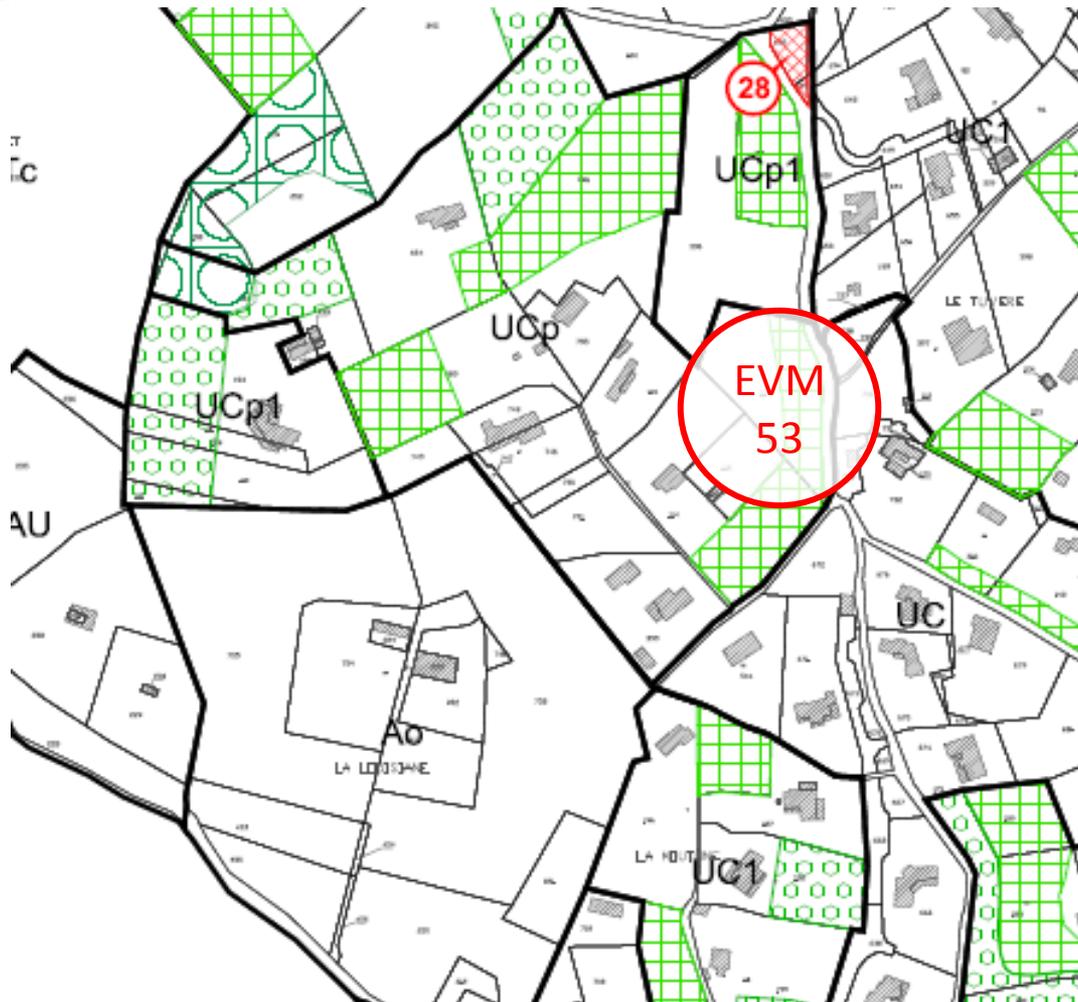
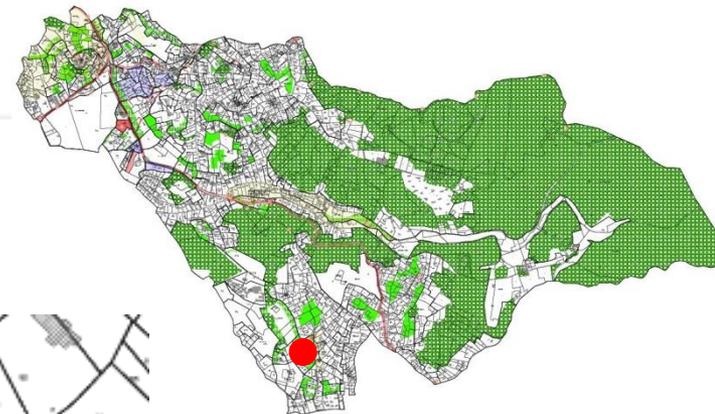
Zone : UCp  
Surface : 2 123 m<sup>2</sup>



