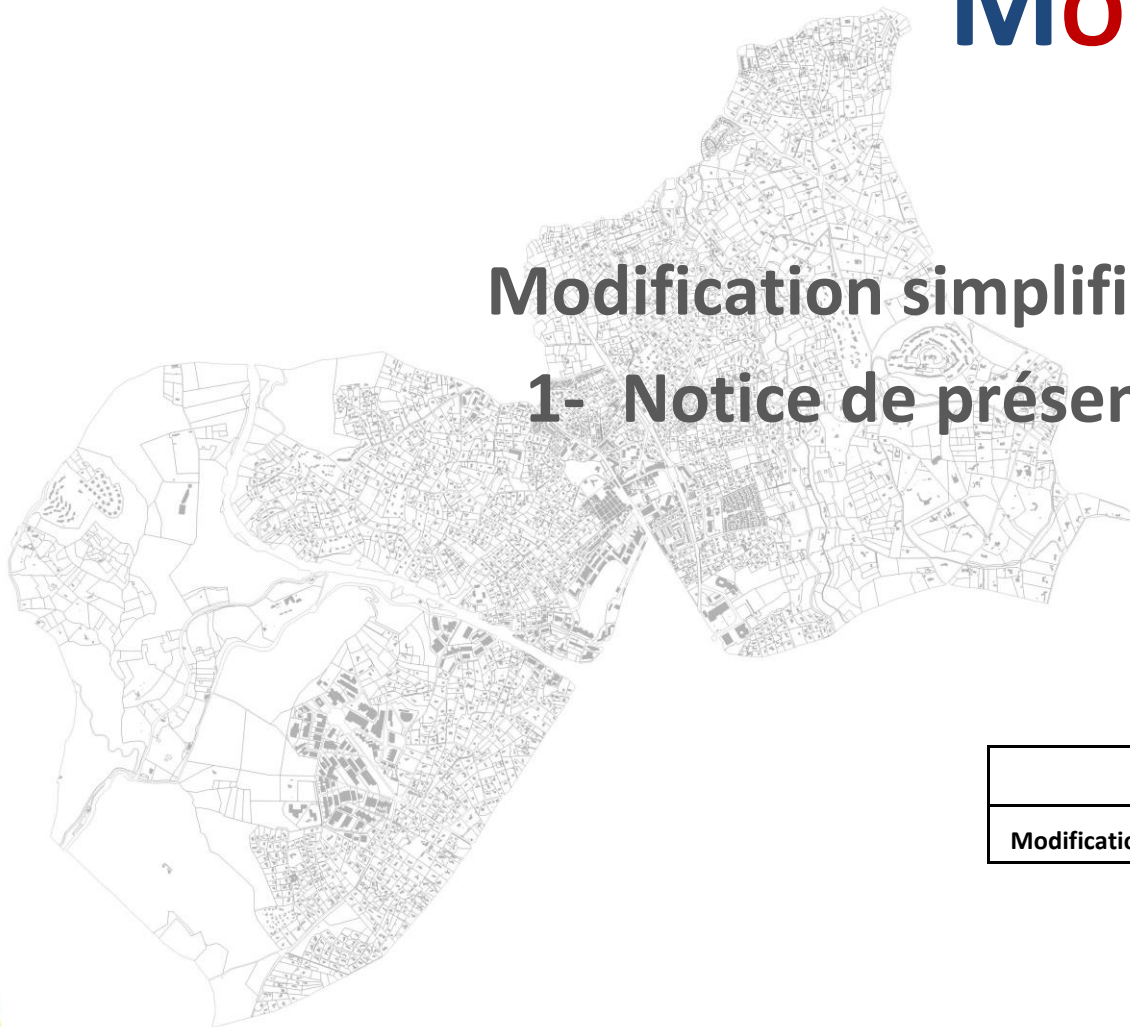


PLAN LOCAL D'URBANISME



MOUANS-SARTOUX

Modification simplifiée n°1 1- Notice de présentation



PLU approuvé le :	03 octobre 2012
Modification simplifiée n°1 approuvée le	13 décembre 2022

Table des matières

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
1.1. Les étapes de la procédure de modification simplifiée :	3
1.2. Ajustements et compléments apportés au dossier de modification simplifiée avant son approbation :.....	5
2. OBJECTIF 1 : FACILITER L’INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D’URBANISME ET LIMITER LE RISQUE DE CONTENTIEUX	6
2.1. Compléments de définition apportés dans le lexique	6
Définition de l’emprise au sol	6
Définition des espaces libres.....	6
Définition de la hauteur frontale	7
Définition d’un mur de soutènement	7
2.2. Précision concernant le traitement des murs de soutènement	7
ARTICLE UD 11, UE 11, UF 11, UP 11 - ASPECT EXTERIEUR	8
2.3. Reformulations concernant le traitement des espaces libres (articles 13).....	8
ARTICLES UB, UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS.....	8
ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS.....	9
ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS	9
ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS	9
ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS.....	9
ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS	10
ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS	10
3. OBJECTIF 2 : ADAPTER CERTAINES REGLES AU REGARD DES ENJEUX ACTUELS AFIN DE POUVOIR MIEUX ENCADRER CERTAINS PROJETS D’AMENAGEMENT.....	11
3.1. Modification de l’Emplacement Réservé V6	11
3.2. Modification de la Servitude de Mixité Sociale n°19	12

