COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1

NOTE DE PRESENTATION

Prescrit le :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	Du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour
Modification simplifiée n°1 11 avril 2024	

ES-PACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

Table des matières

I- PREAMBULE 3
II- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DU PLU 4
III- POINTS DE MODIFICATION DU LEXIQUE 11
IV- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES 12
V- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES 20
VI- POINTS DE MODIFICATION CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 41
VII- L'EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES 42
VIII- LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES 42

I- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2022.

Contexte de la procédure

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à adapter le règlement d'urbanisme, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la trame verte et bleue – biodiversité et paysages- et modifier la liste des emplacements réservés pour mixité sociale sur le seul sujet des Périmètres de Mixité Sociale.

Conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé.
En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être engagée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, à savoir :
    - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
    - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
    - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
    - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Une demande d'examen au cas par cas a été transmise à la MRAE afin de savoir si la procédure de modification simplifiée était soumise à évaluation environnementale ou non.
La réponse de la MRAE précise par retour le 11-12-2023 que cette procédure ne nécessite pas uneévaluation environnementale. La réponse figure dans les pièces administratives du dossier.

Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

II- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONSGENERALES DU PLU

Point 1- Introduction d'une règle précisant l'interdiction d'une extension des constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU

A- Justification de la modification :

Face aux nombreuses demandes de dérogations pour la possibilité de réaliser des extensions de constructions existantes non conformes au PLU, et dont le projet ne permet pas d'améliorer la non- conformité, la commune a souhaité réécrire les dispositions de l'article 8 concernant les travaux sur immeuble bâti existant, pour une meilleure compréhension et application lors de l'instruction du droit des sols.
Le règlement a également été mis à jour par rapport à la dernière version du code de l'urbanisme sur ce point précis. L'alinéa 5° de l'article L 421-9 a été modifié et un alinéa 7° a été ajouté par la LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 246.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE 8 - TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

~~Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.~~

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone à la date d'approbation du présent PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Pour les extensions et les surélévations des bâtiments existants, il convient de se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone du PLU en vigueur.

~~Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme :~~
Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou ladécision d'opposition à déclaration préalable ne peuvent être fondés sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.
Les dispositions du premier alinéa ne sont pas cependant applicables :
1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à unrisque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ; 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 etsuivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Point 2- Ajouter une disposition permettant d'implanter les systèmes solaires constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

A- <u>Justification de la modification :</u>

A la demande du Conseil Départemental, il a été demandé d'ajouter l'autorisation d'implanter de systèmes solaires thermiques des bâtiments existants et nouveaux à l'article 13 des dispositions générales.

B- <u>Modifications apportées au règlement :</u>

[…]
Les dispositions réglementaires de ces installations et constructions devront respecter les dispositions réglementaires définies pour chaque zone du PLU.

En outre, il pourra être autorisé l'implantation de systèmes solaires thermiques des bâtiments existantset nouveaux.

Point 3- Suppression des dérogations pour les cours communes

A- <u>Justification de la modification :</u>

La commune ne souhaite plus autoriser des dérogations pour les cours communes.
En effet, dans le cadre des demandes d'autorisations de construire, très souvent, les requérants fournissent des servitudes de cour commune afin de s'affranchir des règles de recul.
A ce titre, la référence à la cour commune à l'article 15 des dispositions générales ne se justifie plus, elle est donc supprimée. Il est ajouté un article 23 spécifique qui interdit toute servitude de cour commune sur la totalité du territoire communal, au titre des articles L471-1 et suivants du code de l'urbanisme.

B- <u>Modifications apportées au règlement :</u>

ARTICLE 15 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieursunités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Dans le cas présent de la commune de Valbonne, l'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières créées après division foncière, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution de la division foncière, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives. ~~y compris encas de servitude de cour commune ;~~
- les règles d'emprise au sol ;
- les règles de coefficient de biotope appliquées sur certaines zones déjà denses, désignées dans ce présent document ;
- Les règles de coefficient de pleine terre appliquées sur certaines zones désignées dans ce présent document.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les zones de Sophia Antipolis : zones USO et UJ.

ARTICLE 23 – SERVITUDE DE COUR COMMUNE AU TITRE DE L'ARTICLE L471-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU de Valbonne interdit toute servitude de cour commune sur la totalité du territoire communal.

Point 4- Limiter la possibilité de créer des places de stationnement commandées au seul logement individuel

A- Justification de la modification :

Pour des raisons de sécurité et de bon voisinage, la commune a souhaité limiter la réalisation desplaces commandées au seul logements individuel.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE 16 - MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

3/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151- 32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) reste autorisé à la marge pour le logement individuel uniquement, sous réserve qu'un dispositif de retournement adapté au projet soit présenté sur l'unité foncière et qu'il se limite à deux places pour un même logement. Par ailleurs, des dispositionspropres devront être prises pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Enfin, tout projet nécessitant la création d'aire de stationnement devra obligatoirement manœuvrer sur l'unité foncière concernée afin que l'entrée et la sortie se fasse en marche avant afin d'assurer une meilleure sécurité publique.

Ce type de stationnement est interdit pour les opérations de logement collectif.

Point 5- Reformulation du paragraphe de la règlementation pour le stationnement des vélos

A- Justification de la modification :

Pour une meilleure compréhension, il a été ajouté à l'article 16 des dispositions générales le titre « pour les vélos ».

La référence aux conditions de superficie et accès stationnement a été supprimée des dispositionspropres aux zones urbaines car elles sont indiquées dans chaque zone concernée.

ARTICLE 16 - MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

[…]

Pour les vélos :

Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les dispositions règlementaires sont les suivantes :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.
- les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sontsituées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont

destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens del'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

~~**5/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues pour l'habitat et les activitéséconomiques (dont les bureaux)**~~
~~Elles sont définies à l'article U7 des dispositions réglementaires communes aux zones urbaines.~~

Point 6- Modification du seuil du Périmètre de Mixité Sociale

A- Justification de la modification :

Afin de proposer davantage de mixité sociale au sein des nouvelles opérations de logements, et notamment, palier la réduction du nombre total de logements sociaux sur la commune, induite par la vente de nombreux logements sociaux et leur reclassement automatique en logement libre, la municipalité souhaite diminuer le seuil à partir duquel il est exigé, pour toute nouvelle opération de logements, de réaliser un pourcentage de logements loi SRU, tel que défini dans le règlement d'urbanisme du PLU..

Cette évolution de la règlementation a une incidence réduite sur la production de logements inscrite dans le PLU approuvé.
La diminution du seuil de 800 m² à 500 m², à partir duquel il est obligatoire de prévoir du logement social (10% de la superficie de plancher produite) impacte six grands terrains qui génèrent entre 500 et 800 m² de surface de plancher, à savoir :
Secteur Pierrefeu en zone UDb pour environ 5200 m² de terrain
Secteur Ville-Bruc en zone UDb pour environ 4500 m² de terrain
Parrou en zone UDb pour environ 4700 m² de terrain
Secteur les Macarons en zone UDa pour environ 3 700 m² de terrainSecteur les
Macarons en zone UDa pour environ 2100 m² de terrain
Secteur les Macarons en zone UCb pour environ 800 m² de terrain

En diminuant le seuil de 800 m² à 500 m², sur un total d'environ 60 logements potentiellement réalisables sur ces terrains, si les propriétaires fonciers utilisent la totalité de leur droit à bâtir, chacun de ces terrains doit générer un minimum de 1 logement social, soit au total 6 logements.

Dans le cadre du PLU en vigueur avec un seuil à 800 m², seuls quatre terrains proposaient une superficie de plancher égale ou supérieure à 800m² et généraient un total de 4 logements sociaux sur un total de 45 logements potentiellement constructibles sur ces quatre terrains.

B- Modifications apportées au règlement :

Il est ainsi proposé de réduire le seuil de 800 m² de surface de plancher à 500 m².

ARTICLE 17- ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME « PMS »

Dispositions réglementaires applicables :
Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec, USOHa2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat comprise entre ~~800 m²~~ 500 m² et 1500 m², l'obtention de l'autorisation d'aménager oude construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :
[…]

Point 7- Intégration de l'obligation de replanté tout arbre abattu

A- Justification de la modification :

Cette nouvelle disposition renforce les dispositions réglementaires du PLU en faveur de la protection et de la mise en valeur de la biodiversité.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURSCONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

[…]

Tout arbre abattu doit être replanté par un sujet dont le tronc est au minimum égal à 15 cm de diamètre, doit respecter la palette végétale de la CASA et respecter la valeur écologique de l'arbre abattu.

