

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification n°2

1

NOTICE DE PRESENTATION

DOSSIER APPROUVÉ

PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	24 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2004
Révision Allégée n°1 approuvée le	18 juin 2015

Procédure de Modification n°2	
Enquête Publique	Du 7 mars au 8 avril 2016
Enquête Publique complémentaire	du 15 juin au 1er juillet 2016
PLU Modification n°2 approuvé le :	26 septembre 2016

Sommaire de la notice de présentation

1 PREMIERE PARTIE - SAUVEGARDER LES PAYSAGES ET LES SITES.....	11
1) se prémunir des risques d'inondation aggravés par les reliefs	12
1A/ Créer la zone Urbaine Paysagère de Mouans-Sartoux.....	14
1B/ Garantir une proportion suffisante d'espaces libres et de pleine terre.....	15
1C/ Moduler l'emprise au sol des constructions en fonction des sites	17
1D/ Limiter les mouvements de terrain générés par les constructions	20
2) conserver la qualité des espaces semi-naturels ouverts à l'habitat sans en accentuer la densité	21
2A/ Rappeler la possibilité de s'opposer aux divisions foncières.....	21
2B/ Renforcer la protection des masques végétaux dans les zones collinaires.....	22
2C/ Mieux protéger les bases de la trame verte et bleue	22
2D/ Etendre le réseau de la trame verte.....	23
2E/ Maintenir le paysage d'espaces semi-naturels ouvert à un habitat diffus, composé d'un bâti individuel harmonieusement intégré dans un paysage arboré	24
2F/ Adapter les hauteurs des constructions dans le paysage collinaire	26
2G/ Une amélioration de la règle de protection des grandes vues le long du canal de Siagne	26
3) prendre en compte une operation d'aménagement en cours.....	27
2 SECONDE PARTIE ADAPTER LE DROIT DES SOLS AUX NOUVEAUX ENJEUX	29
Protéger l'appareil touristique existant.....	31
Soustraire les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public à certaines prescriptions	33
Conditionner la division foncière des constructions non raccordées au réseau public d'assainissement en zone UE.....	33
Imposer le raccordement au réseau d'énergie électrique dans les zones urbaines	33
Accueillir la création architecturale contemporaine.....	34
Une meilleure intégration des équipements techniques en façade ou toiture dans les zones urbaines .	34
Une harmonisation des règles de stationnement.....	34
Intégrer des passages à petite faune dans les clôtures.....	35
Repositionner les prescriptions des constructions remarquables	35
Proposer une meilleure qualité d'insertion urbaine des bâtiments dans les zones d'activités (UZ)	36
Adapter la végétalisation des aires de stationnement	36

Le contexte de l'enquête publique commentaire

A la suite de l'Enquête Publique organisée pour recueillir avis et propositions concernant le modificatif n°2 du PLU communal, et en accord avec Monsieur le Commissaire Enquêteur, une enquête publique complémentaire a été décidée pour mettre à disposition une version corrigée de la réglementation d'urbanisme proposée.

Afin de tenir compte des attentes ou des propositions formulées durant l'enquête publique initiale, et notamment celles qui permettraient de bénéficier de droits à construire suffisants pour procéder à des extensions et des aménagements sur les constructions existantes, il a été décidé d'ajuster les règles de protection des espaces semi-naturels peu équipés (zone UDb, UDc, UE et UF) notamment sur les dispositions relatives à l'emprise au sol et aux espaces libres, sur celles concernant les prospects ou les distances par rapport aux limites parcellaires.

C'est le sens de cette enquête publique qui procède à des ajustements de règles ponctuelles servant à l'implantation des constructions, comme le résume le tableau présenté page 25.

Afin de rendre l'information claire sur ces évolutions, des tableaux présentent les ajustements proposés dans cette partie de la notice de présentation.

3 dispositions particulières ont toutefois été ajoutées aux articles 6 et 7

- pour les parcelles non bâties dont la largeur est insuffisante pour s'implanter (secteurs UDd et UDc, zones UE et UF)
- pour le prolongement ou la surélévation des constructions
- pour l'implantation dans les fenêtres de constructibilité de la trame verte et bleue

Le contexte de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement inscrites dans le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD) adopté en octobre 2012 constituent un repère constant et indispensable pour évaluer les incidences que peuvent avoir sur le territoire communal aussi bien des projets locaux de construction ou d'aménagement que des décisions nouvelles du législateur sur le plan national.

Ainsi en a-t-il été lors du vote de la loi ALUR le 24 mars 2014. Deux dispositions de cette loi ont été lues comme pouvant engendrer des évolutions contraires aux orientations du PADD communal, que ce soit avec la suppression définitive et immédiate du « Coefficient d'Occupation des Sols » (COS) ou bien avec l'impossibilité de fixer des « superficies minimales » pour construire.

Différentes études préalables à la Modification n°2 ont permis d'évaluer les conséquences de ces deux dispositions de la loi ALUR sur les capacités d'accueil dans les zones d'urbanisation diffuse traditionnelles du territoire. Elles ont permis de souligner l'apparition de nouveaux **enjeux** et la probabilité de **changements importants auxquels s'exposerait le territoire communal avec le PLU** en vigueur, si aucune mesure d'adaptation n'est prise :

- une sur-densification non maîtrisable à partir de la division des terrains existants, les droits à construire se multipliant en grand nombre puisque le rapport [surface du terrain/surface de plancher] n'est plus applicable
- une incitation forte aux porteurs de projets immobiliers à procéder à la démolition-reconstruction des maisons existantes pour exploiter au-delà du raisonnable des droits à construire bien plus conséquents que ceux déjà mis en œuvre dans le quartier.

Les espaces semi-naturels ouverts à l'urbanisation que sont les quartiers pavillonnaires de Mouans-Sartoux (zones UE et UF du PLU), ne sont pas adaptés à une intensification de la construction d'habitat car ils se sont constitués autour :

- d'une voirie héritée d'anciens chemins ruraux inaptes à supporter un accroissement significatif des circulations sans atteindre à la sécurité,
- d'une desserte en réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, électricité, ADSL...) calibrée pour une urbanisation peu dense

Aujourd'hui, ces quartiers pavillonnaires se caractérisent par :

- l'absence ou l'éloignement d'un service de transport en commun attractif susceptible de contribuer au report modal, et à la limitation de la pollution de l'air.
- l'absence ou de l'éloignement de services de proximité permettant, dans un souci de réduction du trafic automobile et de mobilité apaisée, de répondre aux besoins élémentaires des habitants en commerces de détail, en services de santé, en activités culturelles ou sportives, en rencontres associatives.

Ces secteurs du territoire communal aux infrastructures limitées (réseau viaire, eau, assainissement, capacité de stationnement, etc.) ne sont pas adaptés pour une évolution démographique qui romprait un équilibre fragile. D'autre part, ils seraient victimes des conséquences d'une imperméabilité croissante des sols.

Le PADD en vigueur permet potentiellement une évolution du nombre d'habitants portant la population à 12 500 ou 13 000 habitants à l'horizon 2020. La disparition définitive et immédiate du COS et des « surfaces minimum » mises en œuvre par la loi ALUR pourrait conduire à une augmentation démographique, toutes zones confondues, de plus de 80% à très court terme.

Une telle perspective d'évolution démographique étant contraire au projet de vie communal, c'est par une modification du règlement d'urbanisme que la commune peut prétendre retrouver les équilibres d'aménagement souhaités et l'économie générale du PADD.

A titre d'exemple, (voir étude de cas page suivante), et dans les seules zones UE qui représentent plus de 30% de la surface communale soit 400 hectares, **le maintien en l'état des règles actuelles de PLU pourrait engendrer** les conséquences suivantes pour notre territoire.

Compte tenu des enjeux évoqués page suivante, les préoccupations inscrites dans l'objet de la modification n°2 du PLU sont l'expression de la volonté communale de préserver les équilibres territoriaux, la qualité de vie des habitants sans nuire à leurs intérêts patrimoniaux.

