

PRESENTATION DU PLUM

CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT JEANNET

6 Mars 2019



PLANNING

Décembre 2014
Prescription du PLUm

2^e semestre 2018
Arrêt projet PLUm

Été 2019
Approbation du PLUm

Mars 2017

Débat sur le PADD

Déc. 16 - Janv. 17
Concertation publique
Phase 1 : diag PADD

1^{er} semestre 2018
Concertation publique
Phase 2 : avant-projet PLUm

Début 2019
Enquête publique

Elaboration du Diagnostic, du PADD et du règlement du PLU métropolitain

Avis sur le projet arrêté & conclusions de la commission d'enquête

Concertation publique

● **Délibération des conseils municipaux**

△ **Délibération du conseil métropolitain**

Une procédure en cours,

Depuis la prescription en décembre 2014, des étapes fondatrices déjà franchies

-de **multiples réunions tenues avec les communes métropolitaines** (plus de 120 réunions tenues)

-une **large concertation conduite** sur 2 périodes (après diagnostic et PADD, puis avant arrêt), avec **120 réunions** publiques en communes

-une délibération portant arrêt du document par le conseil métropolitain du 21 décembre 2018, avant délibérations des communes de la Métropole **qui valent avis PPA (Personnes Publiques associées)** et seront portées au dossier soumis à l'enquête publique.

Les prochaines étapes :

-Une **enquête publique prévue du 29 avril au 19 juin 2019**, permettant l'expression des administrés et conduite par une commission d'enquête de 9 commissaires indépendants désignés par le tribunal administratif

-Une **conférence intercommunale, un GTM et un COPIL** rassemblant tous les maires de la métropole en vue de valider le projet de PLUm soumis à l'approbation

-Un dossier, intégrant les conclusions de la commission d'enquête, soumis à **approbation du conseil métropolitain à la fin de l'été 2019**

**Un document qui s'attache
à maintenir les identités de
chaque commune, tout en
adoptant une vision
métropolitaine**

Un document encore en évolution, en capacité d'intégrer:

-les demandes complémentaires des PPA et notamment des communes,

-les avis des commissaires enquêteurs portant sur les observations et demandes recueillies pendant l'enquête publique auprès de la population

Le contenu du dossier de PLUm

- ✓ Les **pièces réglementaires** comprennent :
- ✓ **Un Rapport de présentation**
- ✓ Projet d'Aménagement et de Développement Durables **PADD**
- ✓ Eléments du Plan de Déplacements Urbains **PDU**
 - Programme d'Orientations et d'Actions POA
 - OAP Mobilité
 - Schéma Directeur des Mobilités
- ✓ **Un Règlement** écrit et graphique
- ✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation **OAP**
- ✓ Listes Emplacements Réservés (**ER** voirie et mixité sociale) et des Périmètres de Mixité Sociale (**PMS**)
- ✓ Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) thématiques (Mobilité, commerce, Climat/Eau/Air/Energie)
- ✓ Des **OAP sectorielles** (Peyron, Cabergue inférieure, entrée du village et Coteaux du Var sur la commune de St Jeannet)
- ✓ **Des Etudes dérogatoires** (études de discontinuités et UTN)

✓ **Les annexes du dossier de PLUm**

- ✓ Les **Servitudes d'Utilité Publique** (SUP) : listes et plans par commune
- ✓ Le **plan d'exposition au bruit** (PEB)
- ✓ Les **périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16,**
- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **droit de préemption urbain** (DPU) ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des **zones d'aménagement différé** (ZAD)
- ✓ Les **zones d'aménagement concerté** (ZAC)
- ✓ Les **secteurs sauvegardes,**
- ✓ Le périmètre des secteurs dans lesquels un **programme d'aménagement d'ensemble** (PAE) a été approuvé,
- ✓ Le périmètre des secteurs affectés par un **seuil minimal de densité,**

✓ Les annexes du dossier de PLUm

- ✓ Les périmètres de **projet urbain partenarial** (PUP),
- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut **surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation,
- ✓ Le périmètre des **prescriptions d'isolement acoustique**,
- ✓ Le **plan des zones à risque d'exposition au plomb**,
- ✓ Les **bois ou forêts** relevant du régime forestier,
- ✓ Les **schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation**,
- ✓ Les **Plan de Prévention des Risques naturels**,
- ✓ Le **règlement local de publicité**,
- ✓ **Autres annexes** à titre informatif :
 - ✓ Sites archéologiques
 - ✓ Liste des lotissements dont les règles ont été maintenues, etc.

✓ **Les pièces administratives**

Les Délibérations métropolitaines:

- ✓ Délibération de prescription et définissant les modalités de la concertation publique,
- ✓ Délibération relative au débat sur le PADD,
- ✓ Délibération tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLUm,
- ✓ Etc.

Le Bilan de la concertation publique

Les Avis requis dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUm :

- ✓ Porter à connaissance de M. Le Préfet en date du 3 juillet 2015,
- ✓ Avis et arrêté préfectoral des Commissions CDNPS/CDPENAF,
- ✓ Avis du Conseil de Développement sur le PADD,
- ✓ Courrier de M. Le Préfet relatif au Bec de l'Estéron,

**Les principaux objectifs du PLUm,
définis au
Projet d'Aménagement et de
Développement Durable (PADD)
et clés de voute du document**

- **une métropole dynamique et créatrice d'emplois**, aidant à la création et au développement des entreprises, s'imposant comme une terre d'innovation engagée dans la révolution du numérique et des nouvelles technologies.
- **une métropole au cadre de vie et à l'environnement préservé**, protégeant et valorisant la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Littoral au Haut-Pays.
- **une métropole solidaire et équitable dans ses territoires**, répondant aux besoins des habitants, en matière de déplacements, d'habitat, d'équipements, de services.

Du PLU communal en vigueur au PLUm, les principales évolutions

Un renforcement de la préservation de notre environnement

-Une réduction des zones urbaines d'environ 28

hectares, en réponse à la demande préfectorale d'une réduction métropolitaine globale de 550 hectares, et afin de répondre à l'exigence de l'autorité environnementale pour limiter l'étalement urbain et ses conséquences paysagères et financières et pour **un PLUM « vertueux et solide juridiquement »**

(Voir lettres du Préfet du 26 juin et du 23 octobre 2018)

-Une protection des socles du village et des Baous

en réduisant les possibilités d'extension limitées sur ces secteurs en application de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) élaborée par l'Etat

Un renforcement de la préservation de notre environnement

- Une intégration de la Trame Verte et Bleue** (TVB), assurant la préservation des écosystèmes et des continuités écologiques, notamment sur **le socle du village et des Baous, la vallée de la Cagne et les Coteaux du Var**, portant des prescriptions spécifiques sur les constructions et aménagement dans ces secteurs
- Une protection renforcée du village**, par diminution des hauteurs, protection du bâti ancien et des éléments remarquables
- Une réduction du risque incendie**, par une réduction des espaces boisés classés et le retour de zones naturelles vers un usage agricole

Une action volontariste en faveur de l'agriculture

- permettant la remise en culture d'anciennes parcelles agricoles,
- confortant la protection risque incendie,
- répondant à l'objectif de développer une agriculture de proximité fondée sur un important marché local,
- avec en appui une Zone Agricole Protégée (ZAP), en cours de finalisation, qui figurera en annexe du PLUm.

Une action volontariste en faveur de l'agriculture

- Une progression historique des espaces agricoles sur la commune, de 43 Ha au POS, à 69 Ha au PLU communal et portés à 104 Ha au PLUM
- Un gain de 30 hectares supplémentaires déjà intégré dans le PLUM arrêté, localisés principalement sur le socle du village (5Ha), sur le socle des Baous (10 Ha), sur les coteaux du Var (10 Ha)
- Une demande d'extensions complémentaires portée par l'annexe de la présente délibération communale, pour environ 11 Ha de plus, localisés sur le Val de Cagne (9 Ha) et sur le secteur de Baume Gairard (2 Ha)
- Une grande zone naturelle permettant le pastoralisme sur les Baous

Un développement urbain raisonné

- **La reconduction des limites et règlements** des zones urbaines figurant au PLU en vigueur (hors la réduction imposée par l'Etat)
- **Une ouverture à l'urbanisation, doublée de la mise en place d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le secteur des coteaux du Var** dans le cadre d'une opération d'ensemble portée par l'EPA en lien avec la commune
- **Une nouvelle zone pour des commerces et services de proximité** sur le secteur des bassins du Var, à proximité de l'opération urbaine des coteaux du Var et du futur MIN
- **Une reconduction des 3 OAP pré-existantes** au PLU en vigueur (Peyron, Cabergue inférieure et entrée du village)

Un zonage spécifique pour les équipements publics

Les zones UE

Un zonage particulier pour tous les secteurs comportant des équipements publics ou des projets d'équipements publics: écoles, collège, équipements sportifs, parkings, cimetières)

Un Plan de déplacements urbains (PDU) , intégré au PLUM

Le PDU comprend :

-Une OAP transports, qui précise les orientations en matière de déplacement et de stationnement, et en particulier, affirme la priorité donnée aux transports en commun, à la multi-modalité et assure la promotion des modes doux

-Un Plan d'Orientations et d'Actions, qui donne les opérations prévues d'ici 2030, pour un prévisionnel d'investissement de plus de 1 milliard d'euros répartis en 3 phases (406 millions d'euros en 2017/18, 153 millions d'euros en 2019/20, et 505 millions d'euros en 2021/30)

-Un Schéma Directeur, qui illustre le réseau de déplacements projeté

Le Volet PDU

Schéma des mobilités horizon 2030

Légende

- Plan de mise en accessibilité de la voirie
- Réseau cyclable structurant
- Amélioration des conditions de circulation
- Requalification voie principale (6202 + 6202 bis)
- Nouveaux échangeurs projetés (A8 et autres)
- Transport en commun en site propre
- Ligne de bus renforcée
- Gare SNCF + fréquence
- Pôles d'Échanges Multimodaux (PEM)
- Réseau ferroviaire existant SNCF et CFP
- Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA)
- Continuité ferroviaire
- Continuité routière
- Autoroute
- Voie principale
- Limite communale
- Territoire de la métropole NCA



Pour le territoire saint jeannois, sont notamment prévus à échéance 2030 la mise en place :

- d'un PEM (Pôle d'Echange Multimodal) au Peyron (actuellement en phase d'études),**
- d'une liaison à cadencement adapté Cagnes/Vence/St Jeannet/Gattières/ZI Carros le Broc,**
- d'une liaison à haut niveau de services en pied de coteaux dans les bassins du Var.**
- de la mise en place d'itinéraires cyclables extra-urbains.**

Pour la population saint jeannoise, sont notamment prévus à échéance 2030 la mise en place :

- d'un parc relais à la Manda,**
- d'une liaison câble Lingostière / La Baronne / La Gaude**
- du cadencement renforcé des chemins de fer de Provence**
- du prolongement de la ligne T2 du Tramway jusqu'à la mairie de Saint-Laurent du Var.**
- d'études et travaux sur voirie** avec l'échangeur de la Baronne, le recalibrage du chemin Allo Marcellin, le raccordement A8/6202bis et l'amélioration des échanges sur la RM 6202 bis,

**Les demandes
complémentaires portées
en annexe de la
délibération communale,
valant avis PPA**

Dans la poursuite cohérente d'amélioration du document de PLUM, et au vu notamment d'un certain nombre d'évolutions en appui sur des études désormais finalisées, **la commune porte en annexe de sa délibération des demandes, que la Métropole s'est engagée par courrier à intégrer toutes les fois qu'elles ne porteront pas atteinte à l'économie générale du document, et ayant trait à :**

- **une recomposition des zonages N et A, avec extension complémentaire des espaces agricoles**, intégrant notamment les projets de ZAP désormais finalisés
- des **évolutions réglementaires d'ajustement entre différents sous secteurs des zones U**
- la mise en place de 2 **ER voiries** supplémentaires

Porté à la connaissance du courrier en date du 20 février 2019 de M. Christian TORDO,

Vice-président de la Métropole, délégué à l'Urbanisme et
Président du Groupe de Travail des Maires chargé de
l'élaboration du PLUm

Propos confirmés et validés par le Préfet et le Directeur des
Territoires et de la Mer des AM lors d'un RV en date du 22
janvier 2019

Une recomposition des zones agricoles A

En raison d'une interprétation erronée des règlements initiaux des zones A:

AA aucune construction autorisée

AB seules les serres sont autorisées

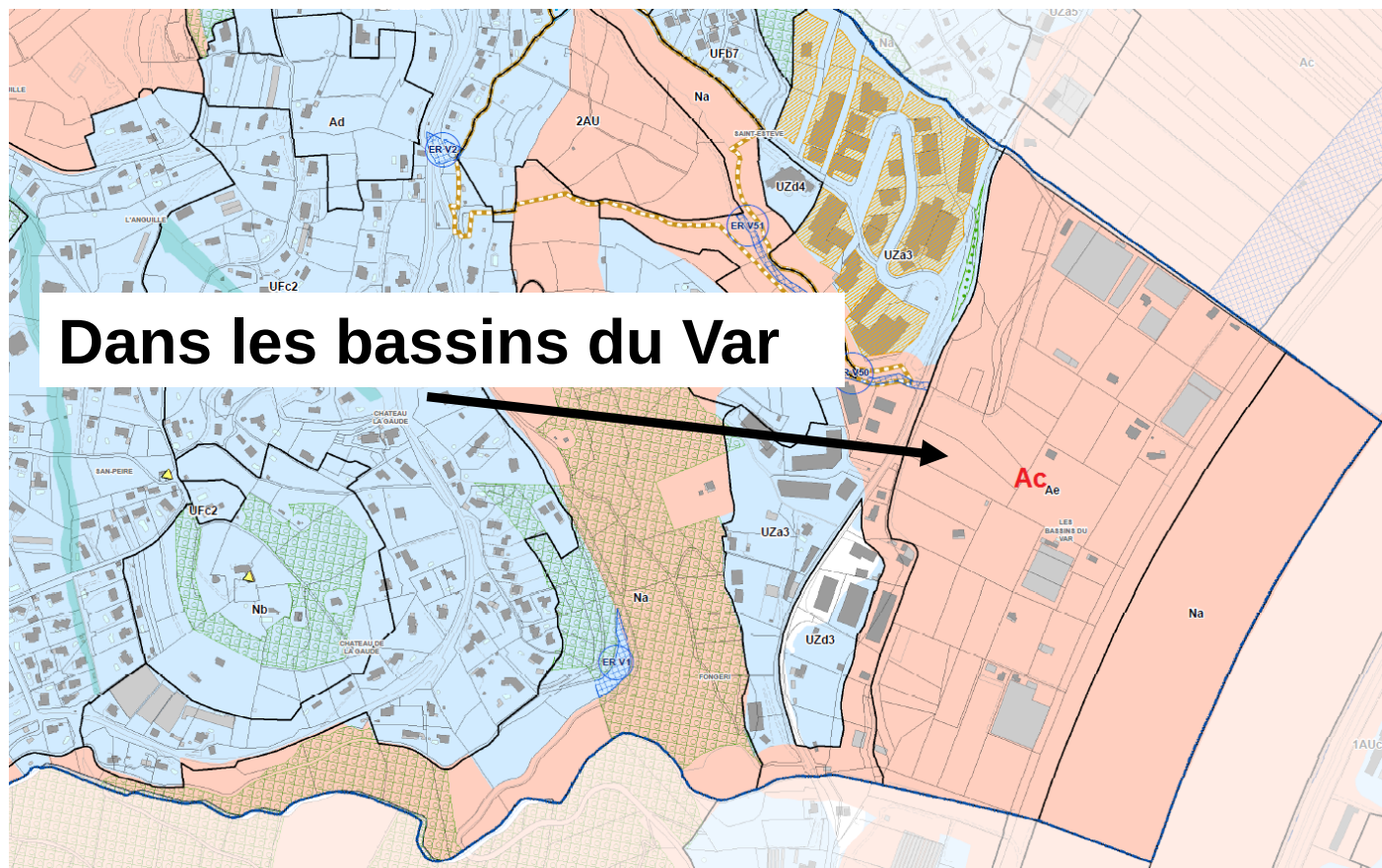
AC autorisations des constructions agricoles et des habitations si nécessaires (élevage,...)