[…]

Point 8- Ajustement de la méthode de calcul pour l'application du coefficient de biotope et rectification de la formulation du texte pour l'application de la pondération du coefficient de biotope

A- Justification de la modification :

Dans un esprit de cohérence d'ensemble et d'équité, il est proposé de supprimer du calcul du coefficient de biotope, la surface des emplacements réservés.

Néanmoins, il est important de préciser que cette suppression ne s'appliquent pas aux emplacements réservés dédiés à la mixité sociale, ni aux équipements collectifs d'intérêt public (école, maison de retraite, …).

La formulation du texte figurant dans le tableau mentionnant les pondération à appliquer lors du calcul du coefficient de biotope est à corriger pour une meilleure compréhension.

En effet, à la lignes correspondant aux « immeubles d'activités ou bâtiments collectifs » l'ajout des panneaux photovoltaïques brouille la compréhension de la règle.

Ainsi, il est proposé de supprimer de cette ligne la référence aux panneaux photovoltaïques.

Concernant les revêtements perméables, la commune souhaite ne pas mentionner d'exemple tel que gazon synthétique.

Concernant l'impact du retrait des emplacements réservés au calcul du CBS, celui-ci est considéré comme minime. Ce retrait concerne des emplacements réservés de superstructure pour création de réservoirs d'eau potable, des bassins de rétention, des parkings, l'extension du cimetière,

Sur tous les 29 ER pour superstructure, seuls 3 ER concernent des bâtiments :

- l'E5 touche un bâtiment pour l'extension de la Mairie avec création d'espaces publics, jardins familiaux,
- L'E9 pour un équipement public
- L'aménagement de la ferme pédagogique

Compte tenu de la destination de ces équipements communaux de maîtrise communale, il sera portéeune attention particulière à la prise en compte de l'équilibre minéral/végétal.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURSCONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

[…]

Méthode de calcul :

Le coefficient de biotope s'applique à « la surface de la parcelle déduction faite de la surface des emplacements réservés que l'on nomme surface résiduelle constructible. Le calcul s'applique de la manière suivante :

Surface résiduelle constructible « multiplié par » le coefficient de biotope.

Le coefficient de biotope par surface CBS est différent suivant les zones du PLU. Il ne s'applique pas pour les zones UD et UE.

Du calcul du coefficient de biotope est ôtée la surface de terrain correspondant aux seuls emplacementsréservés, pour équipements de superstructures, voirie, …

Il est entendu que le calcul du coefficient de biotope demeure applicable aux emplacements réservéspour mixité sociale.
En fonction de la surface éco aménageable, il est appliqué une pondération qui varie suivant l'intérêt environnemental des aménagements :

Type d'espaces	Pondération
Espaces vert de pleine terre (hors zone de stationnement et circulation pour les immeubles d'activités et bâtiments collectifs)	1
Pour les immeubles d'activités ou bâtiments collectifs : espaces verts sans continuité avec une pleine terre (y compris sur parking) avec au moins ~~0,60m~~ 0.80 m de terre végétale ~~et panneaux photovoltaïques posés~~	0,4
Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluie,avec végétation de type dallage de bois, treillis de pelouse, evergreen	0,4
Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluieavec peu ou pas de végétation de ~~type gazon synthétique~~, graviers	0,3
Mur végétalisé uniquement pour les immeubles d'activités	0,1
Toiture végétalisée et espaces verts sur dalle avec moins ~~0,60m~~ 0.80 m de terre végétalisée	0

Point 9- Précision apportée sur les arbres abattus et l'obligation de remplacement

A- Justification de la modification :
Afin de renforcer la trame verte au sein des zones urbaines, il est ajouté l'obligation de remplacer les arbres abattus par des sujets de taille suffisante et conforme à la palette végétale de la CASA.

B- Modification apportée au règlement :

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURSCONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

[…]

Tout aménagement, construction, travaux, …, cités ci-dessus, devront permettre dans la mesure du possible, la préservation des arbres existants afin de ne pas dénaturer la qualité paysagère du site.
Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet dont le tronc est au minimum égal à 15 cm de diamètre, doit se conformer à la palette végétale de la CASA et doit respecter la valeur écologique de l'arbre abattu.

III- POINTS DE MODIFICATION DU LEXIQUE

Point 10- Intégrer la définition « superstructure » au lexique

A- Justification de la modification :

Afin de rendre plus compréhensible les dispositions du PLU déclinées dans chaque zone, il est apparunécessaire de préciser la définition des termes suivants dans le lexique :

- « éléments techniques de superstructure ».
- « Recul »

B- Modification apportée au règlement :

[…]

ÉLÉMENTS TECHNIQUES DE SUPERSTRUCTURE

Tout élément qui se situe au-dessus de la construction principale, exemple : système ascenseur,VMC, antennes, etc….

[…]

Recul :

Le recul correspond au retrait que toute construction doit respecter lors de son implantation, par rapport aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

IV- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONSCOMMUNES AUX ZONES URBAINES

Point 11- Faire figurer l'interdiction des dépôts sauvages dans toutes les zones urbaines

A- <u>Justification de la modification :</u>

Face aux nombreuses incivilités en matière de dépôts sauvages qui dégradent fortement le paysage et l'environnement de la commune, la commune a souhaité rappeler leur interdiction dans les dispositions communes aux zones urbaines.

B- <u>Modification apportée au règlement :</u>

ARTICLE U1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Est interdit, tout dépôt de matériaux (objets, gravats issus du BTP, industriels, artisanaux, rémanents,véhicules, ….
[…]

Point 12- Règles de reculs pour les blocs techniques des piscines et des bassins de rétention

A- <u>Justification de la modification :</u>

Il est proposé de compléter les dispositions concernant l'implantation des constructions et en particulier de réglementer les reculs des bassins de rétention et des blocs techniques des piscines.

Pour les bassins de rétention, il est proposé un recul de 3 mètres pour toutes les zones urbaines.

Pour les blocs techniques des piscines, le PLU propose un recul de 3 mètres pour toutes les zones urbaines, à l'exception des zones UE, UD pour lesquels il est fixé à 5 m en raison de la sensibilité paysagère et environnementale.

De même il est proposé de remplacer le terme prospect qui n'est pas utilisé à bon escient.

B- <u>Modifications apportées au règlement :</u>

ARTICLE U 3 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS
[…]
1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
- Les piscines, plans d'eau, bassins, etc.… doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines implantées en zone UA et UB. et en lisières boisées des zones naturelles. Des dispositions particulières sont développées en zones UA et UB et pour les constructions situées en lisière boisée des zones naturelles.
- Les blocs techniques des piscines y compris ceux enterrés devront s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé d'au moins égale à 3 mètres dans toutes les zones U à l'exception des zones UE, UD.

- Les bassins de rétention devront s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé au moins égale à 3 mètres.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.
- Les portails devront être installés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 5 mètres. Les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement de pans coupés. Cette disposition ne s'applique pas pour les zones UD, UE et UF.
- Les murs anti-bruit devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 0,80 mètres.

Pour les zones UD et UE uniquement :
- Les blocs techniques des piscines y compris ceux enterrés devront s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé au moins égale à 5 mètres.

[…]

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Les dispositions concernant les reculs par rapport aux limites séparatives sont définies dans chaquezone du PLU.

A l'exception des zones USO et UJ, les constructions en souterrain de type cave, garage doivent respecter les règles ~~de prospect.~~ suivantes :
- Les blocs techniques des piscines y compris ceux enterrés devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres dans toutes les zones U à l'exception des zones UE,UD.
- Les bassins de rétention devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égaleà 3 mètres.

