COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification n°1

2

NOTICE DE PRESENTATION

Procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	
Délibération de prescription du Conseil Municipal :	3 mars 2005
PLU arrêté le :	24 janvier 2012
Enquête Publique :	du 14 mai au 15 juin 2012
PLU approuvé le :	3 octobre 2012

Procédure de Modification	
Enquête Publique :	du 06 janvier 2014 au 07 février 2014
Modification n°1 approuvée par DCM	24 avril 2014

SOMMAIRE

Contexte de la procédure de modification n°1 du PLU 3

Les modifications apportées 6

I. Modifications en vue de maîtriser des mécanismes de division foncière et lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols 6

II. Modifications en vue de mieux intégrer les constructions dans les coteaux 11

III. Modifications en vue d'actualiser certains périmètres au regard de l'évolution des emplacements reserves 13

IV. Modifications apportees aux dispositions favorisant la mixite sociale 19

V. Évolutions aux limites de zones 24

VI. Amélioration de l'écriture des dispositions règlementaires 27

VII. Mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme 31

VIII. Modifications en vue de protéger des éléments remarquables 32

Compatibilité de la modification avec les plans et programmes supra-communaux 33

CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

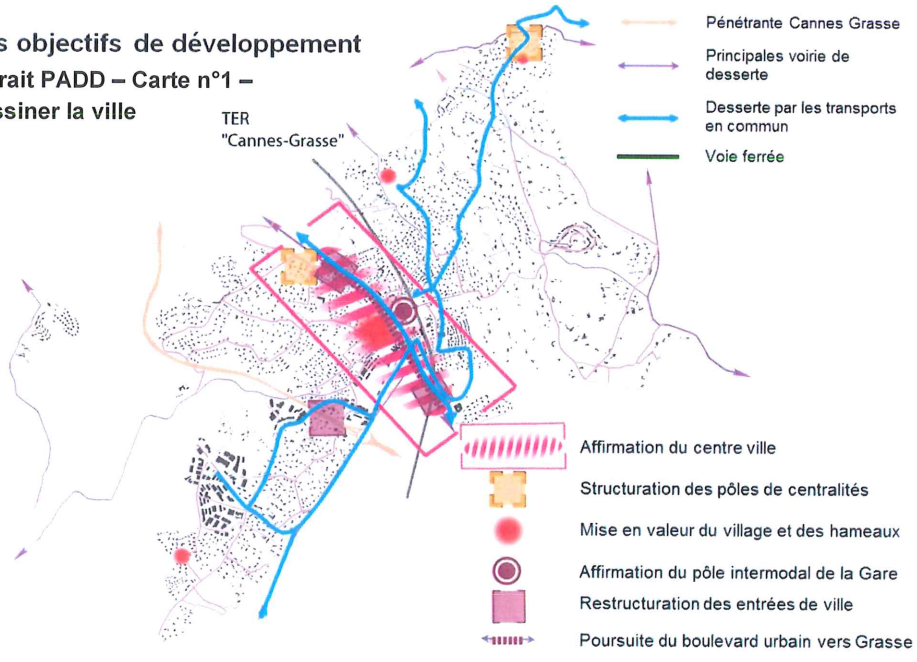
La commune de Mouans-Sartoux a entrepris en 2005 de réviser son document d'urbanisme, avec plusieurs ambitions affichées :

- Intégrer la commune dans un territoire élargi et interconnecté : la commune est localisée à l'articulation de la bande littorale et du Moyen-Pays des Alpes-Maritimes, à proximité de la cinquième agglomération française, de la première technopole d'Europe et au cœur d'un espace urbain et environnemental fortement attractif ;
- Organiser et contenir le développement urbain : le positionnement privilégié de la commune s'est traduit par un important développement urbain ainsi que par une forte consommation d'espace. La prédominance du tissu pavillonnaire dans tous les espaces périphériques du centre posait la question de l'utilisation économe de l'espace, des modes de déplacements et celle de la forme et des densités de l'urbanisation future ;
- Appuyer le développement communal sur plusieurs éléments constitutifs de son patrimoine qui mêle des éléments de modernité et d'histoire. Grâce à une politique communale de maîtrise et d'acquisition foncière, Mouans-Sartoux souhaitait programmer et mettre en œuvre un développement urbain volontaire ;
- Traduire l'engagement de la commune depuis près de quarante ans en faveur d'un mode de développement maîtrisé et qualitatif en maîtrisant les règles d'aménagement de son territoire. La commune souhaite situer l'individu au cœur de la vie publique, prenant en compte les besoins essentiels des personnes résidentes tout en veillant aux enjeux déterminants pour les générations futures.

Cette démarche a abouti à l'approbation PLU en octobre 2012.

Son application pendant un an a été l'occasion de mettre en œuvre les objectifs que la commune s'était définis, en termes de préservation des espaces naturels, d'amélioration de l'offre en logements locatifs sociaux, de prise en compte de l'agriculture périurbaine, d'aménagement des voies piétonnes et cyclables, de développement de l'offre d'équipements publics (culturels, scolaires…)…

Les objectifs de développement
Extrait PADD – Carte n°1 –
Dessiner la ville



Pour autant, la pratique de cet urbanisme a révélé l'existence de règles qui ne s'avèrent pas compatibles avec le projet urbain que la commune a exprimé et qui sont susceptibles d'affecter son cadre de vie. C'est pourquoi, afin d'optimiser son outil d'aménagement du territoire, la commune entend modifier le PLU afin de :

- Veiller aux mécanismes de division foncière et lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols
    - en rappelant que la Commune a mis en œuvre l'article L123-1-11 du Code de l'urbanisme pour procéder à l'attachement des densités possibles à l'unité foncière de référence pour une durée de 10 ans ;
    - en annonçant son opposition à l'application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme dans les zones UD, UE et UF; et en annonçant que dans l'esprit mis en œuvre par la Modification n°1, le PLU de Mouans Sartoux s'oppose à la caducité du Coefficient d'Occupation des Sols et de la superficie minimale et ce jusqu'à la transcription dans le corps de règles restreint ménagé par la loi ALUR, et ce jusqu'à l'approbation de la nouvelle Révision du PLU en version ALUR.
    - en réduisant l'emprise au sol maximale des constructions dans les zones de sensibilité environnementale et paysagère (de 25 à 20% en zone UE pure) ;
    - en accordant une bonification aux hauteurs des toitures-terrasses quand elles contribuent au ralentissement du ruissellement pluvial ;
    - en ajoutant 2 périmètres d'éléments paysagers à préserver au titre de l'article L123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme ;

- Mieux intégrer les constructions dans les coteaux :
    - en règlementant les restanques et les murs de soutènement à une hauteur de 1,5 mètres et en permettant leur cumul sous réserve d'une conception en terrasse paysagée contribuant à la réduction du ruissellement pluvial ;
    - en adaptant les hauteurs dans les zones UE et UF et en précisant leurs modalités d'application ;

- Actualiser les emplacements réservés matérialisant les projets communaux

- Actualiser les prescriptions de mixité sociale
    - en apportant des évolutions aux périmètres de servitude de mixité sociale (création de la SMS 24 au quartier des Amandiers compensant la réduction des parts de logements sociaux des SMS 1 et 12) ;
    - en clarifiant la formulation des articles L 123-1-5-16 du Code de l'urbanisme dans la zone UC pour préciser que l'application de la disposition est attachée à l'ensemble de la surface d eplancher, quel que soit son usage ;
    - En réduisant le Périmètre de Mixité Sociale (L 123-1-5-16 du Code de l'urbanisme) sur les parties devenues UE autour de la pénétrante ;

- Procéder à des actualisations du zonage :
    - corriger une erreur matérielle autour de la base de loisirs (délimitation des zones Nl et UE) ;
    - reconsidérer les périphéries de la Zone d'Activités du Tiragon et des Groulles pour reconnaître les caractéristiques résidentielles de ses extrémités, et donc lever les principes d'obligation de mixité sociale sur ces secteurs d'habitat individuel ;
    - réunifier le droit des sols sur une unité foncière entre zone UE et UF ;

- Améliorer l'écriture des dispositions réglementaires
    - Limiter le nombre maximal de places de stationnement obligatoires dans les zones résidentielles d'habitat individuel (UC, UD, UE et UF) ;
    - Uniformiser la formulation de la réglementation du recul exigé le long des grandes infrastructures publiques (voie de chemin de fer, Pénétrante Cannes Grasse, Routes Départementales) ;
    - En zone UE, améliorer l'écriture de la protection du cône de vue du canal de la Siagne en UE10: supprimer la notion de 30 mètres car il existe déjà une servitude non aedificandi de 20 mètres à l'article UE 10. Et renforcer la mesure de protection du cône de vue en passant de 2 à 4°. Par soucis de cohérence, cette règle sera ajoutée à l'article UF 10 qui est partiellement concerné par cette mesure ;
    - Simplifier la formulation de la réglementation des clôtures (article 11) des zones UC, UD, UE UF et UG et N ;
    - Uniformiser les articles 11 des zones UB à UG et N, pour permettre notamment l'architecture contemporaine
        - les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics ;
        - supprimer les dispositions obsolètes (ravalement des façades, menuiseries, sens des ouvertures, etc.) ;

- Actualiser les annexes complémentaires

- Ajouter trois protections du patrimoine communal au titre de la loi Paysage.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et à condition que la modification envisagée :

a) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

b) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La commune de Mouans-Sartoux n'étant pas concernée par une zone Natura 2000 et par la loi Montagne, il est également rappelé qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire.

LES MODIFICATIONS APPORTEES

I. MODIFICATIONS EN VUE DE MAITRISER DES MECANISMES DE DIVISION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'IMPERMEABILISATION EXCESSIVE DES SOLS

Application de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Afin de limiter les sur-densités dans les zones non prévues à cet effet, de par la capacité de leurs réseaux, leur environnement urbain et paysager, il est fait application des dispositions de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme dans les zones UD, UE et UF.

Il est ainsi ajouté à l'article 14 des zones UD, UE et UF qui ne sont pas des zones de surdensité recherchée :

« Si une division foncière a été réalisée depuis moins de 10 ans à partir d'une unité foncière dont les droits à construire résultant de l'application du Coefficient d'Occupation des Sols ont été partiellement ou totalement utilisés, et si les parcelles et/ou les lots issus de cette division ne respectent pas les surfaces minimales requises à l'article 5 de la zone, alors il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

Dans les seules zones UD, UE et UF, la Modification du PLU, dans le sens de la conservation de l'économie générale du PLU en vigueur, rappelle qu'elle s'oppose à la caducité du Coefficient d'Occupation des Sols (zones UD, UE et UF) et de la suppression de la superficie minimale dans la zone UF, et ce jusqu'à l'approbation de la future Révision du PLU qui transcrira les nouvelles normes de contrôle de densité conformément aux possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme réformé.

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 de Mouans-Sartoux, 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 UD, UE et UF qui ne sont pas des zones de densité recherchée :

" Dans l'ensemble de la zone, 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 R123-10-1 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. 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 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 7 et 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article 13."

Création de deux nouveaux Espaces Verts Protégés

La commune de Mouans-Sartoux se caractérise par un ensemble paysager riche et varié. La prépondérance du végétal et sa richesse en termes de biodiversité composent un paysage de qualité, structurant et identitaire.

