

PLU

La Roquette-sur-Siagne

1

NOTICE

PLU approuvé le 27/07/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/08/2018

Modification n°1 approuvée le 16/01/2020



SOMMAIRE

Sommaire	2
1. Préambule	3
2. Modifications règlementaires diverses.....	4
2.1. Evolutions diverses apportées au Zonage et ER.....	4
2.2. Evolutions générales apportées au règlement	6
2.3. Evolutions spécifiques apportées au règlement	12
3. Evolution des Orientations d'aménagement et de Programmation.....	17
3.1. Modification et extension de l'OAP Village.....	17
3.2. Suppression de l'OAP des Cannebiers	23
3.3. Création d'une OAP sur le camping Panoramic	31
3.4. Création d'une OAP sur le secteur Le croc	33
4. Actualisation des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	34

1. PREAMBULE

La commune de La Roquette sur Siagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2017 et ayant déjà fait l'objet d'une modification simplifiée.

Afin de poursuivre le travail d'adaptation des règles au regard de l'avancement des réflexions des nouveaux projets ou encore au regard du retour d'application des règles, certaines dispositions nécessitent d'être modifiées

Il s'agit des objets de cette première modification du PLU.

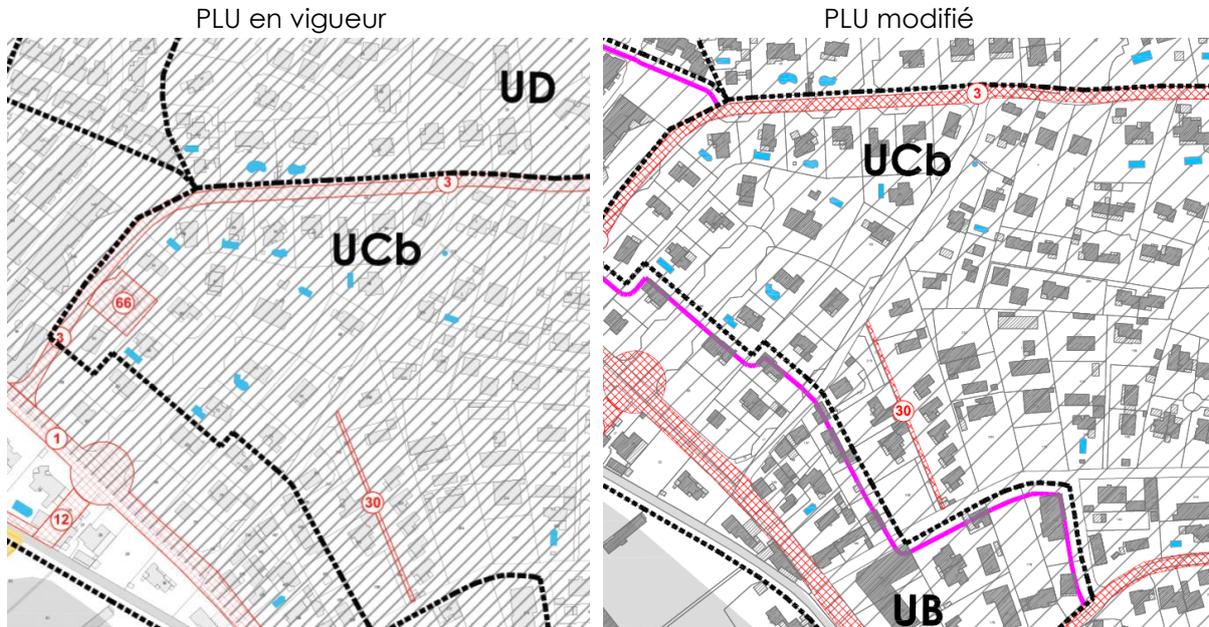
Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

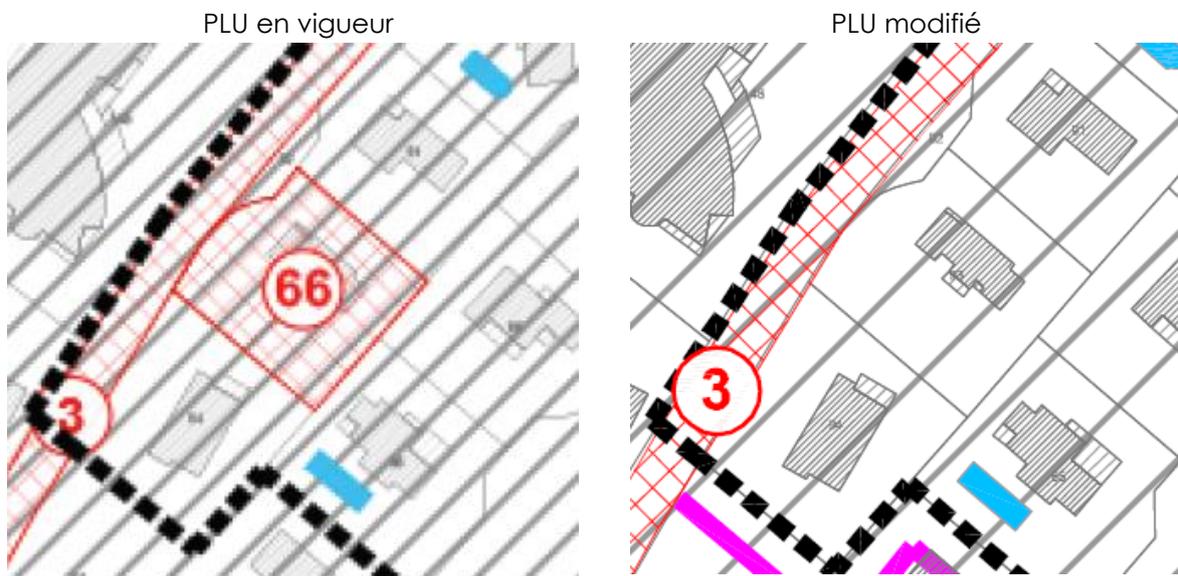
2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES

2.1. EVOLUTIONS DIVERSES APPORTEES AU ZONAGE ET ER

Afin de faciliter la lecture du plan, les zébras indiquant les secteurs d'application du PPRif sont élargis.



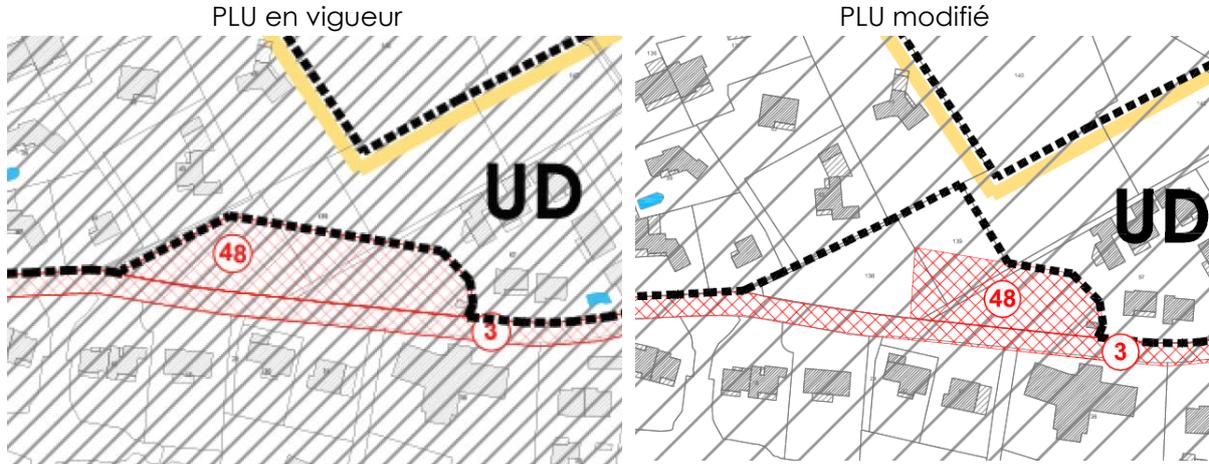
L'ER n°66 (Equipements petite enfance (parcelle n°AW 93) ayant été réalisé, celui-ci est supprimé.



L'intitulé de l'ER n°14 est erroné. Il ne s'agit pas de l'impasse de l'Ecole Vieille » mais de « l'impasse Laveine ». Cet intitulé est corrigé dans le règlement.

L'ER n°48 est réduit et la zone UCb est agrandie sur les parcelles AW138 et 139. L'extension de la zone UCb faciliterait la réalisation de logements sociaux sur ces deux terrains appartenant à la même famille. Le Classement en zone UCb s'avère à ce titre plus pertinent en termes de constructibilité.

La surface finale de l'ER48, toujours dévolu à la réalisation d'un équipement public, est réduite à 1654m², ce qui n'empêche pas sa réalisation.



L'ER 42 a pour objet de permettre la création d'un espace de sports et de loisirs. La présente modification procède à sa suppression au regard de l'impossibilité de sa réalisation au regard de l'application du PPRi.

2.2. EVOLUTIONS GENERALES APORTEES AU REGLEMENT

Modalités d'application de l'article R123-10-1

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le PLU approuvé s'opposait à ce principe dans toutes les zones du PLU. La modification simplifiée a introduit une exception dans le cadre de la zone 1AUh du village. La présente modification procède à l'extension de cette dérogation à l'ensemble des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit en effet de faciliter la mise en œuvre des opérations d'ensemble, cohérente sur un périmètre élargi, permettant notamment de produire du logement social.

Modifications réalisées :

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme à l'exception ~~de la zone 1AUh du village~~ des secteurs de projets concernés par l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Règles de production de Logement Locatifs Sociaux (article 4 des dispositions générales)

Compte tenu des possibilités de réalisation d'opération de plus de 10 logements dans le secteur UDp, l'exception visant à ne pas imposer du logement locatif social dans ce secteur est supprimée. Cela permettra que toutes les opérations immobilières de grande taille sur la commune participent sans exception au rattrape de l'offre sociale sur la commune.

L'article 4 des dispositions générales est modifié en conséquence et le périmètre d'application de cette servitude est mis à jour sur le plan de zonage. Cette servitude ne s'applique pas dès lors un emplacement réservé pour la mixité sociale existe.

Afin de favoriser la création de logements pour les personnes les plus défavorisées, la possibilité de réaliser des logements de type PLS (financement pour personnes dépassant les ressources de base) est supprimée. La répartition initialement imposée est donc supprimée.

Modifications réalisées :

Typologie de logements sociaux à produire

Dans ces différents périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat ou, à défaut, permettre de produire du logement social de type PLAI et de PLUS.

