

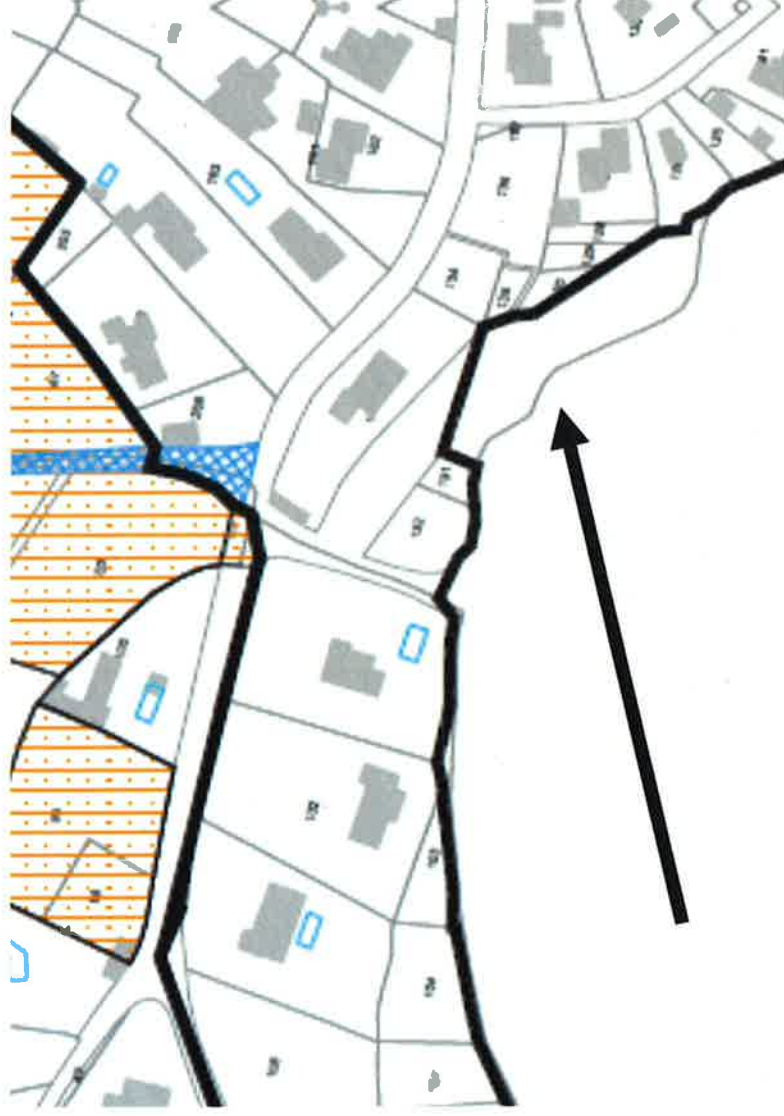


MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conseil municipal du 18 décembre 2015

Exposé général des motifs de la modification du plan de zonage

CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE POUR UN TERRAIN OMIS DANS LE ZONAGE DU PLU APPROUVE.



MODIFICATION DE LA ZONE UZ AVEC CREATION DE POLYGONES D'EMPRISE DU BATI

- Règle de prospects inadaptée
- Délimitation d'emprises pour des extensions possibles: les polygones d'implantation