Les orientations générales du PADD s'attachent à préserver ce cadre naturel et à lutter contre la banalisation des paysages par :

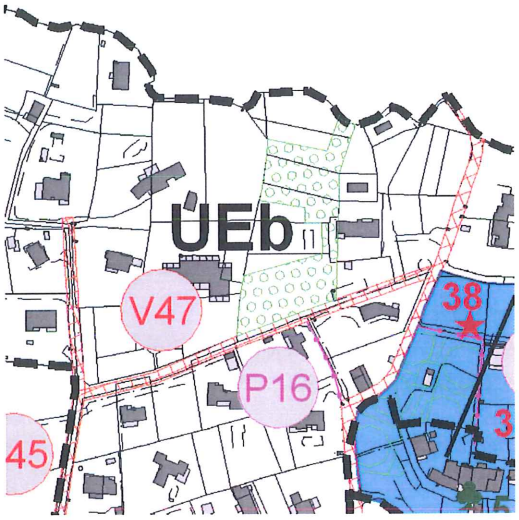
- la préservation de l'intégrité des espaces naturels paysagers et remarquables (DTA) à travers des dispositions strictes, la création de zones de coupure de combustible mises en valeur par une activité agricole et le contrôle de la densification de l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus existantes
- la valorisation du paysage agricole du territoire. Une gestion raisonnée permet d'assurer la pérennité de l'agriculture (reconquête des friches, contrôle de la diffusion de l'habitat). Le PLU doit permettre aux agriculteurs de renforcer voire développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole.
- la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager urbain comme la protection des restanques et des oliveraies, la préservation de la coulée verte du canal de la Siagne.

Afin de préserver ce patrimoine naturel, le PLU a identifié, par l'intermédiaire de sa trame verte et bleue, les éléments naturels devant faire l'objet d'une protection réglementaire. Les espaces verts situés en milieu urbain, sont notamment protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

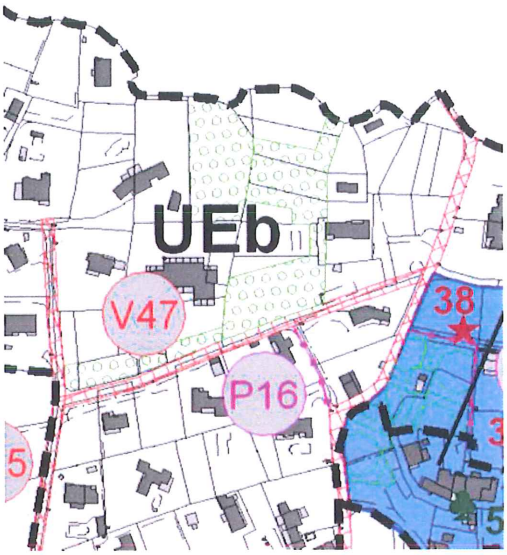
Par la présente modification, la commune entend poursuivre et conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel. Pour cela, la commune souhaite classer deux secteurs supplémentaires en Espaces Verts Protégés (EVP).

Ces secteurs se situent en continuité d'EVP ou d'EBC existants et présentent soit un caractère boisé soit des traces liées à l'arboriculture. Ces secteurs participent en effet pleinement à la structure paysagère de la commune de Mouans-Sartoux.

Extension EVP n°1 / Les Peillons

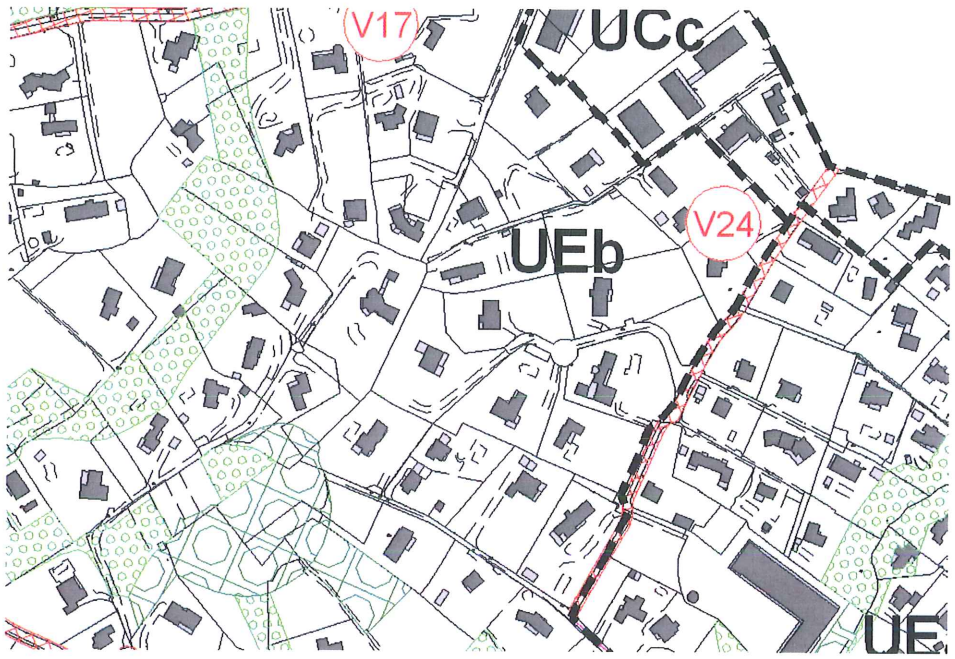


Avant modification

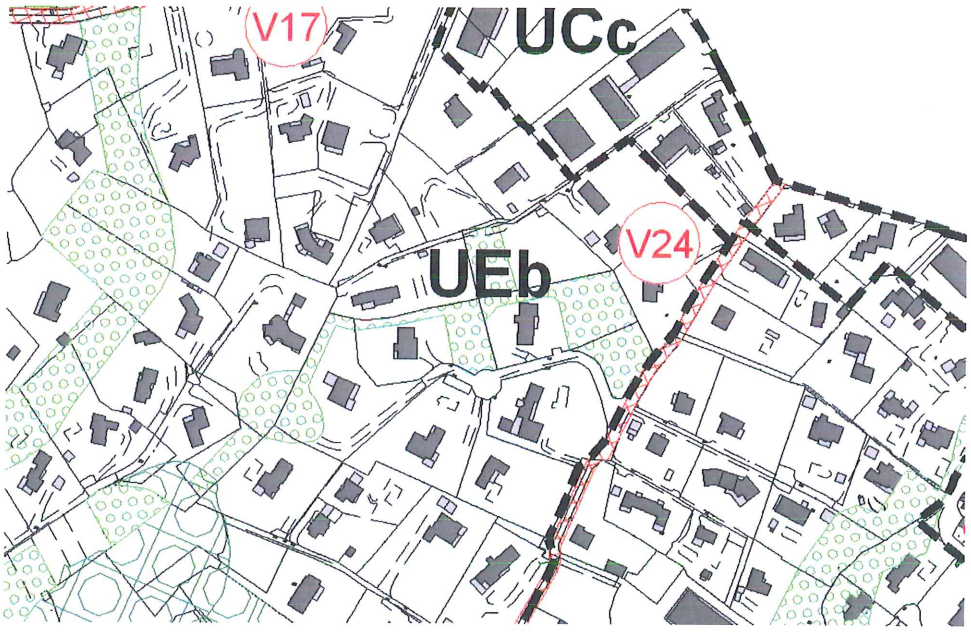


Après modification (agrandissement de 1888 m² de l'EVP existant)

Création EVP / Les Bastions



Avant modification



Après modification (création EVP de 6492 m²)

Réduction de 25 à 20% du CES dans les zones UE hors secteurs

Les coefficients d'emprise au sol établis dans certaines zones du PLU ont permis une progression des possibilités des constructions par rapport au POS. Celles-ci s'avèrent à l'examen parfois trop importante au regard des enjeux environnementaux et paysagers de ces secteurs.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations (bâtiments, terrasses, piscines) dans les zones UE a été fixée à 25%, ce qui apporte des imperméabilisations trop fortes, qui posent question sur le maintien des zones perméables.

Pour réguler l'artificialisation des sols dans ces espaces collinaires, la présente modification réduit de 25 à 20% l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitations à l'article UE 9, en complément de la mesure d'intégration des terrasses dans les calculs de l'emprise au sol.

Accorder une bonification de hauteur des toitures terrasses quand elles contribuent à la rétention des eaux pluviales

Afin de favoriser la création de toitures terrasses végétalisées, limitant le ruissellement pluvial, la dérogation suivante est ajoutée à l'article 10 de toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UA.

« La hauteur maximale des constructions est majorée de 0,50 m dans le cas où la toiture terrasse est végétalisée.. »

II. MODIFICATIONS EN VUE DE MIEUX INTEGRER LES CONSTRUCTIONS DANS LES COTEAUX

La bonne insertion des constructions dans les coteaux joue un rôle primordial pour le maintien du cadre paysager communal. Il convient de ce fait de limiter les constructions pouvant porter atteinte au paysage. Toutefois, les contraintes s'exerçant sur ces constructions du fait de la pente ne doivent pas les interdire. La présente modification a donc pour objectif de rééquilibrer les possibilités de construction afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

Règlementation des restanques et des murs de soutènements

Le PLU approuvé ne définit pas clairement le terme restanques et le confond avec le terme mur de soutènement.

Les définitions suivantes sont donc ajoutées au lexique des dispositions générales :

« **Restanques** : mur de retenue en pierres sèches laissant passer l'eau et créant une planche de culture/ d'espaces vert en amont

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. »

Considérant :

- qu'une restanque ne peut remplacer dans l'absolu un mur de soutènement et qu'il convient de préciser les règles s'appliquant sur ces deux types de constructions ;
- qu'il est nécessaire de réglementer la construction des murs de restanques et de soutènement afin de faciliter leur intégration paysagère ;

Il est procédé aux modifications suivantes dans le règlement :

Article 10 des zones UD UE UF et UZ :

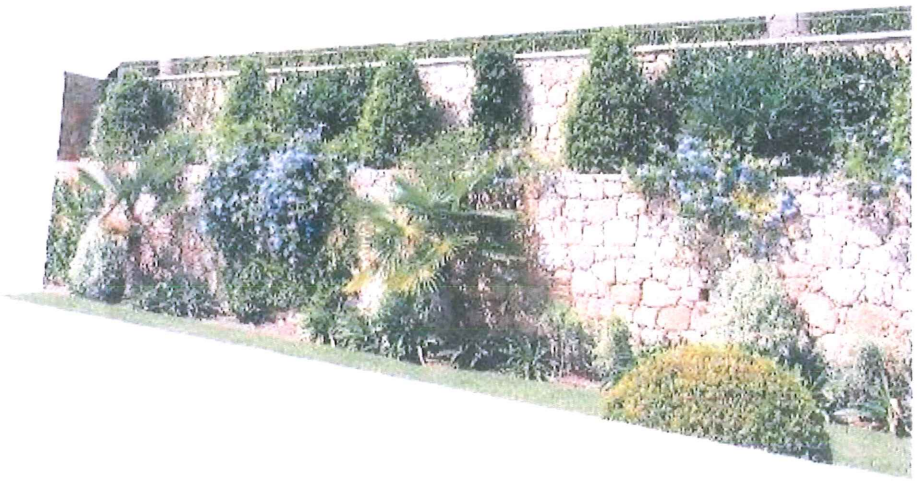
La phrase « La hauteur des restanques est limitée à 1,50m. » est remplacée par :

« La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue. »

Article 13 des zones UD, UE et UF

Le sous-titre « Règles de plantations en bordure des restanques » est remplacé par « Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements. »

La conception en terrasse permettra de limiter l'impact visuel des murs dans le paysage et contribuera à diminuer le ruissellement.



Règlementation des hauteurs en zone UE ET UF

Les règles d'application de la hauteur telle que définie dans le PLU approuvé visent à limiter l'impact des constructions dans le paysage collinaire. La hauteur frontale des constructions est ainsi établie à 8 m.