3.3. Modification de l’article 2 de la zone UC	13
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	13
3.4. Modifications relatives à l’implantation des constructions en zones urbaines.....	14
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE UD 7, UE 7, UF 7, UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	19
ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	19
4. PRECISER ET METTRE A JOUR CERTAINES MESURES DE PROTECTION S’APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	20
4.1. Modification de l’article 4 des dispositions générales relatif à la reconstruction d’un bâtiment détruit ou démoli.	20
ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D’UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI.....	20



1. La procédure de modification simplifiée

1.1. Les étapes de la procédure de modification simplifiée :

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux a été approuvé le 03 octobre 2012. Il a fait l'objet d'une révision allégée en juin 2015, et de trois modifications approuvées en avril 2014, septembre 2016 et mars 2018.

Le plan local d'urbanisme a également été mis en compatibilité en 2018 et 2022 dans le cadre de deux procédures de déclaration de projet portant respectivement sur la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux avenue de Cannes, et sur l'implantation du projet Ixel marine dans le secteur du Tiragon.

Le plan local d'urbanisme a par ailleurs fait l'objet de cinq procédures de mises à jour entre 2014 et 2022.

Conformément aux articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (arrêté de prescription R52_126 en date du 1er avril 2022).

Les modifications du Plan Local d'Urbanisme visent à préciser, mettre à jour et adapter certaines règles posant problème actuellement dans l'instruction des autorisations d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du PLU en cours de révision générale.

Ces modifications relèvent bien du champ de la modification simplifiée, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.
- Elles ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Elles ne diminuent pas les possibilités de construire ;
- Elles ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Elles ne concernent pas une majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28.

La présente modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en application de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification comprend :

- La présente notice de présentation ;
- Le règlement modifié ;
- Le plan de zonage modifié ;
- La liste des emplacements réservés modifiée
- La liste des servitudes de mixité sociale modifiée

Le présent dossier a été mis à disposition du public à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme. Les avis des personnes publiques associées lui sont annexés.

Les modifications concernées par cette présente procédure ont pour objectif de répondre à **trois principales préoccupations communales** qui nécessitent une réponse règlementaire à court terme sans attendre l'approbation du projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme en cours d'élaboration. Le PLU révisé permettra d'aller plus loin dans l'analyse et la prise en compte des adaptations réglementaires.



Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et limiter les risques de contentieux.



Adapter certaines règles au regard des enjeux actuels afin de pouvoir mieux encadrer certains projets d'aménagement.



Préciser et mettre à jour certaines mesures de protection s'appliquant sur le territoire communal.



Objectif n°1 : faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et limiter les risques de contentieux.

- Préciser les définitions de l'emprise au sol, des espaces libres, de la hauteur frontale ou encore des murs de soutènement.
- Apporter des précisions sur les possibilités de traitement des murs de soutènement (articles 11).



Objectif n°2 : adapter certaines règles au regard des enjeux actuels afin de pouvoir mieux encadrer certains projets d'aménagement.

- Modification (extension) de l'emplacement réservé V6
- Modification de la Servitude de Mixité Sociale n°19 afin d'élargir les possibilités de réalisation de programmes de logements sociaux (inclure le formalisme du bail réel solidaire).
- Modification de l'article UC2 afin d'améliorer la qualité urbaine des constructions.
- Modifications relatives à l'implantation des constructions au sein des zones urbaines (à l'exception de UA).



Objectif n°3 : préciser et mettre à jour certaines mesures de protection s'appliquant sur le territoire communal.

- Modification de l'article 4 des dispositions générales relatif à la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli afin de préciser la prise en compte des risques naturels.



1.2. Ajustements et compléments apportés au dossier de modification simplifiée avant son approbation :

Au regard des avis des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale (MRae), ainsi des observations émises dans le cadre de la mise à disposition au public du dossier de modification, plusieurs ajustements et compléments ont été apportés au dossier :

