



**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**

**COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN**

# PLU

**5<sup>ème</sup> MODIFICATION DE DROIT COMMUN**  
**APPROUVEE LE 15 OCTOBRE 2018**

## **I. RAPPORT DE PRESENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du  
15 octobre 2018

Madame Le Maire de VALLAURIS GOLFE-JUAN :

	2
<b>TITRE I : OBJECTIFS ET CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	5
CHAPITRE 1 : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION .....	5
A.  ENCADRER L'OPERATION NATURE EN VILLE ET PERMETTRE SA MISE EN ŒUVRE	5
B.  APPORTER LES MODIFICATIONS, CORRECTIONS ET MISES A JOUR NECESSAIRES A L'OPERATIONNALITE DU DOCUMENT D'URBANISME	6
CHAPITRE 2 : CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION N°5 .....	7
A.  RAPPEL DES DECISIONS ET ACTES ANTERIEURS	7
B.  CONTEXTE LEGAL ET REGLEMENTAIRE	8
1.  Respect des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme par le projet.....	8
2.  Absence d'atteinte environnementale du projet de 5 <sup>ème</sup> modification du PLU .....	10
3.  Déroulement de la procédure de modification .....	11
<b>TITRE II : ENCADRER LE PROJET NATURE EN VILLE ET PERMETTRE SA MISE EN OEUVRE</b>	16
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU SECTEUR CONCERNE .....	17
A.  ETAT DES LIEUX ET PRECONISATIONS	17
1.  Localisation et données géographiques .....	17
2.  Topographie.....	20
3.  Occupation du sol existante et données paysagères .....	20
4.  Viabilités, desserte et stationnement.....	23
5.  Contraintes règlementaires de la zone.....	24
B.  DEFINITION DES ENJEUX DE LA ZONE	29

CHAPITRE 2 : LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	32
A. REGIME ET COMPOSITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	33
B. LA DECLINAISON DES OAP EN MESURES PRESCRIPTIVES VISANT A ENCADRER NATURE EN VILLE	34
1. Orientations « architecture, paysage et mobilité » .....	35
2. Orientations « mixité sociale et fonctionnelle » .....	39
C. LES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DES OAP	41
1. Le schéma global d'aménagement .....	42
2. Le schéma des implantations et des hauteurs .....	44
3. Orientations d'aménagement et de programmation : mesures prescriptives.....	46
 CHAPITRE 3 : INTEGRATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES DOCUMENTS DU PLU .....	 47
A. CREATION D'UN SECTEUR UBh	48
1. La délimitation du secteur UBh .....	48
2. Le règlement du secteur UBh .....	50
B. MODIFICATION DES ARTICLES 3 ET 9 DES DISPOSITIONS GENERALES DU PLU	65
C. MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE N°2	71
1. Modification de l'emprise de la SMS.....	71
2. Modification du ratio et de la clé de répartition de la SMS.....	71
D. MISE EN PLACE D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION D'UNE LIAISON DOUCE ENTRE LE PROJET NATURE EN VILLE ET LA VIEILLE VILLE	73
E. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°N29 POUR LA CREATION D'UN EQUIPEMENT SCOLAIRE OU PERISCOLAIRE, PUISQU'IL SERA REALISE DANS LE PROJET	73

**TITRE III : APPORTER LES MODIFICATIONS, CORRECTIONS ET MISES A JOUR NECESSAIRES A L'OPERATIONNALITE DU DOCUMENT D'URBANISME**

CHAPITRE 1 : LA MODIFICATION DES ARTICLES UB 4, UC 4 et UB 11, UC 11.....	80
A. ARTICLES UB 4 ET UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	80
B. ARTICLES UB 11 ET UC 11 – ASPECT EXTERIEUR	81
CHAPITRE 2 : SUPPRIMER LES ERREURS MATERIELLES APPARUES DANS LA MODIFICATION N°4 .....	84
A. REINSERTION DU TERME EXCAVE DANS L'ARTICLE UB 10	84
B. RECTIFICATION DES ARTICLES UB 11 et UC 11	85
C. REINSCRIPTION DE LA RESERVE n°N9 DANS LA LISTE DES SERVITUDES ET DES EMPLACEMENTS RESERVES	86
D. RECTIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE 3c AFIN DE FAIRE REAPPARAITRE LA SERVITUDE D'ELARGISSEMENT n°60	87
CHAPITRE 3 : SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE n° N21 .....	88

Les articles législatifs et réglementaires évoqués dans le présent document sont issus du **code de l'urbanisme** dans sa dernière version. Cette précision est faite afin d'éviter de mentionner cette source à chaque article utilisé. Si toutefois des références à des législations et réglementations différentes devaient être utilisées, mention sera faite du code correspondant.

## TITRE I : OBJECTIFS ET CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

### CHAPITRE 1 : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La cinquième modification du PLU comporte deux objectifs. Le premier est l'encadrement de l'opération NATURE EN VILLE, dans le secteur du Plan, en lisière du centre-ville de Vallauris. Le second objectif, plus modeste, est la retouche ponctuelle et la mise à jour des documents du PLU.

#### A. ENCADRER L'OPERATION NATURE EN VILLE ET PERMETTRE SA MISE EN ŒUVRE

---

Cet objectif implique la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) et la traduction de certaines de ces OAP dans les documents du PLU afin de renforcer leur caractère prescriptif.

A cette fin, il sera procédé à :

- ⇒ la création d'un secteur UBh dans le zonage du PLU,
- ⇒ la modification des articles 3 et 9 des dispositions générales du règlement du PLU afin notamment de mettre en place une protection des éléments paysagers du site,
- ⇒ l'extension de la servitude de mixité sociale déjà existante à l'ensemble du secteur concerné, la modification de son ratio et de sa clé de répartition,
- ⇒ la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce entre le projet NATURE EN VILLE et la vieille ville,

- ⇒ la réalisation d'une crèche municipale sur l'emplacement réservé N29 dédié à la réalisation d'un équipement scolaire ou périscolaire et la suppression de cette réserve.

## **B. APPORTER LES MODIFICATIONS, CORRECTIONS ET MISES A JOUR NECESSAIRES A L'OPERATIONNALITE DU DOCUMENT D'URBANISME**

---

Cet objectif se décompose en 3 actions :

- ⇒ la modification des articles UB 4, UC 4 et UB 11, UC 11,
- ⇒ la suppression des erreurs matérielles apparues dans la modification n°4,
- ⇒ la suppression de l'emplacement réservé n° N21 suite à une procédure de délaissement effectué par le propriétaire de l'emprise foncière concernée.

## CHAPITRE 2 : CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION N°5

### A. RAPPEL DES DECISIONS ET ACTES ANTERIEURS

---

Depuis son approbation le 20 décembre 2006, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vallauris Golfe-Juan a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- La modification n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2007,
- La mise à jour n°1 du PLU, par arrêté du maire en date du 8 juillet 2009,
- La modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 28 avril 2010,
- La révision simplifiée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 22 octobre 2010,
- La modification n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2010,
- La mise à jour n°2 du PLU, par arrêté du maire en date du 1er octobre 2012,
- La modification n°3, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 14 mars 2013,
- La mise à jour n°3 du PLU, par arrêté du maire en date du 15 avril 2013,
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1, concernant le secteur du Fournas, approuvée le 27 juin 2014,
- La modification n°4, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2016,
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°2, approuvée le 15 juin 2018.

## B. CONTEXTE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

---

L'article R.151-5 précise que « *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est (...) modifié* ». C'est l'objet du présent document.

L'ensemble des mesures contenues dans le projet de modification est compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux :

- la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003 par le décret n°2003-1169 ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 5 mai 2008 par la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA).

La compatibilité de l'objectif principal de la modification envisagée aux différents documents réglementaires supra-communaux (SDAGE, SRCE, DTA, SCOT, PLH, PDU), est abordée plus précisément à la page 18 du diagnostic urbain contenu dans le présent rapport.

### **1. Respect des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme par le projet**

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification du PLU ne peut être utilisée que si le projet ne relève pas de l'article L.153-31 qui fixe les critères selon lesquels un projet est soumis à procédure de révision ou non.

Il convient par conséquent de démontrer que la quatrième modification du PLU n'est pas soumise aux dispositions de l'article L.153-31.

#### a) Le projet de modification ne doit pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Aucune des mesures prévues par la présente modification ne change les orientations du PADD, tant les corrections ponctuelles apportées aux documents du PLU que les mesures destinées à encadrer NATURE EN VILLE. Concernant ces dernières, il est utile de rappeler que le PADD approuvé le 20 décembre 2006 fixe les enjeux concernant l'urbanisation du centre urbain périphérique (*les quartiers de la première couronne*) :

*« Autour du centre historique, l'objectif est de maîtriser le développement et l'achèvement des divers quartiers, notamment dans la partie ouest tout en permettant de redéfinir la densité urbaine.*

*Les limites de l'agglomération de Vallauris sont définies. De nouveaux espaces sont à organiser, tout en mettant en place des actions de nature à assurer une cohérence urbaine ».*

L'encadrement du projet NATURE EN VILLE répond aux enjeux dégagés par le PADD car il vise à d'une part à favoriser la mixité sociale et d'autre part à insérer au mieux le projet dans le site en valorisant les éléments de paysage et en préservant un maximum d'espaces verts.

L'amélioration de l'opérationnalité du document d'urbanisme participe quant à elle à la poursuite des objectifs définis par le PADD en matière de préservation des paysages en limitant l'impact des affouillements (modification des articles UB 11 et UC 11).

b) La modification envisagée ne réduit aucun espace boisé classé, zone agricole, zone naturelle et forestière

La cinquième modification du PLU ne prévoit aucune réduction d'espaces boisés classés, de zones naturelles et de zones forestières.

c) Le projet de modification du PLU ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

A l'inverse, le projet de modification propose de protéger divers éléments de paysage du site concerné au titre des articles L.151-19 et L.151-23.

Par ailleurs la modification des articles UB11 et UC11 contribuera à la préservation du cadre de vie en réduisant l'impact paysager des affouillements.

Enfin les modifications prévues ne réduisent aucune des protections visées au 3° de l'article L.153-31.

- d) Le projet ne doit pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Le projet de modification ne prévoit aucune mesure de ce type. L'unique zone à urbaniser (AU) présente sur le territoire communal n'est pas concernée par la modification et demeure en l'état

## **2. Absence d'atteinte environnementale du projet de 5<sup>ème</sup> modification du PLU**

Les articles L.104-2 et L.104-3 du code de l'urbanisme soumettent à l'évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme qui seraient susceptibles d'avoir des effets notoires sur l'environnement.

Les documents concernés sont notamment ceux qui couvrent un site NATURA 2000 sur leur territoire, selon l'article R.104-8 du code de l'urbanisme.

C'est le cas de la commune de Vallauris Golfe-Juan qui comprend sur son territoire maritime le site NATURA 2000 FR9301573 Baie et Cap d'Antibes – Iles de Lérins.

L'article R.104-28 dispose que l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas.

Au regard de ces dispositions, la commune doit donc saisir l'autorité environnementale afin de savoir si son projet est soumis à une évaluation environnementale.

La commune de Vallauris Golfe-Juan a par conséquent sollicité en ce sens la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) PACA le 25 mars 2018.

La MRAE a rendu sa décision le 17 mai 2018, statuant que le projet de modification n°5 n'était pas soumis à évaluation environnementale (décision n° CU-2018-001826). Cette décision est annexée au dossier soumis à enquête publique.

### **3. Déroulement de la procédure de modification**

La présente modification a été engagée à l'initiative de Madame le Maire de Vallauris Golfe-Juan via un arrêté de prescription en date du 18 juillet 2017. Elle a été conduite conformément aux dispositions des articles L.153-36 et L.153-37 du code de l'urbanisme. Elle a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue en l'hôtel de Ville de Vallauris du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018. Cette consultation a été organisée et menée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les modalités de l'enquête, conformes aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'environnement, ont été fixées par un arrêté en date du 22 mai 2018.

Avant l'enquête publique, le projet de modification n°5 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées suivantes, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Grasse,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis,
- Monsieur le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et de l'industrie des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes,

- Monsieur le Président du Comité régional de conchyliculture Méditerranée,
- Monsieur le Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins,
- Monsieur le Député-Maire de Cannes,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Madame le Député-Maire du Cannet,
- Monsieur le Sénateur-Maire de Valbonne,
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes.

Suite à ces notifications cinq avis sur le projet sont parvenus à la commune avant la clôture de l'enquête publique :

- Celui de l'Etat, via la Direction départementale des territoires et de la mer, assorti d'observations,
- Celui du Conseil départemental, favorable,
- Celui de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), assorti d'observations,
- Celui de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, sans observation,
- Celui de la chambre de commerce et d'industrie des Alpes-Maritimes, favorable,

Le 20 juillet 2018, faisant suite à l'enquête, le commissaire enquêteur a remis à la commune un procès-verbal de synthèse des observations, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement. L'autorité territoriale a produit un mémoire en réponse réceptionné le 11 août 2018 par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 20 août 2018. Ceux-ci sont consultables en l'hôtel de ville au service urbanisme aménagement et sur le site internet de la ville.

#### Résultat de l'enquête publique et modification du dossier à posteriori

Le commissaire enquêteur a conclu à un avis favorable à la modification n°5 du PLU. Il a toutefois assorti cet avis de 4 réserves issues des observations du public et des personnes publiques associées.

Hormis les observations du public et des personnes publiques associées retenues par le commissaire enquêteur, d'autres observations ont également retenu l'attention de la commune qui souhaite amender le projet de modification afin d'en tenir compte.

L'article L.153-21 du code de l'urbanisme permet à l'issue de l'enquête publique de modifier le projet afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Les modifications effectuées postérieurement à l'enquête respectent les deux principes dégagés par le Conseil d'Etat dans sa jurisprudence. Elles sont conformes à l'intérêt général et elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

Les modifications apportées au dossier sont détaillées ci-après.

