



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES  
METROPOLE NICE CÔTE D'AZUR  
COMMUNE DE CARROS



# **MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1**

**NOTE DE PRESENTATION  
Additif au  
rapport de présentation du PLU**

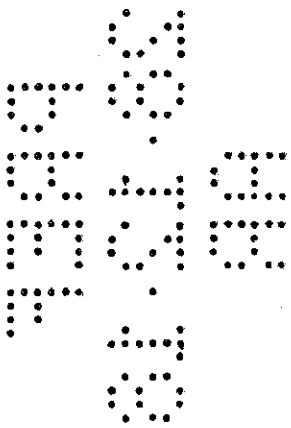
**PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 21 juin 2013**

**Modification n° 1 approuvée par délibération du 11 septembre 2015**

**Modification Simplifiée n° 1 approuvée par délibération du 1<sup>er</sup> février 2018**

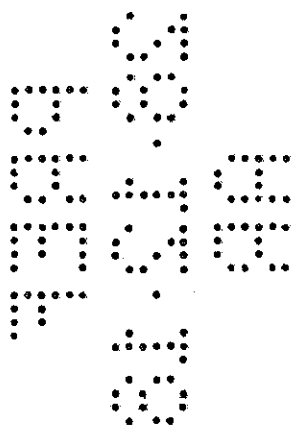
**Modification Simplifiée n° 2 approuvée par délibération du 1<sup>er</sup> février 2018**

**Modification n° 2 approuvée par délibération du 21 DEC. 2018**



# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>1. LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT RAISONNE</b>	<b>6</b>
1.1. L'ÉVÊCHÉ	6
1.1.1. CONTEXTE ET COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU	6
1.1.2. IDENTIFICATION DES ESPACES IMPACTÉS	7
1.1.3. ÉVOLUTION DU PLU PROPOSÉE	8
1.2. LA TUILLIÈRE	10
1.2.1. CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET	10
1.2.2. IDENTIFICATION DES ESPACES IMPACTÉS ET ÉVOLUTIONS PROPOSÉES DU PLU	10
1.2.3. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA SMS ET DU PADD	13
1.3. LES PLANS : PROGRAMMATION DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE	15
1.3.1. LE PROJET D'OAP « LES PLANS - CHEMIN DE TRAVERSE »	17
1.3.2. LES PROTECTIONS AGRICOLES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES	20
1.3.3. NOUVEAU PÉRIMÈTRE DE SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET (SAP)	23
<b>2. CORRECTIFS AU REGLEMENT ET AU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR</b>	<b>26</b>
2.1. LES PLANS DE CARROS	26
2.1.1. LA ZONE UD : ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT	26
2.1.2. LOU PLANTIÉ : RECLASSEMENT DE UCA EN UDB	30
2.1.3. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) POUR PARKING	32
2.2. LA ZONE UE : ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT	34
<b>3. TABLEAU DES SUPERFICIES DES DIFFÉRENTES ZONES</b>	<b>36</b>
<b>4. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES</b>	<b>37</b>
4.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	37
4.2. PRISE EN COMPTE POUR LE PROJET DE L'ÉVÊCHÉ	39
4.3. PRISE EN COMPTE POUR LE PROJET DE LA TUILLIÈRE	45
4.4. PRISE EN COMPTE POUR LES PROJETS DES PLANS	50
<b>5. ANNEXES</b>	<b>56</b>





## Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Carros a été approuvé par délibération du conseil métropolitain le 21 juin 2013, et modifié le 11 septembre 2015.

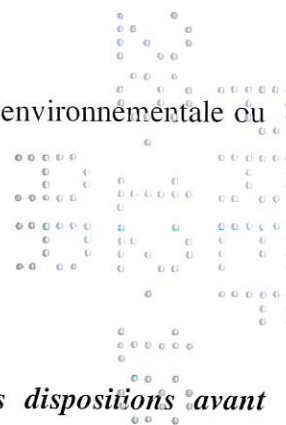
La modification n° 2 du PLU a notamment pour objet de prendre en compte :

- 1) **des projets de développement raisonné sur trois sites :**
  - L'Evêché
  - La Tuilière
  - Les Plans de Carros
- 2) **un apport de correctifs au règlement et au plan de zonage**

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification du PLU en vigueur.

Les évolutions envisagées :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU,
- ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de grave risque de nuisance,
- aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.



### Avertissement :

*Les modifications apportées sont notées en **BLEU** dans la présente note.*

*Les parties de textes barrées ( **BLEU** ) matérialisent les anciennes dispositions avant modification.*

# 1. Les projets de développement raisonné

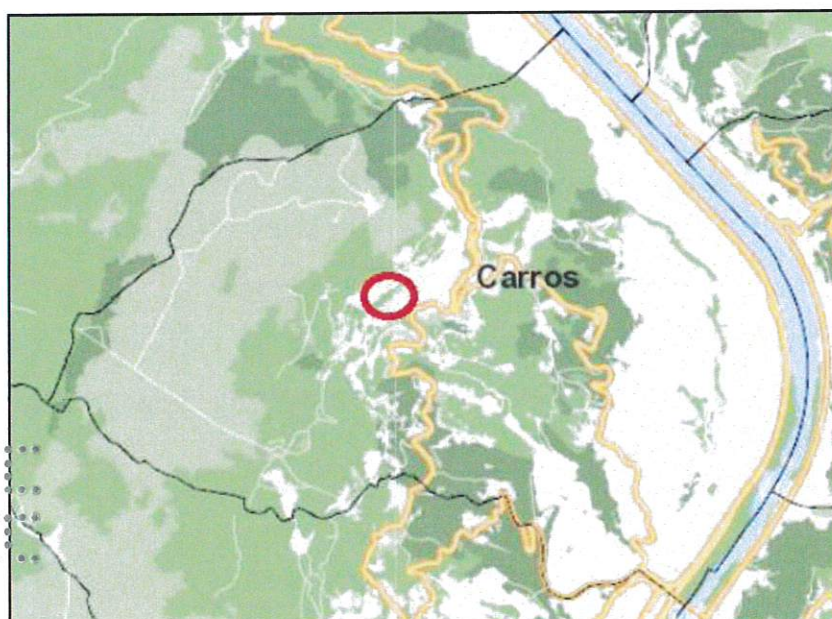
## 1.1. L'Évêché

### 1.1.1. Contexte et compatibilité du projet avec le PADD du PLU

Le site de l'Évêché se positionne sur les coteaux en rive droite de la basse vallée du Var, à l'interface entre l'opération d'intérêt national (OIN) Plaine du Var et le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

Il est identifié en « urbanisation des coteaux » dans le schéma d'orientations pour l'aménagement de la basse vallée du Var (Directive territoriale d'aménagement -DTA- des Alpes-Maritimes) avec pour objectif la mise en valeur les grandes structures des paysages telles que les villages perchés.

Localisation du projet dans la commune :



Dans le cadre du projet agro-touristique souhaité par la commune, il s'agit de modifier le règlement du PLU en vigueur afin de permettre la construction de serres et d'examiner la possibilité de recourir à une réhabilitation de la ruine, sans pour autant ouvrir la zone à l'urbanisation.

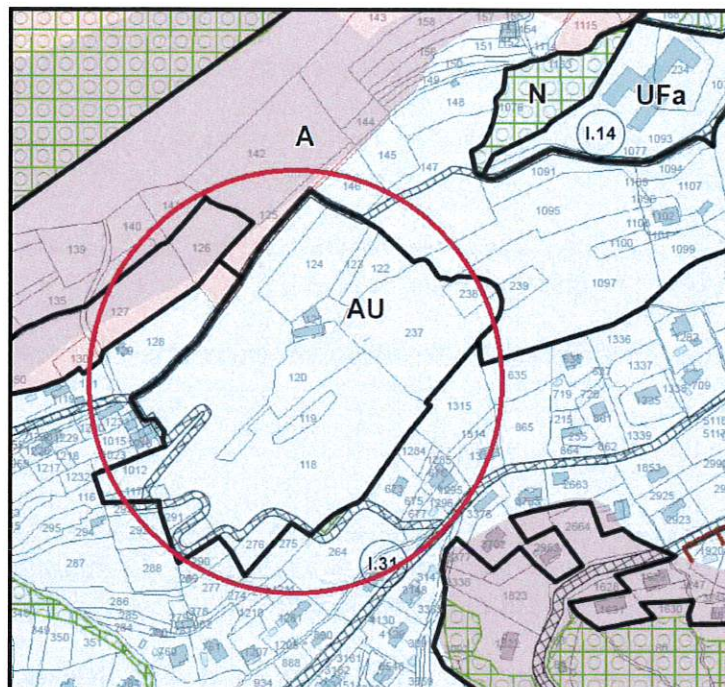
Dès lors, il convient de modifier le règlement de la zone AU de l'Évêché afin de permettre un projet d'agro-tourisme avec la construction de serres maraîchères, sans recourir à la création d'une zone agricole.



### 1.1.2. Identification des espaces impactés

Le site est classé en **zone AU strict** au plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur. C'est un secteur de structuration de l'habitat individuel et de mise en valeur des traces du passé agricole dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Extrait du PLU en vigueur :



Vue aérienne du site :





### 1.1.3. Évolution du PLU proposée

Il est proposé l'évolution du règlement suivante :

#### CHAPITRE I - ZONE AU Zone d'urbanisation future

(...)

#### ARTICLE AU 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées. La surface de plancher de la construction ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>. L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment originel. Une seule extension est autorisée,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (**CINASPIC**) ainsi que les bassins de rétention,

- les serres,

- la réfection des constructions existantes disposant encore de la structure principale.

(...)

#### ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

~~Sans objet.~~

Les accès de la voirie privés nécessaires aux constructions doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, et de ramassage des ordures ménagères.

Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

#### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

~~Sans objet.~~

Les réseaux seront réalisés de façon souterraine.

#### ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ~~bâtiments~~ constructions, y compris les serres, devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres vis à vis des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (**CINASPIC**) pourront s'implanter à l'alignement.

#### ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les serres doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les autres bâtiments devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (**CINASPIC**) pourront s'implanter sur les limites séparatives.

(...)

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

~~Sans objet.~~

La hauteur des serres ne pourra excéder une hauteur absolue de 5,50 mètres.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

~~Sans objet.~~

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les reconstructions (réfections) reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

### 1 - Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, diversifiées, avec plantations locales, soit de claire-voie.

Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

### 2 - Les murs de restanque

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte, aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié, notamment pour son altimétrie. Il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique.

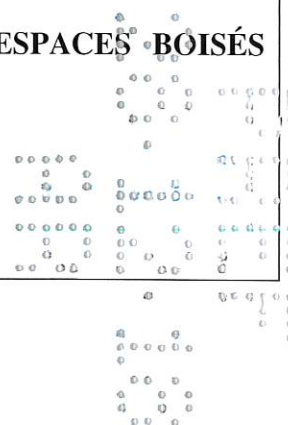
Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.

## ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

~~Sans objet.~~

Les oliviers amenés à être retirés seront replantés sur la même entité.

(...)





## 1.2. La Tuilière

### 1.2.1. Contexte et présentation du projet

Le site de La Tuilière est l'un des secteurs-socles du vieux village, et en constitue donc un point de vue remarquable. Il importe ainsi de prévoir l'organisation et l'aménagement de ce site de façon à respecter la valeur paysagère.

Localisation du site dans la commune :



En cohérence avec cette option, la commune souhaite développer un projet viti-vinicole avec : exploitation de vignes, chais, vente et dégustation.

Il convient de rendre à la zone agricole les espaces destinés à être cultivés.

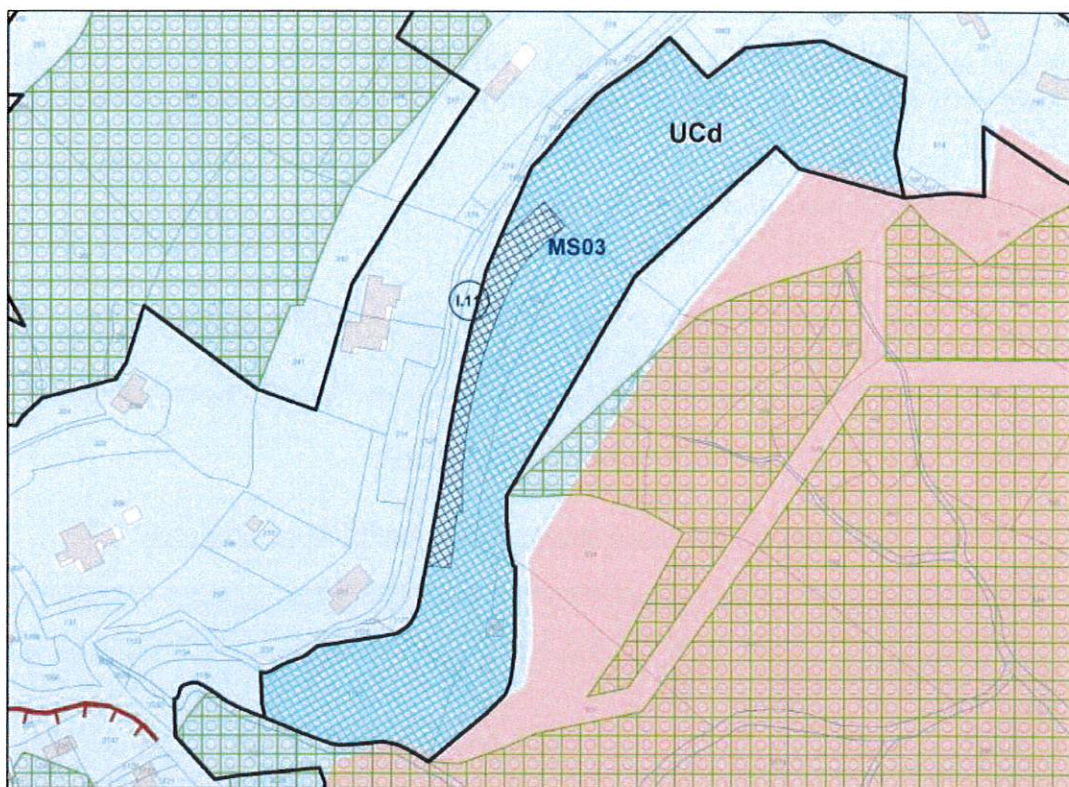
### 1.2.2. Identification des espaces impactés et évolutions proposées du PLU

Le secteur est aujourd'hui classé en zone urbaine UCd, où le PLU prévoit notamment une emprise au sol non réglementée, et une hauteur maximale de 9 mètres, et interdit les constructions à usage agricole, les serres, les constructions à usage commercial, artisanal...

Non raccordé au réseau d'assainissement, le secteur est toutefois couvert par une servitude de mixité sociale « MS 03 » qui prévoit un potentiel de logements estimé à 7 500 m<sup>2</sup>, représentant une centaine de logements, dont 26% de logements locatifs sociaux (LLS) soit environ 20 logements.



Zonage en vigueur :



Vue aérienne du site :





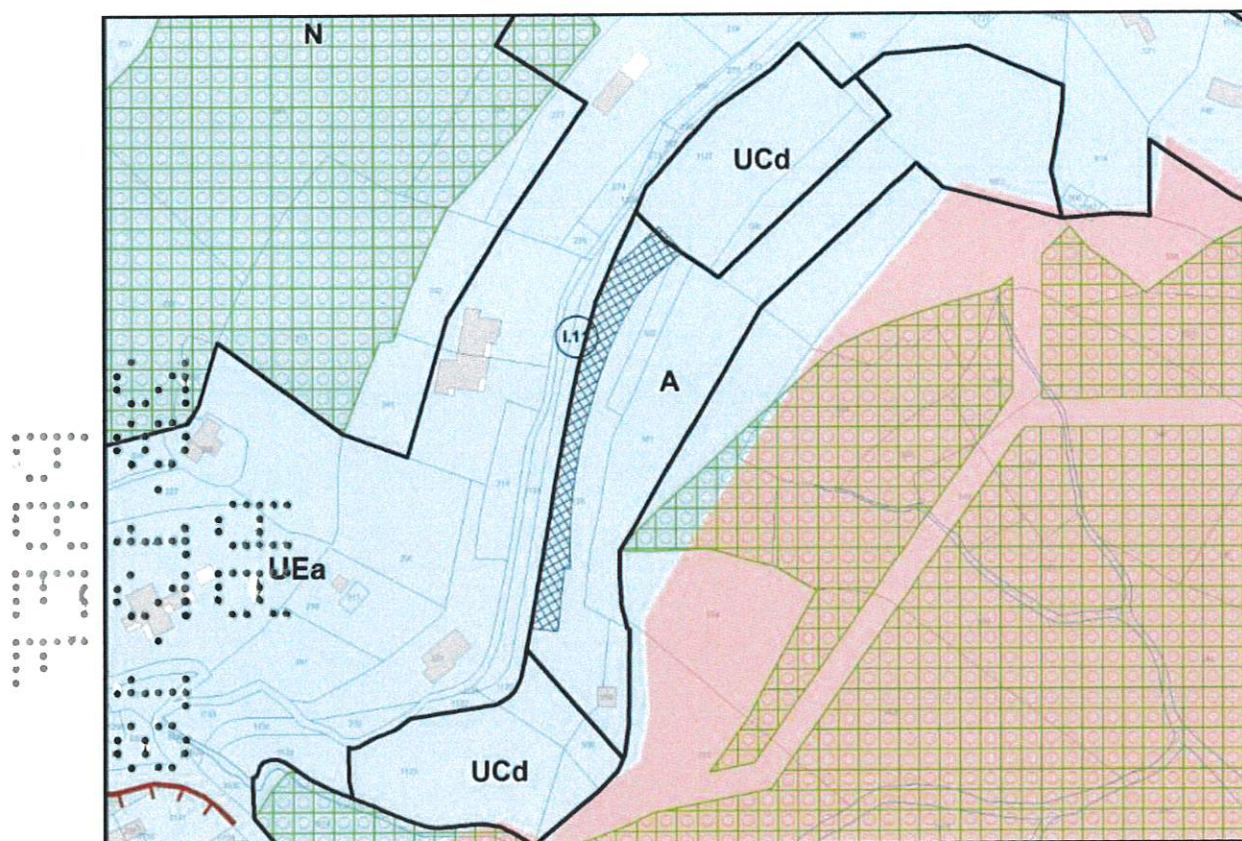
## A - Caractéristiques de l'évolution du plan de zonage

Le zonage actuel n'étant pas adapté au projet viti-vinicole, il est proposé de faire évoluer le règlement écrit et graphique, le projet ne portant pas sur l'ensemble du périmètre de l'actuelle zone UCd.