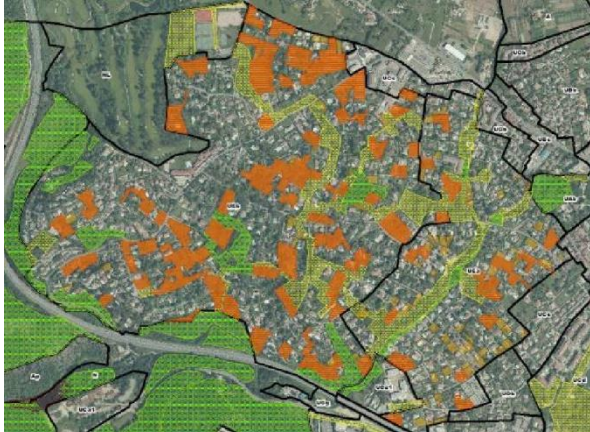
La volonté communale est essentiellement de prévenir les risques d'un mitage excessif, et de ses effets induits, tout en maintenant en règle générale, si ce n'est en améliorant, le potentiel de constructibilité permis au moment de l'arrêté des orientations du PLU inscrites dans le PADD.

Le champ d'application de cette modification n°2 du PLU se situe hors des zones urbaines situées dans ou à proximité immédiate du centre de la ville. Ces zones UA, UB, UC et UDa, dégagées de la règle de l'emprise au sol (CES) sur la majorité de ces espaces, sont réparties sur 127 hectares proches des axes de transport en commun et des services de proximité. Elles présentent des conditions plus favorables à l'accueil de populations nouvelles. Pour cette raison, elles ne font ici l'objet d'aucune correction réglementaire.

Incidences de la loi ALUR sur la zone UE - étude de cas

Dans les zones UE en particulier,

des analyses préparatoires à la Modification n°2 ont permis d'identifier un résiduel foncier disponible de 71 hectares.



Exemple de mise en évidence du résiduel foncier dans un des espaces de la commune en zone UE.

Cas d'un terrain situé en zone UEb (ex zone NBb, conçue pour accueillir une construction sur des terrains de 2500 m² en général)

En octobre 2012 : avant l'adoption du PLU, la surface de plancher (SP) constructible sur ce terrain est limitée à 250 m²,

par simple application du taux d'**occupation du sol (COS)** défini alors à 10%.

En mars 2016 : un maintien à 20% du taux d'emprise au sol (CES) engendrerait une emprise de 500m² et un potentiel de surface de plancher de 1000m² pour un bâti conçu sur 2 niveaux, soit un potentiel d'au moins 5 fois plus de logements qu'à l'état initial dans des espaces sensibles et contraints.

NB. Dans l'hypothèse d'un CES de 6%, 2 niveaux de plancher d'une surface de 150m² chacun permettrait une **surface totale de plancher de 300 m²,** ou l'équivalent d'un COS de 12%, *soit un peu plus que le potentiel constructible en 2012.*

Dès lors, une correction du CES de 20% à 6% apparaît compatible avec **le souhait de maintenir la constructibilité de 2012** sur ce type de terrain.

Dans ce cas précis, l'option retenue en zone UEb est un taux d'emprise au sol (CES) de 12%.

En supposant une valorisation du potentiel constructible limitée à 80%, et **sans aucune modification des règles du PLU,**

Mouans-Sartoux serait appelée à accueillir dans les zones UE :

> **2 400 logements supplémentaires** dans la seule zone UE *soit 50% du nombre actuel de logements sur toute la commune (4800 logements)*

> **5 500 nouveaux habitants** en résidence dans des espaces mal équipés et mal desservis par les transports en commun,

> **430 enfants à scolariser** soit deux groupes scolaires nouveaux

> **600 logements sociaux** supplémentaires à établir pour conserver le taux de couverture SRU

En l'absence d'un service de transport en commun adapté à proximité de tous les quartiers concernés, une telle augmentation de population nouvelle conduirait en outre à :

> **une circulation de près de 5 000 voitures supplémentaires** à gérer sur une voirie inadaptée de faible capacité

> **un besoin de plus de 600 places nouvelles de stationnement public** pour accueillir les déplacements en centre ville et soulager le stationnement sur voirie.

Enfin, une telle évolution, dans les seules zones UE, conduirait à :

> une fragilisation de la biodiversité et des nappes phréatiques par **une accentuation de l'imperméabilisation des sols sur 120 000 m² ou 12 hectares,**

> **une augmentation des problèmes de voisinage et une dévalorisation de la qualité paysagère** des espaces résidentiels où les nouveaux occupants essaieront de trouver sur 600 ou 1000m² ce dont les résidents actuels bénéficient sur 1500 ou 2500m².

Avant de définir avec précision ces nouvelles règles d'urbanisme, la mise en Révision du Plan Local d'Urbanisme en vue de sa Grenellisation permet à la Ville depuis son engagement en juin 2014 de contenir des projets de densification inadaptée en usant de la faculté de « *surseoir à statuer* » c'est-à-dire suspendre l'instruction de toute nouvelle demande d'autorisation dans l'attente de l'adoption de nouvelles règles d'urbanisme en cours d'élaboration. Depuis cette date, l'adaptation réglementaire du PLU s'est opérée en plusieurs étapes.

La Modification n°1 d'avril 2014 a été une première occasion d'écarter de l'urbanisme communal les opérations d'aménagement d'ensemble qui envisageaient de ne respecter les 14 articles du règlement que dans l'ensemble de leur périmètre, et non pas pour chacun des terrains d'assiette qui les composent.

La Révision Allégée n°1 de juin 2015 a précisé son souci de préserver la biodiversité dans ces espaces en actualisant les outils de protection de la Trame Verte et Bleue, mais la réflexion n'était pas suffisamment avancée pour y intégrer des règles aptes à contenir les effets de la suppression du COS.

Par ailleurs, et au vu des événements dramatiques du 2 et 3 octobre 2015 qui ont vu l'Ouest des Alpes Maritimes dévastées par un épisode pluvieux exceptionnel, il devient inévitable de considérer les effets d'une accentuation de l'imperméabilisation des sols qui représente une menace aussi bien pour les personnes et leurs biens que pour leur cadre de vie.

Retrouver les solutions traditionnelles de stockage des eaux comme les restanques, maintenir un couvert végétal qui retienne les terres et absorbe les pluies, conserver des sols perméables qui retardent le ruissellement, ce sont là des enjeux qui s'imposent aux acteurs concernés par l'aménagement du territoire méditerranéen.

Afin de disposer d'un corps de règles d'urbanisme conformes à la loi et à l'esprit du PLU de 2012, en cohérence avec l'évolution du climat, il restait à définir de nouvelles modalités d'implantation des constructions (distances par rapport aux limites, emprises au sol, espaces verts), comme l'autorise et l'incite l'information ministérielle publiée dans les premiers jours après la promulgation de la loi

http://www.territoires.gouv.fr/loi-alur-suppression-du-cos-et-de-la-superficie-minimale-des-terrains-constructibles?id_courant=1817

Tel est le sens de la Modification n°2 du PLU, une modification caractérisée par les objectifs principaux suivants :