- Celles faisant suite aux réserves émises par le commissaire enquêteur :
  - Précision de la répartition des types de logements sociaux à créer (dans le rapport de présentation et la liste des emplacements réservés et des servitudes),

- Correction des erreurs matérielles sur la superficie de l'emprise du projet (dans le rapport de présentation et la liste des emplacements réservés et des servitudes),
  - Amender la disposition dans les articles UB 4 et UC 4, relative à l'épandage, en précisant que : « l'épandage sur le terrain ne pourra exclure le cas échéant la réalisation d'un bassin de rétention en amont lorsque ce dispositif est exigé » (dans le rapport de présentation et le règlement),
  - Compléter l'orientation F des OAP sur le dimensionnement des bassins de rétention par une précision visant à imposer que le dimensionnement des bassins devra être établi sur la base d'une étude hydrogéologique postérieure aux évènements des 3 et 4 octobre 2015 et prenant en compte ceux-ci (dans le rapport de présentation).
- Celles faisant suite aux autres remarques de l'Etat et de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) :

#### Etat

- Précision sur le nombre de logements sociaux à créer (dans le rapport de présentation),
- Ajout au dossier d'une pièce écrite spécifique exposant les orientations d'aménagement fixées (dans le dossier des OAP),
- Ajout du périmètre de l'OAP dans le document graphique n°3b du dossier de PLU (dans le rapport de présentation et le document graphique 3b),

#### CASA

- Identifier la liaison douce entre le projet et les secteurs situés à l'Ouest de celui-ci (dans le schéma d'aménagement contenu dans le dossier des OAP),
- Evoquer le rapport logements/emplois et le dynamisme qu'il pourra apporter au centre-ville (dans le rapport de présentation),

- Renommer la liaison douce future entre le projet et la vieille ville (dans le schéma d'aménagement contenu dans le dossier des OAP)

Le respect des réserves émises par le commissaire enquêteur dans son avis favorable a permis de lever celles-ci et de soumettre à l'approbation du Conseil municipal le projet de modification n°5 du PLU.

## **TITRE II : ENCADRER LE PROJET NATURE EN VILLE ET PERMETTRE SA MISE EN OEUVRE**

La commune de Vallauris Golfe-Juan souhaite maîtriser l'évolution de l'urbanisation d'un secteur stratégique proche du centre ancien, situé quartier du PLAN, entre la Citée du Soleil et la vieille ville. Cette emprise foncière est en effet susceptible de muter à court terme sans direction d'ensemble.

Or, la superficie de ce secteur et la qualité de son environnement commandent d'y encadrer toute extension de l'urbanisation afin de préserver un cadre de vie de qualité.

Fruit de la concertation entre différents acteurs publics, dont la ville de Vallauris Golfe-Juan et les opérateurs privés, le projet NATURE EN VILLE vise à réaliser dans l'espace concerné un programme de 251 logements mixtes mêlant logements locatifs sociaux, accession aidée à la propriété et logements libres.

100 logements sociaux seront réalisés à l'occasion.

Une crèche municipale, un jardin ouvert au public et des promenades piétonnes paysagées seront également réalisés, dans un environnement qui offrira 50 % d'espaces libres traités en espaces verts.

Au final, l'offre très variée en matière de logement contenue dans le projet Nature En Ville est de nature à améliorer le dynamisme du centre-ville et à inverser la tendance démographique de ces dernières années.

Le soin apporté à la définition des OAP en matière de paysage, d'espaces verts et de stationnement confèrera au quartier une réelle attractivité en termes de qualité de vie.

La présente modification vise à encadrer l'opération NATURE EN VILLE en intégrant dans le PLU des orientations d'aménagement et de programmation qui définiront les modalités d'une densification raisonnable en accord avec le site.

Un diagnostic préalable et une définition des enjeux ont permis de définir précisément le parti d'aménagement à imposer.

Celui-ci favorise au mieux l'insertion du projet dans le site en valorisant les éléments de paysage, en offrant un maximum d'espaces verts et en réduisant la présence de la voiture en surface aux seuls accès.

## CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU SECTEUR CONCERNE

### A. ETAT DES LIEUX ET PRECONISATIONS

---

#### 1. Localisation et données géographiques

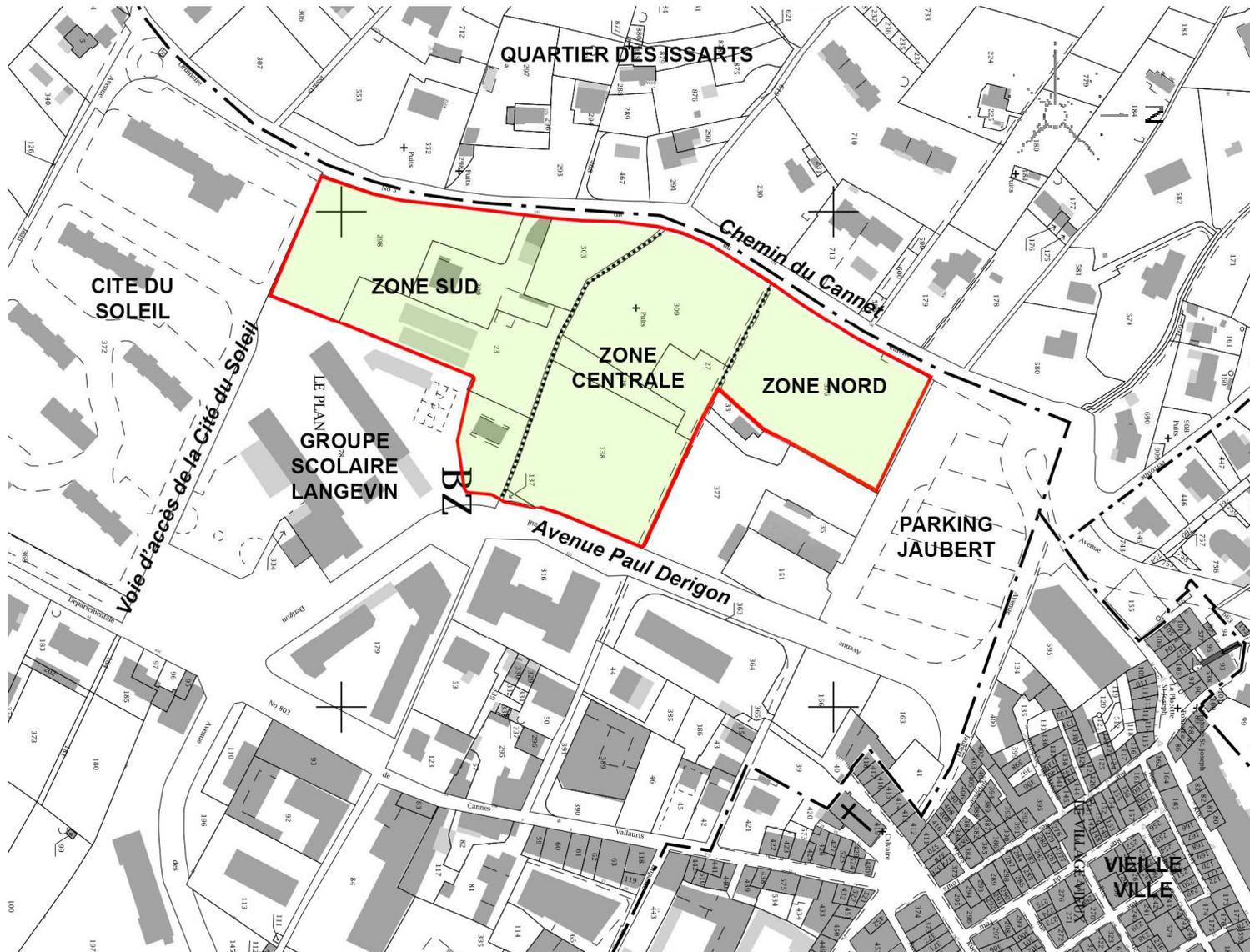
Le secteur accueillant le projet NATURE EN VILLE est situé à la lisière Ouest du centre historique de Vallauris, dans le quartier du Plan, au pied de la colline des Issarts. Il est délimité à l'Ouest par le chemin du Cannel et à l'Est par l'avenue Paul Derigon. Il côtoie au Sud un ensemble de collectifs groupés des années 60, La Citée du Soleil, ainsi que le groupe scolaire Langevin et au Nord le parking public Jaubert.

Cette zone s'étend sur 2 hectares environ, surface très conséquente si on la compare à celle de la vieille ville qui représente approximativement 3 hectares. A ce titre, elle constitue une opportunité majeure de renouvellement urbain sur le territoire communal.

La zone comprend plusieurs parcelles qui peuvent être regroupées en trois unités distinctes :

- la zone Sud issue de terrains communaux, représentant environ 8500 m<sup>2</sup>, répartie sur les parcelles BZ n° 23, 298, 300, 303 et 178 (pour partie),
- la zone centrale cédée par l'établissement public foncier PACA, représentant environ 7600 m<sup>2</sup>, répartie sur les parcelles BZ n° 27, 28, 137, 138 et 309,
- la zone Nord, issue d'une propriété privée, représentant environ 3800 m<sup>2</sup>, répartie sur la parcelle BZ n° 376 pour partie.

La superficie totale approximative est de 19.900 m<sup>2</sup>.



**Plan localisant les données géographiques**

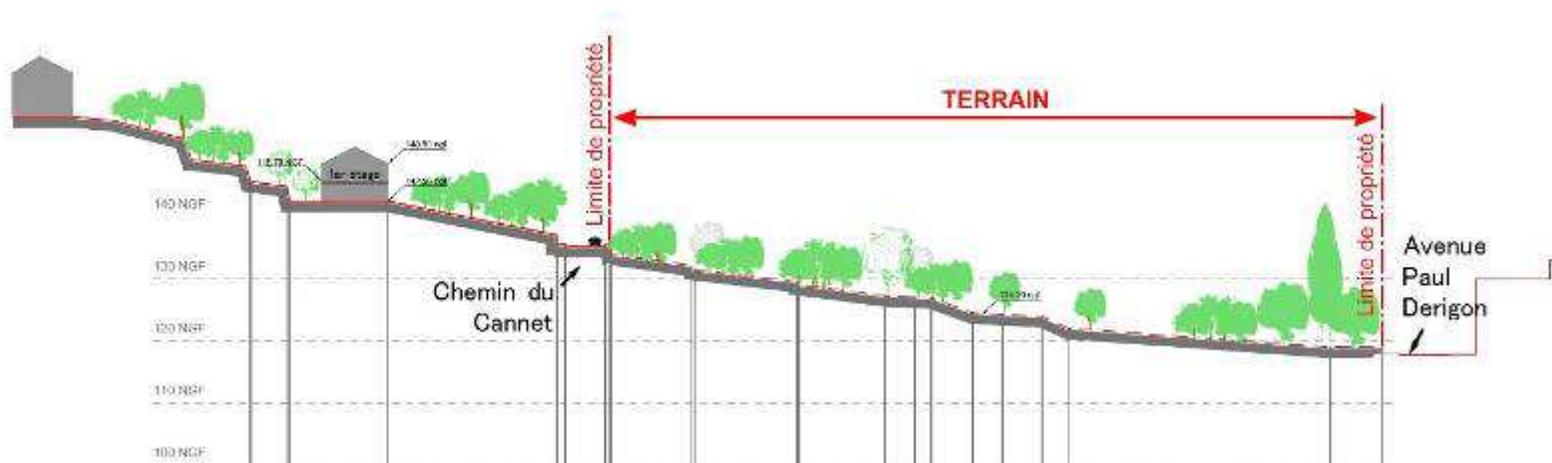


**Vue aérienne du secteur concerné par le projet Nature En Ville**

## 2. Topographie

Le terrain identifié est caractérisé par une pente générale dirigée vers l'Est.

Le dénivelé entre le point haut (Chemin du Cannet / angle Nord-Ouest du terrain) et le point bas (Avenue Paul Derigon / angle Sud-Est) est d'environ 22 mètres, avec une pente moyenne variant de 11 à 15%.



## 3. Occupation du sol existante et données paysagères

Bien que située à proximité du centre ancien de Vallauris qui recèle une trame bâtie très dense, l'emprise foncière du projet est très peu urbanisée. Ainsi, la zone Sud du terrain présente quelques constructions d'habitations individuelles (R+1 et R+2) avec des annexes de type garages, serres et abris de jardin, tandis que les zones centrales et Nord du terrain sont dénuées de tout bâtiment.

L'aménagement paysager est restreint à quelques petites restanques pour absorber le faible dénivelé du site. Toutefois, au-devant d'une des habitations, un important mur de soutènement intervient afin d'absorber une déclivité plus prononcée à cet endroit.

Le site présente un intérêt patrimonial du fait de la présence de plusieurs éléments paysagers :

- des alignements d'oliviers centenaires implantés en limite Nord, le long du Chemin du Cannel, ainsi que sur deux axes Ouest/Est, marquant les limites cadastrales
- un vallon pluvial, peu lisible en l'état car envahi par une végétation désordonnée
- un bassin d'arrosage agricole localisé dans la zone Sud

Quelques fruitiers, cyprès et arbres de haut jet sont également présents sur le terrain.

Concernant le grand paysage, le caractère peu urbanisé du secteur identifié a permis de préserver des perspectives visuelles sur le centre urbain de Vallauris et notamment la vieille ville, perspectives dont bénéficie le quartier immédiatement supérieur des Issarts. Il est même possible d'apercevoir la mer en partie haute du site.

La zone Nord du périmètre du projet est issue d'une propriété arborée contenant la bastide Lou Plan, déjà inventoriée à la liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural du PLU en vigueur (n°17).

Cette bastide bénéficie d'un bosquet d'arbre situé devant l'habitation qui contribue à sa mise en valeur paysagère et participe à l'ambiance agreste du quartier.

Cet élément du patrimoine végétal devra à ce titre faire l'objet d'une protection.



**Vue aérienne localisant les éléments paysagers**

#### **4. Viabilités, desserte et stationnement**

Les réseaux sont à proximité immédiate du projet et seront renforcés le cas échéant.

Concernant la desserte du site, celui-ci est bordé par 3 voies principales accessibles à la circulation automobile.