Le plan de zonage évoluera donc de la façon suivante :

- Pour la zone UCd :
  - Deux zones UCd sont conservées à chaque extrémité nord (environ 3 400 m<sup>2</sup>) et sud (environ 3 500 m<sup>2</sup>) du site de La Tuilière ;
  - Et le reste l'emprise UCd (environ 1 ha) sera reclassé en zone agricole A ;
- Suppression de la servitude de mixité sociale MS 03.

Evolution du plan de zonage suite à la modification proposée :





## B - Évolution du règlement prenant en compte le projet

En parallèle, il s'agit de préciser les règles d'urbanisme applicables sur les deux zones UCd restantes évoquées ci-avant.

L'emprise au sol sera plafonnée à un coefficient d'emprise au sol de 30 %.

### ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol, à l'exception du secteur UCe où le coefficient d'emprise au sol est fixé à 85 %.~~

**Dans le secteur UCd, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 %.**

Dans le secteur UCe, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 85 %.

**Dans le reste de la zone UC, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.**

## 1.2.3. Justification du projet au regard de la SMS et du PADD

### A - Justification de la suppression de la servitude de mixité sociale « MS 03 »

La commune de Carros est soumise à l'article 55 de la loi de Solidarité et de renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et doit donc compter à terme un nombre minimum de logements sociaux de 25 % par rapport au nombre de résidences principales.

Pour y parvenir, la modification n° 1 du PLU de la commune approuvée par délibération du 11 septembre 2015 avait modifié les dispositions liées au périmètre de mixité sociale :

- Extension du périmètre de la servitude qui couvrait la totalité de la zone UCa et une partie de la zone UDb, situées au Plan de Carros, à l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat,
- Diminution du seuil de surface de plancher de 1 500 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>, pour imposer la réalisation de logements aidés,
- Augmentation du taux de réalisation du pourcentage de logements sociaux de 20 à 25%.

Le taux de réalisation des objectifs de logements locatifs sociaux (LLS) de la période triennale 2014-2016 était de 22,49 % de la totalité des résidences principales.

De plus, dans le cadre du Plan local de l'habitat « PLH » n° 3 pour la période 2017-2022 en cours d'élaboration (document en cours de validation), Carros prévoit la réalisation de 522 logements neufs dont 137 LLS, ce qui représente la réalisation de 23 LLS par an :

OPERATIONS	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	NOMBRE DE LLS
PARLONIAM	12	12
CHEMIN DE LA CHAPELLE	40	10
PROJET SALVO/JABOULET	46	12
CARROS EMIGRA NORD	16	0
CARROS EMIGRA SUD	28	8
NEXITY	80	20
SECTEUR DES ROSES	300	75
<b>TOTAL</b>	<b>522</b>	<b>137</b>

Enfin, il faut noter que, pour ce qui concerne le site de La Tuilière et l'opportunité de supprimer la MS 03 :

- le site n'est pas raccordé au réseau assainissement,
- la situation géographique est excentrée,
- et la topographie, avec présence de fortes pentes qui rendent difficile techniquement et financièrement le projet d'immeuble(s) de logements.

Dès lors, il est proposé la suppression de la servitude de mixité sociale « MS 03 ».

#### Liste des Servitudes de Mixités Sociales (pièce 5.B.1. du PLU) :

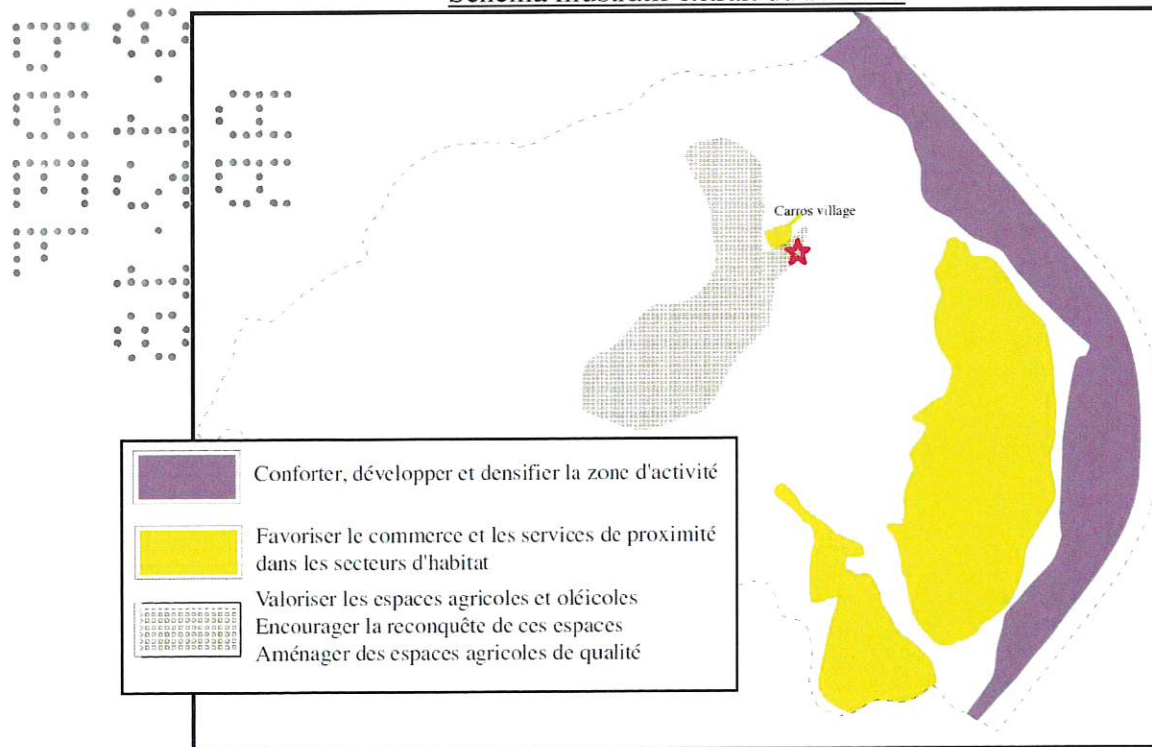
N° au plan de zonage	Nom du secteur	SdP totale estimée (en m2)	Nb potentiel en logements	Part en % de LLS sur la SdP	Nb potentiel de LLS à réaliser
2	Les Plans de Carros : Lou Couletas	28 411	551	0,2	58
3	<b>La Tuilière</b>	<b>7 500</b>	<b>100</b>	<b>0,26</b>	<b>20</b>
<b>Total</b>		<b>35 911</b>	<b>651</b>	<b>1</b>	<b>78</b>

#### B – Compatibilité du projet avec le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU prévoit, notamment pour La Tuilière, localisé sur le schéma ci-après par une étoile rouge, les axes suivants :

- Aménager des espaces agricoles de qualité,
- Valoriser les activités agricoles et oléicoles dans le secteur collinaire,
- Encourager la reconquête d'espaces agricoles ou oléicoles pour assurer ainsi la diversité des milieux et la lutte contre le risque incendie.

Schéma illustratif extrait du PADD :

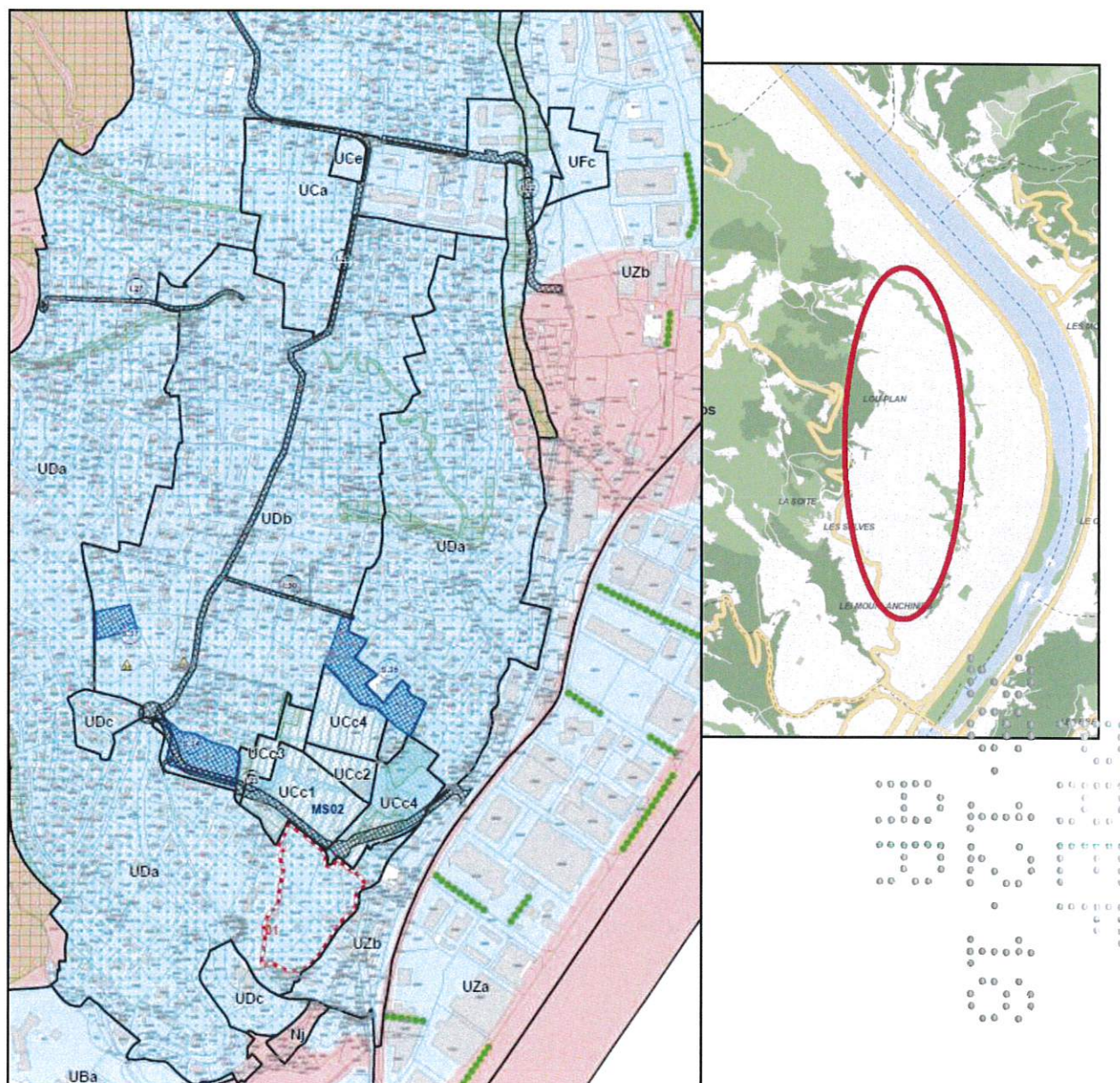


Le projet de modification est compatible avec le PADD.



## 1.3. Les Plans : programmation de l'organisation de l'espace

Situation géographique des Plans de Carros dans la commune,  
et extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :



La commune souhaite se donner les moyens de maîtriser le devenir du quartier des Plans de Carros.

Les Plans, autrefois coteaux agricoles, sont aujourd'hui une entité mixte composée de parcelles agricoles fragmentées avec de nombreuses maisons individuelles qui ont participé au mitage du paysage de Carros et à la suppression d'un grand nombre de terres agricoles.

Photographie aérienne du quartier des Plans :



Dans ce contexte, Carros a notamment décidé de mettre en place :

- Une Orientation d'aménagement et de programmation, l'OAP « Les Plans - Chemin de Traverse »,
- Des protections paysagères et environnementales,
- Un nouveau périmètre de servitude d'attente de projet (SAP).

### 1.3.1. Le projet d'OAP « Les Plans - Chemin de Traverse »

La commune souhaite organiser un mode de déplacement doux et apaisé, mais aussi organiser harmonieusement le développement urbain sur les Plans avec les espaces naturels et agricoles existants.

Aussi, une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Plans - Chemin de Traverse » a été élaborée.

Cette OAP repose donc sur un site à la fois central et linéaire assurant la liaison entre la partie Nord et la partie Sud des Plans de Carros.

Suite à une étude, il ressort le schéma de synthèse suivant, qui donnera lieu à une application graphique du périmètre au plan de zonage :

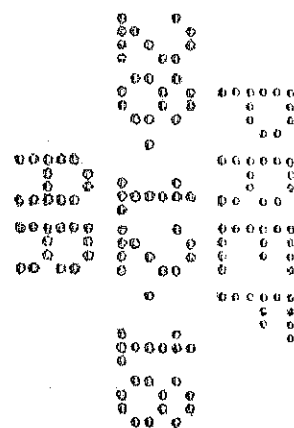
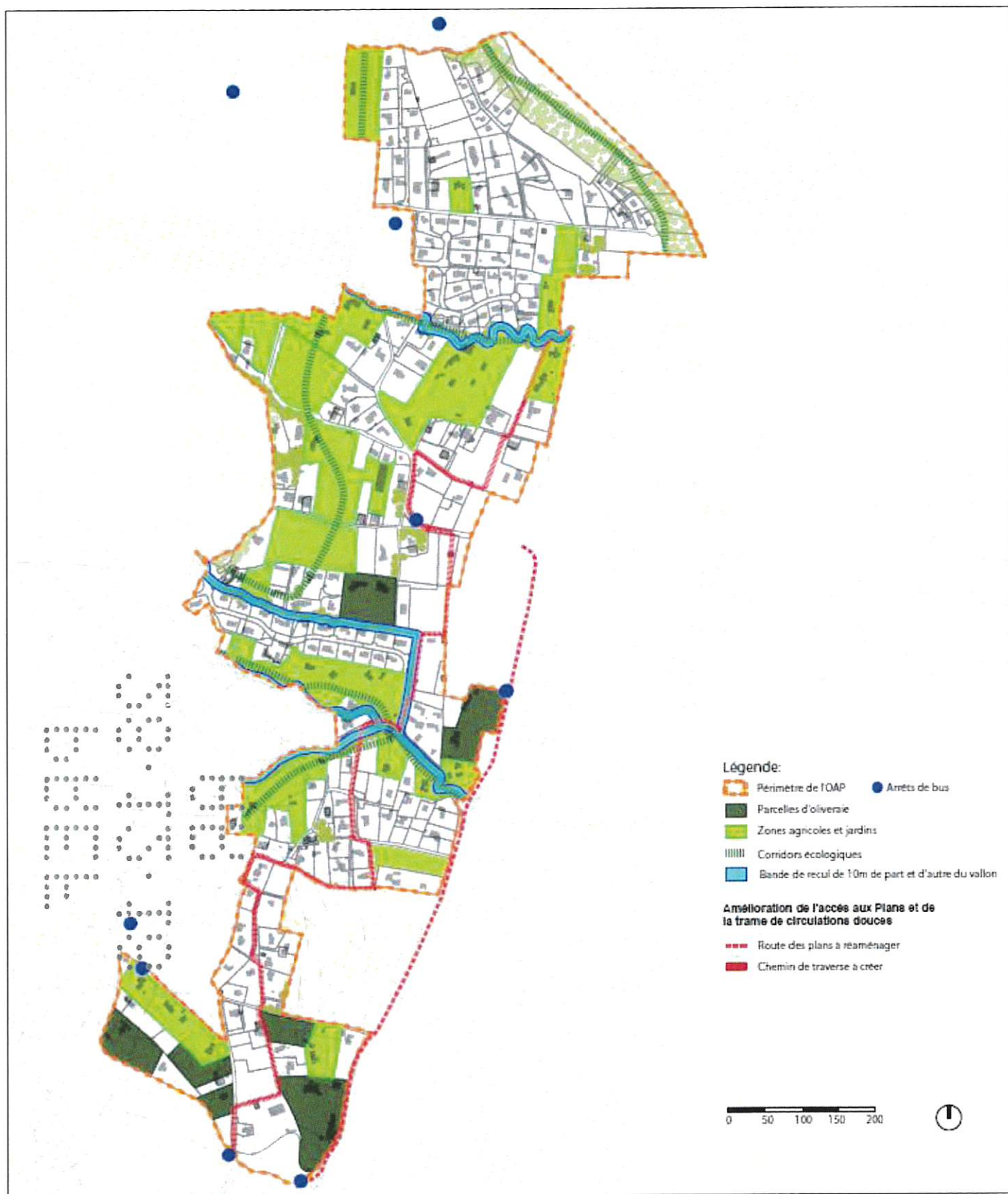


