

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
- Procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 7 mars 2017

1/ NOTICE DE PRÉSENTATION





SOMMAIRE

- I. Note de contexte
- II. Éléments modifiés
- III. Compatibilité avec le SCoT





I. NOTE DE CONTEXTE



I.A. HISTORIQUE ET JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE MODIFICATION DU PLU

- Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 18 septembre 2012 par délibération du Conseil municipal.
- Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme le 31 mars 2015. Celle-ci avait 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 loi ALUR.

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, des événements météorologiques sont survenus notamment d'importantes inondations le 3 octobre 2015, provoquant de graves dommages matériels. Pour éviter que cette situation se renouvelle, une étude hydrogéologique a été sollicitée par la commune. De cette étude, ressort la nécessité de créer des emplacements réservés pour accueillir en particulier des bassins de rétention, d'où l'intérêt d'engager une modification n°2. Dans la zone d'expansion des crues délimitée sur le plan de zonage, les nouveaux bâtiments devront être surélevés de 50 cm par rapport au sol naturel. Dans la zone UC concernée, le pourcentage d'emprise au sol est augmenté pour permettre une imperméabilisation des sols.

De même, il est apparu que certaines dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme étaient sources de confusion pour la population ou nécessitaient d'être complétées (règles de hauteur, déplacement du lexique, compensation d'espaces verts modulables,...).

Certains espaces verts protégés, espaces verts modulables et emplacements réservés sont également à modifier du fait de la réalisation de projets, de simples erreurs matérielles,...

L'OAP du Gorgier est reprise au regard de l'évolution du projet.

L'ensemble de ces modifications est repris et développé dans la présente notice.

La procédure de modification a été privilégiée conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour effet de :

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

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. Ce dernier est chargé de veiller à la bonne marche de la procédure et de la remontée des avis des habitants et usagers afin de finaliser le dossier de modification du PLU.

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.

Cette Modification a entraîné l'évolution d'un certain nombre 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 ;
- Le plan de zonage.
- Les OAP



IIA. EVOLUTION DES ESPACES VERTS PROTEGES ET MODULABLES



II.A. LA MODIFICATION D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS ET ESPACES VERTS MODULABLES

→Précision afférente aux règles de compensation des Espaces verts modulables

La modification n°1 du PLU a créé les espaces verts modulables (EVM). Les EVM, visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole mais de manière moins figée que les espaces verts protégés, ils peuvent être compensés et restitués sur le terrain même de l'opération.

Pour une parfaite application de cette règle de compensation, il apparaît nécessaire de mentionner la procédure à suivre pour le déplacement de ces EVM, dans le règlement du PLU.

Une déclaration préalable devra être adressée auprès du service instruction des autorisations des sols d'Opio pour justifier ce déplacement.

→Réduction de l'espace vert modulable sur la parcelle C 822

La parcelle n° C822 est grevée dans sa totalité d'un espace vert modulable (7 636,93 m²). Ce dernier est réduit à 6 695,46 m² afin de rendre constructible une partie de son terrain. Sur la partie supprimée, peu d'espace vert est présent. La réduction ne porte aucunement atteinte à l'environnement paysager communal.



Espace vert modulable après modification :

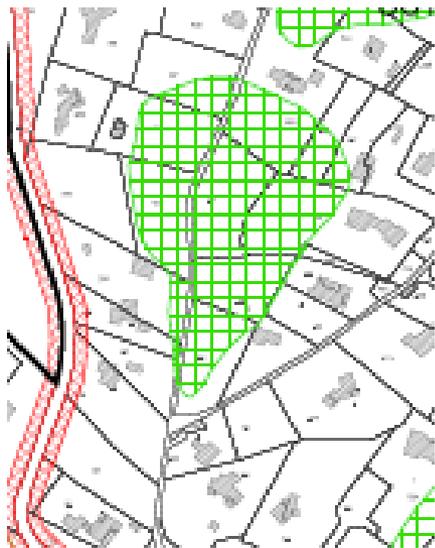


II.A. LA MODIFICATION D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS ET ESPACES VERTS MODULABLES

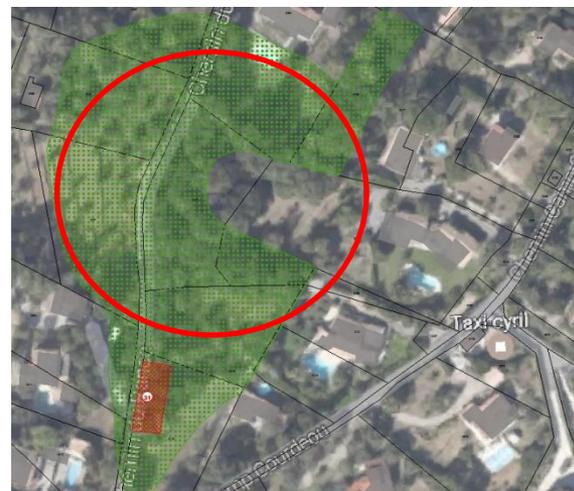
→**Déplacement de l'espace vert modulable vers la parcelle n°C 128 et réduction de l'espace vert modulable sur la parcelle n°C 117**

Les parcelles n° C128, C417 et 499 sont grevées d'un espace vert modulable. Ce dernier est déplacé de la parcelle n°C499 à C 128. Par ailleurs, sur la parcelle n°C117, 1 906,2 m² d'EVM sont supprimées, pour permettre un minimum de constructibilité sur le terrain. Ces EVM ont pour but de maintenir une identification spécifique sur un espace vert tout en assurant un équilibre entre les projets et le maintien de ces espaces verts. D'où l'adaptation de ces EVM.

Espace vert modulable avant modification :



Espace vert modulable après modification :



II.A. LA MODIFICATION D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS ET ESPACES VERTS MODULABLES

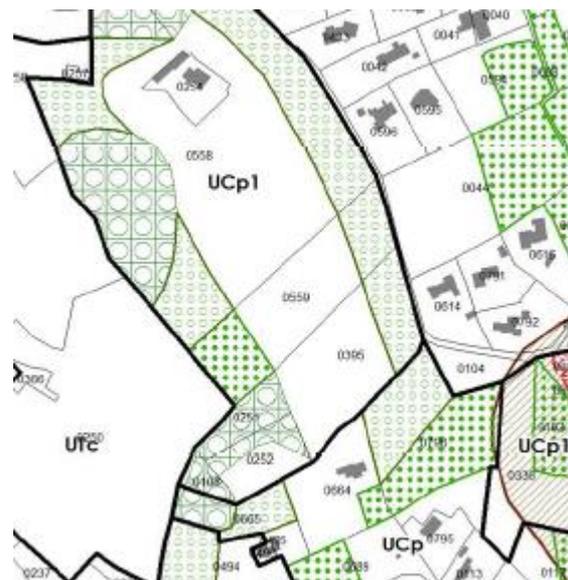
→ Réduction de l'espace vert protégé sur la parcelle n°D 558

La parcelle n°D 558 est grevée dans sa totalité d'un espace vert modulable (17 391,18 m²) qui n'a pas été supprimé lors de la première modification du PLU. Il s'agit d'une erreur matérielle de sorte que l'EVP sur la partie sud de la parcelle est supprimée, soit 6 144,95m² d'EVP supprimés.