~~— 30 % de PLAI minimum ;~~

~~— 20% de PLS maximum ;~~

~~— 40 % de PLUS maximum.~~

Modalités d'application des règles des articles 7

Il est précisé dans les dispositions générales que sont exclus de l'application des règles de recul des articles 7 (limites séparatives) les débords de toiture dans la limite de 40 cm, pour égaliser avec l'application des règles des articles 6 (limites de voies).

Rappel des règles de normes pour les places de stationnement

Le paragraphe relatif aux modalités d'application des articles 12 du règlement, inclus dans l'article 6 des dispositions générales est complété afin de rappeler les normes de réalisation des places de stationnement, s'agissant d'une demande récurrente de la part des pétitionnaires.

Modifications réalisées :

Les modalités pour la réalisation des places de parking sont définies :

- *par la norme NF P 91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public,*
- *par la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés,*
- *par l'arrêté du 16 février 1988 modifié relatif à la signalisation des routes (article 118.2) publié au Journal Officiel de la République Française pour les places de parking sur chaussée*

Cela correspond aux normes minimales suivantes :

- *pour le stationnement en bataille : 5 x 2,3 m*
- *pour le stationnement en épi :*
 - o *Angle de 45° : 4,80 x 2,20 m*
 - o *Angle de 60° : 5,15 m x 2,25 m*
 - o *Angle de 75° : 5,10 m x 2,25 m*
- *Pour le stationnement longitudinal (en créneau) : 5 * 2 m*

Adaptation lexicque

Il est précisé dans le lexique de l'article 14 que les piscines entrent dans la définition des annexes, s'agissant d'une construction secondaire par rapport au bâtiment principal.

Modifications réalisées :

Annexe : *construction qui ne fait pas partie du bâtiment principal et dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules, vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.*

La définition de « construction » dans le PLU en vigueur est inadéquate dans le sens où elle implique qu'une construction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Celle-ci est donc actualisée pour rappeler qu'une construction correspond plus globalement à l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine.

Modifications réalisées :

~~Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.~~

Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

La définition d'espace vert est précisée pour correspondre à celle présente dans les différents articles 13 qui précise que les espaces verts correspondent aux espaces libres faisant l'objet d'une végétalisation de pleine terre. Les cas ne rentrant pas en compte dans cette définition et faisant souvent l'objet d'une mauvaise interprétation sont également précisés.

Modifications réalisées :

Espaces verts : les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale **de pleine terre**.

Sont exclus des espaces verts les parkings végétalisés, les toitures et terrasses végétalisées et les sous-sols aménagés même recouverts de terre (parkings souterrains, caves...).

CINASPIC

L'article 7 des dispositions générales exempte des règles d'urbanisme uniquement les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Afin de permettre aux équipements (constructions et installations) de bénéficier de mesures identiques dans les zones U et AU uniquement, pour faciliter leur implantation, leur fonctionnement ou permettre une architecture différenciée de qualité, il est proposé de modifier l'écriture de cet article pour préciser que ces règles dérogatoires s'appliquent aussi aux constructions et installations dans les zones U et AU.

Modifications réalisées :

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX **CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF (CINASPIC*)**

Dans les secteurs où les dispositions des chapitres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de
Dans les secteurs où les dispositions des chapitres 2 et du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les **constructions et installations** nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisées dans les différentes zones du règlement. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14 de ces zones. Au titre des articles 6 et 7 de ces zones, ils peuvent être implantée à l'alignement ou avec un recul minimal de 0,5 m.

Par ailleurs, la liste des CINASPIC est complétée dans le lexique pour y intégrer les parkings publics.

EVP

Afin de valoriser davantage les espaces verts protégés et limiter leur minéralisation, en particulier dans les petites parcelles qui sont majoritaires dans la commune, la part de leur superficie pouvant faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...) est réduite de 15 % à 10 %.

Cependant, l'aménagement de parcs et jardins publics comprenant notamment les aménagements piétonniers et paysagers est autorisé afin de pouvoir mettre en valeur les EVP communaux.

Renforcement des règles de stationnement

Malgré la présence de lignes de transports en commun, la commune est confrontée à un renforcement de l'utilisation de la voiture, lié à son développement et à l'augmentation de sa population. Les conditions de stationnement tendent ainsi à se dégrader (au détriment des piétons et de l'espace public) et cette situation risque d'empirer si aucune mesure n'est prise pour augmenter l'offre de stationnement.

Pour y parvenir, la présente modification procède :

- à un changement de calcul de la règle du nombre de place stationnement.
Plutôt que de demander une place par tranche complète de surface de plancher (par exemple 25 m² en UA, 30 m² en UC...), le nombre de place de stationnement devra être désormais par tranche entamée.
Pour un logement de 35 m² située en zone UC, le calcul par tranche complète permettait de n'imposer qu'une seule place. Le calcul par tranche entamée permet d'imposer deux places.
Cette modification concerne les zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UZ, UT et 1AU.
- à la suppression des modalités de calcul par arrondi
Dans le règlement du PLU, toutes les places de stationnement à produire sont calculées par tranche de surface de plancher. Pour autant, les modalités d'applications des articles 12 précisées dans l'article 6 des dispositions générales, rappelées dans chaque article 12, édictent une méthode de calcul qui arrondit le nombre de place de stationnement à l'unité inférieure ou supérieure. Cela n'a pas de sens dans le cadre d'un calcul en fonction de « tranches entamées de surface de plancher. Ces dispositions sont donc supprimées de l'article 6 des dispositions générales et de chaque article 12.