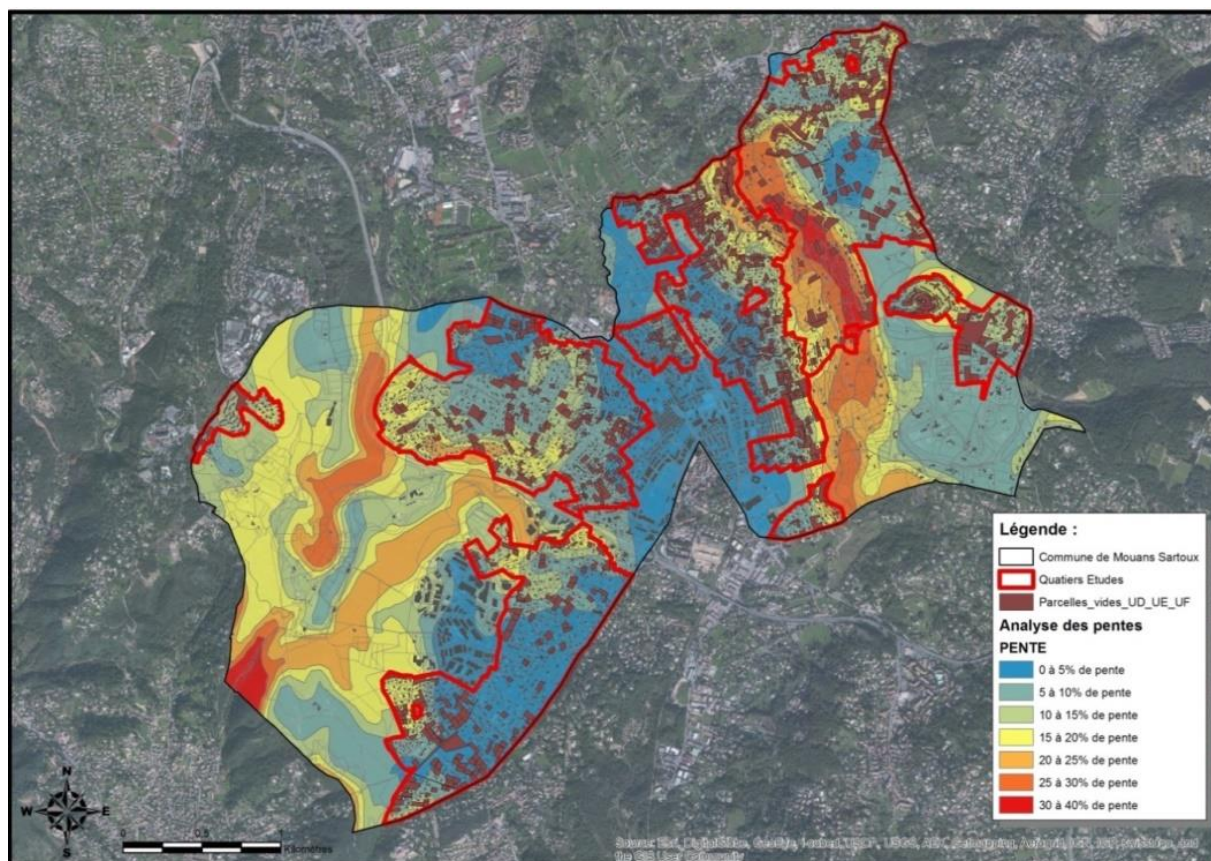
- 1) confirmer les espaces d'accueil de population nouvelle à proximité des pôles de vie et des axes de transport en commun (les règles propres aux zones UA, UB, UC et UDa ne sont pas modifiées)
- 2) veiller à la qualité des paysages et notamment dans les espaces collinaires
- 3) inscrire la biodiversité comme facteur de réduction des conséquences des changements climatiques
- 4) confirmer la valeur donnée aux espaces d'habitat diffus par le maintien de la biodiversité qui lui est propre
- 5) maintenir un habitat diffus sans en accentuer la densité, et dans le respect d'une évolution démographique conforme à celle prévue par le PADD de 2012

PREMIERE PARTIE - SAUVEGARDER LES PAYSAGES ET LES SITES

1) SE PREMUNIR DES RISQUES D'INONDATION AGGRAVES PAR LES RELIEFS

D'après les prévisions des climatologues, les épisodes violents de précipitation vont être plus en plus récurrents dans les années à venir. Les risques de dommages graves dus aux eaux de ruissellement pourraient alors se multiplier.

Pour réduire ce risque dans les zones méditerranéennes exposées à des épisodes intenses de précipitation, il convient de contenir l'imperméabilisation des sols, en particulier dans les zones soumises à de fortes pentes.



Carte de délimitation des pentes supérieures à 25% sur le territoire de Mouans-Sartoux - Citadia 2015

Outre le fait que l'extension des surfaces artificialisées en zones de fortes pentes réduit l'infiltration de la pluie dans le sol, elles réduisent l'arborisation qui concourt au maintien des terres. Elles modifient également les aménagements des pentes en restanques conçus pour contenir l'érosion des sols, ainsi que le parcours naturel des eaux de ruissellement dans des vallons qui parfois disparaissent, ou sont enfouis de manière sommaire. Enfin, l'extension des surfaces urbanisées participe à l'accroissement du risque d'inondation dans le bassin versant. Dans ce contexte, il est inévitable de considérer le relief du territoire, de s'interroger sur ses typologies collinaires, et sur leur capacité à continuer d'accueillir de l'urbanisation.

La lecture attentive de la topographie de la commune a permis de rappeler que le secteur collinaire au-dessus du canal de la Siagne présente des pentes très marquées, supérieures à 25%, soit une déclivité largement au-delà des pentes maximum autour de 15% admises par les services de secours.

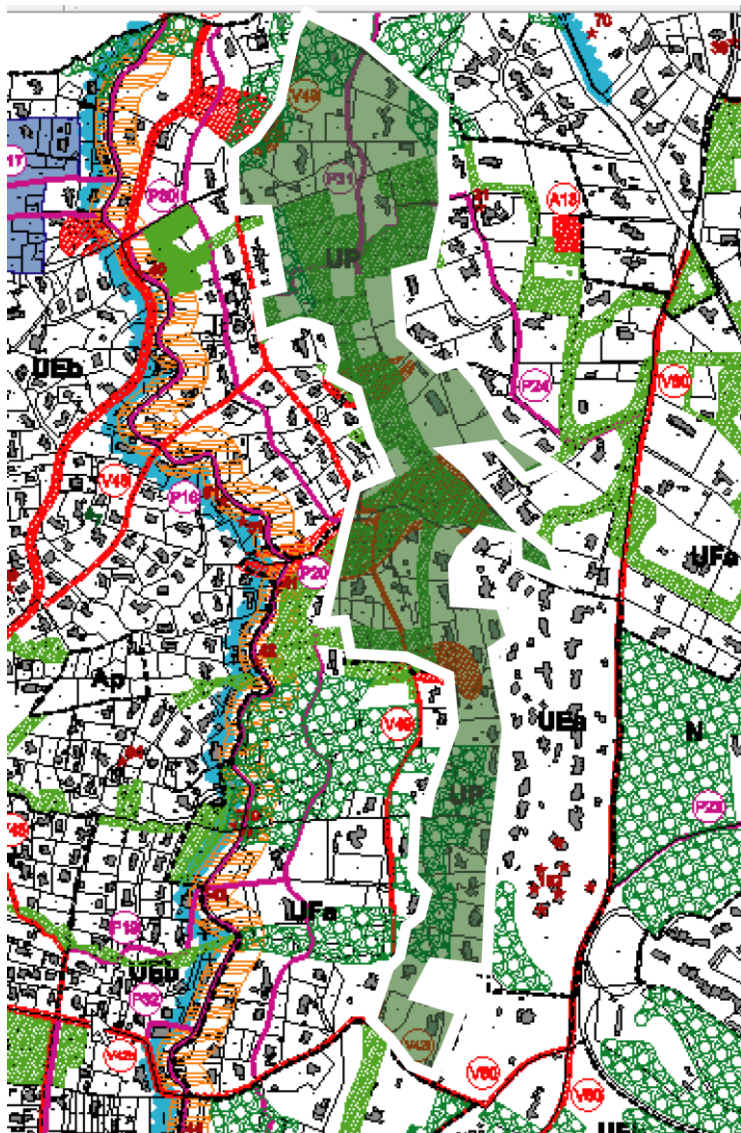
Les études commandées par les Services de l'Etat pour réviser le Plan de Prévention des Risques (PPR) Mouvements de Terrains recensent les zones où les pentes supérieures à 25% représentent des sites à risques "moyens et forts" en matière de stabilité des sols et d'aléas de glissement de terrain

Compte tenu de la nécessité impérieuse de stabiliser les sols et donc de freiner les mouvements de terre, et en raison de conditions d'accès difficiles, il est apparu nécessaire de mettre fin à l'imperméabilisation progressive des espaces collinaires en fortes pentes, signifiant ainsi la fin des divisions foncières pour des constructions nouvelles sur ce site escarpé, fragile et mal équipé.