Espace vert modulable avant modification :



Espace vert modulable après modification :

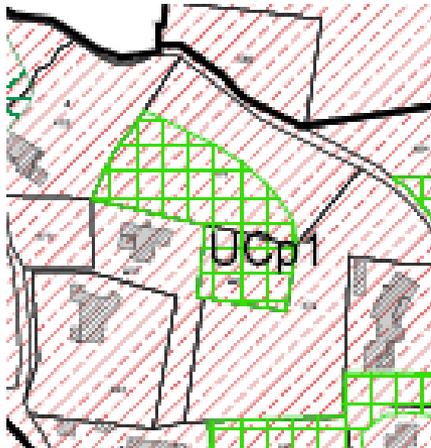


II.A. LA MODIFICATION D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS ET ESPACES VERTS MODULABLES

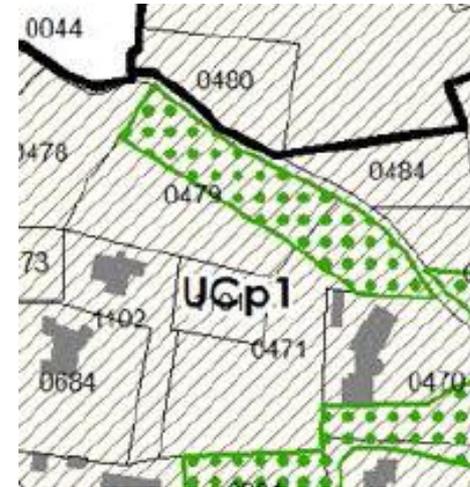
→Déplacement de l'espace vert modulable sur les parcelles n°A 497,1101, A 485, A 486

Les parcelles n°A 471, 479, 480, 484, 485, 486, 1101 sont grevées de plusieurs espaces verts modulables. L'espace vert modulable sur les parcelles n°A 479 et 1101 le long du vallon de 2485,57 m² est déplacé au nord de la parcelle n°A 479 pour permettre une constructibilité adéquat avec le terrain existant (2483,92 m²). Il en est de même pour l'EVM au nord de la parcelle n°A 485 (1 537,24 m²) qui est déplacé au sud des parcelles n° A 486 et 485 (1 537,39 m²). L'objectif est de permettre la constructibilité du terrain tout en maintenant l'espace vert modulable sur des parcelles boisées.

Espace vert modulable avant modification :



Espace vert modulable après modification :

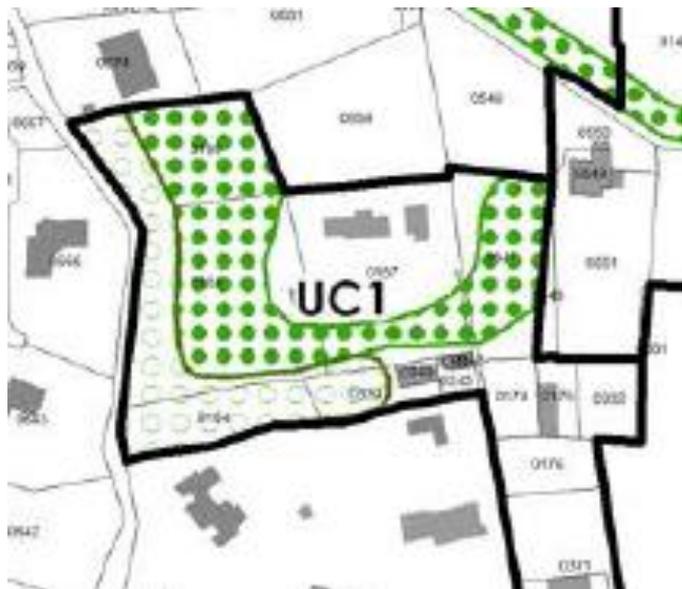


II.A. LA MODIFICATION D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS ET ESPACES VERTS MODULABLES

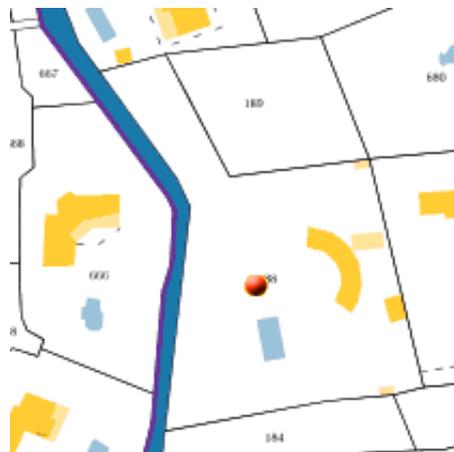
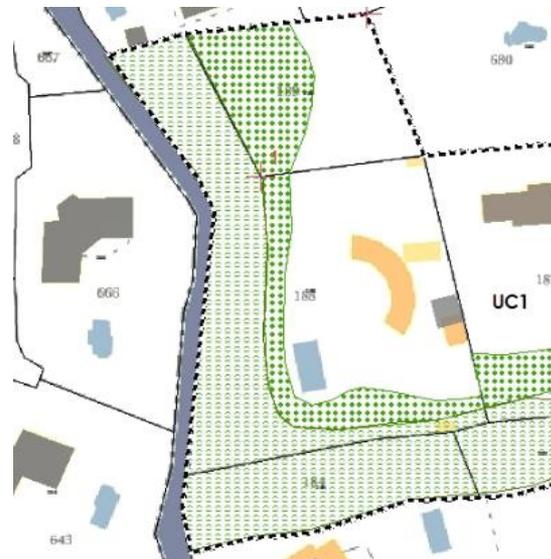
→ Réduction de l'espace vert modulable sur la parcelle n° D 188

L'espace vert modulable (EVM) sur la parcelle D 188, est réduit au centre de la parcelle, à la demande de l'administré. Cette parcelle étant pleinement couverte par l'EVM, la commune le réduit de 2076m² à 600m². Le paysage communal n'en reste pas moins préservé. Les raisons de cette modification résident dans le fait que la piscine existante, la nouvelle construction et l'allée menant à la construction d'habitation étaient inclus dans l'EVM.

Espace vert modulable avant modification :



Espace vert modulable après modification :

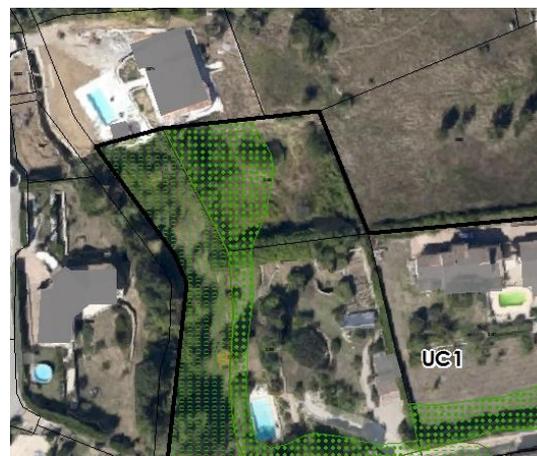
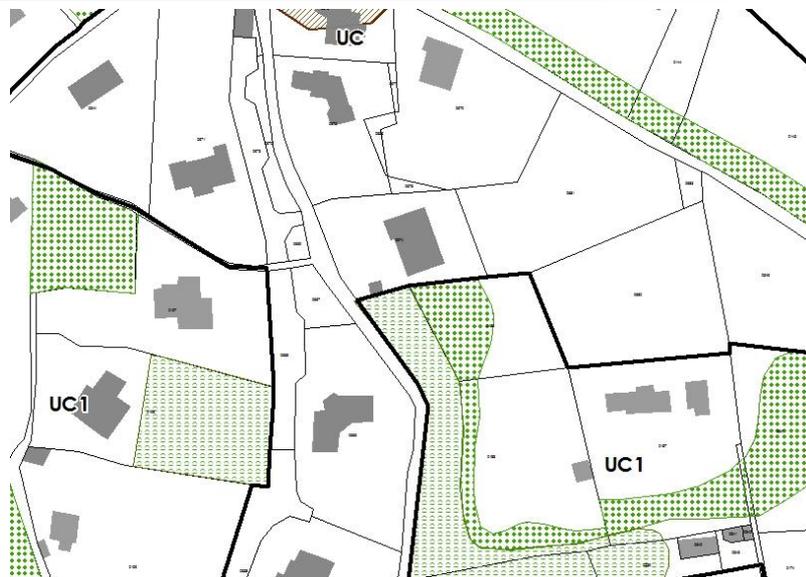
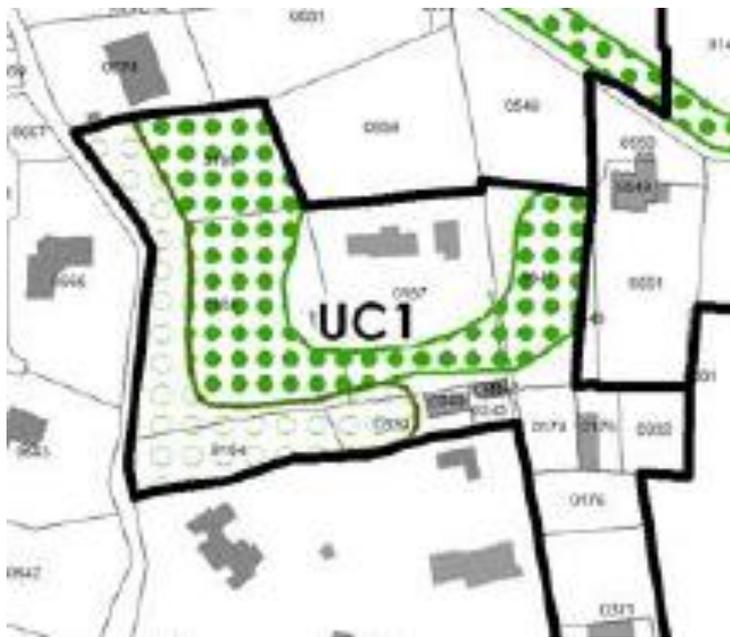


II.A. LA MODIFICATION D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS ET ESPACES VERTS MODULABLES

→ Réduction de l'espace vert modulable sur la parcelle n° D 189

L'espace vert modulable (EVM) sur la parcelle D 189, est réduit à l'Est de la parcelle de 1300m² à 625m² à la demande de l'administré, pour maintenir une quantité d'espaces verts suffisante afin que le paysage communal soit préservé tout en laissant un minimum de terrain disponible.

