COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

2

NOTICE DE PRESENTATION

INCLUANT LA REPONSE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE APRES SAISINE AU CAS PAR CAS

Plan Local d'Urbanisme	
PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	24 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2004

Procédure de Révision allégée	
Révision allégée prescrite le	12 novembre 2013
Révision allégée arrêté le	3 décembre 2014
Enquête Publique du	16 février au 20 mars 2015
Révision allégée approuvée le	18 juin 2015

Sommaire

_Toc392254656

Contexte 4

Modifications effectuées 6

I. Modifications apportées au zonage 6

1- Adaptations des EBC/ EVP favorisant l'intégration de nouvelles constructions de manière harmonieuse et limitée dans la trame verte 6

2- Corrections des EBC/ EVP suite à des erreurs d'appréciation 15

3- Evolutions de certaines limites de zones 21

4- Suppression d'Emplacement réservés 25

5- Bilan des modifications apportées au document 26

II. Modifications apportées au règlement 27

1- Modification de l'article UC 7 27

2- Modifications de l'article A 2 29

3- Mise en adéquation du règlement suite à la promulgation de la loi ALUR 30

Evolution apportées aux pièces du PLU en vigueur 31

Evaluation des incidences du projet sur l'environnent 33

Justifications au regard du PADD et des Plans et Programmes supra-communaux 37

I. Compatibilité avec le PADD 37

II. Compatibilité avec les Plans et Programmes 38

Contexte

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 de son PLU en octobre 2012.

Son application pendant plus d'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…)…

Pour autant, la pratique de cet urbanisme a révélé l'existence de règles qui ne s'avéraient pas compatibles avec le projet urbain exprimé par la commune. C'est pourquoi la commune a tout d'abord procédé à une modification du PLU dans le respect de l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme. Les objets de cette modification portaient notamment sur :

- la maîtrise des mécanismes de division foncière et la lutte contre l'imperméabilisation excessive des sols ;
- l'actualisation de certains emplacements réservés et servitudes de mixité sociale ;
- l'évolution de certaines limites de zones urbaines pour tenir compte du tissu bâti ;
- le renforcement des protections des éléments remarquables et de l'intégration des constructions dans les coteaux ;
- la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois, certaines modifications à apporter au PLU approuvé ayant pour conséquences de réduire une zone naturelle, des espaces boisés classés et des protections édictée en raison de la qualité des milieux naturelles, sans remettre en cause les orientations du PADD, la commune entend également procéder à une révision allégée au titre du paragraphe II de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

La présente révision allégée porte sur des modifications mineures :

- sur la modification (réduction et création) de certains Espaces Verts Protégés et Espaces Boisés Classés situés en zone urbaine et en zone naturelle, afin d'adapter ces protections aux réalités de l'occupation du sol (corrections d'erreurs matérielles) ou favoriser l'implantation de nouvelles constructions dans le respect des trames boisés et végétales existantes ;

- sur l'adaptation de limites de zones urbaines dont le classement n'est pas justifié au regard de l'occupation réelle du sol ou de la non pertinence du classement issue de l'application effective du PLU.

- la suppression d'un Emplacement Réservé dont la vocation n'est plus nécessaire à la commune ;

- des corrections règlementaires afin de ne plus limiter en zone Ap la surface de plancher des locaux techniques agricoles et d'autoriser l'implantation en limite séparative dans le secteur UCb, afin d'être conforme avec le tissu bâti existant.

La Commune de MOUANS-SARTOUX a saisi l'autorité environnementale sur l'absence d'exigence d'une Evaluation Environnementale pour la Révision Allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une saisine dite au Cas par Cas. Pour mémoire, la Commune n'étant pas adjacente directement à une zone Natura 2000, son PLU est dispensé de l'Evaluation .

L'autorité Environnementale a répondu favorablement à cette demande en confirmant l'absence d'exigence d'Evaluation Environnementale par courrier recommandé reçu en marie dans le courant du mois de novembre 2014.

Modifications effectuées

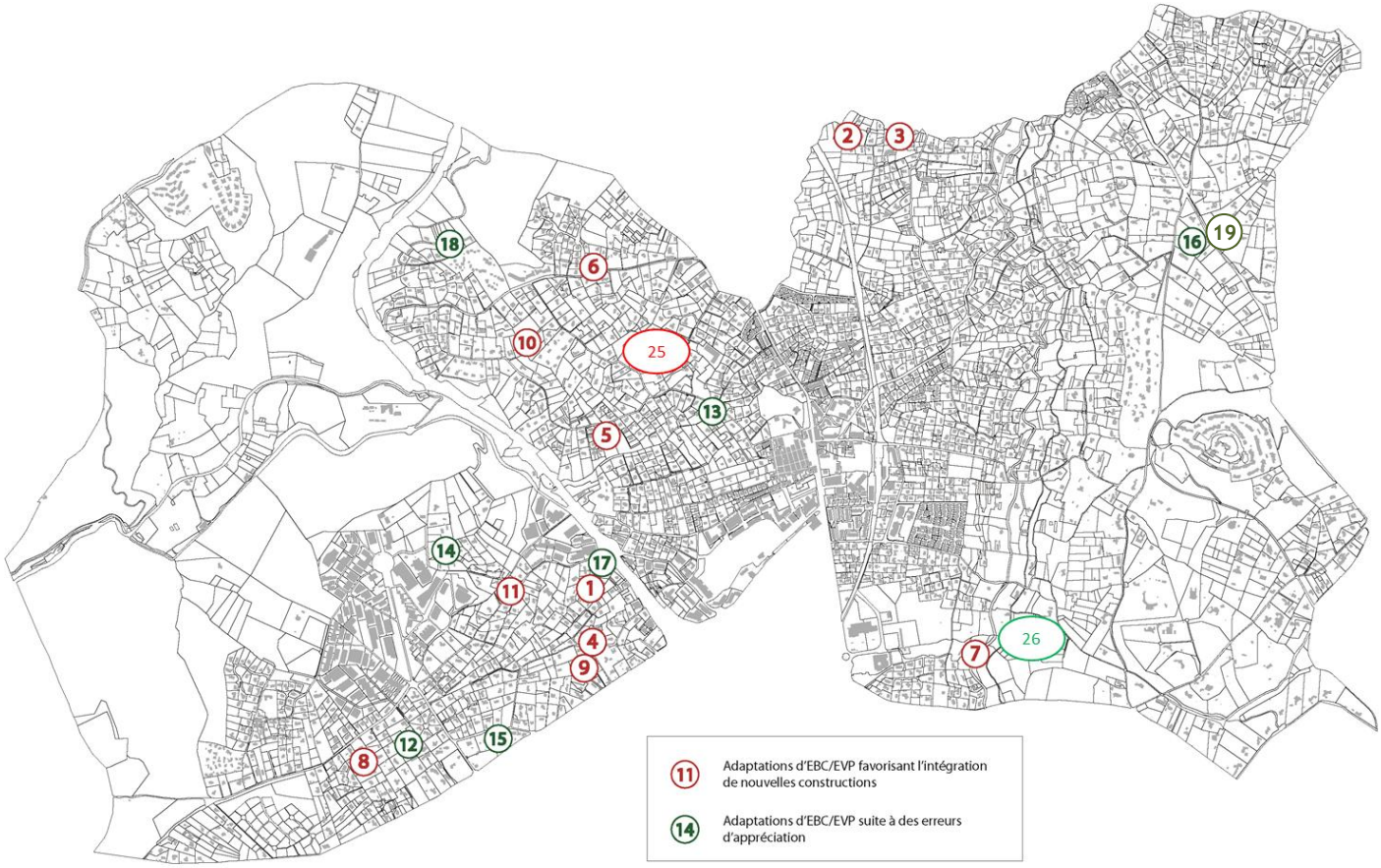
I. Modifications apportées au zonage

1- Adaptations des EBC/ EVP favorisant l'intégration de nouvelles constructions de manière harmonieuse et limitée dans la trame verte

Bien que fortement urbanisé, le territoire communal est caractérisé par une trame verte qui constitue un véritable patrimoine paysager pour la commune. Cette trame verte est constituée de boisements, de ripisylves et des éléments de paysages créés par l'homme dans le cadre de son activité agricole et urbaine. Ainsi, friches, cultures, propriétés agricoles, alignements d'arbres en centre-ville, jardins privés, espaces publics... complètent la structure verte de la commune. Celle-ci constitue une richesse en termes de cadre de vie et de cadre environnemental et des mesures de protections règlementaires ont pour cela été mises en œuvre dans le cadre du PLU : il s'agit des Espaces Boisés Classés et des Espaces Verts Protégés qui interdisent ou réduisent les possibilités de construction dans ces espaces.
Consciente de la nécessité de préserver cette trame verte règlementaire, mais également de ne pas figer le développement communal, la commune a pris le parti de la déterminer et de l'adapter systématiquement à l'échelle de la parcelle, afin de maitriser au mieux l'implantation des constructions et de favoriser leur intégration paysagère. L'ajustement de cette trame verte règlementaire résulte ainsi d'un travail conjoint entre la commune et les propriétaires des terrains situés en zone urbaine désireux de construire dans cette trame verte.
La présente révision allégée vise à permettre la construction d'une douzaine de nouvelles constructions :

- celles-ci sont situées en zone urbaine du PLU, dans des secteurs non considérés comme à enjeux d'un point de vue environnemental ;
- celles-ci s'intègrent dans des tissus urbains déjà constitués, principalement des tissus pavillonnaires dans lesquels la trame verte est fortement présente et non menacée ;
- seuls les EBC ou EVP des secteurs d'implantation du bâti sont supprimés. Ils sont compensés sur la parcelle même lorsque cela est possible ;
- la trame verte règlementaire est modifiée de façon à préserver les continuités mises en œuvre et à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.

Secteurs	Zonage	Evolution EVP		Evolution EBC	
		Réduction (m²)	Création (m²)	Réduction (m²)	Création (m²)
1	UEb	1750			
2	UEb		1536	2237	
3	UEb	240	482		
4	UEb	717			
5	UEa	1801	550		
6	UEb	1681			
7	UEa		332		2932
8	UEb	789	215		
9	UEb	1082	563		
10	UEb			1723	1331
11	UEb	25			
23	UFa	1888			
24	UEb	993			
Total		10971	3678	3960	4263
		- 7293 m²		+663 m²	


2
3
18
6
16
19
10
25
13
5
14
17
11
1
4
9
26
7
8
12
15
11 Adaptations d'EBC/EVP favorisant l'intégration de nouvelles constructions
14 Adaptations d'EBC/EVP suite à des erreurs d'appréciation

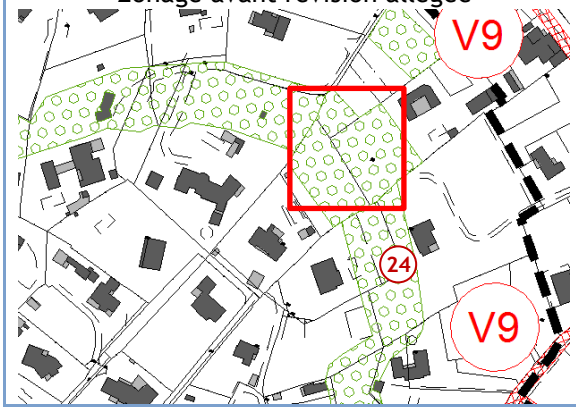
SECTEUR 1

Réduction des EVP (505 m²) pour permettre l'implantation d'une construction avec maintien de continuités dans la trame verte règlementaire. La trame verte a également été ajustée pour prendre en compte une construction neuve sur la parcelle 191 pour une surface de 1250 m²

réduction EVP = 1755 m²



Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



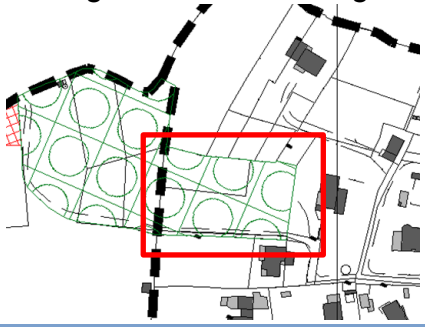
Secteur 2

Transformation des EBC en EVP avec déclassement partiel pour permettre l'implantation d'une construction nouvelle et l'aménagement de son jardin attenant. Il s'agit d'installer la maison d'une exploitant agricole au plus proche de ses terres Les continuités de la trame verte sont maintenues.