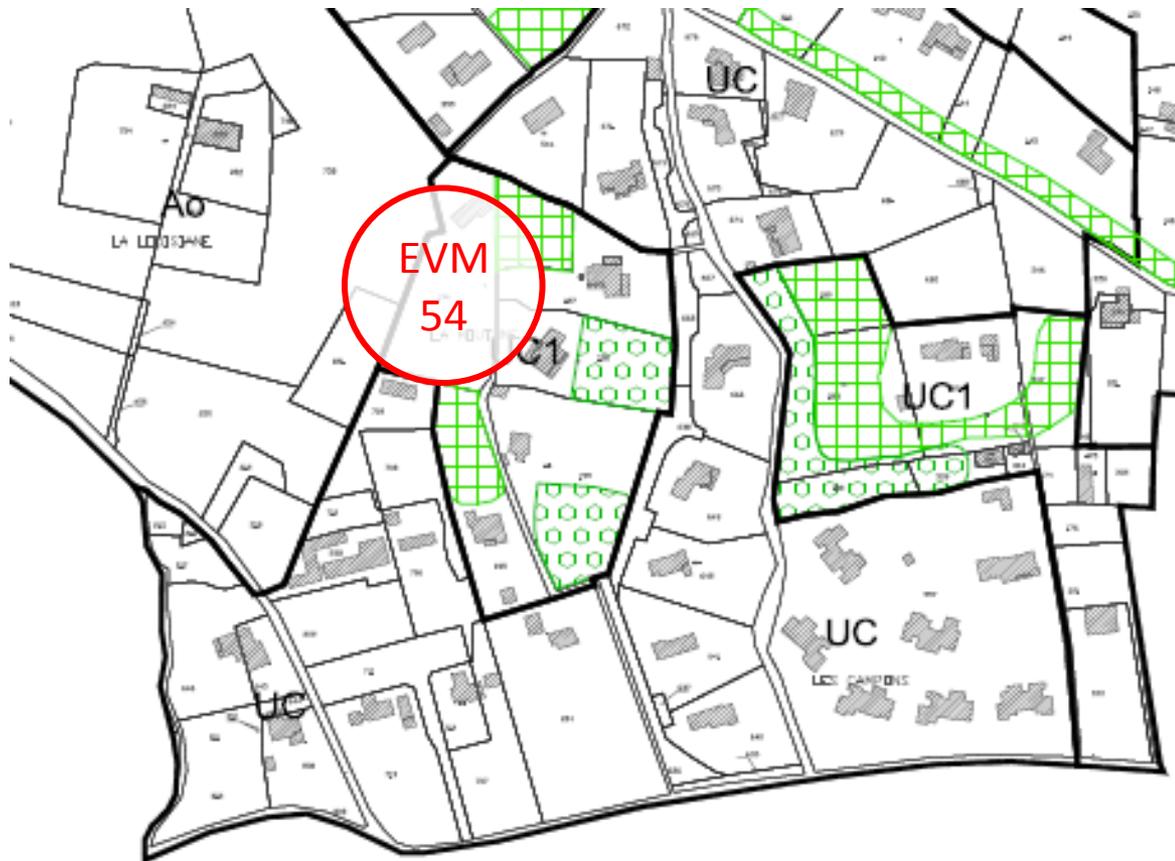
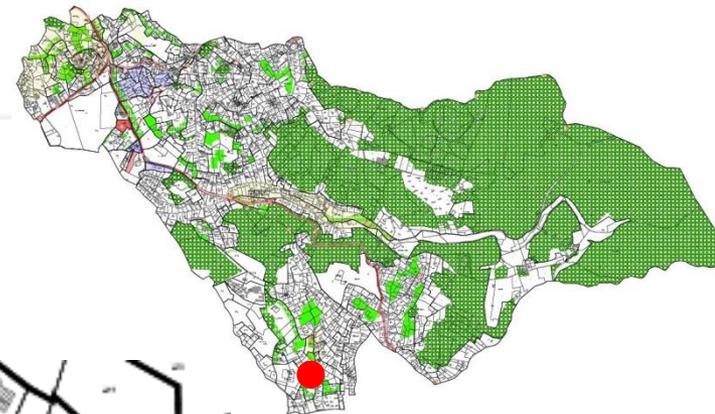
Zone : UCp  
Surface : 5 412 m<sup>2</sup>



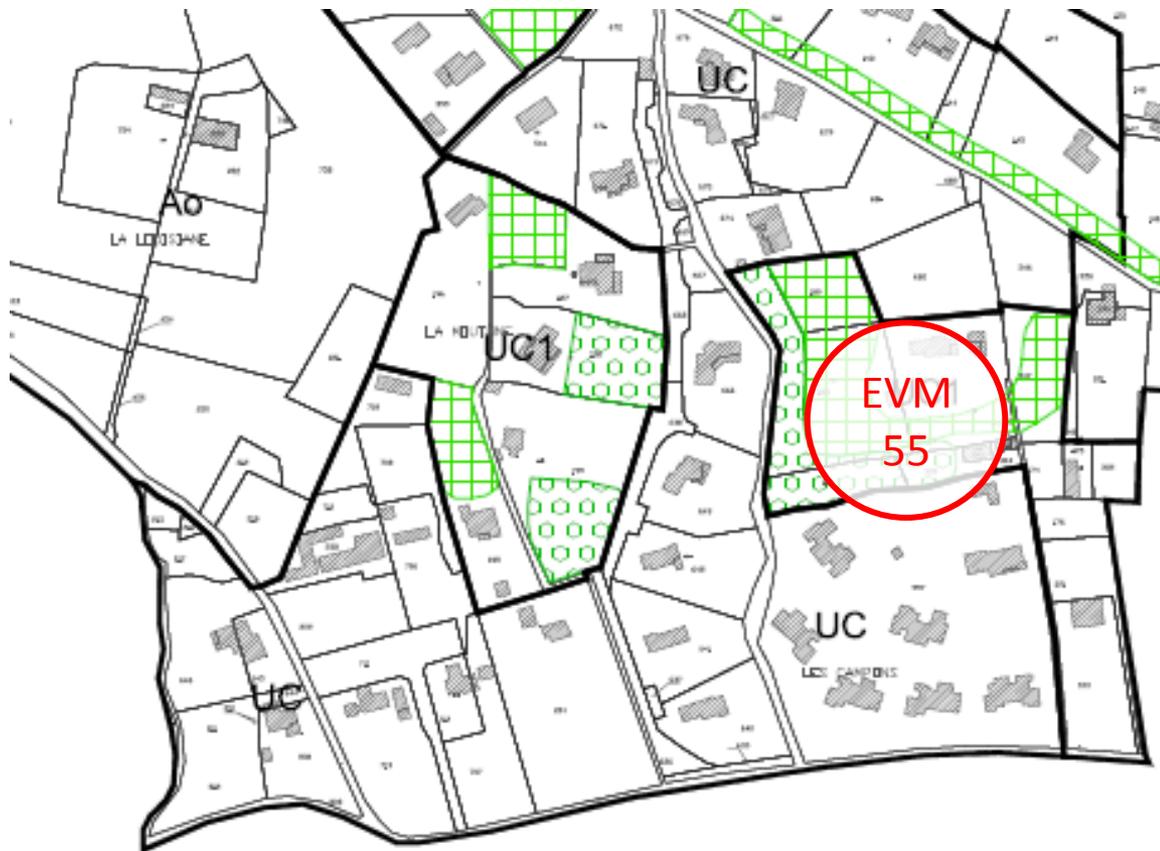
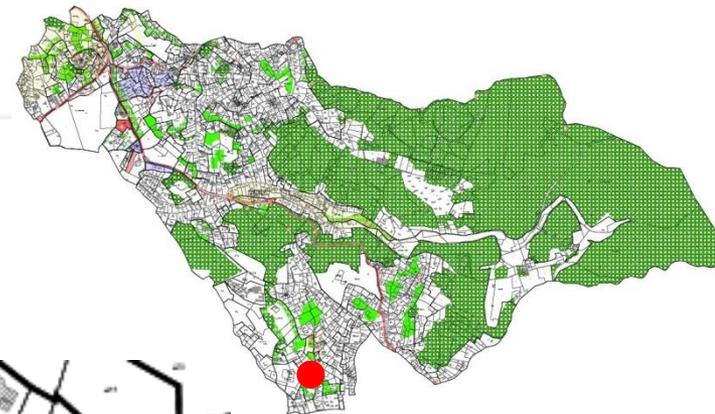
Zone : UCp1  
Surface : 2 269 m<sup>2</sup>