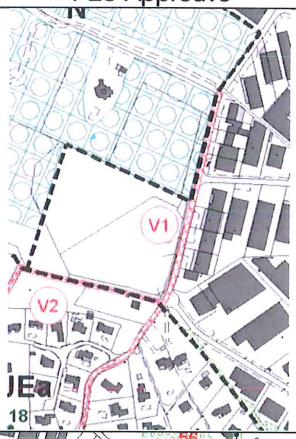
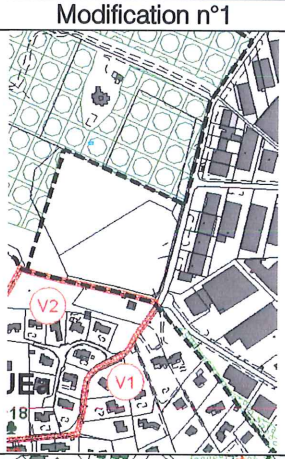
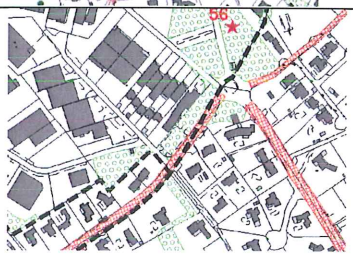
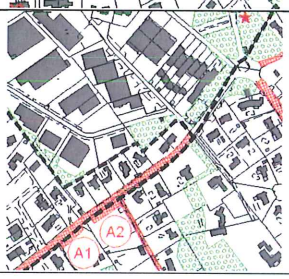
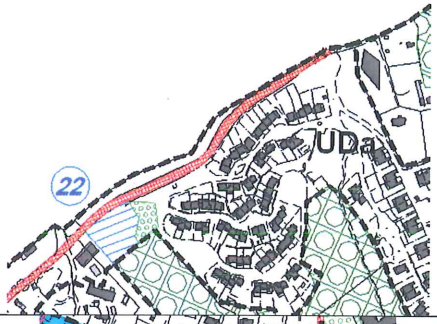
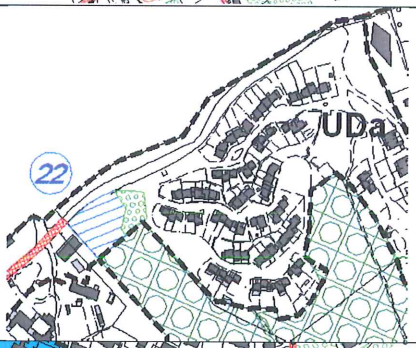
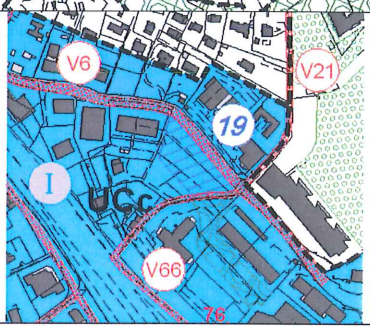
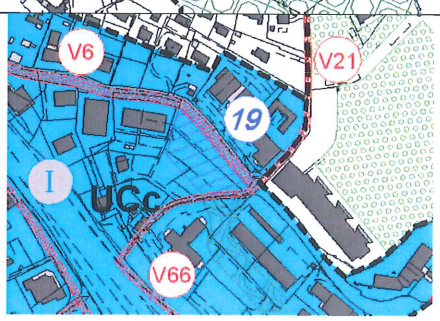
Au-delà de contraindre les constructions comme souhaité initialement par le PLU, cette règle rend inconstructible de nombreux terrains compte tenu de leur configuration et de la pente. Il convient donc de l'assouplir.

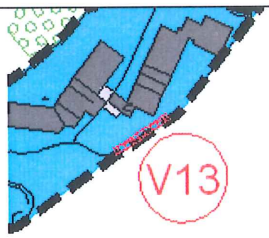
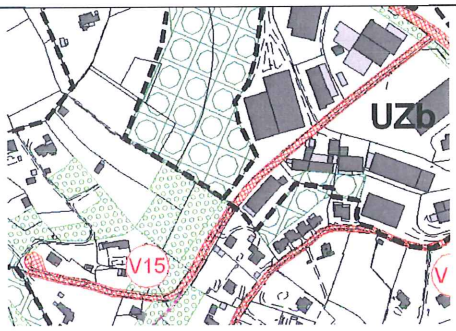
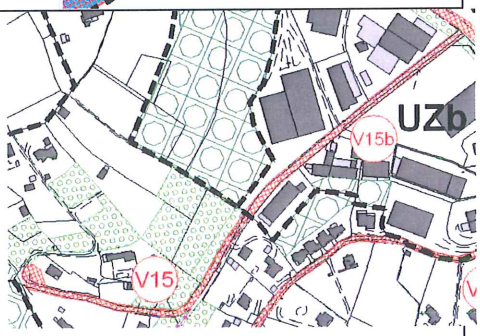
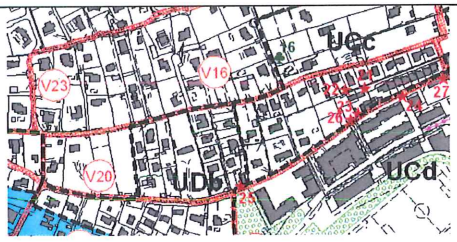
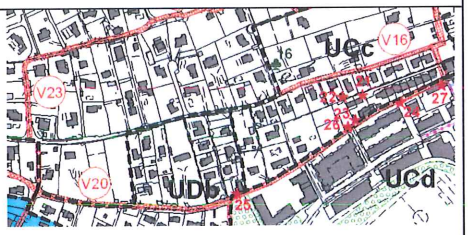
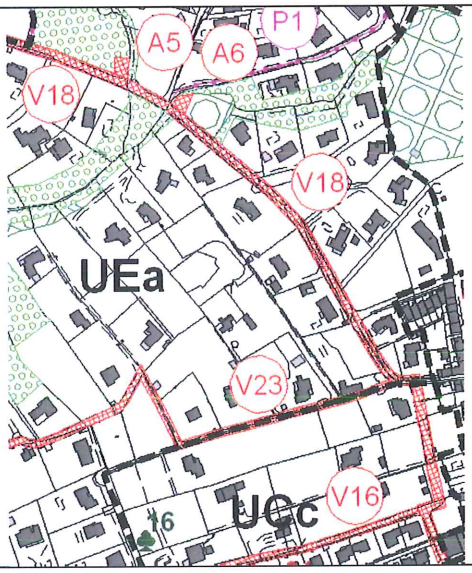
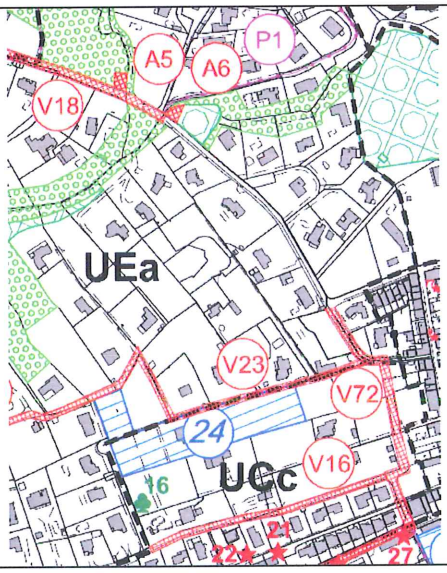
La hauteur frontale des constructions est portée de 8 mètres à 9 mètres dans les zones UE et UF.

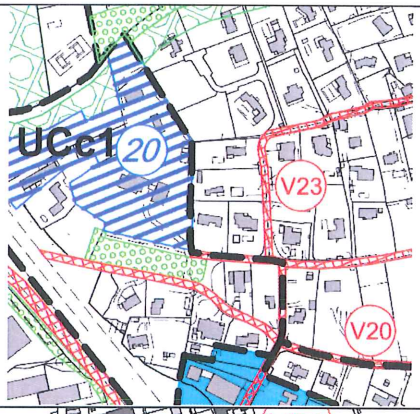
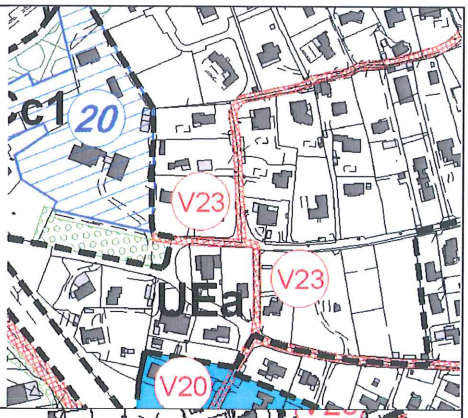
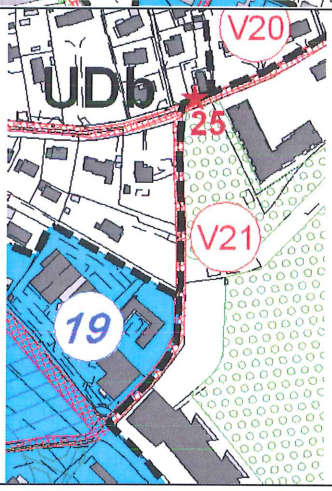
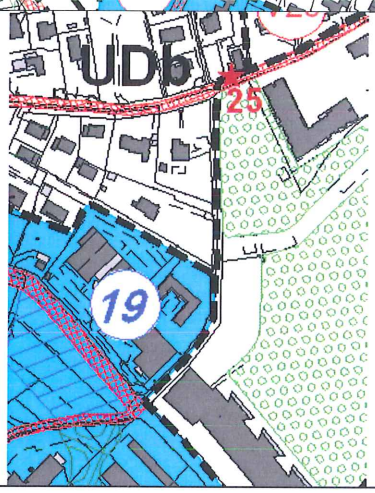
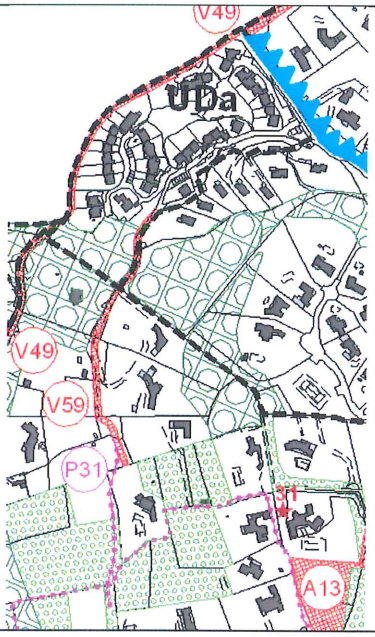
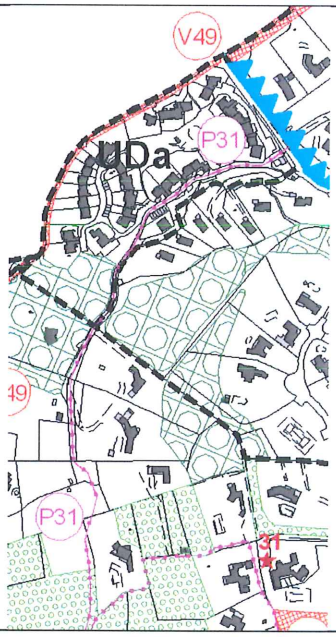
III. MODIFICATIONS EN VUE D'ACTUALISER CERTAINS PERIMETRES AU REGARD DE L'EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