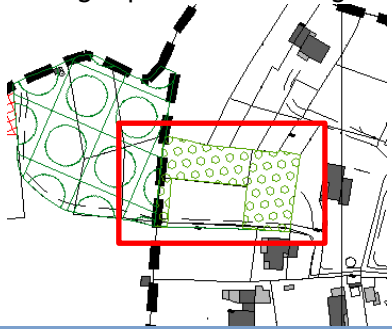
Réduction EBC : 2237 m² /
Création EVP : 1536 m²



Zonage avant révision allégée



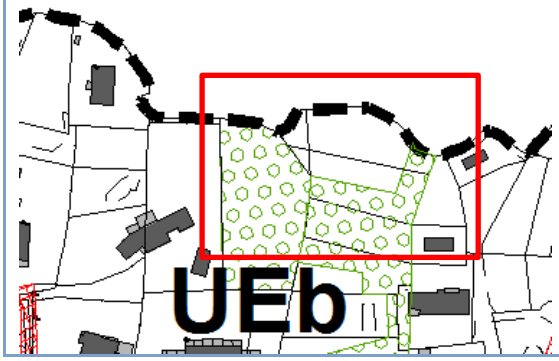
Zonage après révision allégée



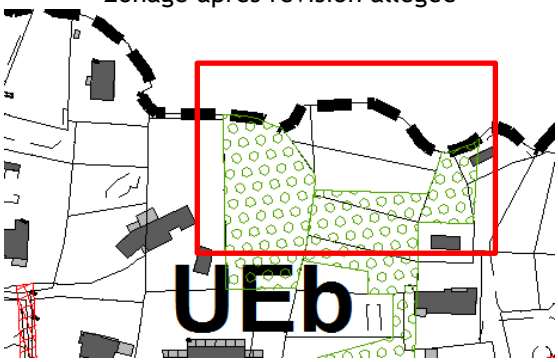
Secteur 3
Adaptation des EVP afin de permettre la réalisation de deux nouvelles constructions. Cette adaptation permet une augmentation globale de la superficie de l'EVP
Réduction EVP = 240 m² /
Création EVP = 482 m²



Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



Secteur 4
Réduction des EVP (717 m²)
pour permettre l'implantation d'une construction avec maintien de continuités dans la trame verte règlementaire.



Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



Secteur 5
Modification des EVP (réduction de 1801 m² et création de 550 m²) pour permettre l'implantation de deux constructions intégrées dans la trame verte avec maintien de continuités.



Zonage avant révision allégée



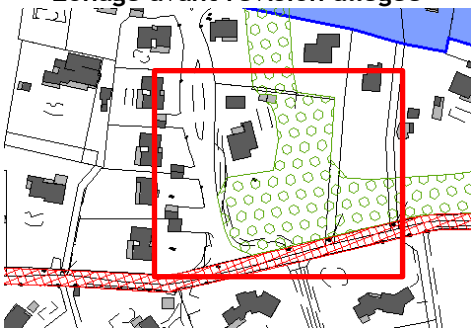
Zonage après révision allégée



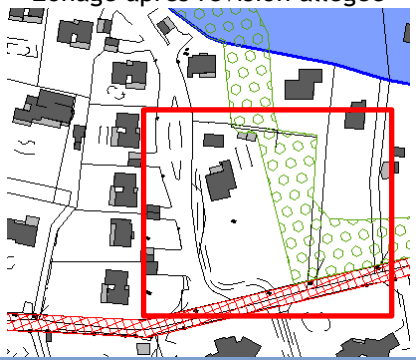
Secteur 6
Réduction des EVP (1681 m²) pour permettre l'implantation d'une construction avec maintien de continuités dans la trame verte règlementaire.



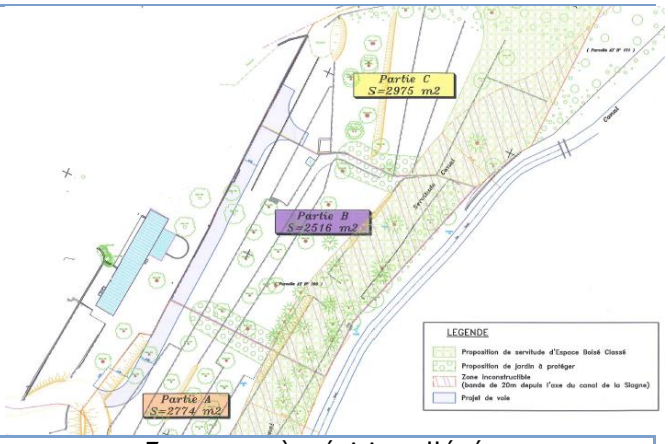
Zonage avant révision allégée



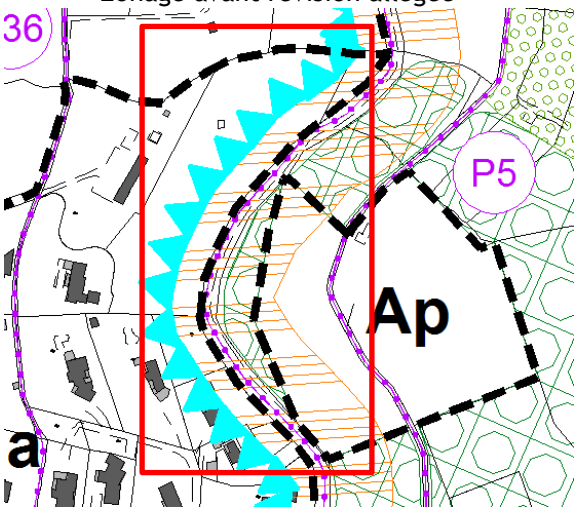
Zonage après révision allégée



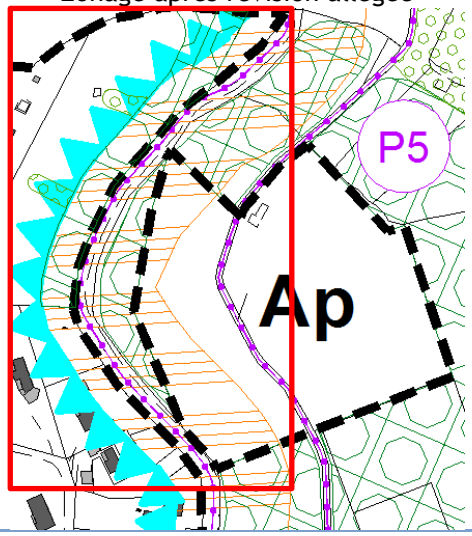
Secteur 7
Création d'EVP (332 m²) et création d'EBC (2932 m²) afin de favoriser l'intégration d'un groupe de construction dans le paysage et d'améliorer les continuités de la trame verte règlementaire.



Zonage avant révision allégée



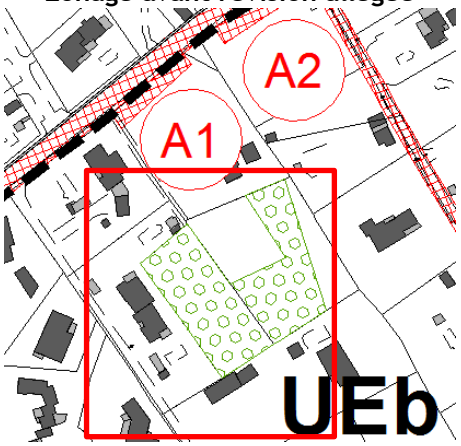
Zonage après révision allégée



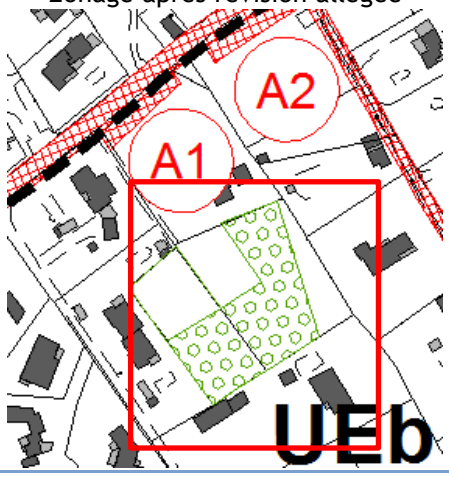
Secteur 8
Modification des EVP (réduction de 789 m² et création de 215 m²) pour permettre l'implantation d'une autre construction harmonieusement intégrée dans le quartier.



Zonage avant révision allégée



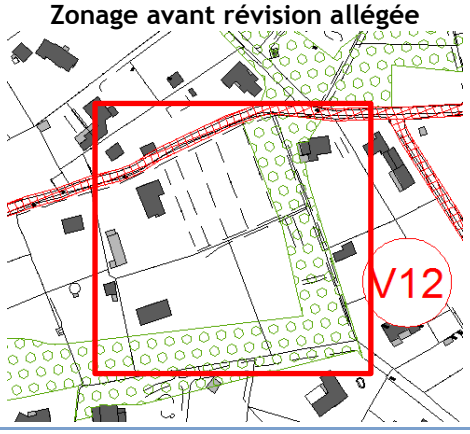
Zonage après révision allégée



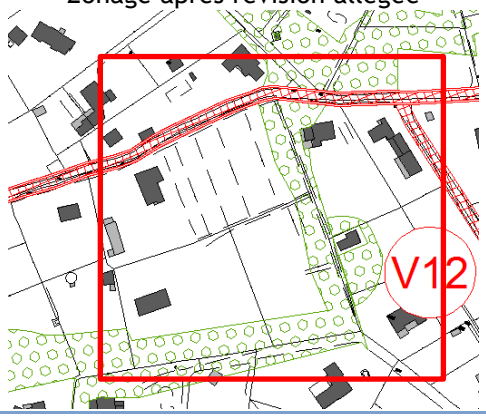
Secteur 9
Modification des EVP (réduction de 1082 m² et création de 563 m²) afin d'améliorer la protection du boisement sur les parcelles BD 63 et 64 entourant une construction et améliorant les possibilités d'implantations de nouvelles constructions sur les parcelles voisines



Zonage avant révision allégée



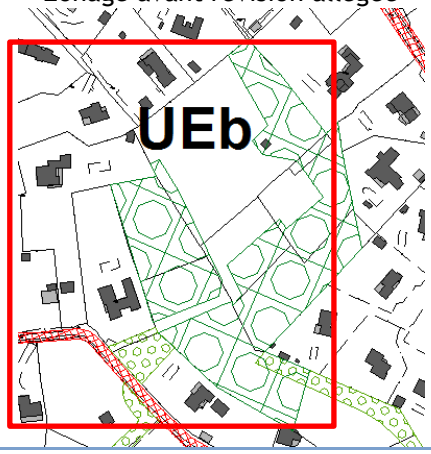
Zonage après révision allégée



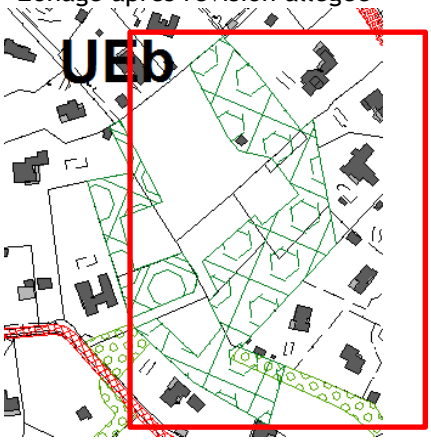
Secteur 10
Modification des EBC (réduction de 1723 m² et création de 1331 m²) afin d'adapter leur périmètre et favoriser une meilleur intégration des constructions dans le paysage sur différentes parcelles.



Zonage avant révision allégée



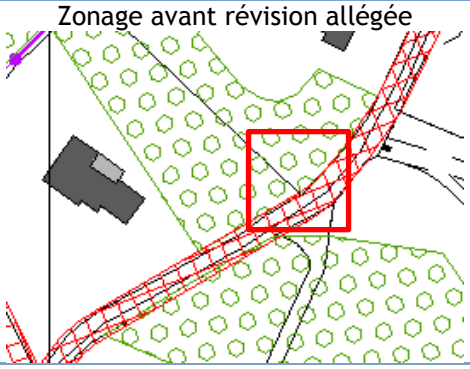
Zonage après révision allégée



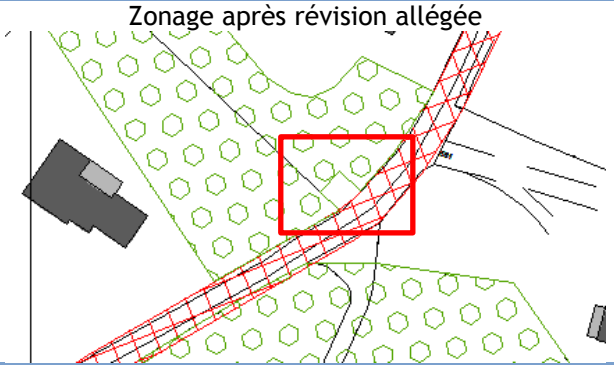
Secteur 11
Réduction de 25 m² d'EVP afin de permettre l'implantation d'un abri à poubelles.