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

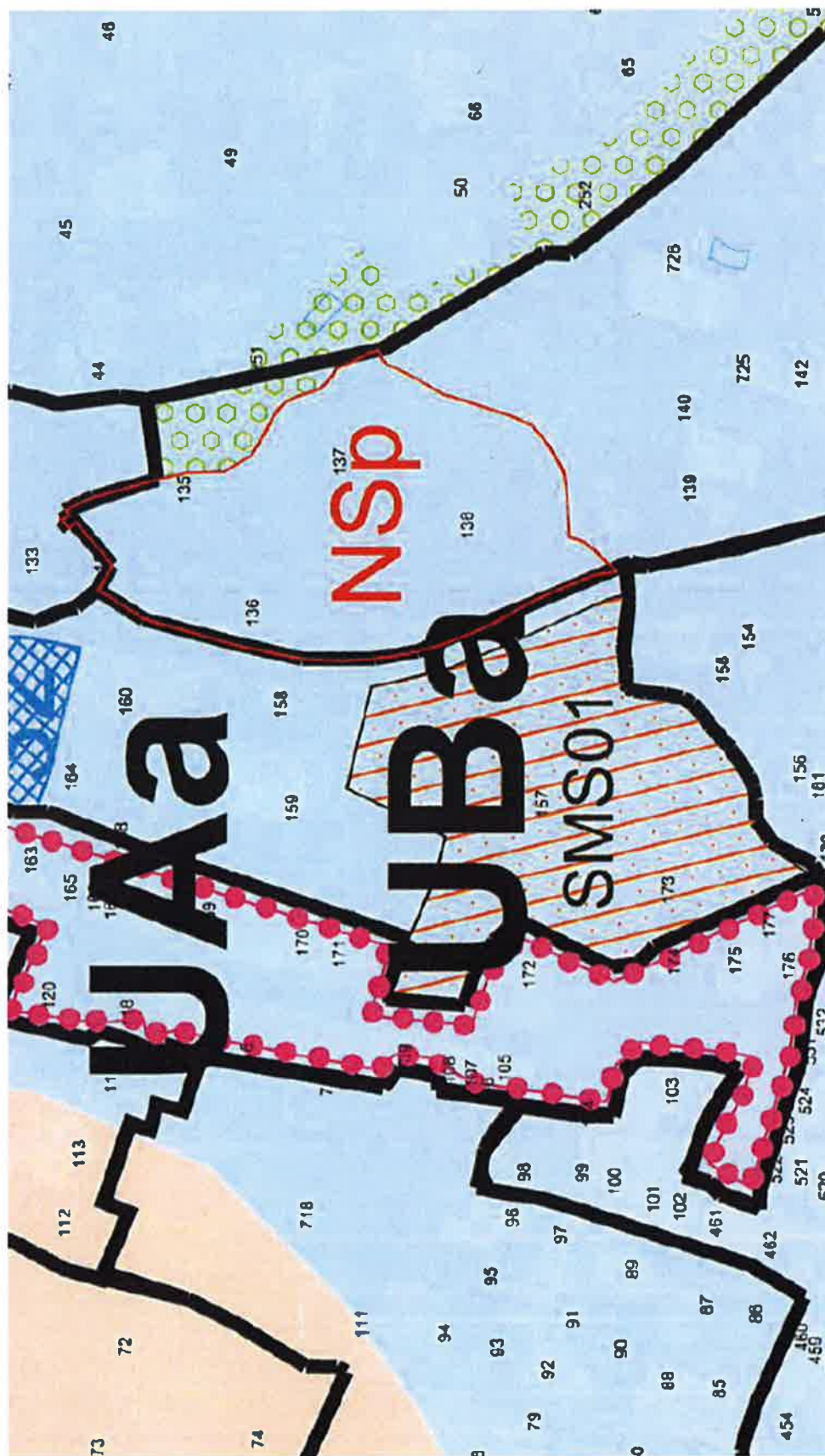
3 Bis

REGLEMENT DE LA ZONE UZ

- Un coefficient d'emprise maximum de 70%
- Une hauteur maximum de 15 mètres,
- Une définition de règles de stationnement hors des voies publiques: 1 place pour 200 m² pour les établissements industriels et 1 place pour 40 m² pour les commerces

CREATION D'UN SECTEUR NSP DESTINE A L'EXTENSION D'UN PARKING EXISTANT

- Cette extension est rendue nécessaire par la réalisation de l'opération de mixité sociale des Balcons du Baou sur une partie du parking actuel de la Tourraque.



Exposé général des motifs de la modification des dispositions réglementaires des zones du PLU

La loi ALUR

- **Suppression à l'article 5 des superficies minimales de constructibilité**
- **Suppression à l'article 14 des coefficients d'occupation des sols (COS)**

Les conséquences de la loi ALUR: une densification en contradiction avec le PADD

1- orientation n°1 «la stratégie territoriale »

maîtriser la densification de l'habitat dans le
respect des formes urbaines du Moyen
Pays

Les conséquences de la loi ALUR: une densification en contradiction avec le PADD

2- orientation n°5 « Ancrer le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable »

Le développement urbain s'effectuera en
adéquation avec le niveau d'équipement en
infrastructure

Mesures pour limiter l'impact de la suppression de la superficie minimale constructible et du COS

- 1- mise en place de CES
(Coefficient d'emprise au sol)**
- 2- Diminution des coefficients
d'imperméabilisation**

LES C.E.S.

**Ils remplacent les COS qui
donnaient la surface de planchers
autorisée par application de leur
valeur sur la surface du terrain.**

**Les garages et abris de voiture
n'entraient pas dans le COS**

LES C.E.S.

Le CES donne le pourcentage de terrain sur lequel peuvent s'édifier les constructions (mur inclus), garage compris, piscine non comprise.

Les CES seront inscrits aux articles 9, jusque là « non réglementés »

RAPPORT COS/CES

Pas de rapport direct

Les différences:

- La surface de planchers est la superficie intérieure de l'habitation (RDC+Etage)
- L'emprise est la superficie au sol murs compris de l'ensemble des constructions; en appliquant la règle de hauteur ceci fixe les possibilités de construction maximum.
- Les garages ne sont pas compris dans la surface de planchers; ils le sont par contre dans l'emprise au sol.

RAPPORT COS/CES

Les calculs suivants sont repris du rapport de présentation.

Ils donnent les capacités théoriques maximum par application des COS ou des CES.

Ces comparaisons sont discutables.

Les annexes n'étaient pas prises en compte avec les COS, contrairement aux CES.

Les tests sur les permis passés donnent, avec les CES proposés, des constructibilités très voisines de celles du PLU avant la loi ALUR dans les zones UH, UHa et UHb.