- compléments apportés au règlement (article 11 des différentes zones) relatifs au traitement paysager des murs de soutènement,
- compléments apportés à la définition des espaces libres pour préciser la notion d'espace perméable,
- compléments apportés au règlement, notamment à l'article 6 des dispositions générales, concernant le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain (PPRMT) approuvé, et la prise en compte de l'Atlas des zones inondables (AZI),
- corrections portant sur des erreurs de mise en forme / des erreurs matérielles :
 - correction d'une erreur dans la rédaction de l'article UB6 : le paragraphe sur les modalités de réponse à l'obligation de maintenir 50 % du linéaire de façade à l'alignement en cas d'implantation en retrait des constructions n'a plus lieu d'être.
 - surface de l'ERV6,
 - mise à jour des cartouches avec les dernières procédures approuvées,
 - mise à jour des articles du code de l'urbanisme concernant les servitudes et périmètres de mixité sociale,
 - ajout des trois périmètres de mixité sociale dans la pièce n°6 relative aux servitudes de mixité sociale.
- suppression de l'adaptation de la marge de recul pour les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, commerciales, de service afin de la fixer à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;

- *la marge de recul réduite à 25 mètres pour ce type de construction reste néanmoins en vigueur dans le sous-secteur UZb1 suite à l'approbation de la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.*



2. Objectif 1 : faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme et limiter le risque de contentieux

2.1. Compléments de définition apportés dans le lexique

➤ Justifications des modifications

Ces modifications ne sont pas de nature à impacter de manière significative les possibilités de construire. Elles visent à préciser certaines définitions et les modalités d’application de certaines règles afin de simplifier l’instruction des autorisations d’urbanisme, limiter les marges d’interprétation pouvant être source de contentieux et de faciliter l’appropriation des règles en question par les pétitionnaires, qu’il s’agisse de particuliers ou de professionnels.

La définition de l’emprise au sol a été complétée afin de préciser le mode de calcul. Il est précisé que les bassins de piscine, les bassins et plans d’eau ne sont pas inclus dans l’emprise au sol.

La définition des espaces libres a été précisée notamment sur la manière de comptabiliser les espaces dédiés aux aires de stationnements et voiries en fonction de leur perméabilité.

En effet, la procédure de modification n°2 du PLU avait permis de redéfinir la notion d’espace libre en intégrant la notion d’espaces verts de pleine terre et perméables. Les espaces libres dans le PLU étaient désormais des espaces de pleine terre, et non plus des espaces non construits. Cependant la rédaction proposée dans le lexique, ainsi que les dispositions de l’article 13 posent sur certains projets des problèmes d’interprétation qui nécessitent de préciser la manière dont sont comptabilisées les espaces de stationnement et de voirie.

Les modalités de calcul de la hauteur frontale ont été précisées dans le lexique en excluant les piscines et les accès garage sous-sol. Il est également rappelé que la hauteur frontale est calculée par construction, et non sur l’ensemble du projet.

La définition d’un mur de soutènement a été complétée en ajoutant que les murs de soutènement concernent le soutien des terres existantes et sont établis en lien avec la déclivité naturelle du terrain.

➤ Dispositions réglementaires modifiées

Extrait des dispositions réglementaires modifiées – Lexique

Définition de l’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.

Les bassins de piscine, les bassins et plans d’eau ne sont pas inclus dans l’emprise au sol.

Définition des espaces libres

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

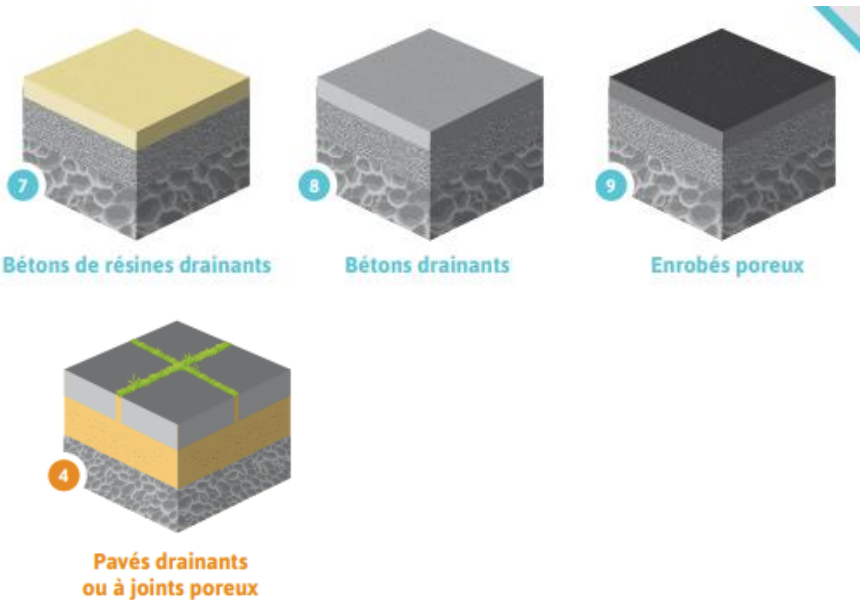
~~Ne sont donc pas comptabilisées dans les espaces libres, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être enherbées.~~

Les espaces libres doivent permettre l’infiltration directe de l’eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement.

