DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE CABRIS (06530)

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 03 avril 2013

Dernière modification le 10 juillet 2015

Modification n°3 approuvée le

Le Maire,

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

14 rue Caffe – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire **3**

1. Objectifs de la modification n°3 du PLU **5**

2. Compléments du diagnostic **13**

2.1. Etude écologique – zones humides 13

2.1.1. Chapitre 1 : Objet de l'étude et méthodologie 13

Objectifs de l'étude 13

Méthodologie 15

Recueil préliminaire d'informations 15

Investigations de terrain 15

Limites du protocole 16

Traitement et analyse des données recueillies 17

2.1.2. Chapitre 2 : Présentation des résultats 17

2.2. Projet de gestion des eaux pluviales 25

2.2.1. Présentation 25

2.2.2. Déroulement de l'étude 26

2.2.3. Modélisation topographique du bassin versant 27

2.2.4. Modélisation hydraulique du bassin versant 27

2.2.5. Ajustement du modèle hydraulique et topographique : 29

2.2.6. Etude géologique 32

2.2.7. Conclusion et synthèse 33

2.3. Aménagement du Chemin de Pourcieux 35

3. Justifications **37**

3.1. Modification des documents graphiques du règlement 37

3.1.1. Transformer une partie de la zone UA en zone UP 37

3.1.2. Transformer une partie de la zone UA en zone UB 37

3.1.3. Créer 3 emplacements réservés 40

3.1.4. Etendre deux prescriptions concernant « les parcs, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés » 45

3.1.5. Créer une zone de « Propriété à préserver » 48

3.1.6. Intégrer une prescription pour la protection d'une zone humide 49

3.1.7. Créer une zone non aedificandi relative à un risque d'inondation ; 51

3.1.8. Intégrer graphiquement l'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles 53

3.1.9. Intégrer graphiquement l'ensemble des aléas issus de l'étude du BRGM ; 53

3.1.10. Intégrer le tableau des emplacements réservés comme mentionné dans le règlement écrit. 53

3.2. Modification du règlement écrit 53

3.2.1. Suppression de la définition du COS dans le lexique :..... 53

3.2.2. Dans les dispositions générales :..... 53

3.2.3. Dans toutes les zones, l'ajout des articles 14 et 15 respectivement « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications numériques » et suppression de l'article 14 actuel « Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) » et de la section 3 analogue :..... 59

3.2.4. Dans les dispositions applicables à la zone UA : 59

3.2.5. Dans les dispositions applicables à la zone UB : 62

3.2.6. Dans les dispositions applicables à la zone UC : 67

3.2.7. Dans les dispositions applicables à la zone UH : 70

3.2.8. Dans les dispositions applicables à la zone UP : 70

3.2.9. Dans les dispositions applicables à la zone 2AU 72

3.2.10. Dans les dispositions applicables à la zone A :..... 72

3.2.11. Dans les dispositions applicables à la zone N :..... 74

3.2.12. Pour les emplacements réservés : 75

3.3. Le complément des annexes : 77

3.3.1. Le remplacement de la fiche I3 des servitudes d'utilité publique par la fiche actualisée (arrêté préfectoral du 9 août 2016)..... 77

3.3.2. La mise à jour des annexes concernant l'assainissement (6b et 6c) avec le projet de zonage d'assainissement. 77

3.3.3. La mise à jour de l'annexe « Inventaire du paysage et traduction réglementaire » avec les nouveaux éléments portés sur le plan de zonage..... 77

3.3.4. La mise à jour de l'annexe n°12 « Plan de stationnement » 77

3.3.5. Déplacement de la carte concernant l'aléa retrait gonflement des argiles à l'annexe 13 (actuellement dans les servitudes d'utilité publique) 77

3.3.6. Ajout d'une carte par aléa (données BRGM) à l'annexe 13 77

4. Bilan de l'évolution des surfaces du plu après modification 79

5. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement 79

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La commune de Cabris a procédé à la modification n°2 de son PLU, approuvée le 10 juillet 2015. Celle-ci portait principalement *« sur des modifications d'articles des zones UB, UC pour tenir compte des demandes communales et des nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui concernent toutes les zones :*

- zone UA : articles 7 et 11

- en zone UB : articles 9, 10, 11, 13 et 14

- en zone UC : articles 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 14

- en zone UH : article 14

- en zone UP : articles 5, 10 et 14

- en zone 2AU: article 14

- en zone A : article 4 ».

Dans les faits, cela se traduit par la prise en compte de la suppression des articles 5 et 14, puis essentiellement par la baisse des coefficients d'emprise au sol, une diminution des hauteurs maximales, une augmentation des distances de prospects et une augmentation des coefficients d'espaces verts dans les zones urbanisées afin notamment de compenser la suppression des COS et des surfaces minimales.

La question de l'aspect des clôtures a également été revue.

La modification n°2 portait aussi *« sur les dispositions générales. Elle a pour objet de rajouter la protection des pas de portes et auvents en plus des bâtiments patrimoniaux dans la liste des éléments protégés et de préciser que les décaissements de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits ».*

La question des pas de portes a été traité dans l'article 11 de la zone UA, et celle des décaissements dans les articles 10 des zones UB et UC (mais pas dans les dispositions générales).

Enfin, 3 emplacements réservés avaient été modifiés (dénomination, erreur matérielle, et précision de l'emprise), et 1 créé pour la préservation d'un cheminement piéton.

Depuis cette modification, la commune de Cabris a constaté plusieurs problématiques dans l'application de son PLU sur des questions connexes puisque la suppression des COS et des surfaces minimales de terrain n'a pas été suffisamment compensée pouvant causer une densification de secteurs non adaptés.

C'est notamment le cas en zone UB et UC avec des réseaux insuffisants, en particulier pour la voierie, les eaux pluviales et l'assainissement.

La commune souhaite également intégrer de manière plus fine la question des risques, puisque plusieurs éléments complémentaires concernant les aléas ont été portés à sa connaissance et qu'une parcelle particulièrement exposée à un risque d'inondation a été repérée.

La préservation des paysages et du patrimoine est aussi un enjeu important sur la commune. Celle-ci souhaite donc anticiper plusieurs problèmes qui commencent à poindre, à la fois dans les zones urbaines, mais également naturelles et agricoles.

Cabris souhaite aussi pourvoir réaliser plusieurs projets dans différents domaines et à pour cela besoin de la mise en place d'emplacements réservés.

Sur la préservation de l'environnement, une zone humide a été détectée et étudiée sur la commune. Le PLU doit donc se doter des outils permettant sa préservation.

Enfin, les limites des zones urbanisées ainsi que l'étendue de certaines prescriptions paysagères devront être revus légèrement, et certains points règlementaires précisés.

Pour ce faire, la mise en œuvre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabris a été décidée par délibération du 13 février 2017. Cette délibération expose ainsi comme objectifs pour la modification :

« […] la loi ALUR applicable depuis le 24 mars 2014 a largement perturbé l'application du PLU de la commune engendrant des problèmes de densification sur des secteurs inadaptés au regard des infrastructures existantes (voirie, réseaux …) notamment dans les zones UB et UC, problèmes que la dernière modification n'a pas totalement réglé. Il paraît judicieux d'y limiter la construction au regard de ces éléments.

La commune a également plusieurs projets concernant la gestion des risques, la gestion des eaux pluviales, les déplacements et le développement culturel qui ne sont aujourd'hui pas pris en compte dans le PLU et qu'il faudra intégrer.

Par ailleurs, le PLU pose plusieurs problèmes dans sa gestion quotidienne :

- *L'implantation d'antennes à partir d'une certaine hauteur et d'éoliennes peut affecter la qualité paysagère sur la commune sur certains secteurs urbanisés (notamment en zone UA, UB, UC et UH).*
- *En zone UA : la hauteur de construction autorisée est relative par rapport à celle des constructions existantes. Cette règlementation peut modifier sensiblement la structure architecturale et paysagère du centre historique. Il paraîtrait plus opportun de figer la hauteur actuelle des constructions existantes et de limiter la hauteur des nouvelles constructions.*
- *Zone N : les constructions nouvelles sont interdites mais des hauteurs maximales en valeur absolue sont fixées pour les bâtiments existants et leurs annexes. Il paraîtrait plus opportun de figer à leur hauteur actuelle les constructions existantes.*
- *Zone A : l'emprise au sol autorisée actuellement est trop importante pour certains types de construction et devra être adaptée. Il sera également nécessaire de repréciser les typologies de construction autorisées sous conditions, dont la formulation actuelle laisse place à l'interprétation.*
- *Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et plus généralement les règles de prospect devront être retravaillées sur certains secteurs et notamment en zone urbaine ;*

- *La hauteur des terrassements autorisés est aujourd'hui trop importante et engendre la création de murs de grande hauteur affectant la qualité paysagère notamment sur des secteurs pentus à forte sensibilité ;*
- *De manière générale la prise en compte des risques naturels est insuffisante. Il sera nécessaire d'encadrer davantage la constructibilité sur les secteurs concernés dans le but de protéger les populations ;*
- *La question de la protection des zones humides est insuffisamment intégrée dans le document actuel. Il conviendra d'en améliorer la prise en compte notamment au regard des nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune ;*
- *Les règles relatives aux réseaux sont parfois floues. Il sera nécessaire de repréciser les règles de raccordement aux différents réseaux ou en cas d'absence les règles qui s'appliquent ;*
- *Certains espaces paysagers et patrimoniaux remarquables ne sont aujourd'hui pas protégés sur la commune. Il conviendra de remédier à cela par des mesures adaptées, comme il en existe dans le PLU actuel ;*
- *La limite entre la zone UA et UB sur un secteur est mal définie au regard des caractéristiques urbaines propres à chacune de ces zones, causant des problèmes pour l'éventuelle implantation de construction et pouvant modifier la structure urbaine de ses secteurs aujourd'hui assez homogènes. Celle-ci devra donc être adaptée.*
- *Le secteur de l'école est aujourd'hui intégré à la zone UA ce qui n'est pas adapté. Ce secteur sera donc intégré à une zone dédiée aux équipements publics.*

Enfin, plusieurs erreurs matérielles seront à corriger et une mise à jour des annexes est à effectuer. »

La présente modification n°3 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir qu'elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie du plan ;
- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC) ;
- ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ces modifications du Plan Local d'Urbanisme seront soumises à enquête publique par arrêté de Monsieur Le Maire. Les projets de modifications sont notifiés avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées (Préfet, Président du conseil régional, Président du Conseil Général, Présidents des chambres consulaires, aux Maires des communes limitrophes, aux EPCI…). Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte des conclusions de la commission d'enquête que le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

Le contenu de la première modification du PLU respecte les critères fixés par l'article L 153-36 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- ***Le rapport de présentation.*** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification n°3.
- ***Le règlement - documents graphiques.*** Le plan de zonage est modifié pour :
    - Transformer une partie de la zone UA en zone UP ;
    - Transformer une partie de la zone UA en zone UB ;
    - Créer 3 emplacements réservés ;
    - Etendre deux prescriptions concernant « les parcs, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés » ;
    - Créer une zone de « parcs, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés » ;
    - Intégrer une prescription pour la protection d'une zone humide ;
    - Créer une zone non aedificandi relative à un risque d'inondation ;
    - Intégrer graphiquement l'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles ;
    - Intégrer graphiquement l'ensemble des aléas issus de l'étude du BRGM ;
    - Intégrer le tableau des emplacements réservés comme mentionné dans le règlement écrit.
- ***Le règlement - document écrit.*** Le règlement est modifié avec :
    - Dans toutes les zones, **l'ajout des articles 14 et 15** respectivement « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications numériques » et **suppression de l'article 14** actuel « Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) » et de la section 3 analogue.
    - Pour les emplacements réservés :
        - La création de 3 emplacements réservés ;
        - Le changement d'une destination d'un emplacement réservé par volonté de la commune ;

- Le changement d'une destination d'un emplacement réservé suite à une erreur manifeste (mauvaise destination) ;
- La suppression de 2 emplacements réservés.

- La suppression de la définition du COS dans le lexique ;
- Dans les dispositions générales :
  - **Article 3 :** Le complément concernant les éléments figurant au plan de zonage ;
  - **Article 5,6 et 7 :** Ajout de ces articles concernant respectivement la desserte par les réseaux, l'assainissement et la hauteur des terrassements ;
  - **Article 10 :** Ajout de cet article concernant les jardins à protéger, avec le report des éléments contenus dans le règlement de chaque zone et un complément renvoyant à l'annexe 8 préexistante ;
  - **Article 11 :** Ajout des tableaux concernant les emplacements réservés ;
  - **Article 14 :** Correction de la référence à une annexe à l'alinéa 3, modification de de l'alinéa 5 concernant le recul par rapport aux vallons, modification de l'alinéa 7 concernant de la référence à la carte d'aléa, ajout du numéro d'annexe en référence à l'alinéa 8, ajout de l'alinéa 9 concernant les zones d'aléas, ajout de l'alinéa 10 concernant les prescriptions liées à une zone non aedificandi, ajout de l'alinéa 11 concernant les prescriptions écologiques ;
- Dans les dispositions applicables à la zone UA :
  - **Article 10 :** Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions ;
  - **Article 11 :** Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes ;
  - **Article 13 :** Correction d'une mauvaise formulation.
- Dans les dispositions applicables à la zone UB :
  - **Article 3 :** Modification des pentes maximales pour les accès et voies privées ;
  - **Article 4 :** Précision des règles concernant l'assainissement individuel ;
  - **Article 6 :** Modification du recul minimum par rapport aux limites de l'emprise publique ;
  - **Article 8 :** Ajout d'une règle de distances minimales entre chaque construction d'une même propriété ;

- **Article 9 :** Modification de l'emprise au sol maximale des constructions ;
- **Article 10 :** Retrait de la règle concernant les hauteurs de déblais (autres dispositions ajoutées dans les dispositions générales) ;
- **Article 11 :** Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes ;
- **Article 13 :** Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales ;

- Dans les dispositions applicables à la zone UC :
  - **Article 3 :** Modification des pentes maximales pour les accès et voies privées ;
  - **Article 4 :** Précision des règles concernant l'assainissement individuel ;
  - **Article 6 :** Modification concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux routes départementales ;
  - **Article 7 :** Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
  - **Article 8 :** Modification des règles de distance minimale entre chaque construction d'une même propriété ;
  - **Article 9 :** Modification des règles concernant l'emprise au sol des constructions ;
  - **Article 10 :** Retrait de la règle concernant les hauteurs de déblais (autres dispositions ajoutées dans les dispositions générales) ;
  - **Article 11 :** Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes ;
  - **Article 13 :** Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales ;

- Dans les dispositions applicables à la zone UH :
  - **Définition :** Précision sur la définition de la zone ;
  - **Article 7 :** Article jusqu'alors non réglementé (illégal) ;
  - **Article 11 :** Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes ;

- **Article 13 :** Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales ;

- Dans les dispositions applicables à la zone UP :
  - **Article 4 :** Précision des règles concernant l'assainissement individuel ;
  - **Article 6 :** Modification concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ;
  - **Article 7 :** Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
  - **Article 13 :** Correction d'une mauvaise formulation.
- Dans les dispositions applicables à la zone 2AU, **Article 4 :** Précision des règles concernant l'assainissement individuel ;
- Dans les dispositions applicables à la zone A :
  - **Article 2 :** Précision sur les occupations des sols admises sous conditions ;
  - **Article 4 :** Précision sur l'assainissement individuel ;
  - **Article 9 :** Modification des règles concernant l'emprise au sol des constructions ;
  - **Article 10 :** Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions ;
- Dans les dispositions applicables à la zone N :
  - **Article 4 :** Modification des règles concernant les réseaux de distribution d'eau, et précision sur l'assainissement individuel ;
  - **Article 10 :** Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions ;
  - **Article 13 :** Suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales ;

- ***Les annexes.*** Les annexes sont complétées avec :
  - Le remplacement de la fiche I3 des servitudes d'utilité publique par la fiche actualisée (arrêté préfectoral du 9 août 2016) ;
  - La mise à jour des annexes concernant l'assainissement (6b et 6c) avec le projet de zonage d'assainissement de la régie des eaux du canal de Belletrud.

- La mise à jour de l'annexe « Inventaire du paysage et traduction réglementaire » avec les nouveaux éléments portés sur le plan de zonage ;
- La mise à jour de l'annexe n°12 « Plan de stationnement » ;
- Déplacement de la carte concernant l'aléa retrait gonflement des argiles à l'annexe 13 (actuellement dans les servitudes d'utilité publique) ;
- Ajout d'une carte par aléa (données BRGM) à l'annexe 13.

2. COMPLEMENTS DU DIAGNOSTIC

2.1. Etude écologique – zones humides

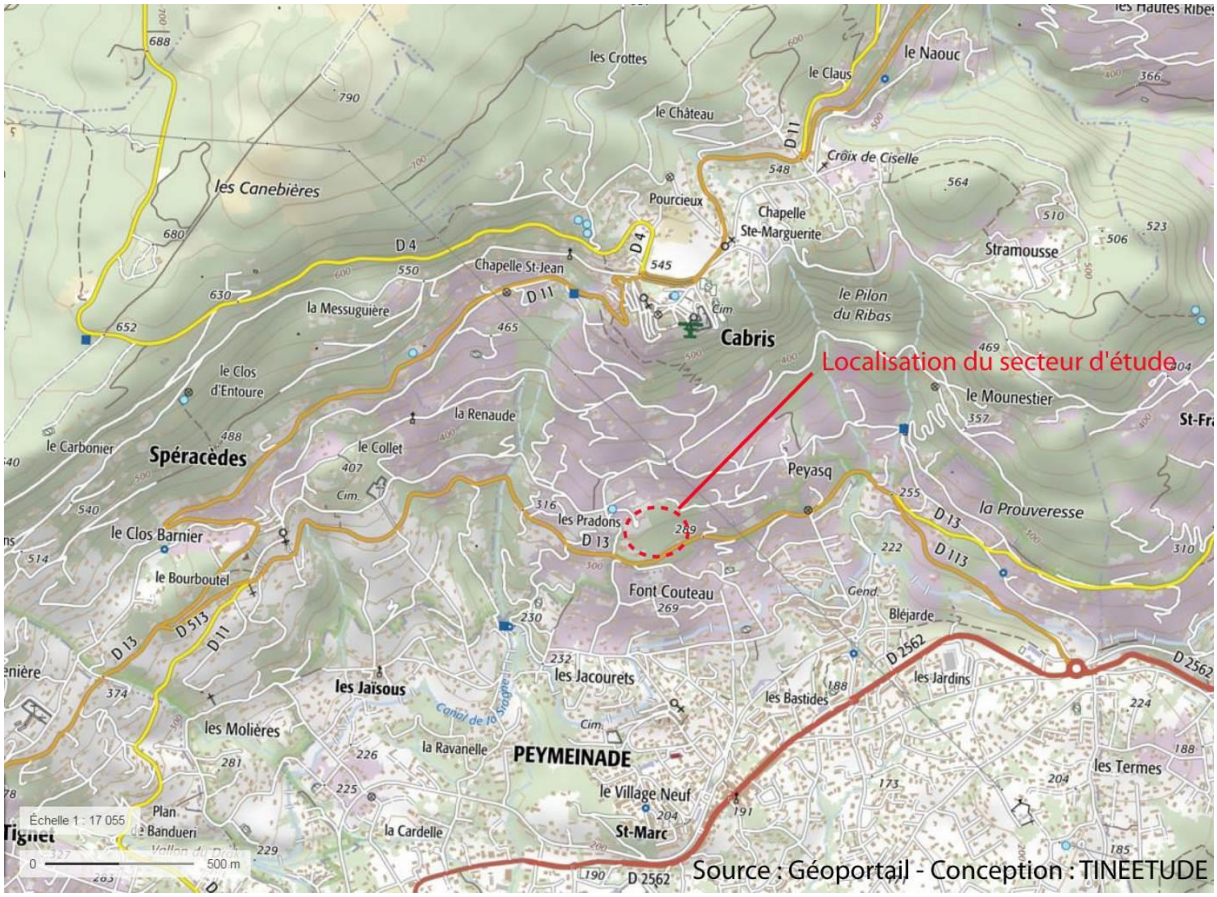
Les éléments suivants sont issus de l'étude « identification de zones humides » réalisée sur le site des Pradons à CABRIS et rendue en décembre 2016.