A l'Ouest, le chemin du Cannel, au Sud la voie desservant la Cité du Soleil et à l'Est, l'avenue Paul Derigon.

Un accès automobile par la voie desservant la Cité du Soleil ou l'avenue Paul Derigon répond aux exigences en matière de sécurité. En revanche, tout accès par le chemin du Cannel sera écarté en raison de sa dangerosité, tant au niveau de sa configuration que du trafic dans lequel il devrait déboucher.

L'accès par la voirie desservant la Cité du Soleil est situé en impasse. Il devra faire l'objet d'un prolongement afin de l'adapter au projet. Il bénéficiera en outre d'une requalification afin d'accroître sa sécurité.

Au regard de la taille de l'opération qui comprendra 251 logements, les deux accès précités devront être utilisés par le projet afin de répartir le flux de véhicules supplémentaire.

Une étude de circulation a été réalisée en février 2018 par un bureau d'études indépendant afin de connaître la capacité du site à absorber la fréquentation de véhicules qui sera induite par le projet en termes de trafic et de stationnement.

Il en ressort que le volume de trafic engendré aux heures de pointe par les déplacements des résidents du projet sera modéré et qu'il ne devrait donc pas perturber le fonctionnement des voies et carrefours desservant le quartier.

L'avenue Derigon présente toutefois une spécificité qui tient à sa fermeture partielle à certains horaires de la journée, liée à la sécurisation du groupe scolaire Langevin.

Cette fermeture qui doit rester pérenne pose néanmoins la question de la desserte de l'accès au projet NATURE EN VILLE par l'avenue Derigon ainsi qu'à la crèche.

L'étude circulation préconise la mise en double sens de l'avenue Derigon jusqu'au niveau de l'accès au projet afin d'éviter toute perturbation liée à la fermeture périodique de cette voie. Cette mise en double sens devra s'accompagner de la création d'une dépose minute accessible par l'avenue Derigon.

Concernant le stationnement, l'augmentation future de la capacité des parkings Jaubert et Langevin permettront un fonctionnement satisfaisant du secteur en la matière.

L'accès piéton se fait quant à lui rapidement depuis le centre de Vallauris via la vieille ville, malgré un cheminement qui pourrait être amélioré, notamment en raison de l'insuffisance des trottoirs sur certaines parties du trajet. La création d'une liaison douce vers la vieille ville serait judicieuse. Une requalification des voiries existantes devra être également entreprise parallèlement au projet.

## **5. Contraintes réglementaires de la zone**

### Réglementation communale

Les terrains concernés sont régis par le PLU approuvé le 20 décembre 2006 et modifié le 29 juin 2016.

Ils font l'objet d'un classement en secteur UBb. Celui-ci prévoit un coefficient d'emprise au sol de 30 %, une hauteur maximale de 12 mètres ainsi qu'un coefficient d'espace libre de 20%.

Une servitude de mixité sociale (SMS) instaurée au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme recouvre une partie de la zone. Sa superficie est de 12.887 m<sup>2</sup>. Elle impose la réalisation de 60 % de logement locatifs sociaux (LLS), taux à moduler afin de l'adapter au projet qui présente une superficie beaucoup plus importante que celle de la SMS actuelle.

Un emplacement au profit de la commune a été réservé au niveau de la partie basse de la zone centrale du secteur. Référencé N29 dans la liste des emplacements réservés et des servitudes, il prévoit la réalisation d'un équipement scolaire ou périscolaire.

Pour les besoins du projet, des adaptations du règlement et des servitudes devront être effectuées.

Réglementation supra-communale

- **Le schéma directeur de gestion et d'aménagement des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE)**

Il est le document de planification de la politique de l'eau à l'échelle du grand bassin Rhône-Méditerranée. Adopté le 20 novembre 2015 par le comité de bassin, le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales. Le projet est compatible avec chacune de ces orientations, telles qu'énumérées dans le tableau ci-dessous :

	<b>Orientations fondamentales du SDAGE 2016-2021</b>	<b>Compatibilité du projet avec le SDAGE 2016-2021</b>
<b>0</b>	<b>Changement climatique</b> : s'adapter aux effets du changement climatique	La gestion des eaux pluviales par bassins de rétention vise à anticiper l'accroissement des phénomènes pluviaux exceptionnels.  Le pourcentage de 50% d'espaces libres végétalisés prévu dans le projet contribue à la résilience du site face à ces phénomènes.
<b>1</b>	<b>Prévention</b> : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	La gestion des eaux pluviales par bassins de rétention vise à anticiper les risques d'inondation et contribue à leur prévention.
<b>2</b>	<b>Non dégradation</b> : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	Le site n'est pas situé à proximité de milieux aquatiques.
<b>3</b>	<b>Dimensions économique et sociale</b> : prendre en compte des enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	Le projet prévoit une gestion des eaux de pluie intégrée à son unité foncière par des bassins de rétention. Le rejet des eaux de pluies temporisé se fera majoritairement dans le milieu naturel (vallon).  Ce principe de fonctionnement permettra d'éviter de surcharger le réseau public d'eaux pluviales.
<b>4</b>	<b>Eau et aménagement du territoire</b> : renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	

5	<b>Pollutions</b> : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	Le projet essentiellement voué à l'habitation n'est pas susceptible de générer un risque particulier de pollution. Quant au stationnement des voitures particulières générant habituellement une pollution modérée, il sera situé en sous-sol réduisant son impact.
6	<b>Fonctionnement des milieux aquatiques</b> : préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	Le projet n'est pas situé en continuité de milieux aquatiques. Le vallon qui traverse le site, non permanent, sera considéré comme une trame verte à protéger et sera pérennisé.
7	<b>Partage de la ressource</b> : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Le projet n'est pas concerné
8	<b>Risques d'inondations : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</b>	Le projet sera doté de bassins de rétention des eaux pluviales afin de ne pas accroître le ruissellement. La conservation de 50 % d'espaces libres végétalisés sur le site contribuera à sa résilience face aux risques d'inondations.

- **Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)**

Arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014, le schéma régional de cohérence écologique de la région PACA a pour objectif d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient.

Le site du projet NATURE EN VILLE est entièrement situé en espace artificialisé au SRCE (planche 7/10 de la carte I). Il n'est par conséquent pas concerné par les orientations et prescriptions de ce document.

- **La directive territoriale d'aménagement (DTA)**

Approuvée le 2 décembre 2003, elle situe la commune de Vallauris dans l'entité du littoral. Elle n'impose aucune protection particulière à la partie de territoire concernée qui se situe bien au-delà des espaces proches du rivage. Seul le centre ancien est mentionné comme étant un site à protéger ainsi que ses abords. L'ensemble du centre-ville de VALLAURIS est identifié comme un centre urbain principal.

Le projet, situé en dehors du centre ancien, est de ce fait compatible avec la DTA. Le parti d'aménagement retenu contribuera à son intégration et au respect des abords du site protégé.

- **Le schéma de cohérence et d'orientations territoriales (SCOT) de la communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)**

Approuvé en 2008 et en cours de révision, il a identifié le cœur de ville de Vallauris comme une fonction centrale à développer. Les enjeux identifiés au sein de cet espace sont :

- renforcer les équipements, les activités et les services,
- améliorer les espaces publics et l'accessibilité,
- développer l'habitat, notamment la résidence principale.

S'inscrivant dans les orientations définies par le SCOT, l'opération envisagée est tout à fait compatible avec le SCOT CASA.

- **Le programme local de l'habitat de la CASA (PLH)**

Approuvé le 23 décembre 2011 et prorogé jusqu'en 2019 par une délibération du 18 décembre 2017, il est le document stratégique par lequel la CASA a défini sa politique pour le logement et l'habitat. Celle-ci est caractérisée par une spatialisation des potentialités foncières à travers le territoire communautaire avec une forte volonté environnementale.

Le site concerné par l'opération a été identifié comme une potentialité foncière à court terme pour l'implantation de LLS.

Concernant la commune de Vallauris, le PLH fixe un objectif annuel de production de LLS de 90 unités, soit un total de 540 logements sur la période 2012-2017, objectif reconduit jusqu'en 2019 suite à la prorogation intervenue en 2017.

Le projet NATURE EN VILLE prévoit la production d'un nombre important de LLS, une centaine, dans un programme offrant un cadre de vie de qualité. Il répond par conséquent aux orientations du PLH en étant compatible avec ses objectifs de production de LLS définis pour la commune.

- **L'arrêté préfectoral n°2017-460 en date du 27 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitat pour la commune de Vallauris Golfe-Juan.**

L'opération NATURE EN VILLE prévoit la réalisation de 40% de logement sociaux, tel qu'il est prescrit dans la servitude de mixité sociale n°2 concernant le site. Ce faisant, l'opération projetée respecte bien et même dépasse les obligations posées par l'arrêté du préfet de département qui impose 30 % de logements sociaux pour toute construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Le plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt (PPRNIF).**

L'emprise du projet est située en zone B2 du PPRNIF, zone de risque faible. Ce classement ne réduit pas la constructibilité mais impose le respect de certaines prescriptions en matière d'accès et de défense contre l'incendie.

La configuration des accès retenue ainsi que la proximité immédiate de tous les réseaux permettra de réaliser un projet conforme aux exigences de sécurité posées par le PPRNIF.

Le règlement du PLU en vigueur prévoit déjà un renvoi aux dispositions du PPRNIF qui s'imposera aux autorisations d'urbanisme déposées dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

## **B. DEFINITION DES ENJEUX DE LA ZONE**

---

La zone analysée est caractérisée par :

- **Sa proximité avec le centre-ville :**

- à ce titre, elle a vocation à constituer une liaison fonctionnelle entre centralité urbaine et quartiers périphériques, entre la Cité du Soleil et la vieille ville dans l'axe Sud/Nord et entre le quartier des Issarts et la vieille ville dans l'axe Ouest/Est,
- les cheminements piétons sont à améliorer ou à créer.

- **Ses éléments patrimoniaux identifiés :**

- plantations d'oliviers centenaires structurant le paysage,
- bassin agricole témoin de l'activité passée,
- vallon naturel constituant une coupure verte d'urbanisation,
- bosquet d'arbres contribuant à la mise en valeur de la bastide Lou Plan et à l'ambiance végétalisée du quartier.

- **Sa très faible urbanisation :**

- permet une porosité visuelle à préserver. Cette transparence offre des perspectives sur le paysage lointain et le vieux Vallauris depuis le Chemin du Cannel, véritable belvédère qui profite à tous,
- lui confère une disponibilité en matière de constructibilité, ce qui fait apparaître le site comme un gisement foncier apte à répondre aux enjeux communautaires (CASA) en matière de logement,
- permet une forte résilience face au ruissellement urbain.

- **Une réglementation d'urbanisme communale inadaptée au projet :**
  - elle ne permet pas d'orienter l'aménagement au regard des différents enjeux du site. Le coefficient d'espace à laisser libre de 20% ne correspond pas à la thématique « nature en ville » et demanderait d'être augmenté afin d'imposer plus d'espaces verts,
  - La servitude de mixité sociale existante doit être adaptée au projet.
  
- **La contrainte supra-communale de réalisation de logements locatifs sociaux :**
  - PLH de la CASA,
  - arrêté préfectoral du 27 décembre 2017.
  
- **L'engagement communal à travers la réserve inscrite au PLU de réaliser un équipement scolaire ou périscolaire :**
  - l'équipement programmé devra être réalisé dans le cadre du projet. Il s'agira d'une crèche municipale d'une capacité de 50 berceaux.
  
- **Une contrainte communale en matière de circulation automobile**
  - La réglementation de la circulation sur l'avenue Derigon (fermeture partielle) est à prendre en compte, notamment en positionnant la dépose minute de façon à ce qu'elle reste accessible même lors de la fermeture de la partie basse de l'avenue.

Le diagnostic effectué permet de faire ressortir plusieurs enjeux que la modification du PLU et la mise en place d'OAP vont permettre de prendre en compte, afin d'encadrer qualitativement la densification de la zone concernée :

- 1. Faire du secteur concerné une transition de qualité entre le centre historique et les quartiers périphériques, aussi bien en termes de formes et de paysages urbains que de desserte par des liaisons douces de proximité.**
- 2. Réaliser un quartier avec des ambitions paysagères et environnementales en intégrant les éléments patrimoniaux existants dans la composition urbaine et en ménageant une place importante aux espaces verts, en proscrivant notamment le stationnement automobile de surface. Il s'agit aussi de limiter l'imperméabilisation des sols afin de gérer au mieux les ruissellements urbains en produisant un milieu résilient.**
- 3. Prendre en compte les contraintes et spécificités du site en matière de circulation et limiter l'impact de l'augmentation du trafic sur les voies et carrefours desservant le quartier**
- 4. Répondre aux besoins locaux en matière de logement pour actifs et aux exigences posées en matière de logements sociaux par le programme local de l'habitat de la CASA, tout en tenant compte du projet**
- 5. Réaliser un équipement scolaire ou périscolaire, une crèche de 50 berceaux, conformément à l'emplacement réservé n° N29.**

Plus ponctuellement, le règlement du PLU devra être adapté afin de répondre à certaines contraintes du site notamment en matière d'accès.

## CHAPITRE 2 : LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La prise en compte des enjeux précédemment énoncés est réalisée à travers la mise en place d'OAP. Elles constitueront une nouvelle partie du dossier de PLU, intégrée à la nomenclature en tant que pièce II.

En tant que telles les OAP s'imposeront aux demandes d'autorisations d'urbanisme à travers un rapport de compatibilité.

L'article L.152-1 pose le principe que les opérations de construction ou d'aménagement doivent être compatibles (et non obligatoirement conformes) avec les OAP. Autrement dit, celles-ci sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. L'acte de construire ou d'aménager ne doit pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doit contribuer à les réaliser.