AD en plus autorisation des agrandissements limités et justifiés des bâtiments d'habitation existants

AE réservée aux centres équestres

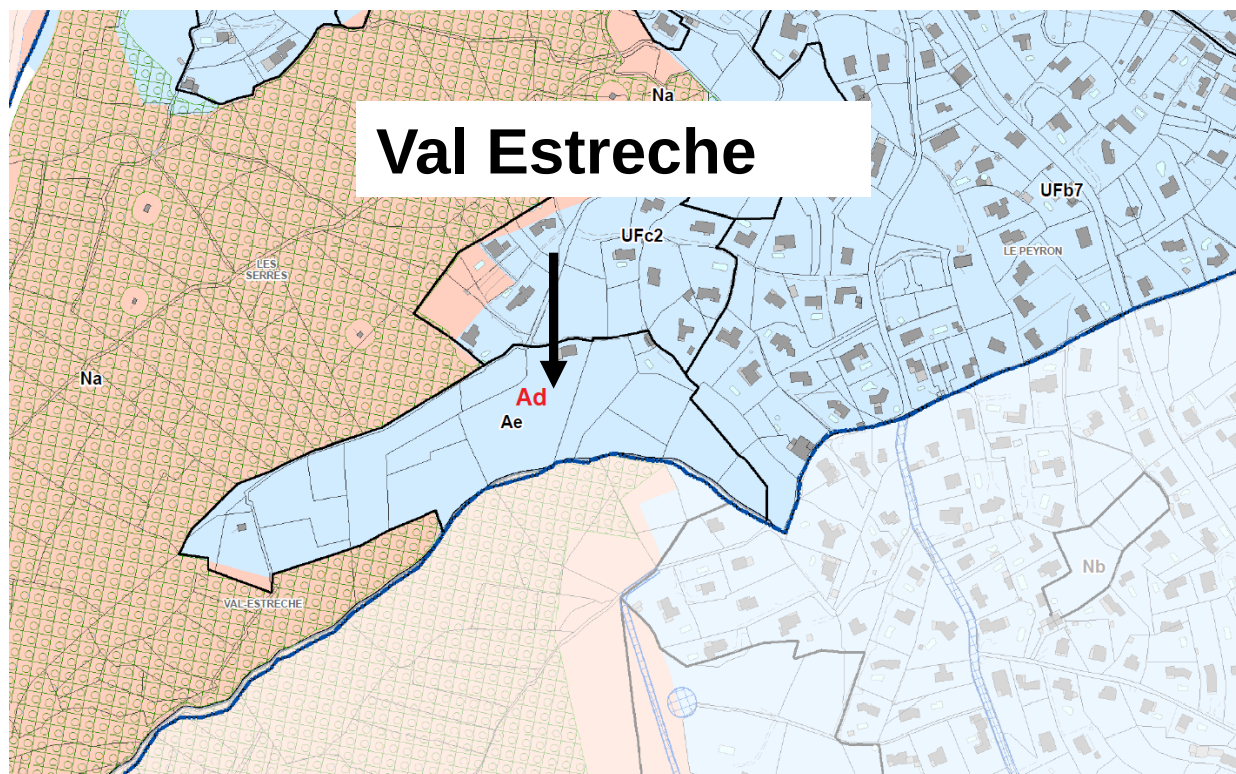
Une recomposition des zones agricoles A

1- La réaffectation des zones AE en AC



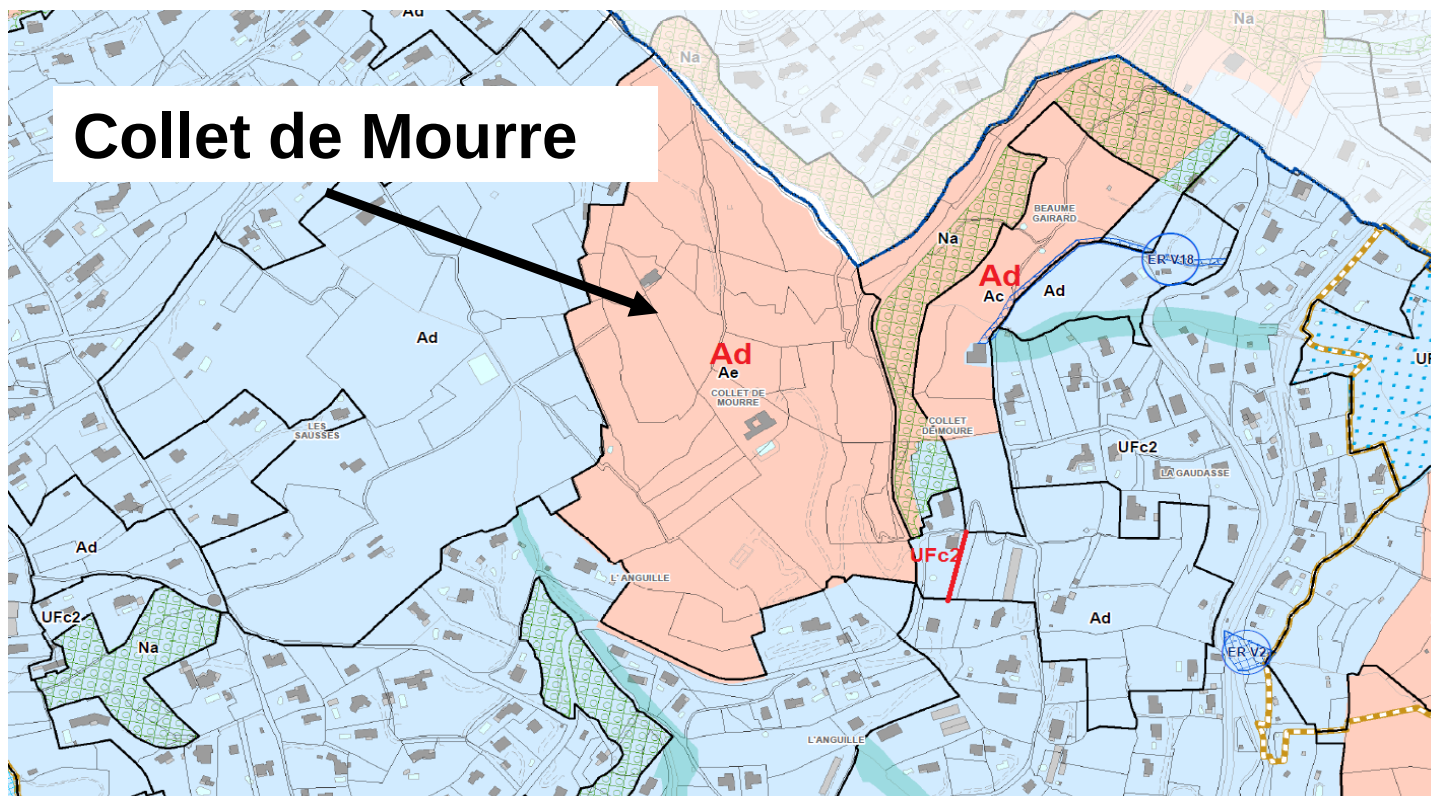
Une recomposition des zones agricoles A

1- La réaffectation des zones AE en AD



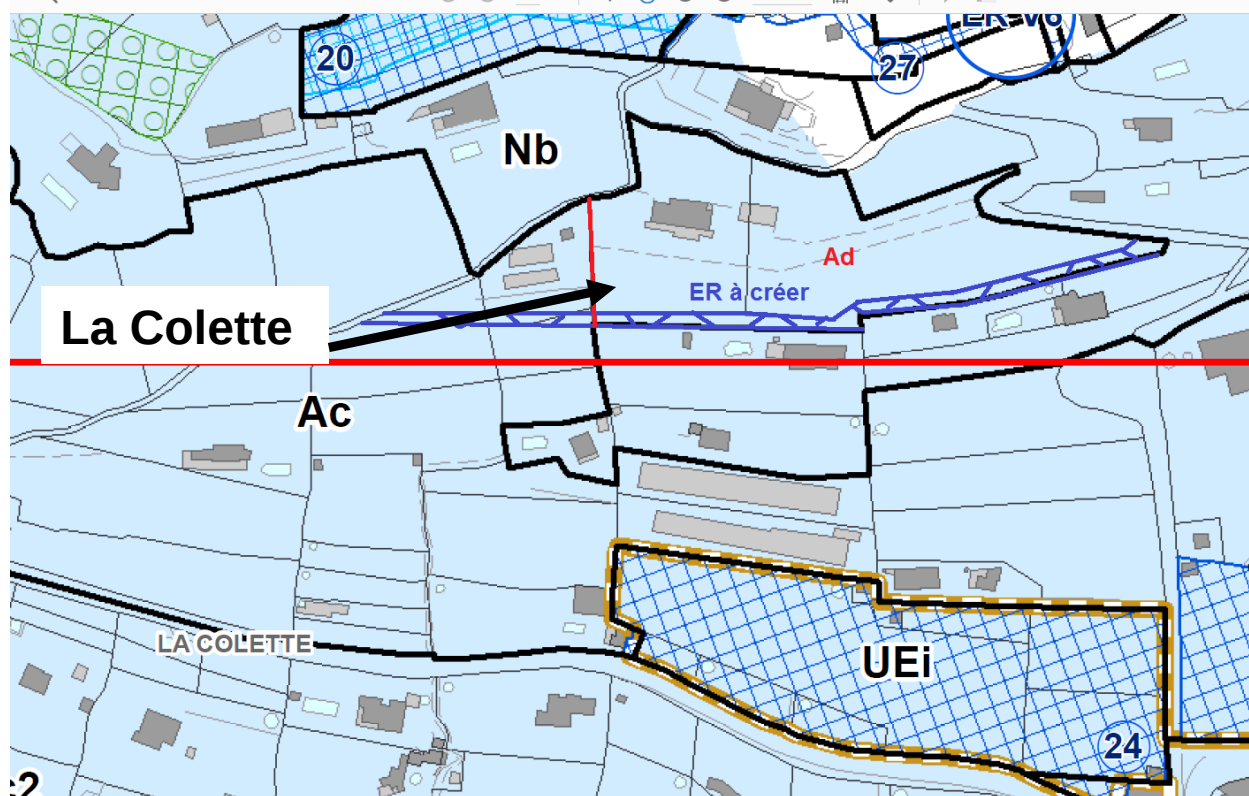
Une recomposition des zones agricoles A

1- La réaffectation des zones AE en AD



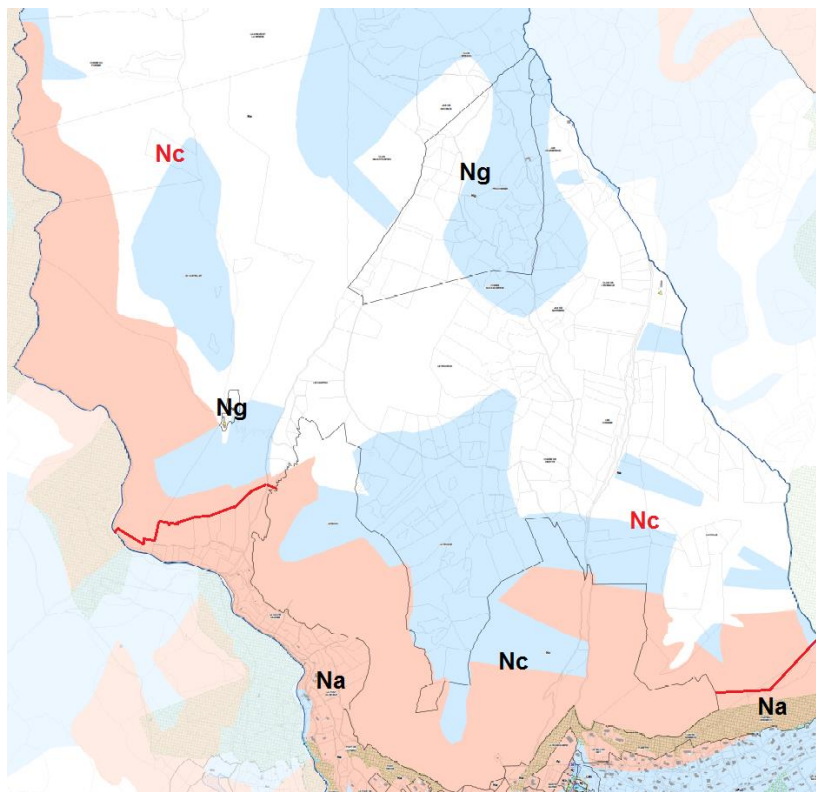
Une recomposition des zones agricoles A

2- La réaffectation de zones AC en AD