2.1.1. Chapitre 1 : Objet de l'étude et méthodologie

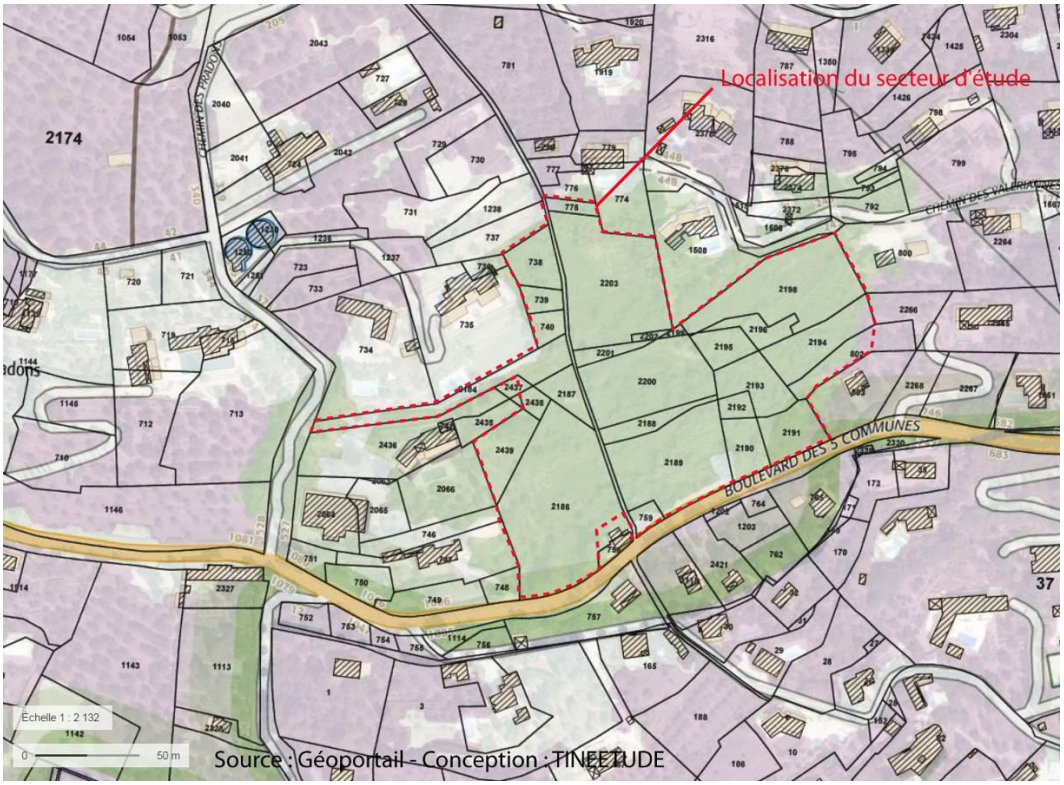
Objectifs de l'étude

La présente étude porte sur **l'identification de zones humides** sur le territoire de Cabris. Les prospections d'identification des espèces et habitats naturels « zone humide » ont pour but d'inventorier et de cartographier les stations d'espèces patrimoniales et/ou protégées ainsi que les zones humides d'intérêt patrimonial présents sur la commune, dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune. L'identification de ces milieux naturels permettra de mettre en place des préconisations dans le cadre du zonage et du règlement du PLU.

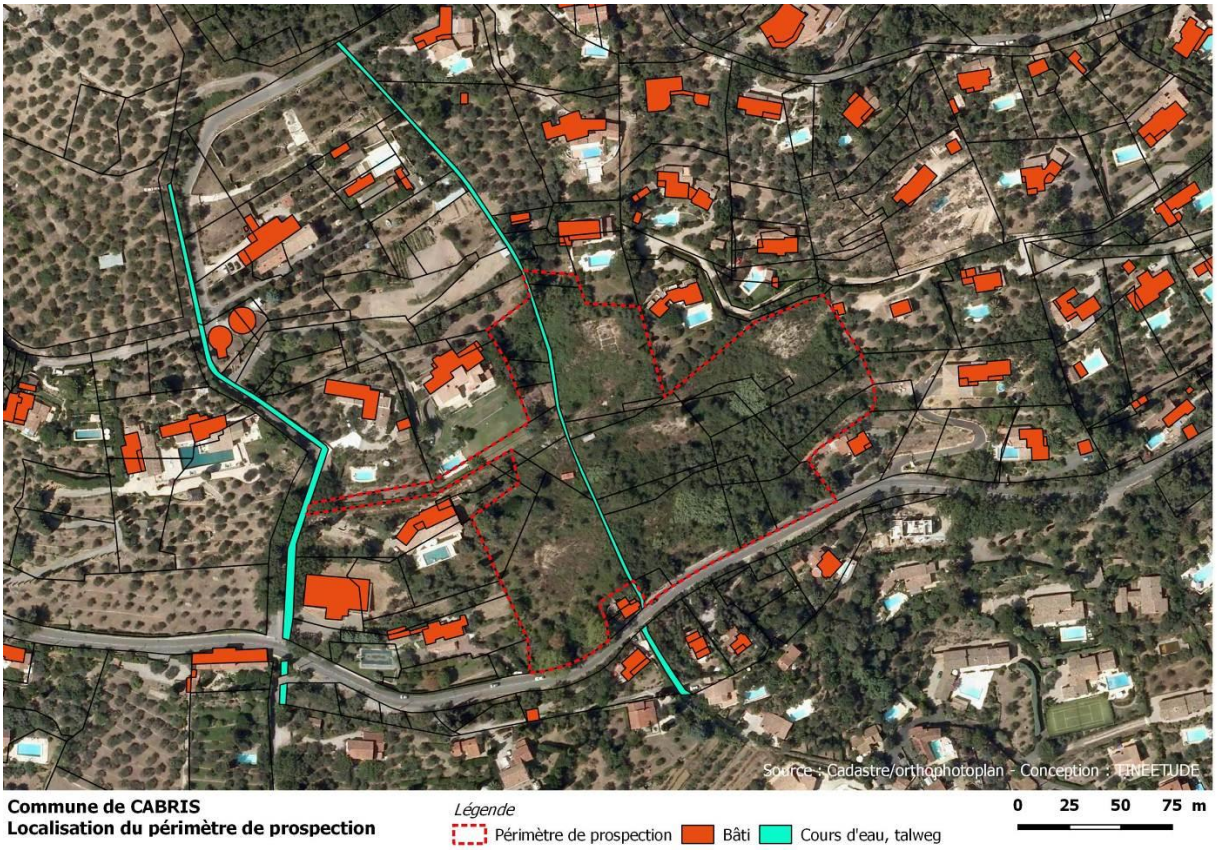
La zone prospectée se situe au Sud et en limite du territoire communal de Cabris, à proximité du chemin des 5 communes, dans le **quartier des Pradons**.



Carte 1: Localisation de l'aire d'étude à l'échelle de la commune de Cabris (Source : Géoportail)



Carte 2 : Localisation générale cadastrale du périmètre d'étude (Source : Géoportail)



Carte 3 : Délimitation du périmètre d'étude (Source : Cadastre - Orthophotoplan)

Méthodologie

Recueil préliminaire d'informations

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à **consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant plus ou moins directement l'aire d'étude et le périmètre relatif au projet**. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), risques naturel, et tout autre enjeu répertorié.

Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-dessous, en fonction des différentes thématiques de l'état initial de l'environnement :

Thématique de l'environnement		Sources bibliographiques Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000 ; - Document d'Objectifs des sites Natura 2000 ZSC et ZPS ; - Fiches ZNIEFF - DREAL PACA.
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	- Faune-Paca ; - Silene Flore - DREAL PACA en date du 12/12/2016 ; - INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge).
	Continuités écologiques	- Schéma régional de Cohérence écologique.

Investigations de terrain

Les prospections de terrain ont pour but d'acquérir des données naturalistes pour affiner, compléter et actualiser les données préalablement récoltées. Elles permettent d'obtenir une bonne connaissance du milieu naturel, d'identifier les continuités écologiques du site étudié.

Les prospections de terrain ont été conduites sur un périmètre défini par le maître d'ouvrage, englobant les parcelles susceptibles de renfermer des milieux humides. La zone étudiée a été élargie à la zone susceptible d'être concernée par une mesure de protection et de conservation du milieu naturel.

L'aire d'étude a été intégralement parcourue lors d'une journée de visite sur site : le 07/11/2016.

L'effort de prospection a été ciblé sur les zones les moins anthropisées, et pouvant potentiellement présenter des enjeux forts.

Les visites de terrains consistent en :

- **La prise de clichés photographiques** du paysage perçu depuis les zones fréquentées au sein et aux abords de l'aire d'étude (perception proche et lointaine) ;
- **La réalisation de croquis** et de vue en plan schématiques permettant la description des éléments identifiés sur site (habitats naturels, type d'emprise, localisation de bâti, situation des voies de déplacement et des réseaux aériens, localisation et description du réseau hydrographique, localisation d'éléments particuliers observés, etc.) ;
- **La détermination et la localisation des espèces floristiques** contactées. Les espèces floristiques observées ont été inventoriées et regroupées par grandes unités de végétation. Ce relevé botanique a permis de réaliser une cartographie et une description analytique des communautés végétales observées.
- **L'étude des fonctionnalités écologiques** existantes par observation des grands traits caractéristiques de la structure du paysage : taille et forme des éléments de base du paysage, organisation spatiale, zones nodales, zones refuges, périmètres de diffusion, corridors, obstacles, etc.

Les prospections faune/flore ont été axées sur la recherche d'espèces « patrimoniales » à protéger. La mise en évidence du caractère patrimonial des espèces repose sur plusieurs sources :

- les annexes des Directives communautaires « Habitats » (92/43/CEE) et « Oiseaux » (2009/147/CE) qui déterminent les espèces d'intérêt communautaire ;

- les listes réglementaires nationales et régionales de protection des espèces ;

- la réglementation préfectorale des Alpes-Maritimes ;

- la liste rouge UICN des espèces menacées en France ;

- la liste des espèces déterminantes des ZNIEFF.

Les habitats naturels et les espèces à enjeux (espèces protégées, espèces déterminantes de ZNIEFF et espèces menacées) observés dans la zone d'étude ont été géo-localisées par un pointage sur photo aérienne.

Limites du protocole

L'exhaustivité du résultat des prospections est altérée par les contraintes listées ci-dessous :

- Bien que la période de prospection soit optimale pour l'identification de la flore tardive, certaines espèces potentielles et patrimoniales n'ont pas pu être observées durant cette période.

- Il est possible que des espèces patrimoniales s'implantent sur l'aire d'étude bien qu'elles ne soient pas présentes au moment de l'inventaire. C'est le cas notamment des espèces annuelles qui produisent des graines qui formeront de nouveaux individus l'année suivante.

- La présence de certaines espèces telles que les orchidées est fluctuante : elles ne repoussent pas tous les ans, et pas toujours au même endroit.

Traitement et analyse des données recueillies

Définition de la valeur « patrimoniale » des espèces inventoriées

Les inventaires ont été axés sur la recherche des plantes « patrimoniales » à protéger. La mise en évidence du caractère patrimonial des espèces végétales repose sur plusieurs sources :

- les annexes de la Directive communautaire Habitats (92/43/CEE) qui déterminent les espèces d'intérêt communautaire ;

- les listes réglementaires nationales (arrêté du 20/01/82 modifié) et régionales (arrêté du 09/05/94) de protection des espèces ;

- la réglementation préfectorale des Alpes Maritimes ;

- la liste rouge UICN des espèces menacées en France ;

- la liste des espèces déterminantes des ZNIEFF.

Un rappel sur la législation relative à la protection des espèces figure en annexe 1 du présent rapport.

Nomenclature utilisée

La nomenclature des plantes à fleurs et des fougères utilisée dans cette étude est celle de la Base de Données Nomenclaturale de la Flore de France (BDNFF), consultable et actualisée en ligne sur le site www.tela-botanica.org.

[…]

2.1.2. Chapitre 2 : Présentation des résultats

1. Inventaire floristique et identification des zones humides

Un inventaire floristique a été réalisé le 07 novembre 2016. Cet inventaire a révélé la présence sur l'aire d'étude d'espèces caractéristiques des milieux humides. En fonction de la répartition et le cortège floristique observés, 6 zones humides ont été identifiées.

Le tableau ci-après liste les espèces. Une carte de localisation des zones humides est présentée ci-après.

Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Taxonomie		Statut								
						Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR			Directive habitats	Convention de Berne	Protection nationale	Protection PACA	Réglementation 06	ZNIEFF
								France	Europe	Monde						
						Espèces herbacées										
						Arum italicum	Arum d'italie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Arundo donax L.	Canne de Provence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Asparagus acutifolius	Asperge sauvage	-	LC	-	-	-	Art.1	-	-	-
						Borago officinalis L., 1753	Bourrache officinale	LC	-	-	-	-	-	-	-	-
						Campanula rapunculus L., 1753	Campanule raiponce	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Centranthus ruber	Lilas d'Espagne	-	-	-	-	-	-	-	-	D
						Cirsium monspessulanum	Cirse de Montpellier	-	-	-	-	-	-	-		-
						Corylus avellana	Noisetier	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Equisetum telmateia Ehrh., 1783	Grande prêle	LC	LC	-	-	-	-	-	-	-
						Equisetum sylvaticum L., 1753	Prêle des bois	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Foeniculum vulgare Mill., 1768	Fenouil commun	LC	-	-	-	-			-	-
						Fritillaria involucrata All., 1789	Fritillaire à involucre	-	-	-	-	-	-	-		-
						Hypericum hyssopifolium Chaix	Millepertuis	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Juncus conglomeratus L., 1753	Jonc aggloméré	LC	-	-	-	-	-	-	-	-
						Mentha suaveolens	Menthe suave	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Narcissus poeticus L., 1753	Narcisse des poètes	-	-	-	-	-	-	-	Art.2	-
						Rheum rhaponticum L., 1753	Rhubarbe sauvage	-	-	-	-	Ann I	-	-	-	-
						Rubus axillaris Lej., 1831	Ronce	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Typha latifolia	Massette	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Ficus carica L., 1753	Figuier commun	LC	-	-	-	-	-	-	-	-
						Laurus nobilis	Laurier sauce	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Populus alba L.	Peuplier blanc	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Populus tremula	Peuplier tremble	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						Salix purpurea	Saule rouge ou osier	LC	LC	-	-	-	-	-	-	-
						Viburnum tinus	Laurier-tin	-	-	-	-	-	-	-		

Tableau 1 : Liste des espèces patrimoniales et/ou protégées observées lors de l'inventaire de Nov 2016 (Source : Séverine VENAT).

Légende :

EX : Eteinte au niveau mondial
EW : Eteinte à l'état sauvage
RE : Disparue de métropole
CR : En danger critique
EN : En danger
VU : Vulnérable
NT : Quasi menacée
LC : Préoccupation mineure
DD : Données insuffisantes

.... Présence avérée (Inventaire 2016)

.... Présence potentielle (source SILENE)

Les zones humides ont été identifiées et leur classification sous EURIS est donnée ci-dessous :

Zone 1:

Code EUNIS C3.247 COMMUNAUTÉS À PRÊLE DES EAUX (CB : 53-14)

Water horsetail beds

Formations basses, souvent étendues, homogènes, habituellement inondées, des bords des lacs, rivières et ruisseaux paléarctiques, dominées par Equisetum fluviatile.

Zone 2:

Code EUNIS C3.2 ROSELIÈRES ET FORMATIONS DE BORDURE À GRANDS HÉLOPHYTES AUTRES QUE LES ROSEAUX (CB : 53.1)

Water-fringing reedbeds and tall helophytes other than canes

Peuplements de végétation haute en bordure des lacs (y compris les lacs saumâtres), des rivières et des ruisseaux, généralement pauvres en espèces et souvent monospécifiques. Elles comprennent des peuplements de Carex spp., Cladium mariscus, Equisetum fluviatile, Glyceria maxima, Hippuris vulgaris, Phragmites australis, Sagittaria sagittifolia, Schoenoplectus spp., Sparganium spp. et Typha spp. Les stations d'atterrissement des roselières et des Cypéraceae qui ne se trouvent pas en bordure des eaux (D5.1, D5.2) sont exclues de cette unité.

Zone 3:

Code EURIS E3.411 PRAIRIES À CIRSE DES MARAÎCHERS (CB : 37.21)

Cabbage thistle meadows

Prairies humides riches en grandes herbes dominées ou avec une abondance de Cirsium Cirsium oleraceum, Angelica sylvestris, Caltha palustris, Lychnis flos-cuculi, Ranunculus acris, Polygonum bistorta, Rumex acetosa, Holcus lanatus, Alopecurus pratensis, Festuca pratensis, Poa trivialis sont caractéristiques de leur cortège.

Zone 4:

Code EUNIS C3.3 FORMATIONS RIVERAINES À GRANDES CANNES (CB : 53.6)

Water-fringing beds of tall canes

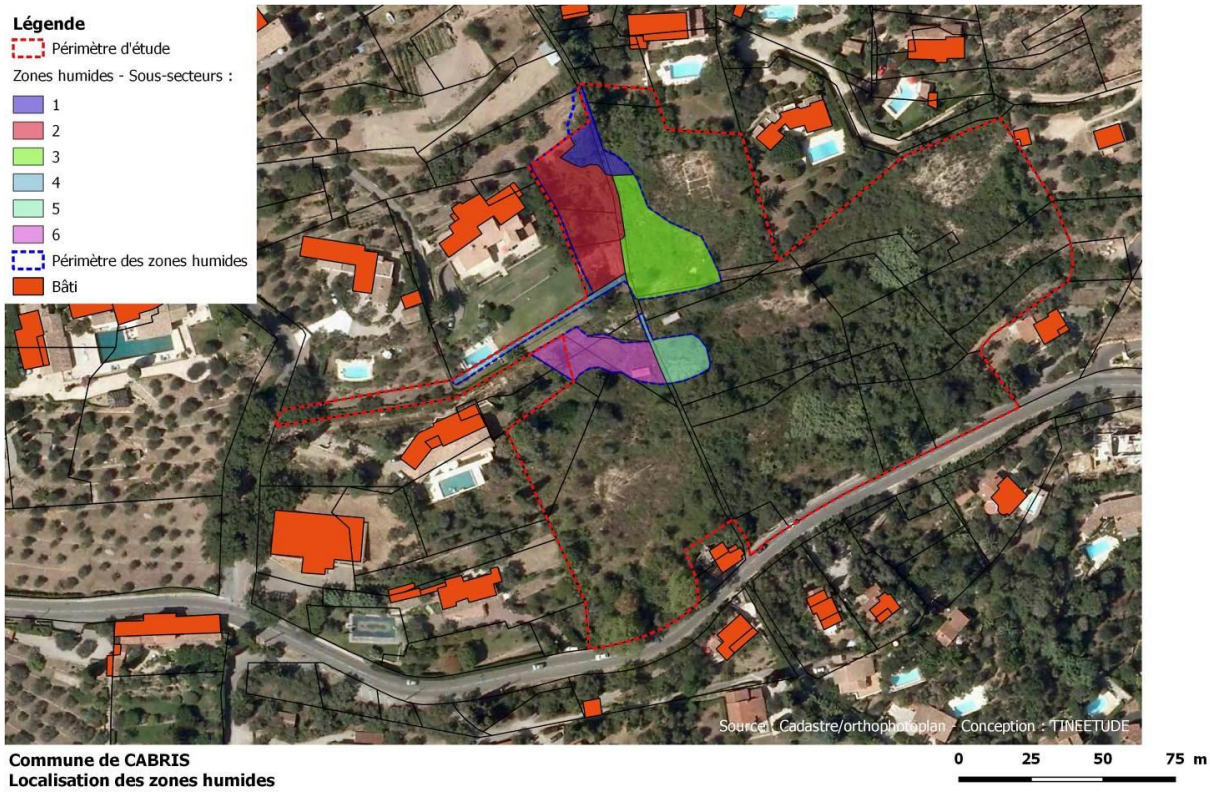
Peuplements méditerranéens de grandes Cannes bordant des cours d'eau et des plans d'eau permanents ou temporaires. Cette unité inclut les formations d'Arundo donax (C3.32) et de Saccharum ravennae (C3.31).

Zone 5 et 6:

Code EUNIS E3.1 PRAIRIES HUMIDES HAUTES MÉDITERRANÉENNES (CB : 37.4)

Mediterranean tall humid grassland

Prairies humides méditerranéennes de grands Joncs et graminées avec Scirpus holoschoenus (Holoschoenus vulgaris), Agrostis stolonifera, Agrostis reuteri, Calamagrostis epigejos, Galium debile, Molinia caerulea, Briza minor, Melica cupanii, Cyperus longus, Linum tenue, Trifolium resupinatum, Schoenus nigricans, Peucedanum hispanicum, Carex mairii, Juncus maritimus, Juncus acutus, Asteriscus aquaticus, Hypericum tomentosum, Hypericum tetrapterum, Inula viscosa, Oenanthe pimpinelloides, Oenanthe lachenalii, Eupatorium cannabinum, Prunella vulgaris, Pulicaria dysenterica, Tetragonolobus maritimus, Orchis laxiflora, Dactylorhiza elata, Succisa pratensis, Sonchus maritimus ssp. aquatilis, Silaum silaus, Sanguisorba officinalis, Serratula tinctoria, Genista tinctoria, Cirsium monspessulanum, Cirsium pyrenaicum, Senecio doria, Dorycnium rectum, Erica terminalis, Euphorbia pubescens, Lysimachia ephemerum. Elles sont répandues dans l'ensemble du bassin méditerranéen.