Ne sont donc pas comptabilisés en espaces libres :

- Les surfaces imperméabilisées ;
- Les aires de stationnement, et les aménagements de voirie et d'accès sauf s'ils sont réalisés en pavés drainants ou à joints poreux ou toute autre technique ou solution garantissant la perméabilité des surfaces *;

*: Les surfaces en bétons de résines drainants ou bétons drainants, et les enrobés poreux ne sont néanmoins pas admis comme espaces libres.



Définition de la hauteur frontale

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôtures) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé (~~hors piscines, hors accès garage en sous-sol~~), jusqu'au niveau du faitage pour les toitures en pente, et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur frontale est calculée par construction, et non sur l'ensemble du projet.

Elle inclut les différents niveaux de la construction y compris les murs de soutènement des terrasses. ~~et des piscines créées à l'occasion du projet.~~

Définition d'un mur de soutènement

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

Les murs de soutènement concernent le soutien des terres existantes et ils sont établis en lien avec la déclivité naturelle du terrain

2.2. Précision concernant le traitement des murs de soutènement

➤ Justification de la modification

Cette modification vise à préciser l'article 11 en mentionnant de manière explicite que les murs de soutènement peuvent être en béton.

En effet, l'article 11 interdit les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton. Cela était source d'interprétation et d'ambiguïté pour les murs de soutènement lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.



➤ Dispositions réglementaires modifiées

Extrait des dispositions réglementaires modifiées
ARTICLE UD 11, UE 11, UF 11, UP 11 - ASPECT EXTERIEUR
5- Murs de restanques et de soutènement :
Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,....)
Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.
Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.
Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

2.3. Reformulations concernant le traitement des espaces libres (articles 13)

➤ Justification des modifications

Cette modification vise à ajuster la rédaction des articles 13 afin de les mettre en cohérence avec les nouvelles définitions des espaces libres et des espaces de pleine terre figurant dans le lexique et retravaillées dans le cadre de la présente procédure.

Par ailleurs, il est précisé que l'aménagement des espaces libres en jardins familiaux ou partagés chaque fois que l'assiette foncière le permet est

applicable aux programmes de logements collectifs. Cette disposition réglementaire ne s'impose pas aux logements individuels.

Enfin, la hauteur de terre végétale sur dalle a été ajustée pour la zone UZ (passage de 1 m minimum à 0,60 mètre) au regard du projet la société Fendress qui a fait l'objet d'une déclaration de projet (en cours) afin de permettre l'implantation d'un bâtiment d'activités. Cette modification vise donc à mettre en cohérence le règlement sur ce point.

60 cm de hauteur de terre végétale est possible dans la mesure où l'on propose un vocabulaire végétal adapté c'est à dire plutôt herbacé, relativement adapté à la sécheresse (volume de terre limité= moins de rétention hydrique) et des amendements réguliers pour compenser la faiblesse du sol. Cette hauteur de terre végétale permet de jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales, la réduction des îlots de chaleur, et le maintien de la biodiversité.

En revanche, toutes les plantations haute-tige sont exclues. Ce type de plantations n'était déjà pas adapté pour une hauteur de terre végétale de 1 mètre.

➤ Dispositions réglementaires modifiées

Extrait des dispositions réglementaires modifiées
ARTICLES UB, UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS
Les espaces libres
Les espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement doivent être traités paysagèrement.



~~Les espaces libres doivent être aménagés en 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.~~

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

(...).

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces libres

~~Les espaces libres doivent être aménagés en 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.~~

60% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

(...).

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces libres

75% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

~~Les espaces libres doivent être aménagés en 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.~~

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

~~75% pour les zones UEa, UEb et UEc.~~

80 % de l'unité foncière dans les secteurs UEa1 et UEa2

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces libres

85% de l'unité foncière doit être traitée en en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

~~Les espaces libres doivent être aménagés en 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.~~

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces libres

Les espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement doivent être traités paysagèrement.

~~Les espaces libres doivent être aménagés en 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.~~

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces libres

80% de l'unité foncière doit être traitée en en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

~~Les espaces libres doivent être aménagés en 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.~~

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces libres

Les espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement doivent être traités paysagèrement.

~~Les espaces libres doivent être aménagés en 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.~~

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de

terre végétale de ~~1 m~~ 0,60 cm minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

3. Objectif 2 : adapter certaines règles au regard des enjeux actuels afin de pouvoir mieux encadrer certains projets d'aménagement.