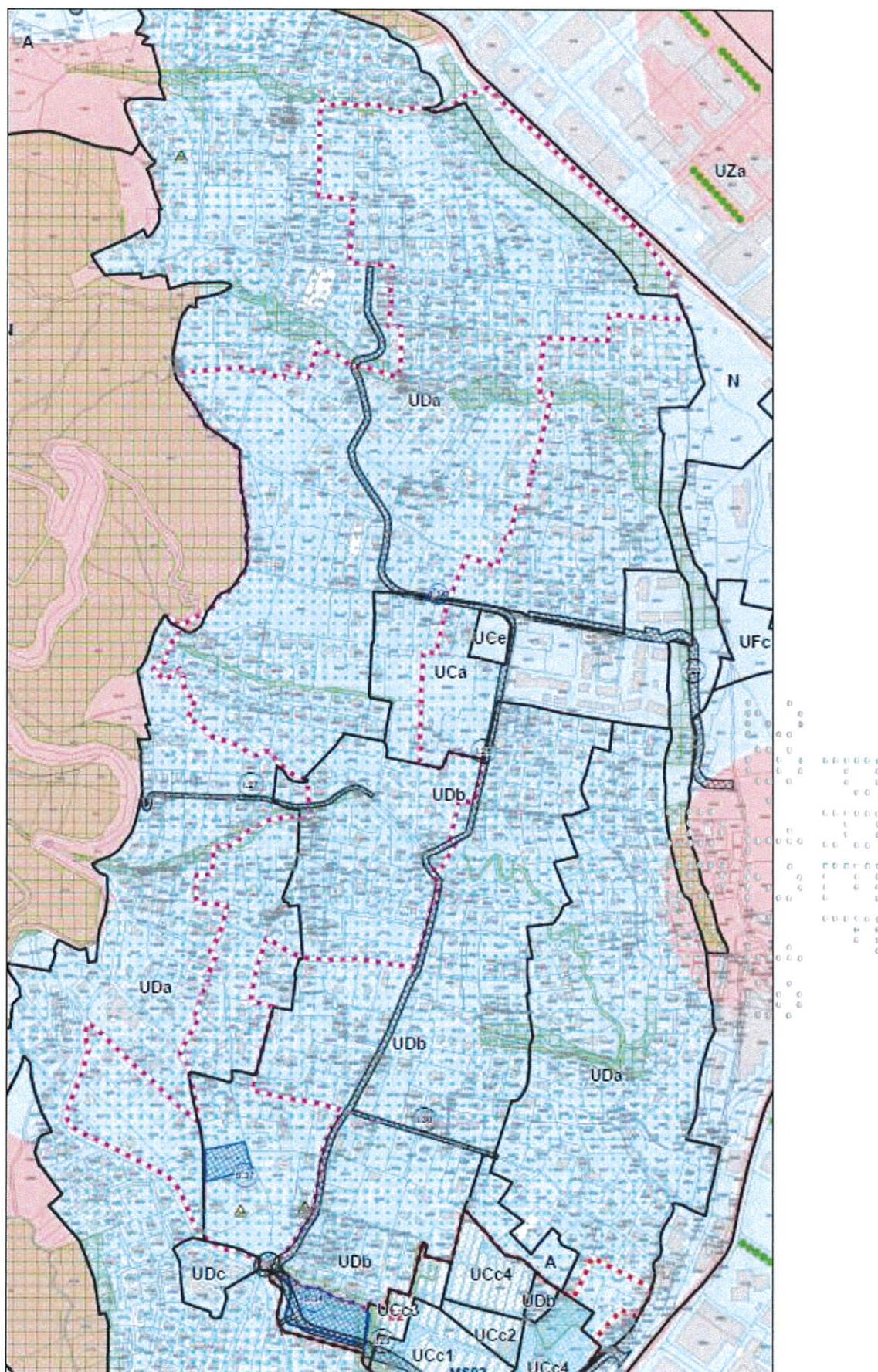


Schéma de synthèse de l'OAP « Les Plans - Chemin de Traverse »





Application graphique du périmètre de l'OAP proposée au plan de zonage :





### 1.3.2. Les protections agricoles, paysagères et environnementales

#### A – Favoriser l'agriculture :

- Sur le secteur des Roses, des parcelles acquises par la commune et destinées à la création d'une école par la voie d'un ER « S.35 » à son bénéfice sont classées en zone urbaine UDb.

Néanmoins, une école existe déjà dans un secteur proche ; en outre, la commune projette la création d'une école, approuvée par la modification simplifiée du PLU le 1<sup>er</sup> février 2018, sur le site de Saint-Pierre, autre centre de polarité du quartier des Plans de Carros.

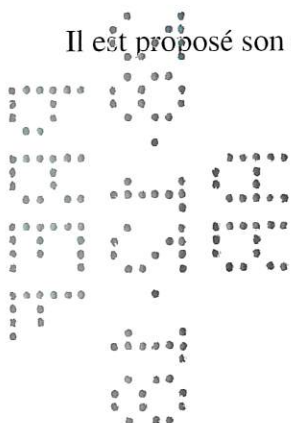
Ainsi, l'opportunité de la création d'une nouvelle école aux Roses n'est plus judicieux ; il est donc proposé de procéder à la suppression de l'emplacement réservé S.35 :

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie en m <sup>2</sup>
<b>S.35</b>	<b>École</b>	<b>Commune</b>	<b>Lou Couletas</b>	<b>10423</b>

- En outre, pour rendre au quartier des Plans une partie de son caractère agricole historique, et préserver la qualité de vie des habitants, le projet global de la commune est de maintenir des espaces non bâtis.

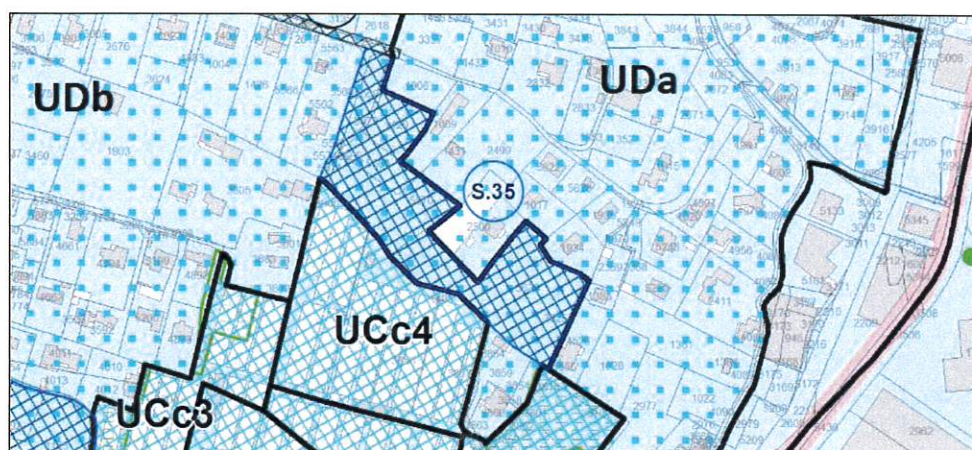
Aussi, le foncier actuellement couvert par l'ER « S.35 » est-il suffisamment vaste pour être cultivé.

Il est proposé son classement en zone agricole A.

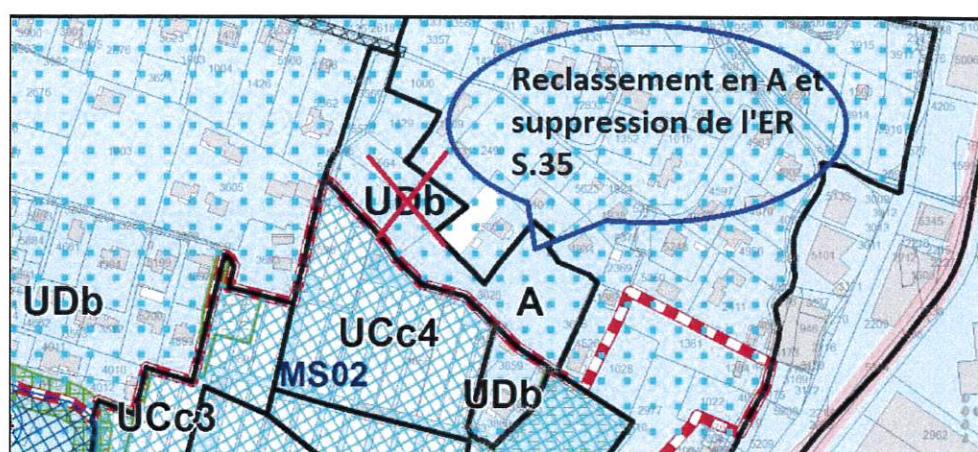




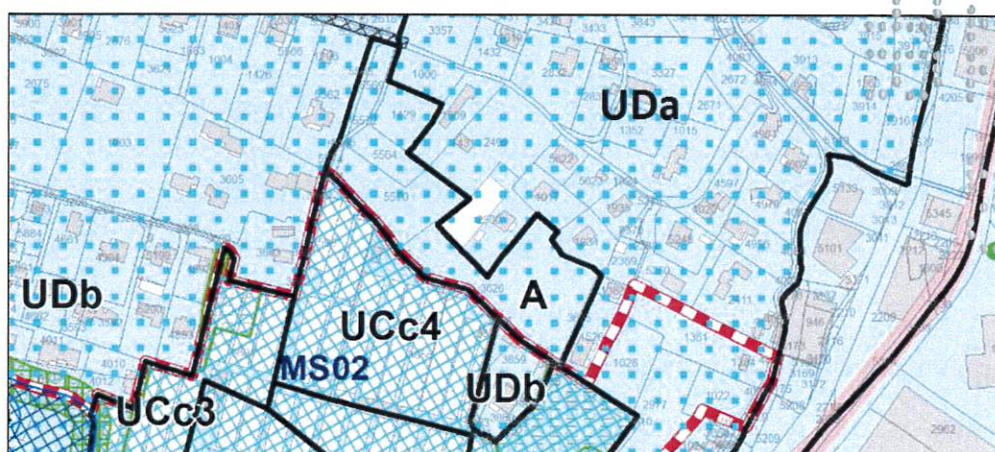
Zonage en vigueur :



Propositions d'évolutions :



Evolution du plan de zonage suite à la modification :







La protection des vallons et des parcelles agricoles permet de limiter l'urbanisation et donc l'imperméabilisation des sols, ce qui, à terme, limitera un écoulement des eaux trop important vers la vallée du Var.

Le PLU actuel prévoit une interdiction de construction de part et d'autre de l'axe des vallons à 5 mètres. Afin d'accentuer la protection des vallons, il est proposé de porter la possibilité de construire le long des vallons à 10 mètres de l'axe. Les vallons seront ainsi préservés, et des continuités vertes seront retrouvées à travers l'extension de ces secteurs couverts par les EBC.

Il convient donc de modifier l'article 8 des « Dispositions générales » du règlement écrit du PLU de la façon suivante :

#### **ARTICLE 8 - PROTECTION DES VALLONS ET DES CANAUX D'IRRIGATION**

(...)

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à **5 10** mètres de l'axe des vallons.

(...)

#### **1.3.3. Nouveau périmètre de Servitude d'attente de projet (SAP)**

Afin de permettre la réalisation future d'un projet d'ensemble sur le quartier des Roses en vue de favoriser une véritable mixité fonctionnelle entre habitat, services et agriculture, il est proposé de créer le nouveau périmètre de la SAP 02 sur 8,4 ha, tel que défini sur le plan suivant ci-après.

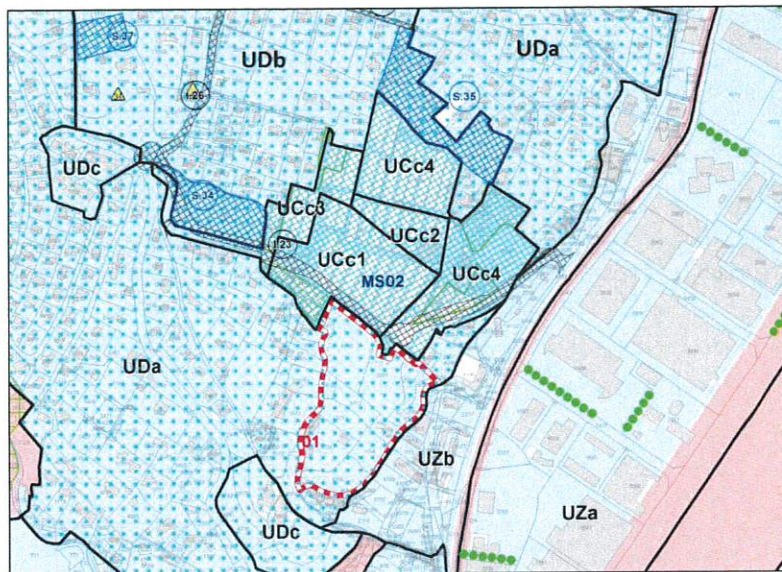
Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, ce périmètre permettra d'interdire tout projet pendant 5 ans, dans l'attente de l'adoption d'un projet d'aménagement global par le conseil municipal.

Une précision doit être apportée quant à la suppression graphique de la SAP 01. En effet, celle-ci avait été introduite par le plan local d'urbanisme approuvé le 21 juin 2013. Elle est devenue caduque au 20 juin 2018, et ne sera donc pas reportée au plan soumis à l'approbation.

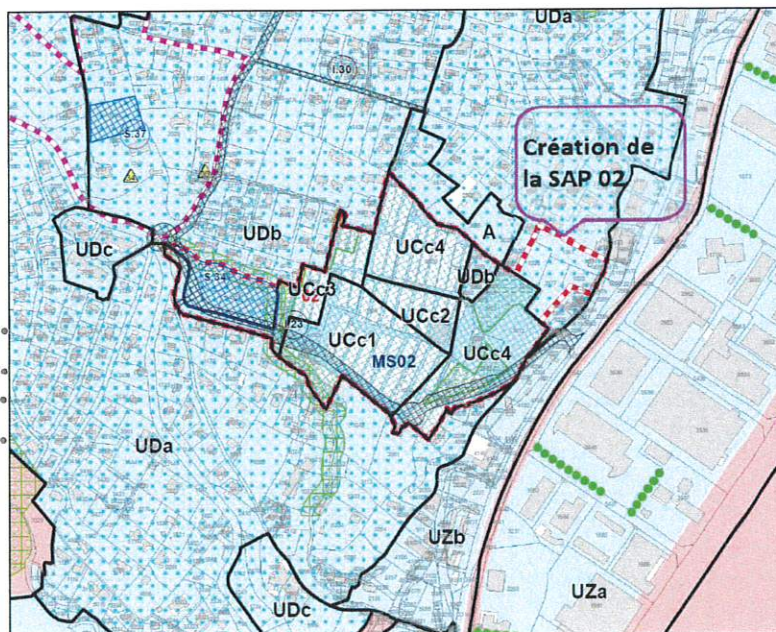


- **Proposition d'évolution du plan de zonage :**

Zonage en vigueur :