Carte 4 : Carte de localisation des zones humides (Source : TINEETUDE)

2. Reportage photographique des zones humides identifiées

Zone humide 1

Zone humide 2

Zone humide 3

Zone humide 4

Zone humide 5

Zone humide 6

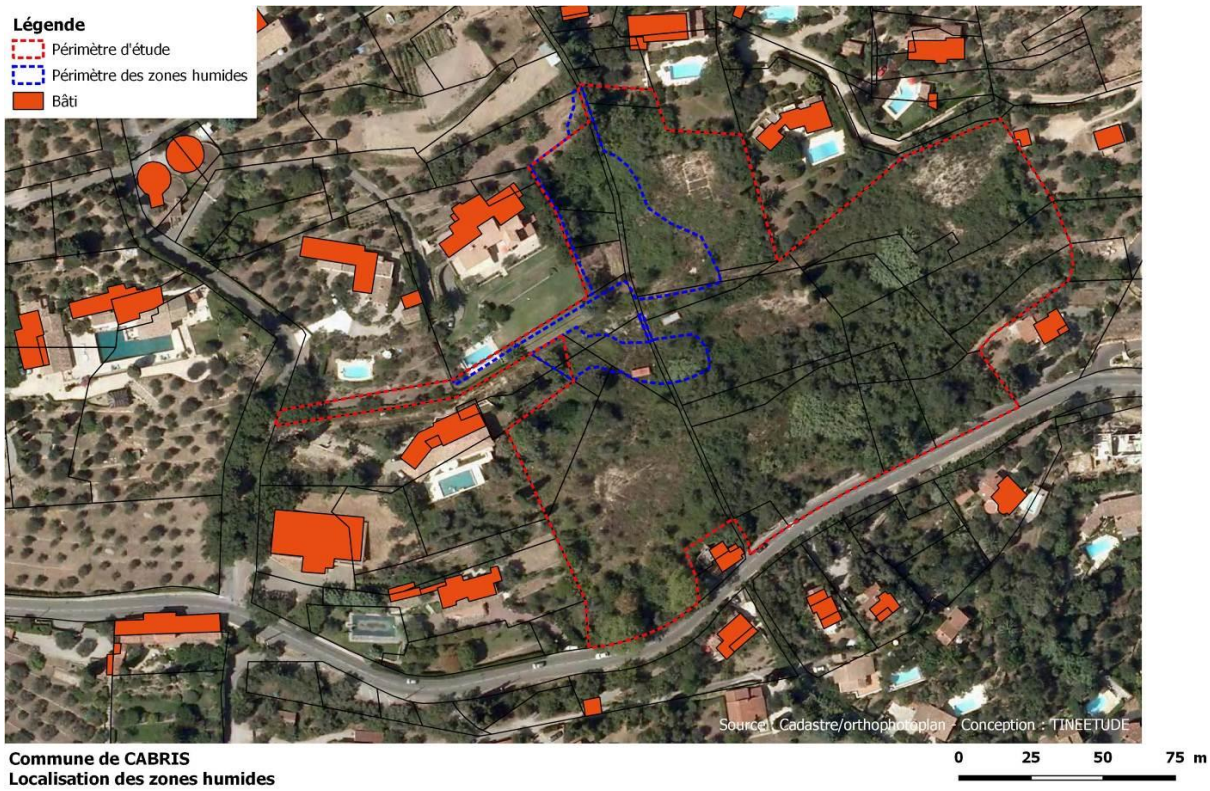
Zone humide 6
Zone 6

3. Préconisation de préservation des zones humides

Les habitats naturels dits « zones humides » sont des habitats réglementés. En France, les zones humides ont été définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 puis par des textes récents. Le code de l'environnement définit les **zones humides** comme « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* » (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le site des Pradons nt été délimitées selon la répartition des espèces hygrophiles recensées et listées dans le tableau précédent.

La carte ci-dessous présente le périmètre des zones humides à reporter sur le zonage du PLU, en tant que zone naturelle à protéger.



Carte 5 : Délimitation des zones humides à reporte sur le PLU (Source : TINEETUDE)

A ce titre, l'ensemble des zones humides devra être protégé au travers :

1- une traduction dans le zonage du PLU avec un règlement associé comme « trame bleue – réservoir de biodiversité » : au sein du périmètre de zone humide, aucun aménagement, travaux ou construction ne sera autorisé. Aucun détournement du système hydraulique ne devra être perturbé.

En effet, les zones humides doivent être alimentées hydrologiquement de manière à avoir un apport d'eau suffisant pour un bon équilibre biologique des espèces hygrophiles.

(*Utilisation de la couche SHAPE géoréférencé comme couche "TVB-zone humide au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme*).

[…]

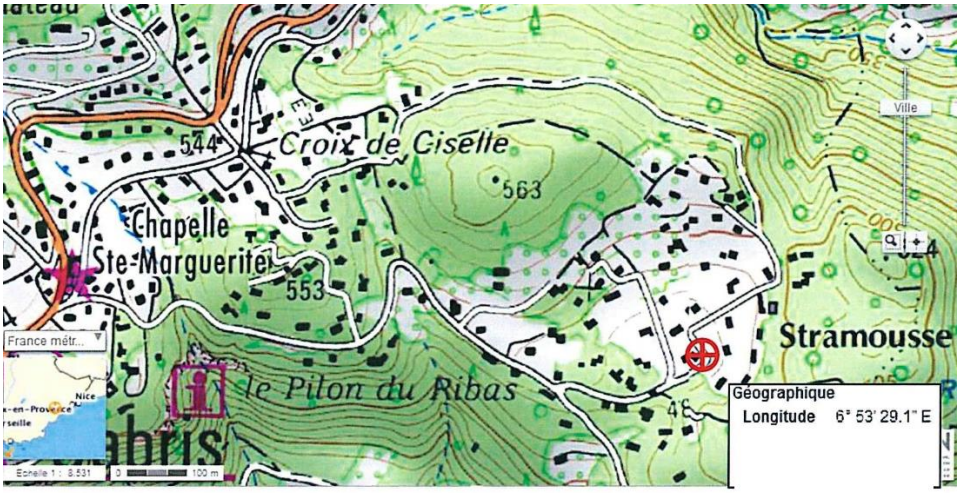
2.2. Projet de gestion des eaux pluviales

Cette étude a été réalisée par le BTS Travaux publics 2ème année du Lycée Léonard De Vinci d'Antibes.

Elle est reprise ici dans son ensemble, en dehors des annexes (les noms et les adresses ont été supprimés).

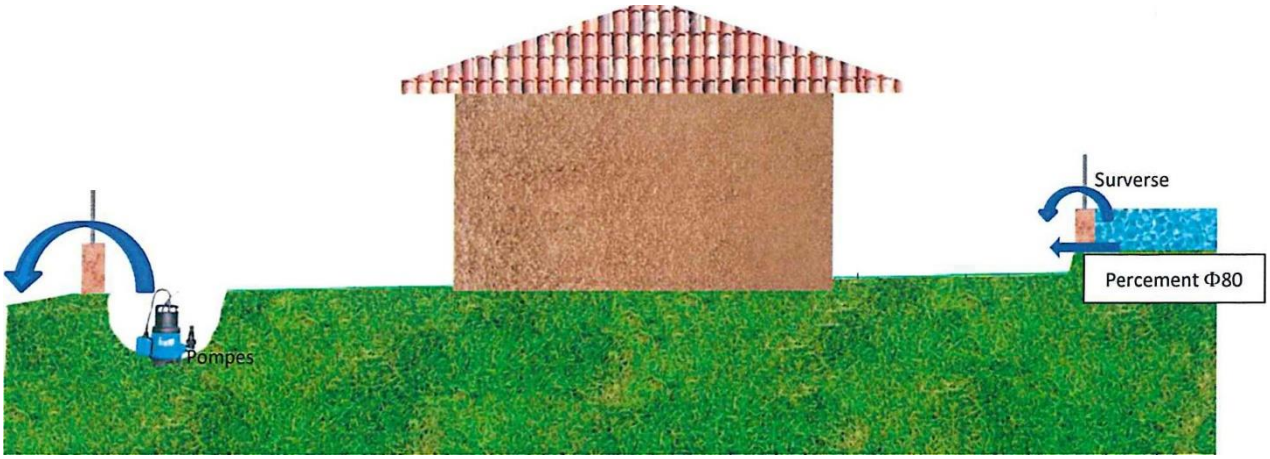
2.2.1. Présentation

La mairie de Cabris, par l'intermédiaire d'Henri PASOLINI, a proposé au Lycée Léonard de Vinci une étude concernant un projet de gestion des eaux pluviales. Une visite des lieux s'est tenue le mercredi 17 octobre 2015).



Cette zone d'étude est une cuvette dont le bassin versant recueille une superficie d'environ 20 hectares. 40% de cette superficie est constituée de forêts, le reste d'habitations à caractère rural.

AVAL **AMONT**



L'habitation étudiée se situe au creux de cette cuvette et sa murette située à *l'Est,* bloque l'eau provenant du bassin versant en amont. Seul un percement de diamètre 80 mm laisse un passage à l'écoulement naturel. Par fortes pluies, le débit de fuite de la murette n'est plus suffisant, une retenue se forme puis déborde.

Sur la partie avale, le propriétaire a creusé une rétention afin d'installer des pompes renvoyant l'eau de l'autre côté du chemin.

2.2.2. Déroulement de l'étude

La phase de préparation :

1. Une modélisation du bassin versant a été réalisée sur le logiciel COVADIS, basée sur :

- Des mesures satellitaires, balayant une grande surface mais de faible précision, téléchargées sur le site du CRIGE PACA,
- Des mesures réalisées au GPS temps réel, d'une précision centimétrique, effectuées en point bas de la cuvette.

2. Une étude géologique a été menée à partir du site « Infoterre » du BRGM. Une analyse des différentes couches géologiques permettra de compléter l'étude hydraulique.

3. Une enquête de voisinage a été réalisée, ce qui a permis de recueillir de précieuses informations sur la géologie et l'hydrologie.

4. Une Déclaration de Travaux a été rédigée sur le site "construire sans détruire" de l'Inéris.

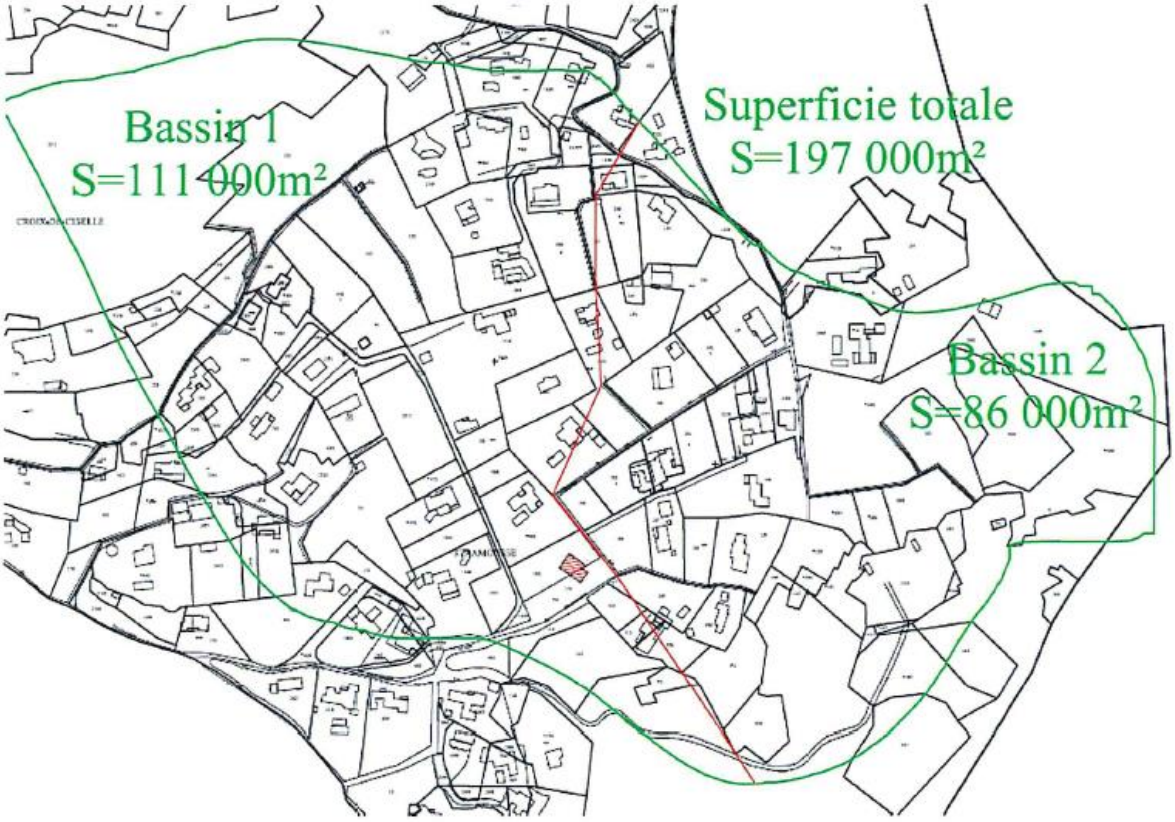
La phase d'investigation :

- 2 essais de perméabilité,
- 6 essais pénétrométriques,
- 1 essai d'Atterberg, avec analyse visuelle de la granulométrie, permettant son classement GTR et LCPC,
- 1 détection de réseaux d'adduction d'eau potable.

Tous ces essais ont été géolocalisés avec une précision centimétrique.

2.2.3. Modélisation topographique du bassin versant

La modélisation du terrain fait apparaître une surface collectée de 19,7 hectares. L'habitation du propriétaire coupe cette dernière en 2 bassins l'un de 11,1hectares et l'autre de 8,6 hectares.



Sur le bassin 2 :

- La surface boisée représente 50% de la surface totale,
- La pente moyenne est de 8% en zone boisée et de 10% en zone rurale, mais aménagée en restanques.

Nous pouvons estimer le coefficient de ruissellement à :

- 0,1 pour les bois,
- 0,3 pour les zones rurales.

2.2.4. Modélisation hydraulique du bassin versant

Les données sont basées sur les coefficients de Montana fournis par la station météorologique de l'aéroport de NICE. La période de retour choisie pour mener l'étude est de 10 ans. Tous les débits donnés dans ce rapport s'y réfèreront.

Cependant, dans les Alpes-Maritimes, différents types de processus climatologiques peuvent être à l'origine de précipitations extrêmes. Quel que soit le ou les processus à l'origine, l'instabilité des masses d'air est systématiquement accentuée par effet orographique du fait de la présence de reliefs montagneux importants.

C'est pourquoi, les coefficients de Montana ont été recalibrés afin de tenir compte du relief en se basant sur l'étude:

"Statistiques des précipitations journalières extrêmes sur les Alpes-Maritimes" de l'équipe "Gestion et Valorisation de l'Environnement" de l'UMR 6012 "ESPACE" du CNRS- W. BEROLO et J.P. LABORDE

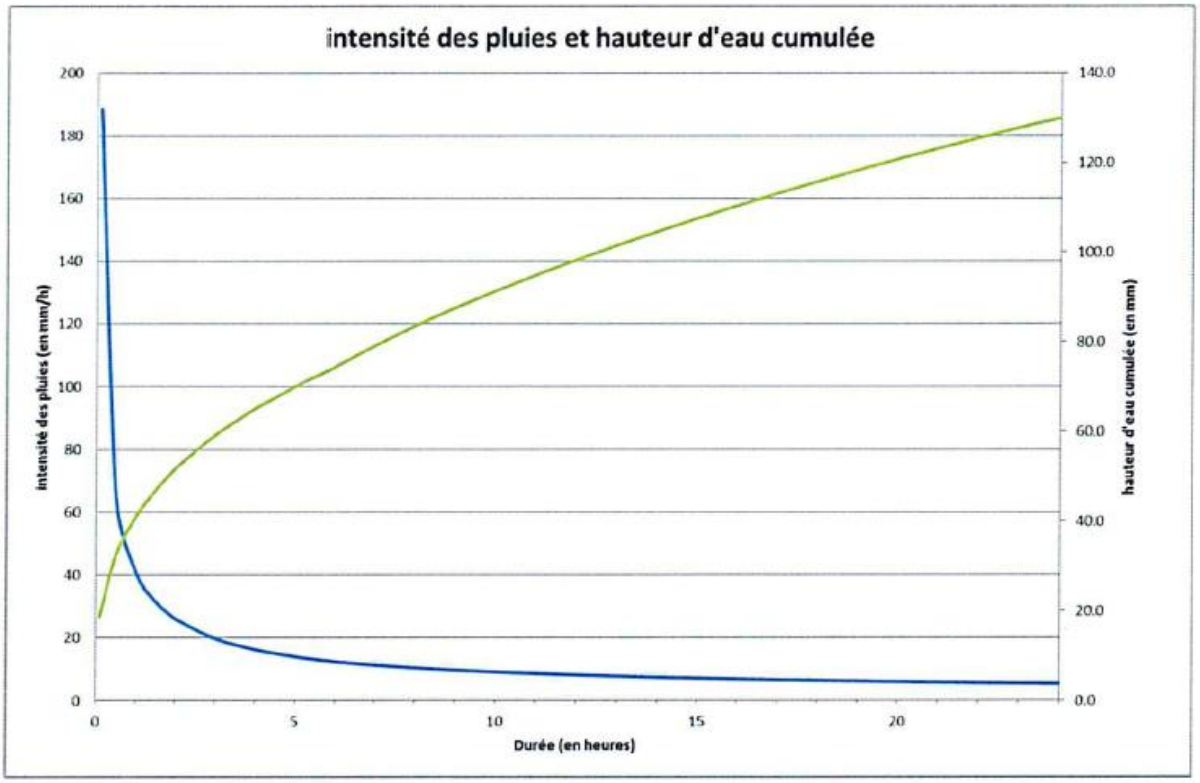
Nous trouvons :

Débit moyen du bassin versant :

Période de retour	durée des pluies de 6 min à 2 h		durée des pluies de 2h à 6h		durée des pluies de 6h à 24h	
	a	b	a	b	a	b
10 ans	41.12	0.66	41.43	0.67	36.32	0.60

L'intensité des pluies s'exprime sous la forme : $i_m = a.t^{-b}$

La hauteur cumulée sous la forme : $h = a.t^{1-b}$



$$Q_m(t) = i_m(t).S_a$$

$$S_a = \sum C_{ri}.S_i$$

$$Q_m(60\,\text{min}) = 0{,}2\ m^3/s$$

Débit de fuite de la murette :

La murette du propriétaire crée une rétention d'eau qui s'évacue progressivement par le percement en son pied en diamètre 80. Son débit de fuite est évalué à :

$$Q_f = 0.007\ m^3/s$$

Perméabilité des sols :

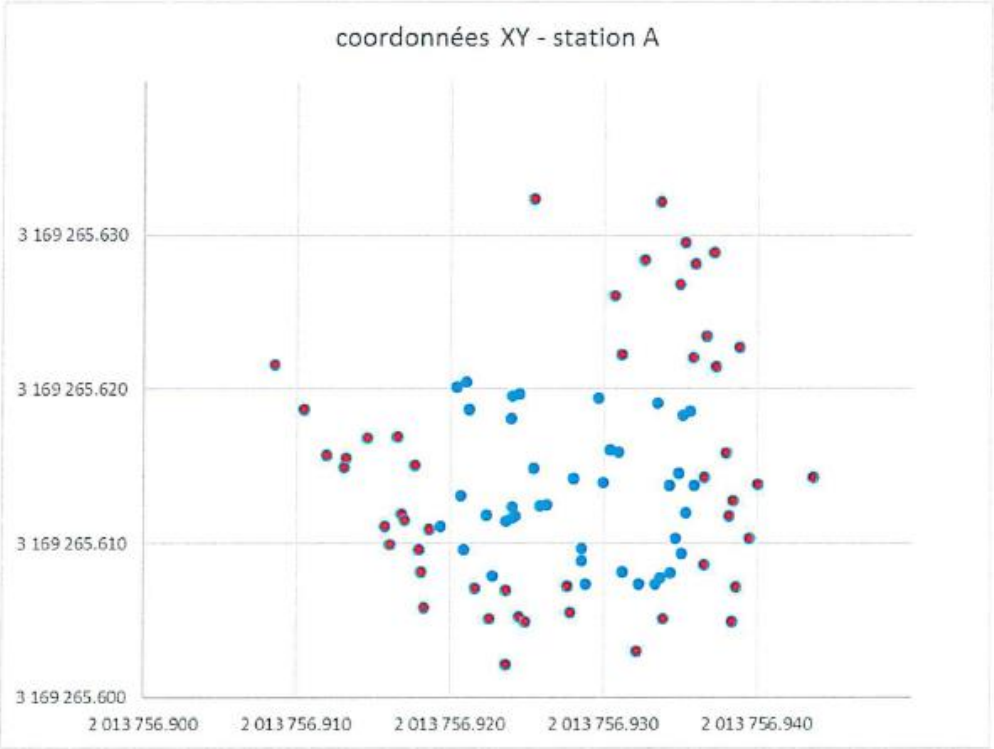
2 essais de perméabilité ont été réalisés qui ont permis de l'évaluer à 10-6 m/s. Sur les 250m2 d'infiltration, le débit correspond à :

$$Q_{\inf} = 2{,}5 \cdot 10^{-4}\ m^3/s$$

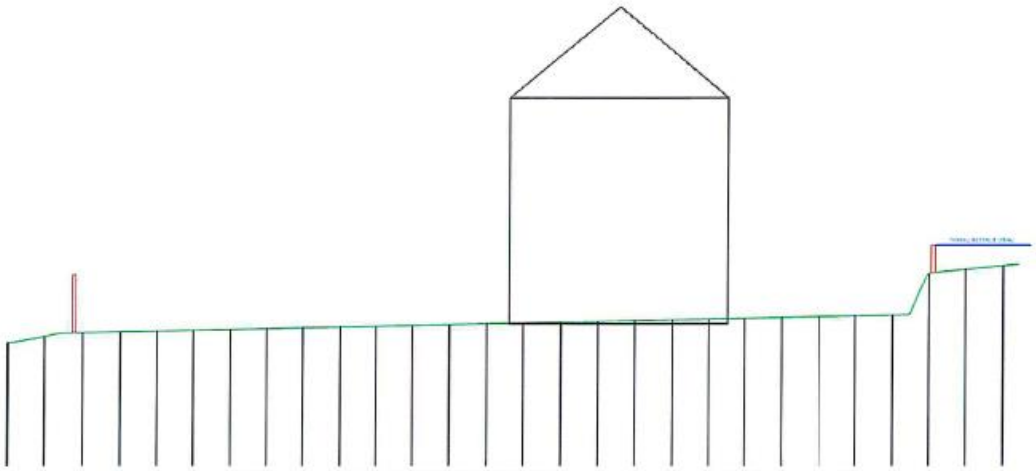
2.2.5. Ajustement du modèle hydraulique et topographique :

Afin d'affiner le modèle topographique au niveau de l'habitation du propriétaire, les élèves de BTS ont réalisé un relevé de précision centimétrique grâce au GPS ICON 60 et à la station BUILDER 509.