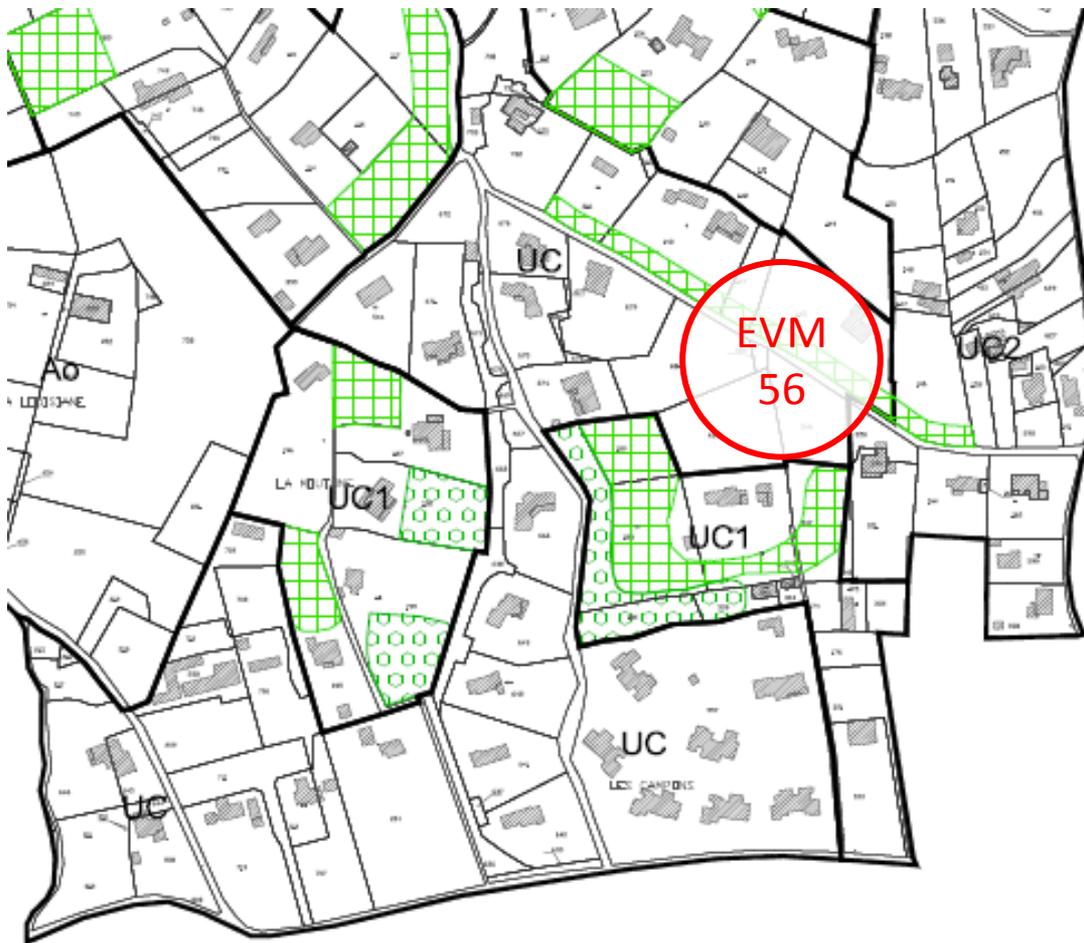
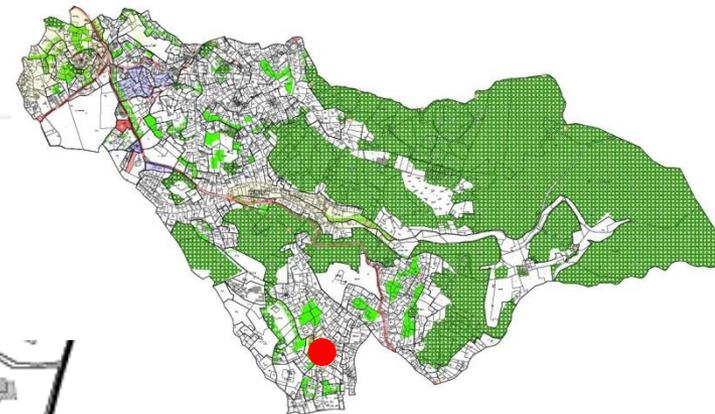
Zone : UCp  
Surface : 3 521 m<sup>2</sup>



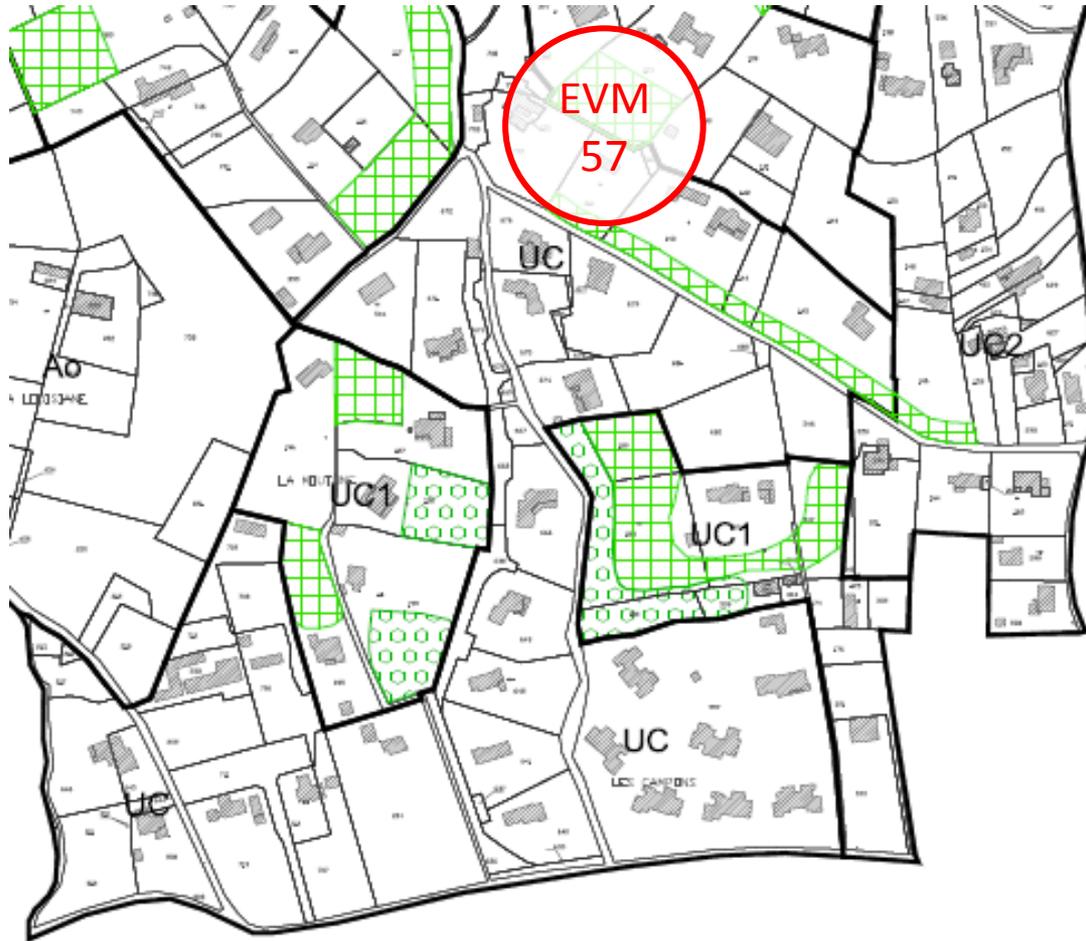
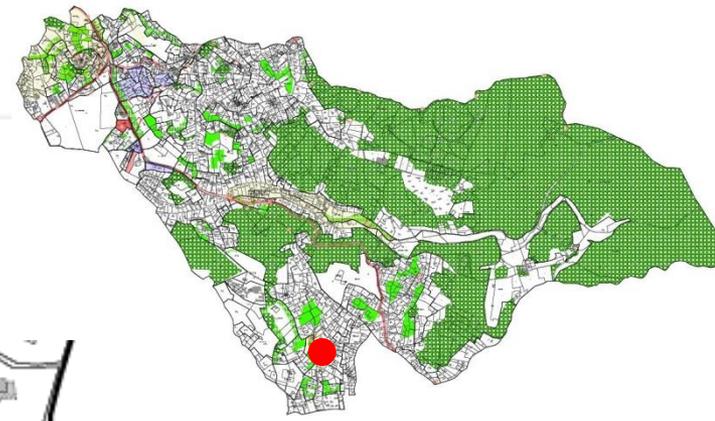
Zone : UC1  
Surface : 2 681 m<sup>2</sup>