C'est dans ce sens que la Modification n°2 introduit 3 actions principales pour freiner l'imperméabilisation des sols

- créer une zone urbaine paysagère qui limite la constructibilité et respecte le paysage collinaire
- renforcer les règles pour garantir une proportion suffisante d'espaces libres et de pleine terre
- - moduler l'emprise au sol des constructions en fonction de la situation des terrains et des paysages

1A/ Créer la zone Urbaine Paysagère de Mouans-Sartoux



Le zonage du PLU est modifié pour introduire une nouvelle zone urbaine dite **UP** - la zone urbaine paysagère - qui limite, comme en zone naturelle - la constructibilité à la seule extension mesurée des constructions existantes.

Le zonage UP doit répondre aux problématiques de risques naturels aggravés par l'imperméabilisation du sol, l'évolution du climat et le relief marqué de certains secteurs.

Définition de la zone UP dans le règlement d'urbanisme du PLU Modifié 2016

La zone UP correspond à une zone urbaine d'habitat individuel diffus de très forte sensibilité paysagère où l'ensemble des terrains est en forte pente. C'est une zone fortement génératrice de ruissellement lors des épisodes pluvieux courts et intenses et exposée à un risque fort d'érosion des sols. Elle couvre la partie des coteaux la moins urbanisée.

Occupations et utilisations du sol admises dans la zone UP

En zone UP, les divisions foncières en vue de bâtir sont désormais interdites.

Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

Article 2 de la zone UP

Dans l'ensemble de la zone UP ne sont admis que :

- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes affectées à l'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte au site, ni de créer de voirie et d'accès nouveaux sans dépasser 300 m² de surface de plancher après extension.
- le changement de destination des constructions existantes quand il est compatible avec la vocation de la zone.

1B/ Garantir une proportion suffisante d'espaces libres et de pleine terre

le PLU de 2012 a été attentif aux conséquences de l'imperméabilisation des sols en imposant la création d'ouvrages de rétention pluviale dans chaque projet de construction

L'objectif de la Modification conformément aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée est de lutter contre l'artificialisation trop forte des espaces libres et des espaces verts (éviter - limiter - réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées - Disposition 5A 04 du SDAGE 2016-2021). Il est également rappelé que l'ensemble des surfaces perméables (chemins, allées, aires techniques) sont cependant comptées comme contribuant à la rétention des eaux pluviales sur la parcelle.

La notion d'espace libre a donc été redéfinie dans le lexique en intégrant désormais la notion d'espaces verts de pleine terre et perméables. Cette redéfinition s'est accompagnée d'un renforcement des pourcentages d'espaces libres demandés lors des autorisations d'urbanisme, taux désormais appliqué à l'ensemble de l'unité foncière.

Elargissement et confortement de la notion d'espaces libres

Dans le précédent règlement du PLU, les espaces libres correspondaient à toute surface de terrain non occupée par les constructions, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses, les piscines et les plages de piscine. Les aires de stationnement et les voiries d'accès étaient donc considérées comme des Espaces libres, alors que ce sont des espaces qui absorbent très faiblement l'eau de pluie, notamment en cas de fortes précipitations.

Les espaces libres dans le PLU sont désormais des espaces de pleine terre, et non plus des espaces non construits. L'objectif est de conserver des surfaces de terre fortement perméables et végétalisées, limiter l'artificialisation des sols, et ainsi freiner le ruissellement et les mécanismes d'érosion.

Lexique des Dispositions générales du PLU Modifié 2016

Espaces libres :

Espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Ne sont donc pas comptabilisées dans les espaces libres, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être enherbées.

Reprise de la définition de l'emprise au sol

Suite à la modification de la notion d'espace libre, qui exclut dorénavant toute occupation autre qu'un espace de pleine terre planté et végétalisé, la définition de l'emprise au sol a été revue en conséquence. Les piscines, leurs plages et les aires de stationnement non couvertes ne sont plus comptabilisées dans l'emprise au sol.

Lexique des Dispositions générales du PLU Modifié 2016

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1C/ Moduler l'emprise au sol des constructions en fonction des sites

Afin de mieux proportionner les constructions en fonction des espaces végétalisés dans lesquels elles s'inscrivent, il a été choisi de faire évoluer la règle d'emprise au sol des constructions autorisées, en particulier dans les secteurs sensibles que sont les zones UE, UD, UF et UP.

La Modification prescrit donc :

- une minoration adaptée des taux d'emprise au sol
- l'application des principes de la notion d'espaces libres comme explicités précédemment

Les évolutions apportées par l'enquête publique à la zone UD

	UDb			UDc		
	PLU	EQ	EQ c	PLU	EQ	EQ c
Article 6	5m	5m	5m	5m	5m	5m
Article 7	5m	7m	7m	5m	7m	7m
Article 8	5m	12m	12m	5m	12m	12m
Article 9	30%	15%	15%	30%	15%	15%
Article 13	NR	60%	60%	NR	60%	60%

L'objet de la Modification n°2 est d'intervenir sur les prospects par rapport aux limites séparatives et de modérer l'emprise au sol (de 15% contre 30% dans le PLU en vigueur) et d'introduire un ratio d'espaces verts permettant de conserver l'environnement résidentiel.

Les évolutions apportées par l'enquête publique à la zone UE

EQ (enquête publique) / EQc (enquête publique complémentaire).

	UEa			UEb			UEc		
	PLU	EQ	EQc	PLU	EQ	EQc	PLU	EQ	EQc
Article 6	5m	7m	7m	5m	10m	7m	5m	10m	7m
Article 7	5m	7m	7m	5m	12m	10m	5m	12m	10m
Article 8	5m	15m	15m	5m	25m	25m	5m	25m	25m
Article 9	20%	8%	12%	20%	6%	12%	20%	5%	8%
Article 13	70%	80%	75%	70%	80%	75%	70%	80%	75%

La Modification intervient sur tous les paramètres permettant le contrôle de la densité, à la fois les prospects, largement renforcés dans les zones UEb et UEc (articles 7 et 8) pour modérer la division parcellaire pour construction à nouveau.

Concernant les emprises au sol et les espaces verts, les évolutions proposées par rapport à l'enquête publique sont atténuées, et ce notamment pour les emprises au sol en revenant à des taux d'emprise de 12% en UEa et UEb, et de 8% en UEc .

Les évolutions apportées par l'enquête publique à la zone UF

EQ (enquête publique) / EQc (enquête publique complémentaire).

	UFa			UFb		
	PLU	EQ	EQc	PLU	EQ	EQc
Article 6	5m	12m	12m	5m	20m	15m
Article 7	5m	15m	15m	5m	30m	20m
Article 8	5m	30m	30m	5m	30m	30m
Article 9	12%	5%	8%	12%	3%	8%
Article 13	80%	90%	85%	80%	90%	85%

La zone UF est la partie agglomérée la moins dense du territoire communal. Les nouveaux prospects s'adaptent mieux à la configuration parcellaire existante (en étant légèrement réduits pour cette enquête complémentaire dans la zone UFb).

La Modification propose désormais un taux d'emprise au sol de 8% pour les deux secteurs, cohérent avec la typologie parcellaire d'origine (parcelles de plus de 5 000 m² et plus). L'accroissement de 80 à 85% du taux d'espaces verts requis participe de cette volonté de protéger l'environnement résidentiel présent.