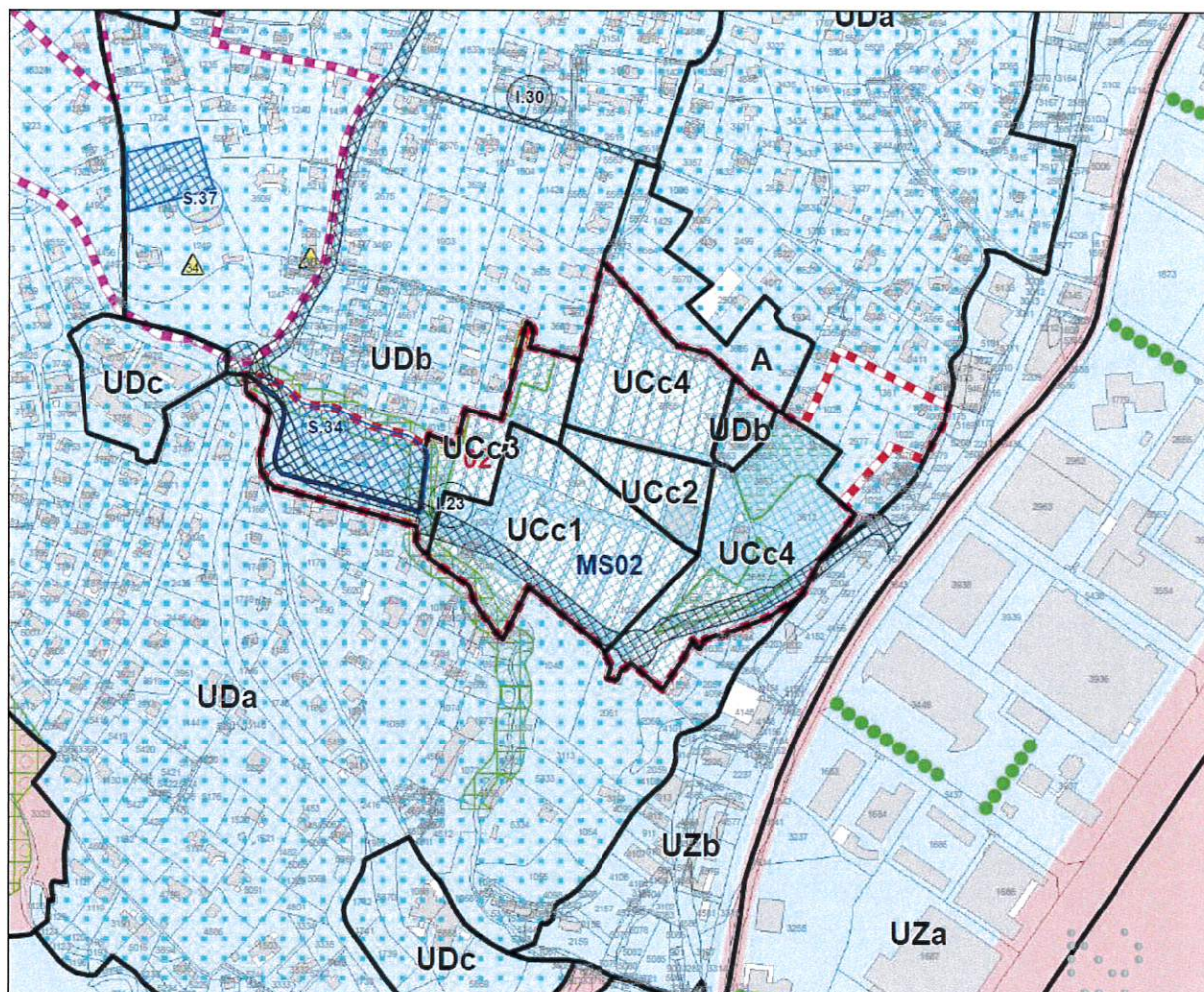


Propositions d'évolution du plan de zonage :





Evolution du plan de zonage suite à la modification :



• **Proposition d'évolution du règlement :**

En outre, il conviendra d'indiquer au règlement, en tête des zones UC et UD, l'existence de ce secteur d'études :

**« La zone comprend un secteur d'études au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, dans le quartier Les Plans de Carros. »**

Pour ces deux mêmes zones, sera précisée en article 2 la mention suivante :

**Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**  
- dans les espaces concernés par un secteur d'études au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> surface de plancher,  
(...)



## 2. Correctifs au règlement et au plan de zonage en vigueur

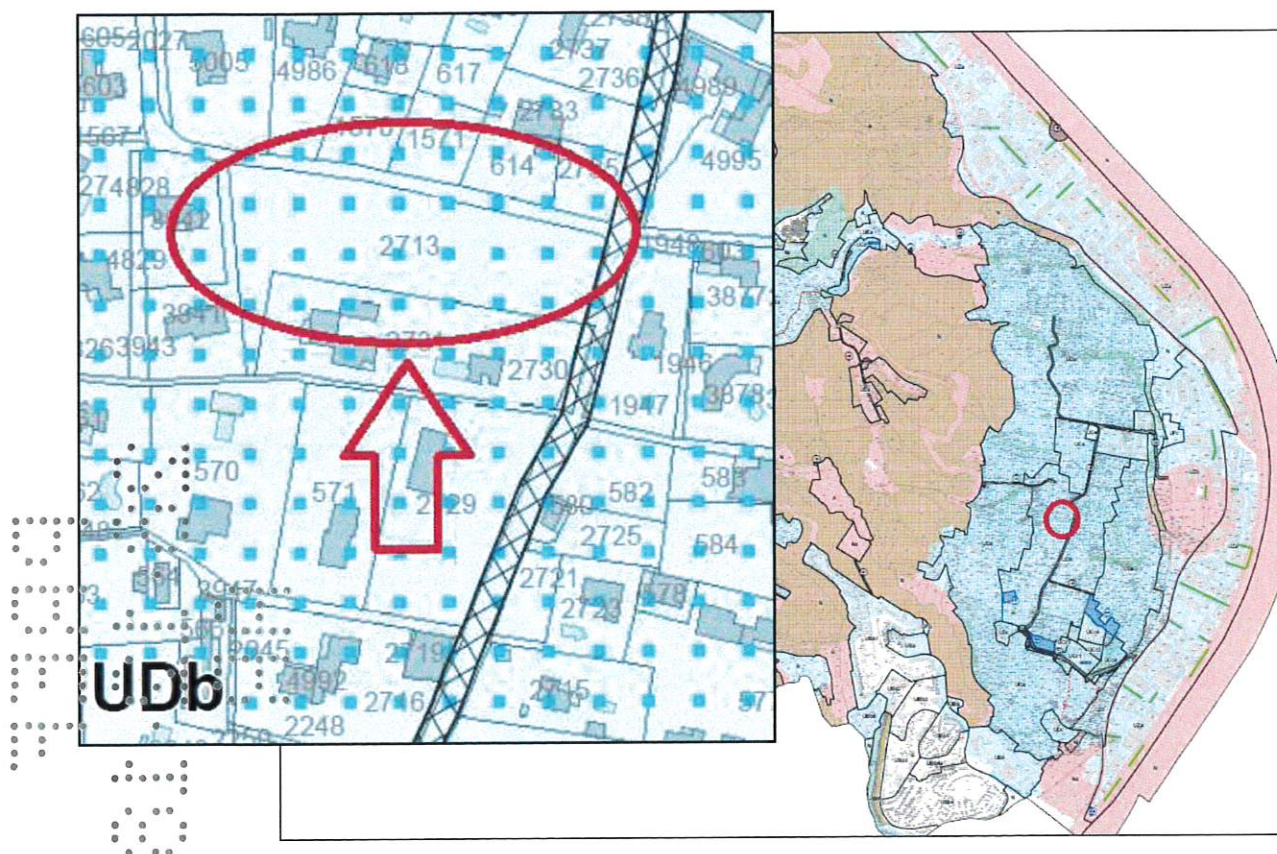
### 2.1. Les Plans de Carros

#### 2.1.1. La Zone UD : évolution du règlement

Seront corrigés dans le règlement de la zone UD les points suivants :

##### A - Projet de résidence pour personnes âgées, chemin des Selves (Articles UD 9 & 12) :

Situation géographique du projet dans le quartier des Plans de Carros,  
et extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :



La commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section D n° 2713 sur laquelle il est envisagé la réalisation d'une résidence pour personnes âgées avec les caractéristiques principales suivantes :

- 77 logements (studios et deux pièces, d'espaces partagés, et de 43 places de parkings),
- 3953 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie en R+2.

Afin que ce projet soit réalisable, il est nécessaire de supprimer la contrainte d'emprise au sol et de limiter les stationnements à une place pour deux logements.

Il est proposé que le règlement de la zone UDb évolue de la façon suivante :

- En son article **UD 9** : l'emprise au sol n'est pas applicable pour les bâtiments d'intérêt général de type Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidence autonomie, résidence service seniors,
- En son article **UD 12** : pour les constructions d'intérêt général de type EHPAD, résidence autonomie, résidence service seniors, 1 place de stationnement est demandée pour deux logements.

Cela se traduira, au règlement, de la façon suivante :

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

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

- dans le secteur UDa et UDb : 20%
- dans le secteur UDe : 40 %,

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et aménagements des équipements publics et les serres, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, **ni pour les bâtiments d'intérêt général de type Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidence autonomie, et résidence service seniors.**

(...)

#### **ARTICLE UD 12 –STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération, à son environnement, notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement,

(...)

- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies,

- **pour les bâtiments d'intérêt général de type Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidence autonomie, et résidence service seniors : 1 place de stationnement pour 2 logements.**

(...)



## B - Règlementation portant sur la hauteur (article UD 10)

Afin de clarifier l'interprétation de la hauteur absolue et la hauteur frontale, il est proposé de faire évoluer l'article UD 10 du règlement : il rappellera des précisions sur la hauteur qui peut être de deux ordres :

- Hauteur absolue et hauteur frontale,
- Hauteur à l'égout et hauteur au faîtage.

A partir de cela, il s'agira d'apporter les précisions nécessaires afin que toutes les constructions suivent toutes une même règle.

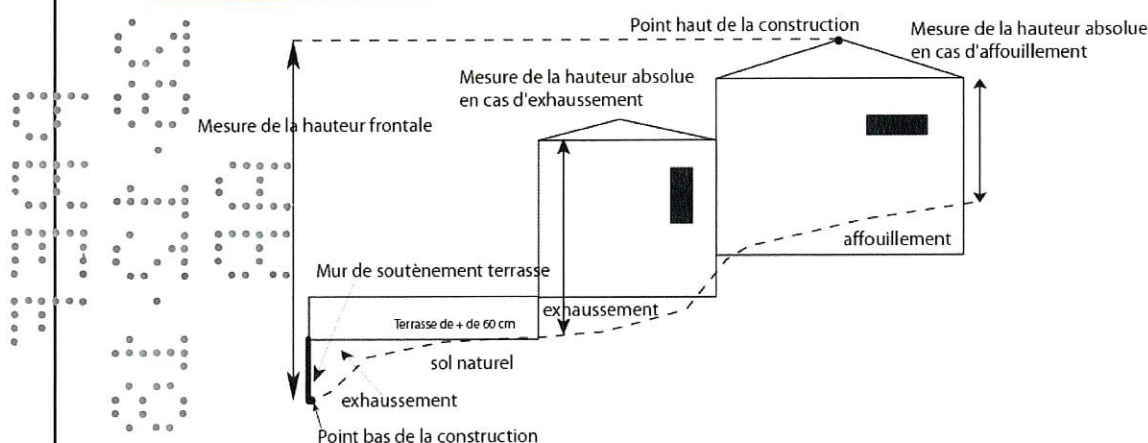
### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**La hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.**

**La hauteur frontale d'une construction édifée en gradins est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point apparent le plus bas au niveau du terrain naturel ou excavé de l'ensemble de la construction et le niveau du faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse.**

**A noter que l'ensemble de la construction fait référence à toutes les constructions reliées entre elles et/ou attenantes au bâti principal telles que les murs de soutènement, les accès, les terrasses, les bassins...**

#### Croquis illustrant la définition de la hauteur frontale et de la hauteur absolue :



**Calcul de la hauteur absolue et de la hauteur frontale, excepté pour les CINASPIC :**  
**La différence de hauteur entre la hauteur absolue et la hauteur frontale ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.**

(...)



**C - Règlementation portant sur les clôtures (Article UD 11)**

Le PLU prévoit la possibilité de créer des clôtures opaques et des brises-vues. Afin de préserver la qualité des paysages, il est préconisé qu'elles ne soient plus autorisées. Ainsi, il est proposé de modifier en ce sens l'article UD 11 de la façon suivante :

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

(...)

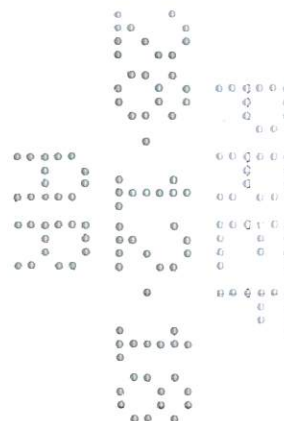
**6 - Les clôtures**

Les clôtures devront être constituées soit de haies vives, **diversifiées, avec plantations locales**, soit de claires-voies (grilles, grillages, etc...).

Le mur bahut sera soigneusement traité.

~~Les clôtures opaques et brises-vues ne sont autorisées qu'en cas de nuisances importantes liées au trafic routier et si, satisfaisant aux exigences de sécurité, leur insertion dans le site est démontrée par des dispositions d'aménagement architectural ou paysagères compensatoires (composition, végétalisation, etc.).~~

**Les clôtures opaques et brises-vues ne sont pas autorisés.**

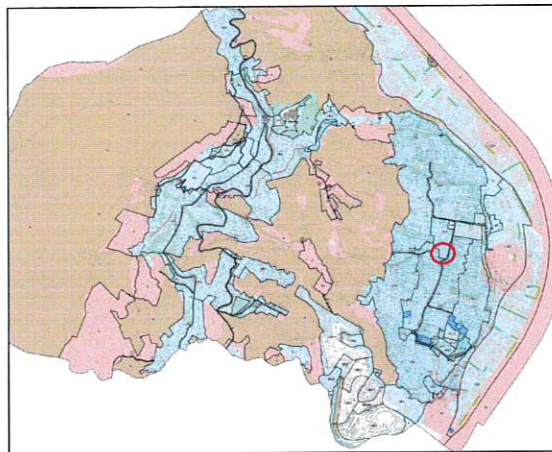


### 2.1.2. Lou Plantié : reclassement de UCa en UDb

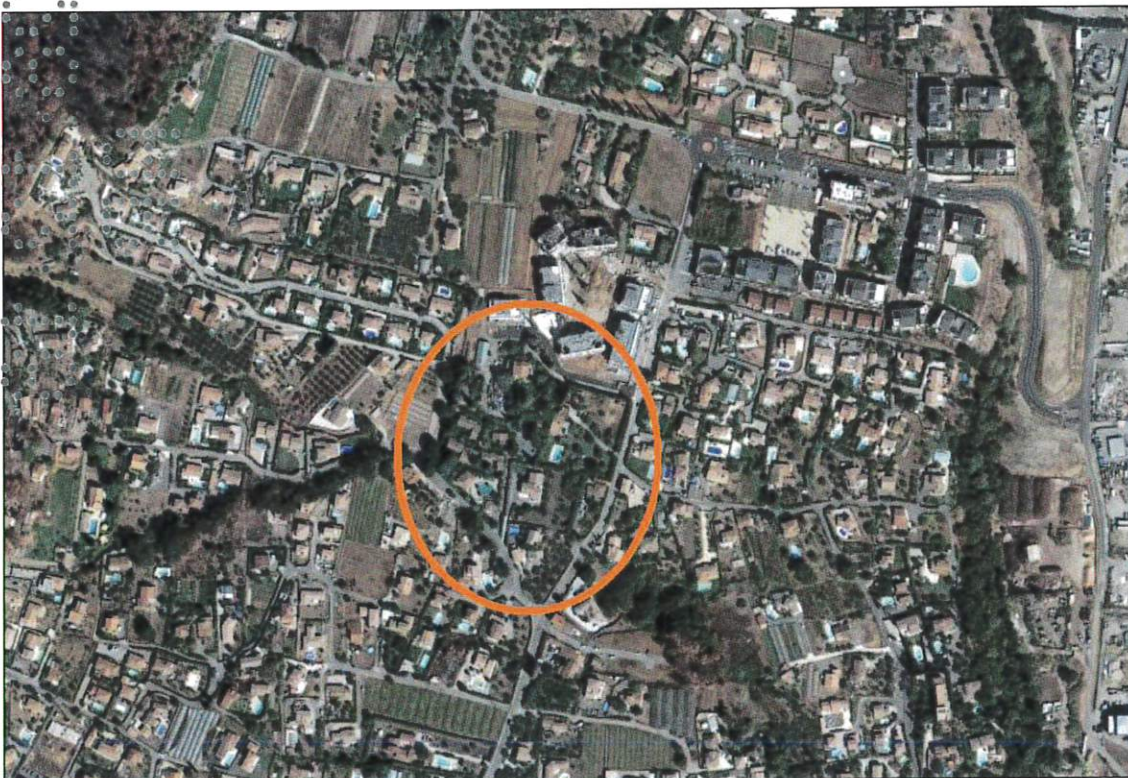
Le PLU actuel prévoit en zone UCa des constructions d'une hauteur maximale de 10 mètres (et 13,50 mètres sur 60% de l'emprise bâtie), une emprise au sol non réglementée, et un coefficient d'espaces verts non réglementé avec néanmoins une obligation de réserver au moins 10 m<sup>2</sup> pour la plantation d'arbres en pleine terre.

Pour sa part, la zone UDb permet des constructions d'une hauteur de 9 mètres, une emprise au sol de 20% et un coefficient d'espaces verts de 65%.