Zonage avant révision allégée



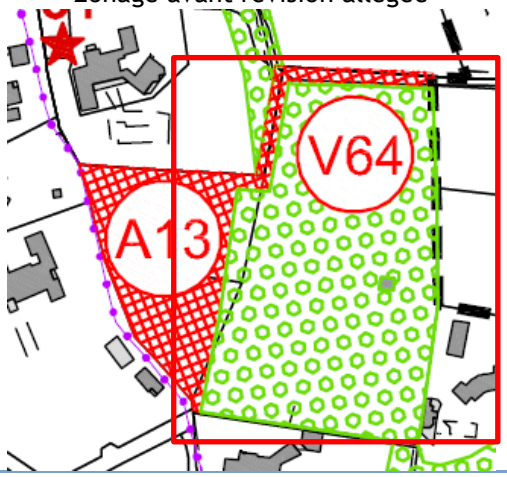
Zonage après révision allégée



Secteur 23
Modification des EVP (réduction de 1888 m²) afin d'adapter leur périmètre et favoriser une meilleur intégration des constructions dans le paysage



Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



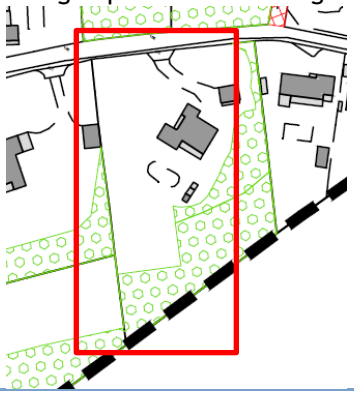
Secteur 24
Modification des EVP (réduction de 993 m²) afin d'adapter leur périmètre et favoriser une meilleur intégration des constructions dans le paysage.



Zonage avant révision allégée



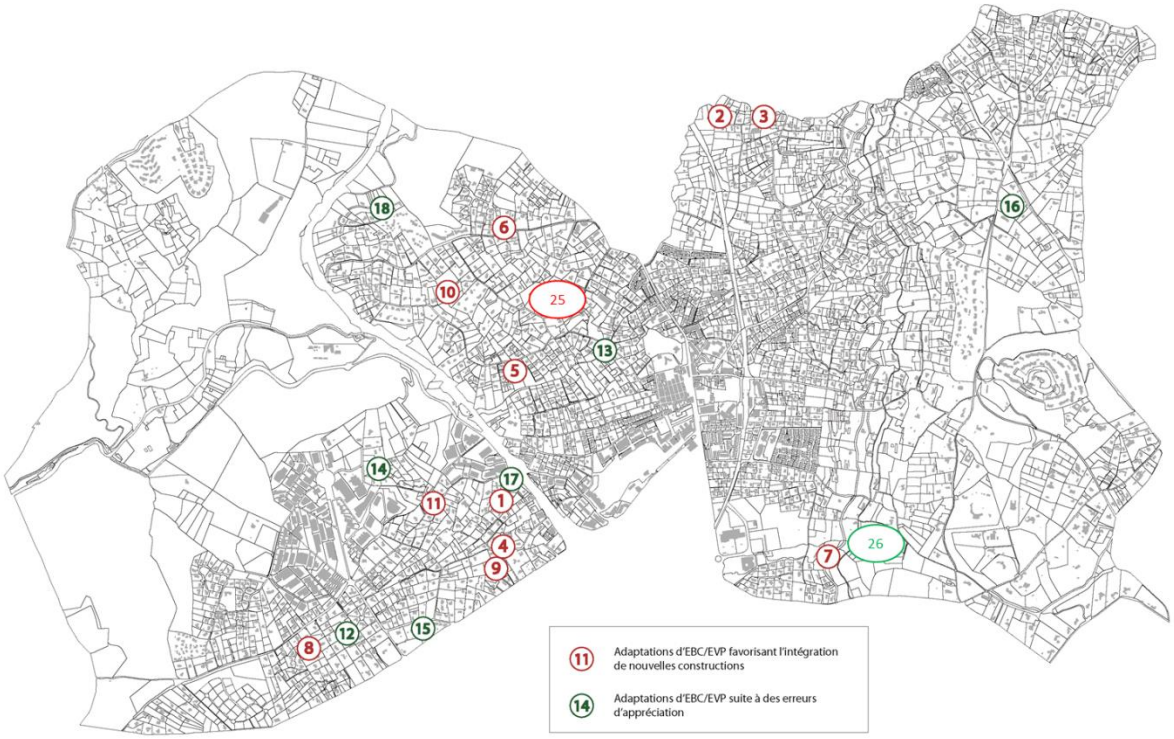
Zonage après révision allégée



2- Corrections des EBC/ EVP suite à des erreurs d'appréciation

Lors de l'élaboration de la trame verte règlementaire à l'échelle parcellaire, plusieurs erreurs minimes d'appréciation ont été réalisées : classement en EVP ou en EBC superflu ou oublié, périmètres insuffisamment adaptés… La présente révision allégée entend les corriger.

Secteurs	Zonage	Evolution EVP		Evolution EBC	
		Réduction (m²)	Création (m²)	Réduction (m²)	Création (m²)
12	UEb	963	2781		
13	UEa	275			
14	UEb		2433	2433	
15			*supprimé*		
Lou Recompidou	N			2050	
16	UFa	600	2749		
17	UEb	1007			
18	UEb			243	425
19	UFa	174	180		
26	N			550	
Total		2012	8143	5276	425
		+6131 m²		**-5701 m²**	



Secteur 12
Modification des EVP (réduction de 963 m² et création de 2781 m²) afin de préserver plus largement les boisements existants et déclasser les EVP affectant une piscine (erreur d'appréciation).



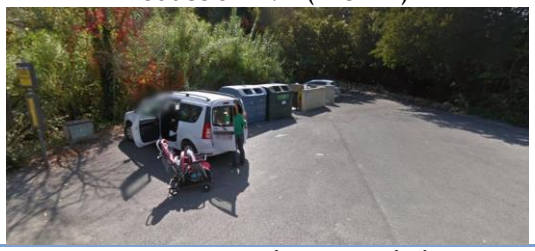
Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée

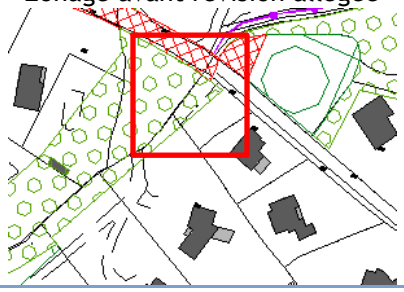


Secteur 13
Correction d'une erreur matérielle : secteur déjà artificialisé accueillant des containers de collecte des déchets ménages et des déchets recyclables
Réduction EVP (275 m²)





Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



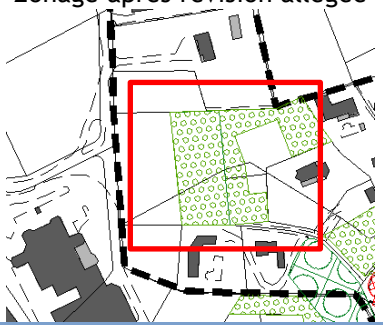
Secteur 14
Transformation des EBC en EVP (2433 m²) afin d'uniformiser les protections règlementaires qui s'appliquent sur ce groupe de parcelles.



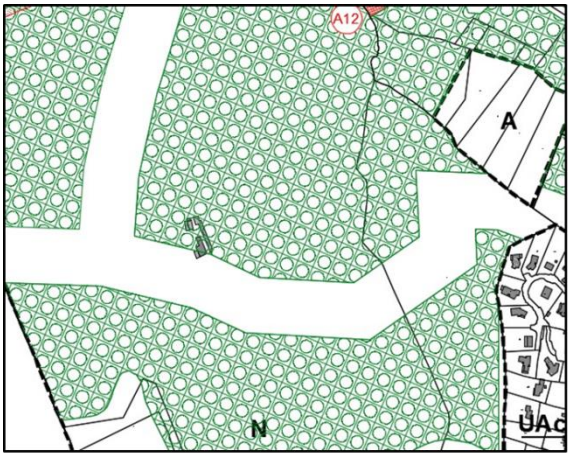
Zonage avant révision allégée



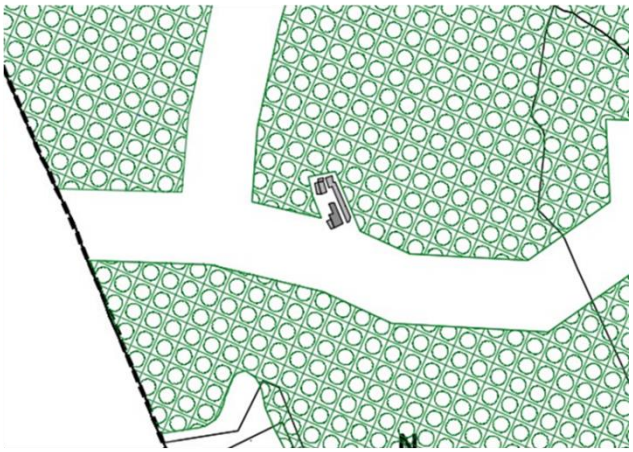
Zonage après révision allégée



Secteur Lou Recompidou



EBC PLU Approuvé 2012 sur cadastre 2015



Détourage de 2500 m² d'EBC à la suite de l'enquête publique correspondant à une bande de retrait de 5 mètres autour des bâtiments

Le centre équestre du Lou Recompidou a contesté durant l'enquête publique que son installation existante soit couverte par des Espaces Boisés Classés créés lors de l'élaboration du PLU en 2012. A cette époque, le cadastre numérique était incomplet et une erreur matérielle a été commise. Avec le cadastre 2015, les bâtiments sont désormais visibles.

La requête a été prise en compte et un détourage correspondant à une bande de retrait de 5 mètres autour des bâtiments (soit 2500 m² d'EBC) a été inscrite au zonage.

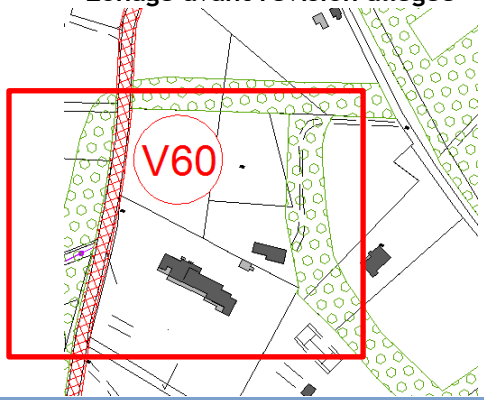
Secteur 16

Modification des EVP (réduction de 600 m² et création de 2749 m²) afin de corriger deux erreurs d'appréciation :

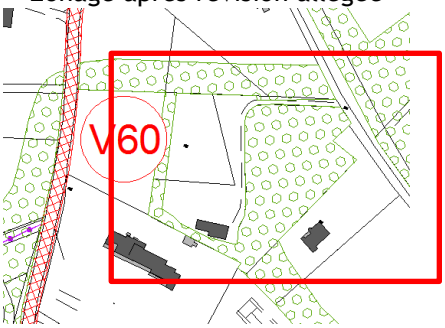
- réduction de l'EVP au niveau de la voie d'accès à la propriété
- Classement des haies et des arbres situés en limite de propriété



Zonage avant révision allégée

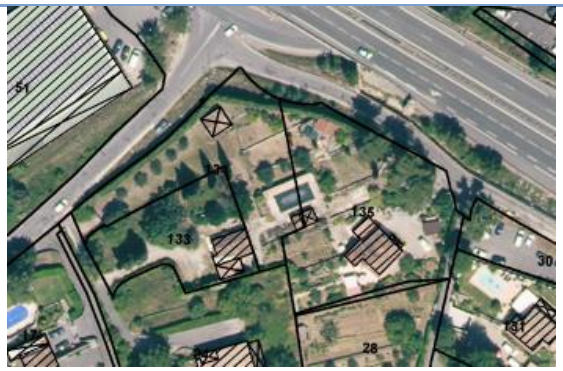


Zonage après révision allégée

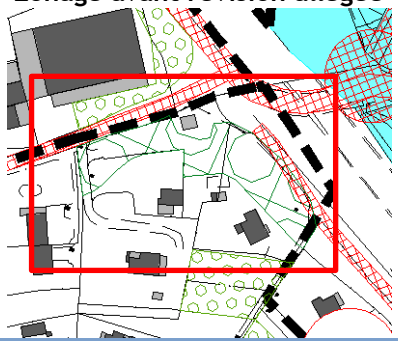


Secteur 17

La suppression de l'Espace Boisé Classé en façade de la pénétrante, proposée dans la version d'Arrêt du PLU, est ajournée.
L'enquête publique a démontré l'intérêt d'un EBC comme outil de la réduction de la nuisance sonore entre les secteurs habités et la Pénétrante. En revanche, il est proposé que la trame verte en arrière soit levée pour permettre la réalisation du projet (restanques) pour une superficie de 1007 m².