Les règles d'emprise au sol et d'espaces libres sont donc modifiées comme ci-dessous :

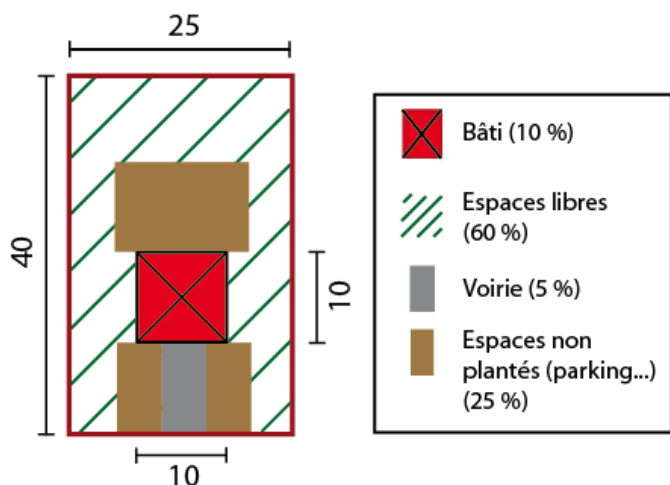
	Article 9 Emprise au sol PLU 2014	Article 9 Emprise au sol PLU 2016	Article 13 Espaces libres PLU 2014	Article 13 Espaces libres PLU 2016
UDa	30%	30%	% non défini	60%
UDb	30%	15%	% non défini	60%
UDc	30%	15%	% non défini	60%

	Article 9 Emprise au sol PLU 2014	Article 9 Emprise au sol PLU 2016	Article 13 Espaces libres PLU 2014	Article 13 Espaces libres PLU 2016
UEa	20%	12%	70%	75%
UEa1	non réglementé	non réglementé	70%	80%
UEa2	sans objet	15%	Sans objet	80%
UEb	20%	12%	70%	75%
UEc	20%	8%	70%	75%

	Article 9 Emprise au sol PLU 2014	Article 9 Emprise au sol PLU 2016	Article 13 Espaces libres PLU 2014	Article 13 Espaces libres PLU 2016
UFa	12%	8%	80%	85%
UFb	12%	8%	80%	85%

Pour rappel, les règles qui s'appliquent à la nouvelle zone UP sont :

	Article 9 Emprise au sol	Article 13 Espaces libres
UP	8%	80%



Ci-contre, un exemple de construction autorisé en zone UDb

Les dispositions particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UDb, UDC, la zone UE et la zone UF

Enfin, comme évoqué dans le Préambule, la Modification du PLU introduit des dispositions particulières permettant à chaque administré de conserver des droits à construire dans les trois cas suivants :

1/ pour les parcelles non bâties dans leur configuration existante à la date d'approbation de la Modification n°2

Afin de ne pas rendre inconstructibles les terrains les plus étroites, l'article 7 de la Modification du PLU conserve la même distance minimale d'implantation (5 mètres) par rapport aux limites séparatives pour les unités foncières non bâties. Cette dérogation évolue entre la zone UD, UE et UF selon l'amplitude de leur largeur :

- pour celles inférieures 20 mètres dans les secteurs UDb et UDC
- pour celles inférieures 30 mètres dans la zone UE
- pour celles inférieures 40 mètres dans la zone UF

article UE 7

Dans les secteurs UEb et UEc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 30 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment ($H = L$) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.

Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

2/ pour les parcelles déjà bâties afin de toujours permettre l'extension dans le prolongement des façades

la Modification du PLU conserve la faculté de pouvoir étendre les façades d'une construction existante sans être empêché par les nouveaux prospects majorés des articles 6 et 7 dans les zones UD (secteurs UDb et UDc), l'ensemble de la zone UE et UF. C'est pourquoi un paragraphe supplémentaire a été introduit à ces articles pour mentionner que :

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées

- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

3/ pour les constructions à réaliser dans les fenêtres de constructibilité de la trame verte et bleue

L'implantation des constructions prévues dans le document de zonage au sein des fenêtres de constructibilité étant imposée, la Modification maintient également un prospect minimum de 5 mètres dans ces polygones spécifiques.

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

1D/ Limiter les mouvements de terrain générés par les constructions

Les modifications des terrains naturels dans les zones collinaires perturbent l'écoulement des eaux de pluie, et peuvent entraîner d'importants mouvements de terrain.

Il en ressort qu'une hauteur maximale de 30 cm est prescrite aux exhaussements de sol dans les articles 2 des zones UD, UE, UF et UP, pour que la construction s'adapte au terrain, et non l'inverse.

L'article est ainsi modifié :

Article 2 des zones UD, UE, UF et UP du PLU Modifié 2016

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

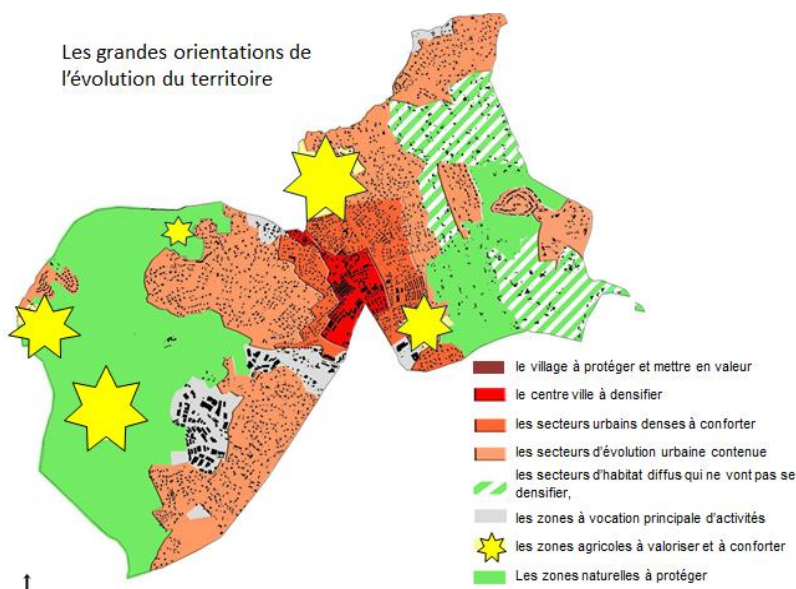
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,

- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,

- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

2) CONSERVER LA QUALITE DES ESPACES SEMI-NATURELS OUVERTS A L'HABITAT SANS EN ACCENTUER LA DENSITE

2A/ Rappeler la possibilité de s'opposer aux divisions foncières



Le PLU a été pensé comme un document d'équilibre du territoire proposant un projet innovant autour :

- de l'accueil de la population nouvelle à proximité des pôles de vie et des lignes de transport en commun,
- de la sauvegarde de l'agriculture en ville
- la conception d'un réseau de trame verte et bleue capable de transmettre à long terme le patrimoine paysager remarquable de la ville.

Le respect de la biodiversité, des paysages et la prise en compte des enjeux climatiques dans l'articulation des pôles de vie avec leur périphérie est au cœur de l'économie générale du PLU, pour laquelle le Conseil Municipal du 3 octobre 2012 avait complété le dispositif réglementaire applicable par une délibération spécifique dite de déclaration préalable à la division foncière dans les zones UE et UF (plan des annexes - application de l'article L 111-5-2).

La définition des zones UD, UE et UF mentionne en premier lieu leur spécificité de quartiers composés de maisons individuelles.

La Modification n°2 est l'occasion de rappeler l'opposabilité de cette mesure à savoir la soumission à déclaration préalable des divisions foncières dans l'ensemble des zones UE et UF, et la possibilité retenue par la Ville de pouvoir s'opposer aux divisions foncières qu'elle estimera contraire aux orientations générales du PADD qui sont :

- les secteurs d'évolution urbaine contenue (en rose sur la carte)
- les secteurs d'habitat diffus qui ne vont pas se densifier.

Le PLU est ainsi modifié :

Article 2 de la zone UE du PLU Modifié 2016

Dans l'ensemble de la zone UE, 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.

Dans l'ensemble de la zone UE s'appliquent les dispositions de l'article L 111-5-2 instaurées par la délibération du 3 octobre 2012 stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

2B/ Renforcer la protection des masques végétaux dans les zones collinaires

Rappeler que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable

Le PLU de Mouans-Sartoux reconnaît les Espaces Verts Protégés dans son PLU comme des éléments de sensibilité paysagère au titre de l'article L 123-1-5-III-2 dans lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les occupations et utilisations du sol limitées. Les solutions de ralentissement du ruissellement, que sont les restanques et les ouvrages de rétention pluviale dont les volumes de stockage doivent augmenter, imposent d'autoriser ces dispositifs au sein des périmètres de trame verte et bleue.