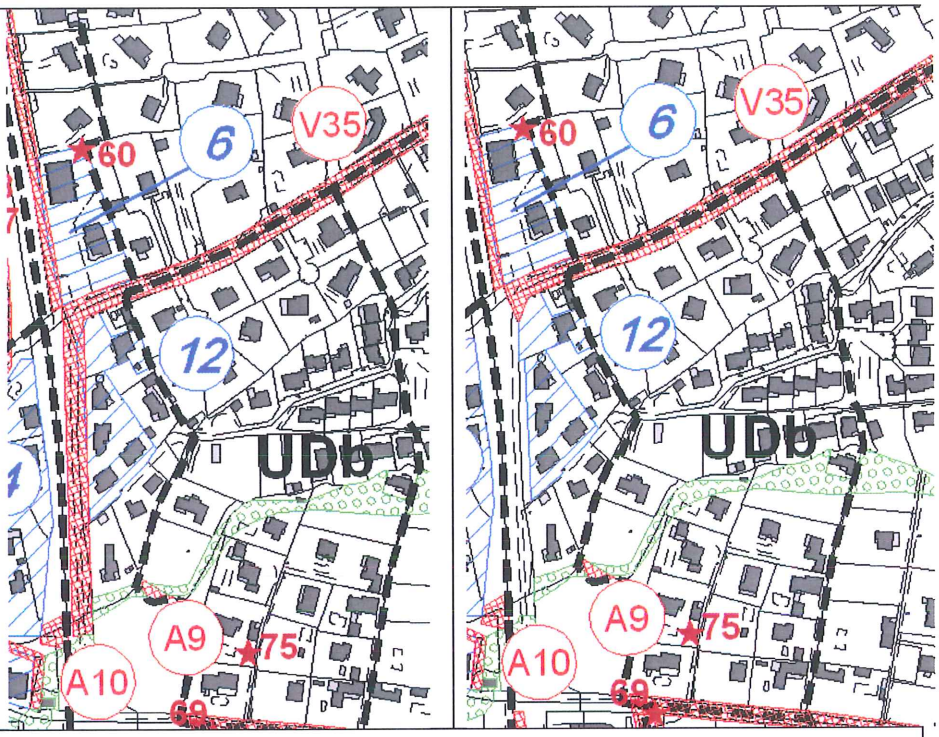
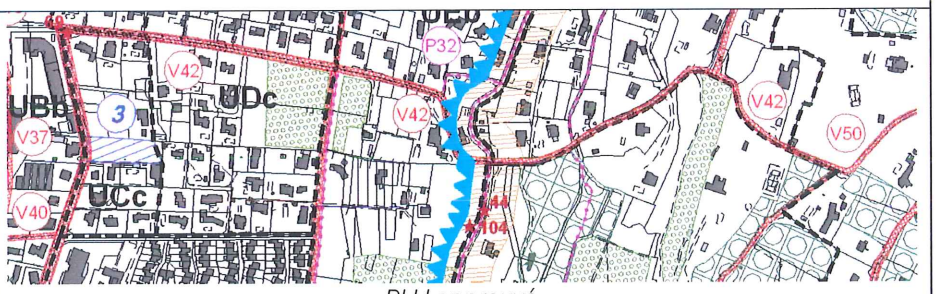
Évolutions aux emplacements réservés

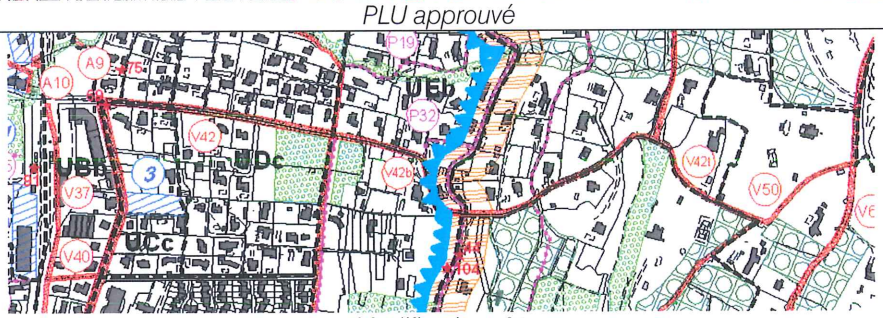
La réalisation partielle de certains Emplacements Réservés, la nécessité d'en supprimer certains ou d'en instaurer de nouveaux implique les évolutions suivantes :

N°ER	Modification	Evolution graphique	
		PLU Approuvé	Modification n°1
V1	Réduction Devant l'EPHAD, le V1 a déjà été réalisé sur la partie réduite.		
V3	Réduction Chemin de Plan Sarrain, cette partie de voirie a déjà été réalisée		
V4	Réduction Sur la route des Aspres, cette partie a déjà été réalisée		
V6	Réduction Devant l'école, route de Tiragon, cette voirie a déjà été réalisée		

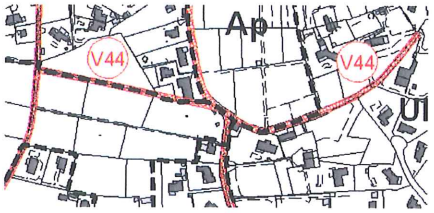
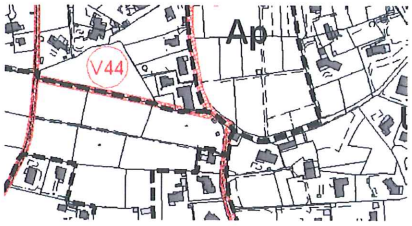
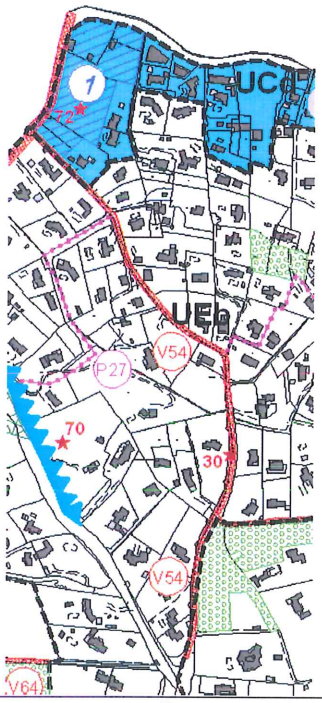
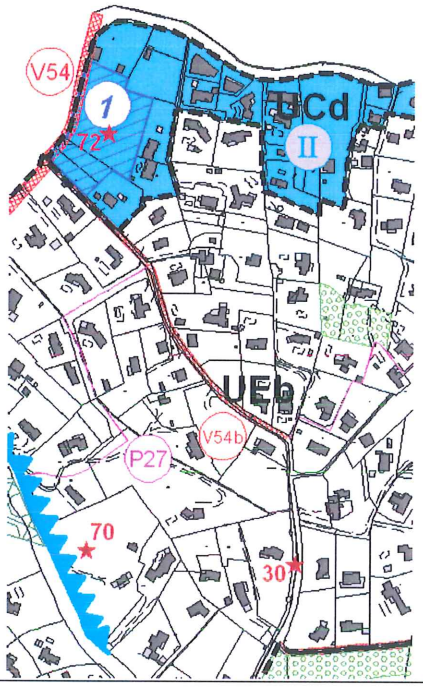
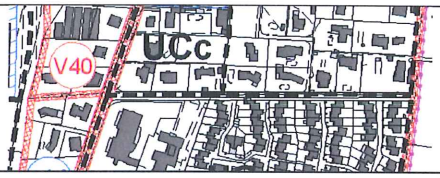
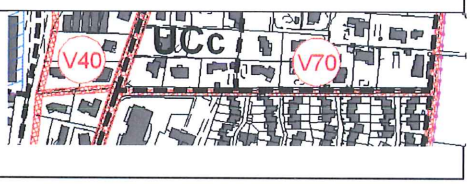
V13	Suppression Les travaux ont déjà été réalisés sur la Commune voisine, donc n'a plus lieu d'être		
V15	Création V15bis pour distinguer les largeurs différentes L'élargissement du chemin des Cardelines est sur cette section de la zone d'activités est à 8 mètres (en UZb) contre 6 mètres sur le reste		
V16	Réduction Cette partie du chemin des Calades vient d'être réalisée très récemment		
V18 et V72	Réduction et changement de nom Il s'agit du chemin des Bastions et une partie a déjà été réalisée entre le vallon du Rougon. La partie Sud de l'emplacement réservé V18 est séparée et renommée V72 (création d'un nouvel ER)		

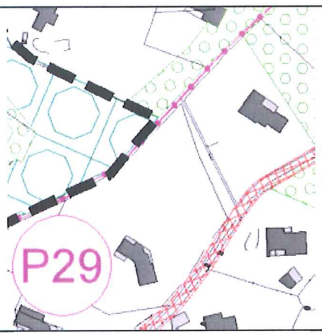
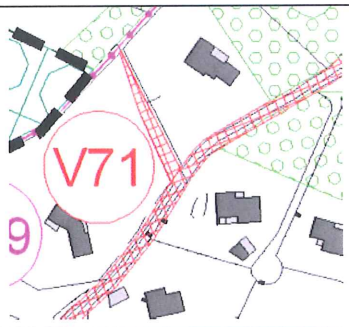
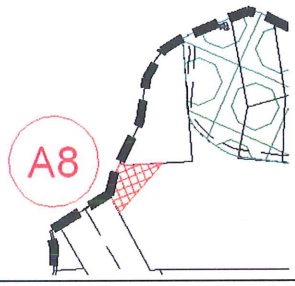
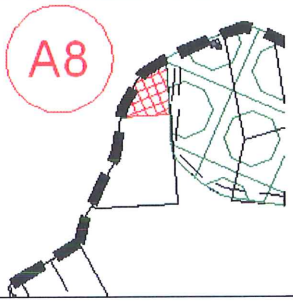
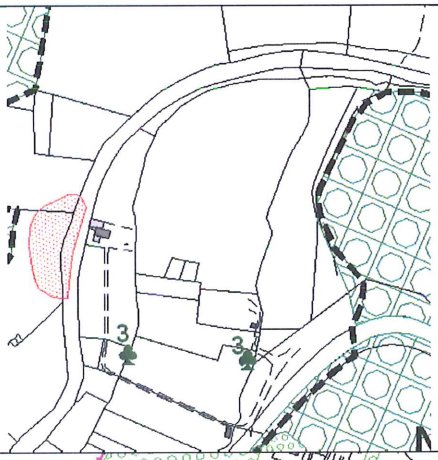
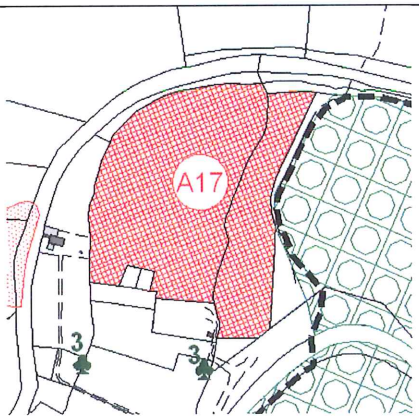
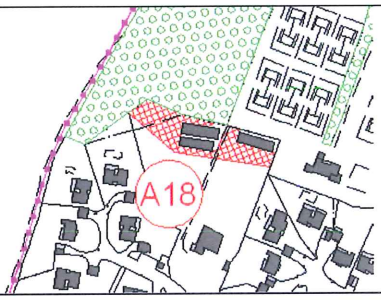
<table>
<tr><td>V20</td><td>La route de Pégomas voit son emplacement réservé V20 réduit car déjà réalisée</td><td rowspan="2">
</td><td rowspan="2">
</td></tr>
<tr><td>V23</td><td>Il est précisé dans son tracé avec l'ajout de 2 pastilles pour indiquer qu'il couvre le chemin de l'Ouvaïre.</td></tr>
<tr><td>V21</td><td>La traverse de la Nartassière a été réalisée. L'emplacement réservé V21 est supprimé.</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>V27</td><td>L'avenue de Cannes (ancienne RD 6085) a été transférée dans le domaine communal</td><td colspan="2">Le bénéficiaire de l'ER devient la commune. Pas de modification graphique</td></tr>
<tr><td>V59 devenu P31</td><td>Le chemin de la Côte est programmé comme voie routière dans le PLU approuvé d'octobre 2012. Aujourd'hui, il est proposé de substituer au projet de voie routière un cheminement piétonnier, en procédant à l'extension du P31.</td><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>V35</td>
<td>Réduction
L'aménagement sur la corniche Bénard a déjà été réalisé</td>
<td colspan="2">
</td>
</tr>
<tr>
<td>V40</td>
<td>Changement de nom qui n'est pas le chemin des Gourettes et devient le chemin des Indes</td>
<td colspan="2">Pas de modification graphique.</td>
</tr>
<tr>
<td>V42</td>
<td>Création V42bis et V42 ter pour distinguer les largeurs différentes de l'avenue des Sources qui évoluent de 6, 8 puis 10 mètres</td>
<td>

PLU approuvé</td>
<td>

Modification n°1</td>
</tr>
</table>

V44	Réduction et changement de nom L'allée de la Trache a été réalisée, donc le V44 devient liaison sud chemin du Plan et chemin de la Sénéquière		
V52	Suppression : le chemin du vallon d'Aussel ne sera pas élargi		
V54	Réduction et création V54bis pour distinguer les largeurs La partie Sud du chemin des Groulles a été réalisée. Sur le linéaire restant, l'élargissement évolue de 6 mètres à 10 mètres en limite avec la commune voisine		
V59	Suppression voir P31		
V66	Changement de nom Il s'agit de la montée Iseppi.	Pas de modifications graphiques	
V67	Changement de nom Désigne en fait l'allée du Redon	Pas de modifications graphiques	
V70	Repositionnement du Chemin des Indes pour un élargissement à 6 mètres		

V71	Création d'une liaison piétonne entre le chemin des Cardelines et le chemin du Puits du Plan		
A8	Déplacement du bassin de rétention pour le positionner dans un creux naturel		
A16	Précision sur la dénomination pour préciser qu'il s'agit d'un jardin public et d'une allée piétonne	Pas de modifications graphiques	
A17	Extension du périmètre foncier de la ferme agricole communale pour étendre les activités de la Régie Municipale Agricole dans le secteur de la Mourachonne		
A18	Extension de la base de loisirs communale dans le quartier de la Chapelle.		