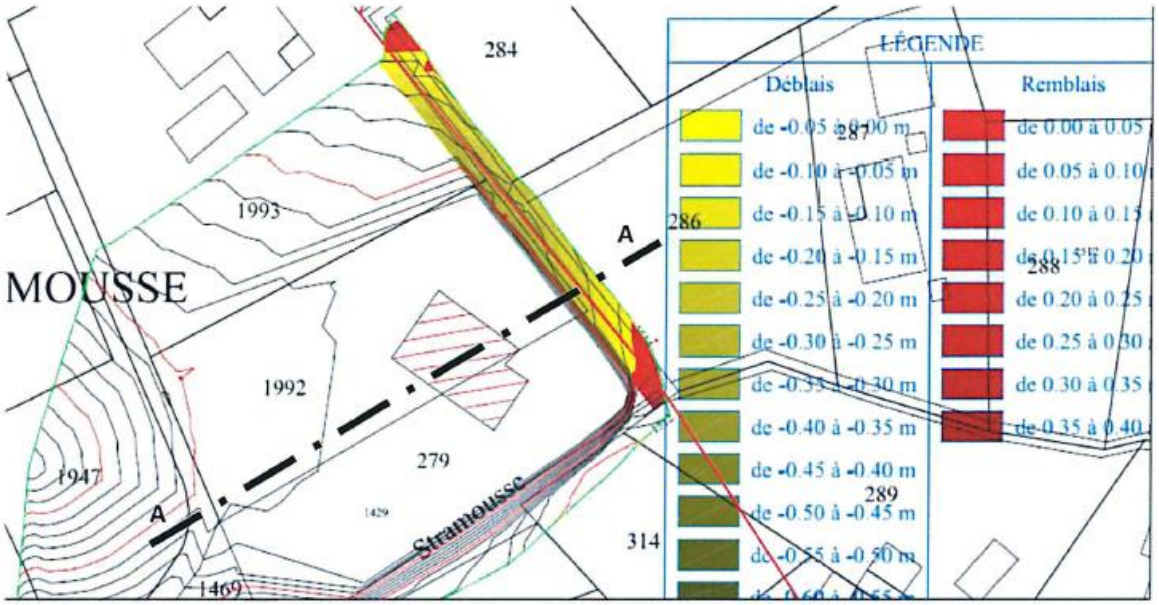
4 stations ont été implantées par relevé statique GPS durant 30 minutes. Puis une analyse par écart-type a été réalisée sur l'ensemble des données relevées:



Ces 4 stations ont alors été ajustées grâce au BUILDER 509. A la suite de ces opérations, le site est donc référencé en projection CC44 ce qui a permis le relevé de précision.



COUPE AA SUR HABITATION (Echelle en z = échelle en x fois 5)



VUE EN PLAN DE LA RETENTION D'EAU

Suite à un calcul de cubatures, on évalue le volume de retenue d'eau à 50m3.

Synthèse hydraulique :

Compte-tenu de la superficie du bassin versant 2, de sa topographie et de son caractère rural, nous pouvons estimer le temps de concentration à 60 minutes.

Par fortes pluies, la retenue d'eau mettra entre 1et 2 heures pour se remplir puis elle débordera par la surverse que constitue la murette.

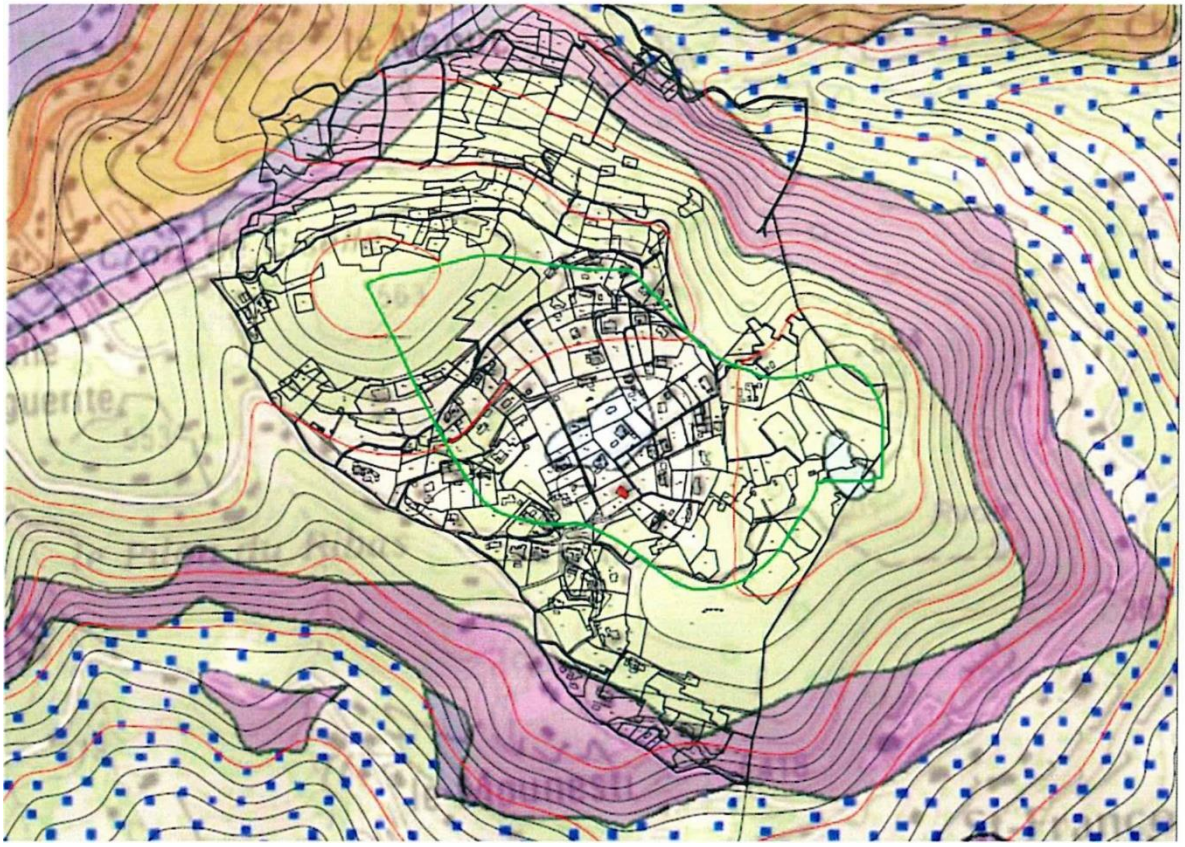
Le déséquilibre entre le débit de pointe et les débits de fuite est extrêmement important. Il semble donc illusoire d'essayer de retenir les eaux de pluie dans un budget raisonnable.

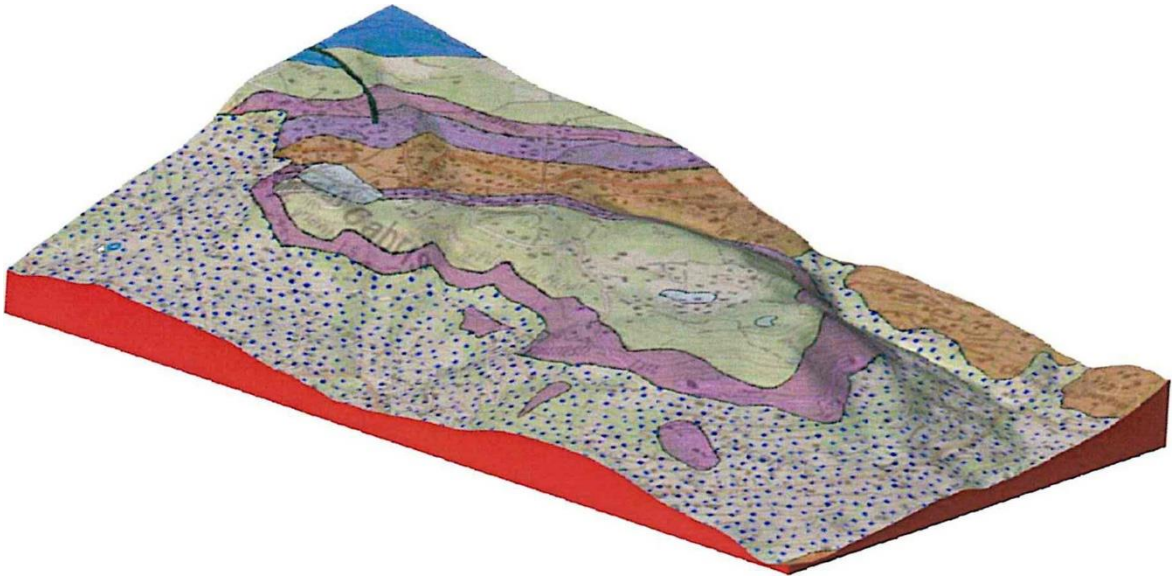
Il est préférable de conseiller au propriétaire de faciliter au maximum le passage des eaux à travers sa murette afin de retarder le phénomène de surverse que ses pompes ne pourront plus absorber.

Il serait préférable de préférer une solution qui facilitera l'évacuation des eaux à l'aval de chez lui.

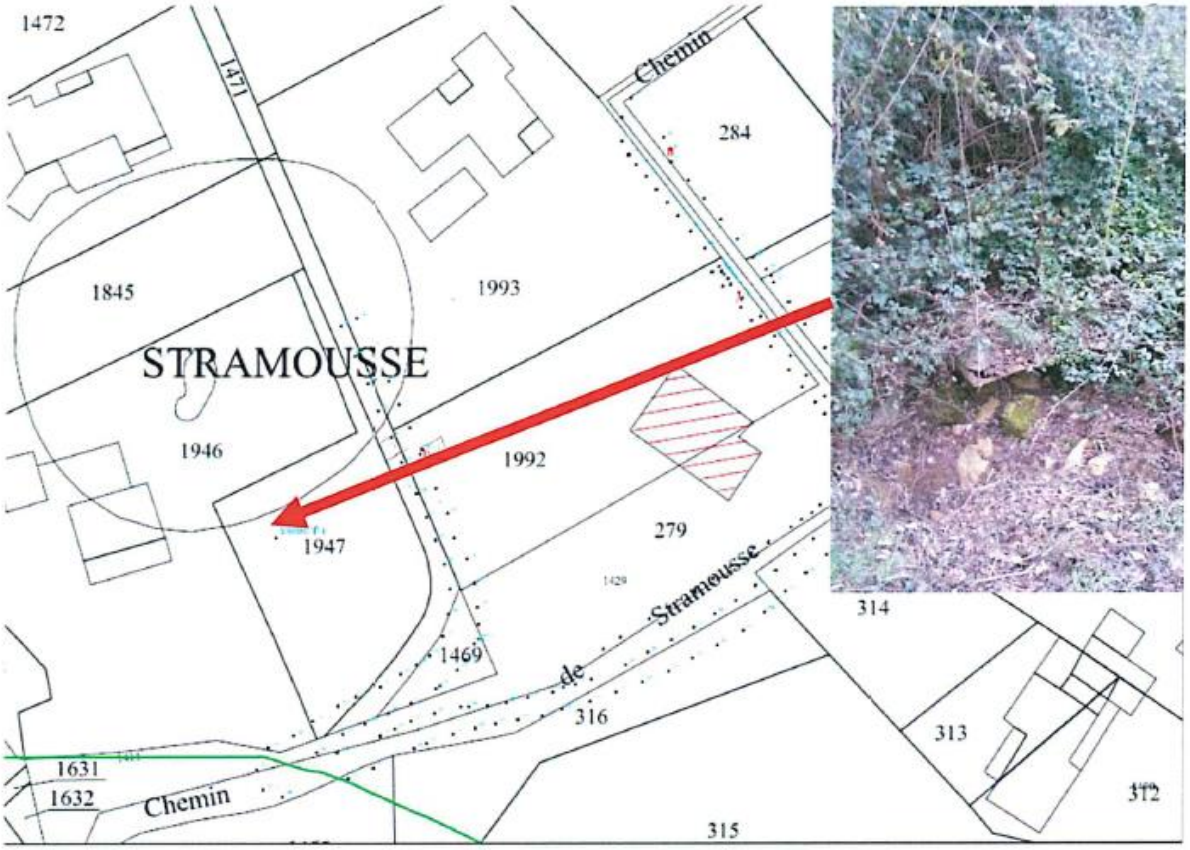
2.2.6. Etude géologique

Un groupe d'élève a travaillé sur le profil géologique du terrain. A partir du modèle numérique de terrain, ils ont superposé la carte géologique grâce à un recalage Helmert. :





Cette carte a été complétée par l'analyse des sondages de la banque de données du Sous-sol du BRGM disponible sur le site Infoterre, ce qui a permis d'établir une coupe géologique :



2.2.7. Conclusion et synthèse

Le différentiel entre le débit moyen du bassin versant 2 et ses débits de fuite (0,2 m3/s contre 0,007 m3/s) ne permet pas d'envisager une solution par rétention des eaux ou par infiltration. En effet la retenue actuelle de 50 m3 montre clairement ses limites.

L'article 640 du code civil rappelle :

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

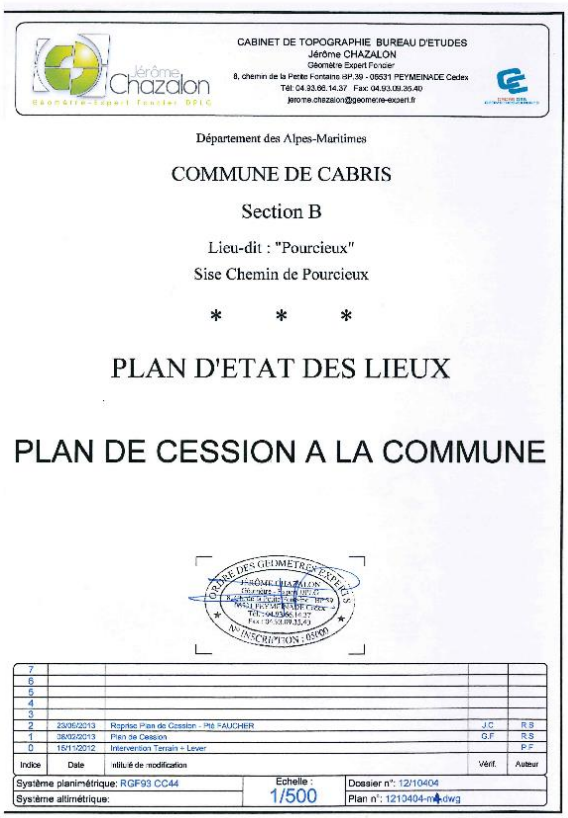
Il est donc important que le propriétaire ainsi que ses voisins entreprennent tous les travaux nécessaires pour faciliter l'écoulement des eaux. Ces dispositions auront pour conséquence de mieux répartir les eaux dans le temps et de diminuer l'effet de pointe.

Dans un même temps, il semble que l'embut situé sur la parcelle 1947 de M.X n'est pas assez accessible. Il ne favorise pas un écoulement efficace des eaux. Cet embut reprenant un bassin versant de 19,7 hectares reçoit un débit équivalent à 0,5 m 3/s en moyenne (pour une période de retour de 10 ans) qui ne peut pas être dissipé correctement à cause de la végétation. Cette eau en excès doit d'ailleurs se déverser de façon privilégiée dans la rétention du propriétaire. L'effet de ses pompes durant la période de pointe de l'évènement pluvieux s'en trouve fortement réduit.

Au final, la solution conseillée pour le meilleur rapport coût/efficacité est de buser l'embut, de le relier au chemin par une canalisation PEHD de diamètre 600. Un regard à grille de diamètre 800 devra être réalisé. Le propriétaire pourra profiter de ce regard pour brancher directement l'évacuation de ses pompes, leur efficacité en sera grandement augmentée.

2.3. Aménagement du Chemin de Pourcieux

Le chemin de Pourcieux est l'objet d'un emplacement réservé visant à son aménagement. La commune a travaillé au projet suivant concernant l'aménagement de ce secteur :



CABINET DE TOPOGRAPHIE BUREAU D'ETUDES
Jérôme CHAZALON
Géomètre Expert Foncier
8, chemin de la Petite Fontaine BP 39 - 06531 PEYMEINADE Cedex
Tél: 04.93.66.14.37 Fax: 04.93.09.35.40
jerome.chazalon@geometre-expert.fr

Département des Alpes-Maritimes

COMMUNE DE CABRIS

Section B

Lieu-dit : "Pourcieux"

Sise Chemin de Pourcieux

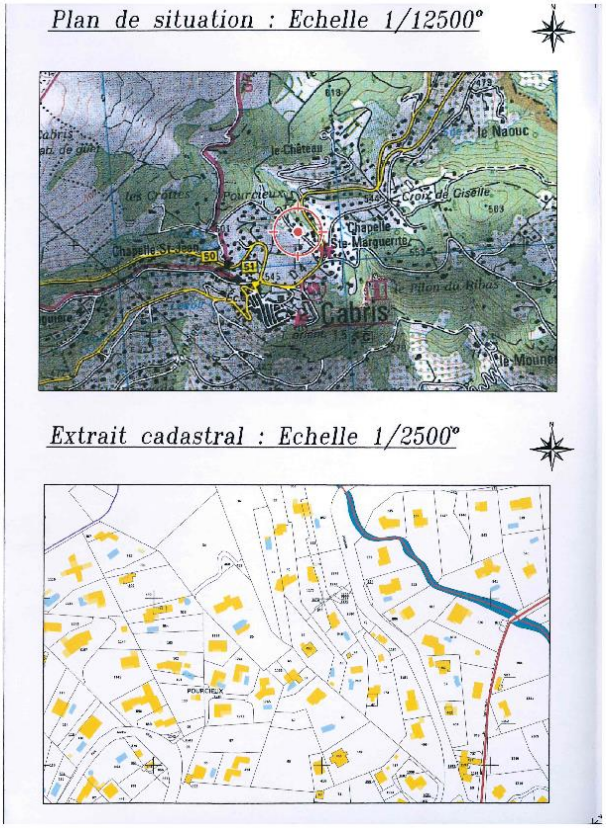
* * *

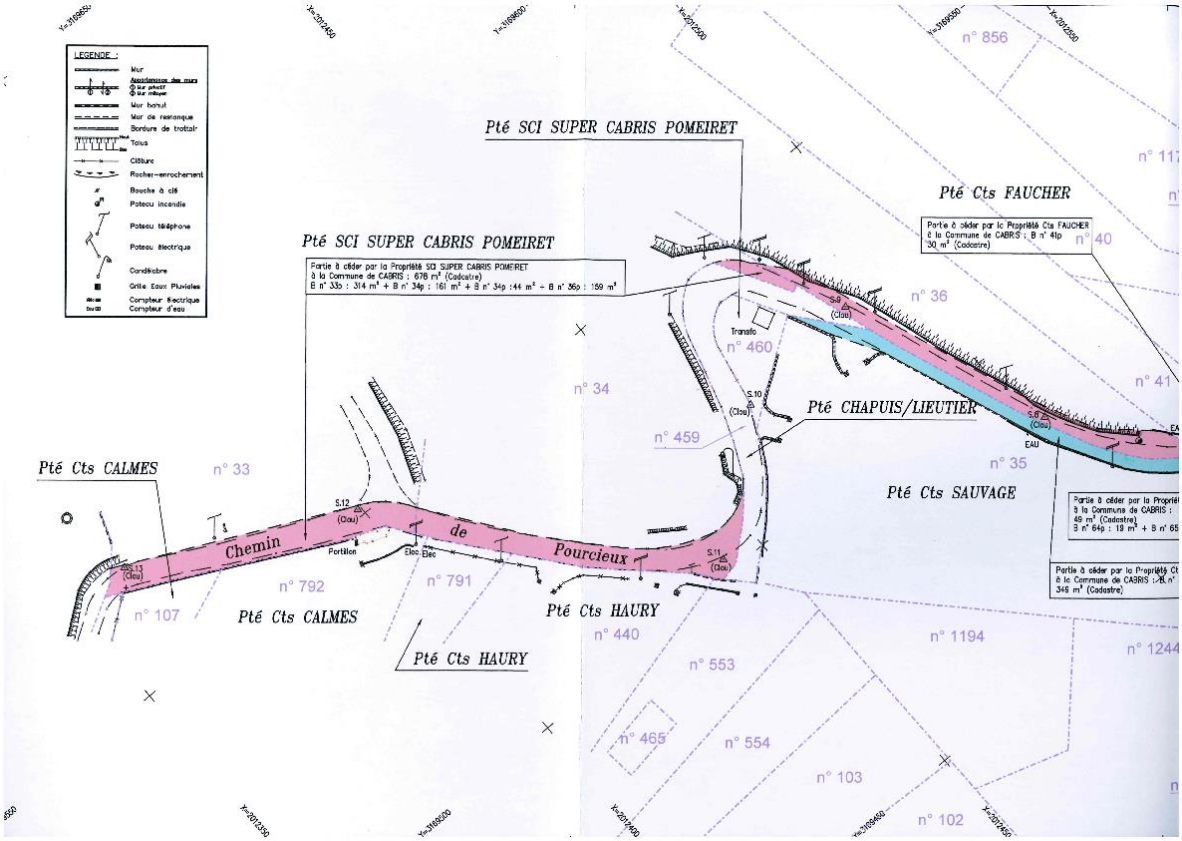
PLAN D'ETAT DES LIEUX

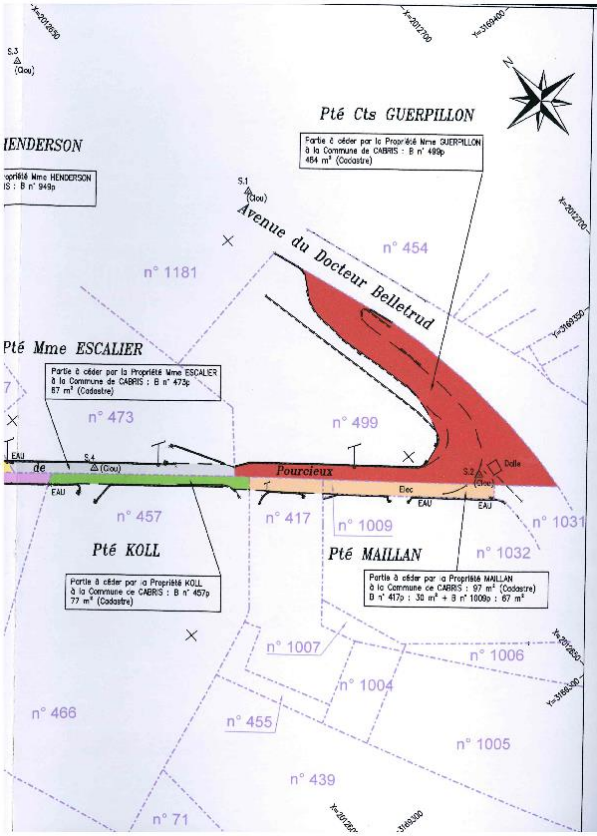
PLAN DE CESSION A LA COMMUNE

Indice	Date	Nature de modification	Vérif.	Auteur
7				
6				
5				
4				
3				
2	23/05/2013	Reprise Plan de Cession - Pté FAUCHER	J.C	R.S
1	28/02/2013	Plan de Cession	G.F	R.S
0	15/11/2012	Intervention Terrain + Lever		P.F

Système planimétrique: RGF93 CC44 — Echelle : 1/500 — Dossier n°: 12/10404
Système altimétrique: — Plan n°: 1210404-m4.dwg







ETAT PARCELLAIRE APRES CESSION

Terrain	Références Cadastrales	Parties Conservées (Cadastre)	Parties cédées à la Commune (Cadastre)
Pté MAILLAN	B n° 417 B n° 1009	477 m² 1 m²	30 m² 67 m²
		478 m²	97 m²
Pté KOLL	B n° 457	1957 m²	77 m²
Pté LE GAC	B n° 63	2364 m²	118 m²
Pté HENDERSON	B n° 64 B n° 65 B n° 949	316 m² 454 m² 1114 m²	19 m² 30 m² 61 m²
		1884 m²	110 m²
Pté SAUVAGE	B n° 35	3226 m²	349 m²
Pté SCI SUPER CABRIS POMEIRET	B n° 33 B n° 34 B n° 36	7891 m² 3223 m² 5331 m²	314 m² 205 m² 159 m²
		16445 m²	678 m²
Pté Cts FAUCHER	B n° 41 B n° 43	1450 m² 545 m²	30 m² 30 m²
		1995 m²	60 m²
Pté ESPELLIN	B n° 42	1128 m²	117 m²
Pté Mme ESCALIER	B n° 473	1658 m²	87 m²
Pté Mme GUERPILLON	B n° 499	930 m²	484 m²

LEGENDE :

Limites périmètriques et appartenance des murs à confirmer par Bornage Contradictoire et examen des titres de propriété.