Le PLU est ainsi modifié :

Article 13 des zones U et N du PLU Modifié 2016

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- *sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres et de la végétation*
- *sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques et les ouvrages de rétention pluviale*

2C/ Mieux protéger les trames vertes et bleues

Les arbres constituent la base de la trame verte dans les espaces semi-naturels ouverts à l'urbanisation diffuse, il est donc nécessaire d'assurer leurs protections et leurs pérennités face à l'urbanisation. Les constructions devront ainsi être éloignées des arbres et en particulier de leur système racinaire.

Article 13 des zones UE, UF et UP du PLU Modifié 2016

Conservation des arbres de haute tige

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- *10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.*
- *5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier.....*

Cette disposition ne s'applique qu'aux arbres conservés, comme mentionnée par l'article 13, après la réalisation du projet de construction.

La présence d'une végétation adaptée est un marqueur important de qualité de la trame bleue. La végétation le long des vallons doit ainsi être protégée et se composer des essences adaptées à ce type de milieu. Les essences constitutives des ripisylves apparaissent comme les plus prolifiques à la bonne tenue d'une trame bleue riche en biodiversité. Elles doivent donc constituer la majeure partie du couvert végétal.

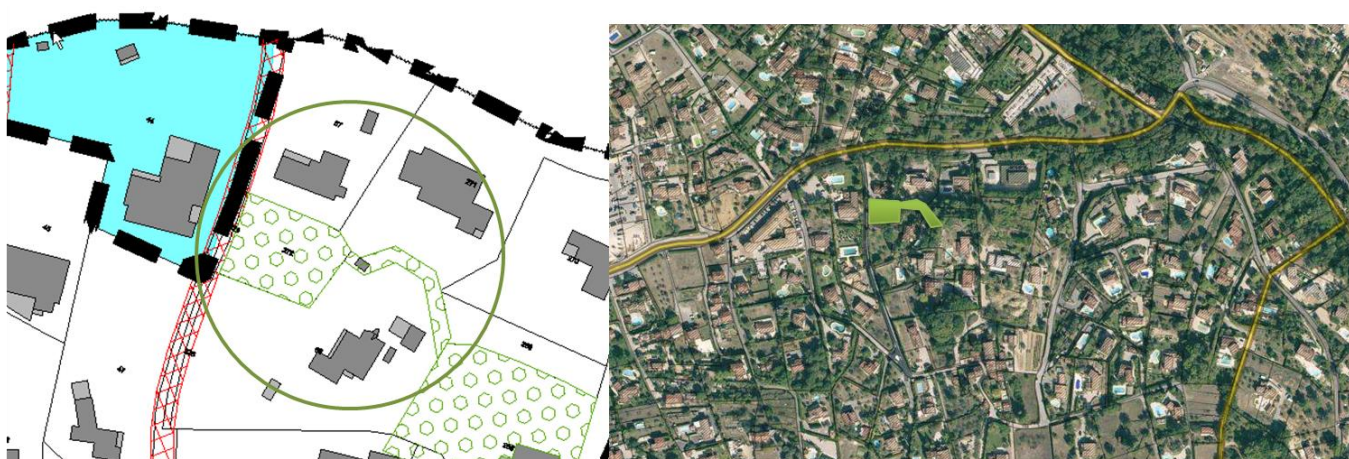
Article 13 des zones UD, UE et UF du PLU modifié 2016

Espaces libres et plantations

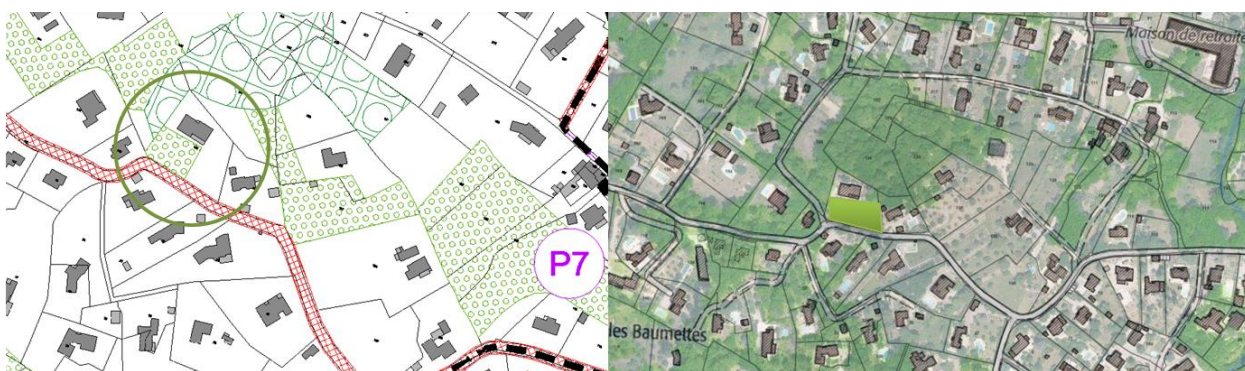
Le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

2D/ Etendre le réseau de la trame verte

La Modification n°2 ajoute deux périmètres supplémentaires à la trame verte des espaces naturels semi-ouverts



Ajout d'une trame verte (Espace Vert Protégé) de 800 m² aux Groules permettant d'étendre une continuité écologique entre deux parcelles.



Ajout d'une trame verte de 630 m² (Espace Vert Protégé) permettant de renforcer la continuité écologique autour du massif boisé des Bastions.

Les deux trames vertes ajoutées permettent d'étendre le réseau de nature

- aux Groules avec la prolongation du linéaire végétal jusqu'au contact d'une voie qui marquera une limite
- dans le quartier des Bastions, pour s'établir là aussi au contact de la voie de desserte et permettre un pas japonais avec la partie Sud du quartier.

2E/ Maintenir le paysage d'espaces semi-naturels ouvert à un habitat diffus, composé d'un bâti individuel harmonieusement intégré dans un paysage arboré

Les espaces urbanisés accueillent de nombreux éléments naturels et paysagers qui marquent les quartiers comme étant des espaces semi-naturels. La modification du PLU est l'occasion d'inscrire le caractère paysager et naturel des zones UD, UE et UF et ainsi permettre de mieux les protéger. Une augmentation des distances entre les constructions et les limites séparatives est donc nécessaire, pour marquer le paysage comme l'incorporation de la nature en ville.

Les règles des articles 6,7 et 8 de chaque zone ont pour objet de définir la distance minimale des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et entre les constructions elles-mêmes.

Afin de protéger et mettre en valeur le paysage, les règles d'implantations des zones UD, UE et UF sont adaptées pour correspondre aux ambiances paysagères existantes, et tenir compte de la densité du tissu végétal existant.

Lexique dans les Dispositions Générales - définition de la limite d'emprise publique

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Lexique dans les Dispositions Générales - définition de la limite de propriété

La limite séparative est la limite entre 2 propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Lexique dans les Dispositions Générales - définition de l'implantation de deux constructions sur une même propriété

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à (voir tableau page suivante)

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises...).

...

Ainsi, les distances minimales sont modifiées comme ci-dessous :

	Article 6 PLU 2014	Article 6 PLU 2016	Article 7 PLU 2014	Article 7 PLU 2016	Article 8 PLU 2014	Article 8 PLU 2016
UDa	5 m	inchangé	5 m	5 m	5 m	5 m
UDb	5 m	inchangé	5 m	7 m	5 m	12 m
UDc	5 m	inchangé	5 m	7 m	5 m	12 m

	Article 6 PLU 2014	Article 6 PLU 2016	Article 7 PLU 2014	Article 7 PLU 2016	Article 8 PLU 2014	Article 8 PLU 2016
UEa	5 m	7 m	5 m	7 m	5 m	15 m
UEa1	5 m	10 m	5 m	5 m	5 m	5 m
UEa2	Sans objet	5 m	Sans objet	5 m	Sans objet	5 m
UEb	5 m par défaut	7 m	5 m	10 m	5 m	25 m
UEc	5 m par défaut	7 m	5 m	10 m	5 m	25 m

	Article 6 PLU 2014	Article 6 PLU 2016	Article 7 PLU 2014	Article 7 PLU 2016	Article 8 PLU 2014	Article 8 PLU 2016
UFa	5 m	12 m	5 m	15 m	5 m	30 m
UFb	5 m	15 m	5 m	20 m	5 m	30 m

Il est rappelé que la Modification n°2 contient des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les secteurs UDb et UDc, zone UE et UF pour les 3 cas suivants (voir pages 19 et 20)

- pour les parcelles non bâties en fonction de leur largeur
- pour les parcelles bâties pour l'extension et la surélévation des constructions existantes
- pour les implantations dans les fenêtres de constructibilité.