Pour les zones UD et UE uniquement :
Les blocs techniques des piscines y compris ceux enterrés devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

[…]

Point 13- Suppression des dérogations pour les cours communes

A- Justification de la modification :

La commune ne souhaite plus autoriser des dérogations pour les cours communes.
En effet, dans le cadre des demandes d'autorisations de construire, très souvent, les requérants fournissent des servitudes de cour commune afin de s'affranchir des règles de recul.
A ce titre, la référence à la cour commune à l'article U3 des dispositions communes aux zones urbaines ne se justifie plus, elle est donc supprimée.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE U 3 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

[…]

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Les dispositions concernant les reculs par rapport aux limites séparatives sont définies dans chaquezone du PLU.
A l'exception des zones USO et UJ, les constructions en souterrain de type cave, garage doiventrespecter les règles de recul.
~~Les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris encas de servitude de cour commune ;~~

Point 14- Imposer le recul des portails à 5 m le long des voies pour toutes les zones urbaines

A- <u>Justification de la modification :</u>

Dans le PLU en vigueur, la règle du recul des portail par rapport aux voies publiques ne s'applique pas aux zones UD et UE. A l'usage, il convient de rendre obligatoire ce recul pour toutes les zones urbaines du PLU.

B- <u>Modification apportée au règlement :</u>

1. ARTICLE U 3 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

[…]

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les portails devront être installés en retrait de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé, à une distance minimale de 5 mètres. Les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement de pans coupés. ~~Cette disposition ne s'applique pas pour les zones UD, UE et UF.~~

Point 15- Ajustement de la règlementation des climatiseurs

A- <u>Justification de la modification :</u>

Pour limiter les nuisances entre voisins, la municipalité souhaite préciser que les climatiseurs sont àintégrer dans la composition architecturale du bâtiment principal.

B- <u>Modifications apportées au règlement :</u>

ARTICLE U5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[…]

- *<u>Les climatiseurs</u>*

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale du bâtiment principal.[…]

Point 16- Ajustement de la méthode de calcul pour l'application du coefficient de biotope et rectification de la formulation du texte pour l'application de la pondération du coefficient de biotope

A- <u>Justification de la modification :</u>

Dans un esprit de cohérence d'ensemble et d'équité, il est proposé de supprimer du calcul du coefficient de biotope les emplacements réservés au bénéficie de la commune, de la CASA et du Conseil Départemental, qui relèvent des équipements publics d'infrastructure : exemple, l'élargissement ou la création d'une voie, création de bassins de rétention, …
Néanmoins, il est important de préciser que cette suppression ne s'appliquent pas aux emplacements réservés dédiés à la mixité sociale, ni aux équipements collectifs d'intérêt public (école, maison de retraite, …).

La formulation du texte figurant dans le tableau mentionnant les pondérations à appliquer lors du calcul du coefficient de biotope est à corriger pour une meilleure compréhension.
En effet, à la ligne correspondant aux « immeubles d'activités ou bâtiments collectifs » l'ajout des panneaux photovoltaïques brouille la compréhension de la règle.
Ainsi, il est proposé de supprimer de cette ligne la référence aux panneaux photovoltaïques.

Concernant les revêtements perméables, la commune souhaite ne pas mentionner d'exemple tel que gazon synthétique.

B- <u>Modifications apportées au règlement :</u>

ARTICLE U6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NONBATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[…]

<u>Méthode de calcul :</u>

Le coefficient de biotope s'applique à la surface de la parcelle déduction faite de la surface des emplacements réservés que l'on nomme surface résiduelle constructible. Le calcul s'applique de la manière suivante :
Surface résiduelle constructible « multiplié par » le coefficient de biotope.
Le coefficient de biotope par surface CBS est différent suivant les zones du PLU. Il ne s'applique pas pour les zones UD et UE.
Du calcul du coefficient de biotope est ôtée la surface de terrain correspondant aux seuls emplacements réservés, pour équipements « voirie et cheminements » et « équipements publics » figurant dans la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur.
Il est entendu que le calcul du coefficient de biotope demeure applicable aux emplacements réservés pour mixité sociale.

En fonction de la surface éco aménageable, il est appliqué une pondération qui varie suivant l'intérêt environnemental des aménagements :

Type d'espaces	Pondération
Espaces vert de pleine terre (hors zone de stationnement et circulation pour les immeubles d'activités et bâtiments collectifs)	1
Pour les immeubles d'activités ou bâtiments collectifs : espaces verts sans continuité avec une pleine terre (y compris sur parking) avec au moins ~~0,60 m~~ 0.80 m de terre végétale ~~et panneaux photovoltaïques posés~~	0,4
Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluie, avec végétation de type dallage de bois, treillis de pelouse, evergreen	0,4
Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluie avec peu ou pas de végétation ~~de type gazon synthétique~~, graviers	0,3
Mur végétalisé uniquement pour les immeubles d'activités	0,1
Toiture végétalisée et espaces verts sur dalle avec moins de ~~0,60 m~~ 0,80m de terre végétalisée	0

Ces dispositions sont complétées dans le règlement spécifique aux zones urbaines denses et aux zonesde la technopole Sophia Antipolis.

Point 17- Rectification de la formulation du texte pour l'application du coefficient de pleine terre

A- <u>Justification de la modification :</u>

La rectification de la règle consiste à préciser que le coefficient de pleine terre s'applique aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions des constructions existantes, même si le projet de construction en extension concerne un terrain dont la surface est déjà minéralisée en totalité ou en partie.
Elle précise également la méthode de calcul et plus particulièrement la déduction des emplacements réservés de la surface à laquelle s'applique le coefficient de pleine terre.

L'application du coefficient de pleine terre s'appliquant aux terrains déjà minéralisés s'inscrit dans un objectif de déminéralisation et de reverdissement des espaces urbains, conformément à la loi Climat et Résilience. Plus précisément, il s'agit de réduire l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques) résultant de l'artificialisation des sols par imperméabilisation (bâti, revêtement imperméable). Il s'agit également de conduire le propriétaire foncier à engager la renaturation ou la désartificialisation de son terrain lorsqu'il envisage un projet de construction nouvelle ou d'extension d'un bâti existant sur son terrain.

B- <u>Modification apportée au règlement :</u>

ARTICLE U6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[…]

5- <u>Coefficient de pleine terre :</u>

Le coefficient de pleine terre s'applique à la surface de la parcelle déduction faite de la surface des emplacements réservés que l'on nomme surface résiduelle constructible. Le calcul s'applique de la manière suivante :

Surface résiduelle constructible « multiplié par » le coefficient de pleine terre.

Du calcul du coefficient de pleine terre est ôtée la surface de terrain correspondant aux seuls emplacements réservés, pour équipements « voirie et cheminements » et « équipements publics » figurant dans la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur.

Il est entendu que le calcul du coefficient de pleine terre demeure applicable aux emplacements réservés pour mixité sociale.

Le calcul des surfaces aménagées en pleine terre doit correspondre à des espaces végétalisés naturelsqui ne comprennent pas notamment :

- Les bâtiments
- Les surfaces imperméabilisées
- Les surfaces de circulations et de stationnement
- Les piscines et leurs plages
- Les terrasses
- Les surfaces avec revêtements
- Etc.

Le coefficient de pleine terre s'applique aussi bien aux constructions de nouveaux volumes bâtis qu'aux extensions de bâtiments existants.

Nota : Les surfaces nécessaires à l'épandage en cas d'assainissement non collectif sont comptabilisées en jardin (pleine terre).

La partie de l'unité foncière classée en zone N n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient de pleine terre.

[…]

Point 18- Ajout de la règle de stationnement pour les bureaux dans les règles de stationnement pour les véhicules motorisés, les deux roues motorisées et modification des normes vélos et véhicules électriques et hybrides

A- <u>Justification de la modification :</u>

Lors de la révision du PLU, la règle des bureaux en matière de stationnement a été inscrite dans « autres activités secondaires et tertiaires » et non dans les « commerces, bureaux et services » ; et les bureaux ne présentent aucune obligation en matière de stationnement des deux-roues motorisées et des vélos. Dans la présente modification il est donc fait référence aux « bureaux » pour chaque type de véhicules. Les normes de stationnement pré-existantes n'ont pas été modifiées pour les véhicules motorisés.

Une erreur s'est glissée dans la rédaction des normes pour les commerces et activités de services pour les deux-roues motorisées : il est fait référence à la surface de stationnement et non surface de plancher.