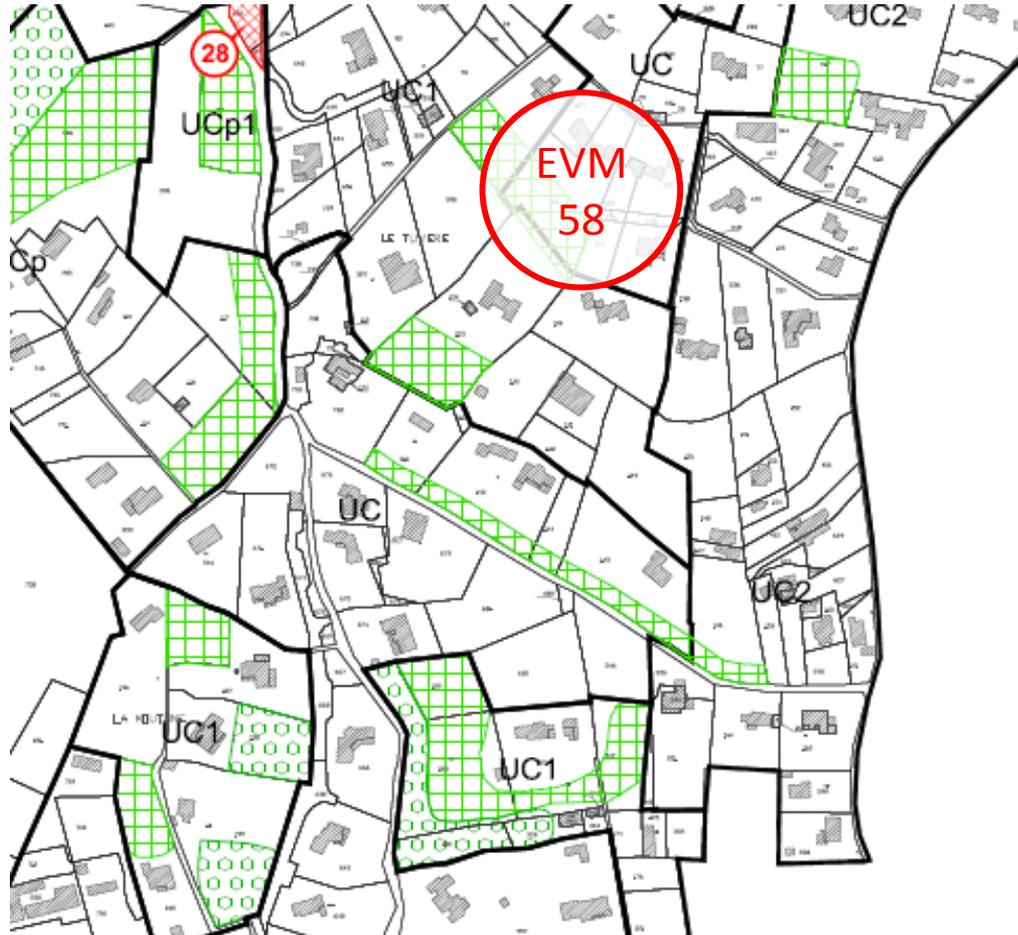
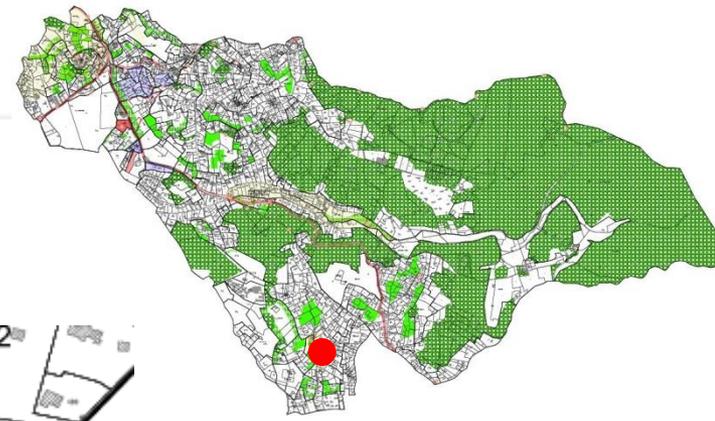
Zone : UC1  
Surface : 5 009 m<sup>2</sup>