Afin de renforcer le caractère prescriptif de certaines OAP, plusieurs modifications seront effectuées dans le PLU :

- le règlement du PLU sera aménagé afin de créer un secteur UBh dans le zonage UB, traduisant réglementairement les OAP concernées.
- Les articles 3 et 9 des dispositions générales du règlement seront également modifiés, notamment afin de protéger les éléments paysagers repérés sur le site et ses abords, au titre des articles L.151-19 et L.151-23.
- La servitude de mixité sociale existante sur une partie des terrains concernés sera étendue à toute l'opération, son ratio et sa clé de répartition seront modifiés.
- Par ailleurs un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce entre le projet et la vieille ville sera inscrit à la liste des emplacements réservés et des servitudes.
- Enfin l'emplacement réservé N29 pour la création d'un équipement scolaire ou périscolaire sera supprimé, puisqu'il sera réalisé dans le cadre du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4, le présent rapport de présentation explique les choix retenus pour d'une part établir les orientations d'aménagement et de programmation concernant le secteur du PLAN et d'autre part modifier les documents graphiques et écrits du plan local d'urbanisme.

### **A. REGIME ET COMPOSITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent comporter des orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux dispositions de l'article L.151-2. En application de l'article L.151-7 celles-ci peuvent concerner des quartiers ou secteurs à restructurer, mettre en valeur ou réhabiliter. Le renouvellement urbain est au nombre des objectifs qui peuvent être poursuivis à travers ce dispositif.

Dans le respect de l'article L.151-6, les OAP peuvent prévoir des dispositions portant sur l'aménagement projeté, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Conformément à l'article L.151-7 précité, elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement. Le périmètre du secteur est alors délimité dans un document graphique, comme prévu à l'article R.151-6.

Concrètement les OAP permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs et l'organisation urbaine retenue. Elles peuvent également identifier les éléments de paysage à conserver et à mettre en valeur, selon la possibilité offerte par l'article R.151-7.

Formellement, les OAP constituent une nouvelle partie à part entière du dossier de PLU, conformément à l'article L.151-2.

Les 9 OAP concernant la mise en œuvre du projet NATURE EN VILLE ont été élaborées afin de répondre aux enjeux identifiés. Elles sont déclinées en 15 mesures prescriptives dont certaines seront traduites dans le PLU afin de renforcer leur effectivité.

Le dossier des OAP est constitué de deux documents graphiques et d'un tableau détaillant les OAP et leurs mesures prescriptives, regroupés en partie II du dossier de modification.

## **B. LA DECLINAISON DES OAP EN MESURES PRESCRIPTIVES VISANT A ENCADRER NATURE EN VILLE**

---

Les OAP et les mesures définies sont regroupées autour de deux thèmes :

- Architecture, paysage et mobilité
- Mixité sociale et fonctionnelle

Chacun de ces deux thèmes fait l'objet d'un tableau présentant les OAP et les mesures prescriptives.

### 1. Orientations « architecture, paysage et mobilité »

La préoccupation essentielle en termes de paysage a été d'insérer au mieux le projet dans un environnement comportant une proportion non négligeable de jardins mêlés au bâti.

Des formes urbaines et un parti architectural adapté au site ont été retenus. De grands espaces verts de respiration sont préservés. Les éléments paysagers repérés sont mis en valeur et des liaisons douces traverseront le site permettant de relier celui-ci à la vieille ville.

Le site offrira un grand jardin ouvert au public, des alignements d'oliviers pérennisés et renforcés, un vallon pluvial mis en valeur et une promenade agrémentée de plantations d'agrumes.

Les toitures jardins du programme social ou d'autres emplacements du projet, pourront être aménagées en jardins partagés ou familiaux, confiés aux occupants.

Au total, il est prévu d'offrir une superficie d'espaces verts en pleine terre égale aux surfaces urbanisées (hors toitures végétalisées), soit 50 % d'espaces libres. Le maintien d'un pourcentage élevé d'espaces verts à proximité immédiate du centre-ville est une des caractéristiques essentielles de l'opération NATURE EN VILLE.

Le tableau ci-après permet de visualiser les enjeux, les OAP adoptées et les mesures les déclinant.

ENJEUX	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		DECLINAISON DES ORIENTATIONS EN MESURES	
<p><b>1<sup>er</sup> enjeu identifié</b></p> <p>Faire du secteur concerné une transition de qualité entre le centre historique et les quartiers périphériques, aussi bien en termes de forme et de paysage urbains que de desserte par des liaisons douces de proximité</p>	A	<p><b>SOIGNER L'INSERTION DU PROJET DANS LE PAYSAGE NOTAMMENT EN PRESERVANT LES PERSPECTIVES VISUELLES ET EN UTILISANT DES FORMES URBAINES ADEQUATES</b></p>	1	<p>Imposer une altimétrie et une implantation des futures constructions préservant les perspectives visuelles depuis les quartiers situés en amont</p>
			2	<p>Imposer une composition urbaine offrant majoritairement au premier plan une alternance de petits collectifs et de maisons de ville et au second plan des volumes plus importants, de façon à offrir une perception douce des nouvelles constructions depuis l'aval du site</p>
			3	<p>Proscrire tout soutènement excessif</p>
	B	<p><b>CREER DES LIAISONS DOUCES DE PROXIMITE QUI PERMETTRONT DE DESSERVIR LE SECTEUR</b></p>	4	<p>Prévoir une liaison douce entre la Cité du Soleil et la lisière de la vieille ville à travers le projet dans l'axe Nord Sud</p>
			5	<p>Prévoir une liaison douce entre le projet et la vieille ville dans l'axe Est Ouest, entre l'avenue Derigon et l'avenue de Cannes</p>

<p><b>2<sup>ème</sup> enjeu identifié</b></p> <p>réaliser un quartier avec des ambitions paysagères et environnementales en intégrant les éléments patrimoniaux existants dans la composition urbaine et en ménageant une place importante aux espaces verts, en proscrivant notamment le stationnement automobile de surface. Il s'agit aussi de limiter l'imperméabilisation des sols afin de gérer au mieux les ruissellements urbains en produisant un milieu résilient.</p>	C	<b>VALORISER LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC</b>	6	Prévoir une protection des éléments paysagers identifiés, au titre des articles L.151-19 et L.151-23
			7	Implanter le bâti de façon à préserver les éléments paysagers identifiés, vallon compris
	D	<b>CONSERVER UNE PROPORTION D'ESPACES VERTS EGALE AUX ESPACES URBANISES</b>	8	Définir une implantation du bâti permettant de conserver 50 % d'espaces verts en pleine terre (espaces à laisser libre de l'article UB 13)
			9	Autoriser l'aménagement de jardins partagés
	E	<b>REDUIRE LA PRESENCE DE LA VOITURE EN SURFACE</b>	10	Proscrire tout stationnement de surface à l'exception du stationnement visiteurs et PMR
			11	Mutualiser les accès véhicules afin de réduire strictement leur nombre et la superficie des voiries d'accès
	F	<b>FAVORISER UN ENVIRONNEMENT RESILIENT</b>	12	Les bassins de rétention des eaux pluviales et le coefficient élevé d'espaces à laisser libres contribueront à créer un environnement moins sensible au ruissellement.

				<p>Le dimensionnement des bassins devra être établi sur la base d'une étude hydrogéologique postérieure aux évènements des 3 et 4 octobre 2015 et prenant en compte ceux-ci.</p>
<p><b>3<sup>ème</sup> enjeu identifié</b></p> <p>Prendre en compte les contraintes et spécificités du site en matière de circulation et limiter l'impact de l'augmentation du trafic sur les voies et carrefours desservant le quartier</p>	<p><b>G</b></p>	<p><b>ADAPTER LE PROJET AUX CONTRAINTES DE CIRCULATION DU SITE</b></p>	<p>13</p>	<p>Prévoir deux accès véhicules afin de répartir les flux automobiles :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. une entrée/sortie avenue Derigon desservant le parking de la crèche et les parkings d'une partie des logements, assortie d'une zone de dépose minute accessible par la partie haute de l'avenue Derigon</li> <li>2. une entrée/sortie coté Cité du Soleil desservant le reste des logements.</li> </ol>

## **2. Orientations « mixité sociale et fonctionnelle »**

Tout en maintenant la volonté communale de favoriser la mixité sociale, il est nécessaire de modifier la servitude de mixité sociale afin de l'adapter au projet.

La réalisation en partenariat avec l'aménageur de l'équipement scolaire ou périscolaire prévu dans l'emplacement réservé participera à la mixité fonctionnelle. Compte tenu des besoins communaux en la matière, il a été choisi d'édifier une crèche municipale dans le cadre de cette réserve.

Le tableau ci-contre permet de visualiser les enjeux, les OAP adoptées et les mesures les déclinant.

<p><b>4<sup>ème</sup> enjeu identifié</b></p> <p>Répondre aux besoins locaux en matière de logement pour actifs et aux exigences posées en matière de logements sociaux par le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération SOPHIA-ANTIPOLIS, tout en tenant compte du projet</p>	H	<p><b>MAINTIEN DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN ADAPTANT LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE AU PROJET</b></p>	14	<p>Modifier la servitude de mixité sociale présente sur une partie du site afin de :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'étendre à tout le périmètre du projet</li> <li>2. modifier sa clé de répartition et son ratio en fixant un objectif de production de 40% de logements locatifs sociaux</li> </ol>
<p><b>5<sup>ème</sup> enjeu identifié</b></p> <p>Réaliser l'équipement scolaire ou périscolaire.</p>	I	<p><b>CONSTRUCTION D'UNE CRECHE MUNICIPALE D'UNE CAPACITE DE 50 BERCEAUX (ENFANTS) DANS UN ESPACE DE 600 M<sup>2</sup> AFIN DE REPONDRE AUX BESOINS COMMUNAUX</b></p>	15	<p>la crèche sera réalisée dans le cadre du projet et les documents graphiques des OAP font apparaître son implantation</p> <p>La réalisation de l'infrastructure devant abriter l'équipement étant prévue dans l'opération, l'emplacement réservé est par conséquent levé.</p>

### **C. LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DES OAP**

---

Il a été choisi de présenter les OAP dans le PLU à travers 3 documents :

- un schéma global d'aménagement exprimant graphiquement les OAP,
- un schéma des implantations et des hauteurs, fixant les distances, prospects et altimétrie à respecter,
- Un tableau détaillant les OAP et leurs mesures prescriptives.

### **1. Le schéma global d'aménagement**

Le schéma global d'aménagement permet une vision d'ensemble des OAP encadrant l'opération NATURE EN VILLE.

Il est inséré dans le dossier OAP sous le numéro 2.1.



LEGENDE

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Périmètre projet  |  Espaces verts à protéger et à valoriser (L.151-23 du code de l'urbanisme)    |  Transparence visuelle à maintenir                        |
|  Principe d'implantation des bâtiments élevés  |  Création d'un jardin paysager ouvert au public                               |  Accès de principe véhiculaire au projet                  |
|  Principe d'implantation des bâtiments bas et constructions basses ou en infrastructure avec toiture végétalisée |  Espace paysager de pleine terre  |  Accès existant ou à créer à la propriété contiguë        |
|  Promenade intérieure axe de desserte piétonne du site   |  Alignement d'arbres et bosquets à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme) |  Bassin existant à conserver                              |
|  Liaison douce future  |  Accompagnement végétal des liaisons piétonnes                                |  Aire de dépose minute (à réaliser sur le domaine public) |
|  Liaison piétonne existante  |  |  |

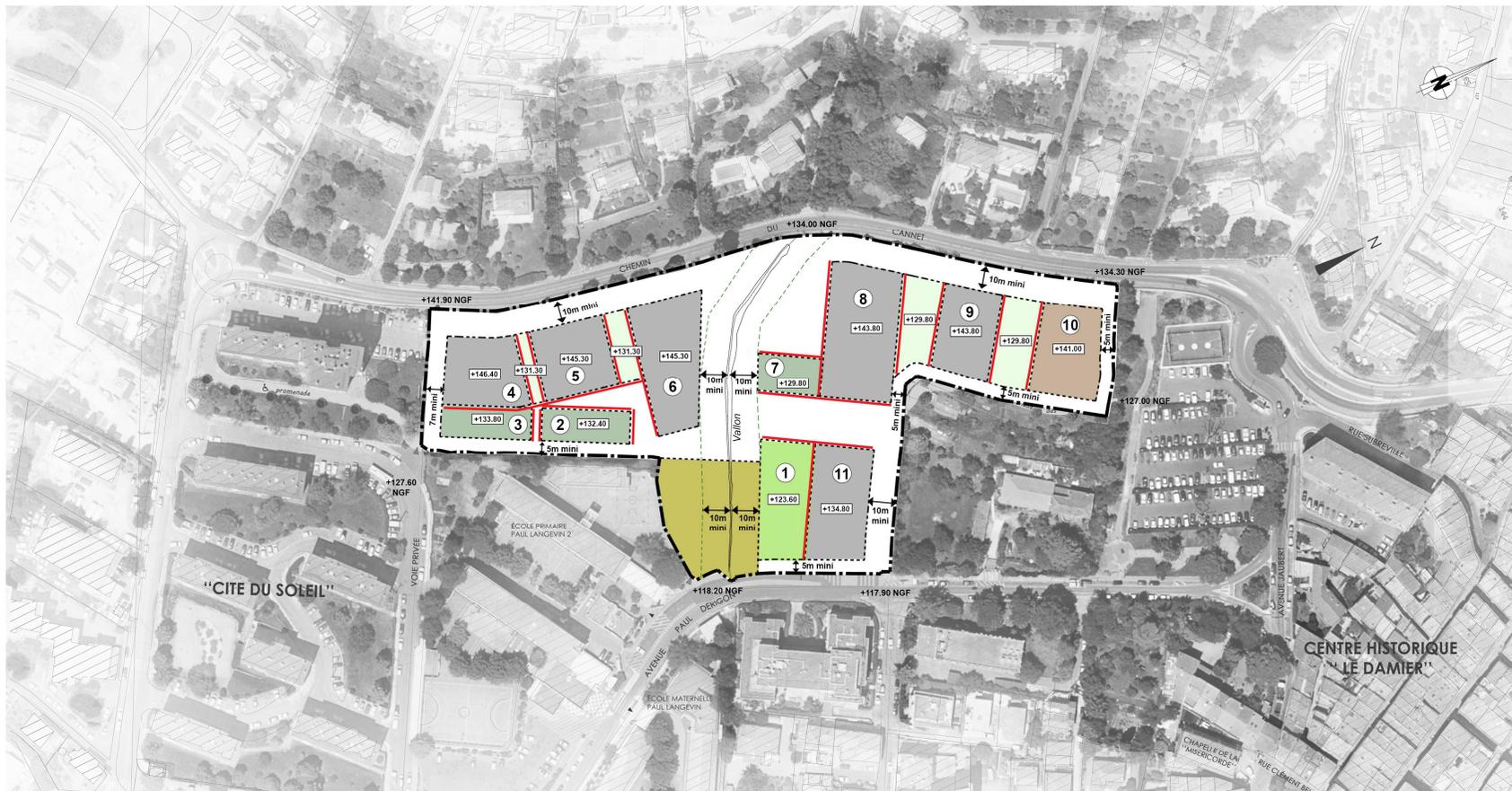
Document du 07 septembre 2018



## **2. Le schéma des implantations et des hauteurs**

Le schéma des implantations et des hauteurs indique l'implantation et la hauteur des constructions à édifier, déterminées au regard des OAP.