La modification prend en compte la nouvelle législation issue de l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. A ce titre il définit le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.
De même le règlement est complété avec le dispositif de normes de stationnement relatives aux véhicules électriques, issues de la loi Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 ayant modifié l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitat.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE U7 – STATIONNEMENT

Suppression de l'alinéa suivant en raison de son inscription plus loin dans le texte :
[…]
~~En matière de recharge des véhicules électriques ou hybrides, en application des dispositions des articles R. 111-14-2 et R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et tertiaire devront respecter les normes de stationnement comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.~~

Suppression de l'alinéa relatif aux normes de stationnement vélos. Il est fait référence plus loindans le texte.
[…]
~~L'espace dédié au vélo doit représenter, au minimum, 1,5% de la surface de plancher, conformément à la réglementation.~~

Ajout des normes bureaux :

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation et hébergement	· 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement · 8 places de stationnement pour 10 logement étudiant et 10 unités d'hébergement des résidences de services/co-living · 1 place visiteur pour 3 logements · 1 place par logement social
Commerce, bureaux et activités de service	*Artisanat et service de proximité :* · 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente
	Commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente et une par tranche de 15 m² pour les surfaces commerciales de plus de 500 m² de surface deplancher .
	Restauration : · 1,5 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant
	Bureaux : · 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de bureau.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenantcompte : - Des besoins créés par l'activité - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
	Hébergement hôtelier et touristique : · 1 place par unité d'hébergement Conditions particulières définies dans la zone UB et UG : · 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun Equipements scolaires primaires et maternels : 5 places par classe Collèges, lycées et équipements sportifs qui leur sont liés : 1 place pour 12 personnes accueillies. Structures d'enseignement supérieur et professionnel : 1 place pour 5 personnes accueillies ».
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun. ~~Pour les bureaux :~~ ~~1 place pour 25 m² de surface de plancher.~~

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitation	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher
Commerce, bureaux et activités de service	· 1 place pour 80 m² de surface de ~~stationnement~~ plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	· 15 m² de surface de plancher créée pour 4 personnes accueillies
Hébergement hôtelier et touristique	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la rechargedes VAE.

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.

	Bâtiments résidentiels	**Bâtiments non résidentiels**
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

Point 19- Ajout d'une disposition pour la mise en place de composteurs pour l'habitat collectif

A- <u>Justification de la modification :</u>

Afin de compléter les actions en faveur du développement durable déjà largement initié sur la commune, la commune souhaite imposer l'installation d'un composteur pour toute opération d'habitat collectif dont le nombre de logements est supérieur à 3 unités.

B- <u>Modification apportée au règlement :</u>

ARTICLE U9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

[…]

5- Traitement des déchets

- Pour les opérations d'immeuble collectif ou d'habitat individuel groupé, prévoir des espaces dédiés à la collecte sélective d'apports volontaires.
- Concernant les déchets verts, favoriser des systèmes de compostage par îlots d'habitat individuel groupés.
- Pour toute opération d'habitat collectif dont le nombre de logements est supérieur à 3 unités, l'installation d'un composteur est obligatoire. Cette disposition s'applique à toutes les zones à l'exception des zones UA et UBa.
- Le traitement des déchets sera conforme au règlement de collecte des déchets CASA intégrésaux annexes sanitaires du PLU, pièce n°10d.

V- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONSDES ZONES URBAINES

Point 20- Zones UC, UD, UE et UG, règlementation des constructions en sous-sol

A- Justification de la modification :

Afin de limiter les problèmes techniques sur les propriétés voisines, liés aux décaissements situés en limite séparatives, il est proposé de réglementer l'implantation des constructions situées en sous-sol au même titre que celles qui figurent en aérien, en limites séparatives.
Le terme prospect est supprimé et remplacé par recul, plus approprié à la règle.

B- Justification de la modification :

ARTICLE UC, UD, UE ET UG 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DESCONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :
[…]

ZONE UC :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à5 mètres, y compris pour les constructions enterrées même à usage de stationnement.

ZONE UD :

- Dans tous les cas la valeur ~~du prospect~~ des reculs des bâtiments y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, par rapport aux limites séparatives, est comprise entre 5 et 7m minimum.
  - Lorsque la distance entre les limites séparatives d'une parcelle est supérieure ou égale à19m alors le ~~prospect~~ recul est de 7m minimum.
  - Lorsque la distance entre les limites séparatives d'une parcelle est inférieure ou égale à15m le ~~prospect~~ recul est de 5m minimum
  - Dans les autres cas de figure le ~~prospect~~ recul correspond à la valeur donnée par (distance-5)/2.
  - Pour les terrains issus de divisions foncières, le ~~prospect~~ recul devra respecter la distance minimum de 7m.

ZONE UE :

- Les constructions y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

ZONE UG :

- Les constructions, y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 7 mètres.

Point 21- Zones UD, UE et UG, reformulation des reculs pour les abris de jardin, les surélévations et extensions des constructions existantes et les piscines

A- Justification de la modification :

La commune souhaite réglementer les reculs définis dans le PLU en vigueur pour les abris de jardin. Ace titre, il est proposé de pouvoir implanter un abri jardin dans le recul défini pour chacune des zones UD, UE et UG.

La commune souhaite soumettre à la même réglementation des reculs toute nouvelle construction, qu'elle concerne la construction d'un nouveau volume ou bien les extensions et surélévations des bâtiments existants.

Il est proposé de réduire les contraintes pour l'implantation des piscines qui jouxtent les zones naturelles. En effet, une implantation à 5 mètres au lieu de 15 mètres ne remet pas en cause l'objectif de la zone tampon pour limiter la vulnérabilité des constructions aux incendies de forêts.

Le terme prospect est supprimé et remplacé par recul, plus approprié à la règle.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE UD/UE/UG 3 –IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

ZONE UD :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1- Le long des voies départementales :

- Les constructions y compris les extensions doivents'implanter à une distance au moins égale à 12 mètres de l'axe des routes.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5 m de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 m minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

~~Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale à l'aplomb desfaçades~~

2- Le long des voies communales :

- Les constructions y compris les extensions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement de fait ou de la limite de l'emplacement réservé.
- Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale à l'aplomb des façades. Les extensions devront respecter les règles de prospect.

3- Le long de toutes les voies :

- les piscines et abris de jardin doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé.
- Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale à l'aplombdes façades. Les extensions devront respecter les règles de prospect.
- ~~Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale à l'aplombdes façades. Les extensions devront respecter les règles de prospect.~~
- les sous-sol devront respecter un retrait de 7 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Dans tous les cas la valeur ~~du prospect~~ des reculs des bâtiments y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, par rapport aux limites séparatives, est comprise entre 5 et 7m minimum.

- Lorsque la distance entre les limites séparatives d'une parcelle est supérieure ou égale à19m alors le ~~prospect~~ recul est de 7m minimum.
- Lorsque la distance entre les limites séparatives d'une parcelle est inférieure ou égale à15m le ~~prospect~~ recul est de 5m minimum
- Dans les autres cas de figure le ~~prospect~~ recul correspond à la valeur donnée par (distance-5)/2.
- Pour les terrains issus de divisions foncières, le ~~prospect~~ recul devra respecter la distance minimum de 7m.

Toutefois :

- ~~Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale à l'aplomb des façades.~~
- les piscines pourront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m, ~~à l'exception de celles jouxtant la zone naturelle~~.
- Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 7 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètresau faîtage.
- Les autres bâtiments annexes dont les pool-house ~~et les abris jardin dans la limite de 15m² d'emprise~~ doivent s'implanter à 7 mètres des limites séparatives.
- les abris jardin peuvent s'implanter dans les reculs.

ZONE UE :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1. Le long des voies départementales :

- Les constructions y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants doivents'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'axe des routes.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5 m de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7m minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

2. Le long des voies communales :

- Les constructions y compris les extensions des bâtiments existants doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement de fait ou de la limite de l'emplacement réservé.
- Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale, à l'aplomb des façades. Les extensions devront respecter les règles de recul.

1. Le long de toutes les voies :

- les piscines et abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m² doivent s'implanter à unedistance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de l'emplacement réservé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Les constructions y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.
- Toutefois, les piscines pourront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m~~, à l'exception de celles jouxtant la zone naturelle.~~
- ~~Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale à l'aplomb des façades.~~
- ~~Les extensions devront respecter les règles de prospect.~~
- Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètresau faîtage.
- Les autres bâtiments annexes dont les pool-house ~~et les abris jardin dans la limite de 15m² d'emprise~~ doivent s'implanter à 10 mètres des limites séparatives.