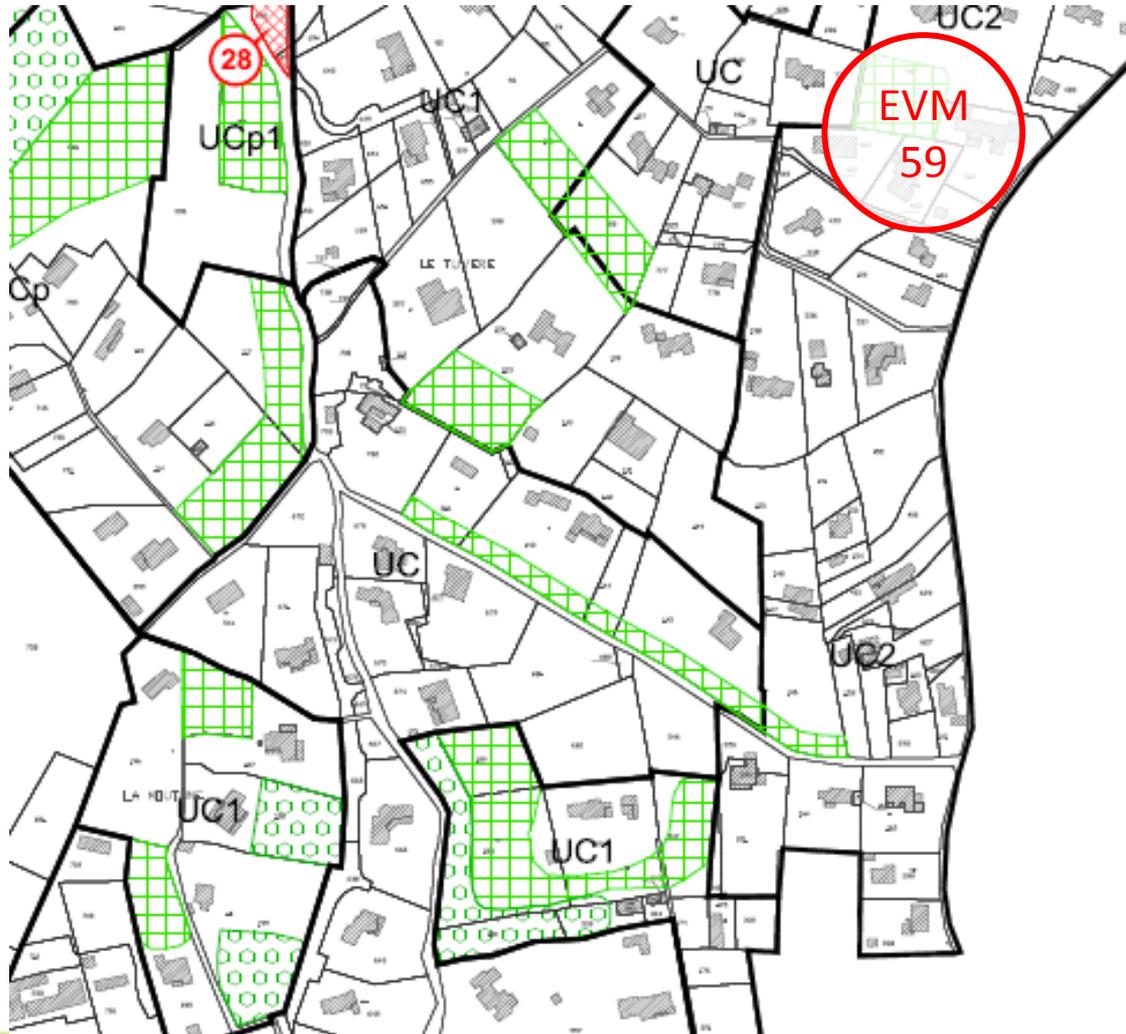
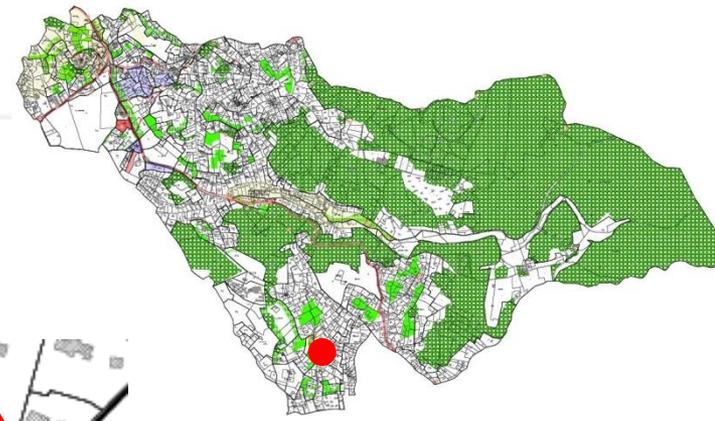
**Zone :** UC1, UC2  
**Surface :** 2 544 m<sup>2</sup>



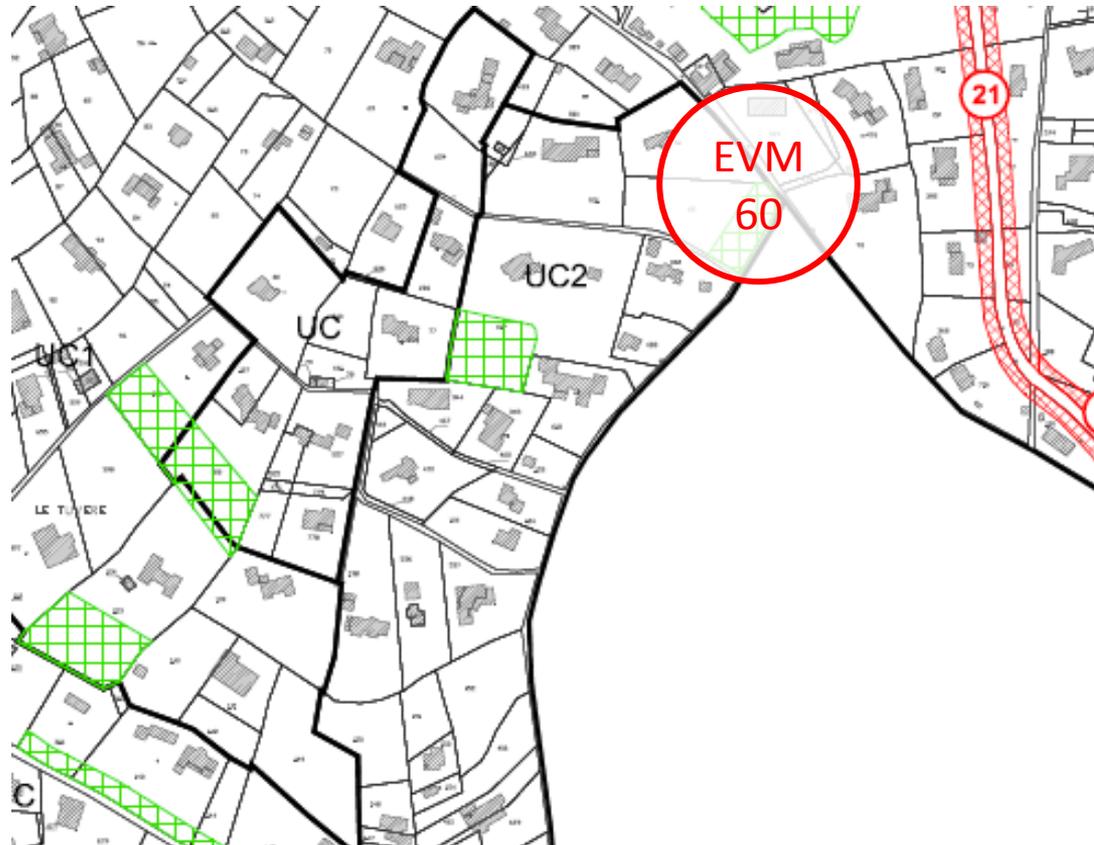
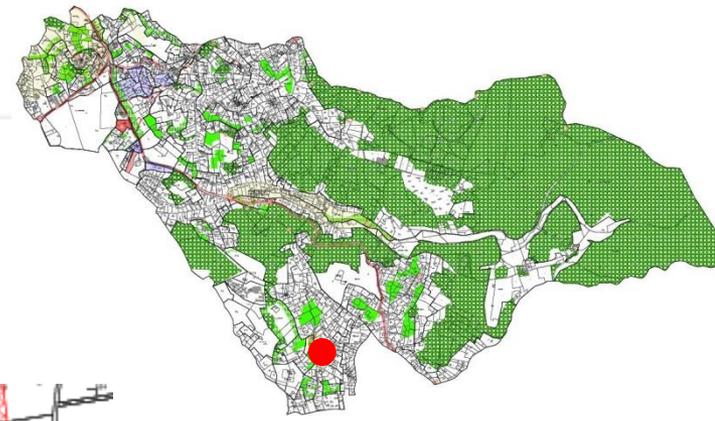
**Zone :** UC1  
**Surface :** 1 864 m<sup>2</sup>