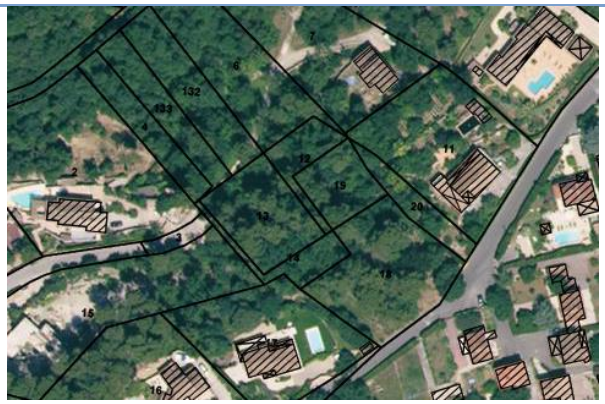
Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



Secteur 18
Modification des EBC (réduction : 243 m² et création : 425 m²) afin de préserver les boisements principalement situés en fond de parcelles, dans la pente, et de dessiner un front boisé continu entre les constructions et la voie.



Zonage avant révision allégée



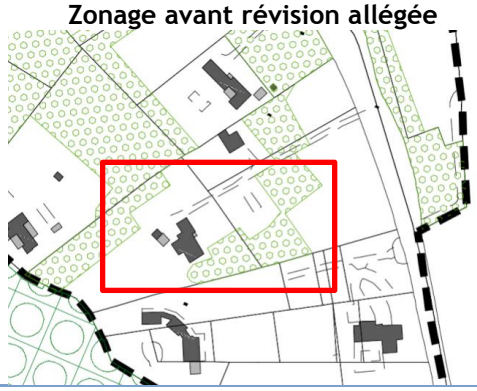
Zonage après révision allégée



Secteur 19
Modification des EVP (réduction : 174 m² et création : 180 m²) afin de permettre l'extension de la construction existante. Une superficie équivalente a été ajoutée sur une ligne de restanque située dans la propriété



Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée

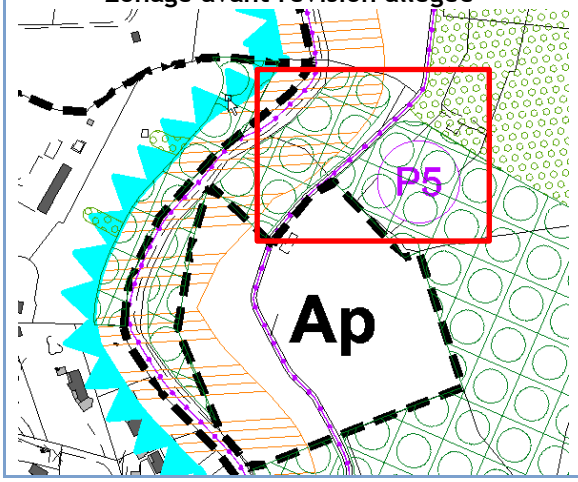


Secteur 26

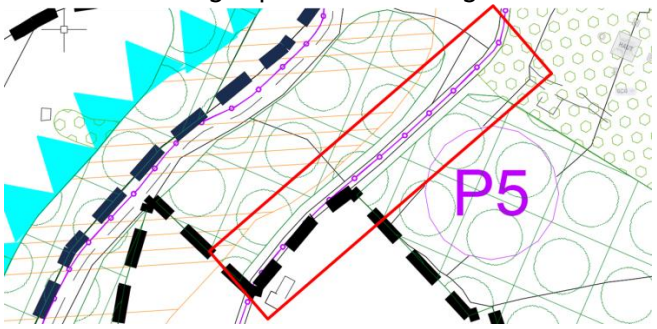
L'exploitant de l'olivaie située dans le contrebas du Castellaras se trouve aujourd'hui enclavée pour l'acheminement de son matériel agricole sur le site. Il est proposé de déclasser une bande de 3 mètres de part et d'autre du chemin d'accès (situé sur le canal du Loup) représentant une réduction de
550 m² d'Espaces Boisés Classés.



Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



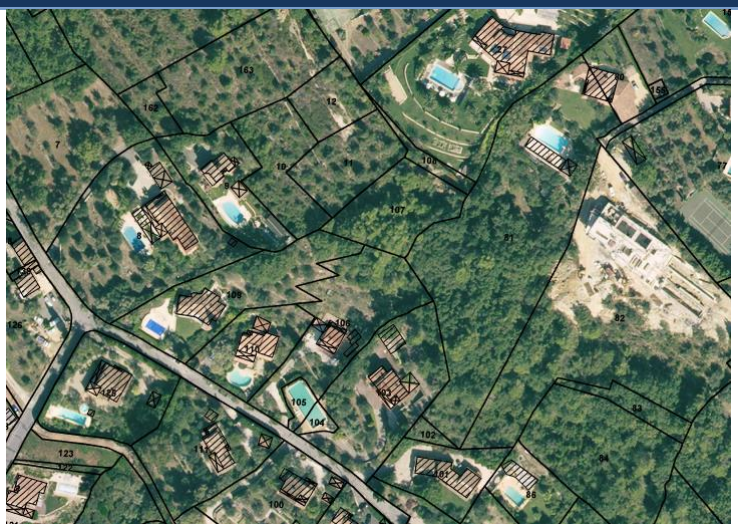
3- Evolutions de certaines limites de zones

La présente révision allégée est l'occasion pour la commune d'effectuer des corrections mineures à son zonage afin d'adapter au mieux les limites de zones.

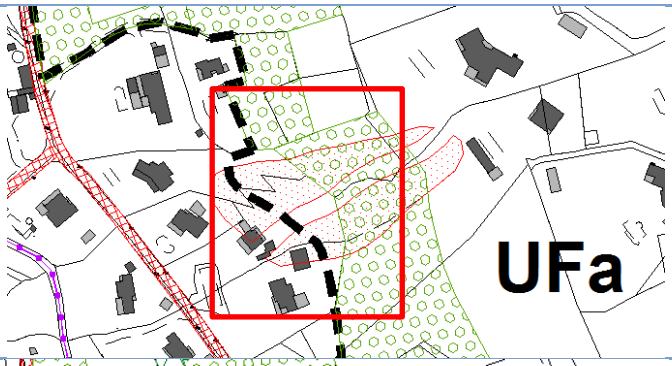
SECTEUR 25 : REDUCTION DU SECTEUR UFA AU PROFIT DU SECTEUR UEB

La présente modification vise à adapter la limite entre les secteurs UFa et UEb afin de tenir compte du découpage parcellaire au regard de l'implantation des constructions existantes
Le secteur UFa est ainsi réduit de 1618 m² au profit du secteur UEb.

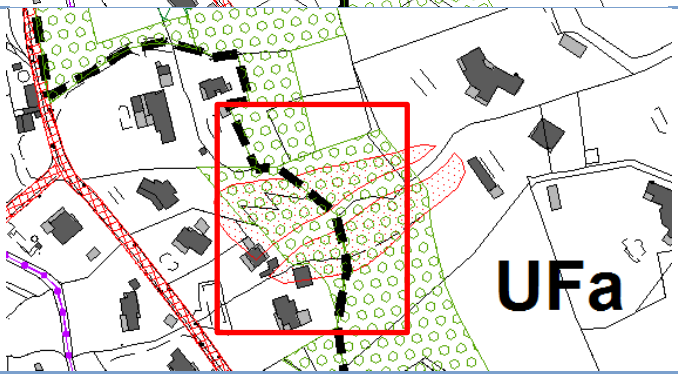
Afin de préserver la trame boisée existante, des EVP nouveaux sont créés sur une surface de 2746 m².



Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



SECTEUR 20 : EVOLUTION ZONE N ET UZA

Située en bordure de zone UZa, l'extrémité Sud de la parcelle BT20 est aménagée depuis plusieurs années comme espace de stationnement pour les véhicules des salariés des entreprises voisines et la clientèle du restaurant proche. Non artificialisé, et simplement délimité par des blocs rocheux, ce parking permet d'accroitre significativement la capacité de stationnement de la rue.

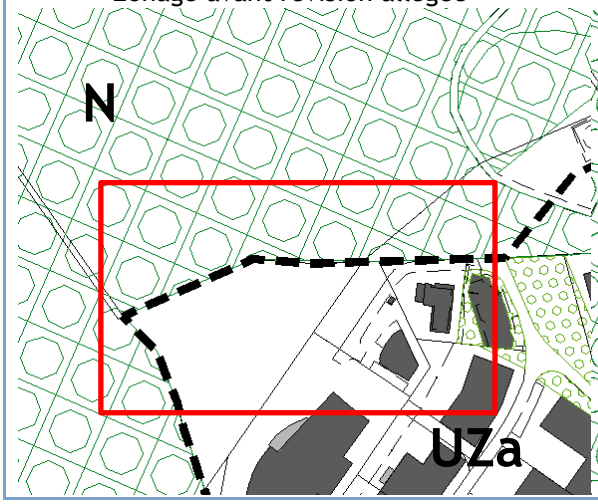


Afin de tenir compte de l'usage courant qui est fait de ce terrain et de lui imposer l'ensemble des règles d'aménagement qui s'appliquent habituellement, la commune entend reclasser ce terrain en zone UZa.
Les 680 m² du terrain sont donc reclassés de la zone N à la zone UZa et les EBC (680 m²) sont supprimés en vue de régulariser cette occupation ancienne du sol.

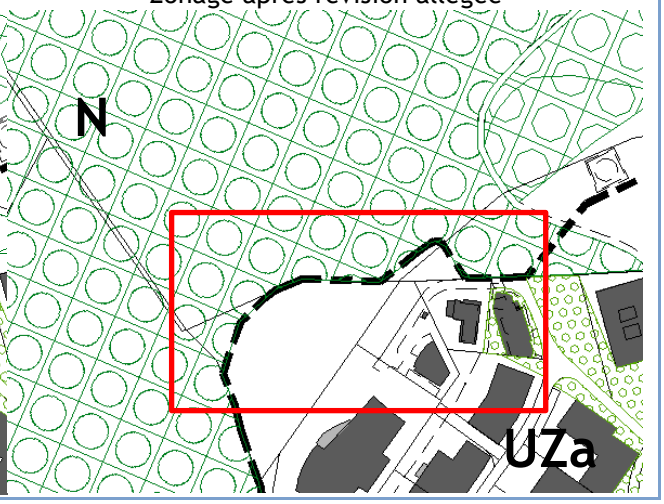


Toutefois, afin de compenser ce déclassement de zone naturelle, 680 m² de zone UZa à vocation naturelle sont reclassés en zone N avec EBC (680 m²), à l'Ouest du terrain.

Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



SECTEUR 21 : EXTENSION DE LA ZONE UDB

Le quartier de la Sénéquière se caractérise par un tissu urbain composé essentiellement d'habitat individuel et de petits collectifs. Actuellement classé en zone UBb, ce secteur ne se prête guère aux objectifs de densification de cette zone au regard du faible gabarit du Chemin de la Sénéquière et de sa non desserte par les transports en commun.
Ce quartier se trouve de plus à l'extrémité Nord de la zone UBb, qui est davantage traversée par des voies structurantes dans ses parties centrales et Sud.

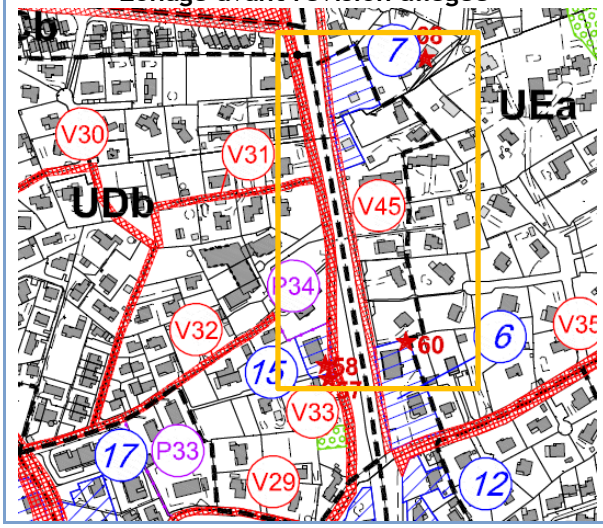




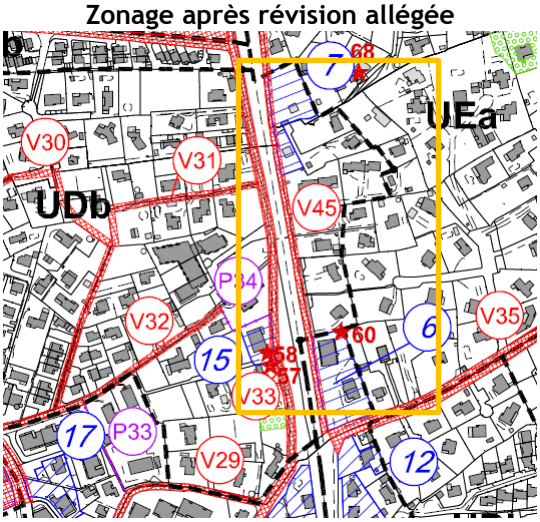
La présente révision allégée procède donc au rattachement d'une bande d'une dizaine de construction située en zone UBb en zone UDb, pour une surface totale de 14 812 m². Le reclassement en zone d'habitat individuel de moyenne densité permet de continuer à optimiser correctement ce foncier, et notamment les emprises réservées pour le logement public.