3.1. Modification de l'Emplacement Réserve V6

➤ Justification de la modification

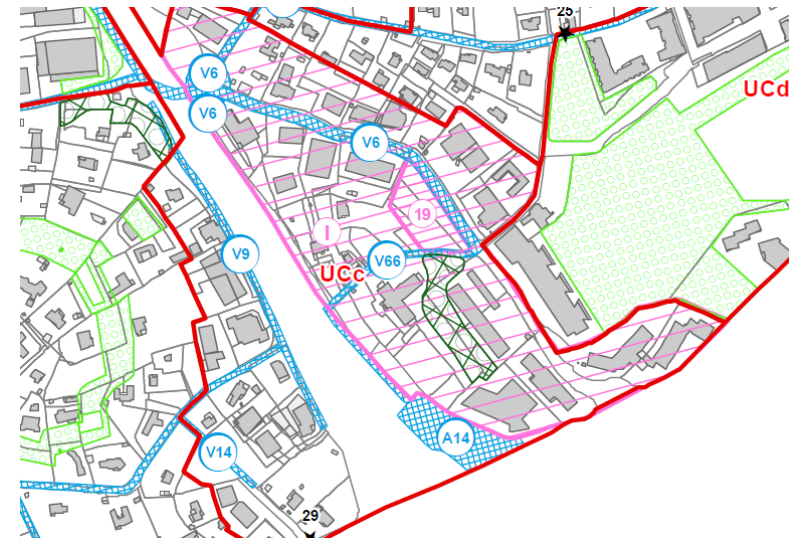
Le plan de zonage a été modifié. L'emplacement réservé V6 (voirie) de la route du Tiragon a été étendu jusqu'au rond-point de la route de la Roquette.

L'extension de cet emplacement réservé ne grève pas la constructibilité car une obligation de retrait de 10 mètres par rapport à l'axe du vallon du Tiragon est déjà imposée dans ce secteur.

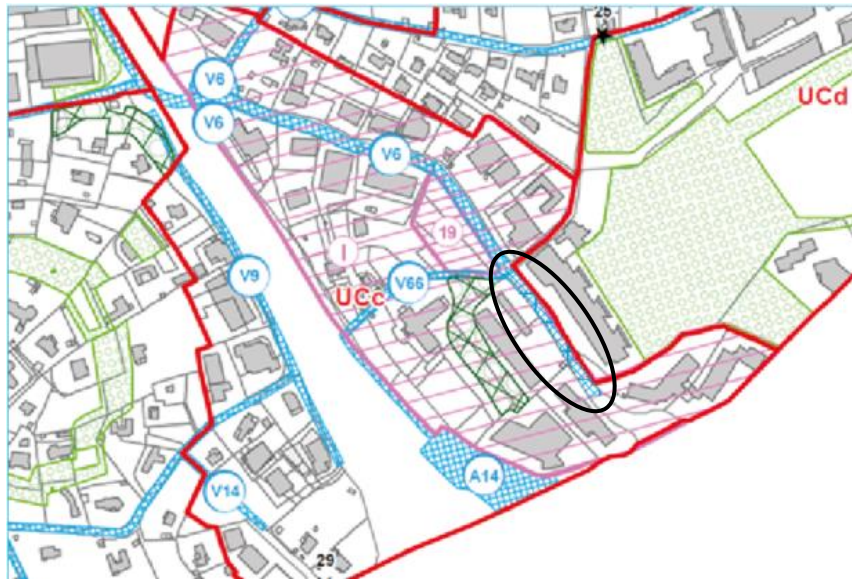
La liste des emplacements réservés a également été mise à jour concernant la surface de l'ER V6.

➤ Dispositions réglementaires modifiées

Zonage avant modification – Surface de l'ER V6 : 4 563 m² (largeur 10 m)



Zonage modifié – Surface de l'ER V6 modifié : 5820m²



L'extension de cet emplacement réservé concerne une surface de 1 257 m², cela porte la surface totale de l'ER V6 à 5 820m². La liste des emplacements réservés a été mise à jour. (Une erreur matérielle était présente dans le PLU en vigueur concernant la surface de ER6).

3.2. Modification de la Servitude de Mixité Sociale n°19

➤ Justification de la modification

Un article a été ajouté dans les dispositions générales afin d'expliquer que les prescriptions liées aux servitudes de mixité sociale (prescriptions sectorielles)

prévalent sur les pourcentages de logements sociaux instaurés au sein de certaines zones du PLU (périmètres de mixité sociale).

La liste des SMS a également été modifiée afin d'autoriser pour la SMS 19 la réalisation de programme de logements proposant une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).

La commune souhaite développer un programme en bail réel solidaire sur la servitude de mixité sociale n°19 dans une logique d'expérimentation, dans la mesure où le dispositif BRS n'existait pas lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme et n'a pas été pris en compte dans le programme local de l'habitat.

Les servitudes de mixité sociale en vigueur ne correspondent plus aux besoins ni aux possibilités réelles de réponse aux objectifs de mixité sociale, que cela soit par ce qu'une part importante d'entre elles a été réalisée ou qu'il n'est plus possible ou souhaitable de les mettre en œuvre au regard du développement urbain qu'a connu la Commune.