–Nota :
Plan établi sous réserve des servitudes pouvant être générées du fait d'éléments divers (ex: canalisation) non apparents et/ou non connus du Géomètre lors de la division.

CABINET DE TOPOGRAPHIE BUREAU D'ETUDES
Jérôme CHAZALON
Géomètre-Expert Foncier
8, Chemin de la Petite Fontaine BP.39
06531 PEYMEINADE Cedex
Tél: 04.93.66.14.37 Fax: 04.93.09.35.40

NOTA :
Coordonnées X et Y : rattachées au système RGF 93 CC44

Application cadastrale sans valeur juridique
Flèche Nord représentée à titre indicatif

Références : 12/10404 - (12/10404-m3.dwg)
Le 8 Février 2013 - 28 Décembre 2012

3. JUSTIFICATIONS

3.1. Modification des documents graphiques du règlement

Figure 1 : Légendes des extraits fournis dans la suite du document - A gauche : Plan de zonage avant modification / A droite : Plan de zonage après modification

3.1.1. Transformer une partie de la zone UA en zone UP

La mise en place d'un zonage UP (typologie de zone déjà existante dans le PLU – *« zone destinée à recevoir des équipements publics. C'est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs, ou autres équipements collectifs »*), sur une partie de la zone UA, vise à intégrer l'école communale présente sur ce secteur et le parking attenant dans une zone plus spécifiquement adaptée d'un point de vue réglementaire. Cette modification corrige une forme d'erreur du zonage actuel puisque ces zones UP avaient justement été créées pour ce type de constructions :

– *« […] C'est une zone* ***déjà urbanisée où les équipements publics existants*** *permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur […],* ***scolaires****, […] ».*

3.1.2. Transformer une partie de la zone UA en zone UB

La limite entre la zone UA et la zone UB en partie Ouest de la zone UA est corrigée afin d'intégrer certains bâtiments dont la typo-morphologie est différente de la zone UA et est plus cohérente avec la zone UB.

Photographie 1 : Différence typo-morphologique du bâti entre la zone UA et la zone UB

Photographie 2 : Différence typo-morphologique du bâti entre la zone UA et la zone UB (extrait du zonage modifié)

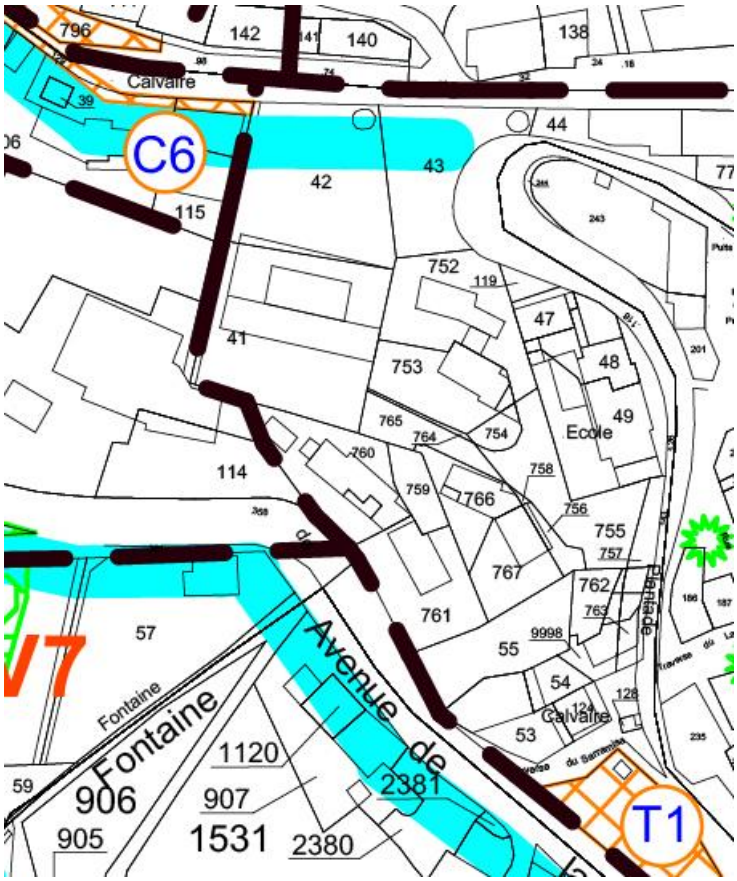
On constate sur les photographies aériennes ci-dessus que l'implantation du bâti est différente entre la zone UA « centre-village », avec des bâtiments implantés à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives et en ordre continu entre ces limites séparatives (bâtiments mitoyens), de l'ancienne zone UA sur laquelle le zonage est modifié en UB ou on trouve des bâtiments avec des retraits divers et des ruptures entre les différents bâtiments.

Les emprises au sol des bâtiments sont de fait bien différentes.

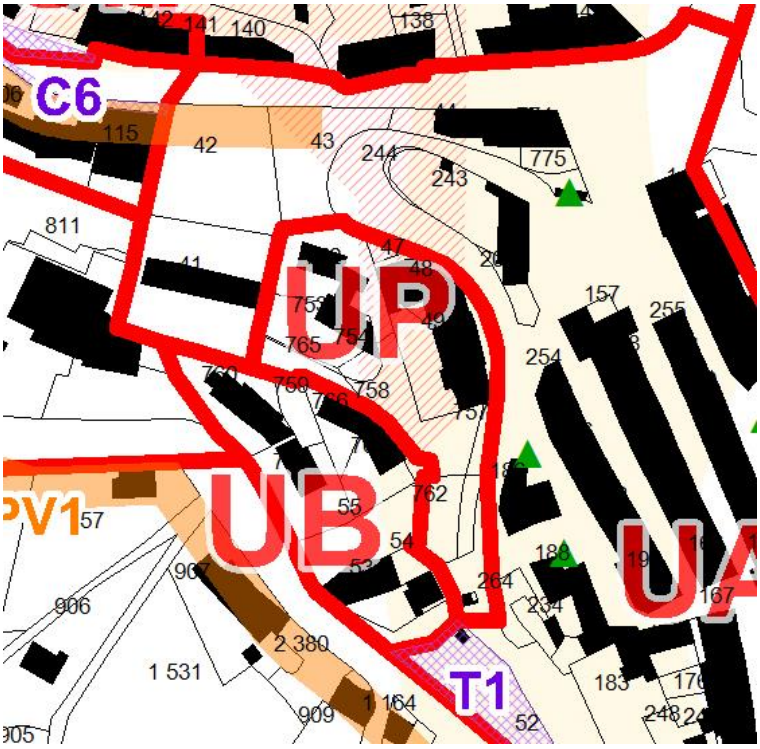
Les volumes sont également différents, avec dans la zone UA des bâtiments essentiellement en R+2 et R+3 contre R+1 dans la zone passée en zone UB. Les bâtiments de la zone UA transformée en zone UB présentent aussi des décrochés que l'on ne retrouve pas en zone UA où les volumes sont plus simples.

On retrouve également des différences nettes au niveau des enduits, des menuiseries …

Les règles de la zone UA sont ainsi inadaptées à ces constructions existantes, à leur éventuelle évolution ou à l'uniformisation des constructions existantes avec d'éventuelles constructions nouvelles. Le passage en zone UB, dont la typologie est plus proche notamment dans sa partie mitoyenne de la zone UA, permettra de régler ce problème.



Carte 6 : Modification de la zone UA en zone UB et UP avant modification



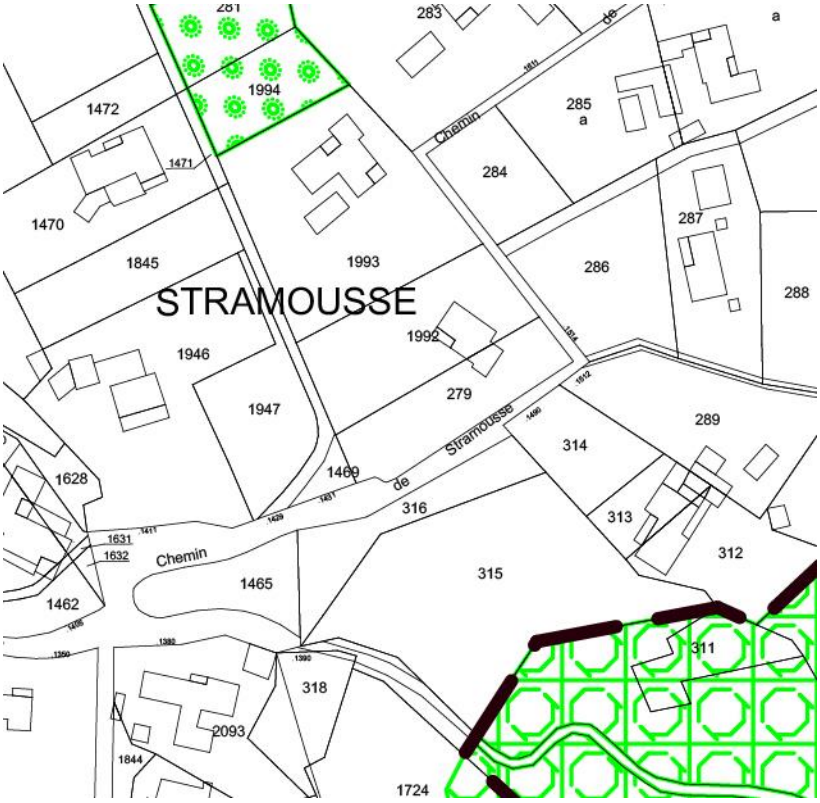
Carte 7 : Modification de la zone UA en zone UB et UP après modification

3.1.3. Créer 3 emplacements réservés

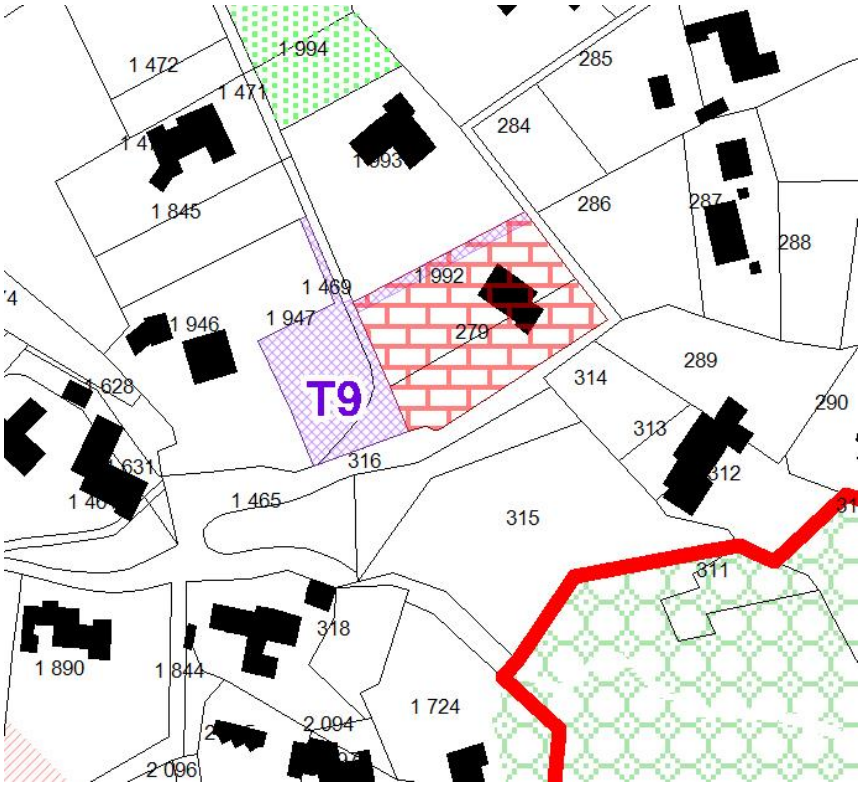
Aménagement concernant le drainage des eaux pluviales (exutoire, réseaux et accès) :

Un emplacement réservé T9 est créé sur les parcelles cadastrées C n°1947, C n°1469 et C n°1992, pour une surface totale de 1132 m² afin de pouvoir réaliser un aménagement visant au drainage des eaux pluviales sur ce secteur (une combe qui connait de véritables problèmes concernant l'évacuation des eaux pluviales avec notamment une parcelle souvent inondée). L'emplacement réservé prend en compte la partie exutoire mais également les réseaux et les accès.

On note également la présence d'un aven sur la parcelle C n°1947 qui est aujourd'hui utilisé de manière sauvage pour l'écoulement de ces eaux et de certaines eaux usées. Ces aménagements permettront d'en préserver le fonctionnement. Ils sont aussi cohérents avec les conclusions de l'étude sur la gestion des eaux pluviales sur ce secteur et reprise dans la partie « complément du diagnostic ».



Carte 8 : Secteur de création de l'emplacement T9 avant modification



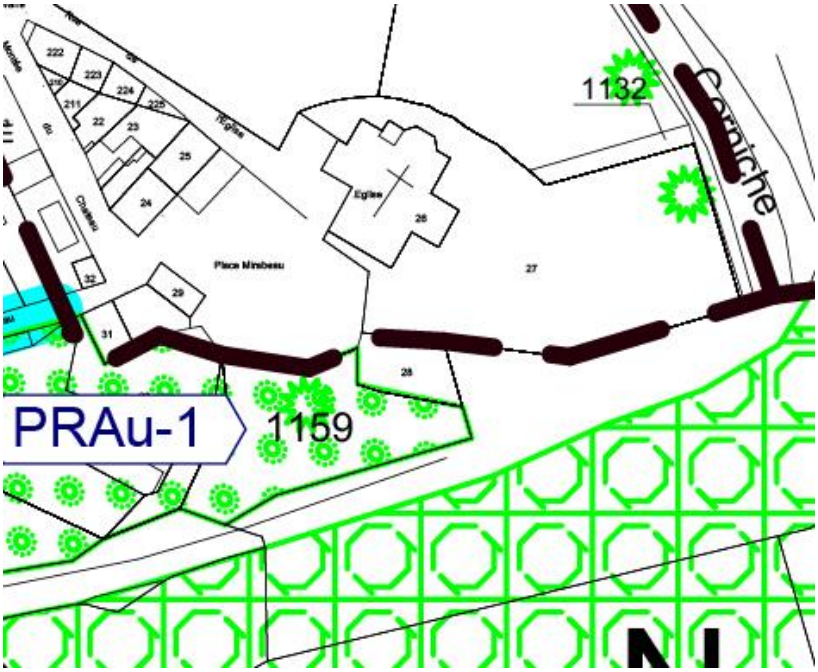
Carte 9 : Secteur de création de l'emplacement T9 après modification

Aménagement d'un théâtre de verdure :

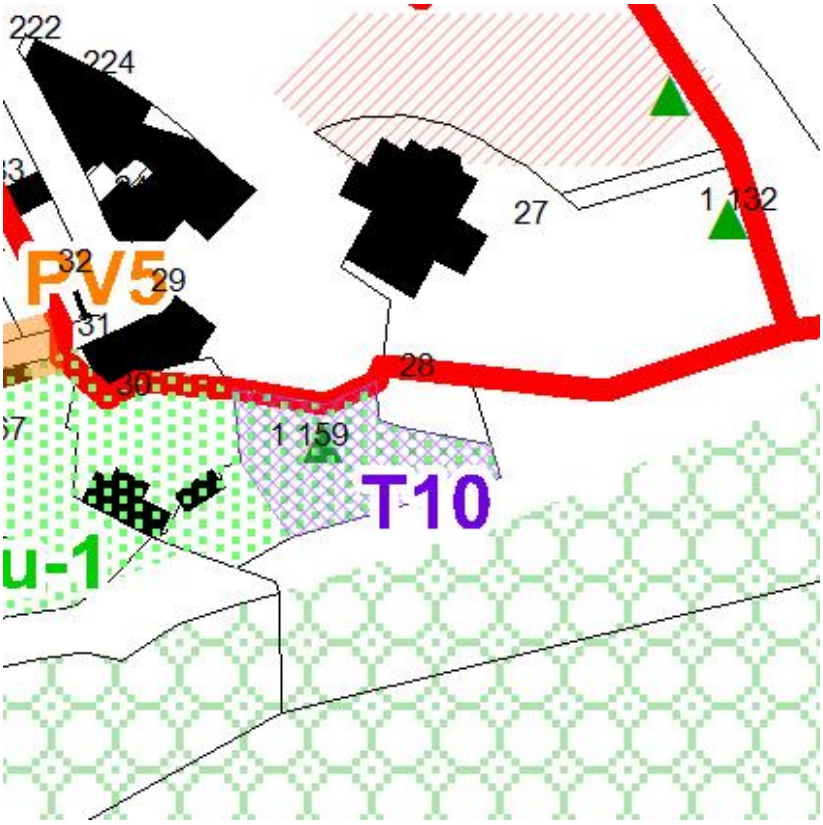
La commune souhaite créer un aménagement culturel de type théâtre de verdure à proximité du village pour pouvoir accueillir des spectacles en extérieur dans un environnement de qualité (visibilité, qualité sonore …).

Un emplacement réservé T10 destiné à cet aménagement est donc créé sur la parcelle cadastrée C n°1159 pour une surface totale de 648 m², secteur particulièrement propice à cet aménagement avec le surplomb d'un belvédère et d'un espace public de qualité, la proximité de l'église, des accès en modes doux facilement réalisables depuis le centre-ancien et des restanques et le village en arrière-plan. L'espace à aménager est aujourd'hui peu valorisé et en friche. L'aménagement sera donc une réelle plus-value.