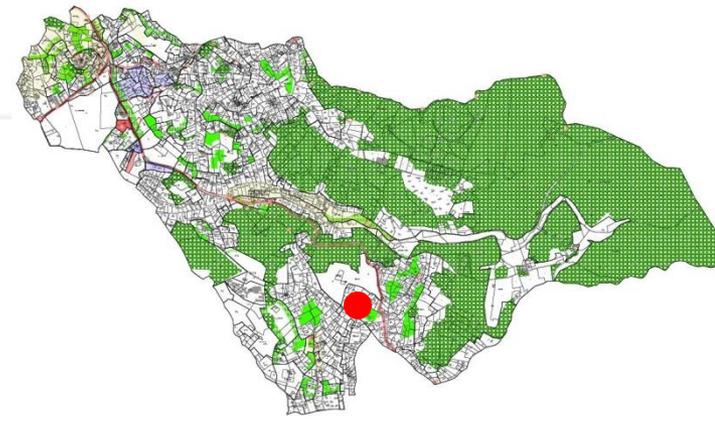
Zone : UC1  
Surface : 2 843 m<sup>2</sup>



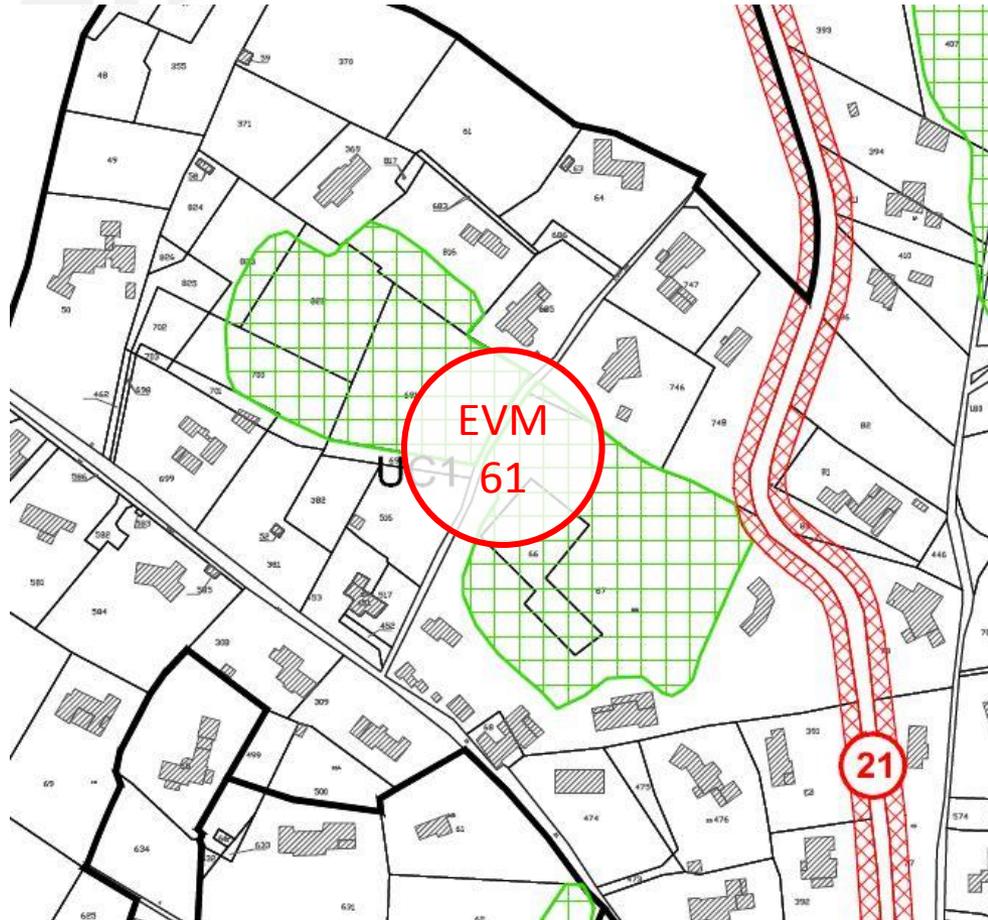
**Zone :** UC2  
**Surface :** 1 560 m<sup>2</sup>