Afin de clarifier les superficies appliquées aux Emplacements Réservés, celles-ci sont recalculées pour tous les ER afin de n'indiquer que les surfaces extérieures à la voirie existante nécessaires à l'élargissement de la dite voirie, ou à sa création le cas échéant. Sur le plan de zonage, les Emplacements réservés représentent la totalité de l'emprise des voiries élargies ou créées.

IV. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS FAVORISANT LA MIXITE SOCIALE

Évolutions des périmètres et des règles des servitudes de mixité sociale établis au titre de l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme

1// Les évolutions générales apportées par la Modification n°1 à la réglementation des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) :

* Concernant l'ensemble des servitudes de mixité sociale : le terme SHON est remplacé par surface de plancher (SP).

* Les dénominations cadastrales, redondantes avec le règlement graphique et pouvant s'avérer fausse avec les remaniements cadastraux, sont remplacées par les superficies des emprises foncières des SMS.

2// Les SMS ne s'imposent plus que sur la seule partie habitat de l'autorisation d'urbanisme :

La colonne Objet de la liste des Servitudes de Mixité Sociale fait désormais référence à la Surface de Plancher (SDP) habitat, et plus seulement la Surface de Plancher Globale.

Le changement de la norme SMS en passant de la SHON totale à la seule SdP habitat est justifié:

- par une volonté réelle de mixité urbaine et de soutien à la croissance économique dans tout Mouans-Sartoux, et donc ne pas s'imposer que du logement aux programmes neufs impactés par une SMS

- l'attractivité financière logement reste plus forte que l'activité économique (plus difficilement commercialisable)– il y a donc peu de risque de voir anéantir la création de logements dans les SMS.

La Commune rappelle également l'exigence d'un débat tri-annuel sur la satisfaction des besoins en logements. La Ville de Mouans-Sartoux évaluera à cette date les conséquences éventuellement négatives de cette évolution de la règle des SMS. Le dernier bilan tri-annuel du PLH a d'ailleurs montré que Mouans-Sartoux était en avance sur ses objectifs.

Un garde-fou toutefois a été instauré au terme de l'enquête publique, pour pondérer toute érosion potentielle de production logement dans les SMS au bénéfice des seules activités économiques. La disposition générale suivante a été ajoutée, limitant à 15% la part de la superficie de plancher privative

' La Modification n°1 introduit la possibilité de réaliser de la mixité urbaine (commerce, dans les Servitudes de Mixité de Social en réservant l'imposition de réalisation minimale de logement social aux seuls droits à construire Habitat. Toutefois, pour ne pas déséquilibrer l'engagement communal pour la réalisation du logement public, il a été choisi d'introduire une clause de réserve sur la mixité urbaine :

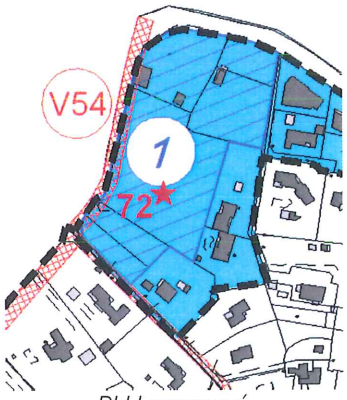
"La part de SDP autre qu'habitat permise dans les Servitudes de Mixité Sociale ne peut pas excéder 15% de la Superficie de Plancher privative totale de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol."

Cette règle ne s'applique pas à la SMS 13, car elle est dédiée à 100% à la réalisation de logements sociaux.

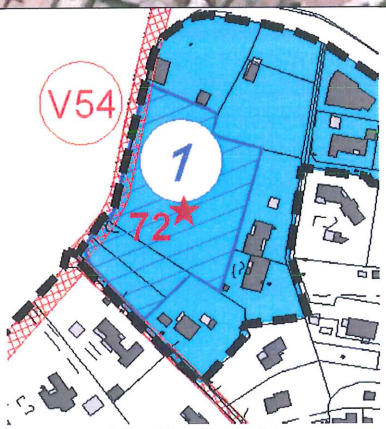
3// 4 Servitudes de Mixité Sociale font l'objet d'évolutions

La mise en œuvre du PLU et notamment la réalisation de logements sociaux implique l'évolution de certains périmètres de SMS ou d'adaptation du pourcentage de logement sociaux prévus.

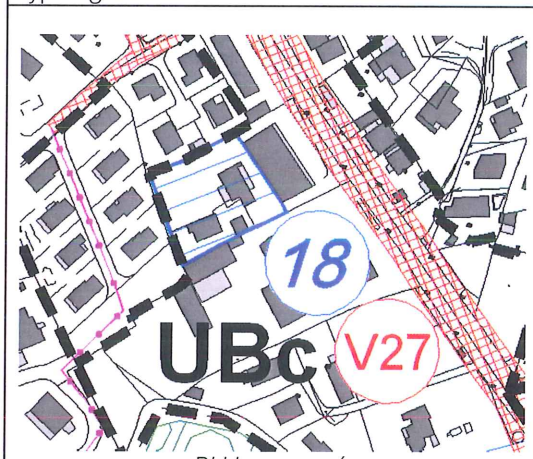
Numéro SMS	Modifications apportées
SMS n°1	Ce quartier représente un pôle de centralité en formation. A ce titre, sa densification s'effectuera au profit de la création de logements collectifs sociaux. Toutefois, au regard de : - l'emprise disponible affectée au projet de construction, il convient de réduire le périmètre de la SMS au seul site Vergoni qui doit acceuillir le projet ; - du tissu urbain résidentiel environnant, il convient de réduire le pourcentage de logements sociaux affecté à l'opération, afin d'autoriser la réalisation de logements individuels classiques, permettant de créer un épannelage des constructions et assurer ainsi une meilleure transition paysagère. La Surface de Plancher affectée aux logements sociaux doit donc être réduite de 90 à 60 %. Cette démarche vise également à équilibrer la répartition de la construction de logements sociaux sur l'ensemble de la commune et de ne pas affecter seulement certains quartiers. 

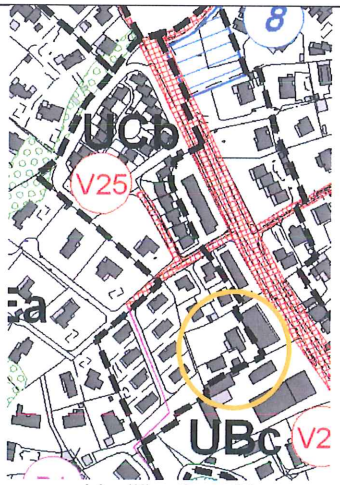


PLU approuvé



Modification n°1

<table>
<tr><td>SMS n°12</td><td>La superficie minimum de Surface de Plancher affectée aux logements sociaux passe de 90 à 60 %.
Cette démarche vise à équilibrer la répartition de la construction de logements sociaux et à ne pas davantage trop en concentrer dans ce quartier.</td></tr>
<tr><td>SMS n°13</td><td>La superficie minimum de SP affectée aux logements sociaux passe de 90 à 100 %.
L'opération de construction vise à la création d'une résidence d'accueil pour personnes âgées (de type EPHAD) financée par un PLS non familiaux, conformément aux objectifs du PLH.</td></tr>
<tr><td>SMS n°18</td><td>La SMS n°18 est supprimée compte tenu des difficultés de mise en œuvre observées après consultation de bailleurs sociaux : foncier trop faible et très contraint de par sa configuration et son positionnement en arrière-plan de l'avenue de Grasse. Les parcelles anciennement concernées par la SMS sont reclassées en zone UCb, moins dense et s'adaptant mieux à la typologie du bâti.


PLU approuvé


Modification n°1</td></tr>
</table>

5// Synthèse - les effets des évolutions des SMS sur la politique communale d'habitat

a) les études de clé de répartition de la Surface de Plancher dans les 22 SMS du PLU Modifié démontrent que près de 90% la Surface Privative potentielle (la SDP débarrassée des couloirs, communs…) est orientée vers l'habitat, les 10% restants étant amenés à être valorisés sous forme de locaux tertiaire, ce qui représente environ 3200 m² de Superficie de Plancher soit 4,6% de la somme des droits à construire maximums inscrits dans les périmètres de SMS

b) la réduction de 1,1 hectares à 0,67 hectare de la superficie de la SMS 1 est liée à la prise en compte d'une opération immobilière d'habitat en cours, elle ne porte pas atteinte à la politique d'habitat.

Seule la réduction du % de logements sociaux imposés doit être comptabilisée : les simulations montrent que la réduction de 90% à 60% de la quote-part minimale de logements sociaux sur la SMS 1 se traduit par un abaissement d'une quinzaine unités de logements

C) concernant la SMS 12 et son abaissement de quote-part minimale de logement sociaux de 90 à 60%, elle proposait une trentaine de logements sociaux dans le PLU approuvé. Avec les nouvelles règles, elle ne représente plus qu'une petite vingtaine de logements sociaux dans le PLU Modifié.

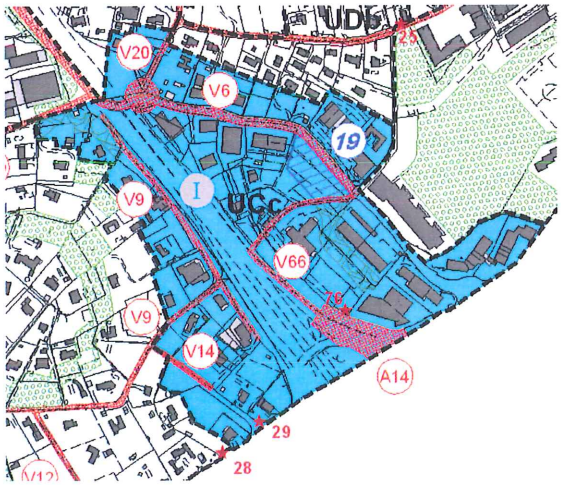
Au total, avec le reclassement de 4,5% de la Surface de Plancher totale de l'habitat vers les activités économiques, et la réduction supplémentaire de 25 logements sociaux sur les SMS 1 et 2, soit moins de 10% du volume de logements sociaux prévus, et ce dans le cas de figure le plus défavorable qu'il soit en matière de taille des logements, de maximalisation des locaux tertiaires au dépend de l'habitat….