La révision du plan local d'urbanisme et les travaux d'élaboration du futur programme local de l'habitat du pays de Grasse permettra d'examiner la pertinence desdites servitudes tout comme celle des périmètres de mixité sociale, celle de la mise en œuvre de nouvelles ou encore d'apprécier si ces outils sont les plus pertinents pour encadrer la politique de création de logements sociaux.

La Commune a conscience de l'évolution quantitative et par type de son parc de logements sociaux mais elle souhaite pouvoir faire bénéficier sa population des avantages du BRS que l'on ne retrouve pas dans les autres produits d'accession sociale, ni a fortiori en PLS.

Le BRS fixe les ménages modestes en leur permettant de se constituer sur le long terme un véritable patrimoine immobilier, sans perte de valeur mais sans possibilité de constitution d'une plus-value, hors mécanisme d'actualisation, pour garantir un accès à la propriété à des ménages modestes en cas de revente.

Ce produit répond ainsi à un véritable enjeu d'un territoire où les mécanismes spéculatifs sont particulièrement intenses, comme le met en avant le



diagnostic du PLU en cours de révision quant à l'observation de l'évolution des prix de l'immobilier.

➤ Dispositions réglementaires modifiées

Extrait des modifications apportées à l'annexe relative aux Servitudes de mixité sociale :

a) Rappel du code de l'urbanisme – **article L151-41_4°**

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

b) La répartition des logements sociaux est définie de la façon suivante pour la commune de Mouans-Sartoux : 70%PLUS et 30%PLAI à l'exception de la SMS n°13 qui sera du 100% PLS , **et à l'exception de la SMS n°19 où une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire) pourra être réalisée.**

Extrait du tableau concernant la servitude n°19

19	3 070 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de SDP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux avec la possibilité d'une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).
----	----------------------	---------------------------	---

3.3. Modification de l'article 2 de la zone UC

➤ Justification de la modification

L'objectif de cette modification est d'améliorer la qualité de la mixité fonctionnelle en fonction des projets urbains présentés, en supprimant

l'obligation de réaliser de manière systématique des activités (commerces, services, bureaux ou artisanat) en rez-de-chaussée.

Cela permettra également d'améliorer la qualité urbaine des constructions en permettant de traiter paysagèrement les espaces libres aux abords des constructions souvent dédiés au stationnement.

➤ Dispositions réglementaires modifiées

Extrait des dispositions réglementaires modifiées

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Le long des vallons du Rougon, de Saint Marc et de Tiragon, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Sont admis :

- ~~à l'exception du sous-secteur UCa1, les rez-de-chaussée des constructions situées le long des voies devront être occupés par des commerces, services, bureaux et artisanat,~~
- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone, Les mouvements de sol seront réduits au maximum,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3.4. Modifications relatives à l'implantation des constructions en zones urbaines

➤ Justifications des modifications

Ces modifications ne sont pas de nature à impacter de manière significative les possibilités de construire. Elles visent à adapter certaines règles posant aujourd'hui problème au niveau de l'instruction des autorisations d'urbanisme au regard de certains projets.

Ces modifications ont pour objectif :

- d'encadrer de manière plus cohérente l'implantation des constructions en zone UB en permettant la réalisation de commerces et activités à l'alignement des voies et emprises publique, mais en imposant un recul de 5 mètres pour les constructions à usage de logements afin de réduire les gênes et nuisances engendrées par la proximité des voies de circulation.



Exemple de bâtiment situé en zone UB, comportant des logements au rez-de-chaussée et qui a été implanté à l'alignement - Avenue de Grasse, parcelle AK241.



Exemple de bâtiment situé en zone UB, comportant des logements au rez-de-chaussée et qui a été partiellement implanté à l'alignement, obérant la qualité de vie dans les logements au rez-de-