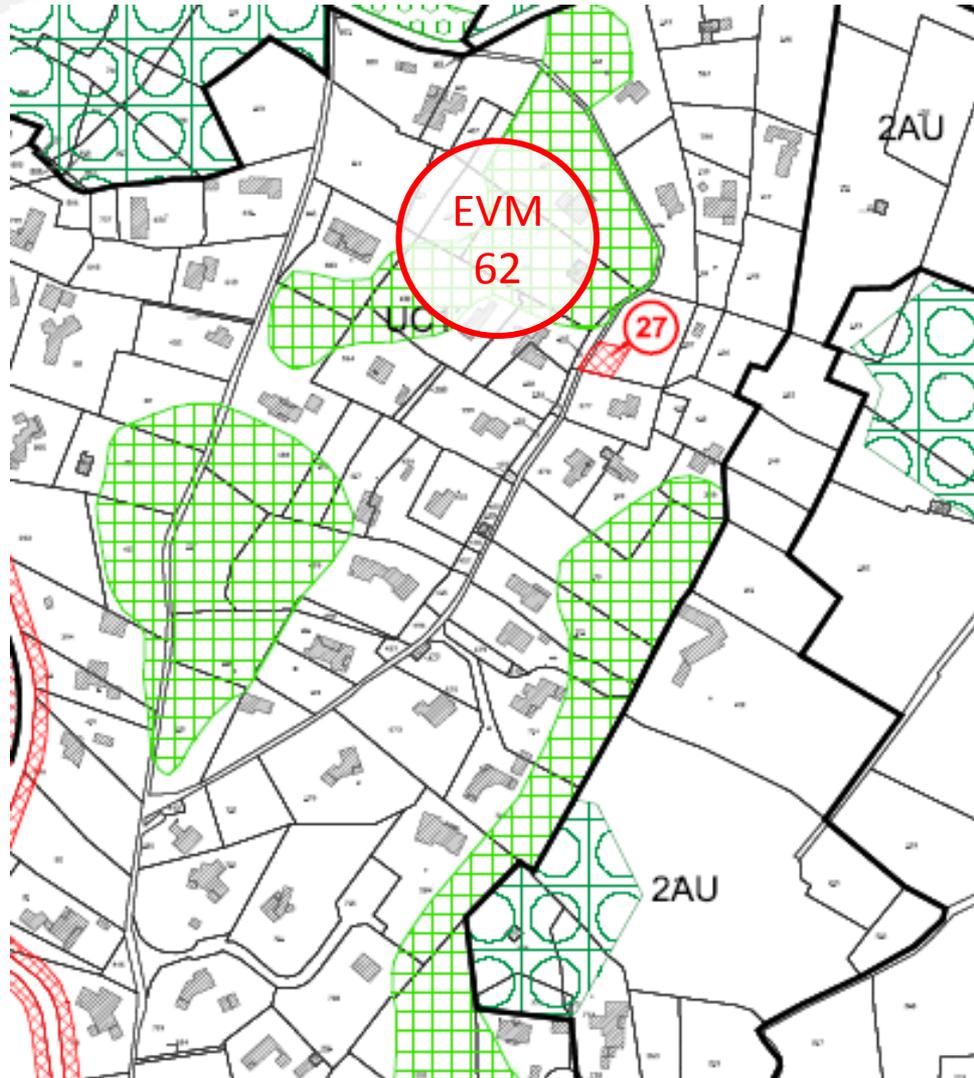
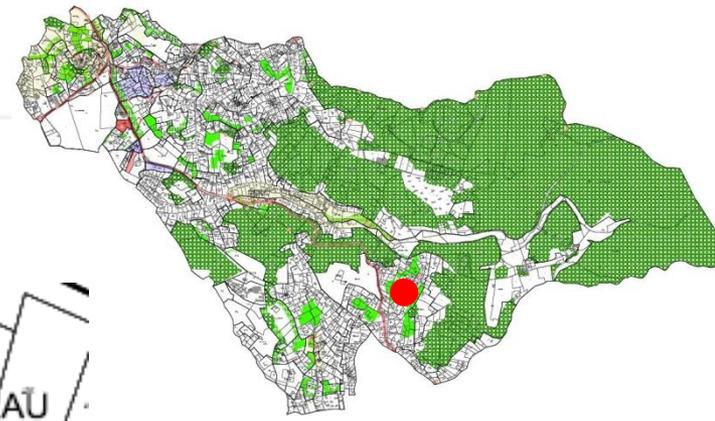


**Zone : UC2**  
**Surface : 827 m<sup>2</sup>**

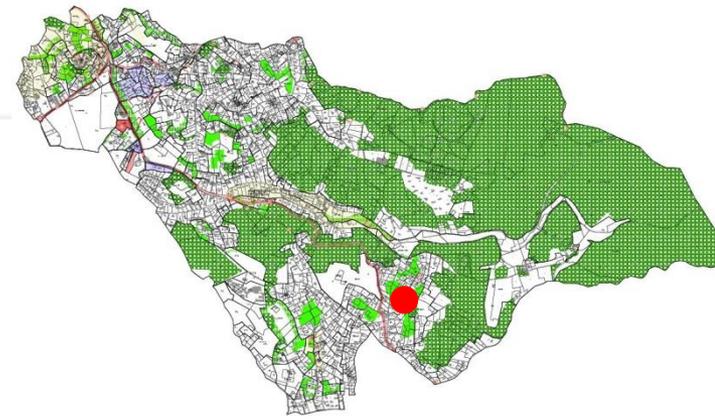
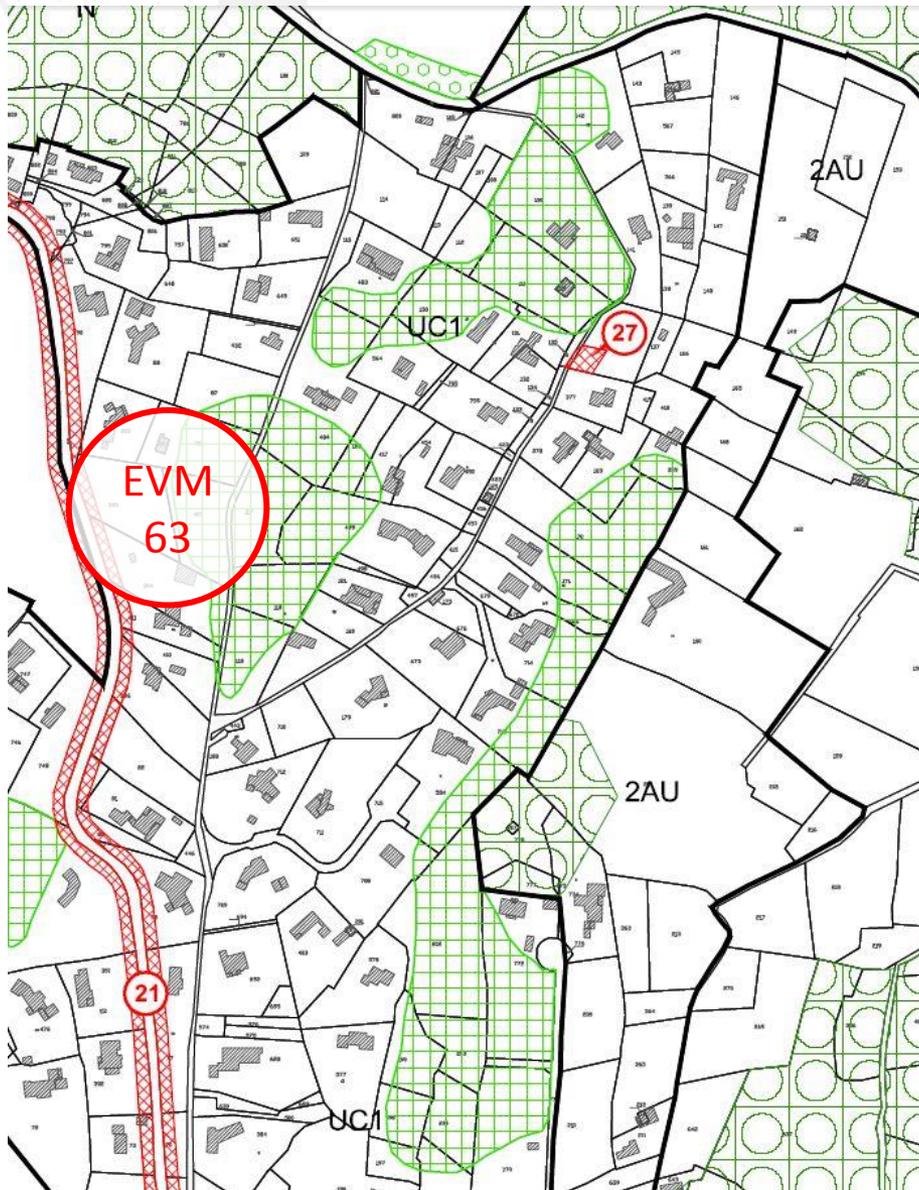