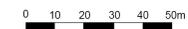
Il est inséré sous le n° 2.2.



**LEGENDE**

-  Périmétre projet
-  Espace constructible à R+4 partiel maxi (dernier niveau = 80% maximum de la surface du niveau inférieur)
-  Espace constructible à R+3 maxi
-  Espace constructible pour équipement public et/ou périscolaire à RDC avec toiture végétalisée
-  Espace constructible à R+1 avec toiture végétalisée
-  Espace constructible en infrastructure avec couverture paysagée (Épaisseur terre 1m mini)
-  Espace à vocation publique et paysagère
-  Cotes NGF maxi à l'égout (Tolérance +/- 0,25m)
-  Numéro de polygone
-  Tolérance d'implantation +/-1m entre polygones

Document du 07 septembre 2018



### **3. Orientations d'aménagement et de programmation : mesures prescriptives**

Ce document écrit détaille les OAP adoptées et les mesures prescriptives les déclinant. Il retranscrit les tableaux figurant aux pages 36 et 40 du présent document.

Il est inséré sous le n° 2.3.

### **CHAPITRE 3 : INTEGRATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES DOCUMENTS DU PLU**

Il est proposé de dépasser le cadre du rapport de comptabilité entre les OAP et les autorisations d'urbanisme en inscrivant celles qui s'y prêtent dans les différents documents du PLU. Le but est de garantir au mieux le respect des OAP par les opérateurs.

A cette fin :

- il est créé un nouveau secteur UBh dans la zone UB,
- les articles 3 et 9 des dispositions générales du règlement sont modifiés,
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'adapter la servitude de mixité sociale au projet,
- un emplacement réservé N23 est créé afin de prévoir la réalisation d'une liaison piétonne future entre le projet et les quartiers avoisinants,
- l'emplacement réservé N29 est supprimé puisque réalisé dans le projet.

## **A. CREATION D'UN SECTEUR UBh**

---

Le périmètre de l'opération NATURE EN VILLE sera couvert par un secteur UBh. Cette traduction des OAP dans le zonage et le règlement du PLU permet de leur conférer une portée réglementaire.

### **1. La délimitation du secteur UBh**

Le secteur prévu vient recouvrir toute l'emprise foncière du projet NATURE EN VILLE. La zone concernée du PLU est reproduite ci-contre, avant et après la modification projetée du document graphique n°3b.

Le périmètre du secteur d'OAP est également inséré dans le document graphique modifié.



Extrait du plan 3b au PLU en vigueur

Extrait du plan 3b au PLU modifié

## **2. Le règlement du secteur UBh**

Le règlement sera établi via les articles existants du PLU. La logique d'urbanisme de projet a conduit toutefois à exprimer graphiquement certaines règles (implantations, hauteurs). Les articles concernés prévoient alors un renvoi aux documents graphiques.

Le règlement de la zone UB est modifié comme expliqué ci-après.

**PREAMBULE DE LA ZONE UB :**

Le préambule propre à la zone UB qui décrit les différents secteurs contenus dans cette zone sera modifié comme suit afin d'intégrer le nouveau secteur UBh :

<b>Rédaction en vigueur</b>	<b>Nouvelle rédaction</b>
<p>CHAPITRE II - ZONE UB</p> <p><i>La zone UB correspond aux quartiers périurbains de Vallauris et Golfe-Juan ainsi qu'aux quartiers d'habitat collectif et comprend sept secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- secteur UBa,</li> <li>- secteur UBb,</li> <li>- secteur UBc,</li> <li>- secteur UBd,</li> <li>- secteur UBe</li> <li>- secteur UBf</li> <li>- secteur UBg</li> </ul>	<p>CHAPITRE II - ZONE UB</p> <p>La zone UB correspond aux quartiers périurbains de Vallauris et Golfe-Juan ainsi qu'aux quartiers d'habitat collectif et comprend huit secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- secteur UBa,</li> <li>- secteur UBb,</li> <li>- secteur UBc,</li> <li>- secteur UBd,</li> <li>- secteur UBe</li> <li>- secteur UBf</li> <li>- secteur UBg</li> <li>- <b>secteur UBh</b></li> </ul>

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'article UB 1 est modifié afin de tenir compte de l'OAP E « réduire la présence de la voiture en surface ». Il s'agit également de tenir compte de l'OAP F « favoriser un environnement résilient ».

Le stationnement des véhicules en surface sera interdit, à l'exception des stationnements visiteurs et réservés aux PMR.

Cette orientation est traduite comme suit :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><i><u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></i> <i>(...)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>pour la création d'habitation comportant plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface, hormis dans le secteur UBg ;</i></li> </ul>	<p><i><u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></i> <i>(...)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour la création d'habitation comportant plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface, hormis dans le secteur UBg ;</li> <li>- <b>dans le secteur UBh, toutes les aires de stationnement de surface à l'exception des stationnements visiteurs, PMR et liés au fonctionnement des services publics communaux ;</b></li> </ul>

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cet article est inchangé.

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Il a été déterminé deux accès au projet, l'un par l'avenue DERIGON, l'autre par la voie desservant la Cité du Soleil. Ce dernier accès sera situé en bout de voie publique qui fera l'objet d'aménagements par la ville. Ceux-ci éviteront la création de pans coupés de visibilité. Les dispositions du PLU devront tenir compte de cette configuration particulière.

L'article UB 3 est par conséquent modifié comme suit :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><i>Hormis dans le secteur UBg, des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.</i></p>	<p>Hormis dans les secteurs UBg, des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé. <b>Dans le secteur UBh, dans le cas d'accès terminant une voirie, ces dispositions pourront ne pas s'appliquer, sous réserve de justifier de mesures particulières destinées à sécuriser l'accès.</b></p>

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La lutte contre le phénomène de ruissellement utilise entre autre la rétention des eaux de pluies par bassin. L'actuelle rédaction de l'article UB 4 dispose qu'il pourra être imposé des aménagements de ce type sans toutefois les rendre absolument obligatoires. Il est proposé de les rendre obligatoires dans le nouveau secteur UBh.

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<i>Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation</i>	Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation. <b>Dans le secteur UBh ceux-ci sont obligatoires.</b>

Les dispositions de cet article sont également modifiées dans le cadre de l'amélioration de l'opérationnalité du PLU comme détaillé dans le titre III du présent rapport à la page 80.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article dont les dispositions ont cessé de s'appliquer depuis la Loi ALUR est inchangé.

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

Des règles d'implantations spécifiques au projet NATURE EN VILLE ont été définies et exprimées graphiquement dans le schéma d'implantation et des hauteurs inséré en tant que pièce 2.2 du dossier des OAP.

Ces dispositions sont la traduction réglementaire de l'OAP A « soigner l'insertion du projet dans le paysage » ainsi que de l'OAP C « valoriser les éléments du paysage ».

Un renvoi au schéma d'implantation et des hauteurs est inséré dans l'article UB 6, complémenté par des règles écrites spécifiques au secteur UBh.

Il est ajouté aux titres des parties précédant le paragraphe dédié au secteur UBh la mention « hormis en secteur UBh » afin d'exempter ce dernier des dispositions concernant les autres secteurs.

L'article UB 6 est modifié comme suit :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Emprises et voies publiques</u> : (...)</li> <li>- <u>Voies privées</u> : (...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Emprises et voies publiques (Hormis en secteur UBh)</u></b> : (...)</li> <li>- <b><u>Voies privées (Hormis en secteur UBh)</u></b> : (...)</li> </ul>
<b>Le paragraphe suivant est ajouté :</b>	
<p><b><u>Dans le secteur UBh :</u></b></p> <p><b>Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le schéma des implantations et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2.</b></p> <p><b>En dehors des polygones d'implantation des bâtiments, peuvent être autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,</b></li> <li>- <b>les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre et à la condition qu'ils soient situés à plus de 5 mètres du sol,</b></li> <li>- <b>les accès, les infrastructures techniques liées à la voirie, les espaces circulation, les stationnements visiteurs et PMR,</b></li> <li>- <b>les murs de soutènement des exhaussements et des affouillements à créer, conformes aux articles UB 10 et UB 11,</b></li> <li>- <b>les bassins de rétention des eaux pluviales totalement enterrés, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au</b></li> </ul>	

**moins 2 mètres des limites de propriété,**

- **les serres et abris de jardinage de moins de 9m<sup>2</sup>, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites de propriété,**
- **les piscines.**

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout comme l'article UB 6, l'article UB 7 du règlement du PLU est également modifié afin de renvoyer au schéma d'implantation et des hauteurs, pour les mêmes motifs. Un paragraphe spécifique au secteur UBh est intégré.

Il est ajouté au titre de la partie précédant le paragraphe dédié au secteur UBh la mention « hormis le secteur UBh » afin d'exempter ce dernier des dispositions concernant tous les autres secteurs.

L'article UB 7 est modifié comme suit :

<b>Rédaction en vigueur</b>	<b>Nouvelle rédaction</b>
<i><u>Dans toute la zone UB (...)</u></i>	<i><u>Dans toute la zone UB (Hormis le secteur UBh) : (...)</u></i>
<b>Le paragraphe suivant est ajouté :</b>	
<b><u>Dans le secteur UBh :</u></b>	
<b>Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le schéma des implantations et des</b>	

**hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2.**

**En dehors des polygones d'implantation des bâtiments, peuvent être autorisés :**

- **les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,**
- **les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre et à la condition qu'ils soient situés à plus de 5 mètres du sol,**
- **les accès, les infrastructures techniques liées à la voirie, les espaces circulation, les stationnements visiteurs et PMR,**
- **les murs de soutènement des exhaussements et des affouillements à créer, conformes aux articles UB10 et UB11,**
- **les bassins de rétention des eaux pluviales totalement enterrés, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 2 mètres des limites de propriété,**
- **les serres et abris de jardinage de moins de 9m<sup>2</sup>, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites de propriété,**
- **les piscines.**

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'article UB 8 est modifié pour les mêmes motifs et dans les mêmes conditions que les deux articles précédents. Un paragraphe renvoyant au schéma d'implantation et des hauteurs est donc ajouté.

**Le paragraphe suivant est ajouté :**

**Dans le secteur UBh :**

**Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le schéma des implantations et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2.**

**En dehors des polygones d'implantation des bâtiments, peuvent être autorisés :**

- **les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,**
- **les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre et à la condition qu'ils soient situés à plus de 5 mètres du sol,**
- **les accès, les infrastructures techniques liées à la voirie, les espaces circulation, les stationnements visiteurs et PMR,**
- **les murs de soutènement des exhaussements et des affouillements à créer, conformes aux articles UB10 et UB11,**
- **les bassins de rétention des eaux pluviales totalement enterrés, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 2 mètres des limites de propriété,**
- **les serres et abris de jardinage de moins de 9m<sup>2</sup>, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites de propriété,**
- **les piscines.**

**Une tolérance d'implantation de 1 mètre est acceptée dans les espaces situés entre les différents polygones, selon la règle graphique contenue dans le schéma des implantations et des hauteurs.**

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Comme précédemment indiqué pour les modifications des articles UB 6, UB 7 et UB 8, les OAP fixées pour le projet NATURE EN VILLE ont conduit à adopter un schéma des implantations et des hauteurs fixant l'organisation du bâti dans le secteur UBh. Il est donc proposé de ne pas soumettre ce dernier à un coefficient d'emprise au sol qui n'a pas lieu d'être, étant donné que toutes les implantations sont définies par avance. Il est par conséquent ajouté un paragraphe destiné au secteur UBh qui rappelle que les implantations doivent respecter les règles graphiques proposées.

### Le paragraphe suivant est ajouté :

#### **Dans le secteur UBh :**

**Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le schéma des implantations et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2.**

#### **En dehors des polygones d'implantation des bâtiments, peuvent être autorisés :**

- **les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,**
- **les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre et à la condition qu'ils soient situés à plus de 5 mètres du sol,**
- **les accès, les infrastructures techniques liées à la voirie, les espaces circulation, les stationnements visiteurs et PMR,**
- **les murs de soutènement des exhaussements et des affouillements à créer, conformes aux articles UB10 et UB11,**
- **les bassins de rétention des eaux pluviales totalement enterrés, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 2 mètres des limites de propriété,**

- **les serres et abris de jardinage de moins de 9m<sup>2</sup>, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites de propriété,**
- **les piscines.**

**Une tolérance d'implantation de 1 mètre est acceptée dans les espaces situés entre les différents polygones, selon la règle graphique contenue dans le schéma des implantations et des hauteurs.**

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Des règles de hauteur spécifiques au projet NATURE EN VILLE ont été définies afin de tenir compte de l'OAP A « soigner l'insertion du projet ». Il s'agit d'imposer des altimétries maximales pour les futurs bâtiments afin d'une part de préserver les perspectives visuelles depuis les quartiers situés en amont et d'autre part de produire une composition architecturale offrant majoritairement une perception d'ensemble douce, sans frontalité excessive depuis l'aval du site.