Espace vert modulable avant modification :

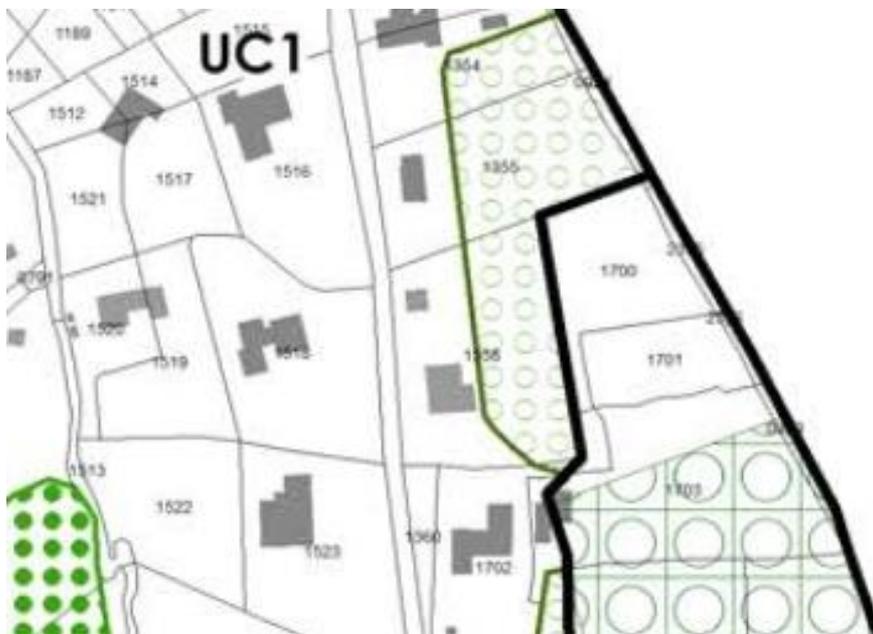


II.A. LA MODIFICATION D'ESPACES VERTS PROTÉGÉS ET ESPACES VERTS MODULABLES

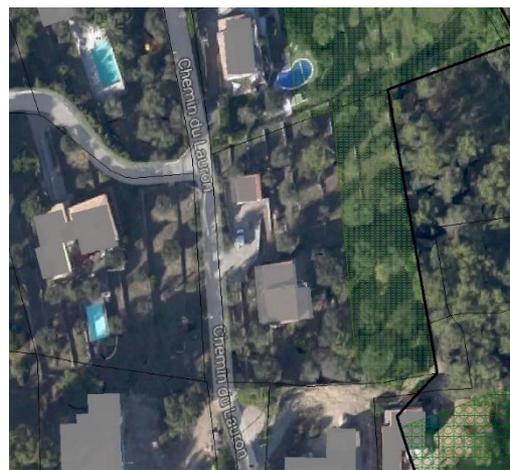
→ Réduction de l'espace vert modulable sur la parcelle n° B 1358

L'espace vert protégé (EVP) sur la parcelle B 1358, est réduit au centre de la parcelle, à la demande de l'administré. La commune le réduit de 1563m² à 1125m². Le paysage communal n'en reste pas moins préservé. L'objectif de cette adaptation est de bien repositionner l'EVM de façon à assurer un équilibre entre les projets et le maintien d'un espace paysager de qualité.

Espace vert protégé avant modification :



Espace vert modulable après modification :





IIB. CREATION DES EMPLACEMENTS RESERVES



II.B. LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'objectif recherché de la modification n°2 du PLU d'Opio est également de mettre en place des outils permettant à la commune de réduire l'exposition des personnes et des biens face aux phénomènes de ruissellement. Cette démarche fait suite aux violentes inondations qui se sont produites les 3 et 4 octobre 2015.

Une étude hydro-géologique a été réalisée par le bureau d'études CTH Ingénierie le 31 mai 2016 afin d'identifier l'écoulement des eaux sur le territoire d'Opio et de définir des emplacements réservés pour la création d'ouvrages de rétention de crues.

Suite à cette étude, la commune souhaite donc identifier une dizaine d'emplacements réservés ayant pour objet l'édification de bassins de rétention (emplacements réservés n°30 à 38).

La localisation de ces emplacements réservés a été définie par le bureau d'études CTH Ingénierie, qui a étudié le réseau hydrologique.

Parcelles	Superficie parcelle m ²	Superficie bassins m ²	Rétention possible m ³
A 1143	2 230	130	390
A 952	1900	190	570
A 236	2 508	376	1129
A 132	241	135	405
A 137	1 252	70	185
A 17	472	50	70
A 37	800	40	120
B 370 – 775 – 776 – 777	3 800	570	1710
C 383	3 293	165	490
C 119	1 775	89	266
D 694 – 696 – 697	419	40	126
B 680	850	85	255
	19 540	1 940	5 716

Tableau réalisé par le BET CTH Ingénierie

Deux ouvrages nécessaires impactant des Espaces Boisés Classés n'ont pas été inscrits dans la Modification et devront être instaurés par une procédure alternative d'évolution du PLU.

Quant aux ouvrages programmés dans les Espaces Verts Modulables, cet outil de protection paysagère permet conformément au Règlement d'Urbanisme d'imperméabiliser une partie de leur périmètre sous réserve qu'une compensation soit appliquée.

Il ressort de l'étude hydrogéologique les éléments suivants :

-Sur la parcelle A37, la mise en place d'un bassin est nécessaire pour récolter les eaux de ruissellement de la route en amont. La présence des habitations avoisinantes et l'école à proximité justifie cet emplacement.

-Sur la parcelle A137, le rejet des eaux retenues dans le vallon nécessite la réalisation d'un bassin sur la parcelle A129.

-Sur la parcelle A132, la mise en œuvre d'enrochement va permettre de sécuriser les habitations avoisinantes. Le vallon se situe en contrebas des parcelles 370,777, 776 et 775 où un bassin de rétention doit être implanté.

-Sur les parcelles 284 et 286, est présent un lac. Il est nécessaire d'organiser une vidange de celui-ci afin qu'il puisse servir de bassin de rétention lors de fortes précipitations.