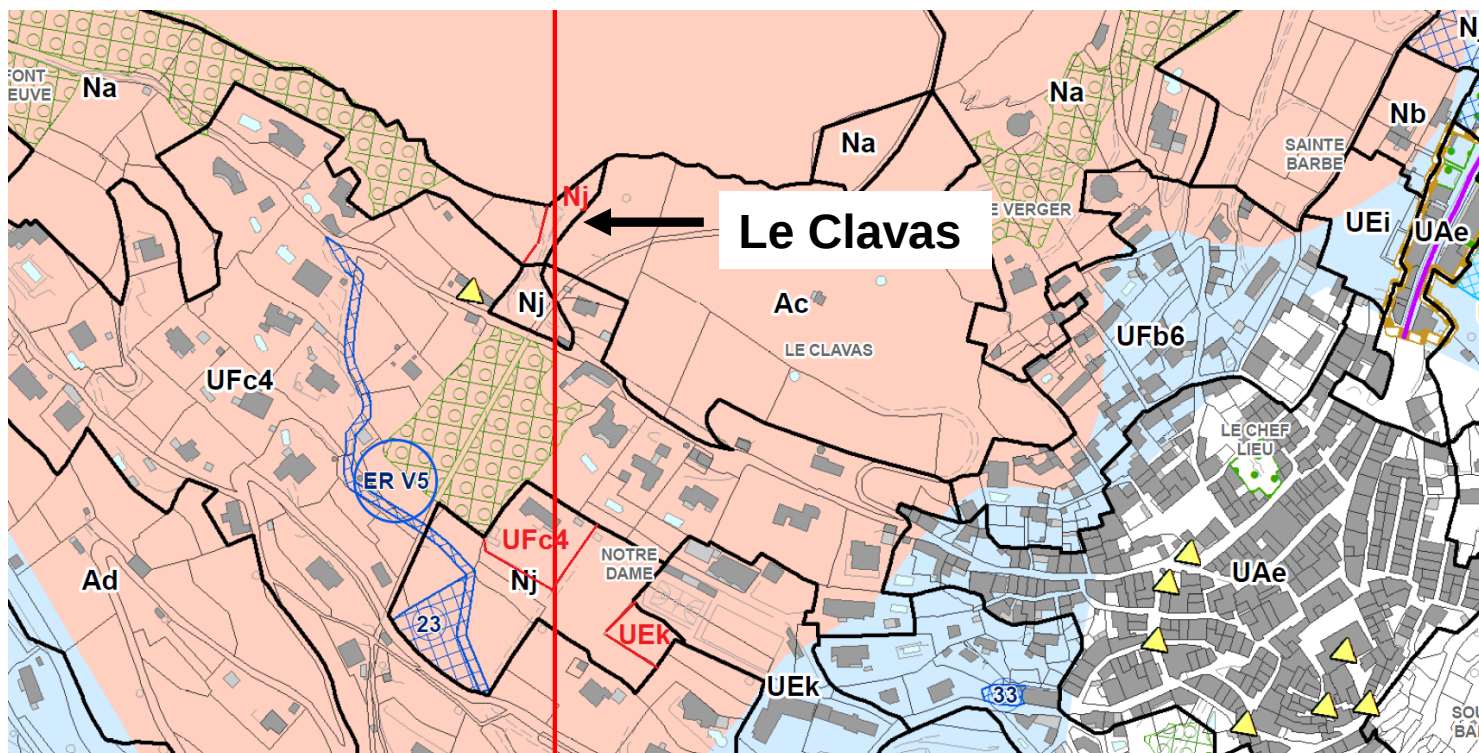
Une recomposition des zones naturelles N

1- La réaffectation d'une zone NA (protection stricte) en NC (ouverte au pastoralisme) sur le plateau des Baous



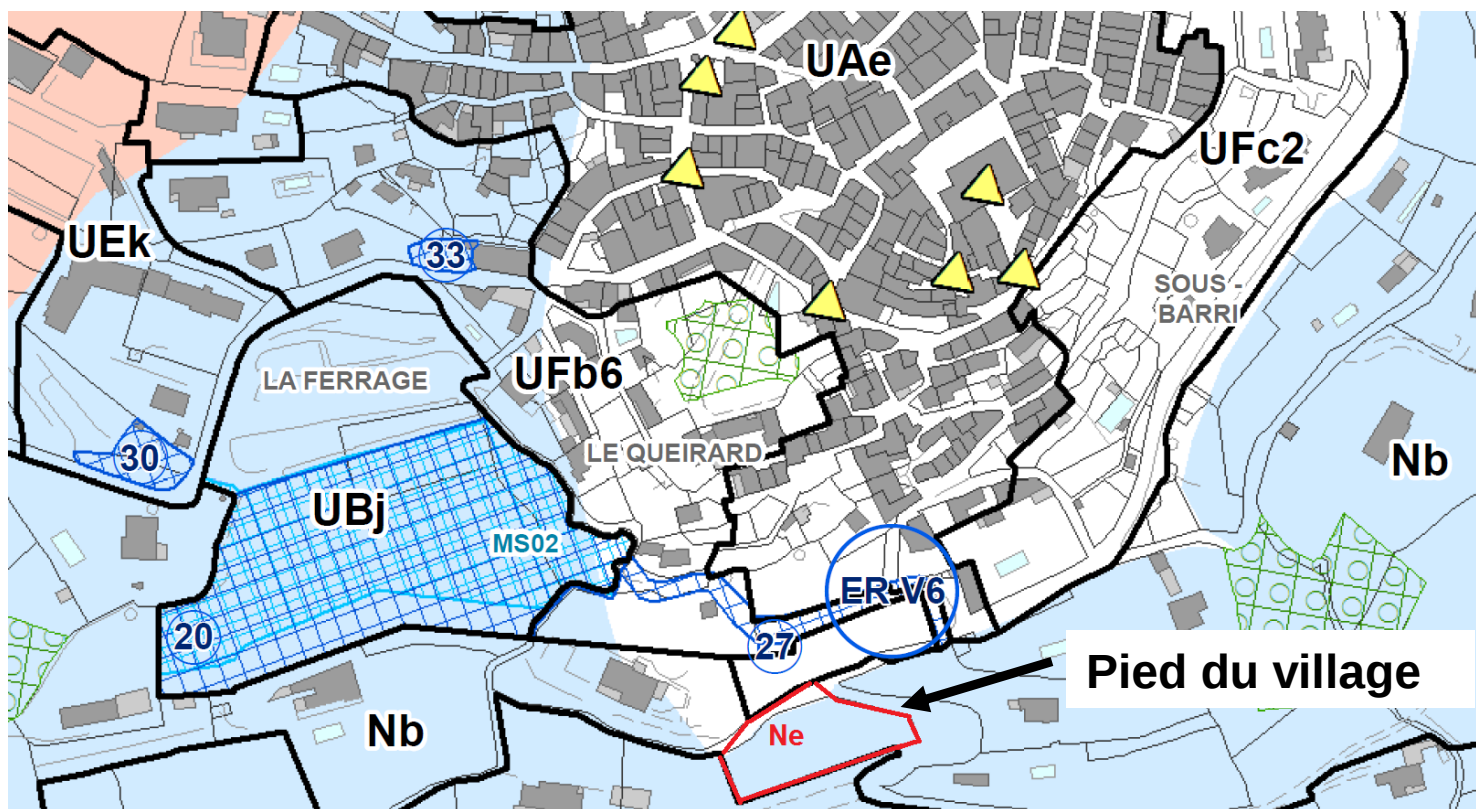
Une recomposition des zones naturelles N

3- La réaffectation d'une zone NA en NJ (jardins) pour le haut du jardin ALDI



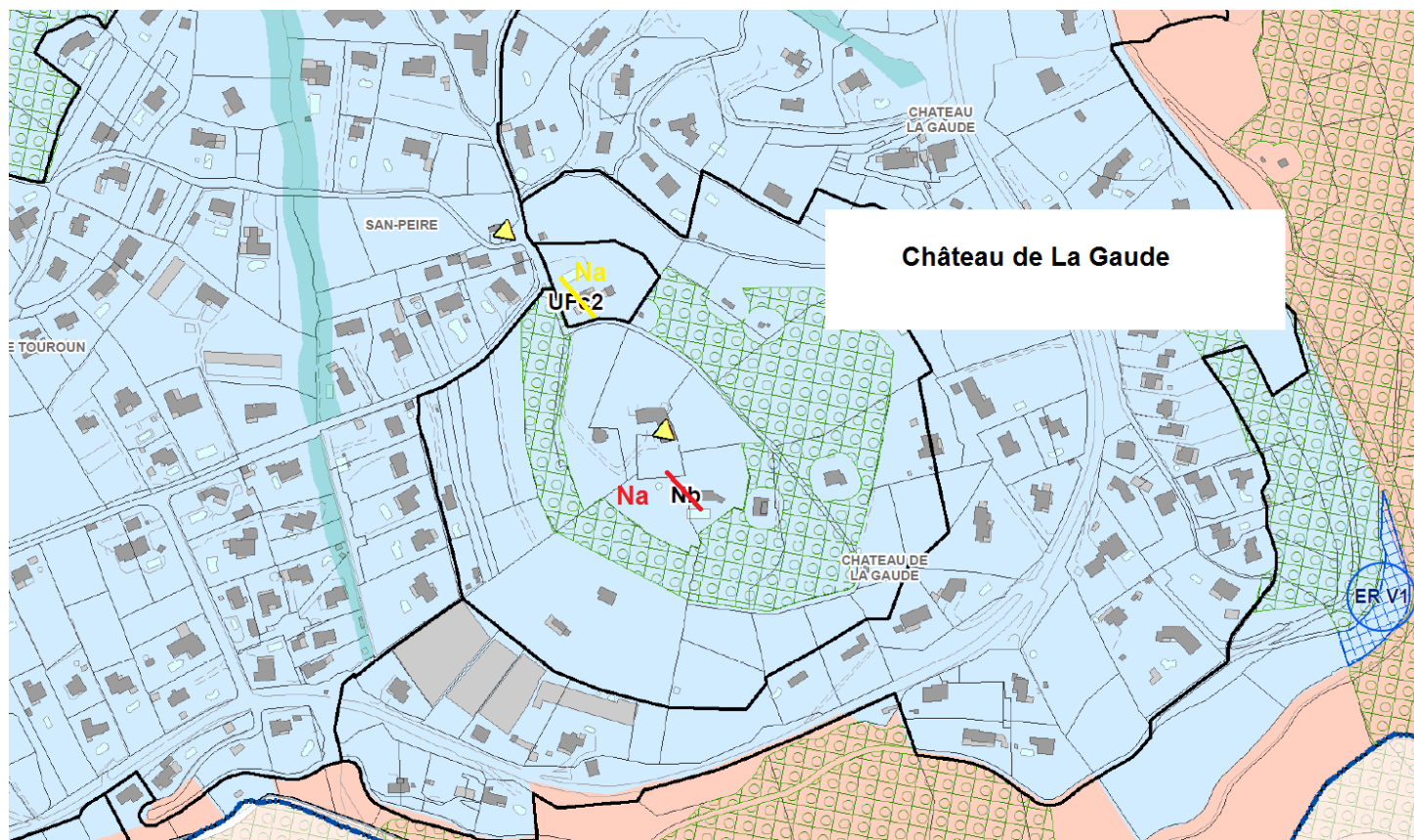
Une recomposition des zones naturelles N

4- La réaffectation d'une zone NB en NE (cimetières) pour le « nouveau cimetière »



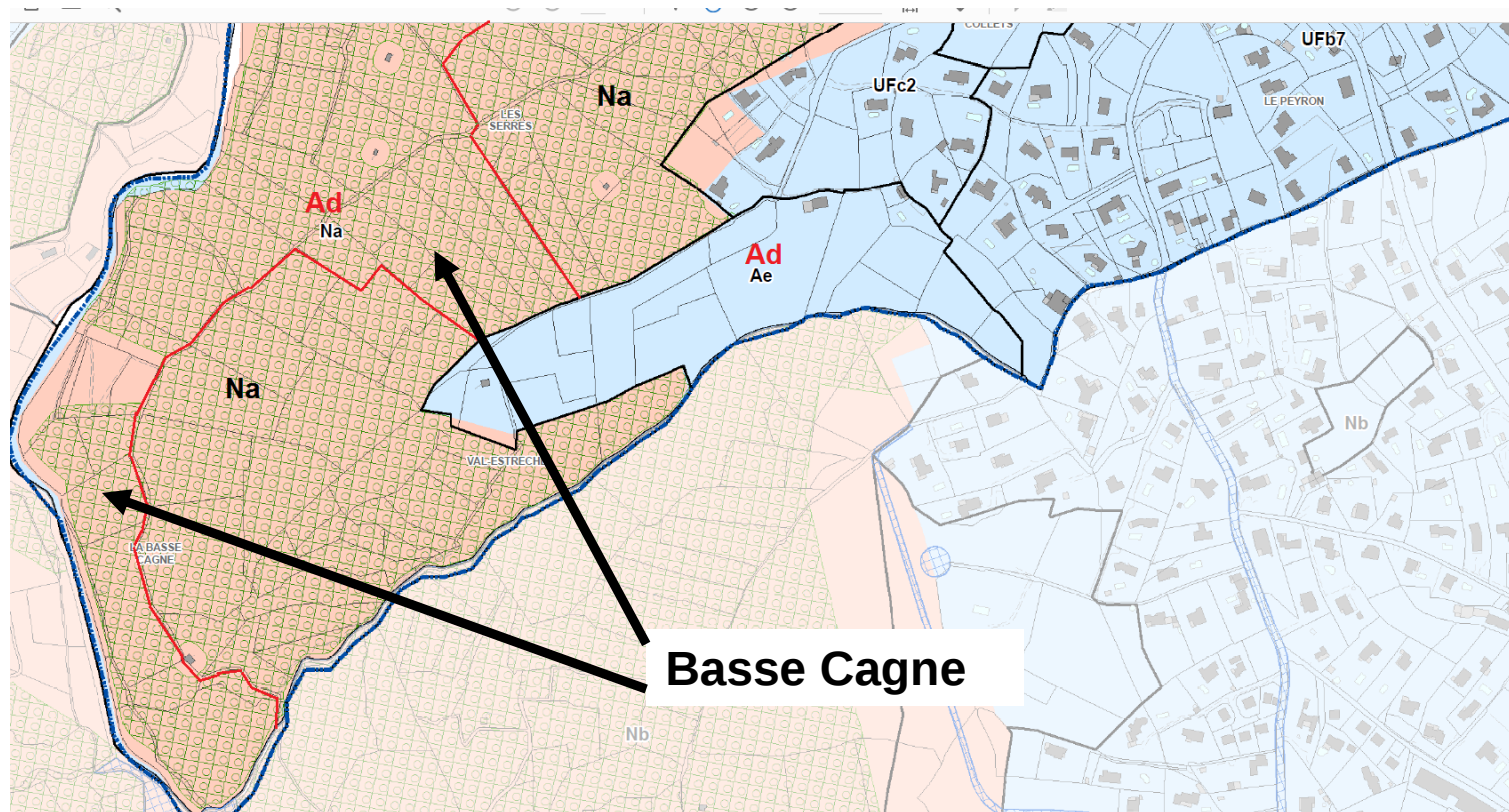
Une recomposition des zones naturelles N