Evolution des périmètres de mixité sociale établis au titre de l'article L123-1-5 16 du Code de l'Urbanisme

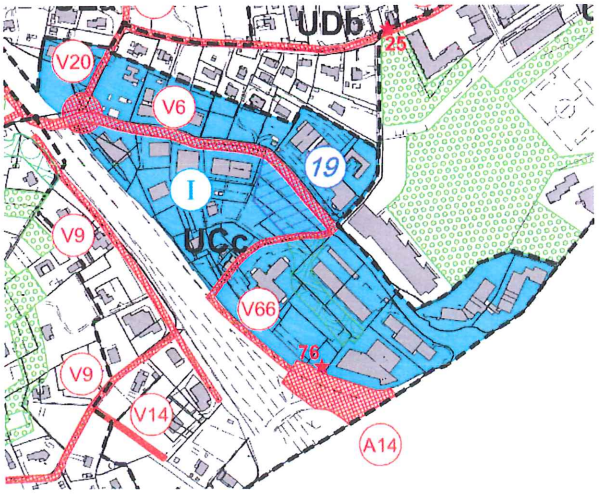
Certains des périmètres de mixité sociale établis au titre de l'article L123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme nécessitent d'être réduit car ils ne présentent pas, en pratique, de potentiel de construction pour les logements sociaux. Plusieurs périmètres sont concernés. Leur réduction est effectuée en parallèle d'une évolution des délimitations de zones :

- **PMS I**
  Le PMS I englobe les espaces situées de part et autres de la pénétrante Cannes Grasse et notamment les espaces à vocation d'habitat résidentiel pavillonnaire et d'activités. Toutefois, compte tenu :
  - du nombre réduit d'espaces concernés par d'éventuels programmes de logements supérieurs à 250 m² ;
  - du fait que la partie Est du PMS est la plus cohérente au regard du PADD, car étant la plus proche du village et des équipements, et la plus accessible par les transports en communs ;

  Le PMS est réduit à l'Est de la zone UCc. De plus, les parcelles situées à l'extrémité Nord-Ouest de la zone UCc sont reclassées en zone UEb, dont les règles s'accordent avec les constructions existantes.



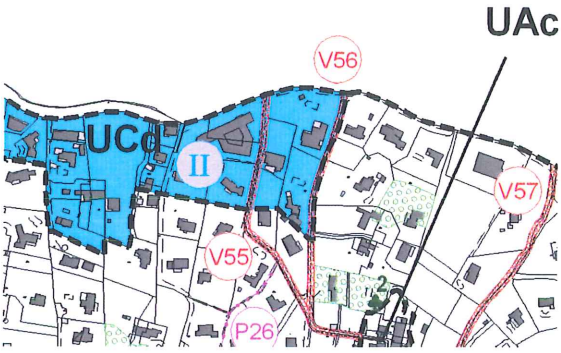
PLU approuvé / PMS I = 144684.5 m²



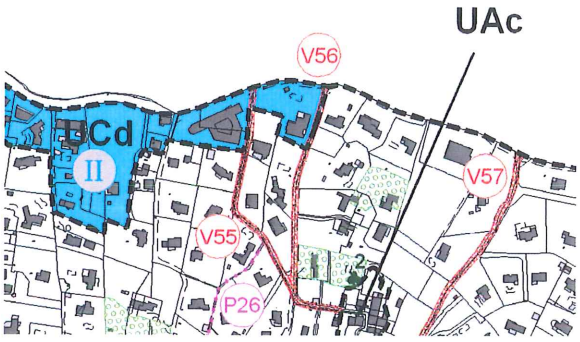
Modification n°1 du PLU / PMS I = 78 988,9 m²

Justification de la réduction de la PMS 1 :
La Ville considère sans intérêt toute opportunité de réaliser des logements sociaux dans le secteur de Tiragon, à l'écart de l'agglomération centrale, éloigné des équipements publics, sur un foncier peu mobilisable.

- **PMS II**
  Le PMS II englobe des parcelles bâties d'habitat pavillonnaires dont le potentiel d'évolution et de production de logements sociaux est très faible. Ces parcelles sont donc exclues du périmètre et reclassée en zone UEb, dont les règles s'accordent davantage avec l'occupation existante.
  De plus, le périmètre résiduel du PMS est réduit au seul secteur pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble et où seraient applicables les règles de mixité sociale.



PLU approuvé / PMS II = 46307.5 m²



Modification n°1 du PLU / PMS II = 37712.7 m²

Justification de la réduction de la PMS 2 :
La Ville considère que ce périmètre n'était pas cohérent avec la morphologie de bâti présente sur la partie Est des Groules et scindait des unités foncières bâties (des propriétés), mesure incompréhensible pour les propriétaires concernées laissant penser des réalisations forcées de densification, non voulues par la Commune.

Précision sur la ventilation des logements sociaux imposer dans les Servitudes de Mixité Sociale

La présente modification est également l'occasion de rappeler que la répartition de la mixité sociale s'effectue avec 70% de PLUS et 30% de PLAI, conformément aux normes établies par le PLH.

Amélioration de l'écriture des règles d'application des périmètres de mixité sociale de la zone UC

L'application de l'article L123-1-5 16 du Code de l'Urbanisme dans la zone UC sous-entend dans le PLU approuvé que le pourcentage de logements sociaux à produire lors d'opérations d'ensemble au-dessus d'une certaine surface de plancher s'applique uniquement à la surface de plancher destinée à l'habitat. Cette règle est reformulée afin de s'appliquer à l'ensemble de la surface de plancher, quel que soit son usage, afin de s'assurer du développement de logements collectifs sociaux dans ces secteurs.

La règle suivante est ainsi ajoutée :

« Dans les périmètres délimités en application de l'article L123-1-5-16ème du Code de l'urbanisme, pour la réalisation d'une opération d'ensemble créant plus de 250 m² de surface de plancher, un minimum de 70 % de la surface de plancher devra être affectée au logement à usage locatif social avec une répartition générale à 30% PLAI et 70 % PLUS. »

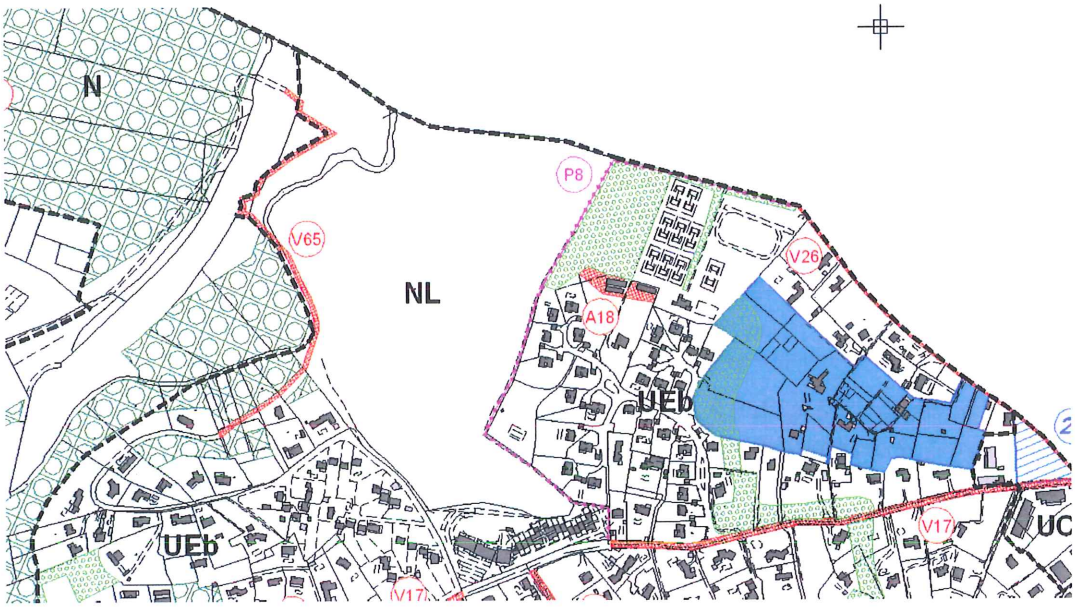
V. ÉVOLUTIONS AUX LIMITES DE ZONES

Correction de trois erreurs de délimitation de zones

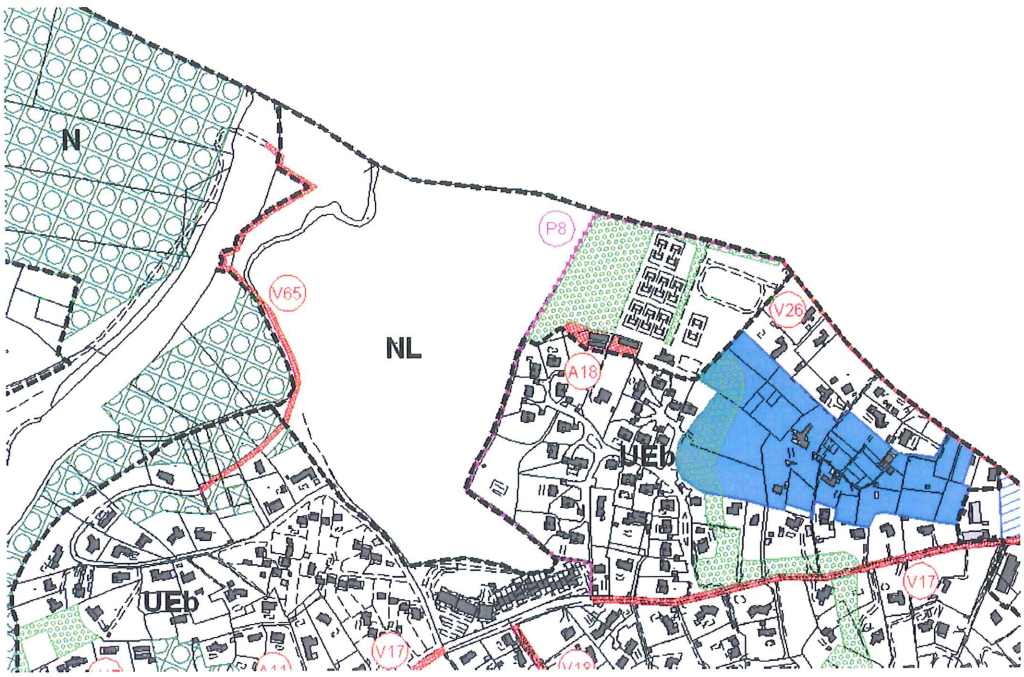
Le plan de zonage présente trois incohérences que la présente modification entend corriger :

- Suite à une erreur matérielle, la limite graphique de la zone NL n'apparait pas dans le plan papier du zonage. Le figuré de limite de la zone NL doit être ajouté.

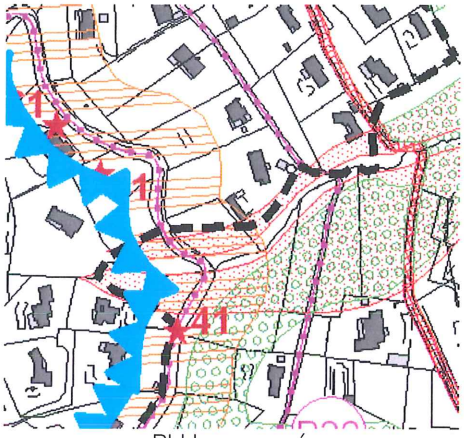
PLU approuvé



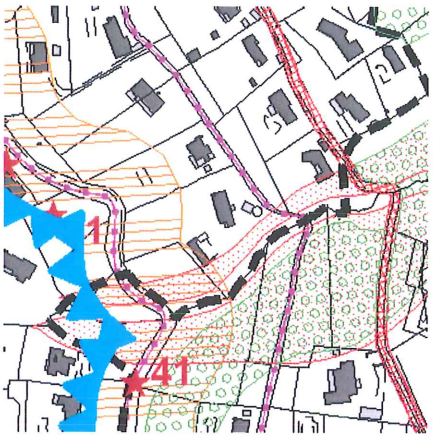
Modification n°1 du PLU



- La limite entre les zones UEb et UFa coupe les parcelles CD 91 et CD92. Les constructions présentes sur ces deux parcelles étant situées en zone UEb, l'ensemble des parcelles est classée en UEb afin de faciliter l'instruction du droit des sols. Il s'agit de réunir l'intégralité d'une unité foncière dans le même secteur, le secteur UEb.