II.B. LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé n°30 est créé sur la parcelle D 694. La surface du bassin est de 50 m² et le volume du bassin 126 m³ :

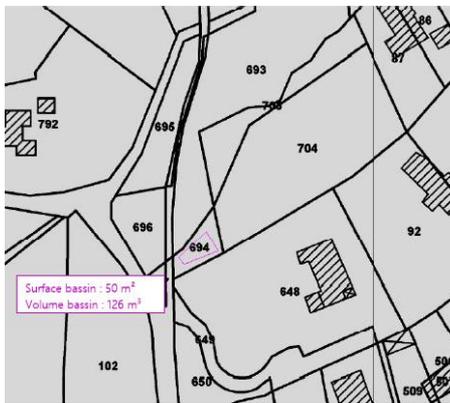


Projet de modification

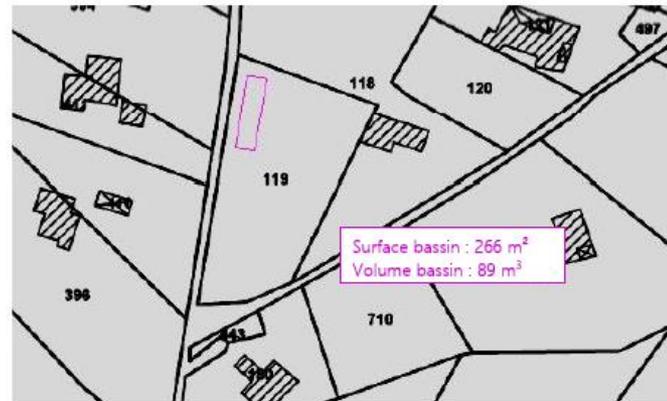
Est créé un emplacement réservé n°31 pour l'édification d'un bassin de rétention d'une surface de 266m² et 89m³ sur la parcelle C 119 :



Projet de modification



Etude hydro-géologique

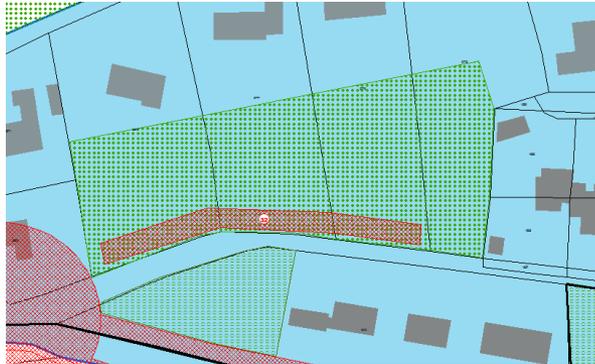


Etude hydro-géologique

II.B. LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Est créé un emplacement réservé n°32 pour l'édification d'un bassin de rétention d'une surface de 570m² et 1710 de volume

sur les parcelles B 370, 777 et 776 :



Projet de modification

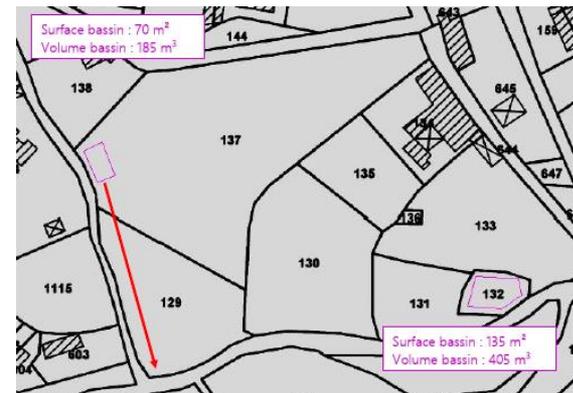


Etude hydro-géologique

Est créé un emplacement réservé n°33 pour l'édification d'un bassin de rétention d'une surface de 70m² et 185 m³ de volume sur la parcelle A 129 afin de rejeter les eaux retenues dans le Vallon.



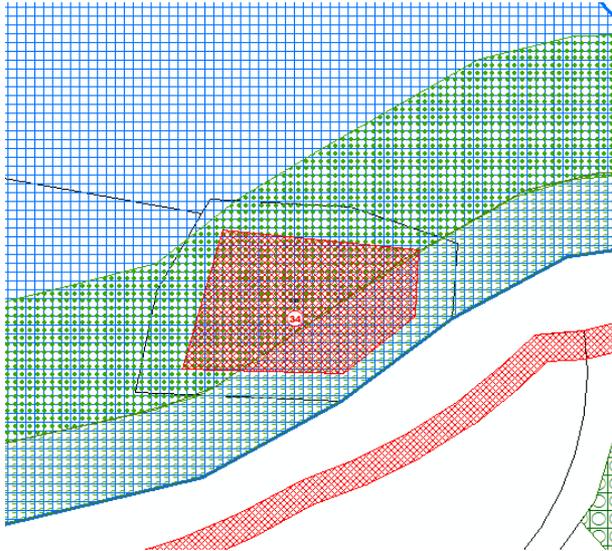
Projet de modification



Etude hydro-géologique

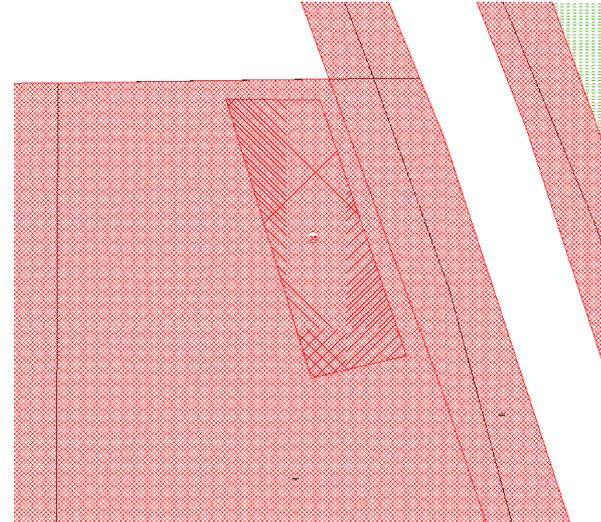
II.B. LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Est créé un emplacement réservé n°34 pour l'édification d'un bassin de rétention d'une surface de 135m² et d'un volume de 405 m³ sur la parcelle A 132.

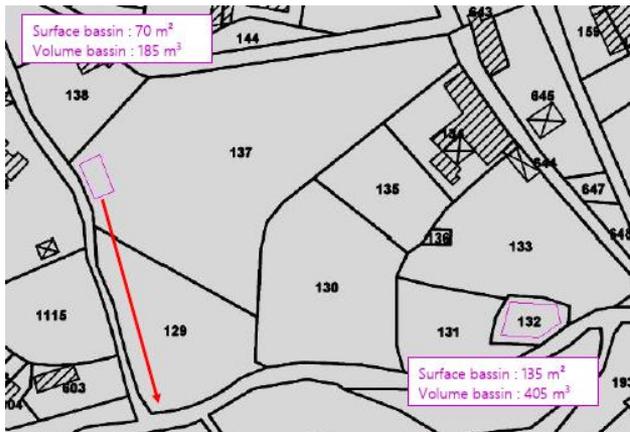


Projet de modification

Est créé un emplacement réservé n°35 pour l'édification d'un bassin de rétention d'une surface de 190m² et d'un volume de 570 m³ de volume sur la parcelle A 932 afin de récolter les eaux de ruissellement de la route en amont. La présence des habitations avoisinantes et l'école de proximité justifie cet emplacement.

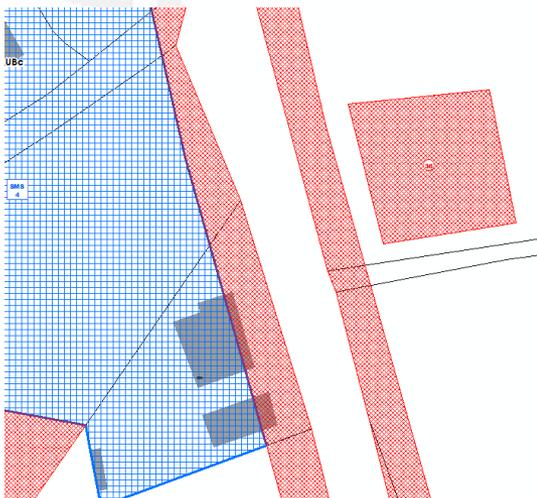


Etude hydro-géologique



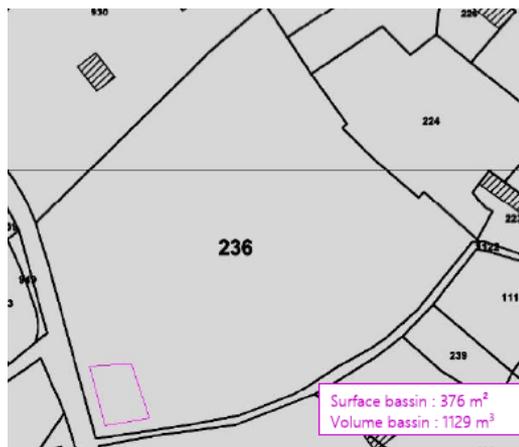
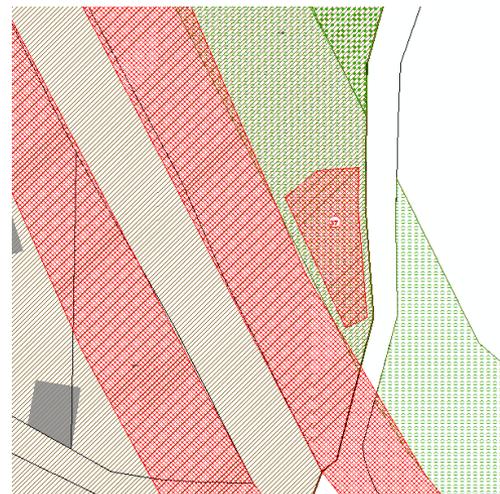
II.B. LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Est créé un emplacement réservé n°36 pour l'édification d'un bassin de rétention d'une surface de 376 m² et d'un volume de 1129 m³ sur la parcelle A 236.