2F/ Adapter les hauteurs des constructions dans le paysage collinaire

La modification des règles de hauteur a pour but de mieux inscrire les bâtiments dans le caractère naturel des sites. Néanmoins, cette modification ne doit pas empêcher une urbanisation raisonnée.

Actuellement, la hauteur à l'égout de 6 mètres des zones UE et UF est mal adaptée pour réaliser une habitation sur deux niveaux.

Les hauteurs à l'égout et au faîtage ont été modifiées respectivement à 7 et 9 mètres dans chacune des zones.

Il est rappelé que l'impact des constructions dans le paysage reste contenu puisque la hauteur frontale des bâtiments est inchangée

Les hauteurs sont donc modifiées comme suit :

Article 10 de la zone UE du PLU modifié 2016

Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Article 10 de la zone UF du PLU modifié 2016

Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

2G/ Une amélioration de la règle de protection des grandes vues le long du canal de Siagne et du chemin du Castellaras

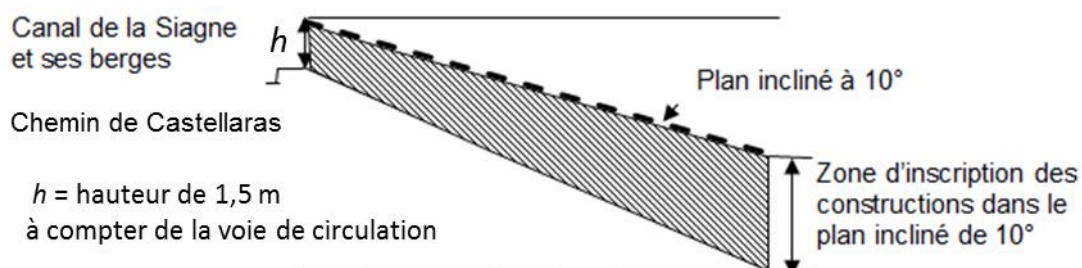
Pour préserver la perception du grand paysage à partir du collinaire,

- l'angle du plan incliné évolue de 4 à 10° sur la longueur du cône de vue

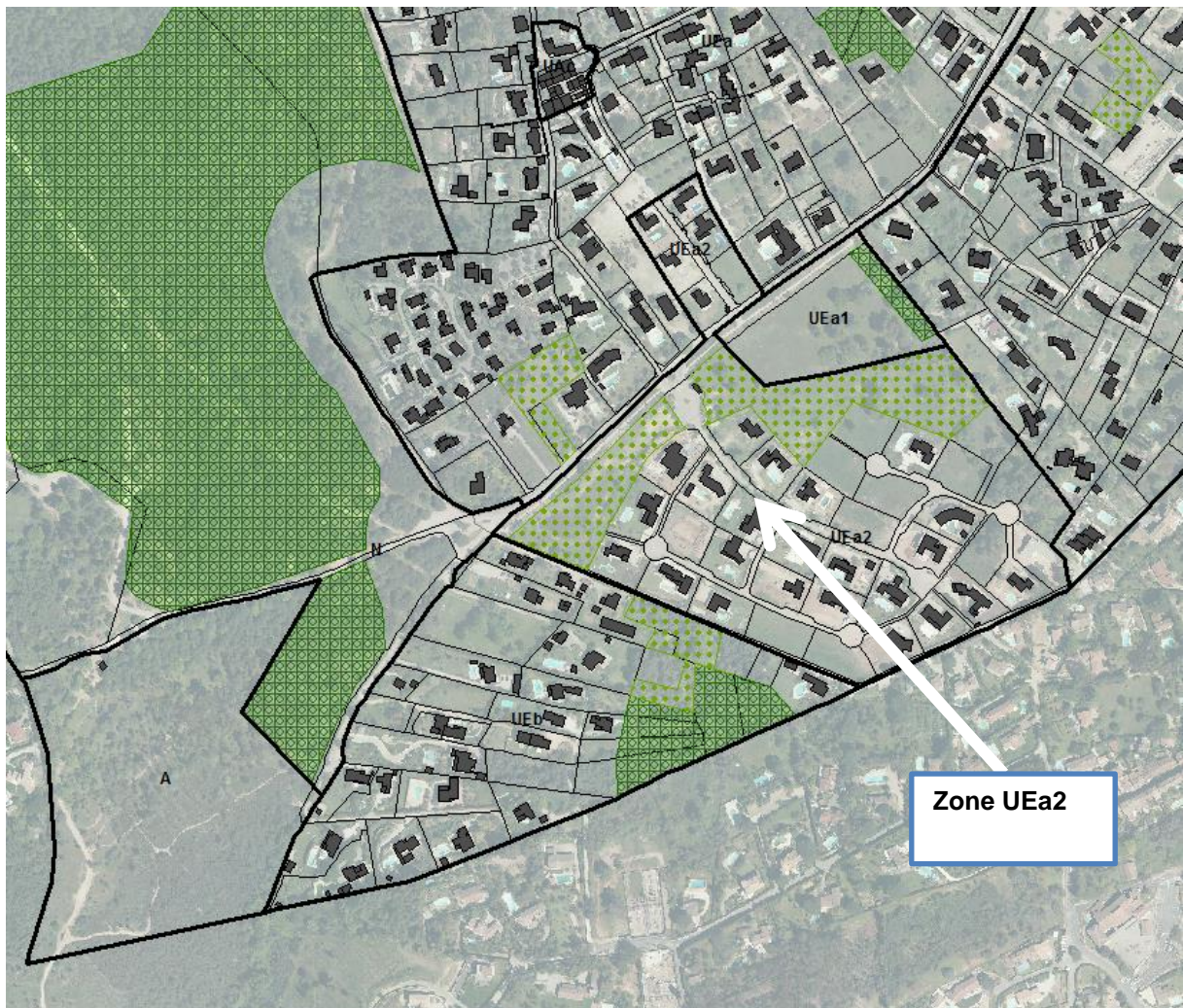
- la servitude de vue a été étendue au chemin du Castellaras.

Article 10 des zones UE et UF du PLU modifié 2016

Hauteurs maximales des constructions



3) PRENDRE EN COMPTE UNE OPERATION D'AMENAGEMENT EN COURS



Le secteur UEa2 est une opération d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation conçue à partir des règles d'implantation définies en 2003 (lotissements du Puisatier et du Santon).

Il n'est donc pas envisageable d'instaurer de nouvelles règles d'aménagement qui modifieraient la constructibilité des derniers lots à bâtir, et seraient contraire à la cohérence du projet initial.

Le secteur UEa2 a donc pour fonction de maintenir les règles de prospect de la zone UE du PLU approuvé.

SECONDE PARTIE
ADAPTER LE DROIT DES SOLS AUX
NOUVEAUX ENJEUX

Explications sur les notions de constructions à usage d'intérêt collectif

Le Code de l'Urbanisme distingue deux catégories de constructions et installations publiques

1/ les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP) - il s'agit de constructions et d'ouvrages de faible ampleur (transformateurs EDF, chambre téléphonique, poteaux ou pylônes...)