Localisation du site Lou Plantié dans le quartier des Plans :



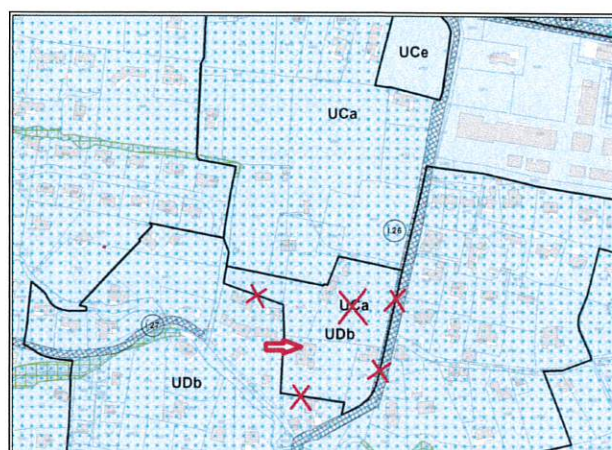
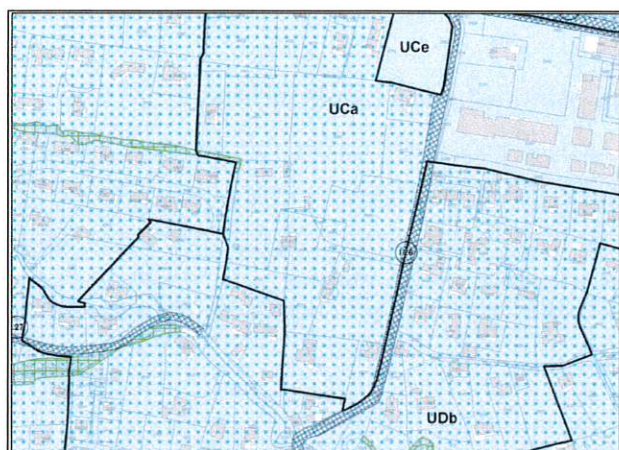
Situation comparative du tissu urbain existant  
entre celui du site objet d'une réflexion et celui des environs proches :



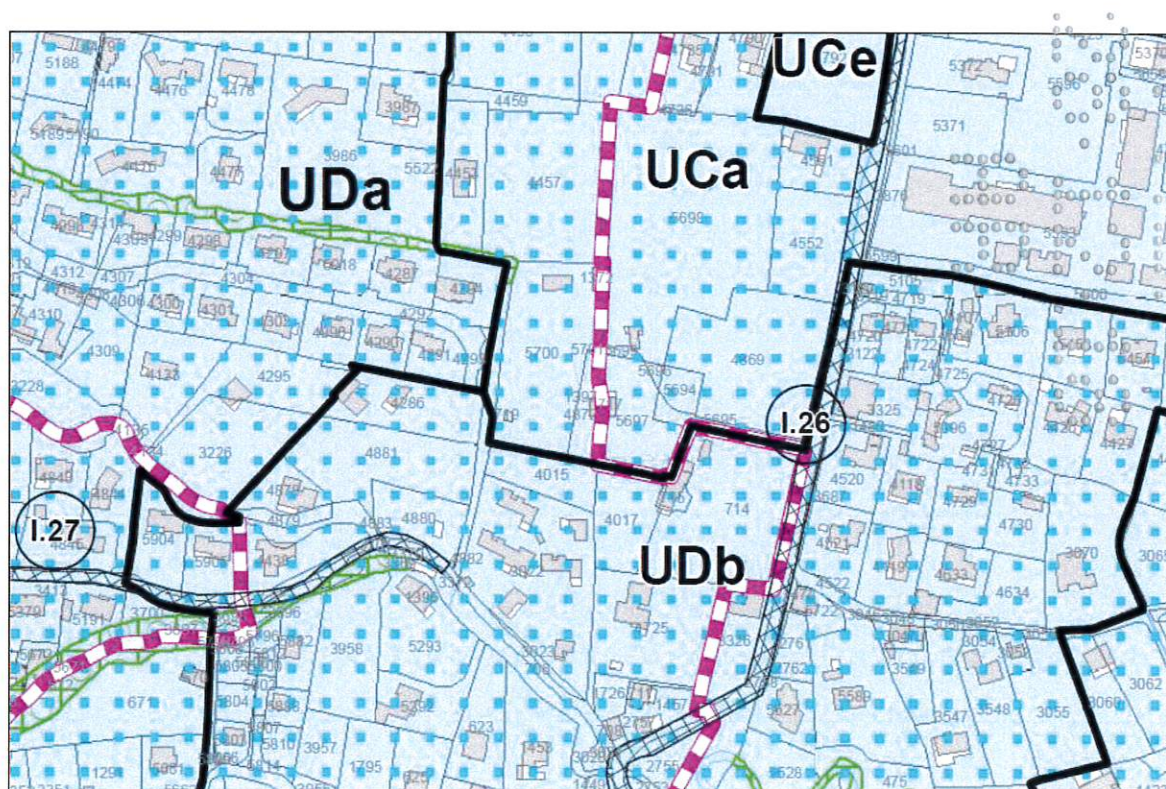


Par ailleurs, afin de favoriser une accroche plus sensible avec la partie nord du quartier des Plans et ne pas favoriser l'implantation de constructions trop volumineuses, il est proposé d'étendre la zone UDb sur quelques parcelles actuellement classées en zone UCa. Cela permettra de préserver la couverture d'espaces verts existantes.

### Propositions d'évolution :



Evolution du plan de zonage suite à la modification :



### 2.1.3. Création d'un Emplacement réservé (ER) pour parking

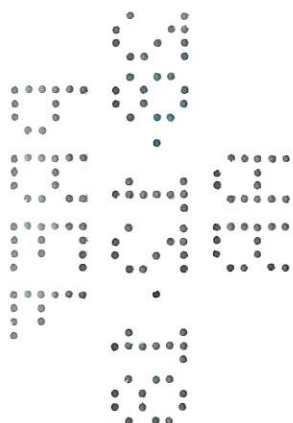
En accompagnement d'un projet de site multisports projeté sur le secteur de Saint-Pierre, quartier des Plans de Carros, il est souhaité la création d'un emplacement réservé pour créer un parking au bénéfice de la commune.

Le projet de parking concerne la partie sud de la parcelle section D n° 2789, et aura une superficie approximative de 227 m<sup>2</sup> afin de permettre la création d'environ 10 places.

Ce projet de parking devra tenir compte des limites de l'ER voirie « I 26 » prévu au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur.

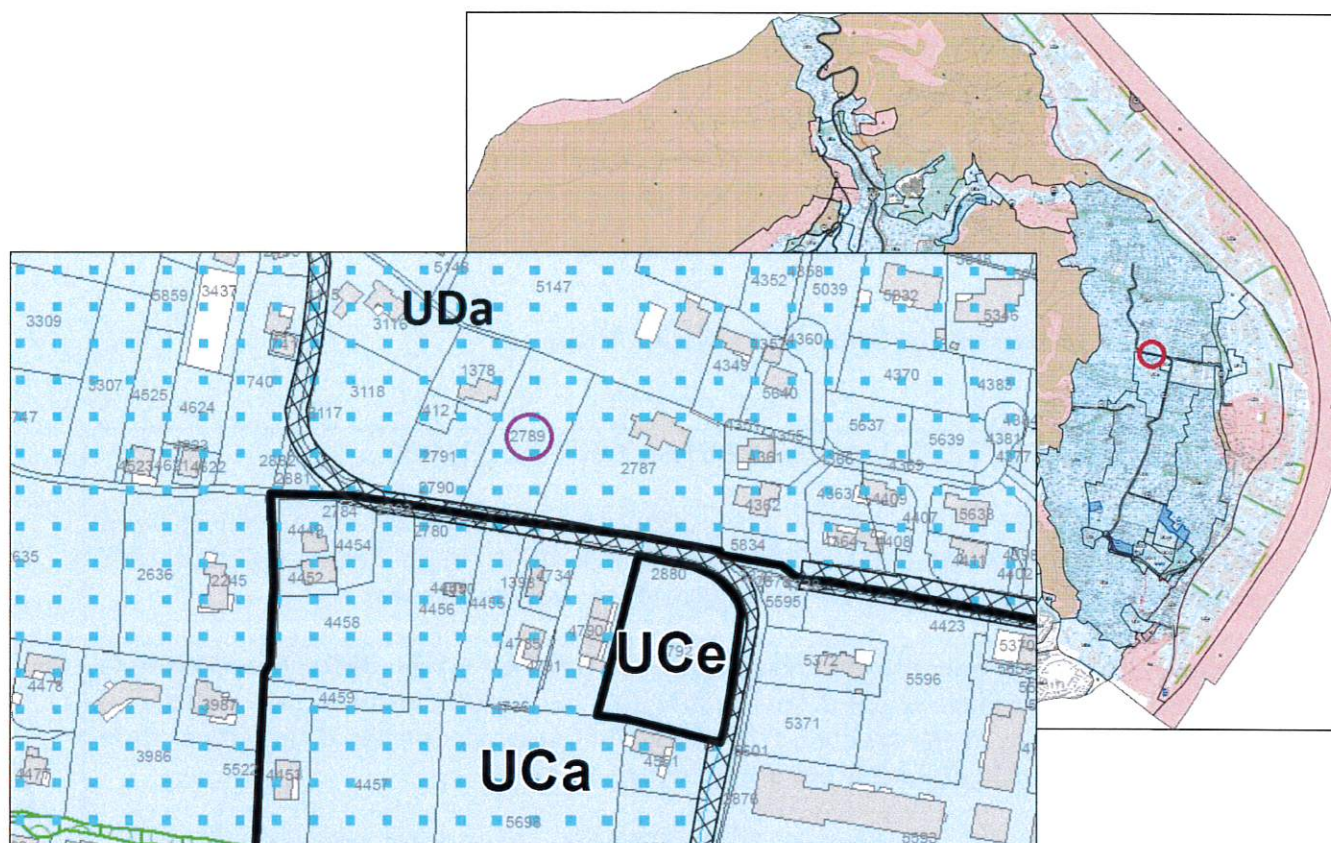
Sur la base des autres ER déjà existants, celui-ci pourrait être dénommé de la sorte :

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie en m <sup>2</sup>
<b>I 34</b>	<b>Création d'un parking</b>	<b>Commune</b>	<b>Route des Plans</b>	<b>227</b>

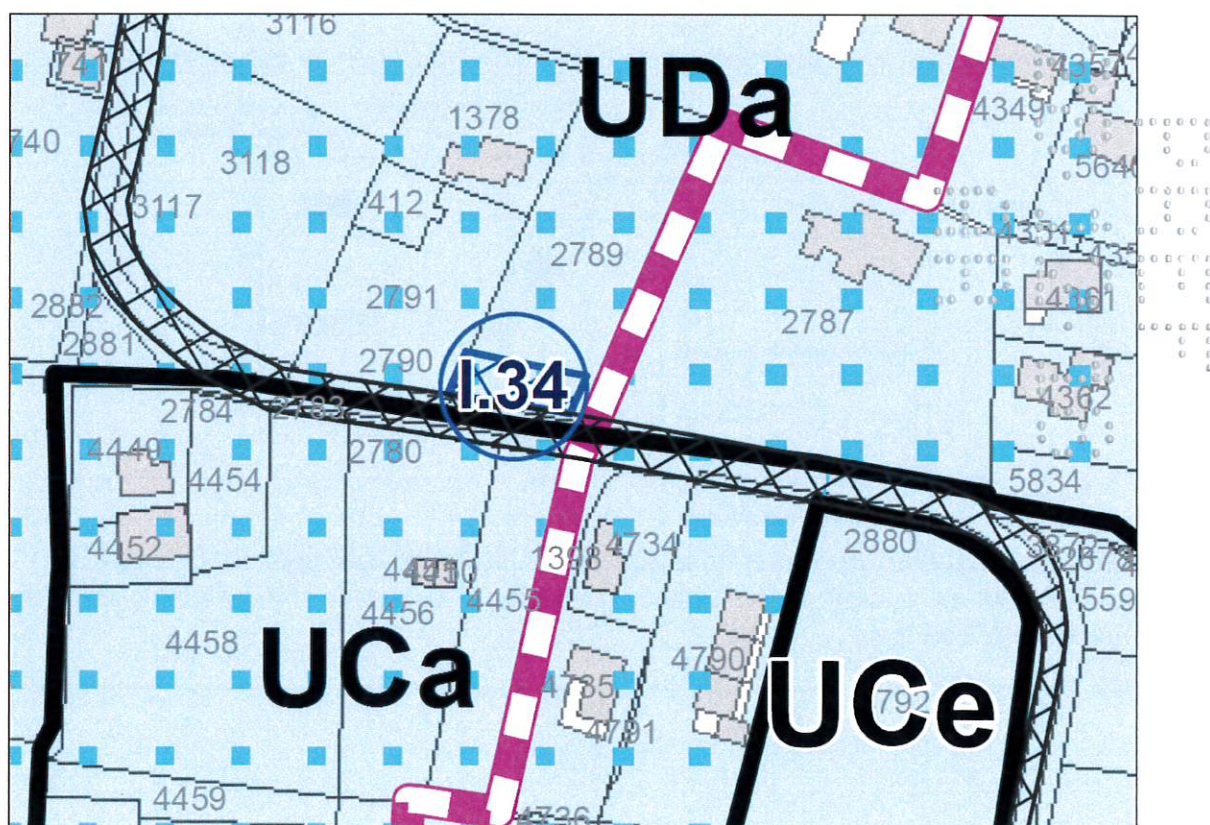




Localisation du site et zonage en vigueur :



Proposition d'évolution :





## 2.2. La Zone UE : évolution du règlement

Parallèlement à l'évolution prévue en zone UD pour ce qui concerne ses articles 10 (hauteur) et 11 (clôtures), il est apparu nécessaire de modifier également ces articles pour la zone UE pour les mêmes motifs (voir ci-avant, pages 27 et 28).

### A - Règlementation portant sur la hauteur (article UE 10)

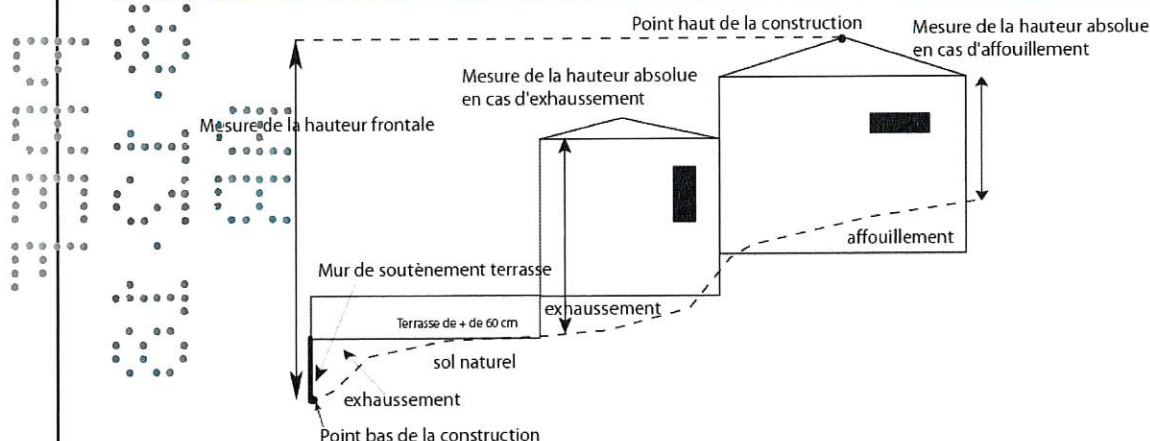
#### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point apparent le plus bas au niveau du terrain naturel ou excavé de l'ensemble de la construction et le niveau du faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse.

A noter que l'ensemble de la construction fait référence à toutes les constructions reliées entre elles et/ou attenantes au bâti principal telles que les murs de soutènement, les accès, les terrasses, les bassins...

#### Groquis illustrant la définition de la hauteur frontale et de la hauteur absolue :



**Calcul de la hauteur absolue et de la hauteur frontale, excepté pour les CINASPIC :**

La différence de hauteur entre la hauteur absolue et la hauteur frontale ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

(...)

## B - Règlementation portant sur les clôtures (Article UE 11)

### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

(...)

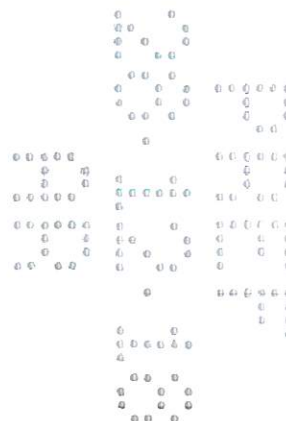
#### 6 - Les clôtures

Les clôtures devront être constituées soit de haies vives, **diversifiées, avec plantations locales**, soit de claires-voies (grilles, grillages, etc...).

Le mur bahut sera soigneusement traité.