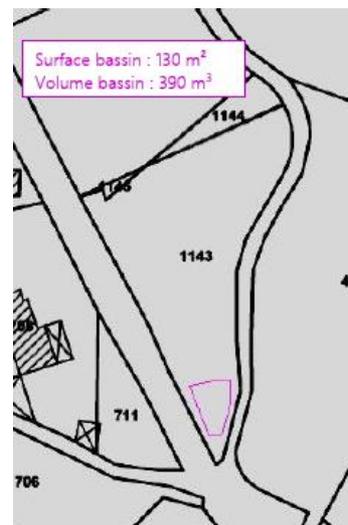


Projet de modification

Est créé un emplacement réservé n°37 pour l'édification d'un bassin de rétention d'une surface de 130 m² et d'un volume de 390 m³ sur la parcelle A 1143.

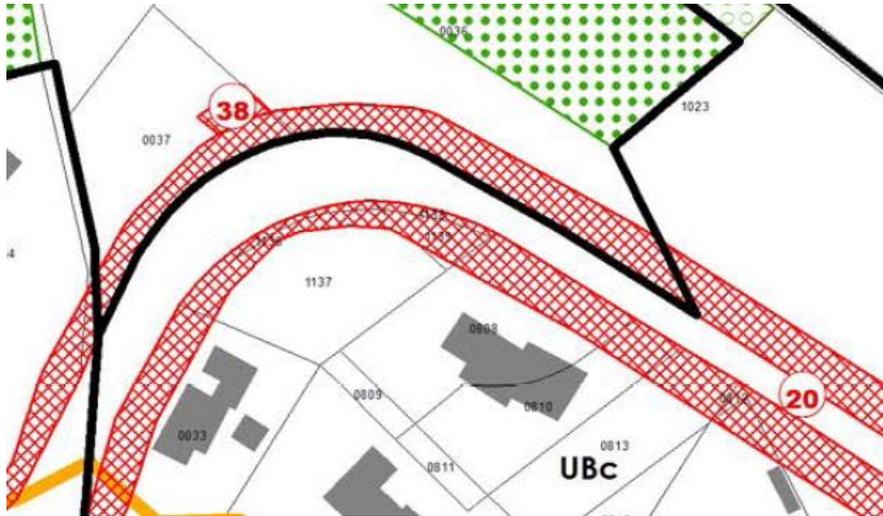


Etude hydro-géologique



II.B. LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Est créé un emplacement réservé n°38 pour l'édification d'un bassin de rétention d'une surface de 40 m² et d'un volume de 120 m³ sur la parcelle A 37.



Par ailleurs, est créé un emplacement réservé n°29 pour la création d'un parking public, d'une surface de 1 200m². Étant situé dans une zone à densifier dans le PLU et à proximité du futur centre-ville, le parking viendra en complément du parking existant de la salle polyvalente.



Il existe véritablement ici une volonté de compléter l'offre de stationnement existante afin de prévoir la hausse de véhicules stationnant dans le quartier suite à la création de logements et commerces supplémentaires (centre village). En effet, la réalisation de l'OAP du Gorgier permettra 104 logements en parallèle de l'extension du centre commercial existant, .

Ce parking public apparaît indispensable pour gérer l'augmentation du nombre d'habitants et de commerces dans ce secteur.

Environ 64 places de stationnement sont prévues dans le cœur de village.



IIC. EVOLUTION DU PROJET URBAIN DU GORGIER





IIC. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'ŌAP DU GORGIER

L'orientation d'aménagement et de Programmation du Gorgier a été créé dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

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

Au total, l'ensemble de l'opération d'aménagement représente 102 logements estimés.