RAPPORT COS/CES

Zone UB (périphérie du village)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU originel	300	30%	7	2			90
PLU modifié	300		7/9 sur 30%	2	15%	15%	88

Zone UBa (périphérie du village)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU originel	300	30%	7	2			90
PLU modifié	300		12	4	25%	15%	255

Observation: Majoration pour tenir compte de la suppression de la majoration de COS pour logements sociaux

RAPPORT COS/CES

Zone UC (Coteau du Var)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU originel	1000	35%	12	4			350
PLU modifié	1000		12	4	15%	15%	272

Observation: Protégé par un PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Zone UG (Zones de densification près des écoles et du collège)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU originel	1000	30%	7	2			300
PLU modifié	1000		7	2	20%	15%	340

RAPPORT COS/CES

Zone UGa (Zones de densification près du collège)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU original	1000	20%	7	2			200
PLU modifié	1000		7	2	20%	15%	340

Observation: Terrain de l'Etat pour l'essentiel

Zone UGb (Zone en PAPAG près du collège)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU original	1000	20%	7	2			200
PLU modifié	1000		7	2	10%	15%	170

RAPPORT COS/CES

Zone UH (Peyron Billoire Provence abords RM 2209)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU original	800	15%	7	2			120
PLU modifié	800		7	2	15%	15%	204

Zone UHa (coteaux baou de la gaude, secteur Beaume Gairard)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU original	1500	12%	5,5	2			180
PLU modifié	1500		5,5	2	10%	15%	255

RAPPORT COS/CES

Zone UHb (versants Cagne)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU original	2000	8%	5,5	2			160
PLU modifié	2000		5,5	2	7%	15%	238

Zone UP (secteur commercial du peyron)

	Surface terrain	COS	Hauteur	Nombre niveaux	CES	Coefficient déduction	Surface planchers
PLU original	1000	30%	7	2			300
PLU modifié	1000		7	2	30%	15%	510

Les coefficients d'imperméabilisation

Afin de limiter la densification des zones urbaines UH, les coefficients d'imperméabilisation maximum ont été abaissés:

- De 70% à 40% en zone UH,
- De 70% à 30% en zone UHa,
- De 70% à 20% en zone UHb.

Les nouvelles règles dans les zones d'activités UZ et Uza

Outre l'inscription de polygones d'implantation en zone UZ:

- Un CES de 70% maximum
- Une inscription de règles de stationnement pour les hôtels en zone UHa.

Les autres modifications

En application de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014:

Réduction des possibilités d'extension des constructions existantes en zone NC, NP et NS

Compatibilité

Prise en compte des articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme:

- Compatibilité PADD,
- Renforcement des besoins en matière d'habitat

Compatibilité

Prise en compte des articles L.145.1 et suivants du Code de l'Urbanisme:

- Compatibilité loi Montagne et DTA (Directive Territoriale d'Aménagement).

Procédure

La procédure de modification du PLU a été conduite par la Métropole, conformément aux textes, suite à la demande du 26 mai 2014 de la commune de Saint-Jeannet sollicitant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme.

Procédure

Considérant que le dossier a été notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique,

Procédure

Considérant que l'enquête publique
s'est déroulée du 16 juin au 17 juillet
2015,

que 13 observations ont été
formulées sur les registres au cours
de cette enquête publique et 11
courriers ont été reçus par le
commissaire-enquêteur,

Procédure

- Considérant** que dans ses conclusions en date du 29 juillet 2015, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux réserves :
- une sérieuse réserve sur la modification de l'article NS2
 - une réserve sur la densification des zones UH et sur la réduction des droits à bâtir dans la zone UB,

Procédure

Considérant que ces réserves appellent les réponses techniques suivantes :

1- Modification article NS2:

Création d'un secteur spécifique et réduit NSp de la zone NS dans lequel sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à la création de parcs publics de stationnement.

Procédure

Considérant que ces réserves appellent les réponses techniques suivantes :

2- Le commissaire enquêteur demande d'augmenter le coefficient d'emprise au sol en zone UB

Dans une zone déjà très construite, l'application d'un CES de 15% permet de retrouver une constructibilité sensiblement identique à celle du PLU approuvé.

Procédure

Considérant que ces réserves appellent les réponses techniques suivantes :

3- Le commissaire enquêteur demande la diminution des coefficients d'emprise au sol dans les zones UH .

L'appréciation de la constructibilité des parcelles ne se fonde pas uniquement sur le CES mais aussi sur les autres règles et notamment le taux du coefficient d'imperméabilisation .

Procédure

Les coefficients d'emprise au sol proposés correspondent bien à une volonté de préserver le type d'urbanisation traditionnelle en conservant le caractère architectural et paysager de ces quartiers.

Procédure

Considérant qu'afin de tenir compte de l'enquête publique, notamment des divers avis joints au dossier d'enquête, des observations émises et des conclusions du commissaire enquêteur, des adaptations ont été apportées au plan des polygones d'implantation de la zone d'activités de Saint Esteve, classée en secteur UZ.

Procédure

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

donner un **avis favorable** au dossier de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jeannet tel que présenté par la Métropole Nice Côte d'Azur et annexé à la présente délibération,

Procédure

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

Autoriser monsieur le Maire ou l'un de ses conseillers délégataires de signatures à accomplir et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.