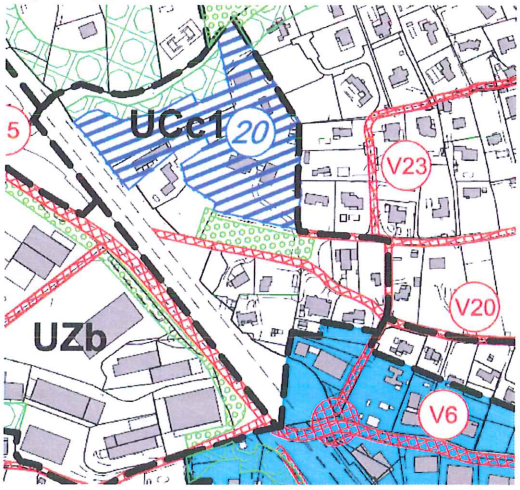


PLU approuvé

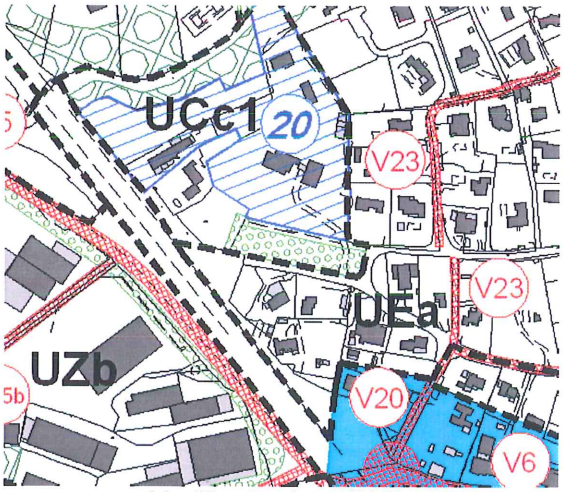


Modification °1 du PLU

- Un secteur d'habitat pavillonnaire situé dans les abords de la Pénétrante est actuellement classé en zone UCc1. La présente modification entend rattacher ce secteur en zone UEa afin que les règles applicables s'accordent avec les constructions et installations existantes.



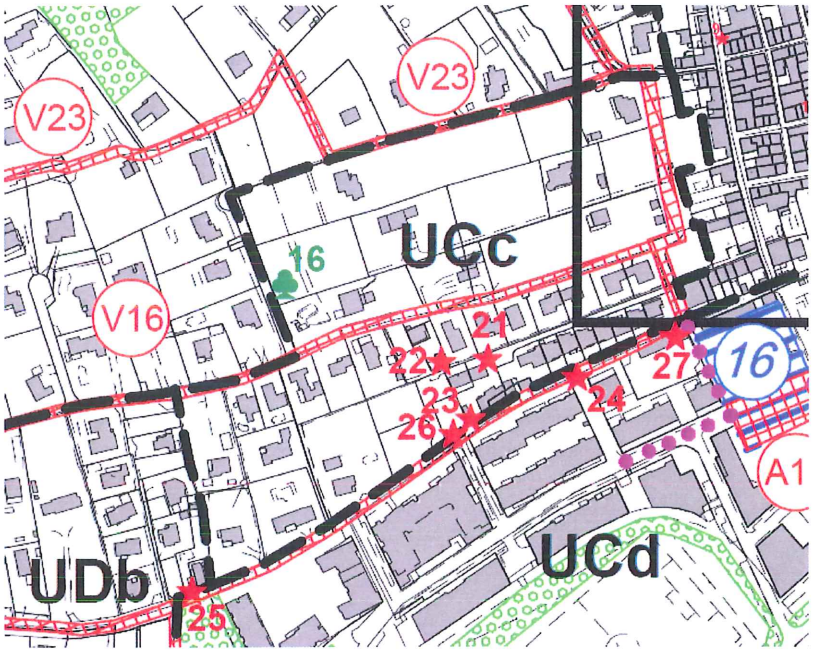
PLU approuvé



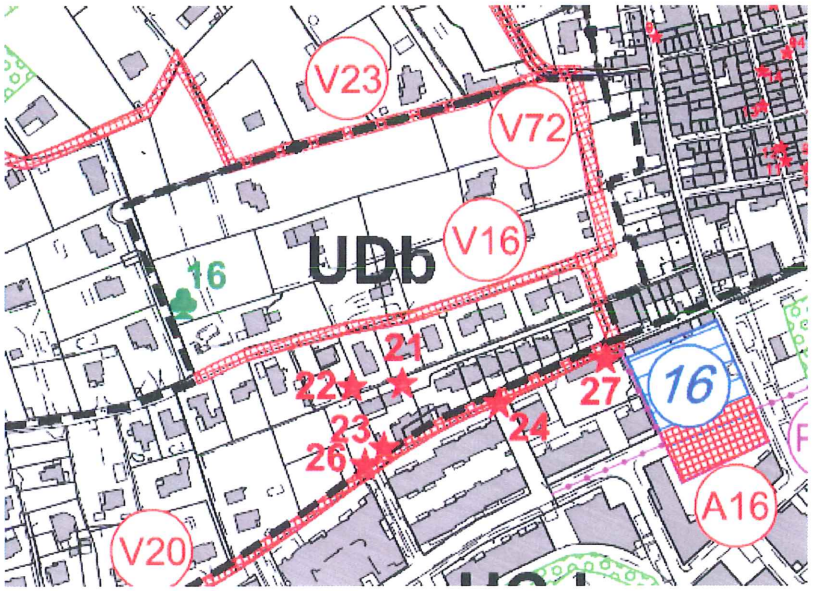
Modification °1 du PLU

Abaissement de densité dans le secteur

Lors de l'enquête publique de la Modification, la Commune a enregistré une demande collective des résidents des quartiers adjacents au vieux village pour l'abaissement des densités dans le secteur, et notamment le retour à une hauteur de 7 mètres et la suppression de la servitude de mixité sociale n°24 qui avait été proposée pour compenser les réductions des Servitudes de Mixité Sociale 1 et 12 en superficie et part de logement sociaux obligatoire. Cette remarque a été prise en compte dans le dossier approuvé de la Modification.



PLU approuvé



Modification n°1 du PLU

VI. AMELIORATION DE L'ECRITURE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Précisions sur les obligations de stationnement dans les zones d'habitat individuel

Malgré le développement progressif des transports en commun, l'automobile demeure encore le moyen de transport privilégié. Afin de fluidifier le trafic et les espaces publics, le PLU instaure des normes de stationnement applicables en fonction des constructions et par zones.
Un seuil d'une place de stationnement par tranche ferme de 50 m² de Surface de Plancher est ainsi rendu obligatoire pour les constructions liées à l'habitat.

Toutefois, au regard des surfaces de plancher potentiellement réalisables en zone UC, UD, UE et UF, cette règle peut conduire à la création d'un grand nombre de places de stationnement, ne se justifiant pas compte tenu de l'occupation réelle du logement. La présente modification ajoute de ce fait un nombre maximal de places de stationnement exigible par logement.

Dans les articles 12 des zones UC, UD, UE et UF, la phrase suivant est ajoutée :
« Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places. »

Afin de clarifier la méthode de calcul du nombre de places de stationnement exigible, le paragraphe suivant est ajouté en fin d'article 12 de toutes les zones urbaines :

« Modalités de réalisation des places de stationnement
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.
Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement »

Uniformisation de la règlementation du recul

L'article 6 présente une variabilité de formulation pour une application identique des règles de recul par rapport à la pénétrante Cannes Grasse et des routes départementales.
Dans toutes les zones du PLU, à l'exception des zones UA et UB, les règles de recul sont donc formulées de la manière suivante :

« Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée. »

Amélioration de la protection règlementaire du cône de vue du canal de la Siagne

Afin d'améliorer la protection du cône de vue préservant le canal de la Siagne et ses berges, véritables éléments identitaires et composante de la trame bleue communale, il est procédé aux modifications suivantes dans les articles UE 10 et UF 10 :

- afin de minimiser l'impact visuel des constructions, le degré de pente du plan incliné que les constructions ne peuvent dépasser est porté de 2° à 4° ;
- cette règle est mise en application dans la zone UF car également partiellement traversée par le canal ;
- la bande d'application de 30 m du cône de vue est supprimée afin d'étendre son application à l'ensemble des zones UE et UF.

Reformulation des règles de traitement des espaces libres en espaces verts dans les zones UE et UF

Tel que définis dans le PLU approuvé, les articles 13 des zones UE et UF créent un coefficient d'espace libre sur les unités foncières, non compatible avec le Code de l'Urbanisme et redondant avec le coefficient d'emprise au sol défini par les articles 9 de ces mêmes zones.

La création de ce coefficient d'espaces libres résulte d'une mauvaise formulation des articles 13 des zones UE et EF. Ainsi, pour y remédier, la phrase « Les espaces libres doivent être traités en espaces verts sur au moins 70% de l'unité foncière « est remplacé par :

- « 70 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts » dans l'article UE 13 ;
- « 80 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts » dans l'article UF 13.

Simplification de la formulation de la réglementation des clôtures (article 11) des zones UC, UD, UE UF et UG

La règlementation relative aux clôtures présente des complexités dans la tournure des phrases qui rendent difficile sa compréhension. La présente modification :

- simplifie les règles applicables à l'aspect des portails et portillons afin que ceux-ci soient simplement en harmonie avec les constructions et clôtures ;
- précise que les murs sont considérés de soutènement même s'il s'agit de remblais et non du sol naturel.

Développement de l'architecture contemporaine en supprimant les dispositions contradictoires des articles 11 des zones UB à UG et N

Le PLU de Mouans-Sartoux vise à préserver le bâti identitaire de la commune mais entend également assurer le développement de constructions à l'architecture contemporaine et/ou durable.

L'article 11, tel que rédigé dans le PLU approuvé, est identique dans toutes les zones urbaines et naturelle. Parfaitement adapté pour favoriser la préservation de l'architecture de la zone UA et le maintien de ses formes urbaines, il s'avère à l'inverse très contraignant dans les autres zones dont l'architecture est diversifiée et n'a pas vocation à imiter celle du centre-ancien.

La promotion d'une architecture nouvelle, en concordance avec son époque, doit participer à la promotion et à la qualité du cadre de vie de Mouans-Sartoux. Pour cela, il convient d'adapter la règlementation relative aux matériaux, aux toitures... qui limite actuellement le développement de l'architecture contemporaine et durable.

Pur y parvenir, la présente modification supprime ou modifie certaines des règles dans les zones UB, UC, UD, UE, UF et N, car elles ne trouvent un intérêt que dans la préservation du bâti du centre-ville, classé en zone UA. Il est toutefois rappelé que le bâti identitaire et patrimonial de la commune situé dans ces zones est identifié au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, assurant ainsi sa protection architecturale en dehors de la zone UA.

Dans le paragraphe relatif à l'intégration des constructions dans le site, sont **modifiées** les phrases suivantes :

Les antennes paraboliques ne doivent désormais plus être visibles depuis les espaces publics.