II.C. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP DU GORGIER

Lors de l'approbation de la modification n°1



II.C. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP DU GORGIER

Phase n°1 issue de la modification n°1

PERIMÈTRE ET LIMITES

 Périimètre 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

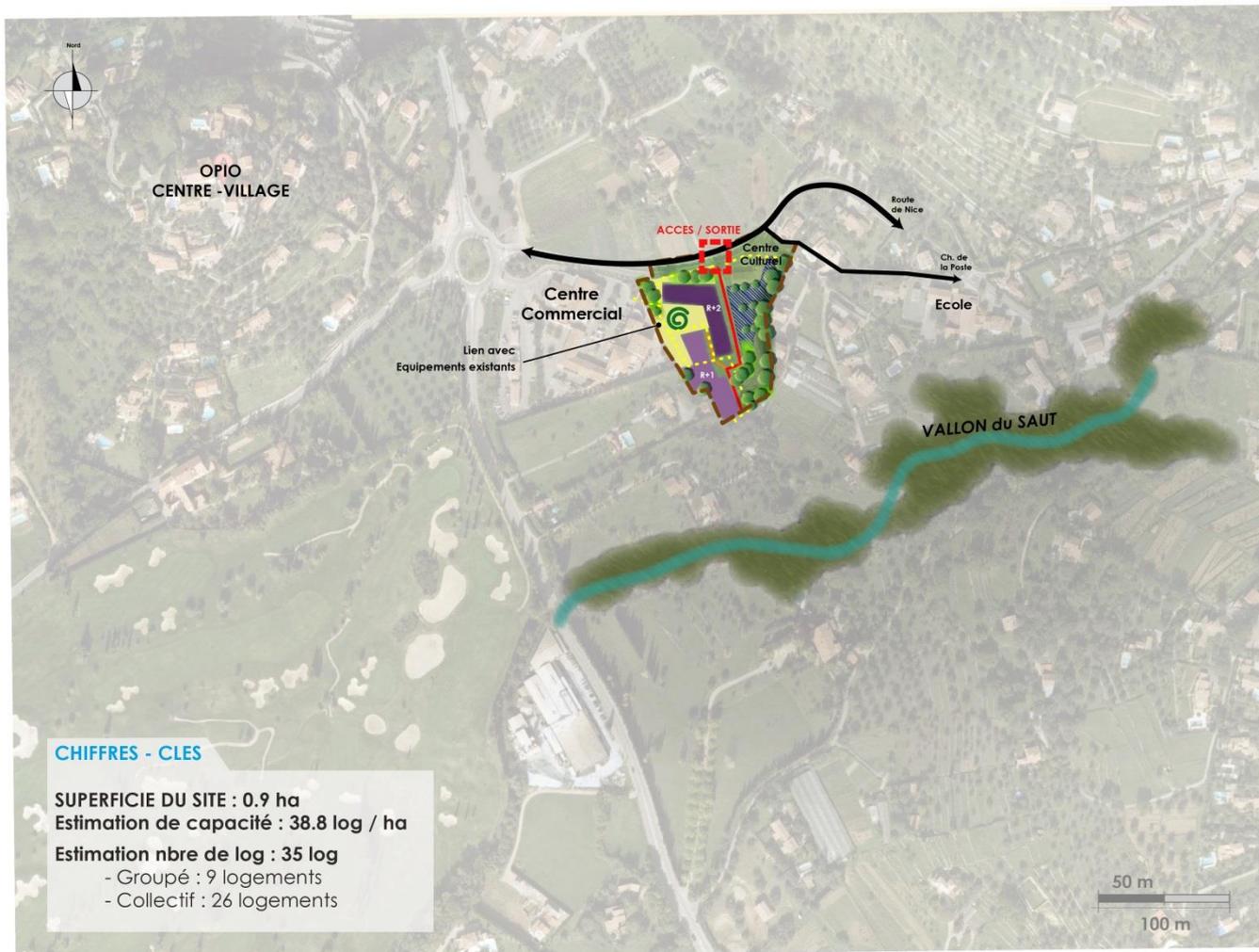
 Cheminement doux

 Noeud de connexion avec l'existant

PAYSAGE

 Frange tampon paysagère

 Espace commun paysager



II.C. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'ŌAP DU GORGIER

Phase n°2 issue de la modification n°1

PERIMÈTRE ET LIMITES

 Périimètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

 Habitat collectif
 Habitat individuel groupé
 Habitat individuel

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

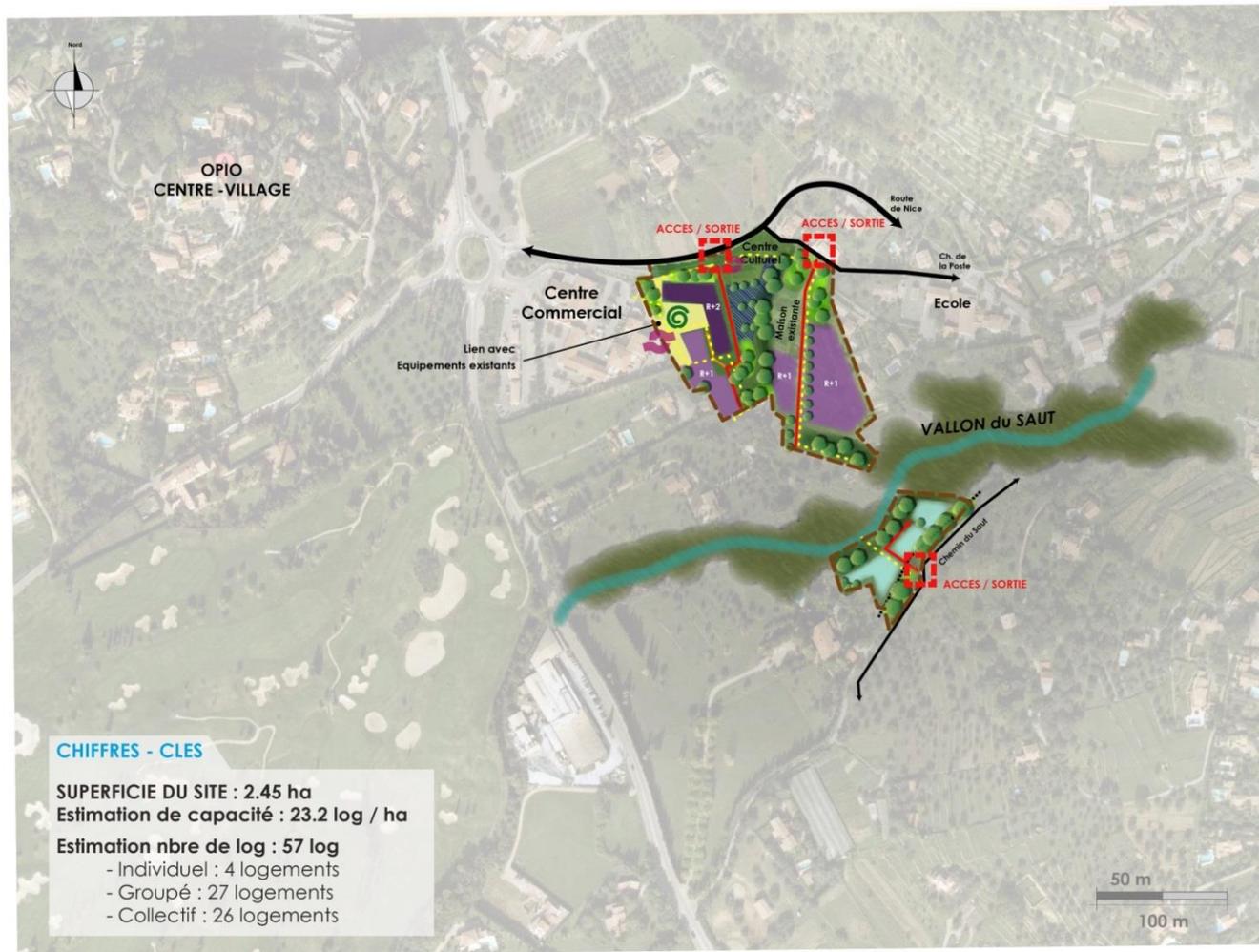
 Retrait EVP (PLU)
R+2 Hauteur du bâti

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

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

PAYSAGE

 Frange tampon paysagère
 Espace commun paysager



II.C. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'ŌAP DU GORGIER

Phase n°3 issue de la
modification n°1

PERIMÈTRE ET LIMITES

 Périimètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

 Habitat collectif
 Habitat individuel groupé
 Habitat individuel
 Stationnement

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

 Retrait EVP (PLU)
R+2 Hauteur du bâti

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

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

PAYSAGE

 Frange tampon paysagère
 Espace commun paysager



II.D. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'ŌAP DU GORGIER

Phase n°4 issue de la modification n°1

PERIMÈTRE ET LIMITES

— PÉRIMÈTRE DU SITE D'ÉTUDE

VOCATION DE L'ESPACE

■ Habitat collectif
 ■ Habitat individuel groupé
 ■ Habitat individuel
 ■ Stationnement

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

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

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

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

PAYSAGE

■ Frange tampon paysagère
 ■ Espace commun paysager



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 6.07 ha
Estimation de capacité : 18.5 log / ha
Estimation nbre de log : 112 log
 - Individuel : 35 logements
 - Groupé : 27 logements
 - Collectif : 50 logements

II.C. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP DU GORGIER

La phase n°4 de l'OAP regroupant les parcelles A 96, 97, 98, 99 et 100, permet la construction éventuelle de 8 logements individuels.

Or, suite à l'évolution du programme, l'intégration de ces parcelles n'apparaît plus nécessaire dans l'OAP.

La suppression de ces parcelles emporte peu de conséquences pour le projet et correspond à 8 habitats individuels dans la phase 4 et 2 logements groupés en phase n°1.

Au total, l'OAP comporte dorénavant 104 logements répartis en 3 phases et composés de 27 logements individuels, 27 logements groupés et 50 logements collectifs.

Est supprimée également une partie de la frange paysagère. Un espace vert protégé est toujours maintenu à cet emplacement, le long de la route départementale. Il mesure 25 mètres de large.

Par ailleurs, l'OAP est étendue pour permettre l'extension du centre commercial Carrefour Market dans la zone UBa.

L'OAP modifiée est décrite ci-après:

II.C. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP DU GORGIER

Phase n°1

— Périimètre 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

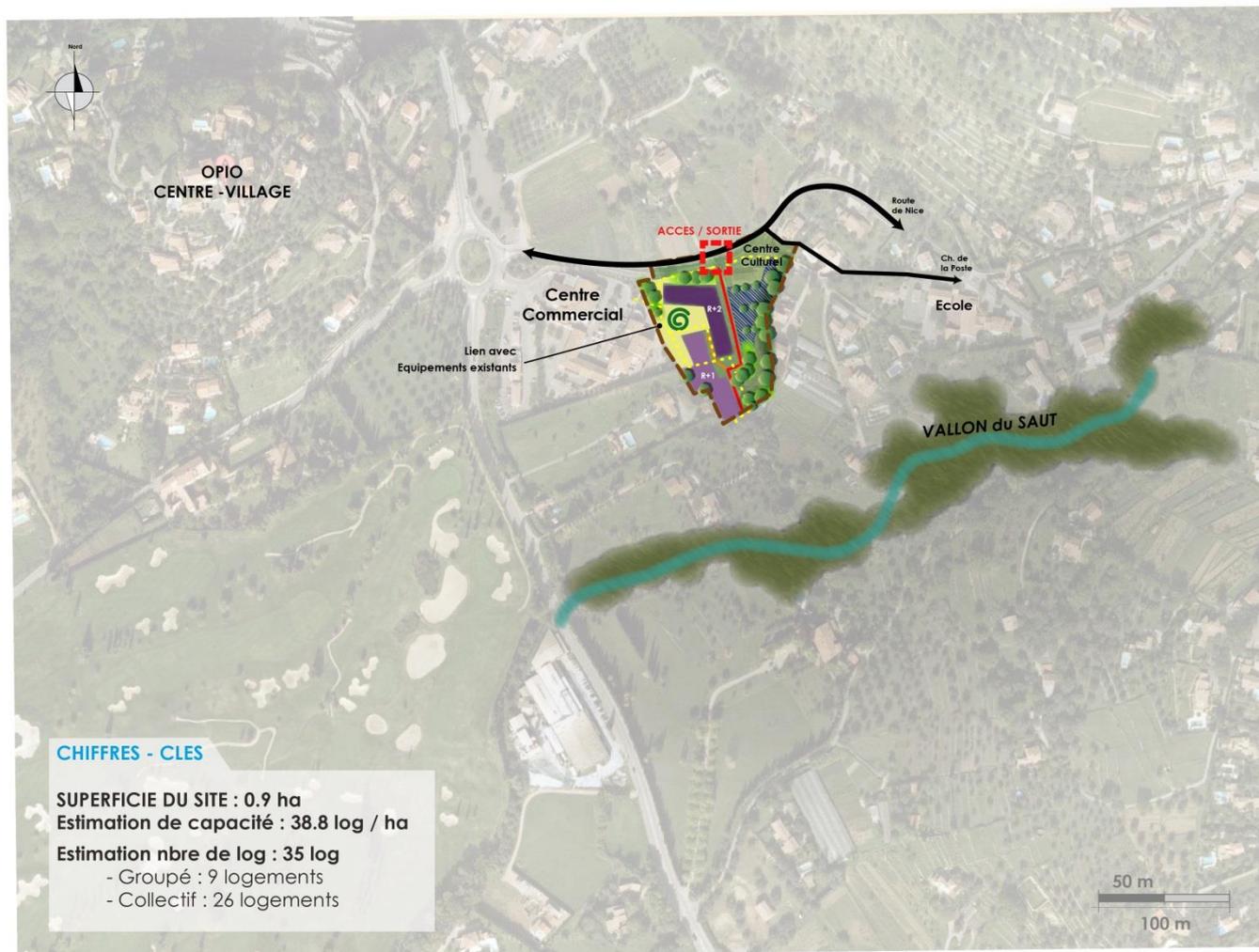
■ Cheminement doux

■ Noeud de connexion avec l'existant

PAYSAGE

■ Frange tampon paysagère

■ Espace commun paysager



II.C. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP DU GORGIER

Phase n°2

PÉRIMÈTRE ET LIMITES

--- Périètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel
- Centre commercial existant
- Extension centre commercial (supermarché)

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

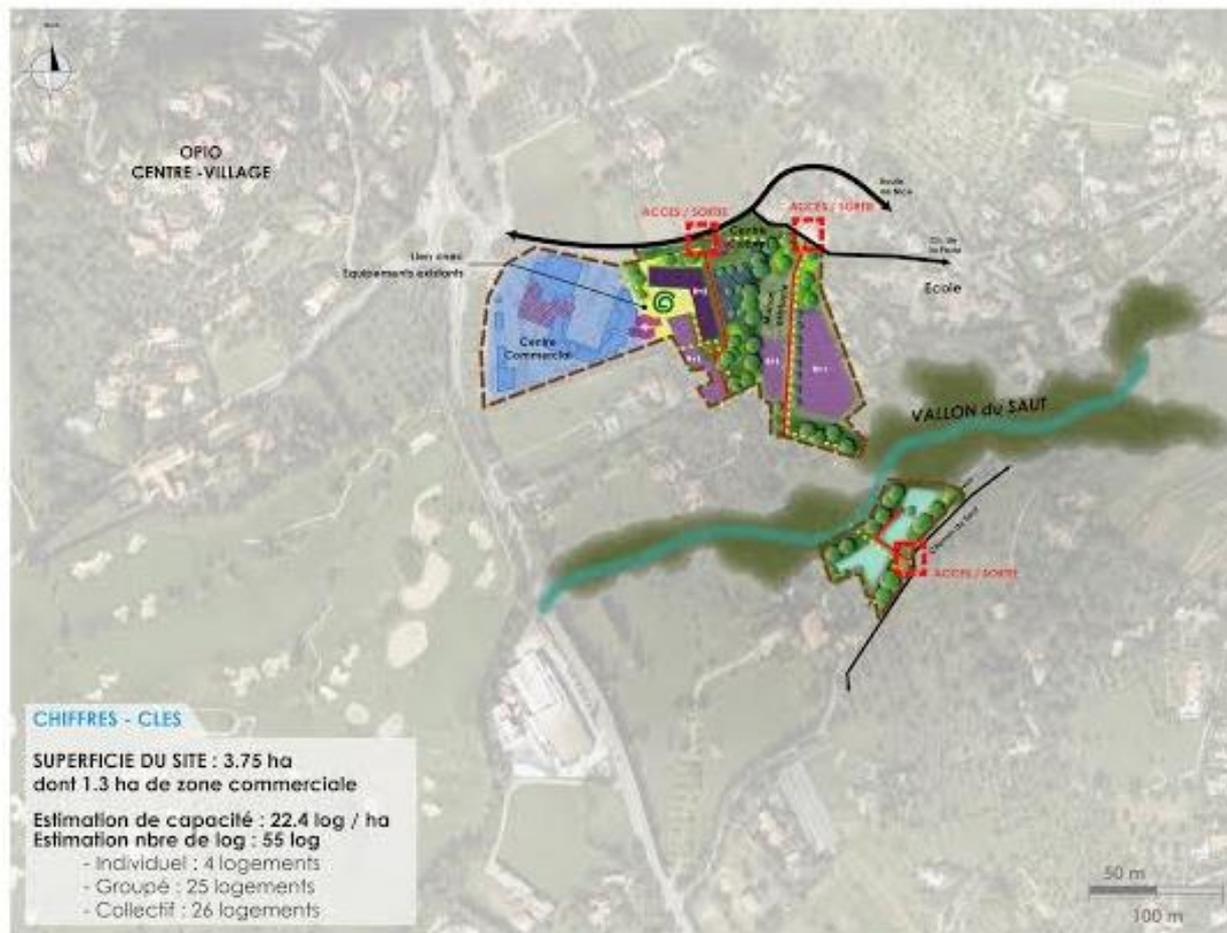
- Retrait EVP (PLU)
- R+2 Hauteur du bât

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Cheminement doux
- Nœud de connexion avec l'existant

PAYSAGE

- Frange tampon paysagère
- Espace commun paysager



II.C. LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP DU GORGIER

Phase n°3

PÉRIMÈTRE ET LIMITES

--- Périètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel
- Stationnement
- Centre commercial existant
- Extension centre commercial (supermarché)

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

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

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Cheminement doux
- Nœud de connexion avec l'existant

PAYSAGE

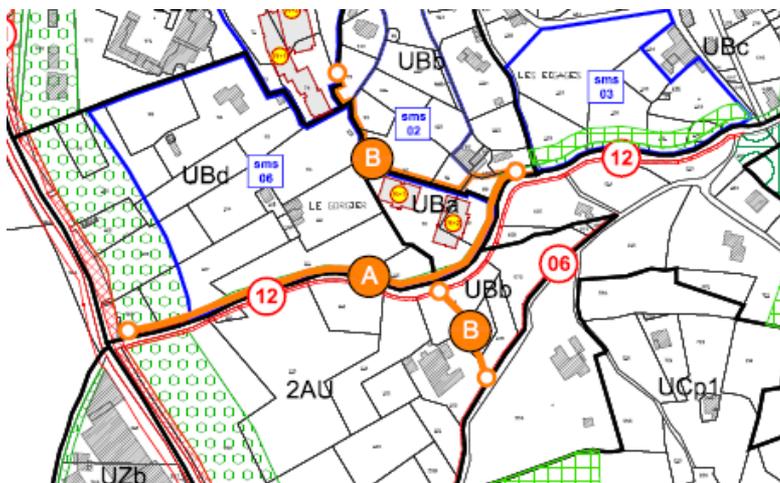
- Frange tampon paysagère
- Espace commun paysager



II.C. LE REMPLACEMENT DES SERVITUDES DE LOCALISATION

Deux servitudes de liaison ont été créées lors de l'approbation du PLU pour permettre la mise en place d'un cheminement doux le long du Saut. Leur emprise ne sont pas encore déterminées mais ces servitudes permettaient 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. Cette possibilité provenait de l'article L123-2 c) du Code de l'urbanisme.



application générale. Elle est exclusivement maintenue dans le cadre des ZAC.

Les deux servitudes de localisation sont basculées dans l'emplacement réservé n°12 qui est donc agrandi.