Les parcelles CA 132 et CA 133 forment une unique copropriété et présentent les mêmes caractéristiques dans leur formes urbaines, mais sont séparées dans des zonages différents. Afin d'uniformiser leur zonage, le rattachement de la parcelle CA132 à la zone UDb est effectué, au détriment de la zone UEa, pour une surface totale de 1911 m².

Zonage avant révision allégée



Zonage après révision allégée



SECTEUR 22 : EXTENSION DE LA ZONE UAC - HAMEAUX DES PEILLONS

Le secteur UAc correspond aux différents hameaux anciens, véritables pôles de centralité secondaires pour la commune. Ils sont principalement composés de constructions à usage d'habitation et se caractérisent par un tissu urbain dense qui s'organise autour de ruelles étroites et/ou de placettes.
Le hameau des Peillons se situe au Nord-Est de la commune et se compose actuellement d'une dizaine de construction. La commune souhaite à termes renforcer ce hameau et une servitude d'attente de projet, définie au titre de l'article L123-2a, a pour cela était instaurée. Cette servitude s'étend également aux espaces proches situés dans le secteur UEb.

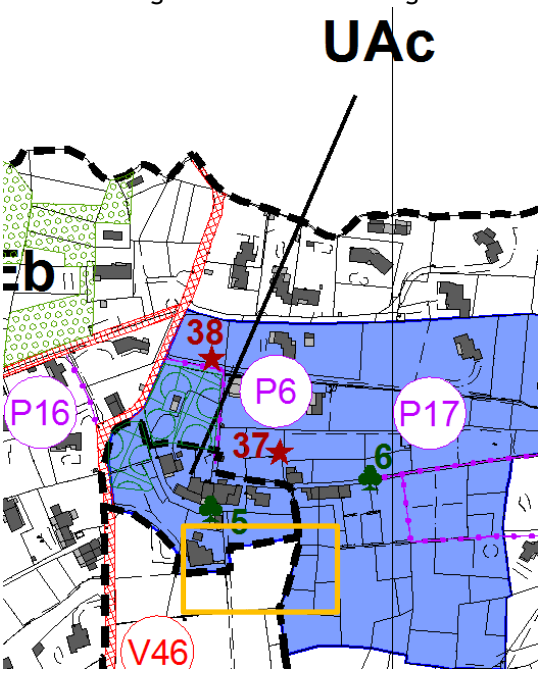
En vue de l'aménagement futur du secteur, la commune souhaite améliorer le périmètre qui fera l'objet des futures études dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.
La commune voudrait ainsi éviter les décrochages parcellaires susceptibles de denteler les limites de ce périmètre.

Les arguments du reclassement de zone agricole en zone UAc du hameau des Peillons sont :
- cette partie haute du tènement est à rattacher au rayon de vie du hameau, dont elle forme une partie du socle. Sa valorisation dans le futur projet d'aménagement est indispensable notamment pour sa contribution au réseau des espaces publics
- le maintien en zone agricole risquerait de faire émerger une construction agricole (serres, remises, stockage) non cohérent avec le projet d'ensemble

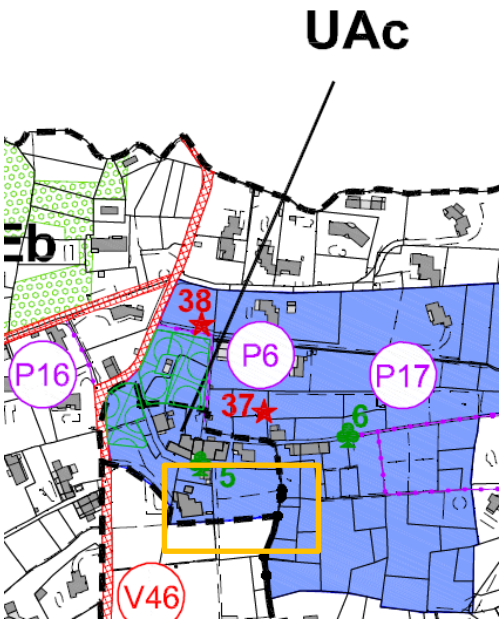
La présente révision allégée procède donc à l'extension de la zone UAc et de la servitude d'attente de projet sur la parcelle AL191, déjà partiellement classée en UAc. L'extension s'effectue à hauteur de 619 m² sur le secteur Ap.

Toutefois, compte tenu de l'application de la servitude d'attente de projet, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans cette extension.
De plus, lorsqu'un projet d'aménagement aura été défini, les constructions nouvelles qui pourront s'implanter dans le hameau devront respecter les formes architecturales traditionnelles du bâti afin de s'intégrer harmonieusement au sein de celui-ci

Zonage avant révision allégée



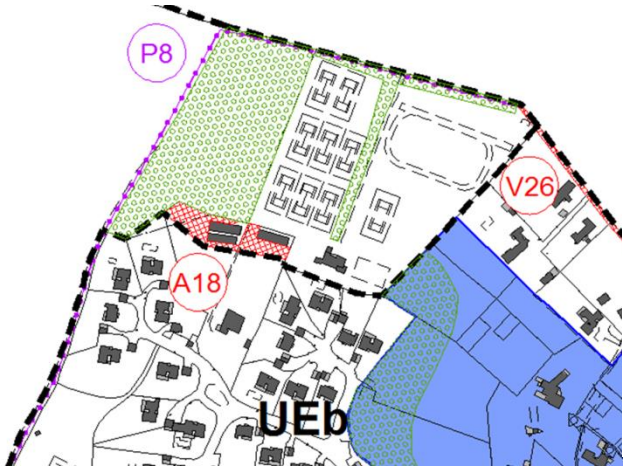
Zonage après révision allégée



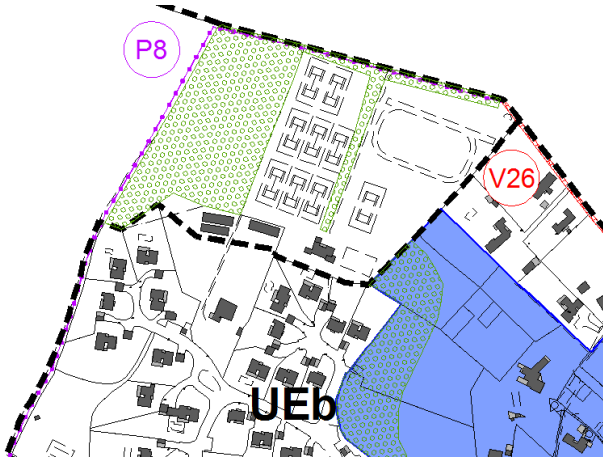
4- Suppression d'Emplacement réservés

L'Emplacement Réservé A18, relatif à l'extension de la base de loisir, s'étend sur 1361 m² en zone NL. La commune en est le bénéficiaire. L'extension de la base n'étant plus d'actualité, la commune souhaite procéder à la suppression de cet ER devenu inutile.

Zonage PLU avant révision allégée



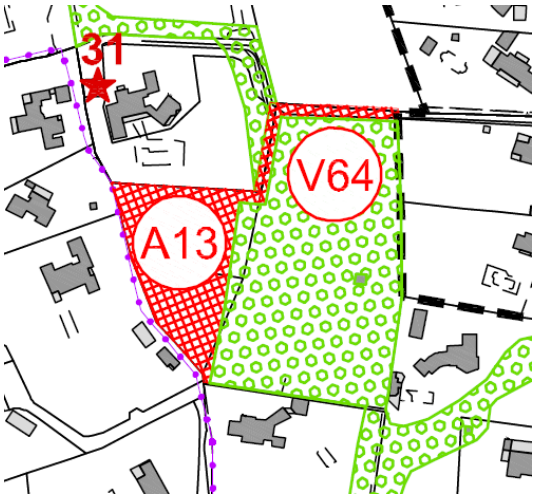
Zonage PLU après révision allégée



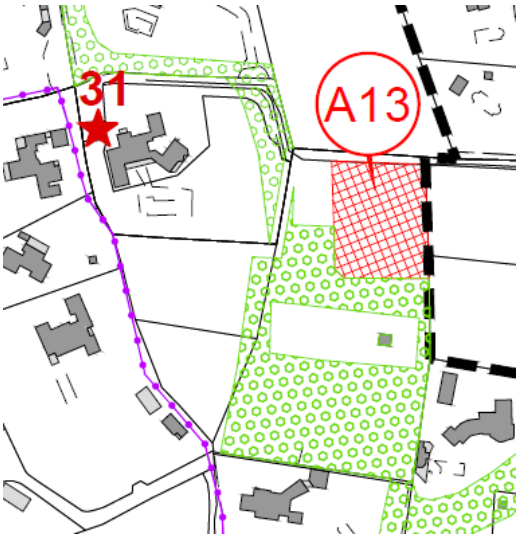
L'Emplacement Réservé V64, relatif à l'aménagement du Chemin de la Tour de Laure n'est plus envisagé par la commune, la présente modification entend supprimer cet emplacement réservé.

Dans le même secteur, l'Emplacement réservé A13, Bassin AEP + aire naturelle loisirs, fait l'objet d'une erreur de localisation. Celui-ci est donc déplacé plus à l'Est, depuis les parcelles CD 31 et CD 32 vers la parcelle CD 33. Sa superficie, initialement de 3473 m², est également réévalué au regard des besoins réels et réduite à 2000 m².

Zonage PLU avant révision allégée



Zonage PLU après révision allégée



5- Bilan des modifications apportées au document

Secteurs	Evolution EVP		Evolution EBC		Autres évolutions
	Réduction (m^2)	Création (m^2)	Réduction (m^2)	Création (m^2)	
Adaptations des EBC/EVP favorisant l'intégration de nouvelles constructions dans la trame verte	10971	3678	3960	4263	
Correction de certains EBC suite à des erreurs d'appréciation	2012	8143	5276	425	
Secteur 20			680	680	Modification des limites de la zone N mais sans changement de superficie
Secteur 21					Réduction de la zone UBb au profit de la zone UDb (14812 m^2) Réduction de la zone UEa au profit de la zone UDb (1911 m^2)
Secteur 22					Réduction de la zone Ap au profit de la zone UAc (619 m^2)
Total (m^2)	12983	14567	9 916	5 368	
Total (m^2)	**1584 m^2**	**-2 798 m^2**			

La révision allégée induit :

- une augmentation totale de 1584 m^2 de la superficie des EVP (69,9 ha dans le PLU approuvé) ;
- une diminution totale de 4278 m^2 des EBC, ce qui affecte 0,15 % des EBC initiaux (284,8 ha dans le PLU approuvé) ;
- une réduction de 619 m^2 de la zone A (secteur Ap), soit moins de 0,06 % des zones A et moins de 0,14 % du secteur Ap ;
- une évolution de 680m^2 de la zone N sans changement de superficie totale ;
- une évolution de 1,8 ha entre les zones U du PLU, c'est-à-dire affectant moins de 0,23 % des zones urbaines du PLU.

II. Modifications apportées au règlement

1- Modifications apportées à la zone UA

Le mot intermodal a été ajouté au règlement de la zone UA pour qualifier le parking cité dans le chapeau de la zone.
La possibilité de déroger à l'exigence de stationnement par une participation de non-réalisation, caduque depuis le 1er janvier 2015 (UA12) a également été supprimée.

2- Modification de l'article UC 7

Les quartiers des Pilons et des Hautes Combes se caractérisent par un habitat individuel mitoyen de faible hauteur (R+1) organisé en lotissements ou groupes d'habitation. Les habitations sont implantées sur des parcelles de faibles superficies (entre 140 et 200 m² en moyenne) présentant des largueurs inférieures à 8 mètres.

Ces quartiers sont classés en secteur UCb au PLU en vigueur et correspondent à des secteurs de densité moyenne formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire plus diffus.