5- Passage d'une zone NB au château de La Gaude en zone NA



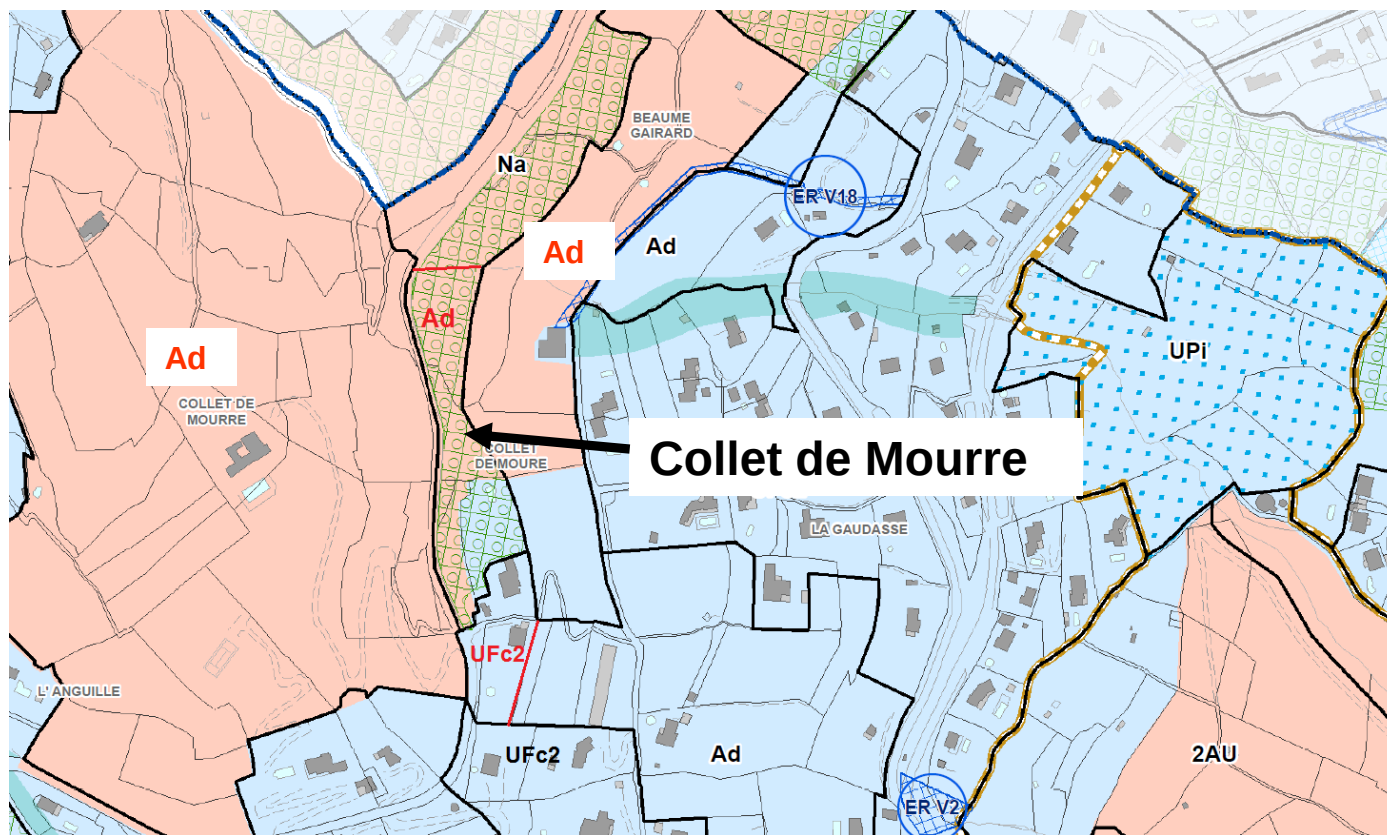
Réaffectation de zones naturelles NA en zones agricoles

1- La réaffectation d'une zone NA en AD en bordure de la Cagne rejoignant la zone AD de Val Estrèche



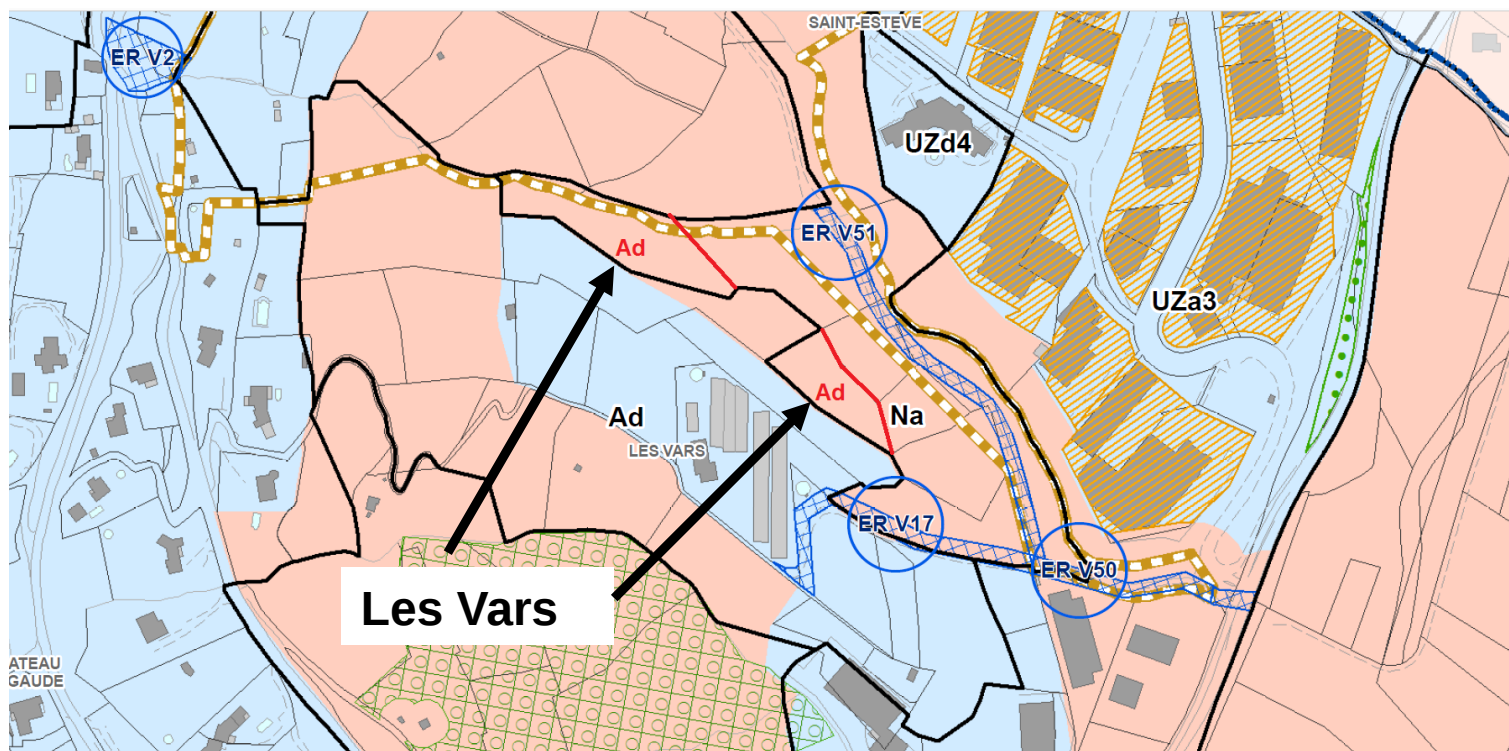
Réaffectation de zones naturelles NA en zones agricoles

2- La réaffectation d'une zone NA en AD au Collet de Mourre avec suppression de l'EBC



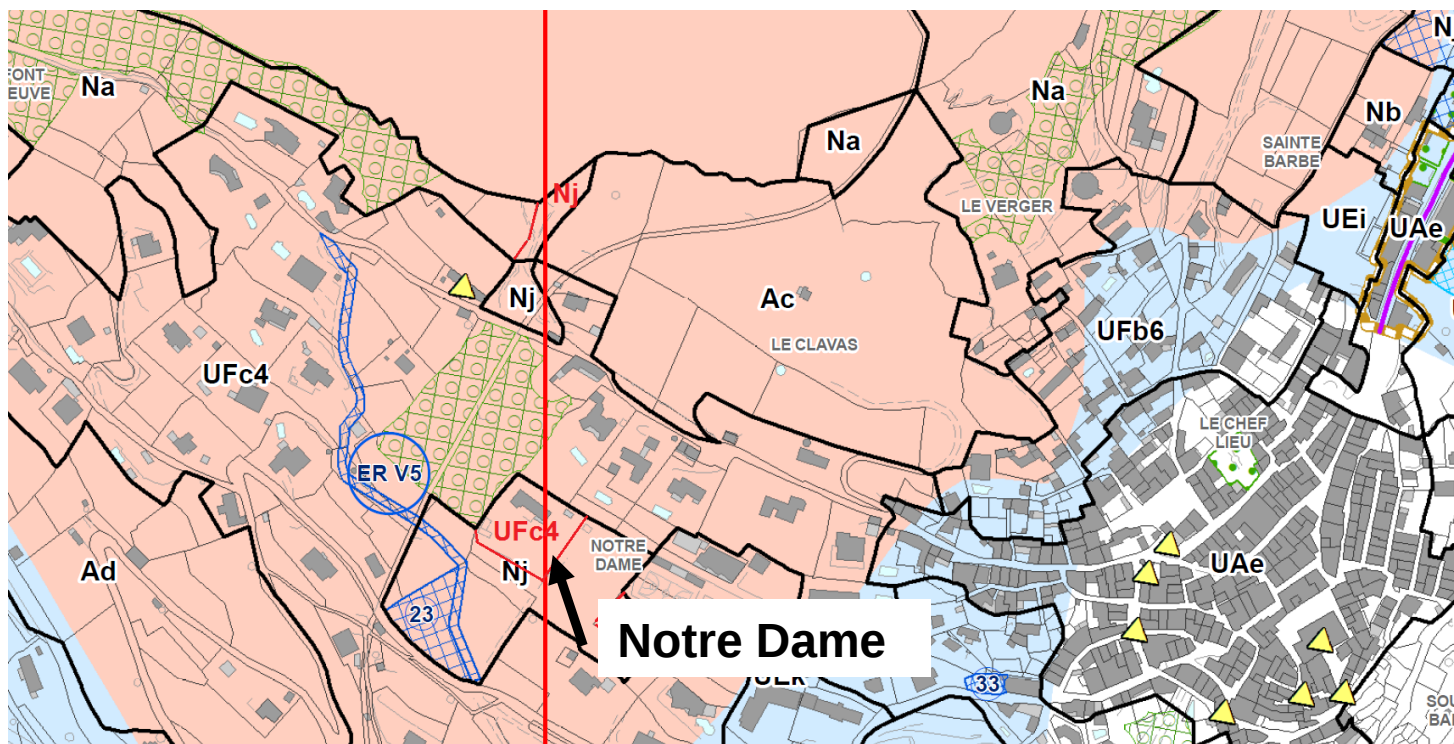
Réaffectation de zones naturelles NA en zones agricoles

3- Elargissement de la zone agricole des coteaux du Var



Rectification limite zone de jardins partagés

Remise en zone UFc4 d'une parcelle bâtie



Réduction des zones urbaines

Adaptations

Correction (camping)

et adaptations de limites pour la réduction des zones urbaines exigées par l'Etat dans l'enveloppe approximative de surface figurant dans le document arrêté (- 3.500 m² soit – 1,25%)

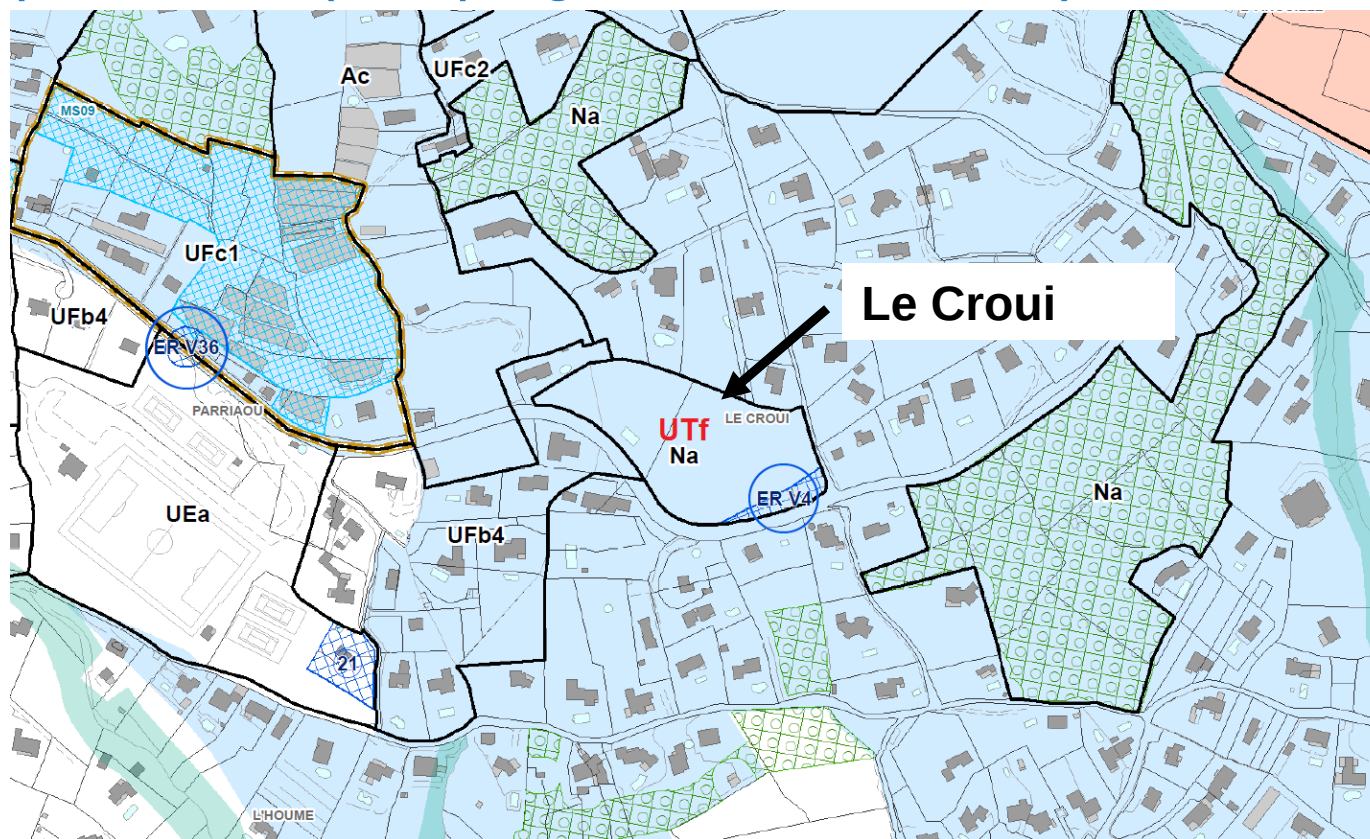
Par

réintégration de parcelles bâties en U et compensation par parcelles non bâties de U en A (ou N)

Réduction des zones urbaines

Adaptations

Reclassement d'une partie de zone UGa au PLU en UTf au PLUm au lieu de classement en NA par erreur (camping des cent chênes)