- les abris jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m² peuvent s'implanter dans les ~~prospects~~les reculs.

ZONE UG :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres. Toutefois, les piscines pourront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m~~, à l'exception de celles jouxtant la zone naturelle~~.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions, y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 7 mètres.

Les piscines pourront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m, ~~à~~ l'exception ~~de celles jouxtant la zone naturelle.~~

Point 22- Zone UD – Ajustement de la règle de calcul de l'emprise au sol pour les secteurs UDb et UDb2

A- Justification de la modification :

A l'usage, l'application de cette disposition réglementaire s'est avérée difficile à appliquer.
Il a donc été choisi de préciser que cette méthode de calcul s'applique suivant une modulation en fonction du rapport entre volumétrie des constructions et superficie du rez-de-chaussée. De plus il est ajouté la définition de la superficie de rez-de-chaussée pour faciliter l'instruction des autorisations de consruire.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE UD 3 –IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- UDa : 20%
- UDb et UDb2 :

  Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la surface du terrain d'assiette, est modulé en fonction du rapport entre volumétrie des constructions et superficie du rez-de-chaussée.

  La superficie du rez-de-chaussée est définie comme la surface du rez-de-chaussée du bâtiment principal et du garage s'il est accolé, mais en excluant les surfaces des annexes, bassins, piscines, terrasses couvertes.

  Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder :

  - 15 % si la superficie de l'étage supérieur est égale ou supérieure à 50 % de la superficie du rez-de-chaussée définie ci-dessus.
  - 20% si la superficie de l'étage supérieur est inférieure à 50 % de la superficie du rez-de- chaussée définie ci-dessus.
- UDb1 : 30% dans le sous-secteur UDb1.
- UDc : 10%.

Point 23- Zones UD et UE - Précision du calcul de la règle de hauteur et définition de la hauteur maximale des abris de jardin

A- <u>Justification de la modification :</u>

Afin de limiter les interprétations de la règle de hauteur, il est proposé d'ajouter des compléments à la rédaction, interdisant toute possibilité d'aménager en espace habitable un 3ème niveau dans les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

B- <u>Modifications apportées au règlement :</u>

ARTICLE UD 3 –IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

[…]

<u>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :</u>

La hauteur maximum des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel (ou excavé ~~à moins de 2 mètres du sol naturel avant travaux,)~~ jusqu'au niveau de l'égout du toit est limitée à 7 mètres et 7,80m au faîtage. La hauteur doit correspondre strictement à un bâtiment avec un rez-de-chaussée et 1 niveau R+1 maximum, si la construction n'est pas de plain-pied. ~~Au-dessus du niveau de l'égout du toit, seuls seront admis lesléléments de superstructures tels que les cheminées, les ascenseurs, …~~

La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 7 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 3 –IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

[…]

<u>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :</u>

Pour les toitures traditionnelles, la hauteur maximum, mesurée en tout point des façade, des constructions depuis le sol naturel (ou excavé ~~à moins de 2 mètres du sol naturel avant travaux)~~, jusqu'au niveau de l'égout du toit est limitée à 7 m et 7,80m au faîtage. La hauteur doit correspondre strictement à un bâtiment avec un rez-de-chaussée et 1 niveau « R+1 » maximum, si la construction n'est pas de plain-pied.

Mesurée en tout point des façade, pour les toitures contemporaines, la hauteur maximum des constructions depuis le sol naturel (ou excavé à moins de 2mètres du sol naturel avant travaux),
jusqu'au niveau de l'égout du toit est limitée à 7 m et doit correspondre strictement à un bâtiment avecun rez-de-chaussée et 1 niveau « R+1 » maximum, si la construction n'est pas de plain-pied.

La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Point 24- Zones USOC4 : Pré de Bâti/Val de Crête – affirmation du pôle de proximité

A- <u>Justification de la modification :</u>

Afin conforter le pôle de vie comprenant du logement et des bureaux, au Pré de Bati/Val de Crête, la municipalité a souhaité autoriser les constructions à usage de commerce et service de proximité ainsi que les équipements collectifs d'intérêt public.

B- <u>Modifications apportées au règlement :</u>

ARTICLE USOC 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

[…]

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans les secteursUSOC3 et USOC4 :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**x**
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x**	
	Hébergement		**x**
Commerce et activités de service	Service et commerce de proximité	**x sous condition**	
	Restauration	**x sous conditions**	
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**x**
	Hébergement hôtelier et touristique		**x**
	Cinéma		**x**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x**	
	Salles d'art et de spectacles		**x**
	Equipements sportifs		**x**
	Autres équipements recevant du public		**x**
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		**x**
	Entrepôt		**x**
	Bureau	**x**	
	Centre de congrès et d'exposition		**x**

[…]

ARTICLE USOC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ETAFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<u>Dans le secteur USOC4 :</u>

Les commerces et les services ainsi que les équipements collectifs d'intérêt public sont autorisés àcondition que leur surface n'excède pas 2% de la surface de plancher construite sur le site

Point 25- Zones UG, UH, UI, USO et UJ : Article 4 – Stationnement, ajout des dispositions manquantes pour les deux-roues motorisées - suppression d'éléments incompatibles avec la destination des zones – mise à jour stationnement vélos et véhicules électriques et hybrides

1- ZONE UG :

Au regard des nouvelles législations en matière de stationnement des vélos et véhicules électriques et hybrides, il est procédé à une mise à jour des normes figurant dans les zones du PLU concernées. La modification prend en compte la nouvelle législation issue de l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. De même le règlement est complété avec le dispositif de normes de stationnement relatives aux véhicules électriques, issues de la loi Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 ayant modifié l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitat.

ARTICLE UG4 – STATIONNEMENT

[…]

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnementdes vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la rechargedes VAE.

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

2- ZONE UH :

A- Justification de la modification

Des omissions ont été faites concernant le stationnement des deux-roues motorisées et des vélos dans la zone UH.

Le règlement de cette zone est complété par les éléments à supprimer ou manquants avec adaptation aux destinations admises dans chaque zone.

Au regard des nouvelles législations en matière de stationnement des vélos et véhicules électriques et hybrides, il est procédé à une mise à jour des normes figurant dans les zones du PLU concernées. La modification prend en compte la nouvelle législation issue de l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. De même le règlement est complété avec le dispositif de normes de stationnement relatives aux véhicules électriques, issues de la loi Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 ayant modifié l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitat.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE UH4 – STATIONNEMENT

[…]

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation	· 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement · 1 place par logement social.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements scolaires primaires et maternels : 3 places par classe Collèges, lycées et équipements sportifs qui leur sont liés : 1 place pour 4 personnes accueillies. Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas entenant compte : - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitation	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	. 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnementdes vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la rechargedes VAE.

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

3- ZONE UI

A- Justification de la modification :

Des omissions ont été faites concernant le stationnement des deux-roues motorisées et des vélos dans la zone UI.
Le règlement de cette zone est complété par les éléments manquants avec adaptation aux destinations admises dans chaque zone.

Au regard des nouvelles législations en matière de stationnement des vélos et véhicules électriques et hybrides, il est procédé à une mise à jour des normes figurant dans les zones du PLU concernées. La modification prend

en compte la nouvelle législation issue de l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. De même le règlement est complété avec le dispositif de normes de stationnement relatives aux véhicules électriques, issues de la loi Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 ayant modifié l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitat.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE UI4 – STATIONNEMENT

[…]

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitation	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher
Commerce et activités de service	***Restauration :*** · 1 place pour 80 m² de surface de stationnement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Maison de retraite*** : . 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	***Bureaux*** : · 1 place pour 80 m² de surface de plancher

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnementdes vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la rechargedes VAE.

~~Destinations~~	~~Normes de stationnement vélo~~
~~Commerce et activités de service~~	~~***Restauration*** : . 1 place pour 80 m² de surface de plancher~~
~~Equipements d'intérêt collectif et services publics~~	~~***Maison de retraite*** : . 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).~~
~~Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire~~	~~***Bureaux*** : . 1 place pour 80 m² de surface de plancher .~~

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et del'habitation.

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

4- ZONES USOC et USOD :

A- Justification de la modification :

Des omissions ont été faites concernant le stationnement des véhicules motorisés deux-roues motorisées et des vélos dans les zones USOC et USOD.