Modifications réalisées :

Article 6 des dispositions générales / Modalités d'applications des règles des articles 12

~~Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 1, à l'exception de la zone UA pour laquelle l'arrondi se fait à 5.~~

~~Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher :~~

- ~~a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher : $160/30 = 5,3$ — Décimale supérieure à 0,1, il est exigé 6 places de stationnement.~~
- ~~b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher : $200/30 = 6,7$ — Décimale supérieure à 0,1, il est exigé 7 places de stationnement.~~
- ~~c) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 240 m² de surface de plancher : $240/30 = 8,0$ — Décimale inférieure à 0,1, il est exigé 8 places de stationnement.~~

~~NB : cet exemple ne s'applique pas à la zone UA pour laquelle l'arrondi s'effectue à partir de 5.~~

Article 12 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UZ, UT et 1AU.

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche ~~complète~~ entamée. ~~Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 1 [5 en UA]~~

Les normes de stationnement pour les hébergements hôteliers sont également renforcées en passant d'une place par tranche de 30 m² de surface de plancher à une place par tranche de 20 m² de surface de plancher afin de tenir compte de l'utilisation quasi-exclusive de la voiture pour le tourisme dans la commune. Cela concerne les articles 12 des zones UA, UB et UC.

Taille des arbres

Le règlement du PLU fixe des règles visant à planter des arbres de hautes tiges sur les aires de stationnement. Ces règles demandent de planter des arbres de taille adulte dont la hauteur est comprise entre 10 et 20 m de hauteur. Cela n'est pas faisable techniquement ou représente un coût important. La présente modification vise donc à assouplir ces règles en demandant que les arbres aient une hauteur minimale de 5 m à l'âge adulte (afin de pouvoir varier les essences), tout en imposant une circonférence minimale lors de la plantation.

Cette modification est effectuée dans les articles 13 dans les zones UB, UC, UD et 1AU

Modifications réalisées :

13.1 Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres ~~d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 mètres~~ dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

Règles esthétiques concernant les haies végétales artificielles

La multiplication de l'installation de haies végétales artificielles impose de réglementer celles-ci afin que leur qualité soit suffisante pour s'intégrer à l'environnement et au paysage urbain. Le paragraphe relatif à la modalité d'application des règles des articles 13, précisé dans l'article 6 des dispositions générales est donc complété en conséquence. Des illustrations sont ajoutées en complément dans une nouvelle annexe du règlement.

Modifications réalisées

Les haies végétales artificielles sont autorisées dès lors que leur aspect s'apparente de manière réaliste à celui d'une véritable haie végétale (variation de couleurs, volume, niveau de détails...). Les haies végétales artificielles de type « pelouse » sont interdites. Des illustrations sont disponibles en annexe du règlement.

Règles dérogatoires aux articles 6 (voies et emprises publiques)

Le règlement du PLU comporte dans les zones UB, UC et UD des règles dérogatoires pour certaines constructions annexes par rapport aux limites séparatives qui ne trouvent pas d'équivalent dans les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Souhaitant que ces règles de recul s'appliquent aussi bien par rapport aux limites séparatives qu'aux voies et emprises publiques, les articles 6 des zones U, UC et UD sont complétées en reprenant les dérogations existantes aux articles 7.

Modifications réalisées aux articles UB6 et UC6

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions d'annexes n'excédant pas 3 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faitage et 30 m² de surface de plancher, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimal de 3 mètres.

Modifications réalisées à l'article UD6

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions d'annexes qui doivent respecter un recul minimal de 5 m.

Evolutions des règles de pente des toitures

Les différentes zones du PLU règlementent la pente des toitures entre 25 et 35% alors que la pente réelle des toitures est comprise entre 25 et 30%.

Pour maintenir la typologie des toitures existantes, la présente modification procède donc à l'adaptation des pentes entre 25 % et 30 % dans toutes les zones du PLU.

Diminution de la hauteur dans le cas de construction en R+1

Le PLU en vigueur associe la forme R+1 à une hauteur de 7 mètres. Au regard de la typologie des constructions existantes et de leur potentiel impact paysager, la hauteur associée au R+1 est réduite de 7 à 6,5 m. Seule une exception est introduite pour la zone UD de la Siagne, située à l'Ouest de la RD 9 dont la hauteur est maintenue à 7 m pour tenir compte de la problématique d'inondation qui impose des hauteurs de plancher surélevées.

Les articles (règles et schémas) des zones UC, UD, UT, 1AU, 2AU, A et N, dans lesquelles une hauteur maximale à 7 m ou une référence au R+1 sont présentes, sont modifiées. Il est également précisé que cette hauteur peut être portée à 7 m dans la zone UD située dans la Plaine de la Siagne, à l'Ouest de la RD9.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les zones UZ et 1AUt qui ne sont pas à vocation d'habitat.

Augmentation du volume de rétention

Au regard des récents événements pluviaux, il s'avère que la norme de rétention des eaux pluviales appliquées aux différents dispositifs est largement sous-dimensionnée.

La présente modification procède à la majoration de cette norme, de 60 à 100 Litres / m², afin de suivre les recommandations plus récentes. Les articles 4 de toutes les zones du PLU sont actualisées en conséquence.