Photographie 3 : Secteur concerné par l'emplacement réservé



Carte 10 : Secteur de création de l'emplacement T10 avant modification

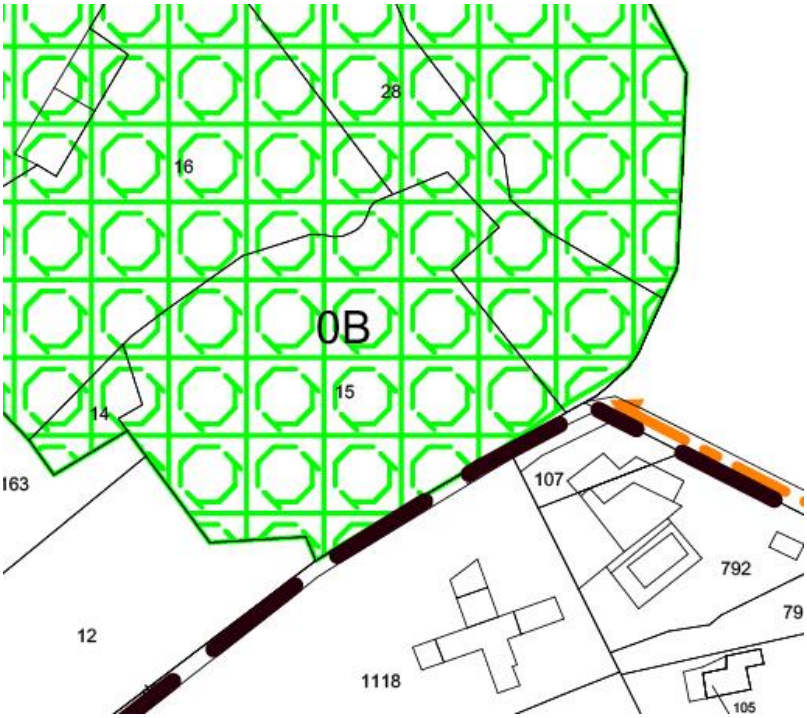


Carte 11 : Secteur de création de l'emplacement T10 après modification

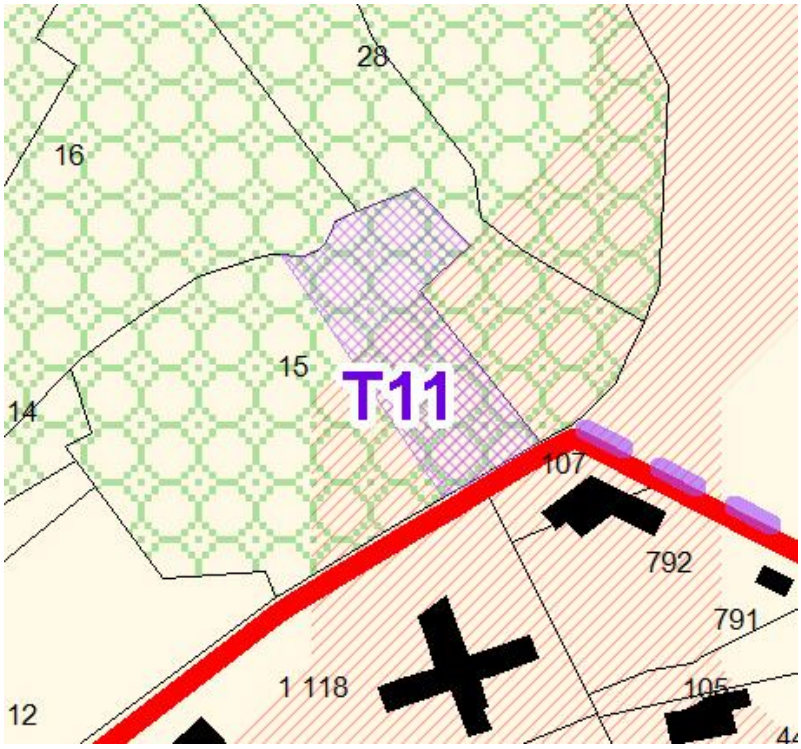
Création d'un réservoir PPRIF, d'un accès et d'une aire de retournement et des réseaux connexes :

Un emplacement réservé permettant la mise en place d'aménagements liés à la défense contre les incendies de forêt est créé sur le secteur des Crottes, sur une partie de la parcelle cadastrée B n°15 pour un total de 1140 m². Cet aménagement comporte un réservoir, les accès, une aire de retournement et prend en compte les réseaux connexes.

Il est à noter que l'emplacement réservé est créé sur un espace boisé classé (EBC) actuellement reporté sur le plan de zonage. Cela ne pose pas de problème étant donné que les aménagements liés à la lutte contre les risques sont autorisés sur les EBC (voir règlement). Aucune surface de l'EBC n'est d'ailleurs supprimée, les deux prescriptions étant cumulatives.



Carte 12 : Secteur de création de l'emplacement T11 avant modification

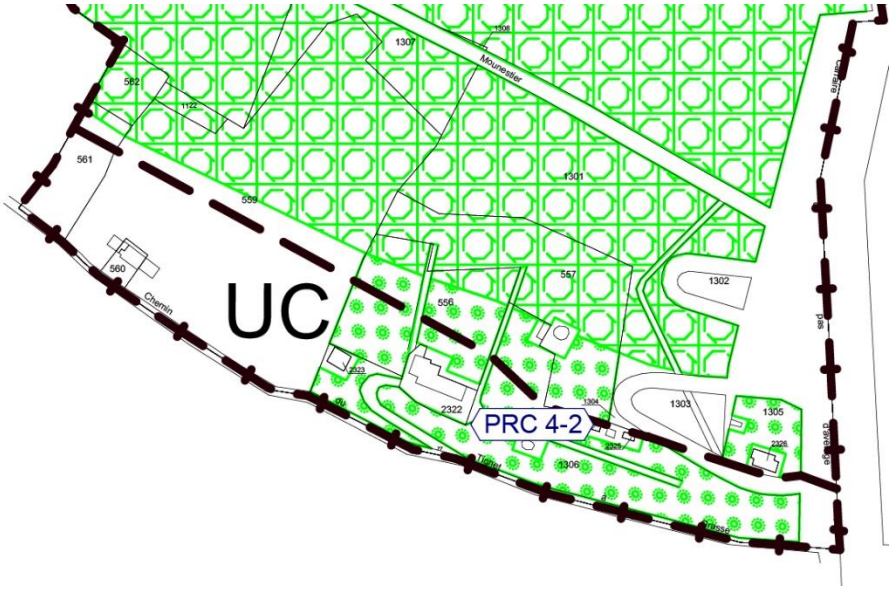


Carte 13 : Secteur de création de l'emplacement T11 après modification

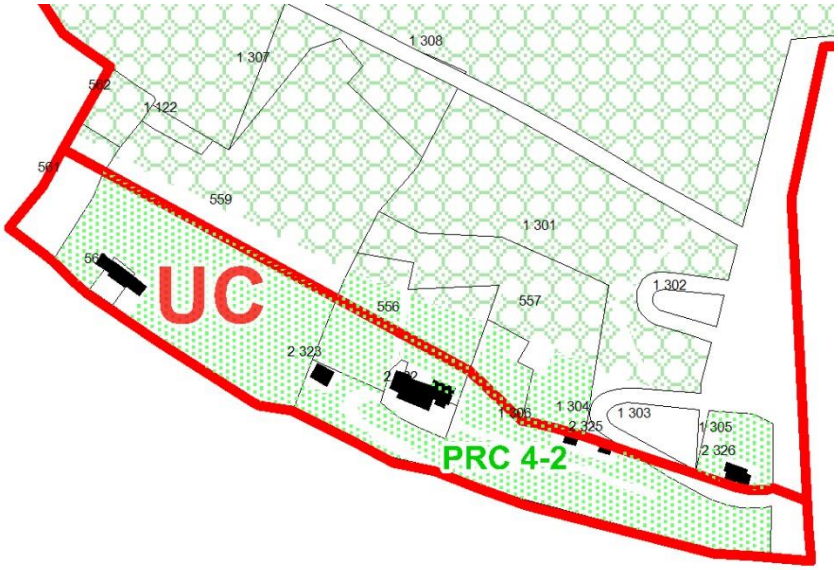
3.1.4. Etendre deux prescriptions concernant « les parcs, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés »

Propriété à préserver « PRC 4-2 »

Cette prescription concernant le jardin à protéger « PRC 4-2 » situé en limite de Peymeinade et de Grasse, est étendue vers l'Ouest sur une partie de la parcelle C n°559, soit environ 4550 m². Cette extension est cohérente avec la définition du secteur et l'objet de la protection en annexe 8 *« Propriété de plus d'un hectare composée, d'une bastide et de plusieurs bastidons, très bien restaurés, située au milieu d'une très belle oliveraie » et « Bâtiments anciens à préserver ainsi que l'oliveraie »,* puisque permettant d'assurer réellement la protection de l'oliveraie qui s'étend en fait très majoritairement sur la parcelle C n°559. Les bâtiments restent exclus de la prescription, dont celui sur la parcelle ajoutée.



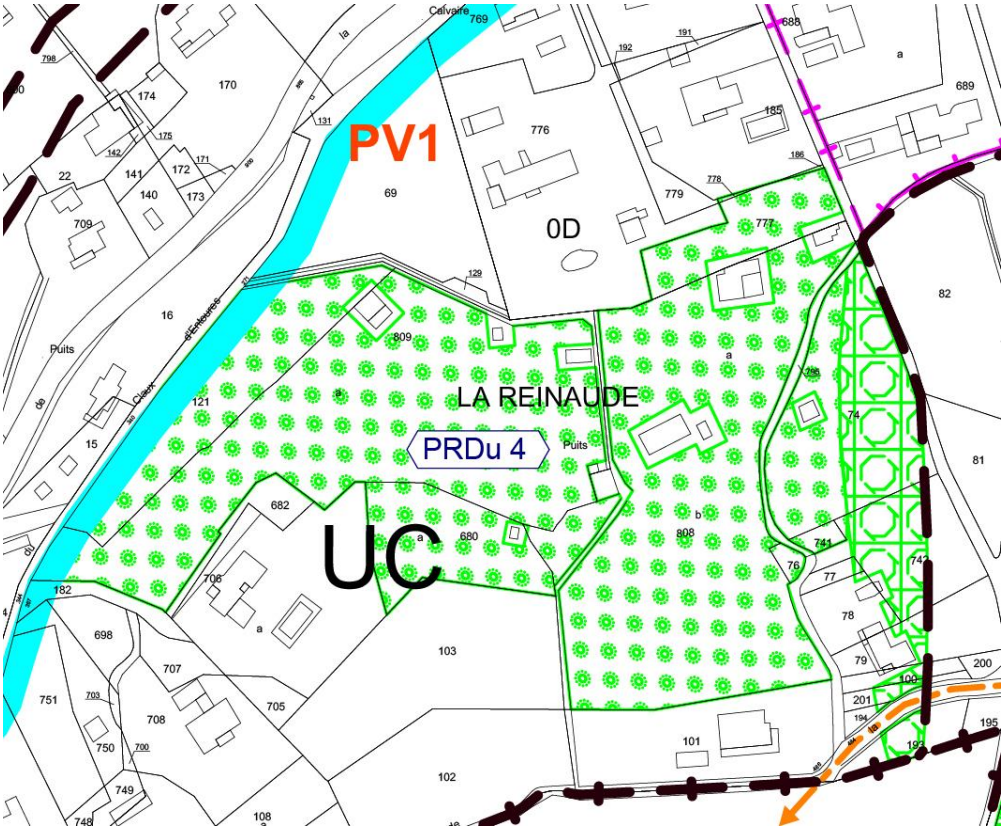
Carte 14 : La prescription PRC 4-2 après modification



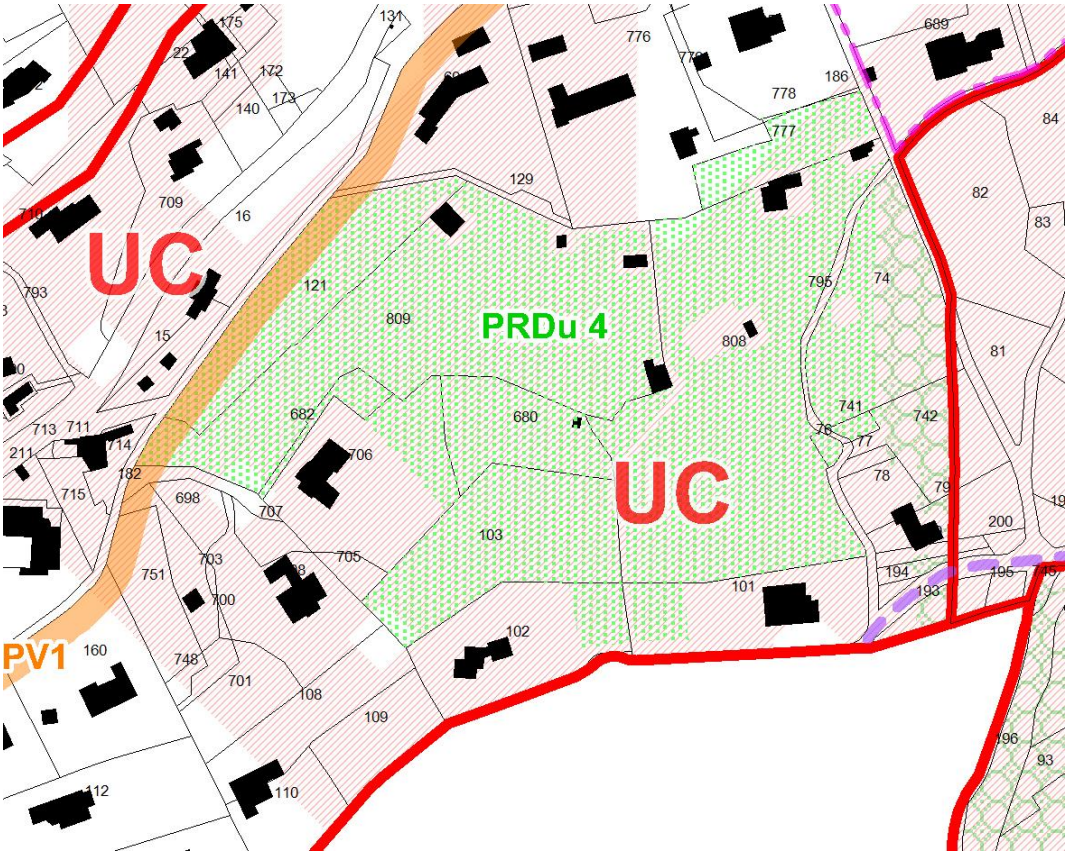
Carte 15 : La prescription PRC 4-2 après modification

Propriété à préserver « PRDu 4 »

Cette prescription concernant le jardin à protéger « PRDu 4 » est étendue sur sa partie Sud sur la parcelle D n°103 et sur une partie des parcelles D n°101, D n°102, D n°706 et D n°682. Cette extension est cohérente avec la définition du secteur et l'objet de la protection en annexe 8 *« propriété de 2,5 hectares, complantée d'oliviers et de cyprès s'étend du chemin du Caux d'Entoures au chemin de la Reinaude. Il s'agit d'une belle surface boisée avec plusieurs bâtiments en pierre d'architecture traditionnelle » et « Propriété à préserver. Entité foncière à conserver, pas de lotissement »,* puisque permettant de compléter la zone plantée déjà protégée sur des secteurs contigus de même typologie et formant une unité paysagère, qui étaient en l'état exclus de la protection.



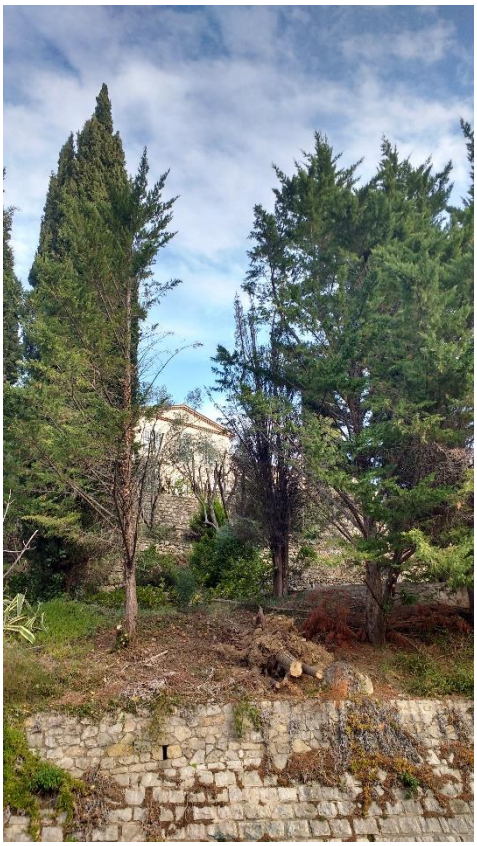
Carte 16 : La prescription PRDu 4 avant modification



Carte 17 : La prescription PRDu 4 aprèsmodification

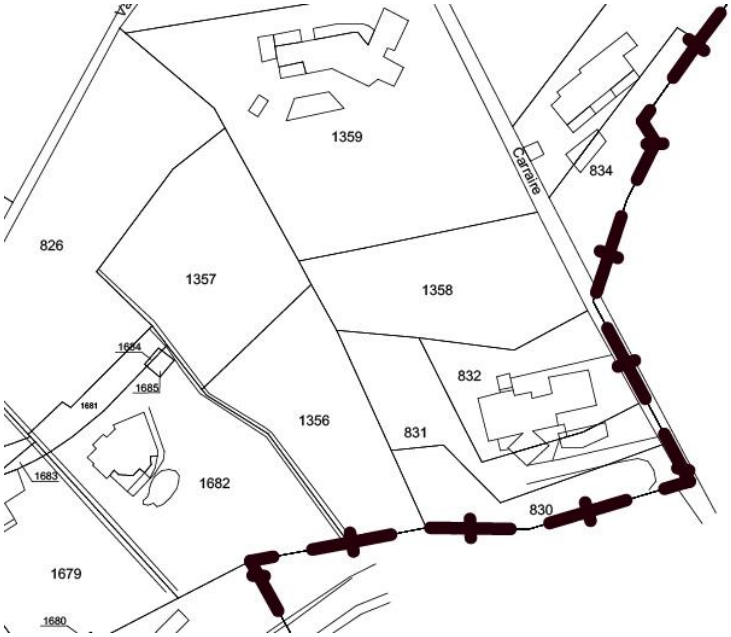
3.1.5. Créer une zone de « Propriété à préserver »

Une propriété à préserver « PRC 5-6 » est créée sur les parcelles C n°830, C n°831, C n°832, C n°1356, C n°1357, C n°1358, C n°1359 en limite de Peymeinade. L'objectif est ici de préserver le bâtiment situé sur la parcelle C n°832, qui est un bâtiment à l'architecture remarquable, objet de plusieurs reportages dans des magazines à ce sujet, et ces abords, restanques et olivier, autres boisements, ainsi que les restanques et oliviers en surplomb.

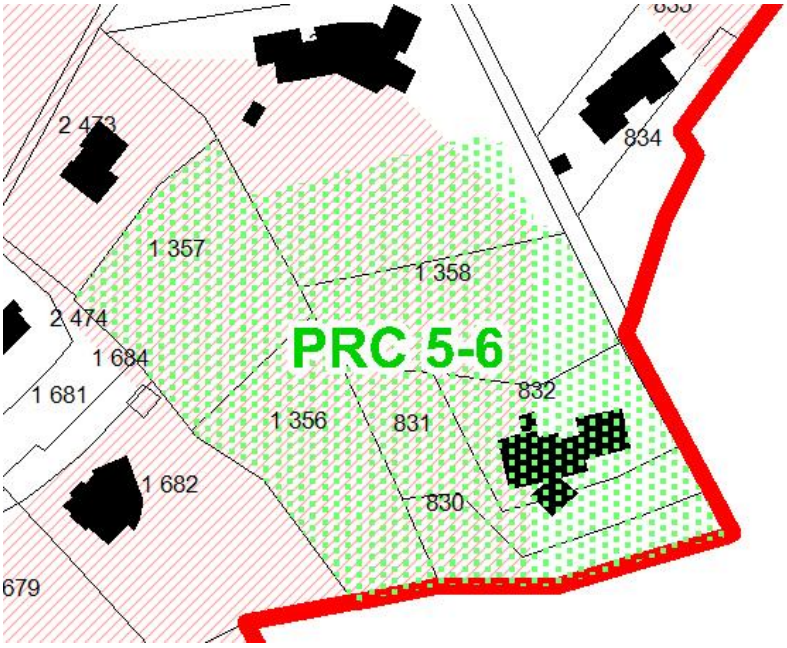


Photographies 4 et 5: Secteur de création de la prescription PRC 5-6

Cet ensemble rentre tout à fait dans le cadre des éléments ciblés par la commune dans son PLU pour la protection des paysages et complète donc les prescriptions déjà existantes.



Carte 18 : Secteur de la prescription PRC 5-6 avant modification



Carte 19 : Secteur de la prescription PRC 5-6 après modification

3.1.6. Intégrer une prescription pour la protection d'une zone humide

La présence d'une zone humide non répertoriée dans le PLU a été constatée par la commune et objet d'une étude écologique (voir partie de complément du diagnostic).

On rappelle que la préservation et la gestion des zones humides sont d'intérêt général (article L211-1-1 du code de l'environnement) du fait des multiples services qu'elles rendent à la société. Aujourd'hui, tout aménagement doit prendre en compte les zones humides selon une logique d'évitement. Plus en

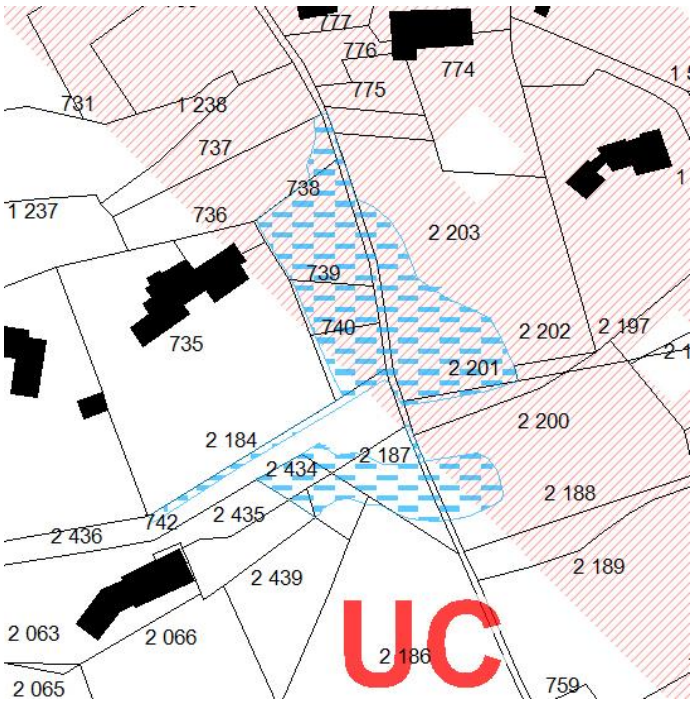
amont, cette préservation passe par une identification et une protection dans les documents d'urbanisme.