chaussée - Chemin des Gourettes – parcelle AZ 299

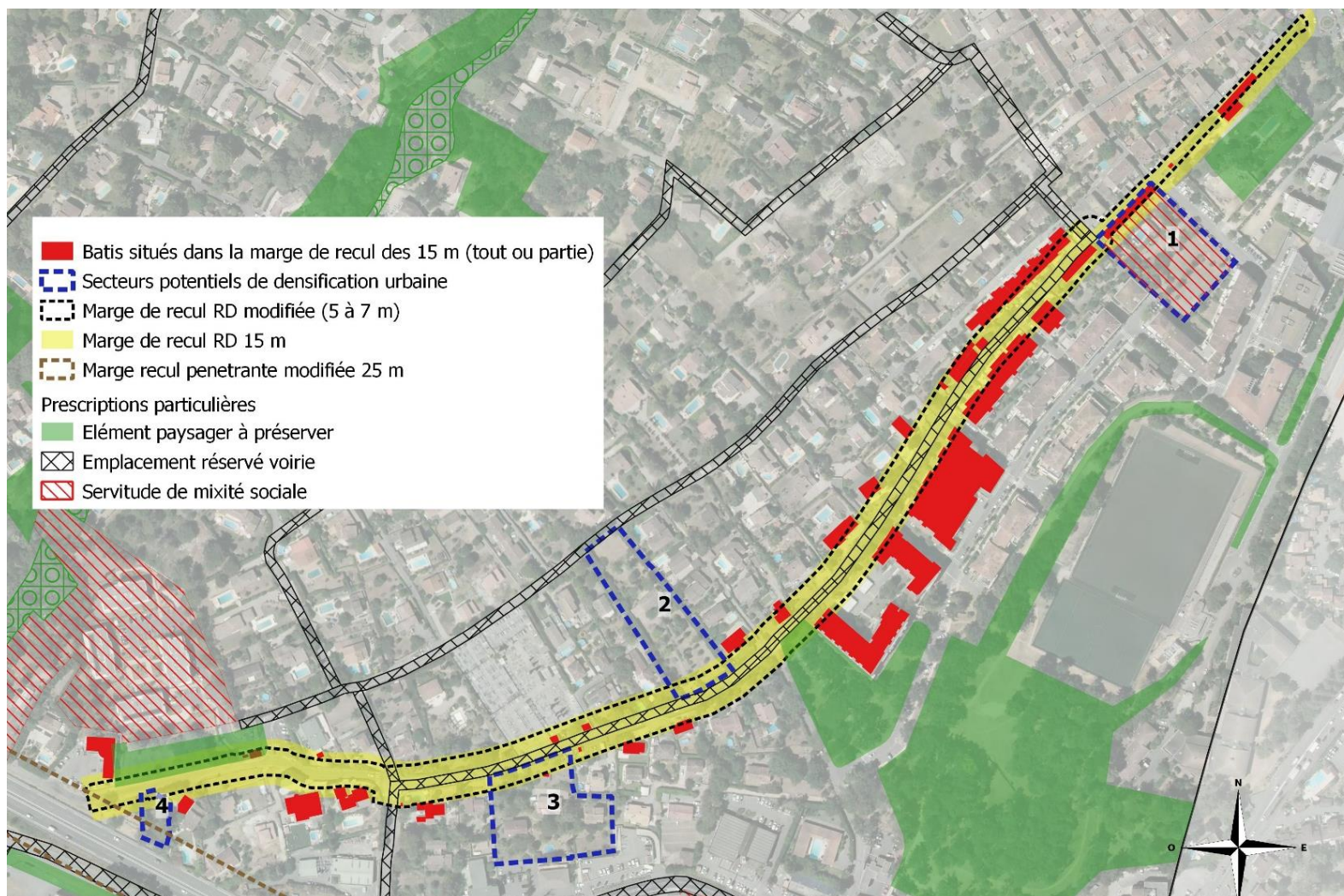


Exemple de bâtiment situé en zone UB, comportant des logements au rez-de-chaussée et qui a été partiellement implanté à l'alignement, obérant la qualité de vie dans les logements au rez-de-chaussée - Chemin des Gourettes – parcelle AZ 495

- de clarifier et préciser les modalités d'implantation des annexes au sein des zones UD, UE, UF, UP.
Dans le règlement actuel, les annexes sont déjà autorisées en limite séparative dès lors que le linéaire bâti n'excède pas 10 mètres. Cette modification n'engendrera donc pas de nuisances supplémentaires. Cette modification vise simplement à imposer un recul de 5 mètres minimum des limites séparatives pour les constructions annexes non implantées en limite de propriété. Cette modification permet également d'être cohérent avec les règles d'implantation s'appliquant déjà aux piscines.
- de réduire la marge de recul le long de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse. Sur ce tronçon, la marge de recul de 15 mètres imposée le long des routes départementales ne se justifie pas.

Analyse des impacts de la réduction de la marge de recul le long de la route de Pégomas

La réalisation de constructions nouvelles sur ce secteur est très réduite, l'objectif est principalement de permettre la réalisation d'opérations très ponctuelles (cf. secteur 3 carte ci-après) et d'autoriser les extensions/adaptations des constructions existantes. Les parties urbaines concernées par la réduction de la marge de recul comprennent déjà pour la grande majorité des constructions au sein de la marge de recul actuelle des 15 mètres. La route de Pégomas doit être aujourd'hui traitée davantage en « avenue urbaine » à proximité du centre-ville que comme une voie départementale de desserte périphérique.





Parmi les 4 terrains identifiés, l'adaptation de la marge de recul n'aura réellement d'impact que sur le secteur n°3 qui pourra accueillir une construction supplémentaire. Les 3 autres secteurs ne seront pas impactés de manière significative de par leur configuration ou leur vocation (cf. présentation détaillée ci-après).