Pour cela, la phrase
« Les antennes paraboliques ne doivent ni être visibles, ni s'appuyer sur la façade donnant sur la rue »
est remplacée par :
« Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. »

Dans le paragraphe relatif aux Façade et matériaux, sont **supprimées** les phrases suivantes :

A l'occasion du ravalement des façades, l'aplomb des façades ne doit pas être rétabli par des surépaisseurs d'enduit. Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations…) doivent être précieusement conservés et restaurés.

Les menuiseries extérieures (fenêtre, volets portes) doivent présenter une couleur harmonieuse et non vive. L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces.

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, en étant plus hautes que larges.

Les menuiseries anciennes doivent être conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois…) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Dans le paragraphe relatif aux Toitures, sont **supprimées** les phrases suivantes :

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Il est interdit de réaliser des conduits de saillie sur les façades.

dans la zone UD spécifiquement :

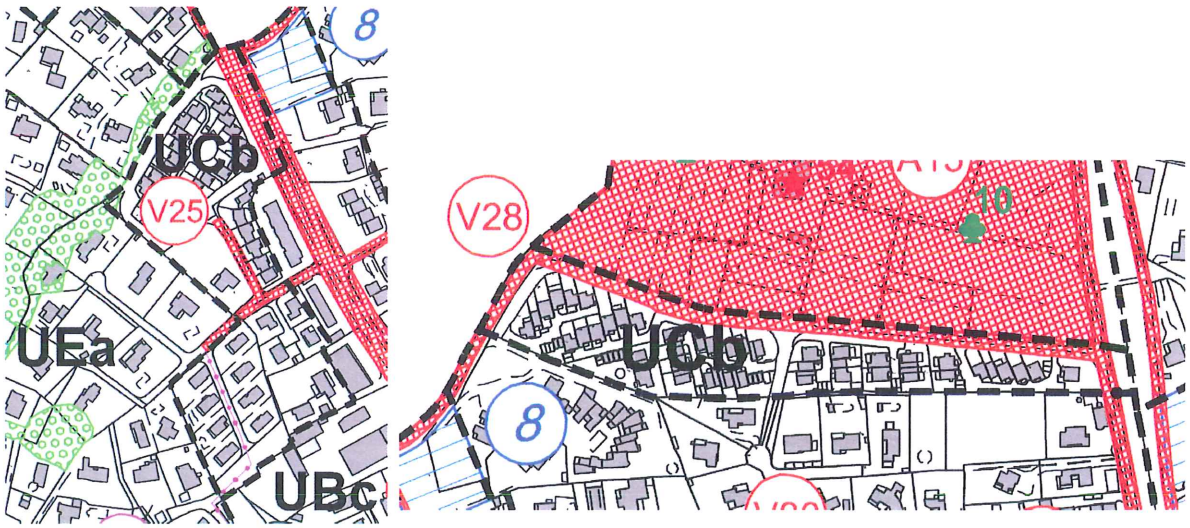
Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

Autres adaptations mineures

Au regard de l'application règlement, d'autres modifications mineures sont apportées :

- **La définition d'accès est mise à jour :** l'accès correspond à la limite ou à l'espace par lequel les véhicules ou les piétons accèdent à leur habitation sur le terrain d'assiette du projet ;
- **La règlementation de l'implantation sur les limites de fond est supprimée en zone UA 7,** car sans fondement ;
- **Il est précisé à l'article UB et UC 13** que les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet. L'objectif est de promouvoir une agriculture durable et de proximité, conformément aux dispositions de l'agenda 21, y compris dans les zones urbaines ;
- **L'écriture de la règlementation de l'implantation des annexes sur les limites séparatives est reformulée dans les articles UE 7et UF 7 :** l'implantation des constructions annexes est autorisée en limites séparatives dès lors que le linéaire toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres . Justifications : la phrase du PLU Approuvée n'était pas claire, l'idée étant de refuser les linéaires d'annexes en limite quand ils ont dépassé les 10 mètres de développement.
- Il est précisé dans les articles UB 11 et UC11 que les t**rottoirs-terrasses des logements doivent permettre la circulation et l'accès des personnes à mobilité réduite.**

De plus, l**e COS de 0,5 des secteurs UCb** (zone d'habitat groupé Les Pilons) **est supprimé** afin de permettre leur densification. L'utilisation d'un COS dans ce type de tissu très dense en forme d'opérations d'aménagement groupé est inadapté, car en deçà des normes de densités existantes.



VII. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Actualisation des 2 périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble

Les deux programmes d'Aménagement d'Ensemble ayant été réalisés, ceux-ci sont supprimés du Plan des périmètres particuliers.

Actualisation de la liste des lotissements dont le règlement est maintenu

Afin de maintenir l'organisation urbaine et paysagère de certains lotissements, la liste des lotissements dont le règlement est maintenu est complétée par les lotissements suivants :

- Le Domaine du Puisatier, autorisé par arrêté municipal du 30 janvier 2003 ;
- Les Jardins du Santon, autorisé par arrêté municipal du 30 janvier 2003.

Leurs périmètres sont ajoutés au plan des périmètres particuliers situés en annexe et dans la liste.



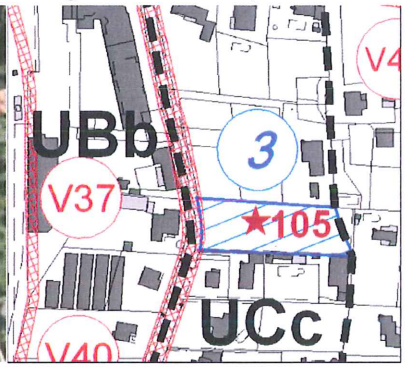
VIII. MODIFICATIONS EN VUE DE PROTEGER DES ELEMENTS REMARQUABLES

Lors de l'élaboration du PLU, certains éléments paysagers ou architecturaux remarquables ont été omis de la liste des éléments protégés par l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Par la présente modification, le PLU entend compléter cette liste :

Protection d'un puits / Création étoile n°105 sur le plan de zonage

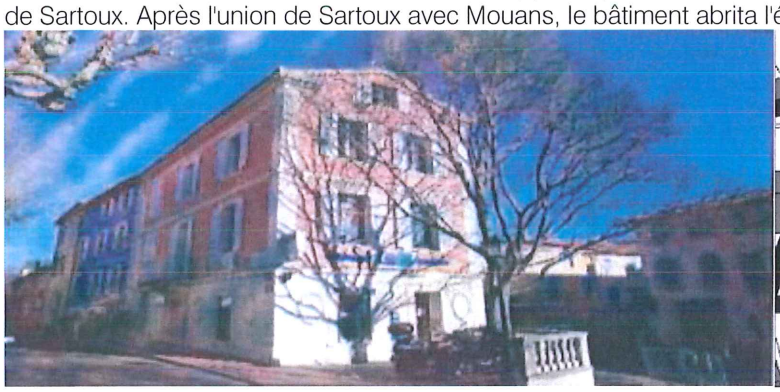
Il s'agit d'un des puits du quartier des sources, permettant de puiser l'eau dans une nappe peu profonde (terrain ex propriété Bagnis acquis pour la construction de logements sociaux).

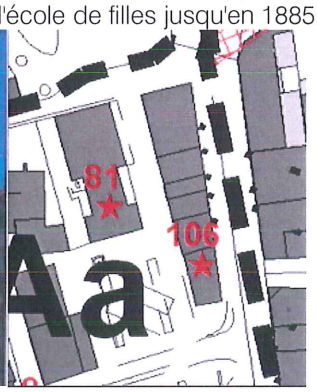




Protection d'un bâtiment / Création étoile n°106 sur le plan de zonage

Une croix située tout en haut de ce bâtiment rappelle que cet immeuble était l'ancienne chapelle St Pierre de Sartoux. Après l'union de Sartoux avec Mouans, le bâtiment abrita l'école de filles jusqu'en 1885.



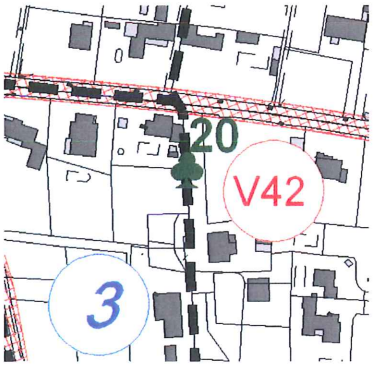


Protection d'une allée de platane / Création trèfle n°20 sur le plan de zonage

Alignement de platanes en bordures d'une allée de 8m de large et 50m de long permettant d'accéder à une résidence







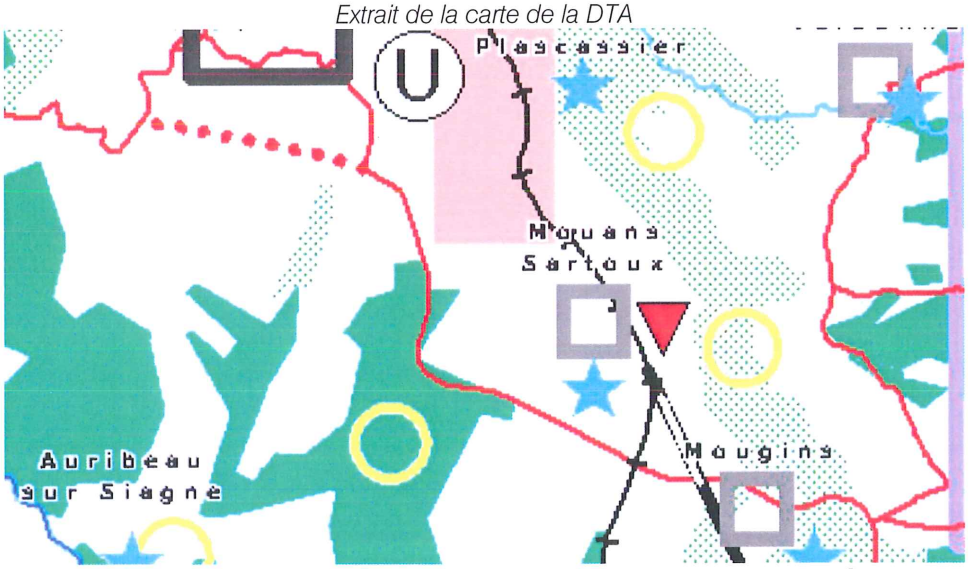
COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

Compatibilité avec la DTA

La présente modification s'inscrit dans le cadre des orientations définies par la DTA :

- Elle n'affecte aucune zone agricole ou naturelle. Elle renforce à l'inverse les protections édictées pour préserver le paysage et le patrimoine communal. Ainsi, l'étendue des modalités d'application la servitude de vue et les principes d'insertions des murs de soutènements/restanques contribuent à préserver les vues sur les espaces paysagers sensibles ;
- La mise à jour des emplacements réservés, des périmètres ou servitudes de mixité sociale et des différentes règles d'urbanisme contribuent à adapter le cadre règlementaire aux réalités communales dans le but de renforcer les polarités urbaines déjà identifiées dans le PLU approuvé.

Extrait de la carte de la DTA



Limite de la zone littorale
Limite de la frange sud de la zone montagne

Les territoires à protéger

Espace naturel
Espaces, paysages et milieux les plus remarquables de la frange sud de la zone montagne :
grand cadre paysager
patrimoine naturel
grotte et vestige préhistoriques
Espace paysager sensible
Espace agricole :
superficie minimum 10 à 20 hectares
superficie minimum 20 à 50 hectares
superficie supérieure à 50 hectares
Centre ancien
Axe bleu (rivières)

Armature urbaine et équipements

Secteur stratégique de développement
Espace enjeu
Centre principal
Centre secondaire
Université
Marché d'Intérêt National
Maison d'arrêt

Les infrastructures de déplacement

Aéroport
Port de commerce principal
Voie ferrée
Voie ferrée à renforcer
Transport en site propre projeté
Gare multimodale principale
Pôle d'échange principal
Autoroute A8
Contournement nord de Nice
Principe d'une liaison Est-Ouest
Voie principale
Voie principale projetée