Interdiction des parkings en sous-sols dans les zones inondables

Compte tenu des problématiques d'accès aux sous-sols en cas d'inondation, à l'origine de la mort de plusieurs personnes à Mandelieu en 2015, la présente modification interdit la réalisation de parkings souterrains dans les zones inondables identifiées par le PPRI.

L'article 12 des Dispositions Générales est complété par la mention suivante :

« De plus, les parkings souterrains sont interdits dans les zones inondables identifiés par le P.P.R.i. »

2.3. EVOLUTIONS SPECIFIQUES APPORTEES AU REGLEMENT

Les évolutions suivantes permettent de faire évoluer les règles opposables depuis l'approbation du PLU au regard de leur « retour d'application » en un peu plus d'un an.

En zone UA

Afin de préserver les caractéristiques urbaines et paysagère du village, le PLU approuvé n'autorisait que la création d'annexes dans la zone UA dans la limite de 30 m² de surface de plancher. Cependant, un grand nombre d'annexes ne génèrent pas de surface de plancher et leur constructibilité n'est donc pas encadrée. Le terme surface de plancher est donc remplacé par emprise au sol et la superficie réduite à 20 m².

Modifications réalisées :

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Le changement de destination la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des constructions existantes, et les annexes à condition que ceux-ci ne portent pas à atteinte à la qualité urbaine et architecturale du village et qu'ils soient à destination d'habitat, de commerces, de bureaux. Les annexes ne devront pas dépasser ~~30m² de SDP~~ 20 m² d'emprise au sol.

En zone UB

- Adaptation des règles re recul par rapport à la RD9
Les constructions enterrées n'ayant pas le même impact visuel que les constructions situées sur les terrains, il est proposé de réduire la règle de recul par rapport à la RD9 de 10 m à 5 m pour ce type de construction. Cette réduction vise également à faciliter la production des parkings souterrains.

Modifications réalisées :

[Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :]

- pour les constructions enterrées dont le recul est réduit à 5 m par rapport à la RD9.
- Adaptation des règles re recul par rapport aux limites séparatives
Afin de faciliter l'implantation des bâtiments dans la zone UB, le recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives est réduit de 1 m, passant de 5 à 4 m.
Pour les mêmes raisons que le paragraphe précédent, ce recul est réduit à 2 m pour les constructions enterrées.

Toutefois, le renouvellement urbain et la densification permise en zone UB (R+2 autorisés avec une emprise au sol de 50%) ont un impact direct sur les constructions pavillonnaires situées dans la zone UC contiguë.

Les covisibilité que cette contiguïté génère sont à l'origine de troubles du voisinage :

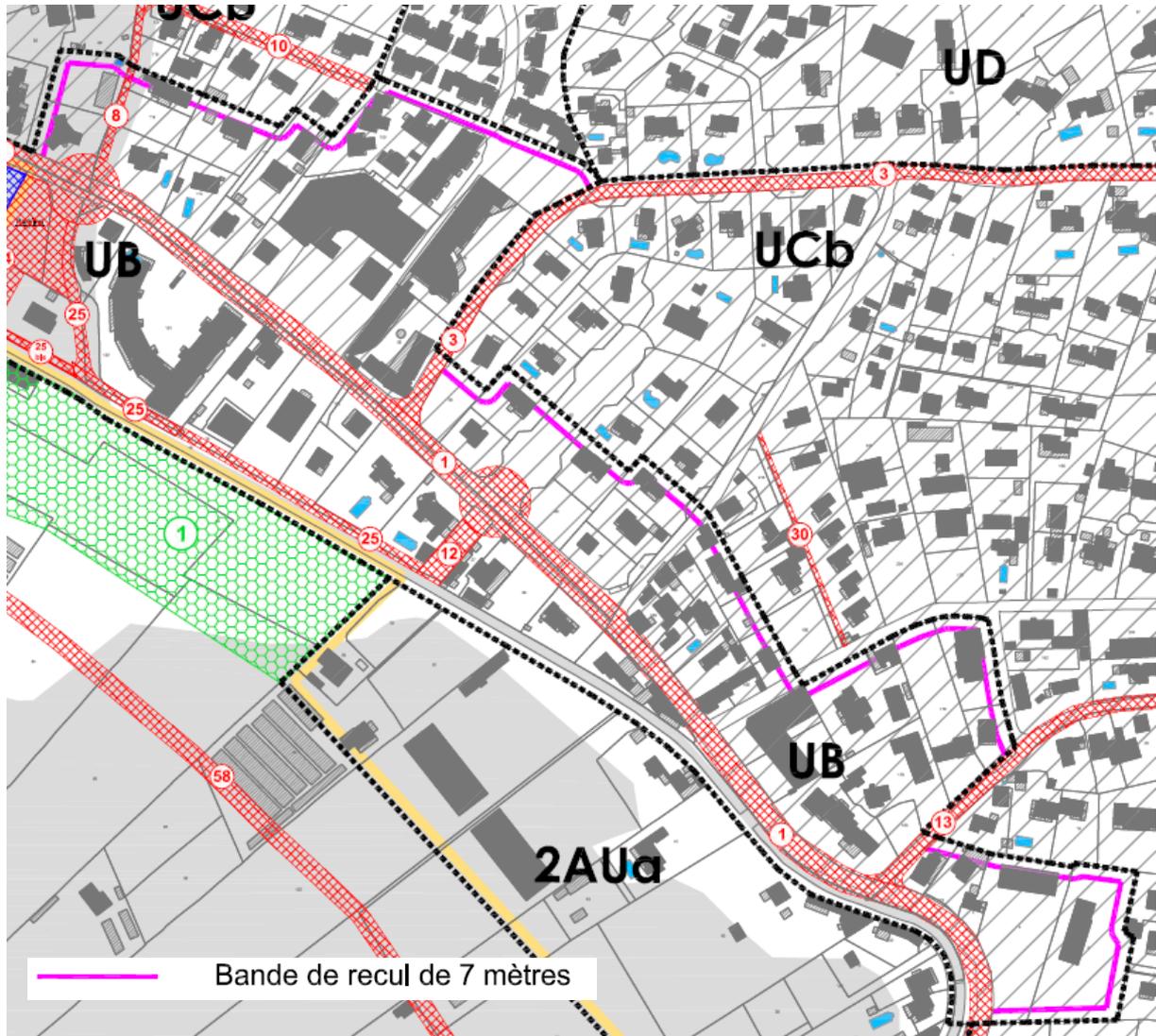
- dans les secteurs les plus sensibles, la présente modification intègre une bande de recul sur le document graphique (plan de zonage) qui s'impose par rapport aux règles classiques. Cette bande de recul mesure 7 m.
- les possibilités dérogoatoires permettant de construire en limites séparatives sont supprimées