L'article UC 7, qui règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, prévoit dans le secteur UCb que les constructions et les piscines soient implantées, balcons compris, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 4 mètres.
Compte tenu des formes urbaines existantes, et de l'étroitesse des parcelles du secteur UCb, cette règle s'avère inadaptée, constitue un frein à la constructibilité et empêche la réalisation de constructions annexes (abris de jardin…).

La présente révision allégée entend corriger cette erreur technique en autorisant l'implantation des constructions en limites séparatives dans le secteur UCb, à l'exception des piscines dont le bruit engendré doit rester à distance des voisinages.

Article UC 7 avant la révision allégée

Les constructions et les piscines doivent être implantées, balcons compris, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 4 mètres.
Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises lorsqu'un élément de patrimoine est identifié au titre de l'article L 123-1-5-7°, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
Dans tous les cas lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Secteur UCe :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Article UC 7 après la révision allégée

Les constructions et les piscines doivent être implantées, balcons compris, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 4 mètres.
Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises lorsqu'un élément de patrimoine est identifié au titre de l'article L 123-1-5-7°, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
Dans tous les cas lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Secteurs UCb
A l'exception des piscines qui conservent une implantation en retrait d'un minimum de 4 mètres, les autres constructions peuvent s'implanter en limite séparative.
Secteurs UCe :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.



Habitat groupé en bande à l'entrée du quartier des Pilons

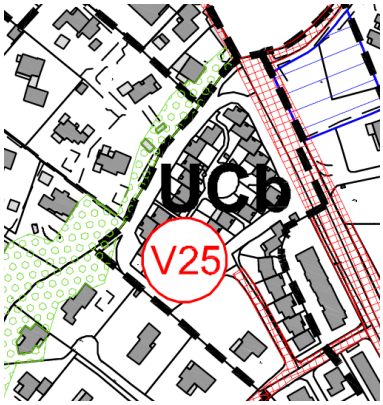
Quartier des Hautes Combes





Quartier des Pilons





6- Modifications de l'article A 2

La zone A du PLU de Mouans-Sartoux comprend un secteur Ap, plus restrictif du point de vu réglementaire. Il concerne, notamment, des sites situés dans les espaces naturels sensibles de la DTA, ce qui conduit à limiter les droits à bâtir au strict besoin des jardins familiaux et des exploitations agricoles.

Principales caractéristiques règlementaires de la zone Ap :

- Article 2 : ne sont autorisées que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, **les locaux techniques agricoles d'une surface de plancher de 70 m² maximum** regroupés en une seule unité bâtie.
- Article 2 : les constructions doivent être intégrées à l'environnement et aux paysages, autorisées par le PPR et implantées à une distance minimum de :
    - 15 mètres de l'axe de la Mourachonne,
    - 10 mètres de l'axe du vallon de Saint Marc,
    - 5 mètres de l'axe des autres vallons.
- Article 10 : la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage.

Afin de favoriser le développement des exploitations agricoles dans ce secteur, suite à des demandes émanant des exploitants, la commune entend assouplir la règle limitant la constructibilité de 70 m² pour les locaux techniques agricoles, mais tout en conservant l'ensemble des règles relatives à l'intégration paysagère.

Rédaction de l'article A2 après la révision allégée

Ne sont autorisées que :
Dans la zone A comprenant le secteur Ap :

- *les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,*

Dans la zone A à l'exception du secteur Ap :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient regroupées en une seule unité bâtie.*

Dans le secteur Ap uniquement :

- *les locaux techniques agricoles regroupés en une seule unité bâtie.*

Les constructions autorisées dans la zone A et le secteur Ap devront être :

- *intégrées à l'environnement et aux paysages*
- *autorisées par le PPR*
- *implantées à une distance minimum de :*
    - *15 mètres de l'axe de la Mourachonne ;*
    - *10 mètres de l'axe du vallon de Saint Marc ;*
    - *5 mètres de l'axe des autres vallons.*

7- Modifications de l'article UC 12

A la demande du Conseil Général lors de l'examen conjoint, l'article 12 règlemente désormais à 1 place pour 15 personnes pouvant être accueillies, contre 1 place pour 4 personnes dans le PLU approuvé, la jauge de stationnement demandée aux Equipements Publics dans la zone UC du PLU ayant été estimée comme trop élevée ce qui complique souvent la faisabilité de ces opérations publiques

8- Mise en adéquation du règlement suite à la promulgation de la loi ALUR

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

Ces dispositions sont applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours au jour de la publication de la loi.

Les articles UC14, UD14, UE 14, UF5, UF14, UG14 et UZ14 du PLU en vigueur sont concernés par l'application immédiate de la loi. Les dispositions mises en œuvre par ces articles sont donc supprimées dans le cadre de la présente révision allégée.

La phrase suivante remplace les dispositions initiales dans les articles UC14, UD14, UE 14, UF5, UF14, UG14 et UZ14 :
« La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées. »

L'article UZ14 prévoyait que la surface des constructions à usage d'habitation liées aux activités ne puisse excéder 25% de la surface de plancher créée avec un maximum de 100m² par unité foncière dans les secteurs UZa et UZb. Afin de conserver cette mesure, qui évite une dilution de l'habitat au sein des zones d'activités, les dispositions suivantes sont introduites dans l'article UZ 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si :

- *si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,* ***et,***
- ***si leur surface de plancher n'excède pas 25 % de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m² par unité foncière,***

La phrase relative à l'opposition à la suppression du COS est supprimée des articles UD2, UE2 et UF2 :

La mention :

« Dans l'ensemble de la zone [UD/UE/UF], 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, ainsi qu'à la suppression du COS (article [UD/UE/UF]14) qui reste maintenu en vigueur jusqu'à l'échéance de la prochaine Révision du Plan Local d'Urbanisme et sa transformation en PLU version loi ALUR. »

devient :

« Dans l'ensemble de la zone [UD/UE/UF], 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. »

Enfin, l'appellation des articles L 123-1-5… a été mise à jour en fonction des évolutions législatives (L123-1-5-16 devenu L123-1-5-II-4eme // L123-1-5-7 devenu L123-1-5-III-2eme)

Evolution apportées aux pièces du PLU en vigueur

Plusieurs pièces du PLU en vigueur ont été modifiées :

- Le rapport de présentation a été mis à jour

  L'analyse statistique a été mise à jour sur la base des données INSEE 2010. Cette analyse a conforté les tendances identifiées dans le diagnostic initial du PLU approuvé en termes de contexte sociétal (population/logement) et économique. La stagnation de la population communale est toutefois à souligner. Cette analyse a également permis de révéler une déprise agricole importante dans la commune entre 2000 et 2010 (données du recensement général agricole 2010) et renforce la volonté de la commune de soutenir les activités agricoles sur la commune.

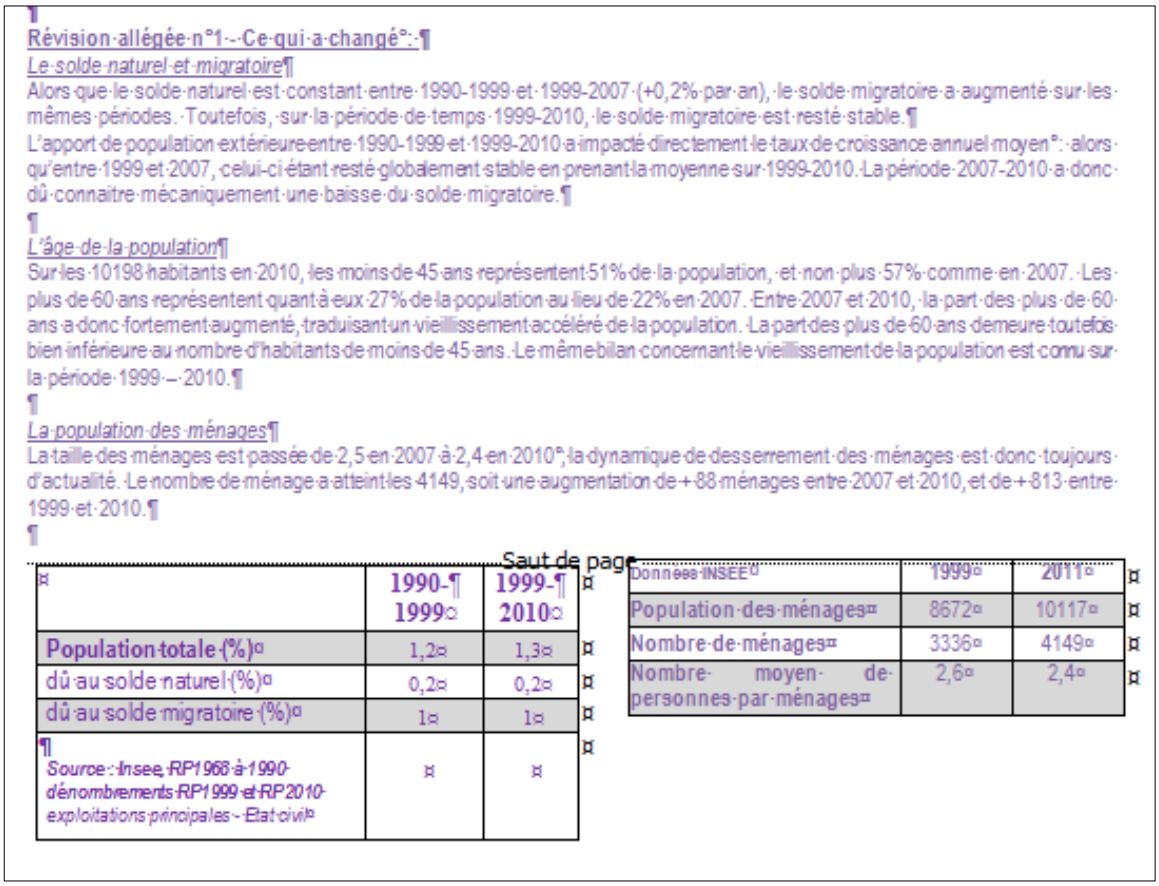
  Peu d'évolutions ont été apportées à l'Etat Initial de l'Environnement et à l'Evaluation des Incidences, le contexte environnemental ayant peu évolué et les impacts des modifications apportées s'avérant non significatives. Dans le cadre de la révision allégée, une demande d'évaluation environnementale au cas par cas a été effectuée.

  Les exports images des zones ont été mis à jour dans le chapitre relatif aux justifications et le tableau des superficies des zones a également été complété.

- Les plans de zonages ont été mis à jour (plan global et zooms)
- Le règlement a été modifié en vue de supprimer ou d'intégrer les dispositions préalablement citées.
- La liste des Emplacements réservés a été actualisée.

Remarque : les éléments nouveaux ajoutés au rapport de présentation dans le cadre de la révision allégée sont intégrés avec une mise en page spécifique (paragraphe de couleur) afin d'être repérables immédiatement. **La mise en page du rapport de présentation initial a dû être modifiée pour tenir compte de ces ajouts, mais le contenu n'a pas été modifié, à l'exception des références aux zones supprimées qui ont été retirées.**

Exemple de focus d'actualisation ajouté au diagnostic du PLU



Révision allégée n°1 – Ce qui a changé° :

Le solde naturel et migratoire

Alors que le solde naturel est constant entre 1990-1999 et 1999-2007 (+0,2% par an), le solde migratoire a augmenté sur les mêmes périodes. Toutefois, sur la période de temps 1999-2010, le solde migratoire est resté stable.

L'apport de population extérieure entre 1990-1999 et 1999-2010 a impacté directement le taux de croissance annuel moyen° : alors qu'entre 1999 et 2007, celui-ci étant resté globalement stable en prenant la moyenne sur 1999-2010. La période 2007-2010 a donc dû connaitre mécaniquement une baisse du solde migratoire.

L'âge de la population

Sur les 10198 habitants en 2010, les moins de 45 ans représentent 51% de la population, et non plus 57% comme en 2007. Les plus de 60 ans représentent quant à eux 27% de la population au lieu de 22% en 2007. Entre 2007 et 2010, la part des plus de 60 ans a donc fortement augmenté, traduisant un vieillissement accéléré de la population. La part des plus de 60 ans demeure toutefois bien inférieure au nombre d'habitants de moins de 45 ans. Le même bilan concernant le vieillissement de la population est connu sur la période 1999 – 2010.

La population des ménages

La taille des ménages est passée de 2,5 en 2007 à 2,4 en 2010°, la dynamique de desserrement des ménages est donc toujours d'actualité. Le nombre de ménage a atteint les 4149, soit une augmentation de +88 ménages entre 2007 et 2010, et de +813 entre 1999 et 2010.