~~Les clôtures opaques et brises-vues ne sont autorisées qu'en cas de nuisances importantes liées au trafic routier et si, satisfaisant aux exigences de sécurité, leur insertion dans le site est démontrée par des dispositions d'aménagement architectural ou paysagères compensatoires (composition, végétalisation, etc.).~~

**Les clôtures opaques et brises-vues ne sont pas autorisés.**



### 3. Tableau des superficies des différentes zones

P.L.U.		
Zonages	Surfaces (ha) <u>avant</u> modification	Surfaces (ha) <u>après</u> modification
UA	2,15	2,15
UBa	9,49	9,49
UBa2	1,96	1,96
UBb1	15,52	15,52
UBb2	3,92	3,92
UBb3	5,09	5,09
UBb4	16,07	16,07
UBb4a	2,28	2,28
UBb5	4,83	4,83
UBb6	2,21	2,21
UCa	9,24	8,23
UCb	0,26	0,26
UCc1	2,07	2,07
UCc2	0,57	0,57
UCc3	1,02	1,02
UCc4	3,08	3,08
UCd	1,75	0,6
UCe	0,36	0,36
UDa	124,03	124,03
UDb	33,13	34,14
UDc	2,33	2,33
UEa	52,34	52,34
UEb	97,5	97,5
UFa	1,29	1,29
UFb	0,16	0,16
UFc	1,07	1,07
UFd	0,73	0,73
UZa	139,94	139,94
UZb	33,35	33,35
<b>Total de la zone U</b>	<b>567,74</b>	<b>566,59</b>
<b>Total de la zone AU</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>
<b>Total de la zone A</b>	<b>85,7</b>	<b>86,85</b>
N	863,98	863,98
Nj	0,4	0,4
Ns	13,07	13,07
<b>Total de la zone N</b>	<b>877,45</b>	<b>877,45</b>
<b>Total des zones</b>	<b>1 535,49</b>	<b>1 535,49</b>



## 4. Prise en compte des contraintes supra-communales

### 4.1. Principes généraux

- **Prise en compte des articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :**

#### « Article L.101-1

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».*

#### « Article L101-2

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs et de l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

- **Prise en compte du programme local de l'habitat (P.L.H.)**

Le P.L.H. de Nice Côte d'Azur vise à répondre aux besoins en logement et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Dans ce cadre il est notamment préconisé une meilleure répartition territoriale, plus équilibrée, entre les communes.

- **Prise en compte du réseau Natura 2000**

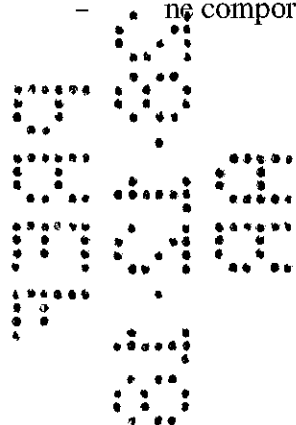
Comme le précise l'évaluation environnementale incluant l'étude simplifiée des incidences Natura 2000 compris dans le dossier d'enquête publique, les points de modification relatifs au PLU de Carros n'ont pas d'incidences sur le zonage des secteurs se situant au sein des sites Natura 2000 sur le territoire communal.

- **Prise en compte des autres schémas et plans supra-communaux**

On notera enfin que la présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur le plan de déplacement urbain, ni sur les autres schémas - tels que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma régional de cohérence écologique -, et plans relatifs à la protection de l'environnement - tels que le plan régional pour la qualité de l'air ou le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés -.

En effet, comme cela a été indiqué au début de cette note de présentation, la modification :

- s'inscrit dans les orientations générales du P.A.D.D. ;
- ne réduit aucune protection ;
- ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;
- ne comporte pas de grave risque de nuisance.

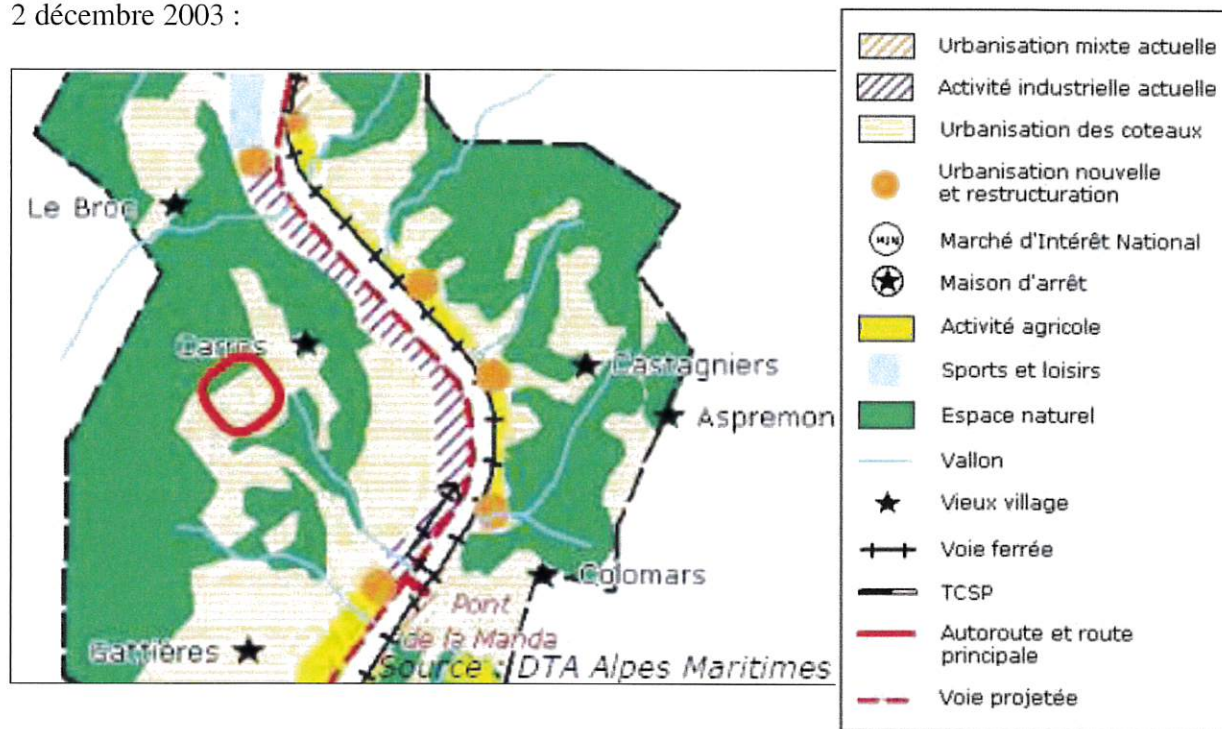




## 4.2. Prise en compte pour le projet de l'Évêché

Positionnement du site par rapport aux documents suivants :

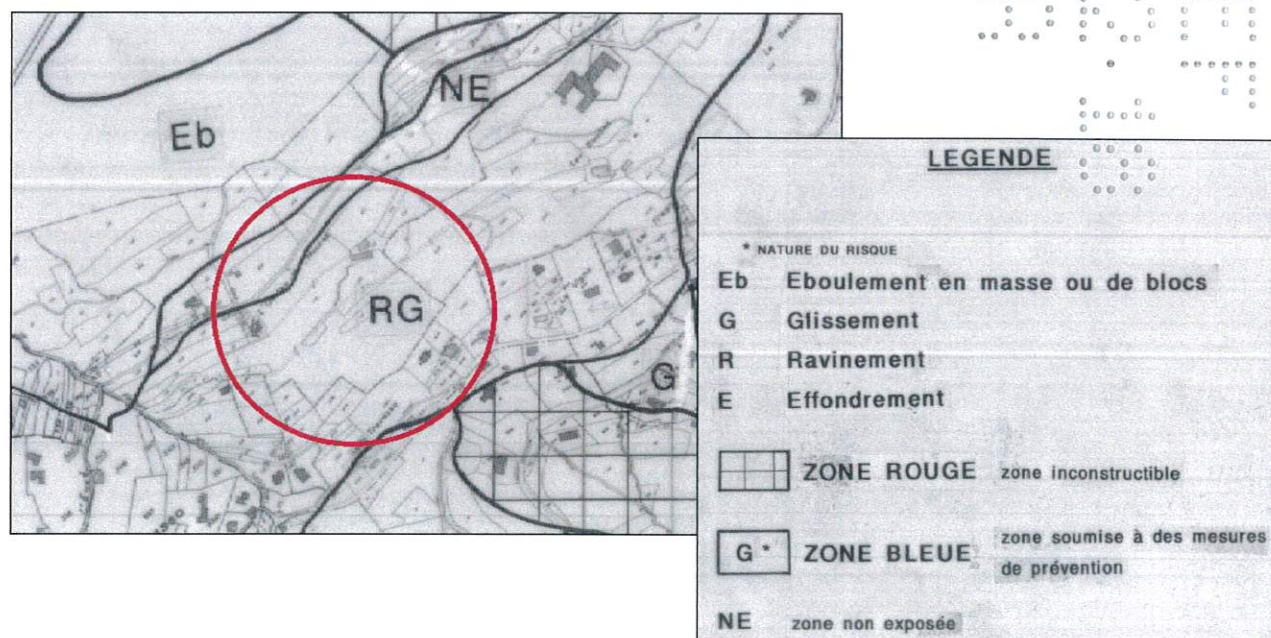
- **la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.)** approuvée par décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003 :



La D.T.A. nous précise que le secteur du projet est identifié en « urbanisation des coteaux », et proche du périmètre classé en « espace naturel ».

- **le plan de prévention des risques (P.P.R.) naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme** approuvé le 21 juin 2001 :

Le site est à ce titre classé en zone bleue, « RG » : donc ravinement et glissement potentiellement envisageables.



Le projet porté devra s'adapter au règlement qui prévoit :

## Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone bleue

### 1.1 - Risque de mouvements de terrain

La zone bleue comporte des indices alphabétiques qui définissent la nature du risque de mouvements de terrain :

- . glissement G
- . éboulement en masse et chute de blocs Eb
- . effondrement E
- . ravinement R

Dans le cas où un terrain est concerné par plusieurs types de risques, les prescriptions à mettre en oeuvre sont celles définies ci-après pour chacun des risques et sont cumulatives.

Pour satisfaire ces prescriptions, des études techniques particulières devront être réalisées afin de définir le type de protection le mieux adapté à la nature du risque, ainsi que son dimensionnement.

A titre d'exemple, des moyens techniques de protection par type de phénomène sont énoncés au titre IV du présent règlement. Cette liste n'est toutefois pas exhaustive.

### Article II.3 - Sont interdits :

#### II.3.1. Dans les zones exposées au risque de glissement :

- toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais....
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse.
- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

#### II.3.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement :

- les terrains de camping et de caravanning.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction.

#### II.3.3. Dans les zones exposées aux risques d'effondrement :

- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures
- le pompage dans les nappes



*II.3.4. Dans les zones exposées au risque de ravinement :*

- l'épandage d'eau à la surface du sol à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures

**Article II.4 - Sont autorisés avec prescriptions :**

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions à l'exception de ceux mentionnés à l'article II.3.

**Prescriptions à mettre en oeuvre :***II.4.1. Dans les zones exposées au risque de glissement :*

- les projets doivent être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire.
- Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté.
- le déboisement doit être limité à l'emprise des travaux projetés.

*II.4.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement en masse et chute de blocs :*

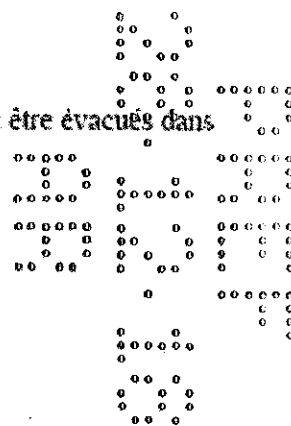
- les projets devront prendre en compte le risque d'atteinte par les éboulements et être adaptés en conséquence.

*II.4.3. Dans les zones exposées au risque d'effondrement :*

- les projets devront prendre en compte la présence éventuelle de cavités et être adaptés en conséquence.
- tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté.

*II.4.4. Dans les zones exposées au risque de ravinement :*

- tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire non érodable.
- les surfaces dénudées doivent être végétalisées
- le déboisement doit être limité à l'emprise des projets
- les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés

**1.2 - Risque sismique**

L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique.

**Article II.5 - Sont interdits :**

Sans objet

– **le plan de prévention des risques (P.P.R.) naturels prévisibles Incendies de Forêt,** approuvé le 6 janvier 2014 :

Le site est classé en zone B1a et B1 où l'urbanisation est autorisée sous réserve du respect des dispositions du règlement du PPRIF :

- Zone bleue B1 :

Dans la zone de risque B1, le niveau de risque est modéré.

Des protections contre les incendies peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle afin de supprimer ou de réduire substantiellement l'exposition des personnes et des biens au danger.

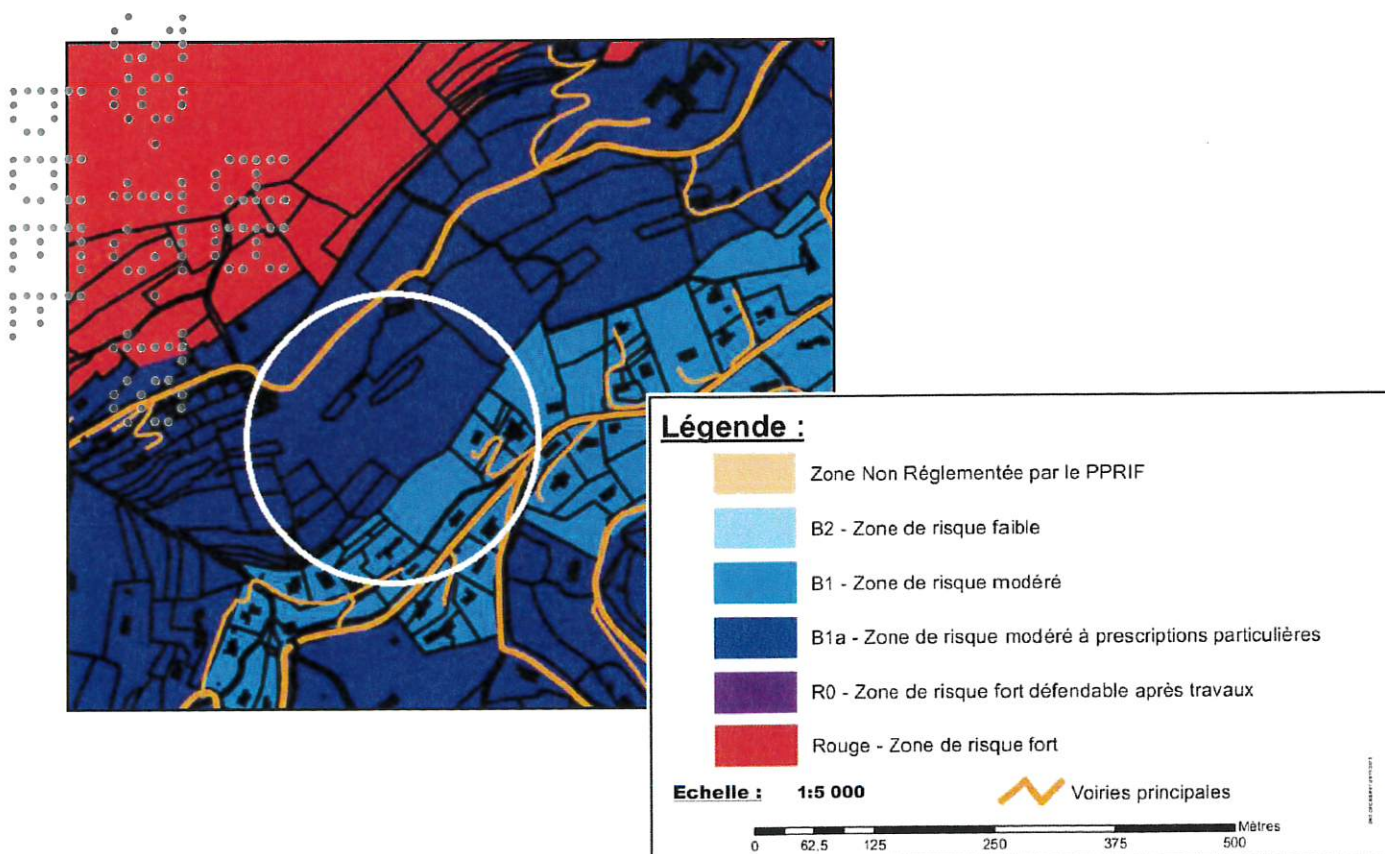
L'urbanisation y est autorisée, sous réserve du respect des dispositions du titre II du présent règlement.

- Zone bleue B1a :

Dans la zone de risque B1a, le niveau de risque est modéré. Le territoire de cette zone est contigu avec celui de la zone de niveau de risque fort.

Des protections contre les incendies peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle afin de supprimer ou de réduire substantiellement l'exposition des personnes et des biens au danger.

L'urbanisation y est autorisée, sous réserve du respect des dispositions du titre II du présent règlement.





Le projet porté devra s'adapter au règlement du Titre II du PPRIF : on retiendra notamment les éléments suivants :

## **TITRE II. CHAPITRE 2. SECTION – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONE B1a**

### **Article 12 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 13 ainsi que :

- la création et l'extension des terrains de camping ou de caravanning et les habitations légères de loisirs ;
- les constructions et installations en bois.

### **Article 13 - Occupations et utilisations du sol autorisées**

#### **1°) Sont autorisés sans condition :**

- les travaux agricoles et forestiers ;
- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;
- les piscines privées et bassins ;
- la construction de lignes électriques de type HTB et THT.