Modifications réalisées à l'article UB7

Sauf bande de recul minimale spécifique portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 4 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions d'annexes n'excédant pas 3 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faitage et 30 m² de surface de plancher.
- dans le cas d'adossement à une construction implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- pour les constructions enterrées dont le recul minimal doit être de 2 m.



- o Augmentation du coefficient des espaces verts
Afin d'améliorer la végétalisation de parcelles et conserver un degré de végétalisation suffisant même en milieu urbain, le coefficient d'espaces verts est augmenté de 5 %, passant de 15 à 20%.

Modifications réalisées à l'article UB13

La surface des espaces verts doit être supérieure à ~~15%~~ 20 % de la superficie totale du terrain.

En zone UC

o Constructions en limites séparatives

Le règlement du PLU autorise actuellement différents types d'implantation en fonction des secteurs UCa et UCB/UCc et autorise également la construction sur les limites séparatives.

Afin d'uniformiser les règles dans tous les secteurs et limiter les conflits de voisinage, une règle de recul unique à 4 m est imposée.

Modifications réalisées à l'article UC7

~~Dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 m.~~

En UCa

~~Les constructions peuvent s'implanter en ordre continu ou respecter un recul de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 m. Pour les piscines, le recul est porté à 3 m.~~

En UCb et UCc

~~Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 m. Pour les piscines, le recul est porté à 3 m.~~

~~Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :~~

- ~~— dans le cas de constructions d'annexes n'excédant pas 3 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faitage et 20m² d'emprise au sol.~~
- ~~— dans le cas d'adossement à une construction implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.~~

o Règlementation du recul des bâtiments sur même unité foncière en UCb (article 8) : 4 m en UCb

Le développement du nombre de construction dans la zone UCb nécessite de réglementer le recul séparant deux constructions, afin de veiller à :

- o limiter les covisibilités ;
- o s'assurer, en cas de division ultérieure, que les bâtiments respectent une distance minimale par rapport à la nouvelle limite séparative pour encadrer la densification. Cette règle de recul est fixée à 4 m pour tenir compte des règles de recul par rapport aux limite séparatives.

Modifications réalisées à l'article UC8

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Non réglementé.~~

~~Un recul minimum de 4 m doit être respecté entre 2 bâtiments sur une même propriété.~~

En zone UD

La zone UD correspond aux zones pavillonnaires à faible densité dont l'urbanisation doit être maîtrisée pour des raisons paysagères. Or, depuis l'approbation du PLU, de nombreux permis ont été déposés en maximisant l'utilisation du foncier, signe d'une insuffisance des règles en termes de maîtrise de la constructibilité.

Pour pallier cette situation :

- les règles de reculs par rapport aux limites séparatives sont majorées de 2 m, passant de 5 m à 7 m. Une exception est introduite pour les annexes qui pourront toujours s'implanter à 5 m de recul minimum.
- la règle de recul entre 2 bâtiments sur une même propriété est majorée de trois mètres, passant de 5 à 8 (huit) m

Modifications réalisées :

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale ~~5~~ 7 mètres.

Ce recul est réduit à 5 m minimum pour les annexes.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Un recul minimum de ~~5~~ 8 m doit être respecté entre 2 bâtiments sur une même propriété.

Modifications réalisées :

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET A L'HABITAT

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres d'application d'une norme de réalisation de mixité sociale applicable aux programmes de logement, sont portés aux documents graphiques. Ils sont repérés par un liseré jaune. Il s'agit des zones : UA, UB, UC, UD (~~hors secteur UDp~~), 1AU et 2AU.

En zone UZ

La zone UZ correspond aux espaces d'activité économique. Afin de favoriser l'implantation d'un drive (retrait de courses commandées sur internet), les entrepôts sont autorisés sous conditions dans la zone UZ.

Modifications réalisées :

Il est précisé à l'article UZ1 que les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UZ2, sont interdites.