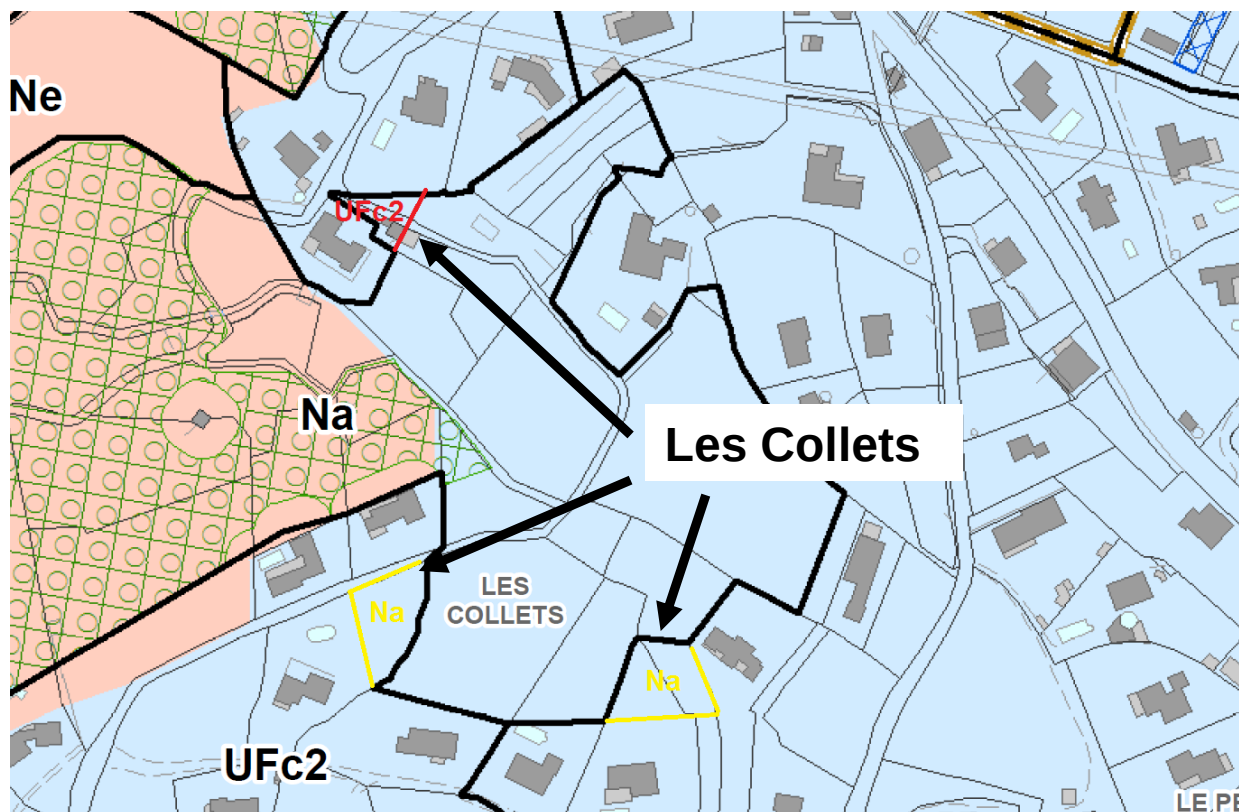


Réduction des zones urbaines

Adaptations

En rouge: passage de N en U

En jaune: passage de U en N

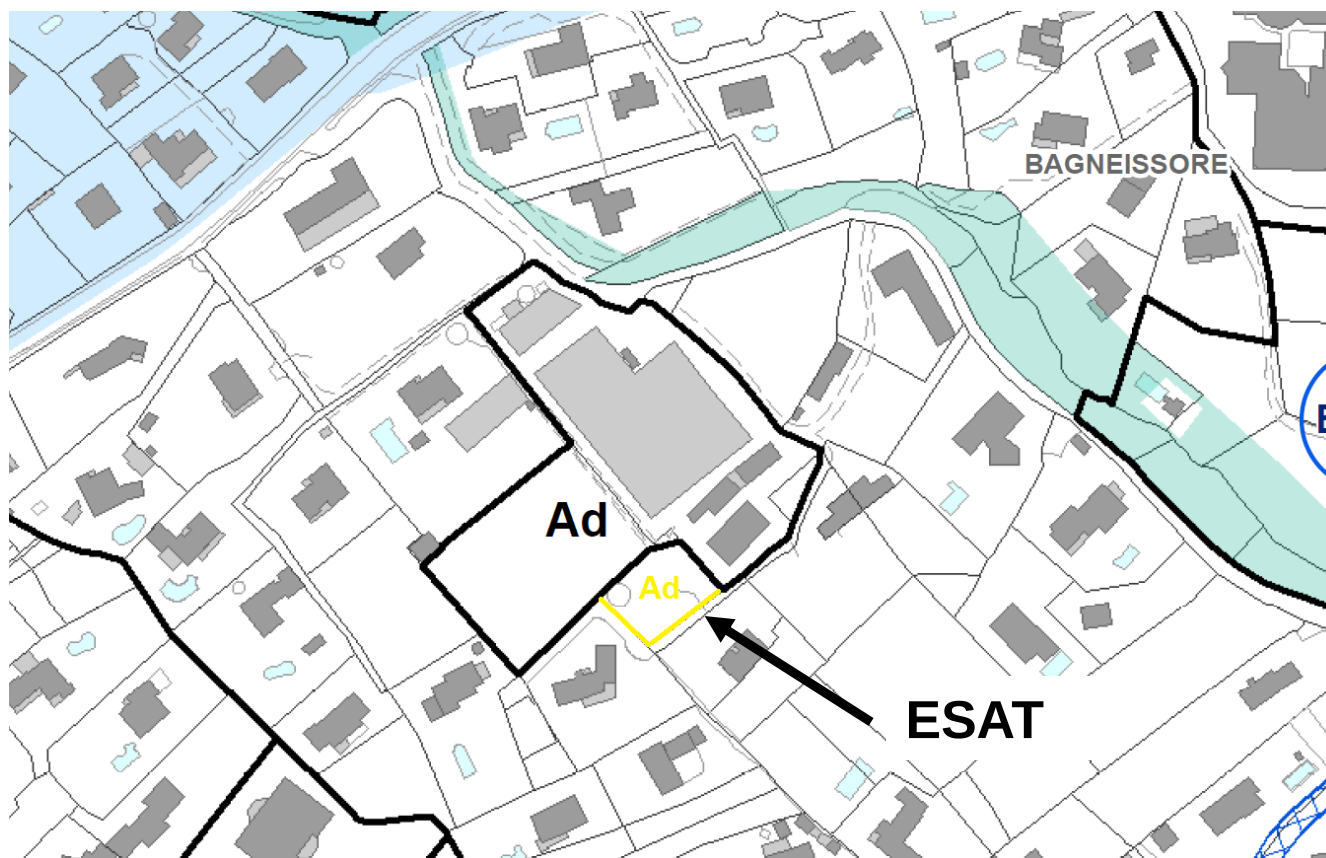


Réduction des zones urbaines

Adaptations

En rouge: passage de N en U

En jaune: passage de U en A

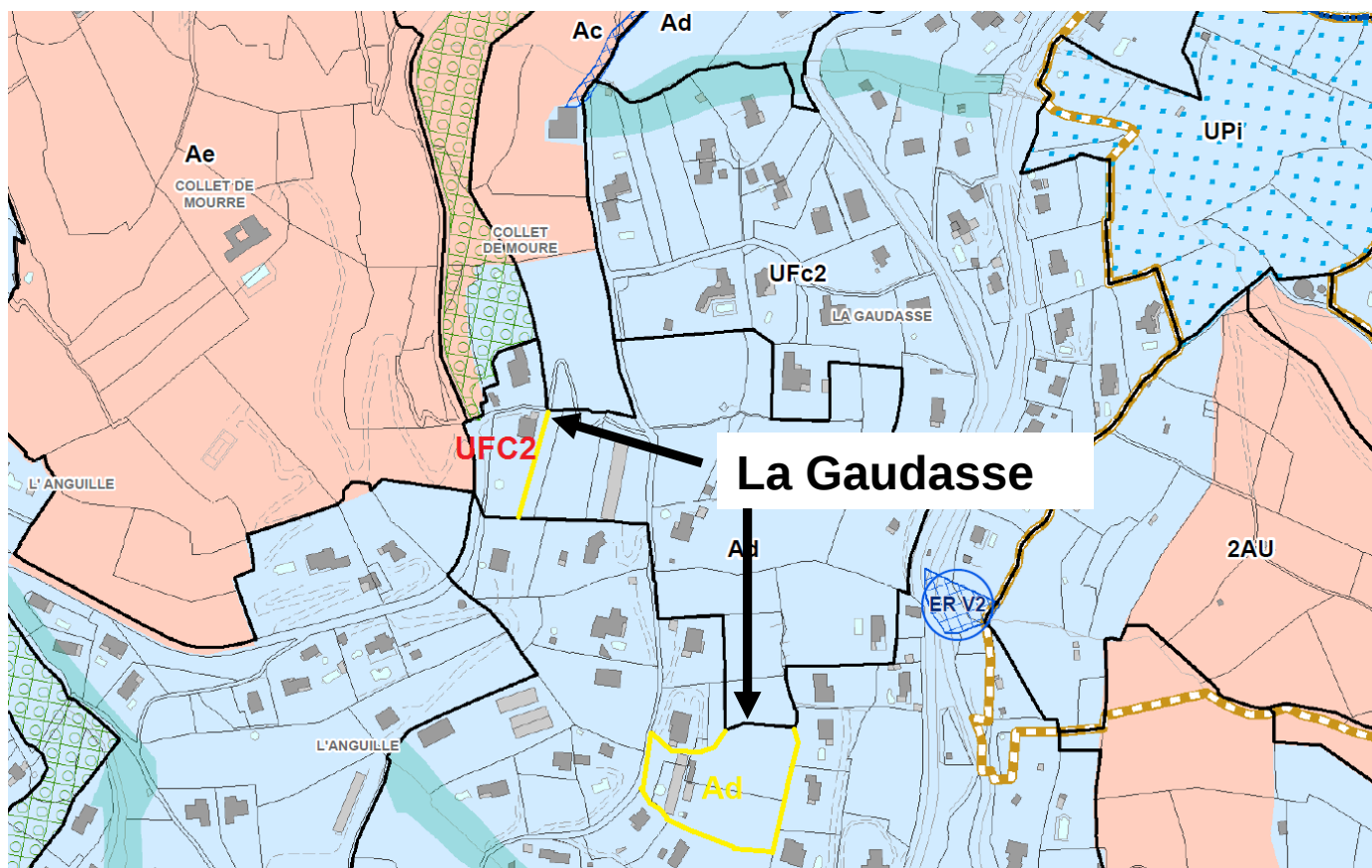


Réduction des zones urbaines

Adaptations

En rouge: passage de A en U

En jaune: passage de U en A

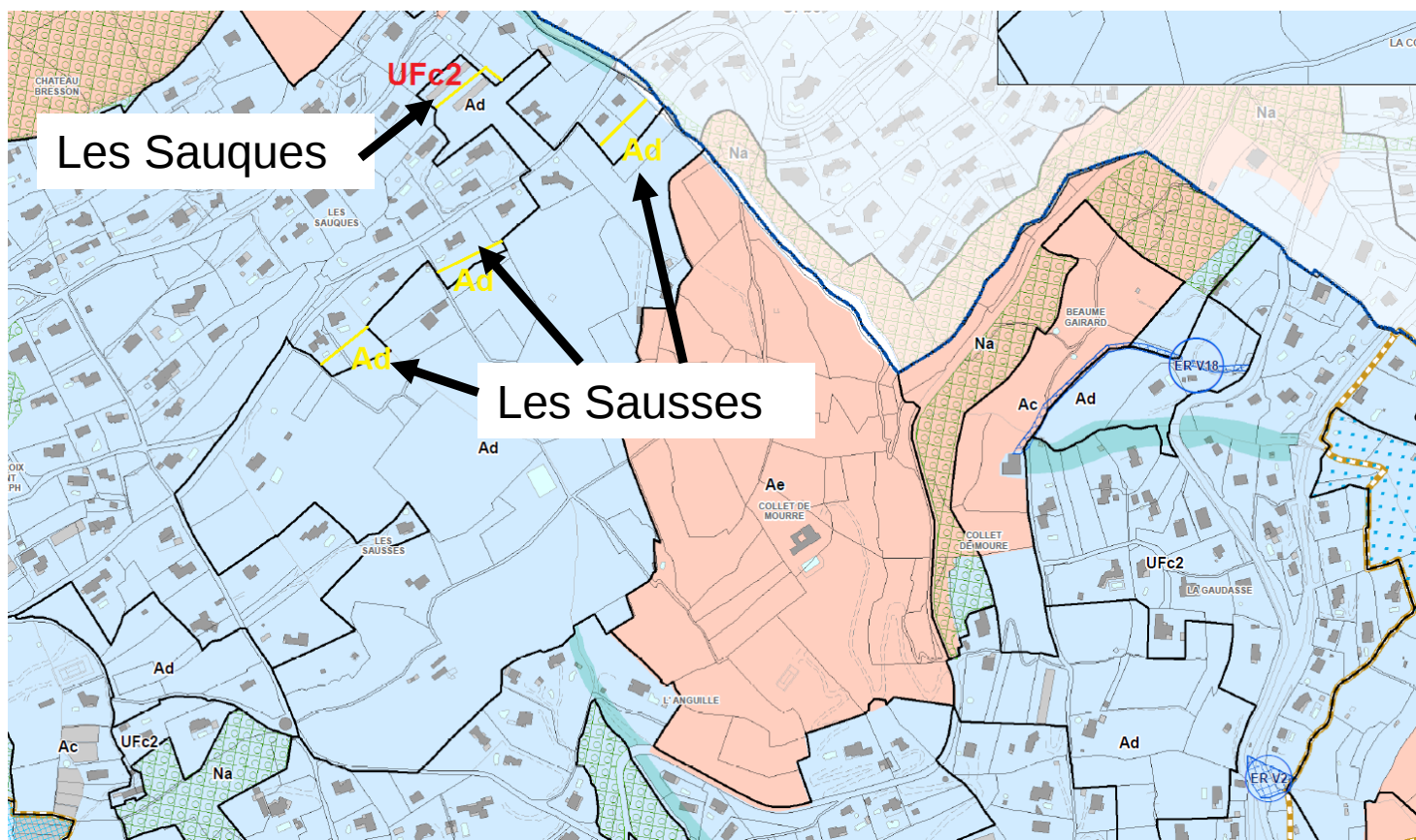


Réduction des zones urbaines

Adaptations

En rouge: passage de A en U