Saut de page

	1990-1999	1999-2010
Population totale (%)	1,2	1,3
dû au solde naturel (%)	0,2	0,2
dû au solde migratoire (%)	1	1
Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements RP1999 et RP2010 exploitations principales – Etat civil		

Données INSEE	1999	2011
Population des ménages	8672	10117
Nombre de ménages	3336	4149
Nombre moyen de personnes par ménages	2,6	2,4

18 focus ont été insérés dans le rapport de présentation dans les chapitres relatifs :

- au contexte territorial ;
- à la démographie, aux déplacements et à l'aménagement ;
- à l'environnement ;
- à l'économie ;
- aux motifs de délimitations des zones et des règles ;
- aux motifs des changements apportés au POS.

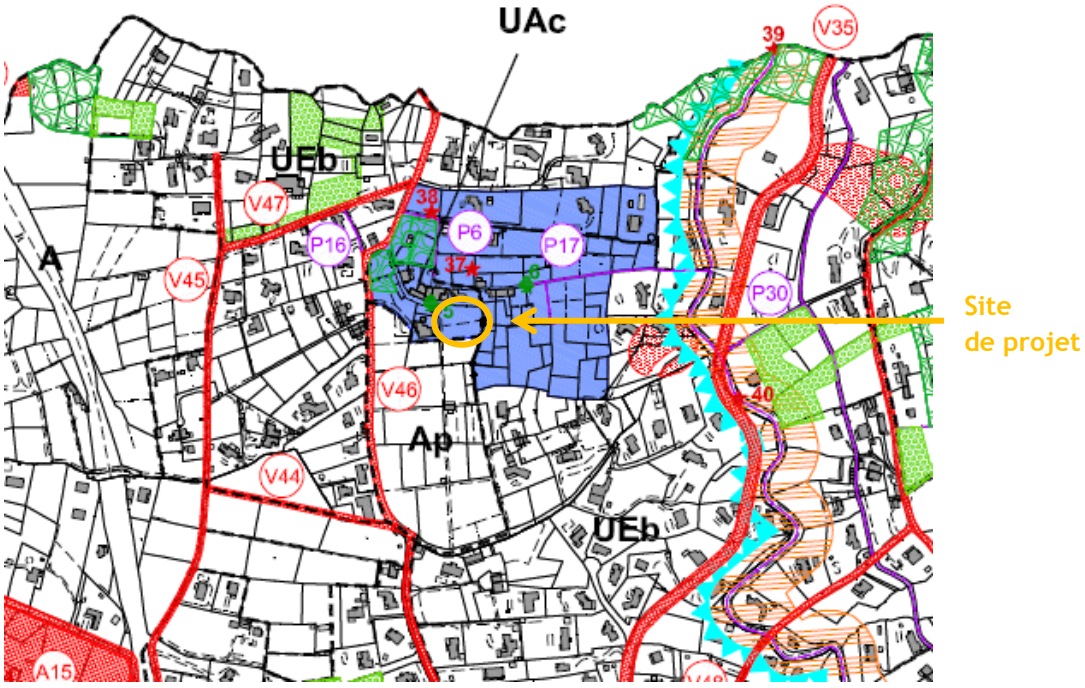
Evaluation des incidences du projet sur l'environnent

Les incidences sur l'environnement du projet de révision allégée sont évaluées comme **non significatifs.**

Localisation des sites au regard des zones agricoles

Un seul projet vise la réduction d'une zone agricole du PLU. Il concerne 619 m² d'une zone agricole classée Ap au PLU en vigueur. Les impacts de cette réduction restent limités pour plusieurs raisons :

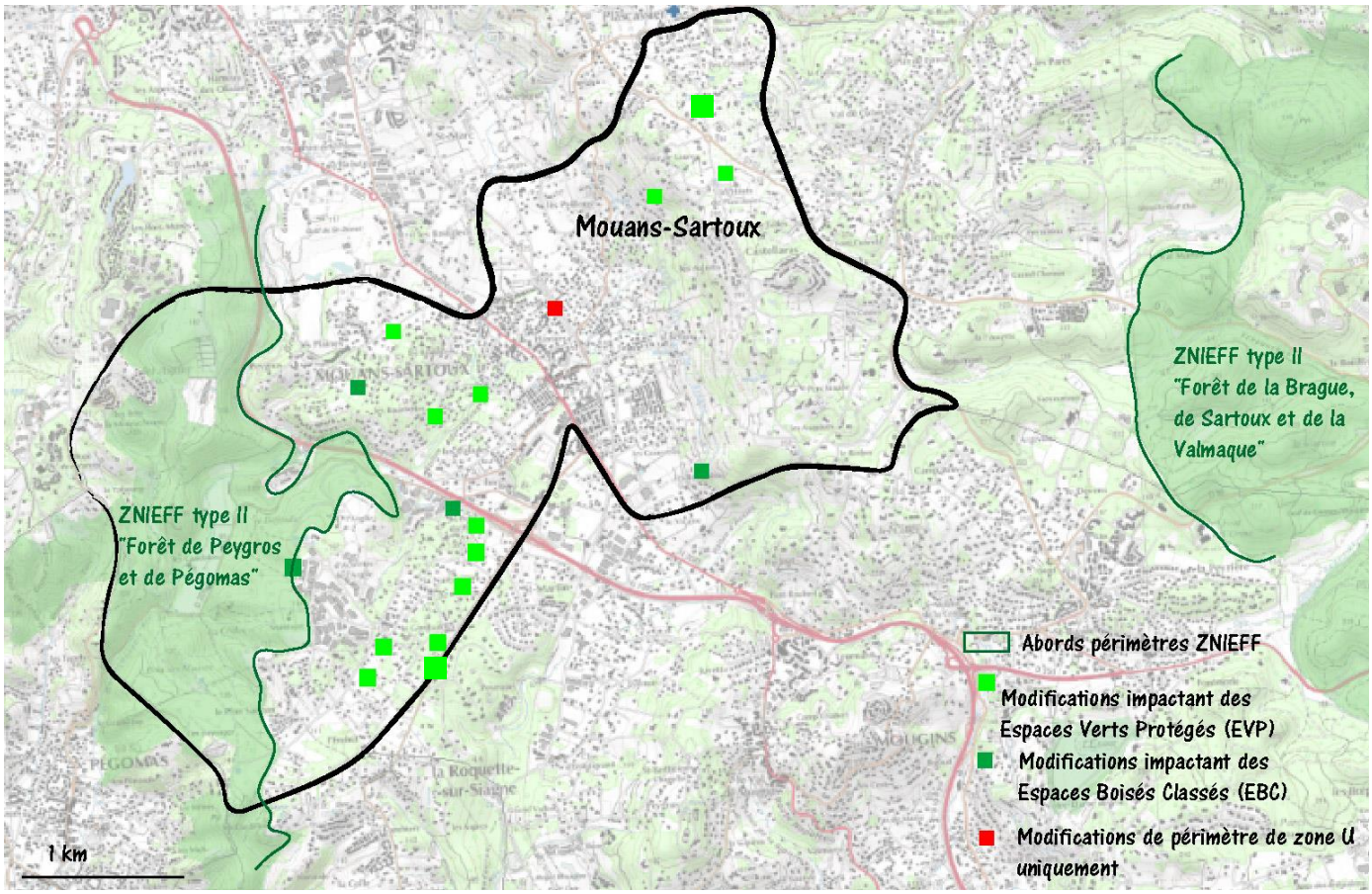
- la surface du périmètre étendu reste limité au regard de la zone Ap existante
- l'extension s'effectue en continuité immédiate de l'urbanisation existante et sur un périmètre qui est déjà urbanisé sur 3 de ces côtés.
- la zone Ap ne se situe pas au sein d'un corridor écologique d'intérêt majeur, car isolée entre plusieurs zones UE, plus ou moins urbanisées et qui ont vocation à être densifiées.



Localisation des sites au regard des périmètres ZNIEFF

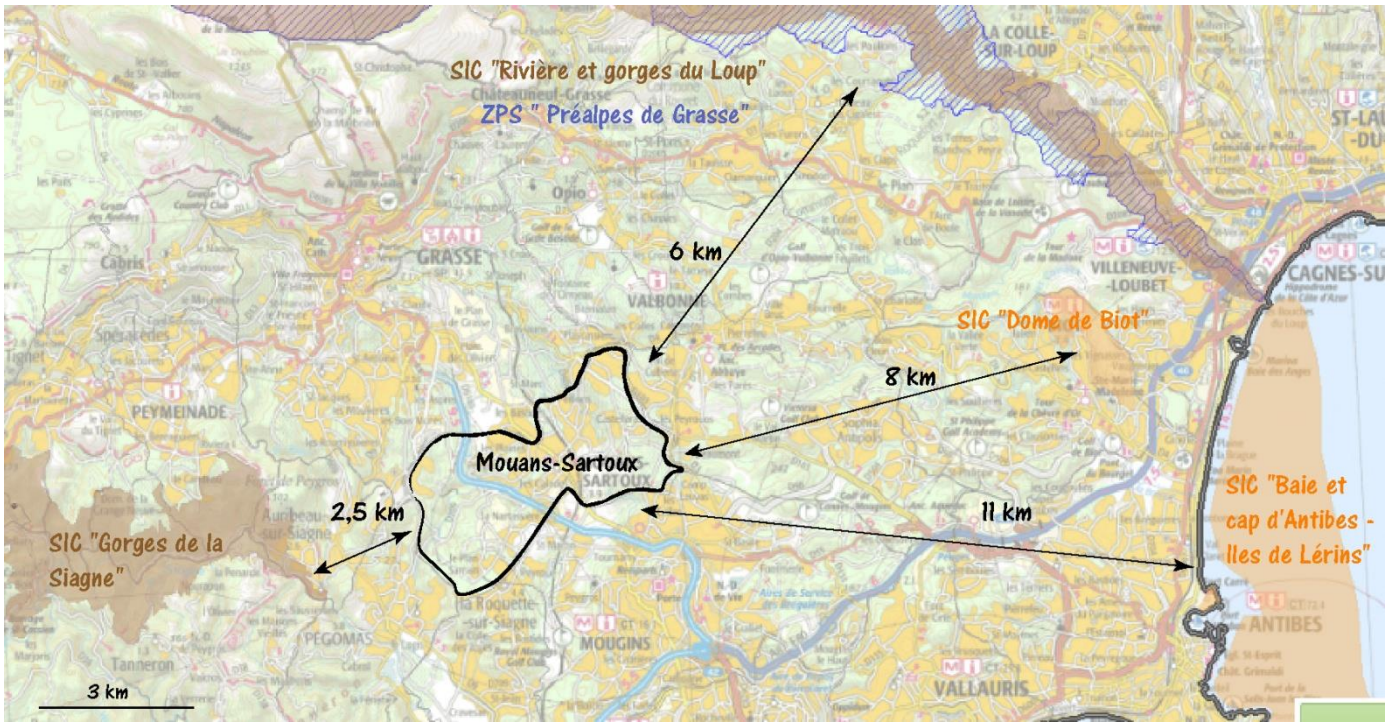
Un seul site est localisé en limite de ZNIEFF. Il s'agit du secteur n°20. Cependant, l''impact sur la ZNIEFF est estimé non significatif car l'EBC actuel affecte un espace non arboré, exploité comme parking par des entreprises. La suppression de l'EBC et le classement de ce parking en zone UZa au lieu de N vise à régulariser cette occupation ancienne du sol (correction d'une erreur matérielle).

Des mesures de compensation sont même mises en place puisque 680 m² de zone UZa à vocation naturelle (prairie) sont reclassés en zone N avec EBC, à proximité de l'espace bénéficiant du déclassement.