Il est ajouté à l'article UZ2 :

« 2.5. Les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité de retrait de marchandise et de commerce en ligne. »

Il est ajouté à l'article UZ12 une norme de stationnement équivalent à 1 place pour 50 m² de surface de plancher, à l'instar de ce qui est imposé en zone UI.

En zone 1AU

La zone 1AU contient un secteur 1AUt relatif au camping St Louis. Son exploitant souhaite réaliser des travaux d'extensions et d'aménagement visant à moderniser et étoffer sa structure afin d'améliorer son attractivité. S'agissant d'un des rares campings « proche » de la commune Cannes, la municipalité souhaite soutenir les investissements projetés en adaptant le règlement du PLU afin d'autoriser le camping à créer de nouveaux équipements.

Modifications réalisées :

Sont autorisées dans le secteur 1AUt

- ~~— les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, et à l'animation, du camping.~~
- les constructions, installations et occupations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'animation du camping :
 - o les équipements communs ;
 - o les aménagements et équipements ludiques et de loisirs ;
- les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

3. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. MODIFICATION ET EXTENSION DE L'OAP VILLAGE

L'OAP Village vise à structurer et encadrer le développement autour du village, afin de renforcer en tant que polarité motrice. Cette OAP définit pour cela les formes urbaines à développer, sur du foncier libre et en renouvellement urbain, les conditions de desserte et de fonctionnement urbain ainsi que d'espaces publics et d'équipements. Cette OAP a été instauré dans le cadre du PLU de 2017 et a permis de structurer l'urbanisation du site Feragnon située à l'Ouest du secteur.

Les réflexions autour du village ayant été poursuivie, il est proposé dans le cadre de la présente modification de faire évoluer à la marge l'OAP (périmètre et contenu) afin de prendre en compte les nouvelles opportunités ou besoins ayant été exprimés depuis l'approbation du PLU. Ces évolutions ne remettent pas en cause ni les principes fondateurs de l'OAP, ni le PADD qui prévoit de « Redonner un rôle de centralité au village en optimisant les potentiels identifiés en termes de greffe urbaine ». Les évolutions proposées consistent en :

- **l'extension de l'OAP** sur sa partie Nord-Ouest sur 2 parcelles (environ 0,7 ha) classées dans le PLU en vigueur en zone UD (site Pascal).

Ces parcelles sont reclassées en zone 1AUh afin de favoriser un renouvellement urbain sur les 3 parcelles situées au Sud du chemin des Cassiers (dont 1 déjà incluse dans l'OAP). Il est prévu d'y implanter :

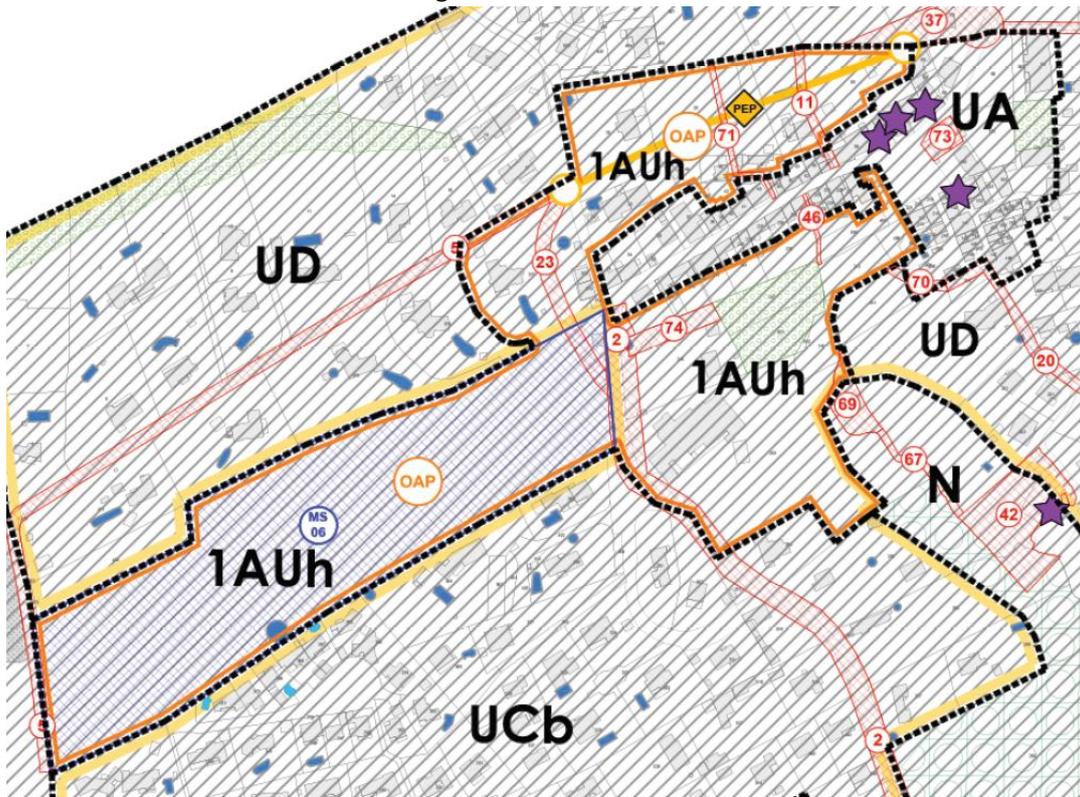
- un équipement public : une maison inter-âge en R+2 maximum située le plus à proximité du village et des futurs commerces et services du site Feragnon. Cette opération permettra de produire une cinquantaine de logements (100% en LLS).
- une maison médicale de 400 m² de surface de plancher environ

Les principes d'intégration paysagère présent dans l'OAP en vigueur sont conservés et appliqués sur ce site (frange tampon paysagère autour du site et coupure paysagère). La possibilité de construire à l'alignement est introduite dans l'OAP sous couvert que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site.