Le règlement de ces zones est complété par les éléments manquants avec adaptation aux destinations admises dans chacune d'elles.

La mise en forme des normes de stationnement supplémentaires des zones USOC et USOD se décline suivant le modèle commun aux autres zones urbaines : tableaux par type de véhicules.

La disposition concernant les emplacements réservés pour les cycles « ils devront être sécurisés et couverts » est supprimée de cette zone car elle figure déjà dans les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

Au regard des nouvelles législations en matière de stationnement des vélos et véhicules électriques et hybrides, il est procédé à une mise à jour des normes figurant dans les zones du PLU concernées. La modification prend en compte la nouvelle législation issue de l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. De même le règlement est complété avec le dispositif de normes de stationnement relatives aux véhicules électriques, issues de la loi Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 ayant modifié l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitat.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE USOC4 – STATIONNEMENT

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments.
- ~~Sauf dispositions contraire exprimées ci-après, pour toute opération comportant une surface de plancherégale ou supérieure à 1 000 m², il est exigé :~~
  - ~~un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondis à l'entier supérieur soient équipés pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux-roues~~).
  - ~~un minimum de 3 places équipées pour le chargement des véhicules électriques~~
  - ~~une place de stationnement pour les deux-roues motorisés par 80 m² de surface de plancher~~.
- ~~Hormis pour les constructions à usage de logement et de bureaux (Cf. les deux derniers alinéas de l'article U7 des dispositions générales en matière de stationnement pour les zones urbaines), il est exigé 1 place de stationnement pour les vélos par 80 m² de surface de plancher~~,
- ~~Les emplacements réservés aux cycles devront être sécurisés et couverts~~.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
  - […]

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation	• 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. • 1 place par logement locatif aidé • 1 place visiteur pour 3 logements • 8 places pour 10 logements étudiants
Commerce, bureaux et activités de service	*Artisanat, bureaux et service de proximité :* • 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente
	Commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente
	Restauration : • 1 place et demie de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher desalle de restaurant

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenantcompte : - Des besoins créés par l'activité - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun
	Hébergement hôtelier et touristique : · 1 place de stationnement par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenantcompte : - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun
Autres activités des secteurs secondaireet tertiaire	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenantcompte : - Des besoins créés par l'activité - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun

Destinations	**Normes de stationnement deux-roues motorisées**
Habitation/hébergement	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher
Commerce, bureaux et activités de service	***Commerces et services :*** · 1 place pour 80 m² de surface de stationnement. ***Restaurant :*** . Une place et demie pour 10 m² de surface de plancher de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	. 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher

~~**Destinations**~~	~~**Normes de stationnement vélo**~~
~~Habitation/hébergement~~	~~. 1 place pour 80 m² de surface de plancher~~
~~Commerce et activités de service~~	~~. 1 place pour 80 m² de surface de plancher~~
~~Equipements d'intérêt collectif et services publics~~	~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée :~~ ~~1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).~~
~~Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire~~	~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée :~~ ~~1 place pour 80 m² de surface de plancher .~~

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnementdes vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la rechargedes VAE.

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et del'habitation.

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

ARTICLES USOD 4 – STATIONNEMENT

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments.
- ~~Sauf dispositions contraire exprimées ci-après, pour toute opération comportant une surface de plancherégale ou supérieure à 1 000 m², il est exigé :~~
  - ~~un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondis à l'entier supérieur soientéquipés pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux-roues).~~
  - ~~un minimum de 3 places équipées pour le chargement des véhicules électriques~~
  - ~~une place de stationnement pour les deux-roues motorisés par 80 m² de surface de plancher~~.
- Hormis pour les constructions à usage de logement et de bureaux (Cf. les deux derniers alinéas de l'articleU7 des dispositions générales en matière de stationnement pour les zones urbaines), il est exigé 1 place de stationnement pour les vélos par 80 m² de surface de plancher,
- ~~Les emplacements réservés aux cycles devront être sécurisés et couverts.~~
- Dans le cas d'extension de constructions existantes les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
  - [...]

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation	• 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. • 1 place par logement locatif aidé • 1 place visiteur pour 3 logements • 8 places pour 10 logements étudiants
Commerce, bureaux et activités de service	*Artisanat, bureaux et service de proximité :* • 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente
	Commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente
	Restauration : • 1 place et demie de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher desalle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenantcompte : - Des besoins créés par l'activité - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun
	Hébergement hôtelier et touristique : • 1 place de stationnement par unité d'hébergement

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun
Autres activités des secteurs secondaireet tertiaire	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun

Destinations	**Normes de stationnement deux-roues motorisées**
Habitation/hébergement	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher
Commerce, bureaux et activités de service	***Commerces et services :*** · 1 place pour 80 m² de surface de stationnement. ***Restaurant :*** . Une place et demie pour 10 m² de surface de plancher de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et servicespublics	. 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher

~~**Destinations**~~	~~**Normes de stationnement vélo**~~
~~Habitation/hébergement~~	~~. 1 place pour 80 m² de surface de plancher~~
~~Commerce et activités de service~~	~~. 1 place pour 80 m² de surface de plancher~~
~~Equipements d'intérêt collectif et services publics~~	~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée :~~ ~~1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).~~
~~Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire~~	~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée :~~ ~~1 place pour 80 m² de surface de plancher .~~

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnementdes vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la rechargedes VAE.

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.

	Bâtiments résidentiels	**Bâtiments non résidentiels**
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

5- ZONE USOH :

A- Justification de la modification :

Des omissions ont été faites concernant le stationnement des deux-roues motorisées et des vélos dans la zone USOH.

Le règlement de cette zone est complété par les éléments manquants avec adaptation aux destinations admises.

La mise en forme des normes de stationnement supplémentaires de la zone USOH se décline suivant le modèle commun aux autres zones urbaines : tableaux par type de véhicules.

Au regard des nouvelles législations en matière de stationnement des vélos et véhicules électriques et hybrides, il est procédé à une mise à jour des normes figurant dans les zones du PLU concernées. La modification prend en compte la nouvelle législation issue de l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. De même le règlement est complété avec le dispositif de normes de stationnement relatives aux véhicules électriques, issues de la loi Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 ayant modifié l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitat.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE USOH 4 – STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

[…]

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitation	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher
Commerce, bureauxet activités de service	***Commerces et services :*** · 1 place pour 80 m² de surface de stationnement. ***Restaurant :*** . Une aire et demie pour 10 m² de surface de plancher de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	. 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	. 1 place pour 80 m² de surface de plancher

~~Destinations~~	~~Normes de stationnement vélo~~
~~Bureaux~~	~~. 1 place pour 80 m² de surface de plancher~~
~~Equipements d'intérêt collectif et services publics~~	~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1 place partranche de 100 m² de surface de plancher créée :~~ ~~1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).~~

~~Destinations~~	~~Normes de stationnement vélo~~
~~Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire~~	~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée :~~ ~~1 place pour 80 m² de surface de plancher .~~

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnementdes vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la rechargedes VAE.

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.

	Bâtiments résidentiels	**Bâtiments non résidentiels**
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

6- ZONE USOJ :

A- Justification de la modification :

Des omissions ont été faites concernant le stationnement des deux-roues motorisées et des vélos dans la zone USOJ, ainsi que des doublons concernant les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les bureaux, des normes définies pour des destinations interdites.
Le règlement de cette zone est complété par les éléments manquants avec adaptation aux destinations admises dans chaque zone et corrigé pour les doublons.
La mise en forme des normes de stationnement de la zone USOJ se décline suivant le modèle commun aux autres zones urbaines : tableaux par type de véhicules.

Au regard des nouvelles législations en matière de stationnement des vélos et véhicules électriques et hybrides, il est procédé à une mise à jour des normes figurant dans les zones du PLU concernées. La modification prend en compte la nouvelle législation issue de l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. De même le règlement est complété avec le dispositif de normes de stationnement relatives aux véhicules électriques, issues de la loi Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 ayant modifié l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitat.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE USOJ 4 – STATIONNEMENT

1- Dans toute la zone :

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise dubâti.