La règle concernant l'altimétrie maximale, exprimée en NGF, est représentée graphiquement dans le schéma des implantations et des hauteurs. Elle se substitue à la règle classique de la hauteur exprimée en mètres au-dessus du terrain naturel ou excavé contenue dans l'article UB 10.

Elle est accompagnée par une règle complémentaire définissant le nombre de niveaux maximum pour chaque îlot bâti, exprimée graphiquement dans le schéma précité.

Un paragraphe consacré au secteur UBh est inséré à la fin de l'article UB 10. Il renvoie au schéma des implantations et des hauteurs. Il comprend toutes les autres règles écrites applicables au secteur UBh, spécifiquement rédigées pour permettre la réalisation du projet tout en respectant au mieux les OAP fixées en matière de paysage et d'architecture.

La disposition concernant la hauteur des soutènements et des restanques créés tient compte de la spécificité de la configuration de l'accès au projet prévu par la Cité du Soleil et autorise pour ce faire à dépasser la hauteur autorisée de 2 mètres uniquement au droit des accès.

Le titre des dispositions communes à toute la zone UB est modifié afin d'en exclure le secteur UBh.

L'article UB 10 est modifié comme suit :

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<u>Dans toute la zone UB : (...)</u>	<u>Dans toute la zone UB (à l'exception du secteur UBh) : (...)</u>
<b>Le paragraphe suivant est ajouté :</b>	
<p><b><u>Dans le secteur UBh :</u></b></p> <p><b>La hauteur des constructions, exprimée en mètres NGF, s'apprécie à l'égout du toit.</b></p> <p><b>Toute construction ou bâtiment ne pourra dépasser les hauteurs définies dans le schéma des implantations et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2. Un écart altimétrique de 0,25 mètre est toutefois accepté.</b></p> <p><b>Au-delà de l'altimétrie imposée, ne pourront être édifiés que les ouvrages techniques et édicules nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des constructions et les cheminées.</b></p> <p><b>Ces ouvrages et cheminées ne pourront excéder 2,50 mètres de hauteur par rapport à l'altimétrie imposée.</b></p> <p><b>La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres.</b></p> <p><b>La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.</b></p> <p><b>Les soutènements et restanques créés, n'excéderont pas 2 mètres de hauteur, sauf au droit des accès autorisés.</b></p>	

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article fait l'objet d'une adaptation au projet NATURE EN VILLE.

Il y est stipulé que « *hormis dans le secteur UBg, la largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres* ».

Afin de permettre la réalisation de l'opération selon le parti architectural retenu, il convient de ne pas imposer de largeur minimale pour les restanques, les soutènements et les exhaussements.

En marge des modifications propres à NATURE EN VILLE, l'article UB 11 fait également l'objet d'un ajout de dispositions visant à réglementer les affouillements et les décaissements, repérées en orange (décrites plus loin en chapitre 1 de la partie III du présent rapport).

L'article UB 11 est modifié comme suit :

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><i>Restanques, exhaussements, soutènements :(...)</i></p> <p><i>Hormis dans le secteur UBg, la largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.</i></p>	<p><i>Restanques exhaussements, soutènements et affouillements :(...)</i></p> <p><b>Hormis dans les secteurs UBg et UBh</b>, la largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.</p> <p><b>Les affouillements et décaissements devront être de préférence aménagés en restanques respectant les dimensions fixées par les articles UB 10 (hauteur) et UB 11 (largeur). Les talus paysagés n'excédant pas 65 % sont tolérés sous réserve de leur bonne intégration dans le site. Le confortement de ce type d'aménagement par jardinières en béton est proscrit.</b></p>

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

En application de l'OAP E « réduire la présence de la voiture en surface », l'article UB 1 fait l'objet d'une modification, visant à interdire dans le futur secteur UBh les aires de stationnement en surface. Seuls les stationnements visiteurs et PMR sont autorisés.

Cette interdiction est rappelée dans l'article UB 12 avec un paragraphe concernant le secteur UBh.

### Le paragraphe suivant est ajouté :

#### **Dans le secteur UBh :**

**Les aires de stationnement en surface sont interdites, à l'exception des seuls stationnements visiteurs, PMR et liés au fonctionnement des services publics communaux.**

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'article UB 13 est modifié afin de tenir compte de l'OAP D « conserver une proportion d'espaces verts égales aux espaces urbanisés » ainsi que de l'OAP F « favoriser un environnement résilient ».

Un corps de règles paysagères adaptées au secteur UBh est intégré dans un paragraphe spécifique.

Le titre des dispositions communes à toute la zone UB est modifié comme suit, afin d'en exclure le secteur UBh :

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<u>Dans toute la zone UB, à l'exception des secteurs UBf et UBg : (...)</u>	<u>Dans toute la zone UB, à l'exception des secteurs UBf, UBg et UBh : (...)</u>
<b>Le paragraphe suivant est ajouté :</b>	
<p><b><u>Dans le secteur UBh :</u></b></p> <p><b>Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.</b></p> <p><b>Les espaces verts devront correspondre aux orientations d'aménagement et de programmation définies en la matière.</b></p> <p><b>Au minimum 50 % de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espaces libre complanté sans imperméabilisation du sol.</b></p> <p><b>Les jardins familiaux, partagés, à vocation récréative, horticole ou maraichère sont autorisés.</b></p> <p><b>Pour les éléments du paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage 3b au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :</b></p> <p><b>Les arbres à protéger identifiés sur le plan de zonage devront être maintenus dans leur état actuel. Toutefois, si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.</b></p>	

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article dont les dispositions ont cessé de s'appliquer depuis la Loi ALUR est inchangé.

## B. MODIFICATION DES ARTICLES 3 ET 9 DES DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

La modification de l'article 3 vise simplement à faire apparaître le nouveau secteur UBh dans les zones urbaines alors que la modification de l'article 9 vise directement à traduire certaines des OAP en matière de paysage.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L'article 3 décrit la division du territoire de la commune en zones urbaines et en zones naturelles. Il est proposé de modifier cette description pour y incorporer la création d'un secteur UBh.

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><u>3.1 Zones urbaines</u></p> <p><i>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 6 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>la zone UA, comprenant le secteur UAa, UAb, UAc et UAd ;</i></li> <li>- <i>la zone UB, comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd, Ube, Ubf et UBg ;</i></li> <li>- <i>la zone UC, comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe ;</i></li> <li>- <i>la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd ;</i></li> </ul>	<p><b><u>3.1 Zones urbaines</u></b></p> <p>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UA, comprenant le secteur UAa, UAb, UAc et UAd ;</li> <li>- la zone UB, comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, Ube, Ubf, UBg <b>et UBh</b> ;</li> <li>- la zone UC, comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe ;</li> <li>- la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd ;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UP ;</li> <li>- la zone UZ comprenant les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UP ;</li> <li>- la zone UZ comprenant les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd.</li> </ul>
--	--

## ARTICLE 9 - MESURES DE PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

L'OAP C et la mesure n°6 prévoient la mise en place d'une protection sur les éléments paysagers identifiés dans le diagnostic.

L'article 9 des dispositions générales du règlement est par conséquent modifié à cette fin :

- La partie introductive de l'article est remaniée et complétée de l'annonce du dispositif de l'article L.151-23
- En partie n°1 de l'article, la liste des batiments et édifices d'un grand intérêt architectural est complétée de la protection du bassin agricole
- En partie n°2, la liste des arbres à protéger est complétée par les éléments paysagers repérés au diagnostic , la présentation de cette liste est modifiée afin d'inclure le secteur UBh
- En partie n°4, la présentation de la règle est améliorée et il est ajouté le vallon protégé au titre de l'article L.151-23.

PARTIE INTRODUCTIVE

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><i>L'article L.151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5 7°) permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.</i></p> <p><i>A ce titre les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur ont été inventoriés afin d'en assurer leur pérennité. L'article R.123-11-h) du code de l'urbanisme (toujours applicable selon le VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) précise que ces éléments doivent être cartographiés sur les documents graphiques du règlement du PLU.</i></p>	<p>L'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.</p> <p>A ce titre les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur ont été inventoriés afin d'en assurer leur pérennité.</p> <p><b>Les bordures des vallons non recouverts font également l'objet d'une protection</b></p> <p><b>L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet quant à lui d'une part :</b></p> <p><b>d'identifier les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;</b></p> <p><b>Et d'autre part :</b></p> <p><b>de localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les</b></p>

	<p><b>équipements qui, le cas échéant, les desservent.</b></p> <p><b>A ce titre plusieurs terrains et espaces ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23.</b></p>
--	--

PARTIE 1.

Le bassin d'arrosage agricole est intégré dans la liste des édifices d'un grand intérêt architectural sous le n°135 et un astérisque noir le repérant est disposé sur le document graphique 3b du PLU.

La ligne suivante est ajoutée à la liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural :

<b>N°</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Plan</b>	<b>Adresse indicative ou lieu-dit</b>	<b>Nom d'usage ou description</b>
<b>135</b>	<b>BZ 298</b>	<b>3B</b>	<b>Le Plan</b>	<b>Un bassin d'arrosage agricole en béton vermiculé, situé au Nord-Ouest de la parcelle</b>

PARTIE 2.

Les alignements d'oliviers repartis sur le site de NATURE EN VILLE et le bosquet d'arbres agrémentant la Bastide Lou Plan, situé au-devant dudit bâtiment, avenue Paul Dérignon sont répertoriés dans la liste des arbres à protéger sous les n°2 et 3. Ils sont repérés par des astérisques verts sur le document graphique 3b du PLU.

L'annonce de la liste est modifiée afin d'intégrer le secteur UBh :

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<i>Dans le secteur Ubf, des éléments ponctuels paysagers à protéger sont identifiés. Ils sont répertoriés dans le tableau ci-dessous et repérés par un astérisque vert au plan 2b.(...)</i>	<b>Dans les secteurs Ubf et UBh</b> , des éléments ponctuels paysagers à protéger sont identifiés. Ils sont répertoriés dans le tableau ci-dessous et repérés par un astérisque vert au plan 2b. (...)

Les lignes suivantes sont ajoutées à la liste des arbres à protéger :

N°	Références cadastrales	Plan	Localisation - Adresse	Description
2	<b>BZ 138, 298, 309, 376, 377 et domaine communal</b>	<b>3B</b>	<b>Le Plan</b>	<b>Les alignements d'oliviers</b>
3	<b>BZ 35</b>	<b>3B</b>	<b>Le Plan</b>	<b>Le bosquet d'arbres de haut jet situé au-devant de la bastide Lou Plan</b>

#### PARTIE 4.

Le vallon qui traverse le site est protégé au titre de l'article L.151-23, en tant qu'espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques. La zone protégée sera repérée par une trame verte sur le document graphique 3b du PLU.

La partie traitant de ce dispositif est modifiée comme suit, afin d'une part de mentionner les parcelles concernées et la protection dont bénéficie le vallon et d'autre part d'améliorer sa présentation générale.

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><b><u>4. Terrains cultivés protégés en milieu urbain</u></b></p> <p><i>Les terrains cultivés ou ayant été cultivés, situés entre la rue des Grands Horts et le Nérolium à VALLAURIS sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5 9°).</i></p> <p><i>Ils sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent.</i></p> <p><i>Ils doivent demeurer en nature de jardins.</i></p> <p><i>Les parcelles concernées par cette disposition sont les suivantes : BW n° 456, 459, 465, 463, 462, 470, 469, 467 et la 466. Les jardins protégés sont repérés sur le plan n°3b par un pictogramme de couleur verte.</i></p>	<p><b><u>4. Terrains cultivés et espaces non bâtis protégés en milieu urbain</u></b></p> <p><b>Les espaces identifiés sont</b> inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent.</p> <p><b>Ils sont</b> repérés sur le plan n°3b par un pictogramme de couleur verte.</p> <p>Ils doivent demeurer en nature de jardins <b>ou d'espaces non bâtis.</b></p> <p>Les parcelles concernées par cette disposition sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains cultivés ou ayant été cultivés, situés entre la rue des Grands Horts et le Nérolium à VALLAURIS, <b>cadastrés section</b> BW n° 456, 459, 465, 463, 462, 470, 469, 467 et 466.</li> <li>- <b>Le vallon situé quartier du Plan, entre le chemin du Cannet et l'avenue Paul Derigon, sur une partie des parcelles cadastrées section BZ n°23, 28, 137, 138, 178, 303 et 309</b></li> </ul>

### **C. MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE N°2**

---

L'OAP G et la mesure n°13 visent à faire évoluer la servitude de mixité sociale (SMS) n°2 concernant la zone. En l'état, elle représente une surface approximative de 12.887 m<sup>2</sup>. Elle comporte une clé de répartition des différents types de logements (privés et sociaux).

La commune étant carencée en matière de logements sociaux, elle a fait l'objet le 27 décembre 2017 d'un arrêté préfectoral obligeant les programmes de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements à contenir au moins 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). A ce titre, il est impératif que les modifications envisagées ne contreviennent pas aux objectifs de l'arrêté.

Il est proposé de modifier la SMS n°2 sur deux points.

Il s'agit d'une part de modifier son emprise et d'autre part de moduler son ratio et mettre en conformité sa clé de répartition avec les objectifs du PLH de la CASA.

#### **1. Modification de l'emprise de la SMS**

Il est proposé d'étendre la SMS à tout le secteur concerné par l'opération NATURE EN VILLE. Cette extension favorisera la réalisation des objectifs du PLH de la CASA en matière de réalisation de LLS. L'emprise de la servitude est portée de 12.887 m<sup>2</sup> à 19.900 m<sup>2</sup>.

On se reportera à l'extrait graphique du PLU modifié en page 44 du présent rapport afin de visualiser l'extension de la SMS.

#### **2. Modification du ratio et de la clé de répartition de la SMS**

La clé de répartition actuelle de la SMS n°2 prévoit la réalisation de 40 % de logements privés, 30 % de logements PLUS, 20 % de logements PLS et 10 % de logements PLAI.