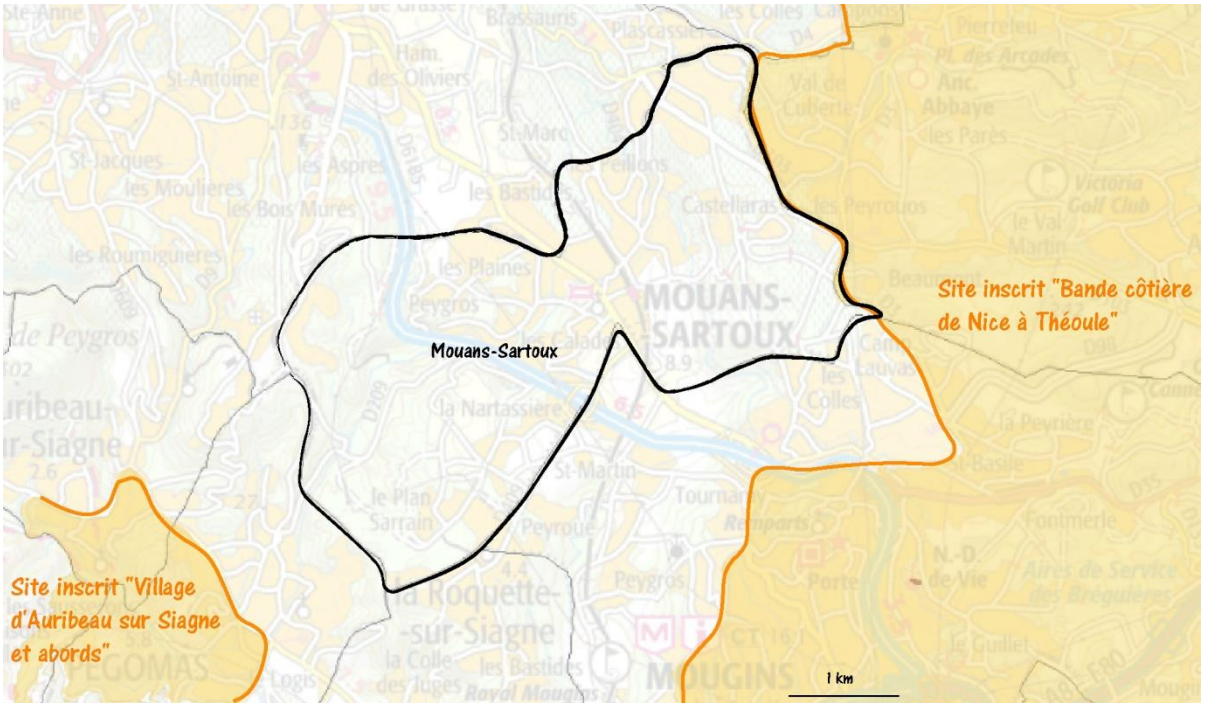
Localisation des sites au regard des périmètres Natura 2000

Les sites Natura 2000 étant situés à plus de 2,5 km et les modifications de zonage liée à la révision simplifiée n'impactant pas de milieux naturels ou agricoles de surface significative (0,2 ha maximum), l'impact sur les zones Natura 2000 est évalué comme non significatif. De plus, les sites concernés sont majoritairement localisés en milieu urbain.



Localisation des sites au regard des périmètres de sites classés et inscrits (Loi Paysage 1930)

La présente révision allégée n'a pas d'impact direct ou indirect sur les sites classés et inscrits. Les modifications et surfaces concernées sont mineures et concernent des espaces urbains.



Localisation des sites au regard des périmètres de captages

La présente révision allégée n'a pas d'impacts sur les périmètres de captages ; tous les projets sont situés en dehors des périmètres de protection.

Localisation des sites au regard des risques

Seuls les secteurs n°5 et 13 présentent une vulnérabilité face aux risques puisque ceux-ci se situent dans le lit majeur d'un cours d'eau (vallon de Rougon)

Concernant le secteur n°13, il n'existe pas d'impact sur les possibilités d'expansion des crues. En effet, le secteur est déjà artificialisé, accueillant des containers de collecte des déchets ménages et des déchets recyclables (erreur matériel d'appréhension de l'EVP lors de l'élaboration du PLU).

Concernant le secteur n°5, la partie basse du versant (sud-est) et la limite sud-ouest de parcelle sont concernées par le lit majeur du cours d'eau. Bien qu'aucun PPRi ne soit en vigueur sur la commune, il existe un risque potentiel d'inondation sur le bord sud-ouest des 2 parcelles.

Concernant le reste des sites de projets, ceux-ci restent suffisamment limités pour ne pas impacter l'écoulement des eaux. Le déclassement d'un EBC ou d'un EVP s'accompagne généralement d'une compensation locale par le classement de nouveaux boisements ou espaces naturels. Concernant les modifications de zonage U, celles-ci ne modifient pas la situation d'écoulement des eaux au regard de l'existant. Les règles de gestion des eaux pluviales du règlement restent valables.

Localisation des sites au regard des autres contraintes environnementales

L'arrêté de protection de biotope le plus proche étant situé à plus de 8 km sur la commune de Biot et les modifications de zonage liée à la révision simplifiée n'impactant pas de milieux naturels ou agricoles de grande ampleur, l'impact sur cet APPB est évalué comme non significatif.

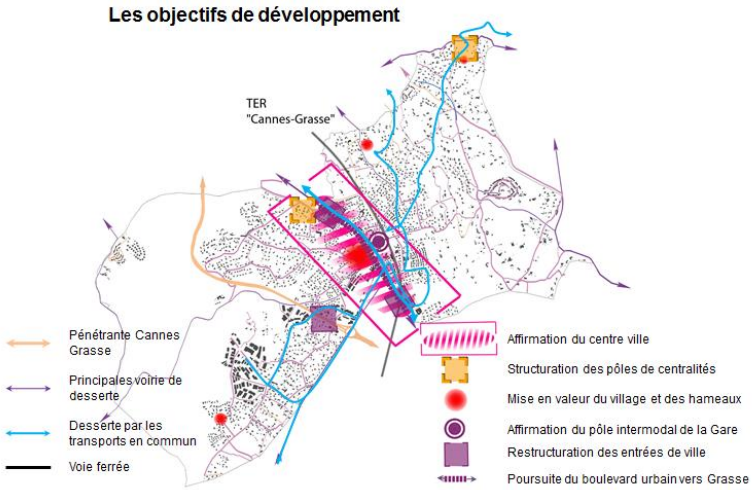
Justifications au regard du PADD et des Plans et Programmes supra-communaux

I. Compatibilité avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Mouans-Sartoux s'articule autour de 4 orientations déclinées en objectifs :

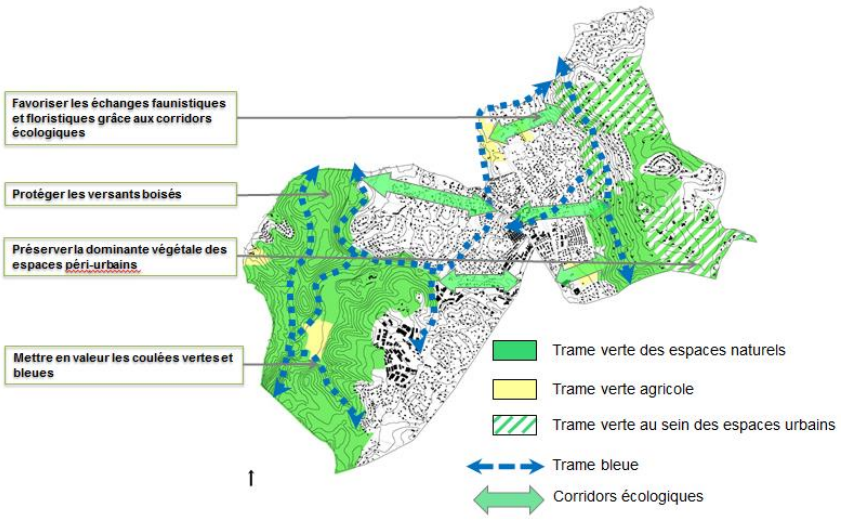
Orientation n°1 : Dessiner la ville :

- Défendre une croissance démographique maîtrisée ;
- Organiser l'évolution urbaine autour du centre et des axes de transports ;
- Maîtriser le développement urbain en périphérie des pôles de centralité ;



Orientation n°2 : Protéger l'environnement et offrir un cadre de vie durable :

- Assurer les continuités écologiques ;
- Préserver les espaces, sites et paysages remarquables ;
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain identitaire ;
- Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels ;
- Garantir la qualité environnementale ;



Orientation n°3 : Une mobilité maitrisée

- Améliorer les conditions de mobilité et d'accessibilité
- Réduire la pollution de l'air

Orientation n°4 : Un rayonnement économique maitrisé

- Requalifier les parcs d'activités existants ;
- Renforcer les activités de proximité ;
- Redynamiser l'activité agricole ;

Les modifications apportées au PLU par la présente révision allégée respectent les orientations et objectifs du PADD. Elles ne contreviennent pas à l'organisation urbaine souhaitée dans l'orientation

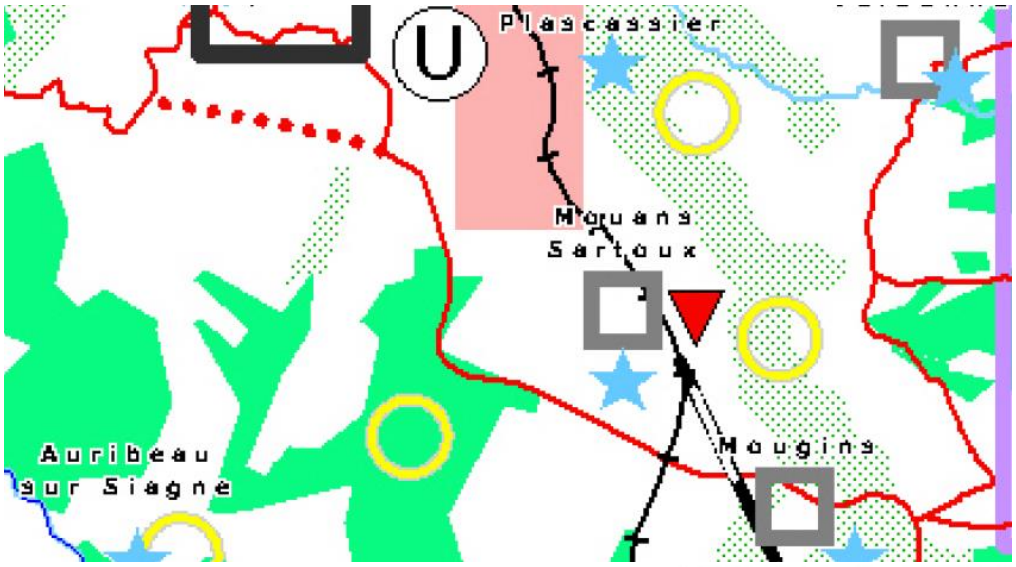
n°1 et n'affectent pas la cohérence globale de la trame verte et bleue de la commune. Elles sont sans objet au regard des orientations n°3 et 4.

II. Compatibilité avec les Plans et Programmes

La présente révision allégée est compatible avec l'ensemble des plans et programmes de portée supérieure et prend en compte les orientations des SRCE et SRCAE.

⇨ Les objectifs de la DTA sur la commune de Mouans-Sartoux concernent principalement la protection des espaces naturels et agricoles, le renforcement des centres et le confortement des pôles d'habitats, de services ou d'activités.
La présente révision n'affecte qu'à la marge les protections des espaces boisés classés et permet une augmentation des espaces verts protégés, ce qui ne remet pas en cause la trame verte du PLU approuvé. Les modifications de zones affectent principalement des espaces urbains dont le potentiel de renouvellement urbain peut être considéré comme faible. La présente révision ne remet donc pas en cause les objectifs de la DTA. Les zones agricoles et naturelles affectées par la présente révision allégée ne le sont que de manière très minime et sont compensées dans le cadre des zones naturelles.

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

⇨ En termes d'habitat, la présente révision allégée n'affecte pas les objectifs de constructions en termes de logements sociaux et le reclassement de certaines zones urbaines vise à prendre en considération leur faible potentiel de mutabilité. Ce faisant, la révision allégée respecte les objectifs du PLH.

⇨ En termes de mobilité, la présente révision allégée ne remet pas en cause les objectifs du PDU dans le PLU approuvé et n'affecte pas les solutions mise en œuvre pour les atteindre.

⇨ Au regard du SRCAE : les possibilités d'urbanisations nouvelles engendrées par le projet de révision allégée sont très limitées, n'engendrant pas localement d'émissions supplémentaires significatives d'émissions de gaz à effet de serre. Les projets sont localisés en zone déjà urbanisées, limitant ainsi l'éloignement des nouvelles constructions au réseau de transport en commun urbain.

⇨ Au regard du SRCE : il n'y a pas d'orientations allant à l'encontre du Schéma régional de cohérence écologique, les grands corridors écologiques de la commune sont préservés ainsi que la très grande majorités des EBC et EVP qui participent à l'intégration de «la nature en ville».

⇨ Au regard du SDAGE : Le territoire communal de Mouans-Sartoux est couvert par le SDAGE Rhône – Méditerranée 2010-2015, qui traduit la directive-cadre européenne sur l'eau, et décline les objectifs et les orientations qui permettront d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015.
Trois sites sont localisés à proximité de cours d'eau ou canaux. Les projets de la révision allégée sur ces espaces n'impacteront pas la qualité des milieux aquatiques. En effet, le premier site favorise en revanche le maintien d'une végétation dense aux abords du canal de la Siagne par une extension des EVC et EVP existants. Le 2e site concerne la correction d'une erreur matérielle car aucun espace végétalisé n'est présent à cet endroit. Ici, le déclassement de l'EVP n'engendrera pas des possibilités supplémentaires d'imperméabilisation du sol sur ce site.
Concernant le secteur 3, le projet vise simplement la modification du périmètre de l'EBC avec une extension limitée. 2 constructions sont toujours autorisées sur ce secteur, n'engendrant pas d'impact potentiellement supérieur sur la qualité de l'eau au regard du PLU actuel.