- ~~Sauf dispositions contraire exprimées ci-après, pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m2, il est exigé :~~
  - ~~un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondis à l'entier supérieur soient équipés pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux- roues).~~
  - ~~un minimum de 3 places équipées pour le chargement des véhicules électriques~~
  - ~~une place de stationnement pour les deux-roues motorisés par 80 m2 de surface de plancher.~~
- ~~Hormis pour les constructions à usage de logement et de bureaux (Cf. les deux derniers alinéas de l'article U7 des dispositions générales en matière de stationnement pour les zones urbaines),~~ il est exigé ~~1 place de stationnement pour les cycles par 80 m2 de surface de plancher,~~
- Les emplacements réservés aux cycles devront être sécurisés et couverts.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
- Dans le case d'une opération de logements sociaux, il ne pourra être exigé plus de 1 place parlogement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation et hébergement	· 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. · 8 places de stationnement pour 10 logements étudiants (CF. conditions particulières pour les secteurs USOJb1 et USOJc1 ci-après. · 1 place visiteur pour 3 logements
Commerce, bureaux, artisanat, et ~~activités de~~ service de proximité	*Artisanat et service de proximité :* · 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente
	Commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente 1place de stationnement par tranche de 15 m² pour les surfaces commerciales de plus de 500 m² de surface de plancher
	Bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
	Restauration : 1,5 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant
	~~*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :*~~ ~~Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :~~ ~~- Des besoins créés par l'activité~~ ~~- Des possibilités de stationnement existantes à proximité~~ ~~- De la desserte en transport en commun~~
	Hébergement hôtelier et touristique : 9 places de stationnement pour 10 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 10 m² de plan d'eau pour le centre nautique. Pour les autres équipements, 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies. Pour les structures d'enseignement supérieur et professionnel : 1 place pour 5 personnes accueillies ».
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	*Pour les activités industrielles :* Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part. Pour les véhicules des employés, il doit être aménagé 0,85 aire de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. ~~*Pour les bureaux :*~~ ~~1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.~~ *Pour les laboratoires de recherches* 1 place pour 2 employés.

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisées
Habitation	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher
Commerce, bureaux	***Commerces et services :*** · 1 place pour 80 m² de surface de stationnement. ***Restaurant :*** . 1,5 place pour 10 m² de surface de plancher de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	. 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	· 1 place pour 80 m² de surface de plancher

~~Destinations~~	~~Normes de stationnement vélo~~
~~Commerce et activités de service~~	~~. 1 place pour 80 m² de surface de plancher~~
~~Equipements d'intérêt collectif et services publics~~	~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée :~~ ~~1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).~~
~~Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire~~	~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée :~~ ~~1 place pour 80 m² de surface de plancher .~~

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la rechargedes VAE.

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et del'habitation.

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

7- ZONE UJe :

A- Justification de la modification

Le PLU approuvé n'a pas intégré les dispositions en matière de réglementation de deux-roues motorisées, pour répondre aux observations des Personnes Publiques Associées, en matière de stationnement, il est ajouté un tableau fixant les normes de stationnement des deux-roues motorisées.

Pour les vélos, la modification prend en compte la nouvelle législation issue de l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. A ce titre il définit le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

De même le règlement est complété avec le dispositif de normes de stationnement relatives aux véhicules électriques, issues de la loi Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 ayant modifié l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitat.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE UJE 4 – STATIONNEMENT

[…]

Normes de stationnement des vélos :

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnementdes vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et del'habitation.

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place.

Point 26- Correction d'une erreur matérielle concernant l'autorisation des hébergement dans le secteur USOJd3

A- Justification de la modification

Le tableau des occupations et utilisations du sol autorisées interdit et autorise à la fois les hébergement pour le secteur USOJd3.
La présente modification corrige cette erreur. Le règlement autorise bien les hébergements dans lesecteur USOJd3.

B- Modifications apportées au règlement :

USOJd relatif à Sophia 1 et Sophia 2 avec trois sous-secteurs USOJd1, USOJd1a, USOJd2 etUSOJd3 :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**x**
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x Sous condition**	
	Hébergement	**x USOJd1 et USOJd3**	**x USOJd2**
Commerce et activités de service	Artisanat		**x**
	Service, commerce de proximité	**x USOJd3**	**x USJjd1 et 2**
	Restauration	**x USOJd3**	**x USOJd1 et 2**
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**x**
	Hôtels	**x USOJd3 sous condition**	**x USJjd1 et 2**
	Hébergements touristiques	**x USOJd3 sous condition**	**x USOJd1 et 2**
	Cinéma		**x**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**x**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x Sous condition**	
	Salles d'art et de spectacles		**x**
	Equipements sportifs		**x**
	Autres équipements recevant du public	**x Sous condition**	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	**x**	
	Entrepôt	**x**	
	Bureau	**x**	
	Centre de congrès et d'exposition		**x**

Point 27- Correction d'une erreur matérielle et précision de la règle d'emprise au sol

A- Justification de la modification :

Les dispositions précisées pour l'unique secteur USOJa sont redondante avec celles précisées au paragraphe suivant et concernant tous les secteur de la zone USOJ. A ce titre, il est proposé de supprimer le 1er paragraphe. Afin d'obtenir une meilleure lisibilité de la règle et notamment son application à des bâtiments indépendant, il est proposé de faire figurer en gras « un bâtiment indépendant ».

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE USOJ 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

[…]

EMPRISE AU SOL :

~~*Dans les secteurs USOJa :*~~

~~**En cas de réhabilitation et rénovation du site :**~~

~~Pour les unités foncières dont le polygone d'emprise défini au plan de zonage ne présente plus de capacité constructible résiduelle, il pourra être autorisé une extension du bâti existant, hors du polygone, dans le cadre d'un projet de réhabilitation du site ou de rénovation et dans les conditions suivantes :~~

- ~~Ces nouvelles constructions devront résulter de la restauration en espaces verts de pleine terre ou en espaces verts sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,60 m de terre végétale, des espaces minéralisés par les aires de stationnement et/ou par les voies de desserte propres à chaque unité foncière.~~
- ~~L'emprise au sol supplémentaire obtenue ne devra pas excéder 75% de la surface des espaces minéralisés par les aires de stationnement et ou des voies de desserte qui seront restaurés en espace de pleine terre ou espace vert sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,60 m de terre végétale.~~
- ~~L'emprise au sol obtenue pour l'ensemble de la construction après réhabilitation/rénovation est fixée dans le respect du coefficient de biotope fixé à 65% et dans la limite de 40%d'emprise au sol de l'unité foncière après travaux.~~
- ~~Ces nouvelles constructions pourront être réalisée en dehors des polygones d'emprise.~~
- ~~Les nouvelles constructions devront respecter la topographie, les critères environnementaux etplus globalement d'insertion dans le site.~~

Dans les secteurs USOJa, USOJb, USOJd, USOJf et USOJg :

En cas de réhabilitation et rénovation :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et le site environnant, et sous réserve du maintien de la cohérence fonctionnelle et architecturale d'ensemble, pour les unités foncières dont le polygone d'emprise défini au plan de zonage ne présente plus de capacité constructible résiduelle, il pourra être autorisé une extension du bâti existant **ou un bâtiment indépendant**, hors du polygone, dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de rénovation et dans les conditions suivantes :

- L'extension de la construction existante devra résulter de la restauration en espaces verts de pleine terre ou en espaces verts sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,60 m de terre végétale, des espaces minéralisés par les aires de stationnement et/ou par les voies de desserte propres à chaque unité foncière.
- La surface de l'extension de la construction obtenue ne devra pas excéder 75% de la surface des espaces minéralisés par les aires de stationnement et ou des voies de desserte qui seront restaurés en espace de pleine terre ou espace vert sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,60 m de terre végétale.
- L'emprise au sol obtenue pour l'ensemble de la construction après réhabilitation/rénovation est fixée dans le respect du coefficient de biotope fixé à 65% et dans la limite de 40% d'emprise au sol de l'unité foncière après extension.
- L'extension pourra être réalisée en dehors des polygones d'emprise.

- Les nouvelles constructions devront respecter la topographie, les critères environnementaux etplus globalement d'insertion dans le site.

[…]

Point 28- Faire figurer dans le règlement l'interdiction de dépôts sauvages en zone Agricoles et Naturelles

A- <u>Justification de la modification :</u>

Face aux nombreuses incivilités en matière de dépôts sauvages qui dégradent fortement le paysage et l'environnement dans les espaces naturels et agricoles, la commune a souhaité réintroduire leur interdiction dans le règlement d'urbanisme.