Il est proposé de modifier la rédaction de cette règle pour deux motifs :

- d'une part, moduler le ratio de production de LLS, afin de l'adapter à la superficie beaucoup plus importante du terrain, dans le but de préserver la mixité sociale,
- d'autre part, modifier la clé de répartition afin de la rendre conforme aux objectifs de la CASA.

AVANT MODIFICATION :

N° d'ordre	N° de plan	Désignation des opérations	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Répartition
2	3B	Réservation pour logements sociaux conventionnés (quartier du Plan)	12.897	Privé : 40% PLUS : 30% PLS : 20% PLAI : 10%

APRES MODIFICATION :

N° d'ordre	N° de plan	Désignation des opérations	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Répartition
2	3B	<b>Réservation pour logements sociaux conventionnés (quartier du Plan)</b>	<b>19.900</b>	<b>Privé : 60%</b> <b>Logements locatifs sociaux : 40%</b> <b>dont :</b> <b>15% de PLS</b> <b>65% de PLUS</b> <b>20% de PLAI</b> <b>Ce ratio s'applique au nombre de logements</b>

#### **D. MISE EN PLACE D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION D'UNE LIAISON DOUCE ENTRE LE PROJET NATURE EN VILLE ET LA VIEILLE VILLE**

---

L'OAP B et la mesure n°5 prévoient la création d'une liaison douce entre le secteur de NATURE EN VILLE et la vieille ville. Il est en effet judicieux de favoriser le raccordement de l'opération au centre ancien à travers un itinéraire apaisé, uniquement ouvert aux piétons et vélos.

L'emplacement réservé N23 permettra d'effectuer ce cheminement depuis l'avenue Derigon, puis se dirigera vers la vieille ville en débouchant sur la place Lisnard. Une partie de la future voie passera dans le périmètre d'attente d'un projet global de la Miséricorde. Le projet qui y sera réalisé devra par conséquent finaliser l'aménagement.

De plus, cette liaison permettra d'accéder à l'avenue de Cannes, via son raccordement à une voie communale déjà existante mais pour l'instant en impasse.

#### **E. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°N29 POUR LA CREATION D'UN EQUIPEMENT SCOLAIRE OU PERISCOLAIRE, PUISQU'IL SERA REALISE DANS LE PROJET**

---

La réalisation de l'opération NATURE EN VILLE va s'accompagner de la mise en œuvre de l'emplacement réservé N29 destiné à la création d'un équipement scolaire ou périscolaire.

Il s'agira d'une crèche municipale de 50 berceaux accompagnée d'un espace extérieur dédié et d'une dépose minute pour les utilisateurs.

La réserve en question est par conséquent supprimée puisque réalisée dans le projet. La liste des emplacements réservés et des servitudes ainsi que le document graphique 2b représentant le zonage du PLU dans le centre de VALLAURIS sont modifiés afin de tenir compte de la suppression.

<b>Récapitulatif de la prise en compte des OAP dans le parti d'aménagement et dans les documents du PLU</b>			
<b>MESURES</b>		<b>PRISE EN COMPTE</b>	<b>DOCUMENT(S) FAISANT APPARAÎTRE LEUR APPLICATION</b>
<b>1</b>	<b>Imposer une altimétrie et une implantation des futures constructions préservant les perspectives visuelles depuis les quartiers situés en amont</b>	<p>Une implantation en peigne des futures constructions a été retenue, afin de ménager des « porosités » visuelles entre les bâtiments.</p> <p>Les altimétries imposées composent majoritairement avec la déclivité naturelle du terrain afin d'éviter des élévations excessives des bâtiments dans les perspectives visuelles.</p>	Schéma global des OAP, schéma des implantations et des hauteurs, articles 6, 7, 9 et 10 du règlement modifié
<b>2</b>	<b>Imposer une composition urbaine offrant majoritairement au premier plan une alternance de petits collectifs et de maisons de ville et au second plan des volumes plus importants, de façon à offrir une perception douce des nouvelles constructions depuis l'aval du site</b>	<p>Les formes urbaines imposées graphiquement correspondent à la mesure :</p> <p>des maisons de ville sont disposées le long de la promenade paysagère qui traverse tout le site et plus en recul, la majorité des collectifs d'habitation s'étage au gré de la déclivité du terrain, conférant à l'ensemble une perspective urbaine dénuée de frontalité excessive</p>	Schéma d'implantations et des hauteurs, article UB 10 du règlement modifié

3	<b>Proscrire tout soutènement excessif</b>	Une hauteur maximale de 2 mètres est fixée, hormis au droit des accès afin de tenir compte de la configuration de ceux-ci, notamment l'accès prévu par la voie de la Cité du Soleil.	Article UB 10 du règlement de la zone UB
4	<b>Prévoir une liaison douce entre la Cité du Soleil et la lisière de la vieille ville à travers le projet dans l'axe Nord Sud</b>	Une promenade piétonne est prévue à travers tout le site, reliant la Cité du Soleil à l'extrémité Sud du centre ancien (parking Jaubert), traversant au préalable dans cette dernière direction un jardin paysagé.	Schéma global des OAP
5	<b>Prévoir une liaison douce entre le projet et la vieille ville dans l'axe Est Ouest, entre l'avenue Derigon et la rue Clément Bel</b>	Il est prévu de créer une voie réservée aux modes de déplacement doux qui établira une liaison entre l'avenue Paul Derigon, et la rue Clément Bel, réalisant un maillage de type rue de village. Le schéma d'aménagement représente le tracé d'intention de la future voie. Un emplacement réservé est mis en place dans la présente modification pour sa réalisation. Cette voie établira également une liaison avec l'avenue de Cannes, à l'Est de NATURE EN VILLE via son raccord à une impasse existante.	Schéma global des OAP, plan de zonage n°3b, liste des emplacements réservés
6	<b>Prévoir une protection des éléments paysagers identifiés, au titre de l'article</b>	Le schéma global d'aménagement identifie les arbres à protéger, le bassin agricole et	Schéma global des OAP, plan de zonage n°3b, article 9 du

	<b>L.153-19 et L.153-23</b>	le vallon pour lesquels il sera utilisé les dispositifs des articles L.153-19 et L.151-23. Le règlement du PLU sera modifié et le plan de zonage concernant le centre-ville de Vallauris affichera les symboles de protection des éléments précités (astérisque noir pour le bassin, astérisques verts pour les arbres et pictogramme représentant une trame verte pour le vallon).	règlement
7	<b>Implanter le bâti de façon à préserver les éléments paysagers identifiés, vallon compris</b>	Le schéma global d'aménagement exprime graphiquement cette mesure. L'implantation des différentes constructions et aménagements tient compte des éléments à protéger. Ainsi, il n'est pas empiété sur la trame verte que constitue le vallon, élément naturel à préserver. Ce dernier agrément l'espace vert central. Par ailleurs, le recul des bâtiments en limite Ouest a été dicté par la volonté de maintenir les alignements d'oliviers situés le long du chemin du Cannet. Enfin, le bassin agricole n'est pas impacté par les futures implantations.	Schéma global des OAP, schéma des implantations et des hauteurs
8	<b>Définir une implantation du bâti permettant de conserver 50 %</b>	Le schéma global d'aménagement représente l'implantation des bâtiments	Schéma global des OAP, schéma des implantations et

	<b>d'espaces verts en pleine terre (espaces à laisser libre de l'article UB 13)</b>	retenue qui permet de conserver au moins 50 % d'espaces verts en pleine terre dans l'opération projetée.	des hauteurs, article UB 13 du règlement
<b>9</b>	<b>Autoriser l'aménagement de jardins partagés</b>	Le règlement comportera une disposition autorisant ce type d'utilisation des espaces libres.	article UB 13 du règlement
<b>10</b>	<b>Proscrire tout stationnement de surface à l'exception du stationnement visiteurs et PMR</b>	Le schéma démontre de façon claire que le parti d'aménagement retenu exclue totalement le stationnement résidentiel sur tout le site, libérant des espaces conséquents qui seront ou resteront végétalisés.	Schéma global des OAP, schéma des implantations et des hauteurs, articles UB1 et UB 12 du règlement
<b>11</b>	<b>Mutualiser les accès véhicules afin de réduire strictement leur nombre et la superficie des voiries d'accès</b>	Seuls deux accès véhicules ont été prévus, imperméabilisant ainsi un minimum de surface. Le premier est situé à l'extrémité de la voirie existante desservant la Cité du Soleil, voirie qui sera réaménagée à l'occasion (hors modification du PLU). Le second accès est situé avenue Paul Derigon.	Schéma global des OAP, schéma des implantations et des hauteurs
<b>12</b>	<b>Les bassins de rétention des eaux pluviales et le coefficient élevé d'espaces à laisser libres contribueront à créer un environnement moins</b>	Le règlement du PLU est modifié afin d'imposer une rétention obligatoire des eaux de pluie et un coefficient d'espaces à laisser libre de 50 %.	Articles UB 4 du règlement (bassins de rétention) Article UB 13 du règlement (coefficient d'espace à laisser

	<b>sensible au ruissellement</b>		libre)
<b>13</b>	<b>Prévoir deux accès véhicules afin de répartir les flux automobiles : une entrée/sortie avenue Derigon desservant le parking de la crèche et les parkings d'une partie des logements, assortie d'une zone de dépose minute et une entrée/sortie coté Citée du Soleil desservant le reste des logements</b>	Le schéma global représente graphiquement les aménagements en utilisant les possibilités d'accès viables en termes de sécurité.	Schéma global des OAP
<b>14</b>	<b>Modifier la servitude de mixité sociale présente sur une partie du site afin de l'étendre à tout le périmètre du projet, imposer un ratio de 40% de logements locatifs sociaux et fixer une clé de répartition conforme aux objectifs du PLH de la CASA.</b>	La liste des emplacements réservés et des servitudes ainsi que le plan de zonage du centre de Vallauris sont modifiés en ce sens.	plan de zonage n°3b, liste des emplacements réservés et des servitudes
<b>15</b>	<b>la crèche sera réalisée dans le cadre du projet et les documents graphiques des OAP font apparaître son implantation</b>  <b>Suppression de l'emplacement réservé N29 du fait de la réalisation de l'équipement (crèche)</b>	L'implantation de l'équipement périscolaire est représentée graphiquement dans le schéma global d'aménagement ainsi que dans le schéma des implantations et des hauteurs.	plan de zonage n°3b, liste des emplacements réservés (suppression de la réserve)  Schéma global des OAP, schéma des implantations et des hauteurs (emprise de l'équipement qui sera réalisé)

## **TITRE III : APPORTER LES MODIFICATIONS, CORRECTIONS ET MISES A JOUR NECESSAIRES A L'OPERATIONNALITE DU DOCUMENT D'URBANISME**

Cette partie vise à justifier la modification ponctuelle du règlement, la rectification de certaines erreurs matérielles et la suppression de l'emplacement réservé n°N21.

## CHAPITRE 1 : LA MODIFICATION DES ARTICLES UB 4, UC 4 et UB 11, UC 11.

Il convient de procéder à deux modifications du règlement.

La première vise à adapter le PLU à certaines contraintes de terrain en matière d'évacuation des eaux pluviales et concerne les articles UB 4 et UC 4. La seconde est destinée à encadrer les affouillements et décaissements, afin de limiter la perception de ces aménagements dans les paysages collinaires. Elle concerne les articles UB 11 et UC 11.

### A. ARTICLES UB 4 ET UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La rédaction actuelle des articles UB 4 et UC 4 ne prévoit pas la possibilité d'évacuer les eaux pluviales par des dispositifs alternatifs de type tranchée drainante, fossé ou noue d'infiltration.

Il est proposé de modifier ces articles afin d'accepter ces dispositifs sous réserve d'une étude hydrogéologique démontrant la capacité du sol à accepter de tels aménagements.

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p><i>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.</i></p> <p><i>Tout terrain recevant une construction ou une opération d'aménagement d'ensemble devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public.</i></p>	<p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.</p> <p>Tout terrain recevant une construction ou une opération d'aménagement d'ensemble devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public.</p>

*En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans les caniveaux, fossés, vallons, prévus à cet usage.*

*Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation. (Article UB 4)*

*Dans tous les cas, il est exigé la réalisation d'un bassin de rétention suivant la réglementation communale en vigueur. (Article UC 4)*

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans les caniveaux, fossés, vallons, prévus à cet usage. **A défaut, un épandage des eaux pluviales sur l'unité foncière par fossé, noue ou tranchée drainante pourra être accepté, sous réserve qu'une étude hydrogéologique démontre au préalable la capacité des sols à recevoir un tel aménagement.**

**L'épandage sur le terrain ne pourra exclure le cas échéant la réalisation d'un bassin de rétention en amont lorsque ce dispositif est exigé.**

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation. **Dans le secteur UBh ceux-ci sont obligatoires. (Article UB 4)**

Dans tous les cas, il est exigé la réalisation d'un bassin de rétention suivant la réglementation communale en vigueur. (Article UC 4)

## **B. ARTICLES UB 11 ET UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Ces deux articles comportent un paragraphe destiné à régler les restanques, exhaussements et soutènements. En revanche, rien n'est prévu en ce qui concerne les affouillements destinés à demeurer et qui dès lors peuvent atteindre des dimensions de nature à impacter négativement les paysages, notamment dans les collines.

Il convient par conséquent de définir les aménagements autorisés pour les conforter : prioritairement des restanques dont les dimensions, notamment la hauteur, seront conformes aux prescriptions des articles 10 et 11, éventuellement des talus paysagés d'une pente maximale de 65 % et en aucun cas des jardinières en béton.

#### ARTICLE UB 11 :

Les modifications annoncées s'ajoutent à celles concernant NATURE EN VILLE, précédemment annoncées et repérées en orange.