En jaune: passage de U en A

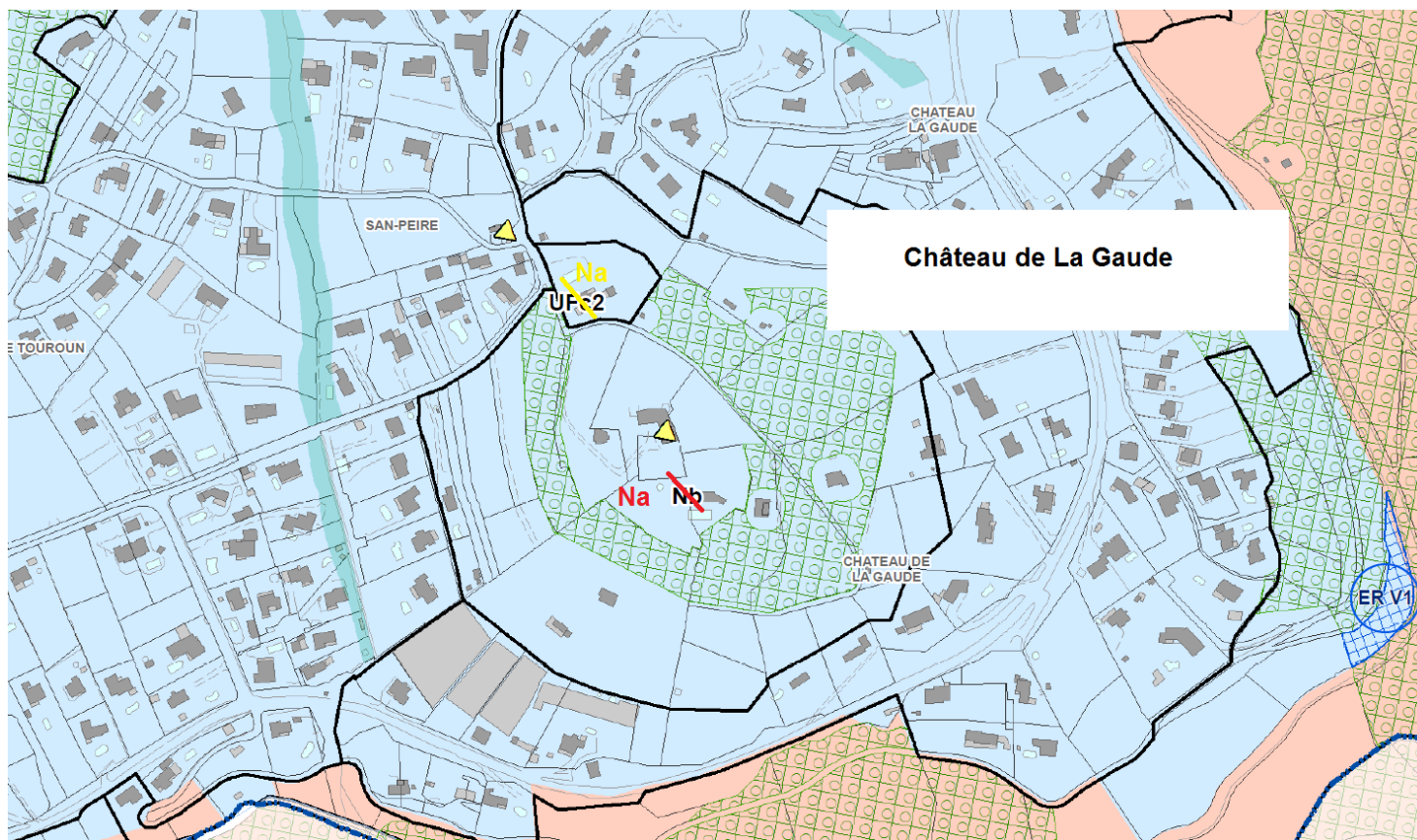


Réduction des zones urbaines

Adaptations

En rouge: passage de A en U

En jaune: passage de U en N

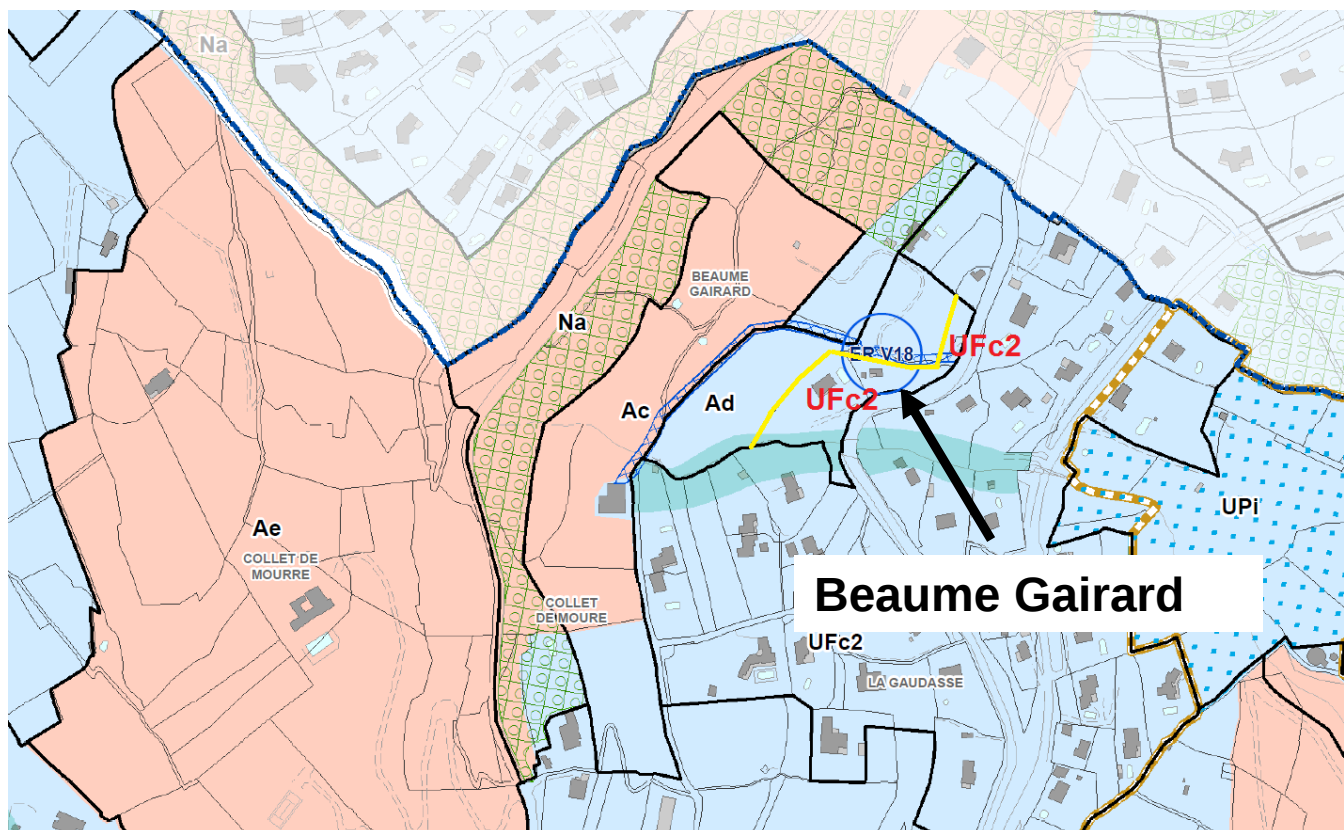


Réduction des zones urbaines

Adaptations

En rouge: passage de A en U

En jaune: passage de U en N

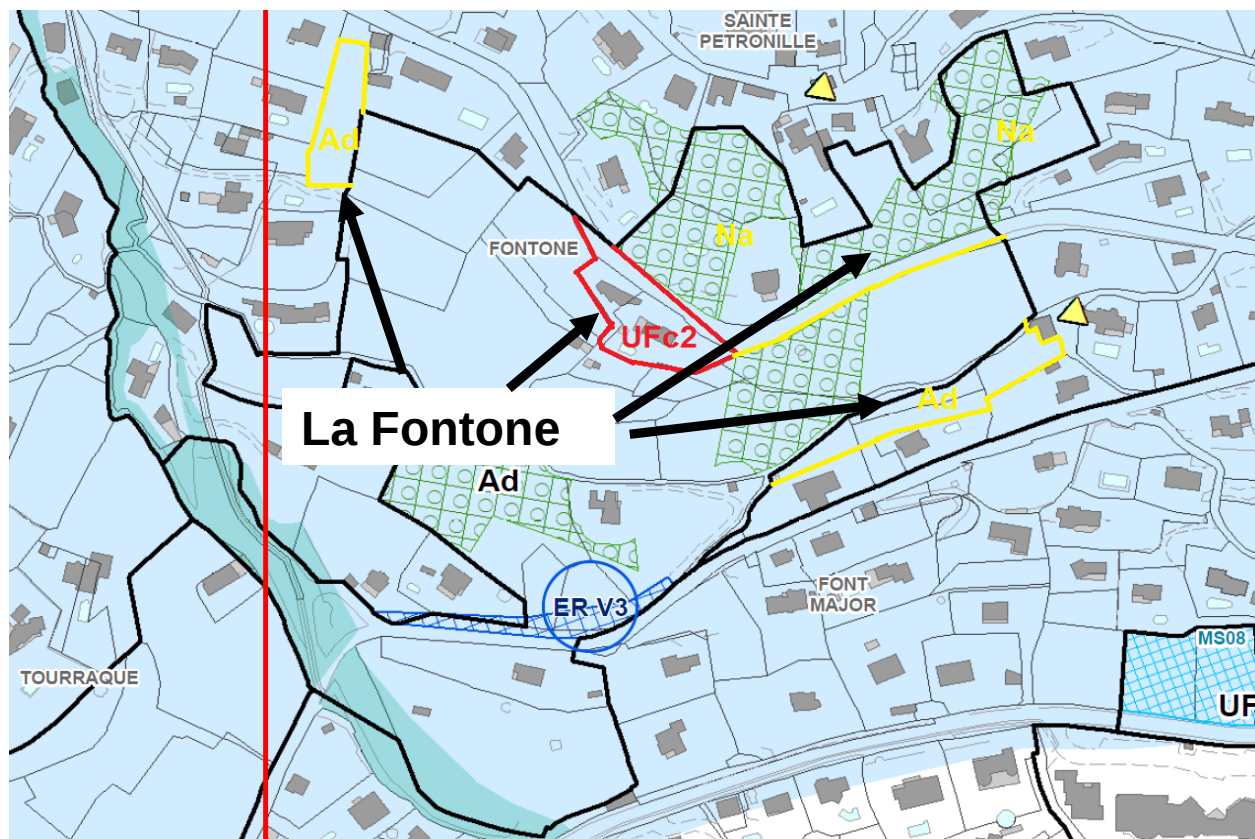


Réduction des zones urbaines

Adaptations

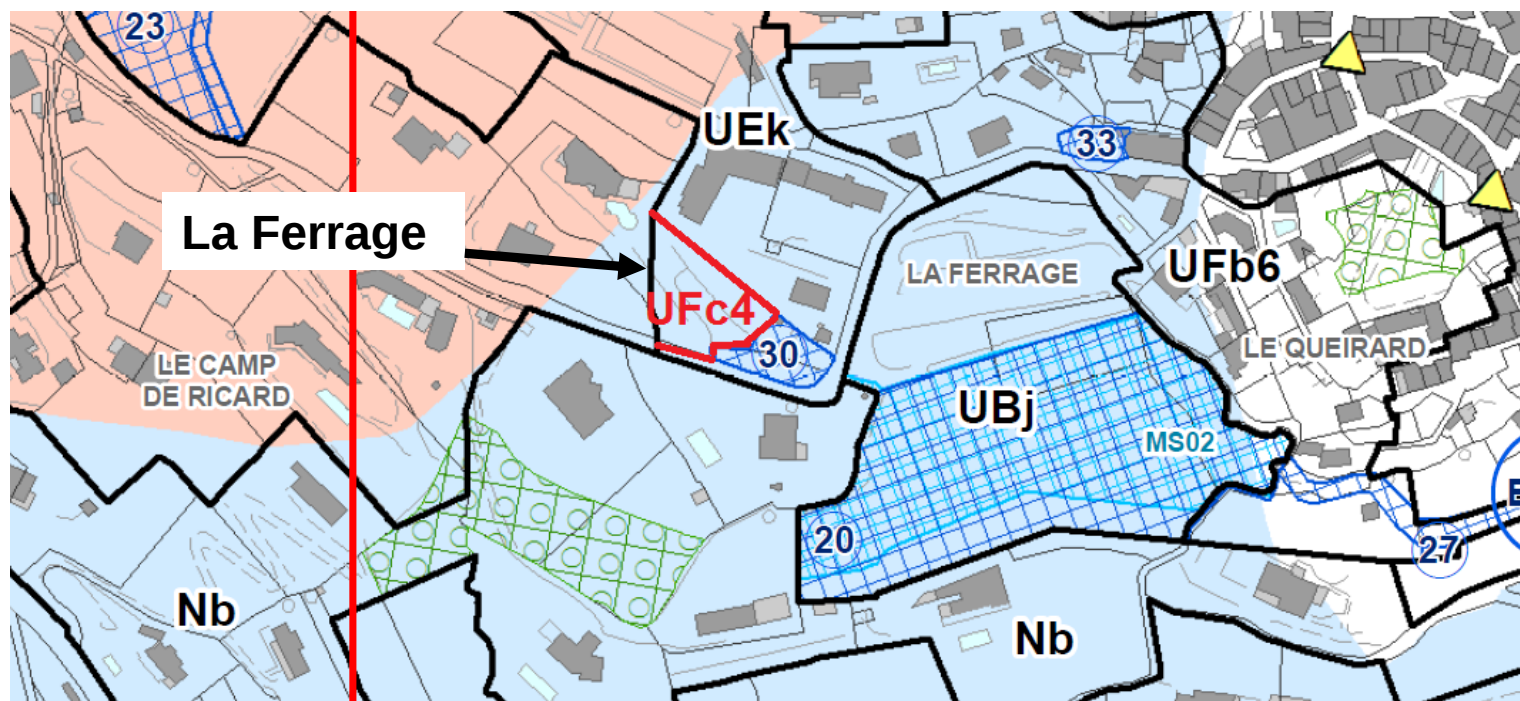
En rouge: passage de A en U

En jaune: passage de U en A et de A en N



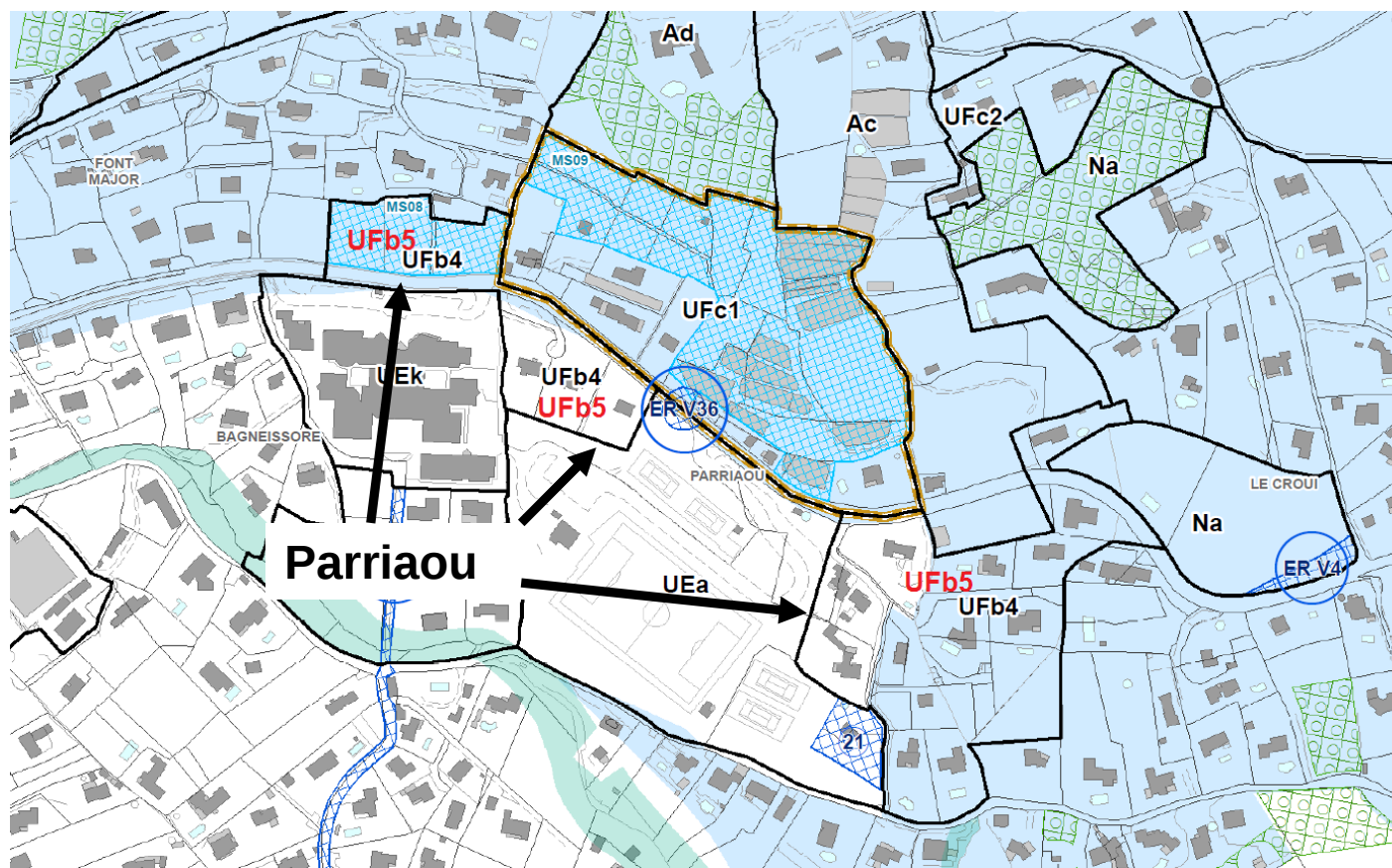