#### **2°) Sont autorisés sous conditions :**

A condition de ne pas aggraver les risques (et notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger) et de ne pas en créer de nouveaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement ;
- les changements de destination des bâtiments ;
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à condition d'être défendu par un point d'eau normalisé à moins de 150 m ;
- l'aménagement des campings existants ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts, matériel, engins, stockage des récoltes...);
- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés ;
- les infrastructures publiques de transport terrestre et les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de compenser les éventuels risques induits ;
- la création de terrains publics d'accueil de gens du voyage à condition de disposer des protections suivantes :

- o voirie périmétrale avec un point d'eau normalisé tous les 300 mètres, débroussaillage de l'ensemble des installations jusqu'à 100 mètres à l'extérieur de la voie périmétrale ainsi qu'un local de confinement permettant la protection des résidents à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne ;
- o ces terrains devront être fermés pendant la période rouge définie par l'arrêté préfectoral n° 2012-1123 portant réglementation en vue de prévenir les incendies de forêts du 19 novembre 2012 ou par tout autre arrêté préfectoral pouvant s'y substituer.

#### **3°) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux 1°) et 2°)**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux 1°) et 2°) ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions des articles 14 à 18.

## **TITRE II. CHAPITRE 2. SECTION 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONE B1**

### **Article 19 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 20 ainsi que :

- la création et l'extension des terrains de camping ou de caravanning et les habitations légères de loisirs ;
- les constructions et ossatures en bois

### **Article 20 - Occupations et utilisations du sol autorisées**

#### **1°) Sont autorisés sans condition :**

- les travaux agricoles et forestiers ;
- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;
- les piscines privées et bassins ;
- la construction de lignes électriques de type HTB et THT.

#### **2°) Sont autorisés sous conditions :**

A condition de ne pas aggraver les risques (et notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger) et de ne pas en créer de nouveaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement ;
- les changements de destination des bâtiments ;
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à condition d'être défendu par un point d'eau normalisé à moins de 150 m ;
- l'aménagement des campings existants ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) ;
- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés ;
- les infrastructures publiques de transport terrestre et les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de compenser les éventuels risques induits ;
- la création de terrains publics d'accueil de gens du voyage à condition de disposer des protections suivantes :
  - o voirie périmétrale avec un point d'eau normalisé tous les 300 mètres, débroussaillage de l'ensemble des installations jusqu'à 100 mètres à l'extérieur de la voie périmétrale ainsi qu'un local de confinement permettant la protection des résidents à raison de 1 m² par personne.
  - o ces terrains devront être fermés pendant la période rouge définie par l'arrêté préfectoral n° 2012-1123 portant réglementation en vue de prévenir les incendies de forêts du 19 novembre 2012 ou par tout autre arrêté préfectoral pouvant s'y substituer.

#### **3°) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux 1°) et 2°)**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux 1°) et 2°) ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions des articles 21 à 25.

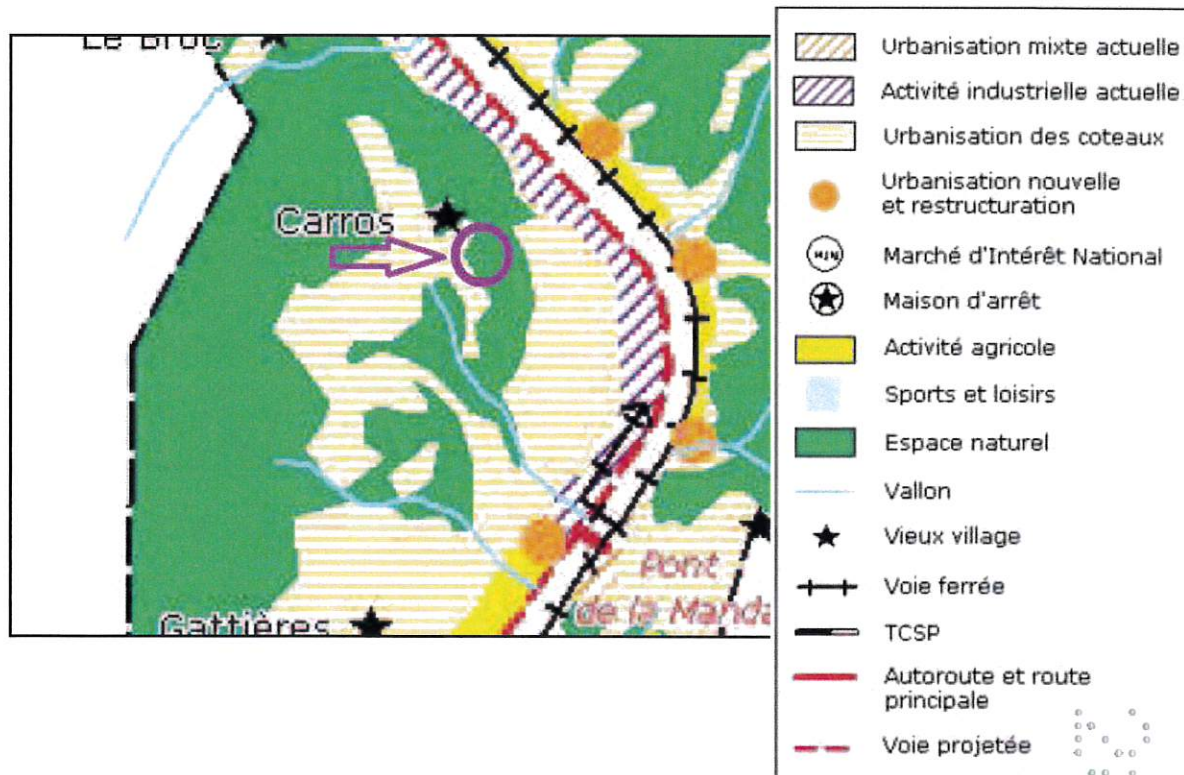


### 4.3. Prise en compte pour le projet de La Tuilière

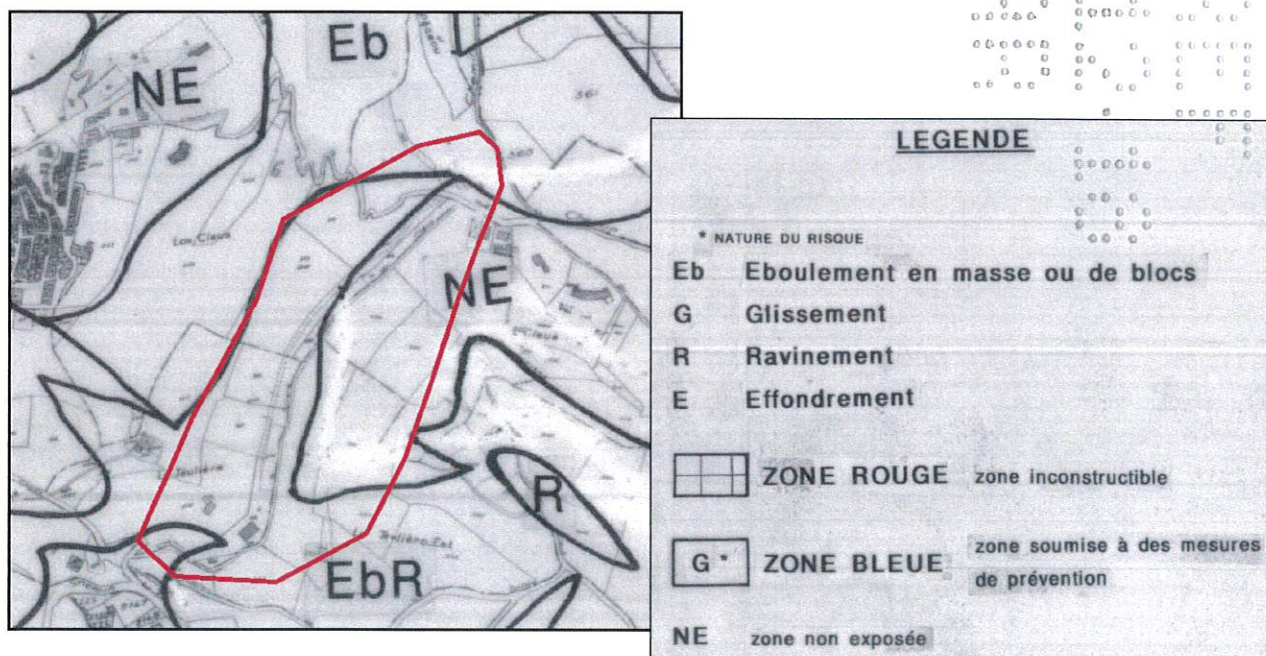
Positionnement du site par rapport aux documents suivants :

- la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) approuvée par décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003 :

La D.T.A. nous précise que le site en espace naturel, à la frange de l'urbanisation des coteaux.



- le plan de prévention des risques (P.P.R.) naturels prévisibles de Mouvements de terrain et de séisme approuvé le 21 juin 2001 :



Le site est classé :

- En EbR : éboulement en masse ou de blocs + ravinement
- Et en NE : zone non exposée

Le projet porté devra s'adapter au règlement qui prévoit :

## Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone bleue

### 1.1 - Risque de mouvements de terrain

La zone bleue comporte des indices alphabétiques qui définissent la nature du risque de mouvements de terrain :

- . glissement G
- . éboulement en masse et chute de blocs Eb
- . effondrement E
- . ravinement R

Dans le cas où un terrain est concerné par plusieurs types de risques, les prescriptions à mettre en oeuvre sont celles définies ci-après pour chacun des risques et sont cumulatives.

Pour satisfaire ces prescriptions, des études techniques particulières devront être réalisées afin de définir le type de protection le mieux adapté à la nature du risque, ainsi que son dimensionnement.

A titre d'exemple, des moyens techniques de protection par type de phénomène sont énoncés au titre IV du présent règlement. Cette liste n'est toutefois pas exhaustive.

### Article II.3 - Sont interdits :

#### II.3.1. Dans les zones exposées au risque de glissement :

- toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais...
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse.
- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

#### II.3.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction.

#### II.3.3. Dans les zones exposées aux risques d'effondrement :

- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures
- le pompage dans les nappes



*II.3.4. Dans les zones exposées au risque de ravinement :*

- l'épandage d'eau à la surface du sol à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures

**Article II.4 - Sont autorisés avec prescriptions :**

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions à l'exception de ceux mentionnés à l'article II.3.

**Prescriptions à mettre en oeuvre :***II.4.1. Dans les zones exposées au risque de glissement :*

- les projets doivent être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire,
- Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté.
- le déboisement doit être limité à l'emprise des travaux projetés.

*II.4.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement en masse et chute de blocs :*

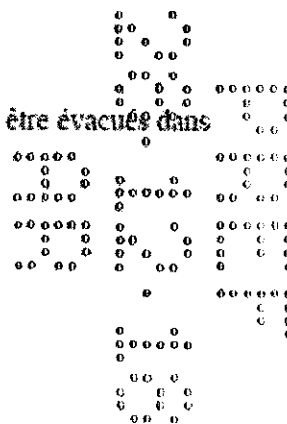
- les projets devront prendre en compte le risque d'atteinte par les éboulements et être adaptés en conséquence.

*II.4.3. Dans les zones exposées au risque d'effondrement :*

- les projets devront prendre en compte la présence éventuelle de cavités et être adaptés en conséquence.
- tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté.

*II.4.4. Dans les zones exposées au risque de ravinement :*

- tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire non érodable.
- les surfaces dénudées doivent être végétalisées
- le déboisement doit être limité à l'emprise des projets
- les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés

**1.2 - Risque sismique**

L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique.

**Article II.5 - Sont interdits :**

Sans objet

– le plan de prévention des risques (P.P.R.) naturels prévisibles Incendie de Forêt, approuvé le 6 janvier 2014 :

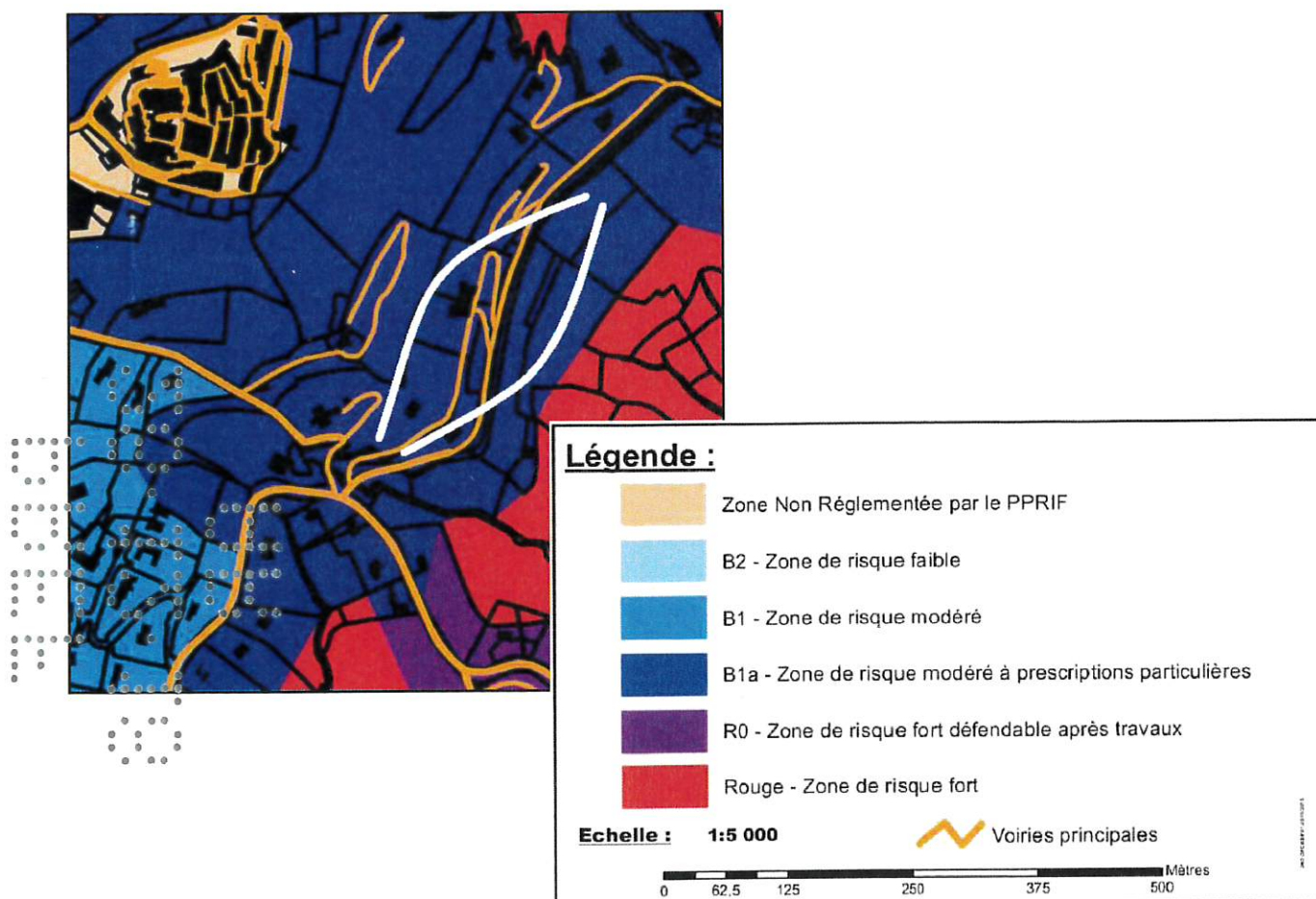
Le site est classé en zone B1a où l'urbanisation est autorisée sous réserve du respect des dispositions du règlement du PPRIF :

- Zone bleue B1a :

Dans la zone de risque B1a, le niveau de risque est modéré. Le territoire de cette zone est contigu avec celui de la zone de niveau de risque fort.

Des protections contre les incendies peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle afin de supprimer ou de réduire substantiellement l'exposition des personnes et des biens au danger.

L'urbanisation y est autorisée, sous réserve du respect des dispositions du titre II du présent règlement.





Le projet porté devra s'adapter au règlement du Titre II du PPRIF : on retiendra notamment les éléments suivants :

## **TITRE II. CHAPITRE 2. SECTION – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONE B1a**

### **Article 12 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 13 ainsi que :

- la création et l'extension des terrains de camping ou de caravanning et les habitations légères de loisirs ;
- les constructions et installations en bois.

### **Article 13 - Occupations et utilisations du sol autorisées**

#### **1°) Sont autorisés sans condition :**

- les travaux agricoles et forestiers ;
- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;
- les piscines privées et bassins ;
- la construction de lignes électriques de type HTB et THT.

#### **2°) Sont autorisés sous conditions :**

A condition de ne pas aggraver les risques (et notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger) et de ne pas en créer de nouveaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement ;
- les changements de destination des bâtiments ;
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à condition d'être défendu par un point d'eau normalisé à moins de 150 m ;
- l'aménagement des campings existants ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...);
- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés ;
- les infrastructures publiques de transport terrestre et les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de compenser les éventuels risques induits ;
- la création de terrains publics d'accueil de gens du voyage à condition de disposer des protections suivantes :
  - o voirie périmétrale avec un point d'eau normalisé tous les 300 mètres, débroussaillage de l'ensemble des installations jusqu'à 100 mètres à l'extérieur de la voie périmétrale ainsi qu'un local de confinement permettant la protection des résidents à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne ;
  - o ces terrains devront être fermés pendant la période rouge définie par l'arrêté préfectoral n° 2012-1123 portant réglementation en vue de prévenir les incendies de forêts du 19 novembre 2012 ou par tout autre arrêté préfectoral pouvant s'y substituer.