Le décret d'application de la loi sur l'eau du 29 mars 1993 instaure une nomenclature des opérations soumises à autorisation et à déclaration (article R.214-1 du code de l'environnement). Cette nomenclature comprend une rubrique 3310 sur l'asséchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et les remblais de zones humides ou de marais. Ainsi, tout projet conduisant à la disparition d'une surface de zone humide comprise entre 0,1 ha et 1 ha est soumis à déclaration, et à autorisation si la surface est supérieure à 1 ha.

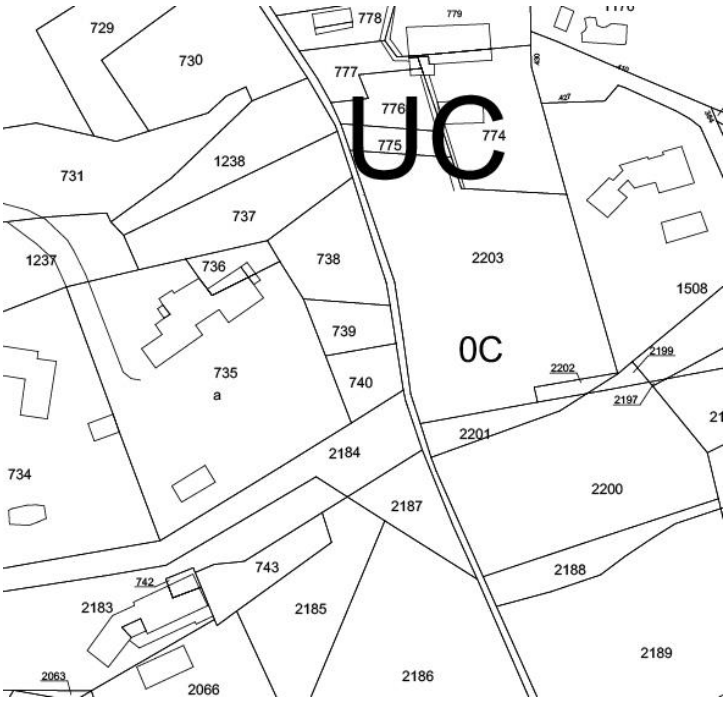
La destruction de zones humides sans autorisation est susceptible de poursuites et sanctions pénales - pouvant aller jusqu'à 75 000€ d'amende - pour une personne physique, 375 000 € pour une personne morale (Art. L. 173-1.-I du code de l'environnement) - assorties le cas échéant, d'une injonction de remise en l'état initial des lieux et d'astreintes financières.

En outre, des travaux, même autorisés ou non soumis à la réglementation, ayant entraîné une pollution ou un dommage à la faune piscicole sont également susceptibles de poursuites et sanctions pénales.

Cette zone humide étant située dans une zone constructible, et au regard de ces éléments, le choix est fait par la commune de protéger la zone par une prescription surfacique de protection écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme où aucune construction ne sera autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu ou la gestion des risques.



Carte 20 : Secteur de la zone humide après modification



Carte 21 : Secteur de la zone humide avant modification

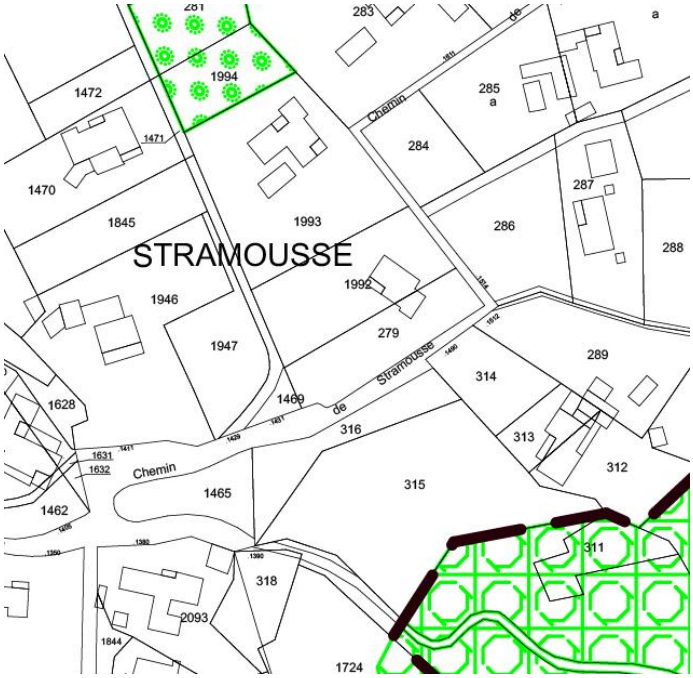
3.1.7. Créer une zone non aedificandi relative à un risque d'inondation ;

La commune a observé à plusieurs reprises des inondations sur 2 parcelles bâties (un bâtiment à cheval sur les 2 parcelles) cadastrées C n°279 et C n°1992. Une pompe est d'ailleurs utilisée pour évacuer l'eau du terrain. Ces éléments sont confirmés par l'étude concernant la gestion des eaux pluviales reprise dans la partie « compléments du diagnostic ».

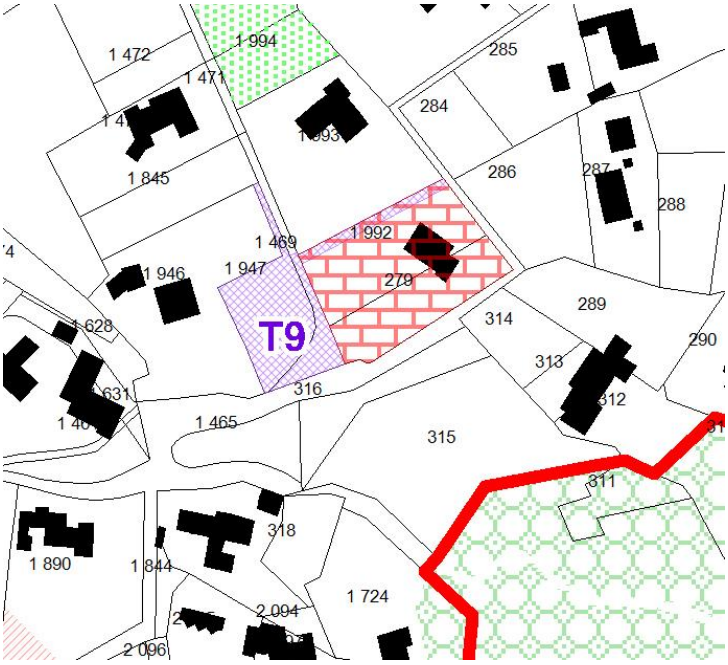
Ces 2 parcelles situées en zone UC du PLU sont donc constructibles et la commune souhaite empêcher de nouvelles constructions sur ce terrain tant que les problématiques d'inondation n'auront pas été réglées afin de préserver les populations du risque. Une zone non aedificandi y est donc créée au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme.

Ces parcelles sont situées à côté de l'aven où un emplacement réservé a été créé afin de réaliser des aménagements nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales.

Une fois les aménagements réalisés (ou d'autres aménagements visant à réduire le risque) et le constat fait d'absence de risque sur les terrains concernés par la zone non aedificandi, il pourra être fait le nécessaire dans une future modification ou révision du PLU pour que ceux-ci recouvrent leur constructibilité.



Carte 22 : Secteur de la création de la zone non aedificandi avant modification



Carte 23 : Secteur de la création de la zone non aedificandi après modification

3.1.8. Intégrer graphiquement l'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles

Le règlement du PLU soumet les zones concernées par un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles à étude géotechnique avant de pouvoir construire. Un renvoi est fait vers une carte en annexe. Le choix est fait d'intégrer graphiquement sur le plan de zonage la zone concernée par un aléa moyen afin de garantir la prise en compte de cet aléa dans les autorisations d'urbanisme et faciliter la lecture de ces zones.

3.1.9. Intégrer graphiquement l'ensemble des aléas issus de l'étude du BRGM ;

Une étude du BRGM de 2011 a notifié plusieurs aléas sur la commune, qui ne sont pas pris en compte par le PLU. L'ensemble de ces aléas sont donc représentés graphiquement sur le plan de zonage pour en assurer la prise en compte puis un renvoi fait réglementairement vers des annexes par type d'aléa.

Pour toute demande de construction sur ces zones, une étude de risques adaptée à l'aléa présent sur l'assiette foncière du projet est exigée. L'étude de risque devra être validée par les autorités administratives compétentes.

3.1.10. Intégrer le tableau des emplacements réservés comme mentionné dans le règlement écrit.

Le règlement du PLU mentionne *« **La liste des emplacements réservés est également reportée en légende des documents graphiques** et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service qui en demande l'inscription au PLU. »*

Le document graphique actuel ne comporte pas cette liste en légende. Il est donc remédié à cette erreur.

3.2. Modification du règlement écrit

3.2.1. Suppression de la définition du COS dans le lexique :

« Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le rapport entre la surface de plancher des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. »

La définition est simplement supprimée puisque plus aucune mention au COS n'est faite dans le document et que cette terminologie n'a plus de valeur dans le code de l'urbanisme.

3.2.2. Dans les dispositions générales :

Article 3 : Complément concernant les éléments figurant au plan de zonage

« ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

[…]

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,

- Les zones, données à titre indicatif, des plans de prévention des risques naturels approuvés. »

Modification :

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

[…]

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones de protection paysagère,
- Une zone de protection écologique liée à la préservation de la trame bleue,
- Des prescriptions liées à la présence d'aléas ou de risques naturels,
- Des zones de lotissements ayant conservés leurs règles d'urbanisme, données à titre indicatif,
- Un périmètre de protection éloignée des sources donné à titre indicatif.

Les points ajoutés concernent des éléments déjà présents sur le plan de zonage (captage, lotissement, zones de protection paysagère (dites « jardins à protéger » en légende) et les éléments rajoutés sur le plan de zonage et justifiés plus avant.

Le retrait de la mention concernant le PPRn (qui est d'ailleurs un PPRif) est réalisé car le PPRif n'était jusqu'alors pas reporté sur les documents graphiques. Il a dans un premier temps été envisagé de reporté ce PPRif sur les documents graphiques, mais les données numériques existantes sur la CAPG rendent impossible le « calage » de ces données avec les données cadastrales. Les cartographies du PPRif restent donc en annexe mais ne seront pas reportés sur les documents graphiques d'où la suppression de la mention.

Article 5,6 et 7 : Ajout de ces articles concernant respectivement la desserte par les réseaux, l'assainissement et la hauteur des terrassements

ARTICLE 5 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE 6 – ASSAINISSEMENT

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES TERRASSEMENTS

La hauteur maximale des terrassements est fixée à 1.50m.

Ces articles viennent s'insérer entre les articles « adaptations mineures » et « protection du patrimoine archéologique ».

Ils permettent pour les deux premiers de préciser des règles générales concernant la gestion des réseaux, notamment d'eaux, permettant d'empêcher l'extension des réseaux à des fins non utiles et d'assurer une meilleure conformité des installations d'assainissement. Dans ces deux cas, la réglementation actuelle n'était pas contraignante et laissait place à des abus.

Concernant la question des terrassements la commune a souhaité que les règles imposées sur certaines zones soient reportées dans les dispositions générales, mais que cette hauteur de terrassement soit limitée par rapport à la situation actuelle (souvent 3 mètres et uniquement pour les déblais ce qui est en l'occurrence un oubli du PLU dans sa version actuelle puisque la commune souhaitais également règlementer les remblais). Cette règle permet pour des raisons esthétiques de limiter la taille des murs sur des secteurs souvent sensibles d'un point de vue paysager. Cette hauteur de 1,50 mètre permet notamment de rester dans l'esprit des restanques existantes, facilitant l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 10 : Ajout de cet article concernant les jardins à protéger, avec le report des éléments contenus dans le règlement de chaque zone et un complément renvoyant à l'annexe 8 préexistante

ARTICLE 10 – ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 5 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger » et une étiquette, doivent être maintenus dans leur ensemble. De fait, sont interdits tous aménagements pénalisant la composition ou le style du jardin, tous travaux affectant les parties aériennes ou souterraines de la

végétation remarquable. Le détail des protections et autorisations afférentes à chacun de ces éléments paysagers est à consulter dans l'annexe 8 « Inventaire du paysage et traduction réglementaire ».

Cet article est inséré entre les articles « les espaces boisés classés » et « emplacements réservés ». C'est uniquement un report d'une section des articles 13 de plusieurs zones, inséré dans les dispositions générales pour faciliter la lecture de règlement. La règle est complétée par la dernière phrase renvoyant à l'annexe 8 qui décrit les règles afférentes à chaque éléments paysager (en plus de son descriptif) et qui sans mention dans le règlement pouvaient ne pas être prises en compte.

Article 11 (ancien article 7) : Ajout des tableaux concernant les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés (détail et justification en 2.2.12) est inséré dans l'article 11 « Emplacements réservés » pour en faciliter la prise en compte. Cette liste était en effet une pièce à part du PLU actuel.

Article 14 (ancien article 10) :

Correction de la référence à une annexe

« ARTICLE 10 – DISPOSITIONS DIVERSES

[…]

3. Déclivité ou Art 11 → définir terrains non constructibles

Voir carte des pentes en annexe 12. Les constructions sont interdites sur des terrains présentant des pentes supérieures à 25°. »

Modification :

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS DIVERSES

[…]

3. Déclivité → définir terrains non constructibles

Voir carte des pentes en annexe 13. Les constructions sont interdites sur des terrains présentant des pentes supérieures à 25°.

La correction du numéro d'annexe concerne une erreur manifeste puis la carte se trouve en annexe 13 et non en annexe 12.

Modification de de l'alinéa 5 concernant le recul par rapport aux vallons

« […]

5. Zones situées proche de vallon

Les constructions devront s'implanter à au moins 6 m de part et d'autre de l'axe du vallon. »

Modification :

5. Zones situées proche de vallon

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque).

La modification de ces règles permet de mieux définir la notion de vallon en l'état peu claire et d'appliquer des règles de recul plus importantes, les 6 mètres actuels étant trop limités pour assurer une protection efficace des biens et des personnes. La règle utilisée se retrouve dans plusieurs PPR et PPRI et est adaptée à des territoires comme Cabris qui peuvent subir des épisodes orageux violents avec des phénomènes important de ruissellement et de crues.

Modification de l'alinéa 7 concernant de la référence à la carte d'aléa

« 7. zones de risques liées au retrait et gonflement des sols argileux, conséquences de la sècheresse

Circulaire préfectorale du 11 octobre 2010 selon article L212-2 du code de l'urbanisme.

Le territoire de la commune de Cabris comporte des zones argileuses susceptibles des mouvements différentiels de terrains.

Une carte d'aléa issue de cette étude est jointe au règlement, et une étude géotechnique sera demandée dans une zone d'aléa moyen. »

<u>Modification :</u>

7. zones de risques liées au retrait et gonflement des sols argileux, conséquences de la sècheresse

Circulaire préfectorale du 11 octobre 2010 selon article L212-2 du code de l'urbanisme.

Le territoire de la commune de Cabris comporte des zones argileuses susceptibles des mouvements différentiels de terrains.

Une carte d'aléa issue de cette étude est à consulter en annexe 13, les zones d'aléa moyen sont reportées sur le plan de zonage, et une étude géotechnique sera demandée dans une zone d'aléa moyen.

Dans le PLU, la carte d'aléa n'était pas jointe au règlement comme cela est écrit mais en annexe 13. Cette mention est donc corrigée. Il est ajouté que ces aléas moyens sont reportés sur le plan de zonages comme précisé dans les justifications concernant les documents graphiques du règlement.

Ajout du numéro d'annexe en référence à l'alinéa 8

« 8. zone de risque d'éboulement, mouvement de terrain et aptitude des sols à la construction

Voir cartes en annexe.

Constructions autorisées après étude géologique et avis du maire. »

Modification :

8. zone de risque d'éboulement, mouvement de terrain et aptitude des sols à la construction

Voir cartes en annexe 13.

Constructions autorisées après étude géologique et avis du maire.

Le numéro de l'annexe concernée est simplement précisé pour faciliter la lecture du PLU.

Ajout de l'alinéa 9 concernant les zones d'aléas

9. zones d'aléa coulées boueuses et charriages torrentiels, chutes de blocs, effondrement et glissements de terrain

Pour toute demande de construction sur ces zones, une étude de risques adaptée à l'aléa présent sur l'assiette foncière du projet est exigée. L'étude de risque devra être validée par les autorités administratives compétentes.

L'ensemble de ces aléas sont reportés sur la plan de zonage en une prescription les regroupant.

Les pétitionnaires peuvent utilement se référer à l'annexe 13 du PLU relative notamment aux aléas naturels présents sur la zone pour le détail des aléas présents sur chaque zone.

Cet alinéa est ajouté à la suite de l'alinéa 8. Il se rapporte à des données aléa du BRGM datées de 2011 mais qui ne précisent pas de niveau d'aléa, ni de risque. Par manque de connaissance sur ces zones et pour assurer la sécurité des biens et des personnes, la commune souhaite en appliquant un principe de précaution qu'une étude risque soit menée sur l'assiette foncière du projet en lien avec l'aléa présent. Ces aléas sont reportés de manière globale sur le plan de zonage et chaque aléa cartographié en annexe 13.

Ajout de l'alinéa 10 concernant les prescriptions liées à une zone non aedificandi

10. zone non aedificandi liées à la présence d'un risque d'inondation

Dans cette zone, toutes les constructions et installation sont interdites, sauf celles liées à la gestion des risques.

Cette zone non aedificandi est justifiée dans le 2.1.7 de la partie précédente.

Ajout de l'alinéa 11 concernant les prescriptions écologiques

11. Préservation de l'environnement

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, concernant la protection des zones humides, aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques.

Cette règle est justifiée dans le 2.1.6 de la partie précédente.

3.2.3. Dans toutes les zones, l'ajout des articles 14 et 15 respectivement « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications numériques » et suppression de l'article 14 actuel « Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) » et de la section 3 analogue :

Pour l'ensemble des zones, l' « article 14 : Coefficient d'occupation des Sols (C.O.S) » est depuis la modification n°2, soit « non réglementé » (UA – ce qui constitue une erreur), soit « sans objet » (autres zones) conformément aux dispositions de la Loi ALUR.

Modification :

Article X 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article X 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

L'article 14 concernant les règles de COS est systématiquement supprimé puisque sans valeur. Conformément au code de l'urbanisme, sont ajoutés les articles concernant « la performance énergétique et environnementale » et les « infrastructures et réseaux numériques » conformément à la Loi ENE. Ces articles sont respectivement « non réglementé » et l'objet d'une règle simple concernant le raccordement aux réseaux de télécommunication, mention jusqu'alors absente dans le règlement et souhaitée par la commune.

3.2.4. Dans les dispositions applicables à la zone UA :

Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions

« Article UA 10 : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. »

Modification :

Mode de calcul

Hauteur frontale : La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins.

Dispositions générales

La hauteur frontale des constructions existantes doit rester identique à la hauteur de la construction au moment de l'approbation de la modification n°3 du PLU.

La hauteur frontale des nouvelles constructions sur une unité foncière déjà bâtie devra être au maximum égale à la hauteur frontale des constructions existantes de l'unité foncière.

La hauteur frontale des nouvelles constructions sur une unité foncière non bâtie devra être au maximum égale au bâtiment limitrophe ou le plus proche le plus bas.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

La mention concernant la hauteur frontale est ajoutée car présente dans tous les autres articles 10.

La modification de la règle concernant les hauteurs des constructions doit permettre de conserver la structure actuelle du vieux village ce qui était le but de la règle existante basée sur les hauteurs existantes mais qui a créé à certains endroit une augmentation des hauteurs par effet domino et une uniformisation.

La réécriture de la règle garde cette volonté de fixer les hauteurs par rapports aux bâtiments existants mais est plus stricte dans la volonté de conserver les hauteurs existantes et tend à niveler les hauteurs par le bas plutôt que par le haut. La dissociation des autorisations par constructions existantes ou non, et par unité foncière bâtie ou non permet aussi de préserver les différences de hauteurs entre bâtiments qui caractérisent le village.

L'idée ici est donc bien de limiter les dérives issues de la règle existante en en gardant la philosophie.

Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes

« Article UA 11 : Aspect extérieur

[…]

Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones), ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et la climatisation des constructions ne doivent pas être implantés en façade. »

Modification :

Article UA 11 : Aspect extérieur

[…]

Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones), ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et la climatisation des constructions ne doivent pas être implantés en façade.

Les antennes de plus de 2 mètres de hauteur sont interdites.

Les éoliennes sont interdites.

Cette règle vise à minimiser l'impact paysager de ce type d'équipement, qui peut être important, au sein de la zone urbaine.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation

« Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement visera à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, minimum de 2m de haut et dont le diamètre du tronc est égal ou supérieur à 10 cm, d'essence locale équivalente.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. »

Modification :

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement devra intégrer au maximum la préservation les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, minimum de 2m de haut et dont le diamètre du tronc est égal ou supérieur à 10 cm, d'essence locale équivalente.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

On ne peut pas dire que l'implantation d'une construction etc. « vise » à préserver les arbres et les végétaux. L'écriture est donc modifiée pour correspondre de manière plus précise à la logique de départ.

3.2.5. Dans les dispositions applicables à la zone UB :

Article 3 : Modification des pentes maximales pour les accès et voies privées

« Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Et donc une largeur de minimum de 3 m est requise avec une déclivité d'accès inférieure à 15%.