2/ les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) - cette catégorie désigne les constructions à usage d'équipement public (école, administrations, équipements culturels ou sportifs.....). Ces équipements sont listés à l'article 7 des Dispositions Générales et correspondent aux fonctions suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale, et donc l'hébergement social
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte implantés sur une domanialité publique
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

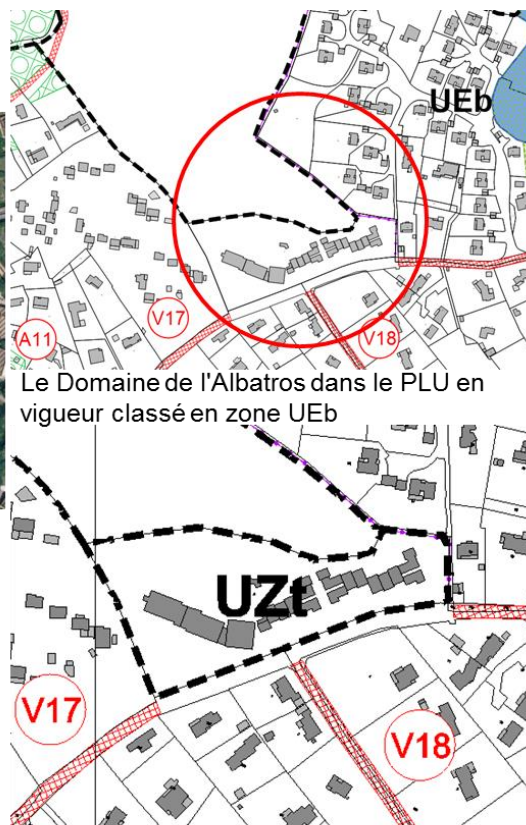
Les CINASPIC sont donc des bâtiments destinés à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public. L'hébergement social est reconnu comme CINASPIC, à contrario du logement social qui relève de la destination habitat et logement.

Protéger l'appareil touristique existant

Avec le domaine de l'Albatros, Mouans-Sartoux accueille en bordure du golf de Saint Donat un équipement hôtelier d'importance répondant aux besoins de la vie touristique locale, et mérite une attention particulière. Il est actuellement en zone UEb du PLU en vigueur.



Le Domaine de l'Albatros – un équipement hôtelier majeur



Le Domaine de l'Albatros dans le PLU en vigueur classé en zone UEb

Reclassement du Domaine de l'Albatros en zone économique à vocation hôtelière

Dans ce cadre, la Modification n°2 est l'occasion de confirmer le Domaine de l'Albatros dans sa destination actuelle par un classement en zone urbaine économique – touristique – UZt – pour une superficie de 1,35 hectares.

Cette zone n'admet que les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier, et interdit les changements de destination des constructions existantes.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans le secteur UZt : les occupations et utilisations du sol à usage d'hôtellerie, y compris les installations classées liées à cette activité.

Soustraire les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public à certaines prescriptions

Article 5 des Dispositions Générales

Dans le but de ne pas pénaliser la qualité des équipements publics et sous réserve de leur insertion correcte dans le site, les OTNFSP (Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public) peuvent ne pas respecter certains articles du règlement d'urbanisme en vigueur. Ainsi, nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les dispositions réglementaires des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

Conditionner la division foncière des constructions non raccordées au réseau public d'assainissement en zone UE

Pour protéger l'environnement des rejets d'eaux usées des nouvelles constructions, la division foncière ne sera autorisée que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie requise par le dispositif existant ou remplacé.

Article 4 de la zone UE du PLU modifié 2016

Desserte par les réseaux

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU).

Pour les unités foncières non encore raccordées, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie requise par le dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

Imposer le raccordement au réseau d'énergie électrique dans les zones urbaines

Le PLU se doit de garantir un minimum de confort et d'équipement dans les bâtiments publics ou privés. Le paragraphe suivant est ainsi rajouté dans la modification du PLU.

Article 4 de la zone UE du PLU modifié 2016

Desserte par les réseaux

Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Accueillir la création architecturale contemporaine

La construction de bâtiments avec une toiture terrasse est une option souvent retenue dans les projets architecturaux contemporains, une solution qui permet d'intégrer les enjeux d'économies d'énergies et d'adaptation au changement climatique.

Il convient que le règlement du PLU prévoit et permette ce type de construction, au même titre que les toitures en pente.

Article 10 des zones UB, UC, UD, UE UF, UG UP et N du PLU modifié 2016

Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

.. m à l'égout du toit et .. m au faîtage.

.. m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

.. m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Dans le PLU en vigueur, la réalisation des toitures terrasses est conditionnée à l'article 11 des zones UB, UC, UD, UE, UF et UP par « leur intégration dans le paysage ».

La Modification supprime cette idée de condition d'intégration, le PLU considérant que les toitures terrasses disposent des mêmes capacités d'intégration que les toitures pentées et en tuile. Les constructions en toitures terrasses deviennent tout simplement admises.

Article 11 des zones UB, UC, UD, UE UF, UG, UP et N du PLU modifié 2016

Aspect extérieur – Toitures

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Une meilleure intégration des équipements techniques en façade ou toiture dans les zones urbaines

La multiplication d'équipements techniques en façade ou en toiture des bâtiments, telles que les pompes à chaleur ou les climatisations, impose de prendre en compte ce type d'installations dans le PLU. Celles-ci se doivent d'être intégrées au mieux dans les constructions et minimiser leurs impacts dans les zones urbaines. Un paragraphe est donc rajouté pour prendre en compte ces nouveaux équipements :

Article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE UF et UP du PLU modifié 2016

Aspect extérieur - Dispositions particulières

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Une harmonisation des règles de stationnement

La modification du PLU est l'occasion de mettre à jour les termes techniques en fonction de l'évolution des sigles. Ainsi, dans la partie consacrée au stationnement des zones urbaines, la notion de constructions et installations d'intérêt général disparaît, au profit des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif), comme expliqué dans l'article 7 des Dispositions Générales.

Article 12 des zones UB, UC, UD, UE UF, UG et UZ du PLU modifié 2016

Stationnement

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Intégrer des passages adaptés à la petite faune dans les clôtures

La libre circulation de la petite faune est un facteur clé pour garantir un moindre impact sur leur milieu naturel et ainsi maximiser leurs chances de reproduction. Dans les zones collinaires, les clôtures doivent donc comporter des passages à petite faune à intervalles réguliers. Un paragraphe est donc introduit mentionnant l'obligation de création de ces passages.

Article 11 des zones UE, UF, UP du PLU modifié 2016

Aspect extérieur - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

*Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement **sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.***

Les mêmes enjeux de libre circulation des espèces concernent les zones agricoles et naturelles de Mouans-Sartoux. L'article 11 - aspect extérieur - est complété par un alinéa clôture qui améliore la mise en œuvre de la trame verte locale, et la conservation de la biodiversité avec pour éléments clés :

- l'interdiction des murs-bahuts dans les sites de campagne
- l'intérêt écologique de réaliser des clôtures en claire-voie doublées par des haies d'essence locale
- la meilleure valorisation du patrimoine paysager des clôtures minérales existantes
- l'imposition d'un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour la petite faune.

Article 11 des zones A et N du PLU modifié 2016

1 Clôtures

Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture.

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpanes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Pour les portails et portillons

- leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres
- ils seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Repositionner les prescriptions des constructions remarquables

Dans un souci de clarté et de logique, les prescriptions de protection des **constructions remarquables** de l'ensemble des zones U, A et N, doivent être positionnées dans les articles 11 (ASPECT EXTERIEUR) et non dans les articles 13 (ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS) comme actuellement.

Proposer une meilleure qualité d'insertion urbaine des bâtiments dans les zones d'activités (UZ)

Dans les zones d'activités, le PLU en vigueur autorise l'implantation des bâtiments sur les deux limites séparatives d'un terrain, et donc l'occupation sur toute la largeur du terrain. Dans le but d'améliorer la qualité d'insertion urbaine des bâtiments pour préserver une marge de recul et des espaces libres, les bâtiments ne pourront désormais s'implanter que sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Article 7 de la zone UZ du PLU modifié 2016

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation sur une des deux limites est autorisée.

Limite de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

Adapter la végétalisation des aires de stationnement

Le PLU en vigueur prévoit que les aires de stationnement soient plantées à raison d'un arbre de 3,5 mètres de hauteur minimum pour deux places. Cette hauteur minimale étant inadaptée et contraignante, elle est réduite à 2,5 m pour faciliter et encourager l'application de cette mesure de verdissement.

Article 13 des zones UB, UC, UD, UE, UF, UG, UP et UZ du PLU modifié 2016

Espaces libres et plantations - La végétalisation des aires de stationnement

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50 m pour deux places.