**Zone :** UC1  
**Surface :** 16 802 m<sup>2</sup>

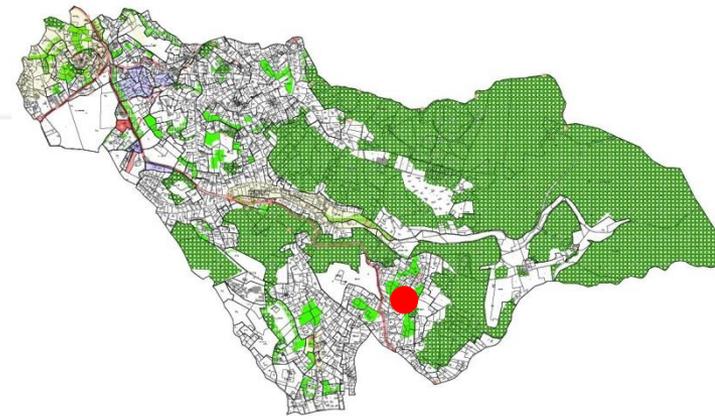
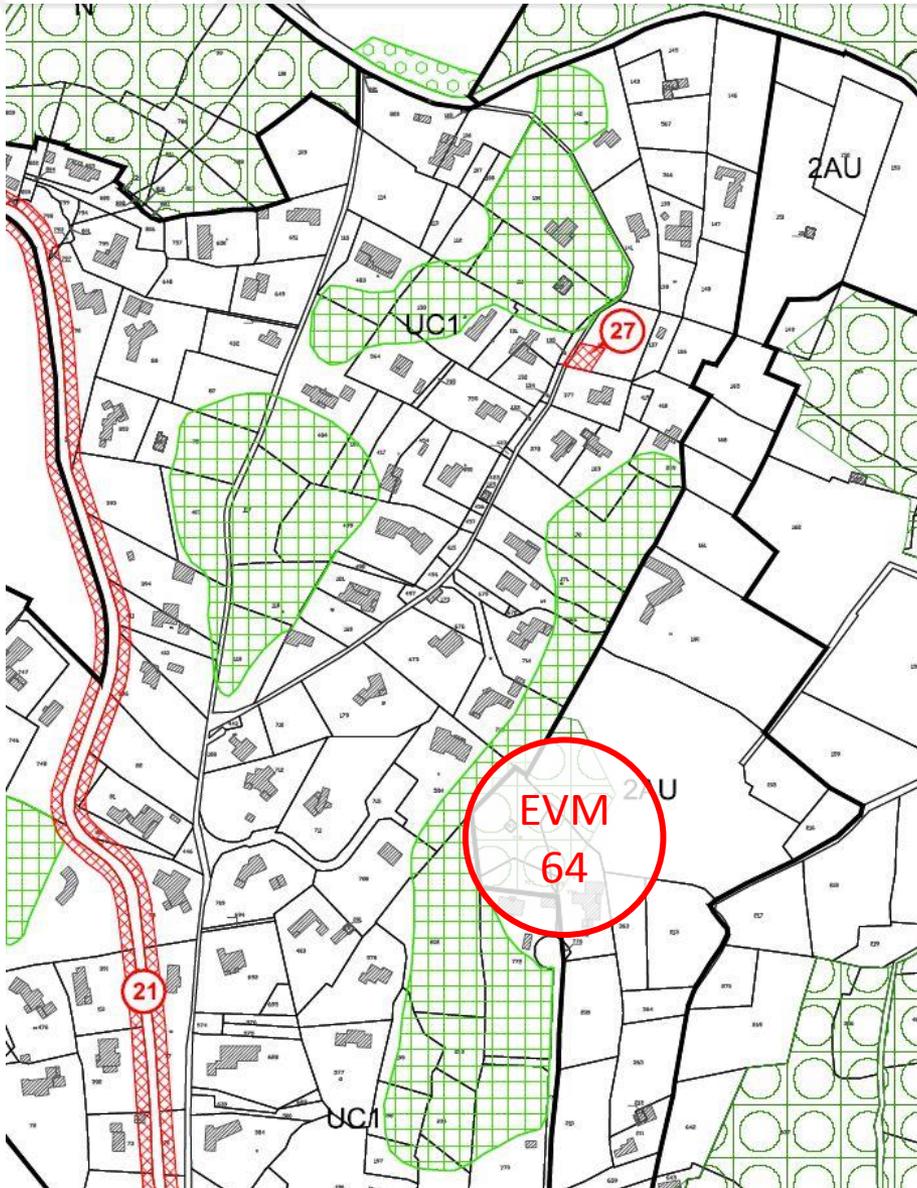




**Zone :** UC1  
**Surface :** 12 637 m<sup>2</sup>



**Zone :** UC1  
**Surface :** 13 379 m<sup>2</sup>



**Zone :** UC1  
**Surface :** 22 610 m<sup>2</sup>