Modification de zones urbaines

Partie zone UEk en zone UFc4 (erreur de limite)



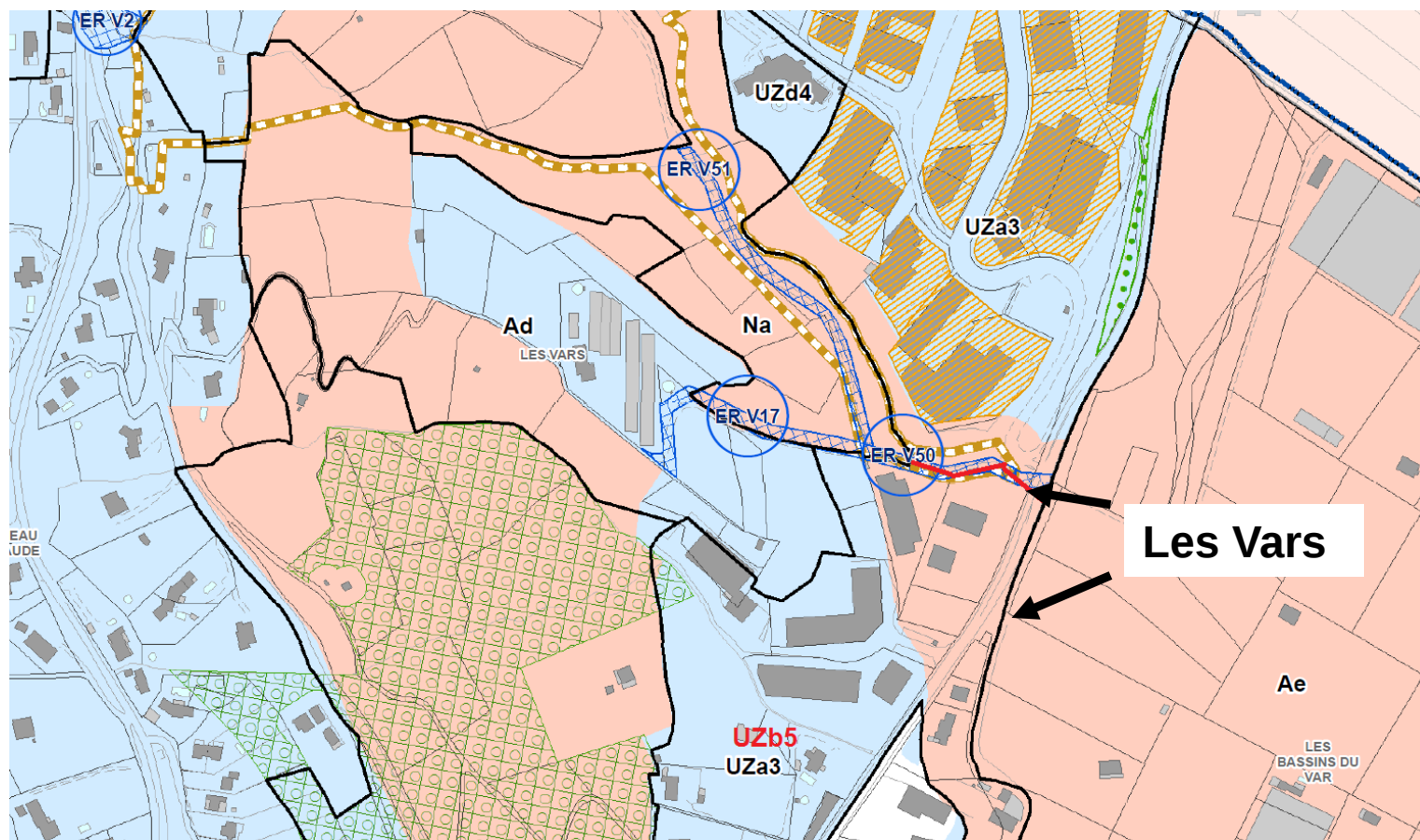
Modification de zones urbaines

Rétablir la distinction du PLU entre UG (UFb4 au PLUm) et UGa (UFb5 au PLUm)



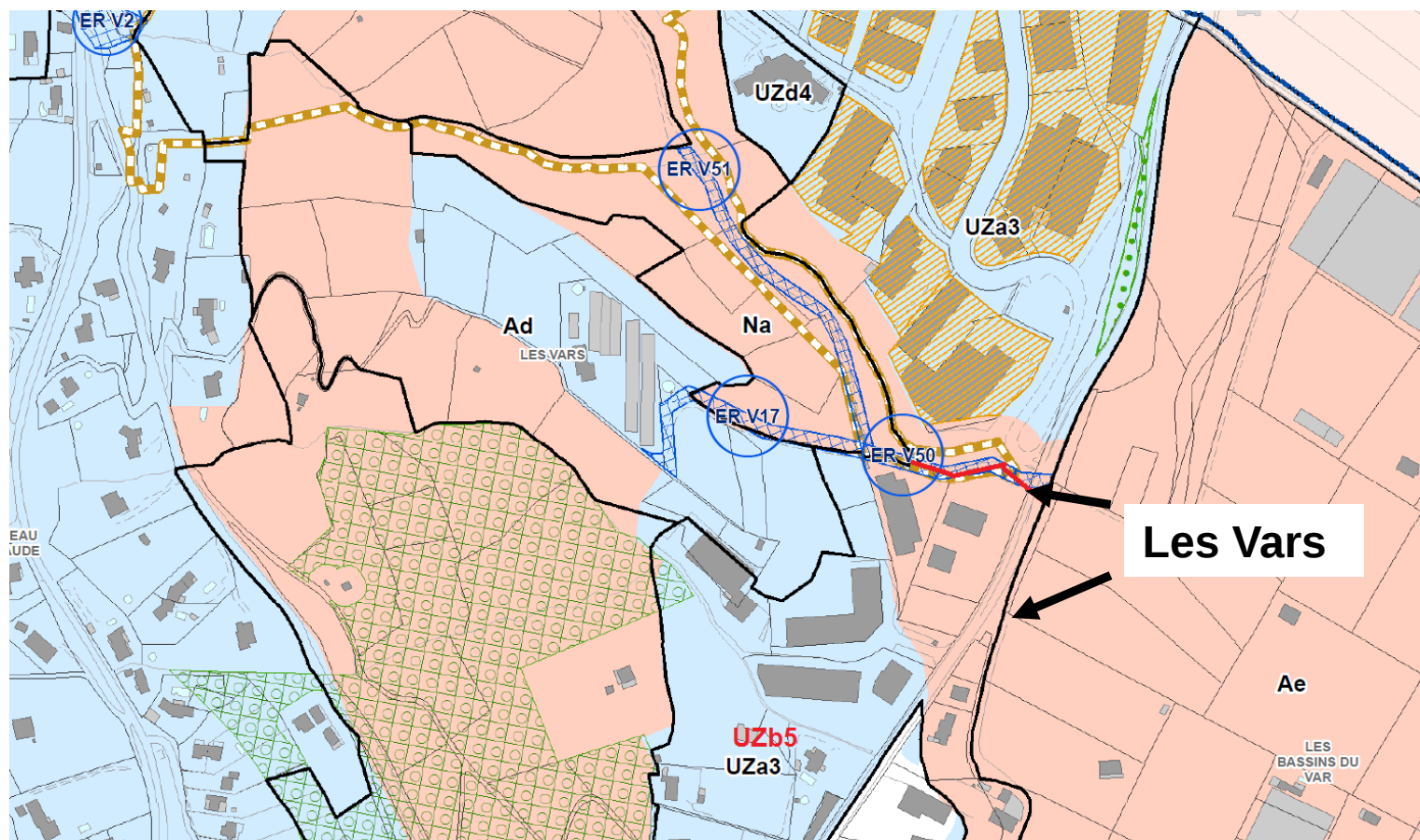
Modification de zones urbaines

Rétablir la distinction du PLU entre UZ (UZa3 au PLUm) et UZa (UZb5 au PLUm)



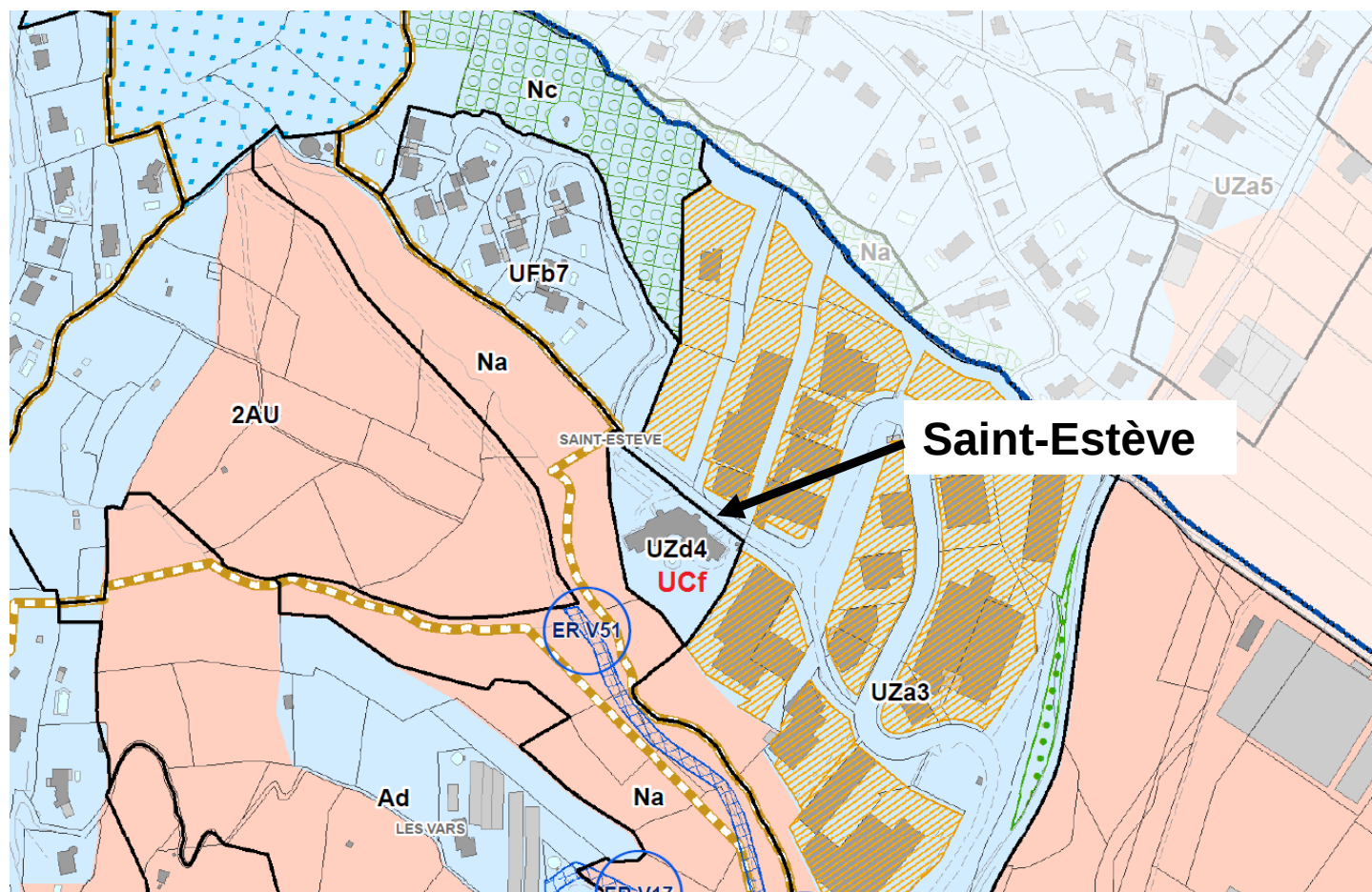
Modification de zones urbaines

Rétablir la distinction du PLU entre UZ (UZa3 au PLUm) et UZa (UZb5 au PLUm)