[…] »

Modification :

« Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Et donc une largeur de minimum de 3 m est requise avec une déclivité d'accès inférieure à 12%.

[…] »

Cette autorisation d'une déclivité jusqu'à 15% pour les accès et voies privées pose sur certains secteurs des difficultés d'accès, ces pourcentages étant trop importants pour une circulation aisée.

Pour ne pas voir se multiplier ces problèmes la commune souhaite d'ores et déjà baisser cette pente maximale dans une limite qui permet encore de créer des accès en pente mais qui devrait résoudre la problématique.

Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel

« Article UB 4 : Desserte par les réseaux

[…]

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

[…] ».

Modification :

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

[…]

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

[…] ».

Quelques secteurs situés en zone UB du zonage du PLU sont situées en zone d'assainissement non collectif au zonage de l'assainissement, notamment en raison de l'éloignement des réseaux existants. Cette règle permet donc de se mettre en cohérence avec ce zonage de l'assainissement en autorisant les constructions situées en zonage d'assainissement non collectif à effectivement pouvoir utiliser un dispositif non collectif. Elle prévoit toutefois que ces systèmes puissent être raccordés au réseau collectif dès que cela sera techniquement possible.

Un rappel est également réalisé sur les rejets interdits.

Article 6 : Modification du recul minimum par rapport aux limites de l'emprise publique

« Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique. Etre implantées sur le terrain naturel, en en respectant les caractéristiques.

[…] ».

Modification :

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 7 mètres de la limite d'emprise publique. Etre implantées sur le terrain naturel, en en respectant les caractéristiques.

[…].

La commune souhaite augmenter les distances de prospects notamment en zone UB afin de limiter la constructibilité des terrains du fait de problématiques liées à l'insuffisance des réseaux et infrastructures, notamment de voirie, et d'eaux pluviales. Les capacités de la commune sur la zone avaient été surévaluées dans le PLU et la commune n'a actuellement pas les moyens financiers de réaliser les travaux nécessaires.

Ces éléments viennent également compléter la « compensation » de la suppression des COS, mesure qui modifiait totalement le projet communal. Cet objectif était déjà poursuivi dans la précédente modification mais la commune estime que les modifications n'ont pas été suffisantes.

Article 8 : Ajout d'une règle de distances minimales entre chaque construction d'une même parcelle

« Article UB 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet. »

Modification :

Article UB 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation d'une même unité foncière devront être distantes d'au-moins 5 mètres les unes des autres.

L'absence de règle sur ce point permettait à des constructions d'une même parcelle ou unité foncière de s'implanter différemment de ce qui était recherché par la commune sur ces zones afin de respecter la structure urbaine existante et notamment traduit par des règles de prospects fixant le recul minimum par rapport aux limites séparatives à 5 mètres. La même distance de 5 mètres est donc appliquée entre les constructions à usage d'habitation d'une même unité foncière.

Article 9 : Modification de l'emprise au sol maximale des constructions

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 25%.

Modification :

Article UB 9 : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions à usage de commerce existantes à la date de l'approbation de la modification n°3 du PLU.

L'objectif de cette baisse du coefficient d'emprise au sol est le même que pour l'augmentation des reculs par rapports aux voies et emprises publiques, à savoir de limiter la constructibilité des terrains du fait de problématiques liées à l'insuffisance des réseaux et infrastructures, notamment de voirie, et d'eaux pluviales, et compenser la perte des COS. Ce chiffre de 15% est plus adapté aux capacités d'accueil de la commune sur ces secteurs afin d'assurer le bon fonctionnement des infrastructures et réseaux.

Article 10 : Retrait de la règle concernant les hauteurs de déblais (autres dispositions ajoutées dans les dispositions générales)

« Article UB 10 : Hauteur des constructions

[…]

Dispositions générales

La hauteur frontale est limitée à 5,50 m à l'égout de la construction, soit R+1.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,3m à l'égout de la construction.

La hauteur des déblais est limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel.

[…] ».

Modification :

Article UB 10 : Hauteur des constructions

[…]

Dispositions générales

La hauteur frontale est limitée à 5,50 m à l'égout de la construction, soit R+1.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,3m à l'égout de la construction.

[…]

Le report de cette règle concernant les déblais ayant été fait dans les dispositions générales (article 7), elle est supprimée dans l'article UB 10.

Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes

Même modification et justification que pour la zone UA.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales

« Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement visera à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

[…]

Restanques

Leur conservation et leur protection sont la règlementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc…).

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. De fait, sont interdits tous aménagements pénalisant la composition ou le style du jardin, tous travaux affectant les parties aériennes ou souterraines de la végétation remarquable ».

Modification :

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement devra intégrer au maximum la préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

[…]

Restanques

Leur conservation et leur protection sont la règlementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc…).

La justification concernant la mauvaise formulation est la même qu'en zone UA. Le retrait de l'article 13 de la règle concernant les EBC est dû au fait qu'une règle concernant les EBC est déjà présente et largement développée dans les dispositions générales.

La règle concernant les éléments du patrimoine paysager est reportée dans les dispositions générales.

Ce retrait ne change donc rien à l'application du PLU mais en facilite la lecture.

3.2.6. Dans les dispositions applicables à la zone UC :

Article 3 : Modification des pentes maximales pour les accès et voies privées

Même modification et justification que pour la zone UB.

Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel

Même modification et justification que pour la zone UB.

Article 6 : Modification concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux routes départementales

« Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonages, toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique et être implantée sur le terrain naturel, en en respectant les caractéristiques.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

[…]

Aux constructions par rapport aux voies prévues à l'intérieur d'un lotissement. »

Modification :

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonages, toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 7 mètres de la limite des voies ou emprises publiques et être implantée sur le terrain naturel, en en respectant les caractéristiques.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

- [...]
- Aux constructions par rapport aux voies prévues à l'intérieur d'un lotissement.

- Aux zones situées le long des routes départementales où l'implantation sera en retrait minimum de 10 mètres.

L'évolution de ces règles a ici le même objectif qu'en zone UB à savoir limiter la constructibilité des terrains. En zone UC, en plus des problématiques déjà évoquées justifiant cette évolution, s'ajoute souvent une absence des réseaux d'assainissement collectif et des aptitudes à l'assainissement individuel qui vont de faible à nulle. Ce dernier élément n'était plus assez été pris en compte dans le PLU.

Pour rappel, les COS étaient fixés à 0,15 en présence de réseau d'assainissement collectif et 0,1 en l'absence de ces réseaux.

Ces secteurs UC sont également souvent sensibles d'un point de vue paysager d'où l'intérêt d'y limiter les constructions.

Un recul supérieur par rapport aux routes départementales est souhaité pour réduire les problèmes de nuisance liées à la circulation plus importante sur ces voies.

Article 7 : Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à :

- 7 mètres pour les terrains dont la superficie est inférieure à 1 500 m²,

- 10 mètres pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1 500 m²,

[…]. »

Modification :

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à 7 mètres.

[…].

Cette modification permet de reporter les règles liées à des surfaces minimales de terrains qui ont été supprimées par la loi ALUR. La distance de 7 mètres par rapport aux limites séparatives est conservée dans tous les cas afin de ne pas pénaliser les « petits » terrains.

Article 8 : Modification des règles de distance minimale entre chaque construction d'une même propriété

« Article UC 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance à respecter entre deux constructions à usage d'habitation est de 14 mètres. »

Modification :

Article UC 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation d'une même unité foncière devront être distantes d'au-moins 14 mètres les unes des autres.

La réécriture de cette règle permet de corriger une erreur de l'écriture actuelle puisque selon cette formulation la distance entre deux habitations devait être strictement de 14 mètres, alors que la volonté était d'inclure une distance minimale. On en profite pour préciser l'assiette d'application de cette règle, à savoir l'unité foncière.

Article 9 : Modification des règles concernant l'emprise au sol des constructions

« Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 15%. »

Modification :

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol sera au maximum de 5% de la superficie de l'unité foncière dans le cas de la réalisation d'un étage entier ou partiel. L'emprise au sol sera de 8% en cas de construction de plain-pied (majoration non applicable aux extensions des constructions). Aucune surélévation ne sera permise jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

La modification de la règle a le même objectif qu'évoqué en zone UB, ou plus haut concernant les règles de prospect, à savoir limiter la constructibilité pour les raisons déjà évoquées.

Cette règle cherche également à ne pas pénaliser les constructions de plain-pied par rapport aux constructions à étage en matière de surface de plancher, étant donné que celles-ci ont souvent un impact paysager moins important et que ces secteurs en UC sont sensibles de ce point de vue.

Cette règle cherche d'ailleurs à se rapprocher de la règle écrite dans le PLU de Peymeinade sur les secteurs en continuité des zones UC de Cabris (4,5 et 7 % en l'occurrence, voir une interdiction des nouvelles constructions) dans un souci de cohérence sur ces coteaux sensibles d'un point de vue paysager.

Article 10 : Retrait de la règle concernant les hauteurs de déblais (autres dispositions ajoutées dans les dispositions générales)

Même modification et justification que pour la zone UB.

Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes

Même modification et justification que pour les zones UA et UB.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales

Même modification et justification que pour la zone UB.

3.2.7. Dans les dispositions applicables à la zone UH :

Définition : Précision sur la définition de la zone

« La zone UH est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les hébergements hôteliers. »

Modification :

La zone UH est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation axée sur les hébergements hôteliers et les installations liées à l'activité hôtelière.

La commune souhaitait repréciser ce point pour ne pas créer de risque de litige.

Article 7 : Article jusqu'alors non réglementé (illégal)

« Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé. »

Modification :

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter librement.

L'article 7 était non réglementé et aucune marge graphique n'était portée sur le plan de zonage, rendant le document illégal (R 123-9 du CU).

Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes

Même modification et justification que pour la zone UA, UB et UC.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales

Même modification et justification que pour la zone UB et UC.

3.2.8. Dans les dispositions applicables à la zone UP :

Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel

Même modification et justification que pour la zone UB et UC.

Article 6 : Modification concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

« Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique et être implantée sur le terrain naturel, en en respectant les caractéristiques.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance égale à 1,50 mètre de l'alignement.

Aux aménagements, transformations, et restaurations sauf extensions, surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilités qui nécessiteraient une marge de recul. »

Modification :

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction peut s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces zones étant destinées uniquement à la construction ou l'évolution des bâtiments publics, la commune souhaite avoir une plus grande souplesse dans les possibilités d'implantation d'éventuels aménagements.

Article 7 : Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

Aux aménagements, transformations, extensions et restaurations sauf extensions, des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. »

Modification :

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

La justification est la même que pour l'article précédent.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation

Même modification et justification que pour la zone UA.

3.2.9. Dans les dispositions applicables à la zone 2AU

Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel

Même modification et justification que pour la zone UB, UC et UD.

3.2.10. Dans les dispositions applicables à la zone A :

Article 2 : Précision sur les occupations des sols admises sous conditions

« Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zone A en dehors du secteur Ap :

Hors zones soumises à des risques naturels

Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles.

[…] ».

Modification :

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zone A en dehors du secteur Ap

Hors zones soumises à des risques naturels

Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles, en dehors de celles à usage d'habitation et d'hébergement touristique y compris dans le cadre d'une diversification de l'activité.

[…].

La règle écrite actuellement n'était pas claire sur ce point mais avait, d'après la commune, la volonté de ne pas autoriser les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique même liées à l'activité agricole. La règle est donc précisée en ce sens.

Article 4 : Modification des règles concernant les réseaux de distribution d'eau, et précision sur l'assainissement individuel

« Article A 4 : Desserte par les réseaux

[…]

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.»

[…]

Modification :

Article A 4 : Desserte par les réseaux

[…]

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Réécriture de l'article afin d'être plus précis sur les règles et avoir la même écriture que dans les articles précédents. L'idée de fond reste cependant la même.

Article 9 : Modification des règles concernant l'emprise au sol des constructions

« Article A 9 : Emprise au sol

Emprise maximum des constructions autorisées : 300 m². »

Modification :

Article A 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 100 m² sur l'unité foncière.

La commune souhaite limiter la surface des constructions en zone agricole afin d'en limiter l'impact paysager.

Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions

Article A 10 : Hauteur des constructions

Mode calcul

[…]

Dispositions générales

La hauteur absolue est limitée à 5 mètres à l'égout pour les constructions à usage agricole.

[…]

Modification :

Article A 10 : Hauteur des constructions

[…]

Dispositions générales

La hauteur absolue des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

[…].

La limitation de la hauteur maximum des constructions en zone agricole à la encore un objectif de protection paysagère.

3.2.11. Dans les dispositions applicables à la zone N :

Article 4 : Modification des règles concernant les réseaux de distribution d'eau, et précision sur l'assainissement individuel

Même modification et justification que pour la zone UB, UC, UD et 2AU.

Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions

Article N 10 : Hauteur des constructions

[…]

Dispositions générales

La hauteur absolue est limitée pour les constructions existantes à 6 m à l'égout à, 3 mètres à l'égout pour les bâtiments annexes.

[…]

Modification :

Article N 10 : Hauteur des constructions

[…]

Dispositions générales

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être au maximum égale à la hauteur du bâtiment d'origine.

[…]

Le règlement ne permet pas de nouvelle construction en zone N mis à part des constructions visant à la mise en valeur des milieux, de sécurité, de lutte contre les risques, ou équipements publics …

La commune ne souhaite pas que ce type de construction soit limité au niveau de la hauteur. La commune ne souhaite pas non plus que les constructions existantes avec d'autres usages puissent modifier leur structure actuelle afin de préserver l'existant. La règle mise en place répond à ces deux objectifs.

Article 13 : Suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales

Même modification et justification que pour la zone UB, UC et UH.

3.2.12. Pour les emplacements réservés :

Création de 3 emplacements réservés

Les justifications de la création de ces 3 emplacements réservés sont faites dans la partie justifiant les documents graphiques du règlement.

Changement d'une destination d'un emplacement réservé par volonté de la commune

Cette modification concerne l'emplacement réservé C8.

Ecriture actuelle de la destination : *« Aménagement à 6,00 m. de large du chemin de Pourcieux du croisement de la D4 jusqu'au chemin des Audides, sur la servitude publique actuelle ».*

Modification : Aménagement selon le plan de géomètre fourni du chemin de Pourcieux, du croisement de la D4 jusqu'au chemin des Audides.

Un plan d'aménagement a été réalisé pour ce secteur ne répondant pas à la destination actuelle de l'emplacement réservé. Cette destination est donc modifier pour permettre la réalisation de l'aménagement selon les modalités du plan.

Changement d'une destination d'un emplacement réservé suite à une erreur manifeste (mauvaise destination)

Cette modification concerne l'emplacement réservé C8.

Ecriture actuelle de la destination : *« Aménagement à 6,00 m. largeur totale du chemin de Stramousse depuis le RD4 jusqu'à l'intersection avec le chemin du Pilon d'Escarabin ».*

Modification : Aménagement d'un parking et de l'école. Parcelles cadastrées C n° 967, C n°968, C n°970, C n°971, C n°972, C n°973 et C n°1158.

Cette formulation était une erreur manifeste correspondant à un copié/collé de l'emplacement réservé C3 sans avoir un quelconque rapport avec celui-ci.

Cette erreur est donc corrigée.

Suppression de 2 emplacements réservés

Les emplacements réservés C1 et C7 sont supprimés.

N°	DESTINATION	LONGUEUR	BENEFICIAIRE
C1	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin de St Jean Pape jusqu'au lavoir	900 m	Commune
C7	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin de Peyasq	400 m	Commune

La commune de Cabris souhaite supprimer les 2 emplacements réservés précités car elle n'a pas les moyens financiers de les réaliser (énormément de murets à détruire et donc à reconstruire et de travaux de stabilisation).

3.3. Le complément des annexes :

3.3.1. Le remplacement de la fiche I3 des servitudes d'utilité publique par la fiche actualisée (arrêté préfectoral du 9 août 2016)

Cette mise à jour a été demandée par la préfecture et est donc réalisée dans le cadre de cette modification.

3.3.2. La mise à jour des annexes concernant l'assainissement (6b et 6c) avec le projet de zonage d'assainissement.

Les 2 annexes 6b et 6c concernant l'assainissement collectif et non collectif sont regroupées en annexes 6b. Les éléments actuels sont remplacés par le projet de zonage d'assainissement pour le territoire des 6 communes et notamment les plans relatifs à la commune de Cabris.

3.3.3. La mise à jour de l'annexe « Inventaire du paysage et traduction réglementaire » avec les nouveaux éléments portés sur le plan de zonage

L'annexe 8 comporte un livret précisant les prescriptions relatives aux éléments paysagers. Un élément ayant été rajouté, l'annexe doit être mise à jour, uniquement sur ce point. Les autres modifications ne changent pas la description réalisée dans ce document.

3.3.4. La mise à jour de l'annexe n°12 « Plan de stationnement »

L'annexe 12 contient actuellement l'arrêté permanent n°077/2010 du 4 mai 2010 concernant le stationnement et la circulation. Celui-ci est remplacé par l'arrêté 007/2017 du 27 janvier 2017 afin que soit annexé un document à jour.

3.3.5. Déplacement de la carte concernant l'aléa retrait gonflement des argiles à l'annexe 13 (actuellement dans les servitudes d'utilité publique)

Le règlement écrit qu'une carte concernant l'aléa retrait gonflement des argiles est annexée dans les servitudes d'utilité publique (annexe 7) ce qui n'est pas sa place. Cette carte est donc reportée à l'annexe 13.

3.3.6. Ajout d'une carte par aléa (données BRGM) à l'annexe 13

L'ensemble des aléas présents sur la commune issus des données BRGM sont difficilement cartographiable de manière lisible sur les documents graphiques du règlement en les dissociant. Il est donc fait le choix de reporté tous ces aléas sous une même entité graphique au plan de zonage et de créer une carte par aléa en annexe, avec un renvoi vers ces annexes dans le règlement écrit.

4. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

PLU OPPOSABLE			PLU modification n°3		Evolution des surfaces
Type de zone PLU	**Zone PLU en révision**	**Surface en Ha**	**Zone PLU**	**Surface en Ha**	**Par zone (ha)**
Urbanisé	UA	4,50	UA	4,01	-0,50
	UB	20,74	UB	20,97	0,22
	UC	150,32	UC	150,32	0,00
	Uca	3,49	Uca	3,49	0,00
	UH	0,11	UH	0,11	0,00
	UP	1,86	UP	2,13	0,27
Sous-total		*181,03*		*181,03*	*0,00*
A Urbaniser	2AU	2,02	2AU	2,02	
Sous-total		*2,02*		*2,02*	*0,00*
Naturelle	N	276,94	N	276,94	
Sous-total		276,94		276,94	0,00
Agricole	A	71,33	A	71,33	
	Ap	10,38	Ap	10,38	
Sous-total		81,71		81,71	0,00
Total		**541,69**		**541,69**	**0,00**

5. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

I. Incidences écologiques

Le projet de modification n°3 a une incidence positive sur l'écologie et la biodiversité puisqu'il intègre la protection d'une zone humide jusqu'alors située en zone constructible et qui n'avait pas été identifiée.

La mise en place d'un exutoire pour les eaux pluviales sur un aven améliorera aussi la situation sur cet espace puisque cela se fera de manière encadrée alors que celui-ci est à l'heure actuelle l'objet de rejets sauvages.

Enfin, les précisions apportées concernant les dispositifs d'assainissement permettent d'affirmer la lutte contre les rejets sauvages.

II. Incidences sur les risques naturels

Le projet de modification n°3 a une incidence positive sur les risques naturels puisqu'il améliore la prise en compte des risques dans le document, avec l'intégration d'une cartographie plus précise concernant plusieurs types d'aléas et la mise en place en parallèle de prescriptions.

Le recul par rapport aux vallons est augmenté pour assurer une meilleure protection des constructions sur ces secteurs.

Enfin, un emplacement réservé est mis en place pour un réservoir d'eau en lien avec la lutte contre les incendies de forêts.

III. Incidences sur le paysage

Le projet de modification n°3 a des incidences positives sur le paysage puisqu'il protège de nouveaux secteurs sensibles et limite les implantations d'antennes et d'éoliennes.

En zone UA, les nouvelles règles concernant les hauteurs de constructions permettront de conserver aux mieux les caractéristiques architecturales et paysagères du vieux village.

La limitation de la constructibilité sur les zones urbaines périphériques permettra de conserver les caractéristiques existantes de ces secteurs paysagers souvent sensibles.

La limitation de la constructibilité en zone agricole et le fait de figer les volumes existants en zone naturelle devrait également avoir une influence positive sur ces secteurs.

IV. Incidences sur la ressource en eau

Le projet de modification n°3 n'a aucune conséquence néfaste sur la ressource en eau puisqu'il n'augmente pas les possibilités d'implantation sur la commune (il tend plutôt à les limiter). Aucun secteur relatif à des captages n'est impacté.

V. Incidences sur les déchets

Le projet de modification n°3 n'a aucune conséquence néfaste supplémentaire sur la production de déchets puisqu'il s'inscrit dans les limites du PLU existant justifié précédemment.

VI. Incidences sur la consommation d'espaces

Le projet de modification n°3 pourrait avoir des incidences favorables sur la consommation d'espaces en soumettant de nouveaux secteurs à des études de risques pour prouver leur constructibilité. Cela pourrait engendrer des terrains inconstructibles.

Une vaste zone humide aujourd'hui constructible est également « gelée » pour sa préservation.

VII. Incidences sur les déplacements

Le projet de modification n°3 n'a aucune conséquence néfaste sur les déplacements. La modification de l'emplacement réservé C8 est marginale est aura un léger impact positif sur les déplacements. Le plan de stationnement est également mis à jour.

VIII. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

Le projet de modification n°3 n'a aucune conséquence néfaste sur les sources de pollution et les émissions de gaz à effet de serre.