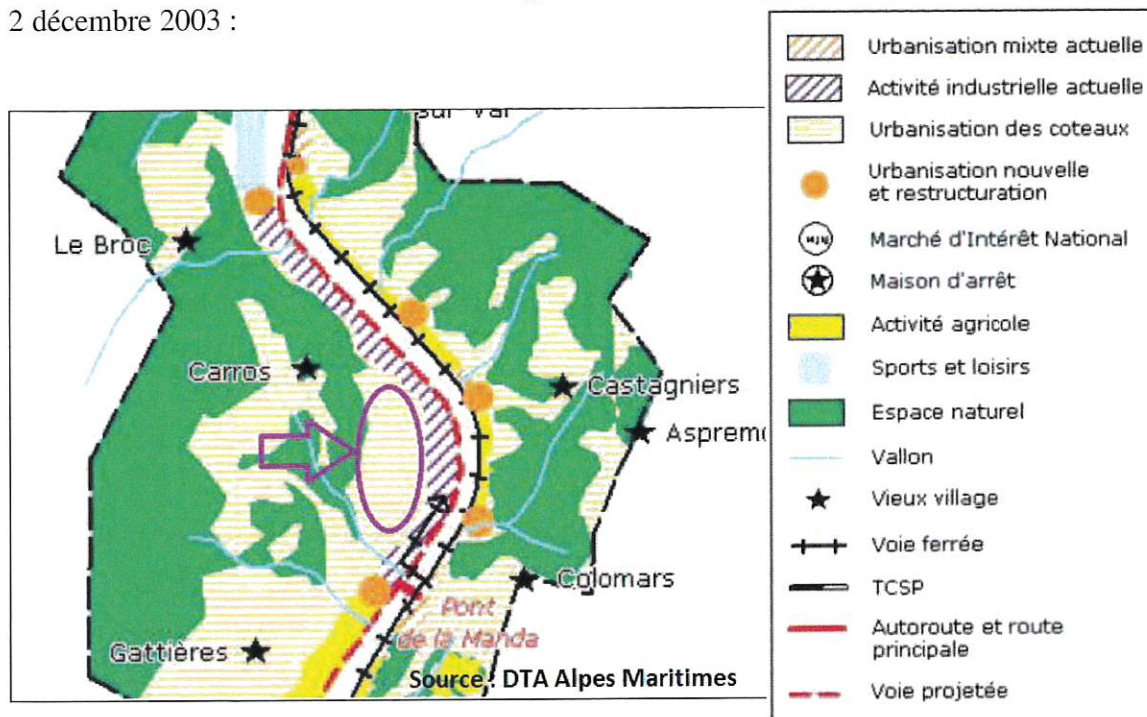
#### **3°) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux 1°) et 2°)**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux 1°) et 2°) ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions des articles 14 à 18.

## 4.4. Prise en compte pour les projets des Plans

Positionnement du site par rapport aux documents suivants :

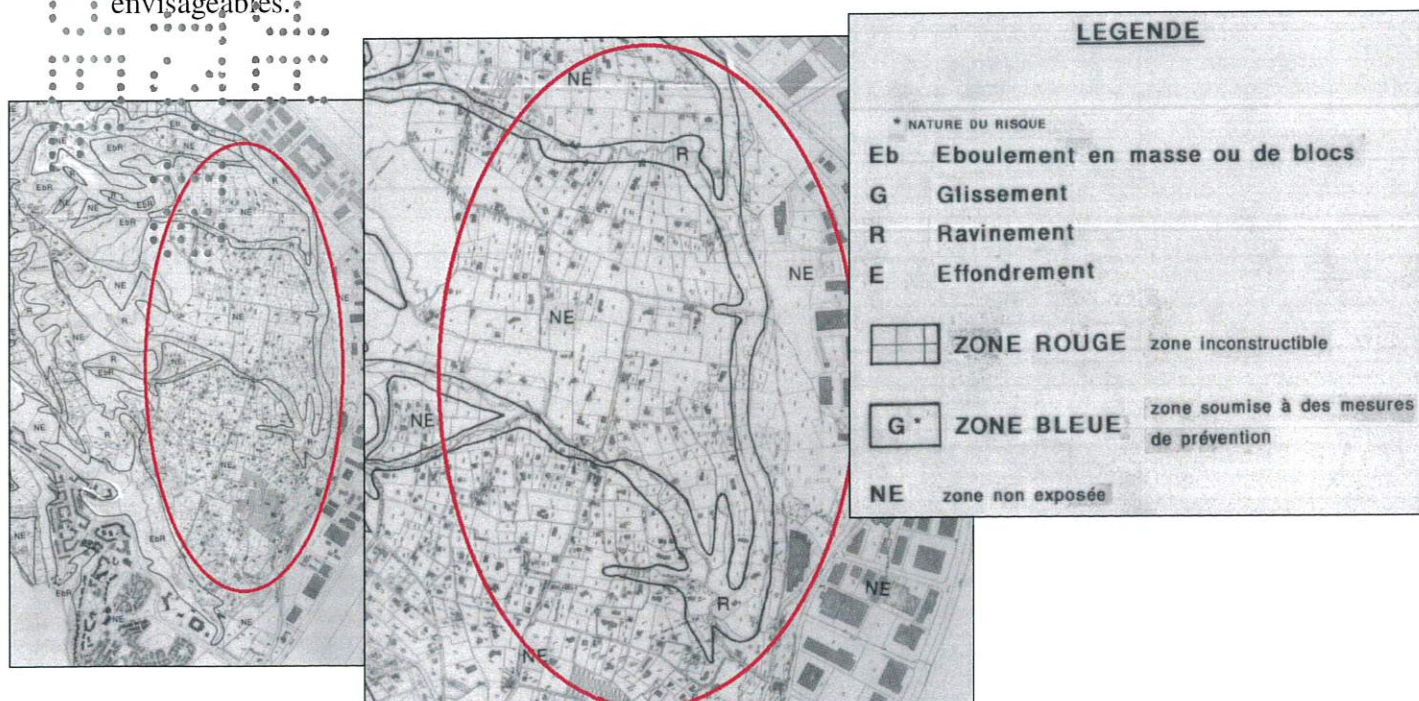
- la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) approuvée par décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003 :



La D.T.A. nous précise que le secteur du projet est identifié en « urbanisation des coteaux », et proche du périmètre classé en « espace naturel » à l'ouest, et en « activité industrielle actuelle » à l'est.

- le plan de prévention des risques (P.P.R.) naturels prévisibles de Mouvements de terrain et de séisme approuvé le 21 juin 2001 :

Le site est à ce titre majoritairement classé en zone bleue, « NE », donc zone non exposée, et très partiellement « R », notamment au niveau des vallons : ravinement et glissement potentiellement envisageables.





Le projet porté devra s'adapter au règlement qui prévoit :

## Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone bleue

### 1.1 - Risque de mouvements de terrain

La zone bleue comporte des indices alphabétiques qui définissent la nature du risque de mouvements de terrain :

- . glissement G
- . éboulement en masse et chute de blocs Eb
- . effondrement E
- . ravinement R

Dans le cas où un terrain est concerné par plusieurs types de risques, les prescriptions à mettre en oeuvre sont celles définies ci-après pour chacun des risques et sont cumulatives.

Pour satisfaire ces prescriptions, des études techniques particulières devront être réalisées afin de définir le type de protection le mieux adapté à la nature du risque, ainsi que son dimensionnement.

A titre d'exemple, des moyens techniques de protection par type de phénomène sont énoncés au titre IV du présent règlement. Cette liste n'est toutefois pas exhaustive.

## Article II.3 - Sont interdits :

### II.3.1. Dans les zones exposées au risque de glissement :

- toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais....
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse.
- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

### II.3.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction.

### II.3.3. Dans les zones exposées aux risques d'effondrement :

- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures
- le pompage dans les nappes

*II.3.4. Dans les zones exposées au risque de ravinement :*

- l'épandage d'eau à la surface du sol à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures

**Article II.4 - Sont autorisés avec prescriptions :**

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions à l'exception de ceux mentionnés à l'article II.3.

**Prescriptions à mettre en oeuvre :***II.4.1. Dans les zones exposées au risque de glissement :*

- les projets doivent être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire.
- Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté.
- le déboisement doit être limité à l'emprise des travaux projetés.

*II.4.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement en masse et chute de blocs :*

- les projets devront prendre en compte le risque d'atteinte par les éboulements et être adaptés en conséquence.

*II.4.3. Dans les zones exposées au risque d'effondrement :*

- les projets devront prendre en compte la présence éventuelle de cavités et être adaptés en conséquence.
- tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté.

*II.4.4. Dans les zones exposées au risque de ravinement :*

- tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire non érodable.
- les surfaces dénudées doivent être végétalisées
- le déboisement doit être limité à l'emprise des projets
- les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés

**2.2 - Risque sismique**

L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique.

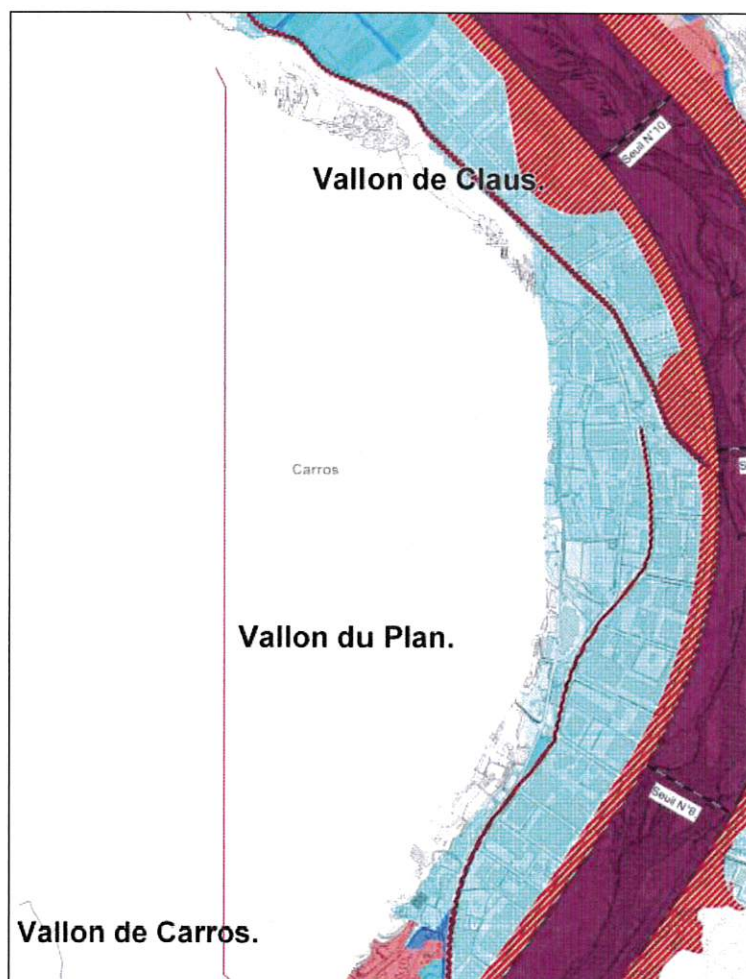
**Article II.5 - Sont interdits :**

Sans objet



– **le plan de prévention des risques (P.P.R.) naturels prévisibles Inondations**, approuvé le 18 avril 2011 :

Le secteur n'est pas touché par le PPR, comme on le voit dans l'extrait du zonage réglementaire ci-après :



– **le plan de prévention des risques (P.P.R.) naturels prévisibles Incendies de Forêt**, approuvé le 6 janvier 2014 :

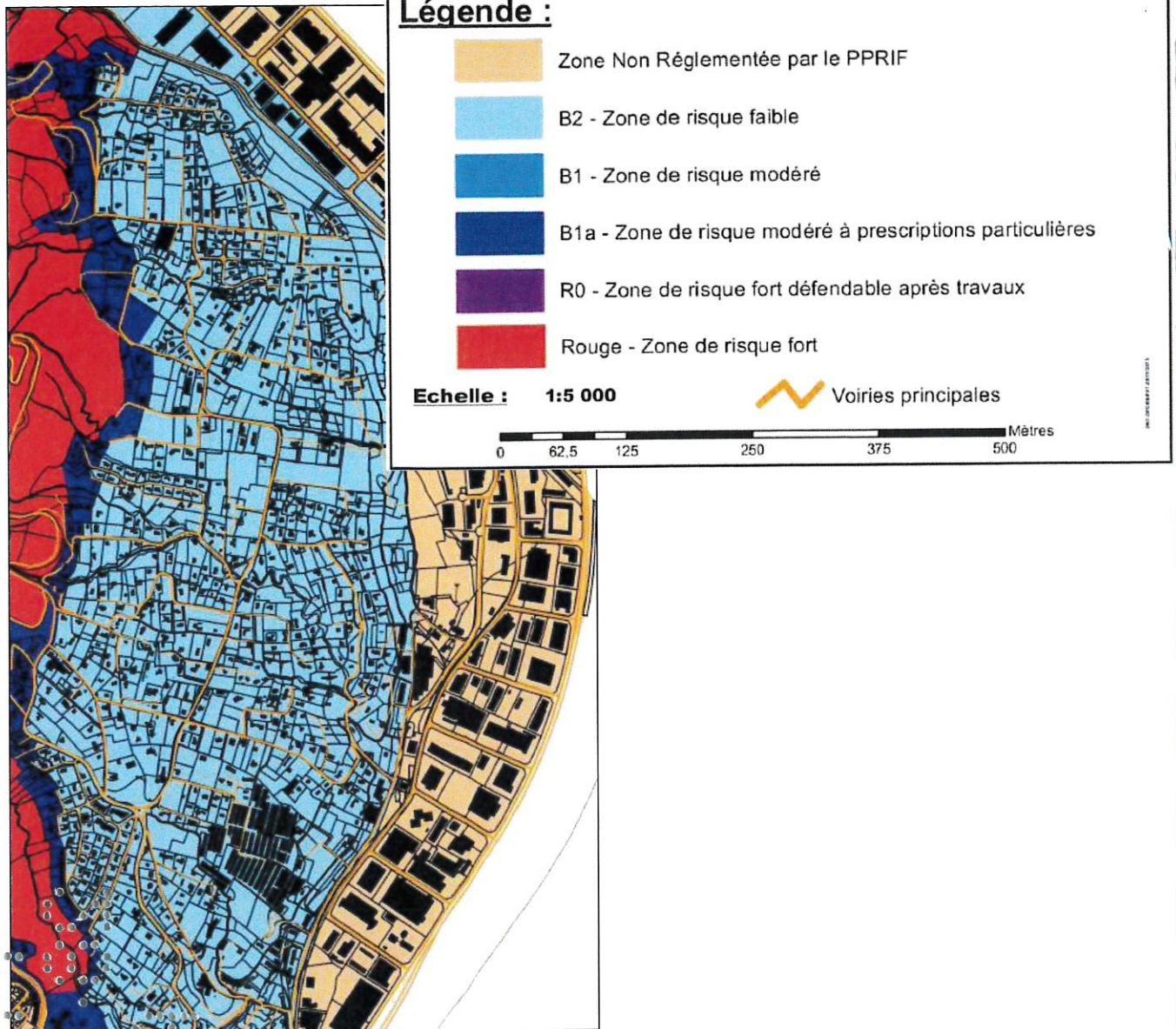
Le site est classé en zone B2, zone de risque faible, où l'urbanisation est autorisée sous réserve du respect des dispositions du règlement du PPRIF :

- Zone bleue B2 :

Dans la zone de danger B2, le niveau de risque est faible.

Des protections contre les incendies peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle afin de supprimer ou de réduire substantiellement l'exposition des personnes et des biens au danger.

L'urbanisation y est autorisée, sous réserve du respect des dispositions du titre II du présent règlement.



Le projet porté devra s'adapter au règlement du Titre II, Chapitre 2 du PPRIF : on retiendra notamment les éléments suivants :



## **TITRE II. CHAPITRE 2. SECTION 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONE B2**

### **Article 26 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 27.

### **Article 27 - Occupations et utilisations du sol autorisées**

#### **1°) Sont autorisés sans conditions**

- les travaux agricoles et forestiers ;
- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;
- les piscines privées et bassins ;
- la construction de lignes électriques ;
- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent projet ;
- les changements de destination des bâtiments ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré ;
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin) ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;
- extension limitée d'un bâtiment existant. On entend par extension limitée une augmentation maximum de 30 % de la surface de plancher existante sans excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

#### **2°) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées au 1°)**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées au 1°) ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions des articles 28 à 32.

## **5. Annexes**

- **Evaluation environnementale incluant l'étude simplifiée des incidences Natura 2000**
- **Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000**