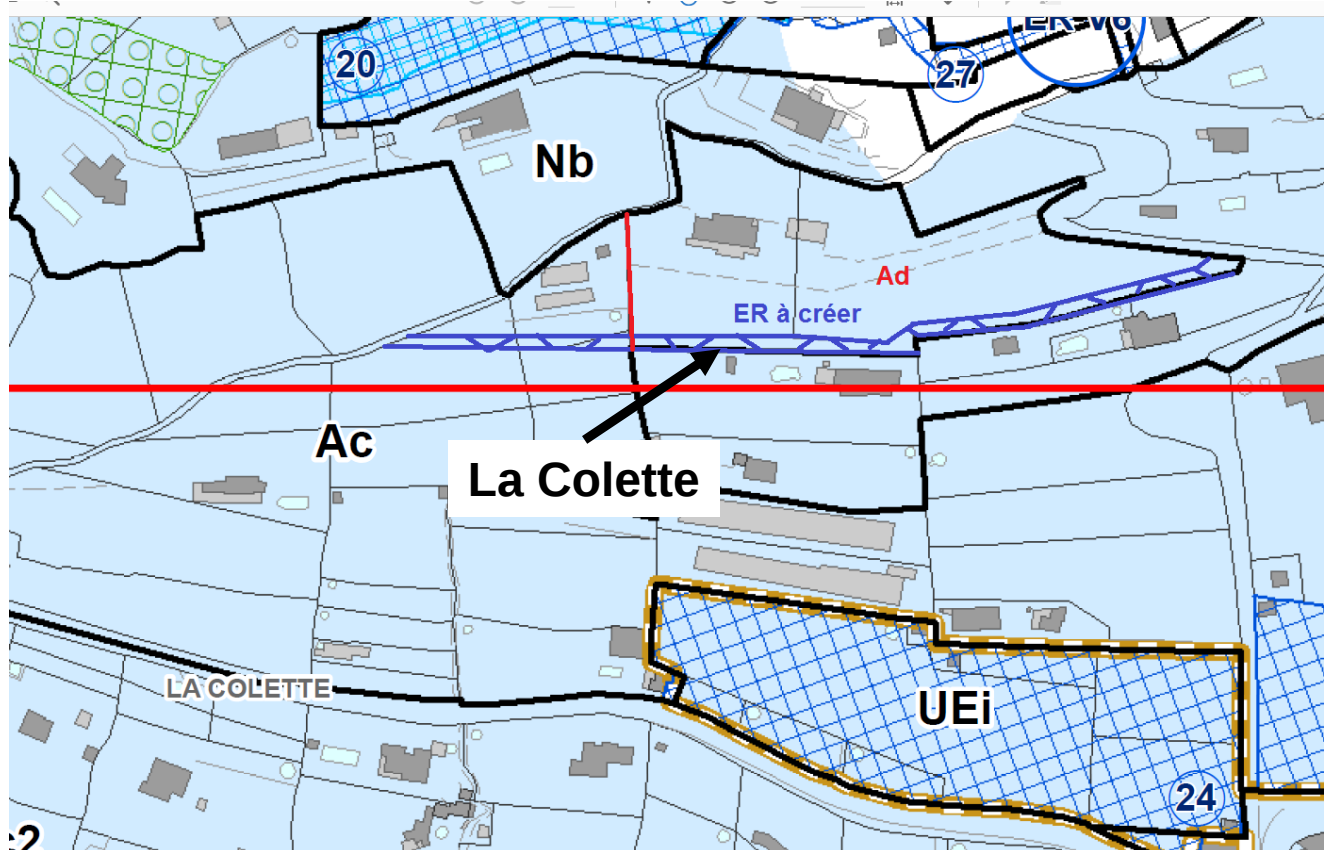
Modification de zones urbaines

Zonage Maison de retraite de la Palombière en zone UCf au lieu de UZd4



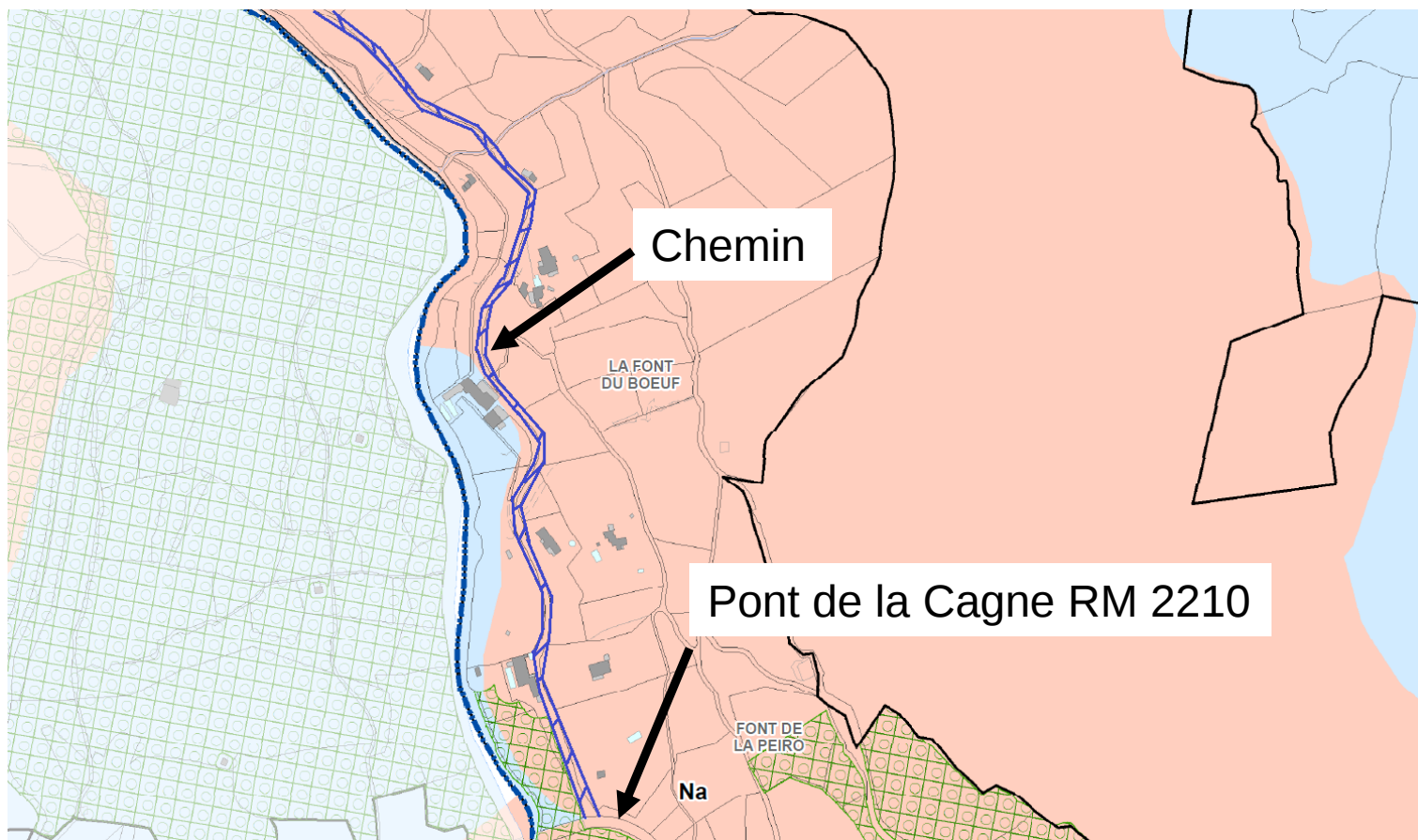
Création d'emplacements réservés

Chemin de desserte à la zone agricole du socle du village à partir du chemin du Peyron



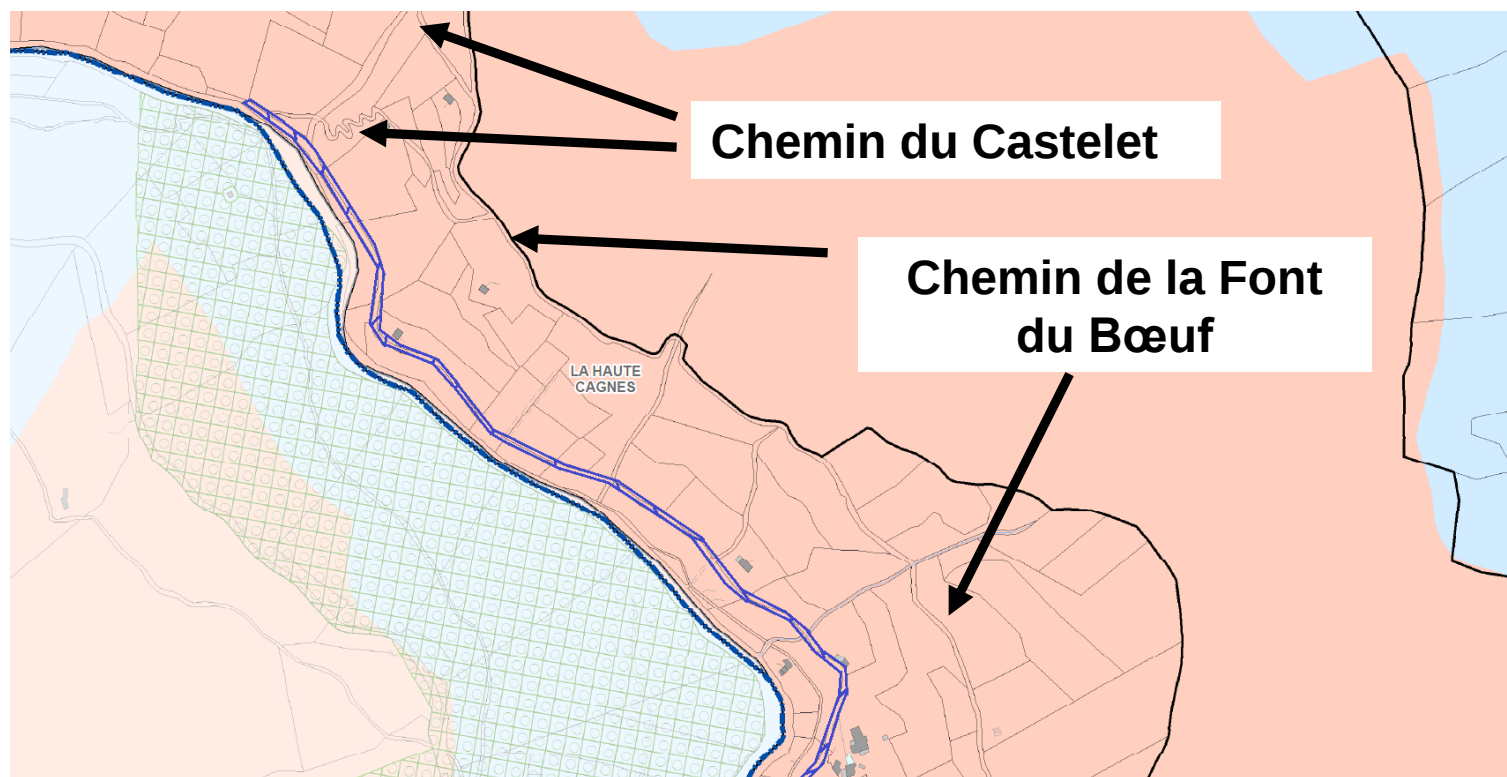
Création d'emplacements réservés

Chemin de la vallée de la Cagne (partie sud)



Création d'emplacements réservés

Chemin de la vallée de la Cagne (partie nord)



Modification règlement

- 1- Dans les zones Nb: extension possible une seule fois
- 2- En zone UZa3, polygones d'implantation
- 3- En zone NB, autoriser les piscines
- 4- Sur les zones A, fixer un CES, une limitation pour les serres, des règles de prospects pour les annexes et des règles pour les clôtures
- 5- Sur la zone UFb5, voir plus loin
- 6- En zone UTf, autoriser les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement touristique de type camping (article 1.2)
- 7- Supprimer la spécificité communale relative à la hauteur maximale en zone UZd4 (inutile)

Modification règlement

- 8- En zone Nc, autoriser les cheminements piétons naturels, les objets mobiliers liés à l'accueil et à l'information et les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité
- 9- En zone ND, autoriser les aires de stationnement
- 10- En zones NC et NG, autoriser la réfection des bâtiments existants et aménagement nécessaires à la gestion et remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus au titre de la loi du 31/12/1913 ou au titre des articles L341-1 et L343-2 du code de l'environnement
- 11- Modifier l'emprise au sol maximale des constructions et installations nécessaires au stockage de matériel de jardin
- 12- En zone UEi autoriser les parcs de stationnement (autre équipements recevant du public)

Modification règlement

- 13- En zone UEa (collège) autoriser les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au gardiennage
- 14- En zone UF, limiter les implantations de commerces de détail à une surface de 250 m² en RDC
- 15- En zones UF, inscrire un coefficient de pleine terre à 50% (au lieu de 60% d'espaces verts paysagers) et réglementer la hauteur au faîtage
- 16- En zone UFb5, réglementer l'implantation des constructions à 5m / limites séparatives et aux voies comme pour toutes les autres zones UF de la commune (au lieu de 3m)
- 17- En zone UFb6 (ex UB), réglementer à 30% de la construction, au lieu de 50% actuellement, la possibilité de relever la hauteur maximale à l'égout à 9 m et la hauteur frontale à 12m

Modification règlement

18- En zone UTf, distinguer les CES et les hauteurs autorisés entre campings et hébergements touristiques

Modification règlement ERMS

Proportion de logements sociaux MS 12 (village):
33% minimum au lieu de 66% minimum

Trois observations complémentaires

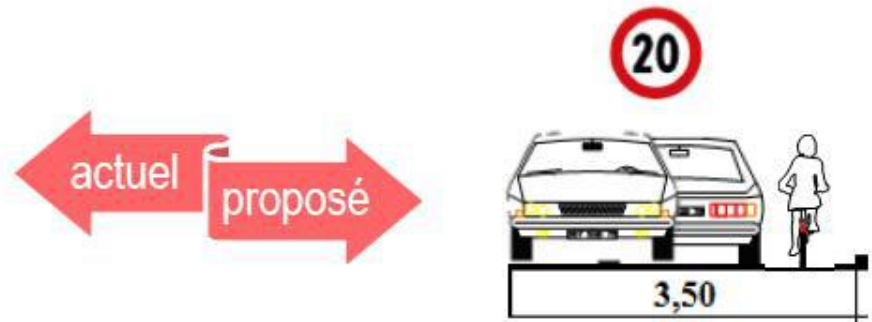
1- sur la nécessité d'inscrire en rive droite des réservations pour la réalisation d'un collège et d'un lycée afin d'accueillir les populations scolaires des développements urbains prévus,

2- sur l'inscription de réservations pour l'extension prévue au PDU après 2030 de la ligne T2 de la mairie de Saint-Laurent au quartier des Iscles avec création d'un parc-relais,

Trois observations complémentaires

3- sur la nécessité de replacer l'éventuel changement de fonction du Chemin de Provence dans la problématique des liaisons Est-Ouest dans le Moyen-Pays rive droite et d'inscrire dans un échéancier global les aménagements et équipements à prévoir.

Un itinéraire touristique extra-urbain? Ou plus généralement mode doux ?



Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir donner un **avis favorable** au projet de PLUM arrêté et à l'annexe à la délibération regroupant les demandes complémentaires demandées par la commune pour intégration au PLUM définitivement approuvé