Or, durant la procédure, cette possibilité a été de nouveau réintroduite par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, comme le signale la DDTM. Par conséquent, la mise en place d'un cheminement doux le long du Saut étant toujours un souhait communal, les servitudes sont rétablies.



IID. EVOLUTION DU REGLEMENT D'URBANISME



II.D. MODIFICATIONS GÉNÉRALES – RÈGLEMENT DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DANS TOUTES LES ZONES

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, définitions des notions) ...

→ Modification de l'emplacement du lexique

Pour davantage de compréhension, le lexique qui se situait à la fin du règlement du PLU est déplacé à la suite des dispositions générales.

Cette précision permet d'éviter les confusions.

→ Modification de la définition de l'emprise au sol dans le lexique

Il est précisé dans le règlement que la surface des piscines est incluse dans l'emprise au sol à l'exception des zones UBc, UBc1 et UBd, où la construction de piscines ayant une surface inférieure de 35m² n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

→ Ajout de la définition de hauteur absolue à l'article 10 de chaque zone

Pour éviter les confusions afférentes au calcul de la hauteur, **il est ajouté une définition de la hauteur absolue** d'un bâtiment : il s'agit de la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au faitage.

Il en est de même de la définition de la **hauteur frontale** d'une construction édifiée en gradins sur pentes, étant la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

Par ailleurs, est ajoutée une représentation graphique du calcul.

Il est précisé dans chaque zonage que la hauteur frontale est celle prise en compte pour la réalisation de projets.

→Ajout de l'article 16 afférent à la zone d'expansion des crues

« La zone d'expansion des crues est un espace naturel ou aménagé ayant vocation à accueillir préférentiellement les eaux lors d'une période de crue. Une ZEC est repérée sur le document graphique en bleu.

Dans celle-ci, les nouvelles constructions devront être surélevées de 50 cm par rapport au sol naturel avant travaux ».

Dans cette zone, toute autorisation d'urbanisme doit être annexée d'une étude hydrogéologique préalable permettant de déterminer l'absence de risques sur le terrain faisant l'objet de la demande.

Cet article est ajouté pour permettre de prévenir tout risque d'inondation.

II.D. MODIFICATIONS DE LA ZONE UB

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

_ Mention existante : « UBc et UBc1 : L'emprise au sol est fixée à 10% de la surface du terrain. Ubd: 8%. Au-delà, l'emprise au sol peut atteindre 14% uniquement pour la réalisation des annexes et piscines. ».

_ Ajout de la précision : « UBc et UBc1 : L'emprise au sol est fixée à 10% de la surface du terrain. Dans ces secteurs hormis le périmètre correspondant à la SMS n°3, la construction de piscines ayant une surface inférieure à 35m² n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Ubd : 8%. Au-delà, l'emprise au sol peut atteindre 14% uniquement pour la réalisation des annexes et piscines. La construction de piscines ayant une surface inférieure à 35m² n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol. »

Cette précision permet de créer de petites piscines malgré le fait que l'emprise au sol soit consommé sur ces parcelles. Cette mention est intégrée dans le lexique.

Il est précisé dans le règlement que les surfaces de piscine égales ou supérieures à 35m² comptabiliseront de l'emprise au sol sur la surface totale de la piscine pour davantage de clarté.

→ Modification de l'article 9 UBa – Emprise au sol

_ Mention existante : «UBa : L'emprise au sol est fixée à 35% de la surface du terrain »

_ Ajour de la précision : «UBa : L'emprise au sol est fixée à 45% de la surface du terrain »

L'augmentation de l'emprise au sol permettra la réalisation du projet, objet de l'OAP.

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

_ Mention existante : « Les constructions y compris les annexes (garages, abris jardin, piscines, etc ...) doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives ».

_ Ajout de la précision : « Dans le seul secteur UBd, les piscines peuvent néanmoins s'implanter jusqu'à 2m des limites séparatives».

Cette précision permet d'alléger la réglementation afférente aux piscines, sans toutefois les autoriser en limites séparatives.

II.D. MODIFICATIONS DE LA ZONE UC

→ Modification de l'article 2 de la zone UC: Extensions des constructions existantes

- **Mention existante** : « Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UC3, les constructions existantes destinées à l'usage de commerce ou de service ne pourront excéder 200 m² de surface de plancher par unité foncière ».
- **Ajout de la précision** : « Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UC3, les constructions existantes et leurs extensions destinées à l'usage de commerce ou de service existants ou créés par changement de destination ne pourront excéder 200 m² de surface de plancher par unité foncière ».

Cette précision permet d'éviter les confusions.

→ Modification de l'article 10 de la zone UC: Hauteur pour les toitures terrasse

Est ajoutée la mention suivante: « Une dérogation (à la hauteur maximale autorisée) est prévue pour les constructions en toiture terrasse, où la hauteur s'élève à :

- 6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère,
- 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère pour les annexes ».

L'objectif est de définir une hauteur harmonieuse permettant de concilier le style urbain architectural traditionnel et contemporain.

→ Modification de l'article 11 UC : Aspect extérieur des constructions (ouvertures)

- **Mention existante** : «Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées) ».
- **Ajout de la précision** : «Pour les constructions traditionnelles, elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Pour les constructions contemporaines, elles pourront être composées de baies vitrées plus larges que hautes.»

Cet article est modifié en vue de prendre en compte les différents styles architecturaux présents sur le territoire communal.

→ Modification de l'article 11 UC : Aspect extérieur des constructions (menuiseries)

–**Mention existante** : «Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barres, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc.. seront en bois ».

–**Ajout de la précision** : «Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois pour les constructions traditionnelles. Les constructions contemporaines pourront comporter des menuiseries en PVC ou aluminium tout en étant en harmonie avec le style architectural global de la construction.»

Cet article est modifié en vue de prendre en compte les différents styles architecturaux présents sur le territoire communal.

II.D. MODIFICATIONS DE LA ZONE UC

L'application des règles de maîtrise du droit des sols montre que des opérations d'aménagement trop compactes, sans rapport avec la typologie d'urbanisation existante, compromettent l'ordonnement existant. C'est pourquoi la Modification n°2 agit à la fois sur les prospects d'emprise et le taux d'espaces verts requis.

→ Modification de l'article 7 de la zone UC : Implantation en limites séparatives

- **Mention existante** : « Les constructions y compris les annexes (garages, abris jardin, piscine,...) doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives ».

« En UCp, UCp1 et UCh, les constructions y compris les annexes (garages, abris jardin, piscine...) doivent respecter une distance minimale de 10m par rapport aux limites séparatives ».

- **Ajout de la précision** : « Les constructions y compris les annexes (garages, abris jardin, piscine,...) doivent respecter une distance minimale de 10m par rapport aux limites séparatives. sauf dans les secteurs UCp, UCp1 et UCh où la distance minimale est de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.
- *Par exception, les extensions des bâtiments existants doivent respecter une distance minimale de:*
 - 5m par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UC et UC1».

- 10 m par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UCp, UCp1 et UCh »

Il s'agit donc ici de majorer le prospect par rapport aux limites séparatives de 5 à 10 mètres dans la zone UC et de 10 à 15 mètres dans les secteurs paysagers particuliers.

→ Modification de l'article 13 de la zone UC : Coefficient d'espaces verts

_ **Mention existante** : « 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.

_ **Ajout de la précision** : « Dans l'ensemble de la zone UC, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 80% de la surface des lots ou unités foncières ».

La Modification consiste à unifier le taux d'espaces verts requis à 80% pour l'ensemble de la zone UC, et donc de confirmer la volonté de conserver un urbanisme très végétalisé, identique à celui pré-existant.





VII. ÉLÉMENTS MODIFIÉS





Cette Modification a entraîné l'évolution d'un certain nombre 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 ;
- Le plan de zonage.
- Les OAP





III. 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 L142-1 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°2 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 ne remet pas en cause l'instauration d'espaces verts protégés et d'espaces verts modulables. Le pourcentage d'espaces verts est d'ailleurs largement augmenté en zone UC.

L'OAP du Gorgier est toujours d'actualité et continue de contribuer 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.

Les risques naturels sont également pleinement pris en considération dans le cadre de cette modification suite aux inondations de 2015 par la création de 10 emplacements réservés pour l'édification de bassins de rétention, l'augmentation du pourcentage d'emprise au sol dans la zone où se situe l'expansion des crues, la surélévation des bâtiments de 50cm par rapport au sol naturel dans la zone d'expansion des crues.