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><b><u>Restanques, exhaussements, soutènements :</u></b></p> <p><i>Hormis dans le secteur UBf, les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierres de pays appareillées en profondeur. Les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.</i></p> <p><i>Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</i></p> <p><i>Hormis dans le secteur UBg, la largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.</i></p>	<p><b><u>Restanques, exhaussements, soutènements et affouillements :</u></b></p> <p>Hormis dans le secteur UBf, les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierres de pays appareillées en profondeur. Les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.</p> <p>Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</p> <p>Hormis dans <b>les secteurs</b> UBg et <b>UBh</b>, la largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.</p> <p><b>Les affouillements et décaissements devront être de préférence aménagés en restanques respectant les dimensions fixées par les articles UB 10 (hauteur) et UB 11 (largeur). Les talus paysagés n'excédant pas 65% sont tolérés sous réserve de leur bonne intégration dans le site. Le confortement de ce type d'aménagement par jardinières en béton est proscrit.</b></p>

ARTICLE UC 11 :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><b><u>Restanques, exhaussements, soutènements :</u></b></p> <p><i>La largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.</i></p> <p><i>les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierres de pays appareillées en profondeur.</i></p> <p><i>Pour les murs de soutènements, les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.</i></p> <p><i>Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</i></p>	<p><b><u>Restanques, exhaussements, soutènements et affouillements :</u></b></p> <p>La largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.</p> <p>les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierres de pays appareillées en profondeur.</p> <p>Pour les murs de soutènements, les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.</p> <p>Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</p> <p><b>Les affouillements et décaissements devront être de préférence aménagés en restanques respectant les dimensions fixées par les articles UC 10 (hauteur) et UC 11 (largeur). Les talus paysagés n'excédant pas 65 % sont tolérés sous réserve de leur bonne intégration dans le site. Le confortement de ce type d'aménagement par jardinières en béton est proscrit.</b></p>

## CHAPITRE 2 : SUPPRIMER LES ERREURS MATERIELLES APPARUES DANS LA MODIFICATION N°4

Quatre erreurs matérielles sont apparues dans la modification du PLU n°4 :

- Les termes « ou excavé » ont disparus de la rédaction de l'article UB 10.
- Dans les articles UB 11 et UC 11, la règle concernant l'inclinaison des capteurs solaires sur les toitures a été exprimée en pourcentage alors qu'elle aurait dû l'être en degrés.
- L'emplacement réservé N9 a été supprimé de la liste des emplacements réservés et des servitudes alors qu'il ne faisait l'objet que d'une réduction.
- La représentation graphique de la servitude n°60, prévoyant l'élargissement du chemin d'Armenonville à GOLFE-JUAN a été supprimée alors que ledit emplacement est maintenu.

Ces erreurs sont rectifiées comme décrit ci-après.

### A. REINSERTION DU TERME EXCAVE DANS L'ARTICLE UB 10

---

L'article UB 10 du règlement du PLU traitant de la hauteur maximum des constructions a fait l'objet de certaines modifications lors de la dernière évolution du PLU. Lors de la présentation de ces modifications, le terme excavé a disparu, alors qu'il est indispensable à la compréhension du calcul de la hauteur. Il est par conséquent réinséré dans la rédaction de cet article :

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.	La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel <b>ou excavé</b> jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

## B. RECTIFICATION DES ARTICLES UB 11 et UC 11

Lors de la dernière modification du PLU, les articles UB 11 et UC 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions ont fait l'objet d'ajout de dispositions concernant l'implantation de capteurs solaires. La règle concernant l'inclinaison à respecter lors de la pose de ces dispositifs contient une valeur qui aurait être exprimée en degrés et non en pourcentage. Le symbole correct remplace par conséquent le symbole erroné.

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<i>(...) L'angle de positionnement des capteurs ne devra pas excéder 45 % par rapport au plan horizontal de la toiture.(...)</i>	<i>(...) L'angle de positionnement des capteurs ne devra pas excéder <b>45°</b> par rapport au plan horizontal de la toiture.(...)</i>

### C. REINSCRIPTION DE LA RESERVE n°N9 DANS LA LISTE DES SERVITUDES ET DES EMPLACEMENTS RESERVES

La réserve n° N9 a fait l'objet d'une réduction lors de la précédente modification du PLU. La liste des servitudes et des emplacements réservés modifiée lors de cette procédure mentionne qu'elle a été supprimée, ce qui est inexact.

L'emplacement réservé N9 est par conséquent réinséré dans la liste. Sa longueur après réduction sera précisée : 215 mètres linéaires.

N7	3A+3B	Prolongement du chemin de la Ferratone	Commune	8	320 ml
N8	3A	Création d'une déviation du chemin de Riquebonne	Commune	8	2122 ml
N9	Supprimé lors de la modification du PLU n°4				
N10	Supprimé lors de la modification du PLU n°4				

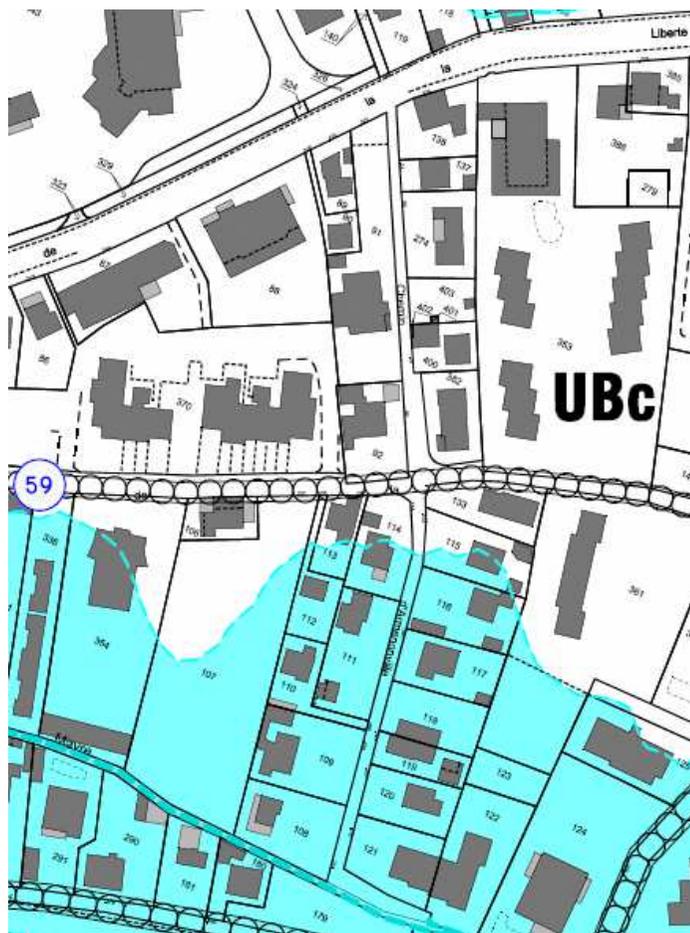
#### Extrait de la liste des emplacements réservés et des servitudes au PLU en vigueur

N7	3A+3B	Prolongement du chemin de la Ferratone	Commune	8	320 ml
N8	3A	Création d'une déviation du chemin de Riquebonne	Commune	8	2122 ml
N9	3A+3B	Création d'une nouvelle voie entre le chemin du Fournas et l'avenue des Martyrs de la Résistance	Commune	8	215 ml
N10	Supprimé lors de la modification du PLU n°4				

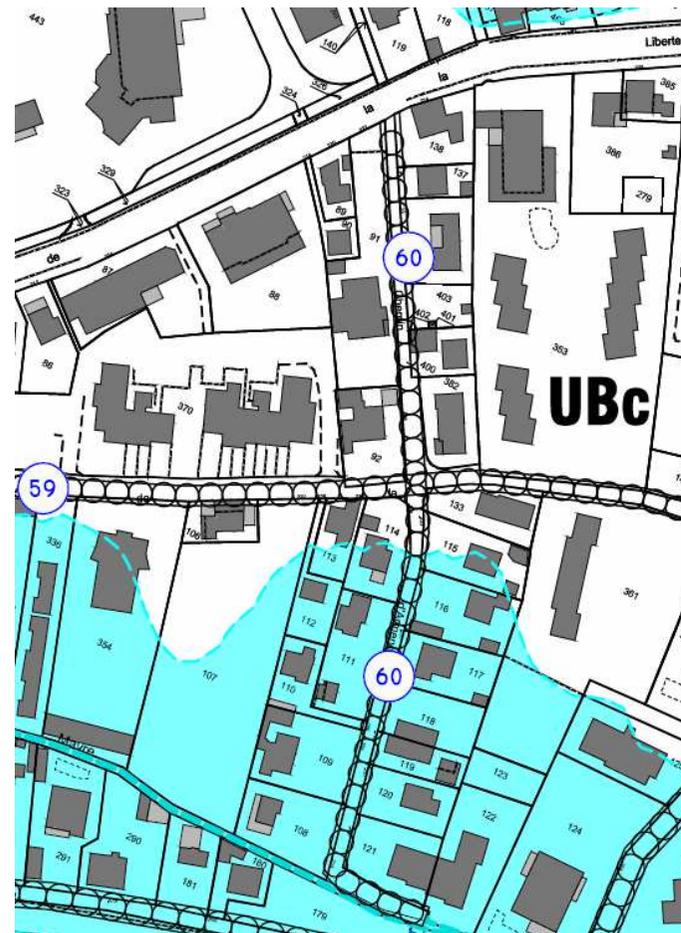
#### Extrait de la liste des emplacements réservés et des servitudes au PLU modifié

### D. RECTIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE 3c AFIN DE FAIRE REAPPARAÎTRE LA SERVITUDE D'ÉLARGISSEMENT n°60

Le plan 2c faisant figurer le zonage du PLU dans le secteur GOLFE-JUAN est rectifié afin que la servitude n°60 soit à nouveau représentée étant donné qu'elle n'a pas été supprimée.



Extrait du plan 2c au PLU en vigueur

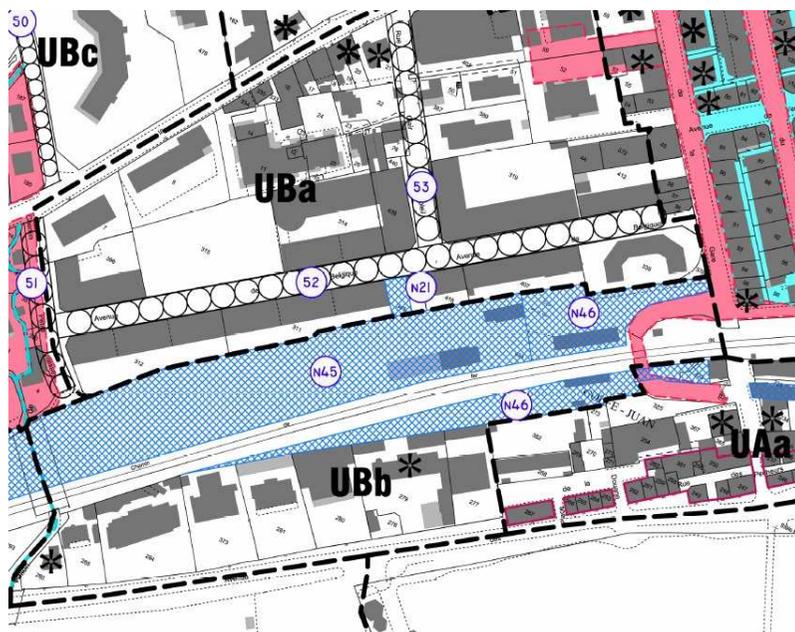
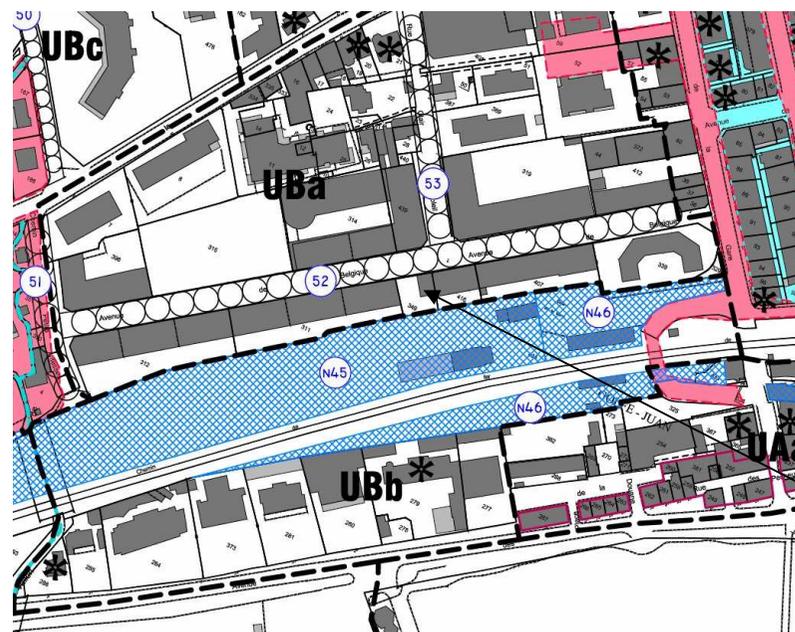


Extrait du plan 2c au PLU modifié

**CHAPITRE 3 : SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE n° N21**

L'emplacement réservé n° N21 concerne la réalisation d'une voie de liaison entre l'avenue de Belgique et l'opération N45. Le propriétaire de l'emprise concernée a exercé le droit de délaissement prévu à l'article L.230-1 afin de faire lever cette réserve. Il convient par conséquent de supprimer cet emplacement réservé qui n'a plus vocation à s'appliquer.

A cette fin, le document graphique 2c portant sur le zonage du PLU à GOLFE-JUAN est modifié afin de faire disparaître le pictogramme correspondant à l'emplacement réservé levé et la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'y supprimer son inscription.

**Extrait du plan 2c au PLU en vigueur****Extrait du plan 2c au PLU modifié**

### **Amélioration de l'opérationnalité du document d'urbanisme : synthèse des actions**

- ⇒ Modification des articles UB 4, UC 4
- ⇒ Modification et rectification des articles UB 11, UC 11
- ⇒ Réinsertion du terme excavé dans l'article UB 10
- ⇒ Réinscription de la réserve n°N9 dans la liste des servitudes et des emplacements réservés
- ⇒ Rectification du document graphique 3c afin de faire réapparaître la servitude d'élargissement n°60
- ⇒ Suppression de l'emplacement réservé n° N21 de la liste des servitudes et des emplacements réservés ainsi que du document graphique 3c