B- <u>Modification apportée au règlement :</u>

1- Zone agricole :

ARTICLE A 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[…]

Sont interdits les dépôts de matériaux (objets, gravats issus du BTP, industriels, artisanaux,rémanents, véhicules, …

[…]

2- Zone Naturelle :

ARTICLE N 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[…]

<u>Interdiction de certains usages et affectations du sol :</u>

Sont interdits les dépôts de matériaux (objets, gravats issus du BTP, industriels, artisanaux,rémanents, véhicules, …

[…]

Point 29- Supprimer du règlement de la zone Ng l'autorisation d'implanter des constructions à caractère artisanal de grande surface (hangar)

A- <u>Justification de la modification :</u>

Conformément à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM), la modification simplifiée n°1 intègre un point supplémentaire relatif au règlement de la zone naturelle golfique Ng.

Il s'agit de supprimer la disposition règlementaire qui vise à autoriser « les constructions à caractère artisanal de grande surface (hangar) » car ce type de construction n'est pas autorisée en zone naturelle en l'absence d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limité) dont les conditions doivent être respectées (article L.151-11 du code de l'urbanisme et qui doit recevoir un avis de la commission CDPENAF.

B- <u>Modification apportée au règlement :</u>

ARTICLE N 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[…]

<u>Limitation de certains usages et affectations du sol :</u>

Sont autorisés sous condition :

[…]

~~Secteur Ng :~~

- ~~les constructions à caractère artisanal de grande surface (hangar).~~

VI- POINTS DE MODIFICATION CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Point 30- Mises à jour des orientations d'aménagement et de programmation « la trame verte et bleue : biodiversité et paysage »

A- Justification de la modification :

Pour rectifier des erreurs matérielles et prendre en compte les modifications intervenues dans le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation « la trame verte et bleue : biodiversité et paysage », font l'objet de mises à jour. Elles concernent l'application du coefficient de biotope et les espaces concernés par la pondération.

B- Modifications apportées au règlement :



Dispositions règlementaires

Instauration d'un Coefficient de Biotope dans le Règlement en remplacement du coefficient de pleine terre. Il s'agit de la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle. Ce coefficient de biotope estvariable selon les espaces urbains et leurs caractéristiques.

Type d'espaces	Pondération
Espaces vert de pleine terre (hors zone de stationnement et circulation pour lesimmeubles d'activités et bâtiments collectifs)	1
Pour les immeubles d'activités ou bâtiments collectifs : espaces verts sans continuité avec une pleine terre (y compris sur parking) avec au moins ~~0.60 m~~0,80 m de terre végétale	0,4
Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluie,avec végétation de type dallage de bois, treillis de pelouse, evergreen	0,4
Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluieavec peu ou pas de végétation ~~de type gazon synthétique~~, graviers	0,3
Mur végétalisé uniquement pour les immeubles d'activités	0,1
Toiture végétalisée et espaces verts sur dalle avec moins de ~~0.60 m~~ 0,80 m de 0.60 m 0,80 m terre végétalisée	0

VII- L'EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES

La modification simplifiée n°1 du PLU de Valbonne n'entraîne pas de modification des surfacesdes zones du PLU.

VIII- LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

■ Le respect des grands principes généraux
LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».
« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain etrural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; e) Les besoins en matière de mobilité ; 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêtgénéral ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques,de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; 4° La sécurité et la salubrité publiques ; 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction desémissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ; 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

- **La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.**

- **Les modifications du règlement, de la liste des emplacements réservés et des Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs énumérés ci-dessus.**

- **Les objectifs concernant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des**

espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques est sans objet pour cette procédure compte tenu de la portée juridique de ce type de procédure et à ce titre, de l'impossibilité de :

- **porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,**
- **ne pas porter atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.**

L'objectif « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels » est également sans objet pour les mêmes raisons.

Aucune nouvelle construction et consommation d'espace n'est prévue. Il s'agit d'un réajustement de la rédaction des dispositions règlementaires pour répondre aux problèmes soulevés lors l'application de ces dispositions au cours de l'instruction des autorisations dusol a révélé certaines incohérences, formulations inadaptées, incompréhensions et erreurs.

LA PRISE DES ARTICLES L.153-45 A L.153-48 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de modification est mis à disposition du public lorsqu'il :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être engagée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, à savoir :
  - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans unezone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

- **La présente modification de droit commun respecte ces articles du Code de l'urbanisme : Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.**

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par l'assemblée régionale et approuvé par arrêtédu préfet de région le 15 octobre 2019.
Il identifie trois enjeux transversaux qui se déclinent en lignes directrices.

Enjeux transversaux

- Concilier attractivité économique et résidentielle du territoire,
- Améliorer la vie quotidienne en préservant les ressources et en réduisant la vulnérabilité,
- Conjuguer l'opportunité de la métropolisation avec l'exigence d'un développement équilibrédes territoires.

Eléments de ruptures

- Changer le modèle de Développement territorial pour une région attractive pour lesentreprises et la population,
- Rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles pour unerégion résiliente,
- Atténuer les logiques de concurrence territoriale pour une région solidaire.

Lignes directrices : Trois lignes directrices sont déclinées en axes et orientations puis en objectifs qualitatifs ou quantitatifs à horizon 2030 et 2050. Le SRADDET comporte in fine 68 objectifs (et 52 règles d'application) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires.

Les ambitions clefs à l'échelle régionale sont :

- atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4 % à l'horizon 2050, axé de manière privilégiée sur la population active. Pour cela, la Région ambitionne aussi une hausse du taux d'emploi par rapport au taux actuel d'ici 2030, grâce à la mise en œuvre de son schéma de développement économique (SRDEII) ;
- produire 30 000 logements par an en résidences principales ;
- diminuer de moitié le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à 2006-2014 (soit 375 ha / an) et concentrer les nouveaux développements en zones urbaines ;
- préserver 1,66 millions d'hectares de la trame verte (84%) ;
- structurer le développement territorial en s'appuyant sur trois niveaux de centralités urbaines à conforter et à structurer : les centralités métropolitaines, les centres régionaux, les centres locaux et de proximité.

Les évolutions règlementaires proposées dans la présente modification simplifiée du PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme de Valbonne en vigueur, et s'inscrivent dans les orientations et objectifs du SRADDET.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,pour la période 2020-2025 a été approuvé le 14 octobre 2019.
Ce PLH vise à répondre aux besoins en logements et favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne est compatible avec les dispositions du PLHen vigueur.
La présente modification ne remet pas en cause cette compatibilité.

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA a été approuvé le 5 mai 2008 et se trouve actuellement en révision.
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne est compatible avec sa politique globale d'organisation et de gestion des déplacements.
La présente modification ne remet pas en cause cette compatibilité.

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions de la modification simplifiée n°1 du PLU prennent en considération lesservitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune Valbonne.

LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES-MARITIMES,

Elaborée en application des articles l.102-4 et suivants du code de l'urbanisme et approuvée par décret le 2 décembre 2003, elle définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire fixées par l'Etat et précise pour les territoires concernés, les conditions d'application de la loi Montagne et de la loi Littoral dans le département des Alpes-Maritimes. La commune de Valbonne n'est pas concernée par ces deux lois.
Les objectifs poursuivis par la DTA sont les suivants :

- Conforter le positionnement de la Côte d'Azur, en restructurant et développant Sophia- Antipolis et la vallée du Var, en améliorant la qualité des relations avec le grand Sud-Est et envalorisant la façade maritime et littorale ;
- Maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen en préservant la diversité urbaine et en articulant mieux les politiques de déplacements urbains et les politiques d'urbanisme, en reconquérant le littoral et en restructurant le moyen pays ;
- Préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception en préservant l'environnement et le patrimoine du littoral et du moyen-pays ainsi qu'en revalorisant le haut pays.

La présente modification porte uniquement sur des évolution mineures des dispositions règlementaires.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA-COMMUNAUX :

Comme indiqué ci-avant, le projet de modification simplifiée n°1 :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance,
- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire,
- Ne réduire pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée au travers des modifications présentées ci-avant n'a donc pas d'incidence significative sur les schémas tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, et plans relatifs à la protection de l'environnement,

tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets, la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes la Charte agricole de la CASA, …