1. Secteur n°1 : Ancienne magnanerie – SMS 16

		<p>Sur ce terrain, un bâtiment est déjà présent le long de la route de Pégomas dans la bande correspondant à la marge de recul (ancienne magnanerie : élément patrimonial identifié au PLU).</p> <p>L'arrière du terrain non bâti n'est pas concerné par la marge de recul, la réduction de la marge de recul n'aura pas d'impact significatif sur la constructibilité de ce terrain.</p> <p>Ce secteur est concerné par une servitude de mixité sociale (SMS16).</p>
---	--	---

2. Secteur n°2 : Terrain communal destiné à des activités scolaires/périscolaires

		<p>Il s'agit d'un terrain qui fait l'objet d'une donation au bénéfice de la Commune dans le but d'y accueillir une activité scolaire / périscolaire.</p> <p>Ce terrain n'a pas vocation à accueillir des constructions supplémentaires, il s'agira uniquement d'intervenir sur le bâti existant en fonction du projet.</p> <p>La réduction de la marge de recul n'aura pas d'impact significatif sur la constructibilité de ce terrain non destiné à un projet d'habitat.</p>
--	---	---

3. Secteur n°3 : Terrain pouvant faire l'objet d'une construction supplémentaire



Sur ce tronçon, la route de Pégomas est également concernée par un emplacement réservé ERV20.

De ce fait, la marge de recul rapportée à 5 mètres de l'alignement de cet ER n'impactera pas de manière conséquente la constructibilité du terrain mitoyen à la voie. Une construction supplémentaire pourra être réalisée.

4. Secteur n°4 : Terrain mobilisable le long de la pénétrante après adaptation des marges de recul



La réduction des marges de recul le long de la route de Pégomas et le long de la Pénétrante Cannes-Grasse permettra de redonner de la constructibilité à la parcelle située en bordure de la Pénétrante.

Cette parcelle était auparavant fortement impactée par les 2 marges de recul.

Cependant, cette parcelle est très contrainte de par son positionnement et sa configuration, les possibilités d'urbanisation restent très limitées.



➤ Dispositions réglementaires modifiées

Extrait des dispositions réglementaires modifiées

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions doivent s'implanter, balcons compris à l'alignement existant ou futur.~~

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Lorsque la partie de la construction en rez-de-chaussée située en vis-à-vis de la rue n'est pas à destination de logements, la construction peut s'implanter à l'alignement.

Toutefois, en cas d'alignement futur lié à un emplacement réservé, les niveaux en sous-sol peuvent s'implanter au droit de la limite de propriété existante sous le domaine public, et les niveaux R+2 et R+3 des constructions peuvent s'implanter au droit de la limite de propriété existante en surplomb du domaine public.

~~La construction peut aussi être partiellement implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, dès lors que son implantation est en harmonie avec les constructions voisines. Dans ce cas, le linéaire de façade de la construction implantée à l'alignement actuel ou futur, doit être au moins égal à 50% du linéaire total de cette même façade.~~

~~Ce linéaire peut être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, pour assurer une continuité visuelle du bâti.~~

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les piscines, doivent s'implanter, balcons compris, à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.
Pour les constructions à usage de stationnement en sous-sol, leur implantation est admise à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse,
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 m de l'emprise légale de la voie ferrée.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 m de l'emprise légale de la voie ferrée.

Le long de la Corniche Bénard (RD 404), les murs « antibruit » doivent s'implanter à une distance au moins égale à 0,60 m de l'alignement actuel ou futur.

~~Dans les seuls secteurs UDb et UDe, 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~~

ARTICLE UD 7, UE 7, UF 7, UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles générales

(...).

~~Toutefois, l'implantation des constructions annexes est autorisée en limites séparatives dès lors que le linéaire toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.~~

L'implantation des constructions annexes est autorisée :



- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à

- 7 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa2
- 7 mètres dans les secteurs UEb et UEc
- 10 mètres dans les secteurs UEa1

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

Le long de la Corniche Bénard (RD 404), du Chemin de la Font des Fades (RD 103), de la Route de la Roquette (RD 409) et de l'avenue de la Quiéra, la construction d'un mur de clôture « antibruit » est tolérée sous réserves de respecter un recul de 0,60 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

~~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~~

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à :

- 12 mètres dans le secteur UFa
- 15 mètres dans le secteur UFb

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Le long du Chemin de la Font des Fades (RD 103), la construction d'un mur de clôture « antibruit » est tolérée sous réserve de respecter un recul de 0,60 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

~~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~~



4. Préciser et mettre à jour certaines mesures de protection s'appliquant sur le territoire communal.

4.1. Modification de l'article 4 des dispositions générales relatif à la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

➤ Justification de la modification

Il est précisé dans l'article 4 des dispositions générales que les dispositions réglementaires des plans de prévention des risques naturels doivent également être prises en compte afin de mieux informer le pétitionnaire.

➤ Dispositions réglementaires modifiées

Extrait des dispositions réglementaires modifiées – Dispositions générales

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, **sauf si les plans de prévention des risques naturels en disposent autrement**, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, à l'exception des bâtiments situés en zone de risques élevés.