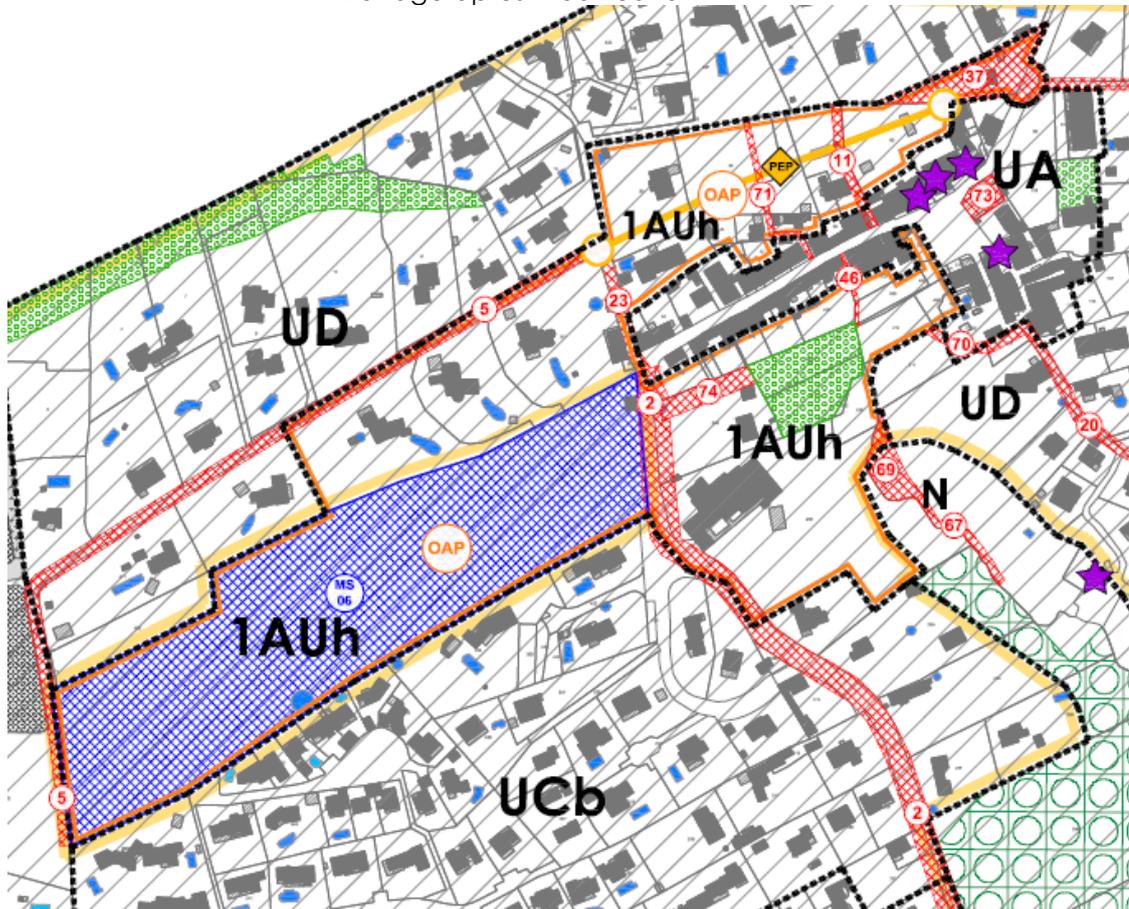
Le dévoiement initial du chemin du Lac est supprimé. La route sera élargie et aménagée afin de permettre de disposer du foncier suffisant la réalisation de la maison inter-âge. Un soin particulier sera donné à la qualité de traitement urbain de cette voirie (aménagement piétons, verdissement...). Le tracé de l'ER n°23 est adapté en conséquence, toujours avec une largeur de 7 m.

- **l'extension de l'OAP dans sa partie Nord-Est pour intégrer les terrains concernés par l'Emplacement réservé de voirie n°37.**
- les **normes maximales de surfaces de plancher initialement indiquée dans l'OAP sont supprimées** car celles-ci ne correspondent à aucune projection de projet et empêchent toute réflexion pertinente.
- **La hauteur est portée à R+2 sur la partie Nord-Ouest du site de Taulane Estable** afin d'être en accord avec le texte de l'OAP qui l'autorise. Il est précisé spécifiquement dans cette OAP que les hauteurs en R+1 correspondent à 8 m et R+2 à 11 m compte tenu des pentes.
- les couleurs de la légende sont améliorées afin de mieux repéré les destination des sols.
- l'adaptation du nombre de logements à produire pour tenir compte des nouvelles études ou permis déjà délivrés.
- les couleurs des destinations de l'OAP sur le site Taulane-Estable sont mises en accord avec la destination autorisée dans la description (habitat collectif et individuel groupé).

Zonage avant modification



Zonage après modification



Modifications apportées à l'OAP

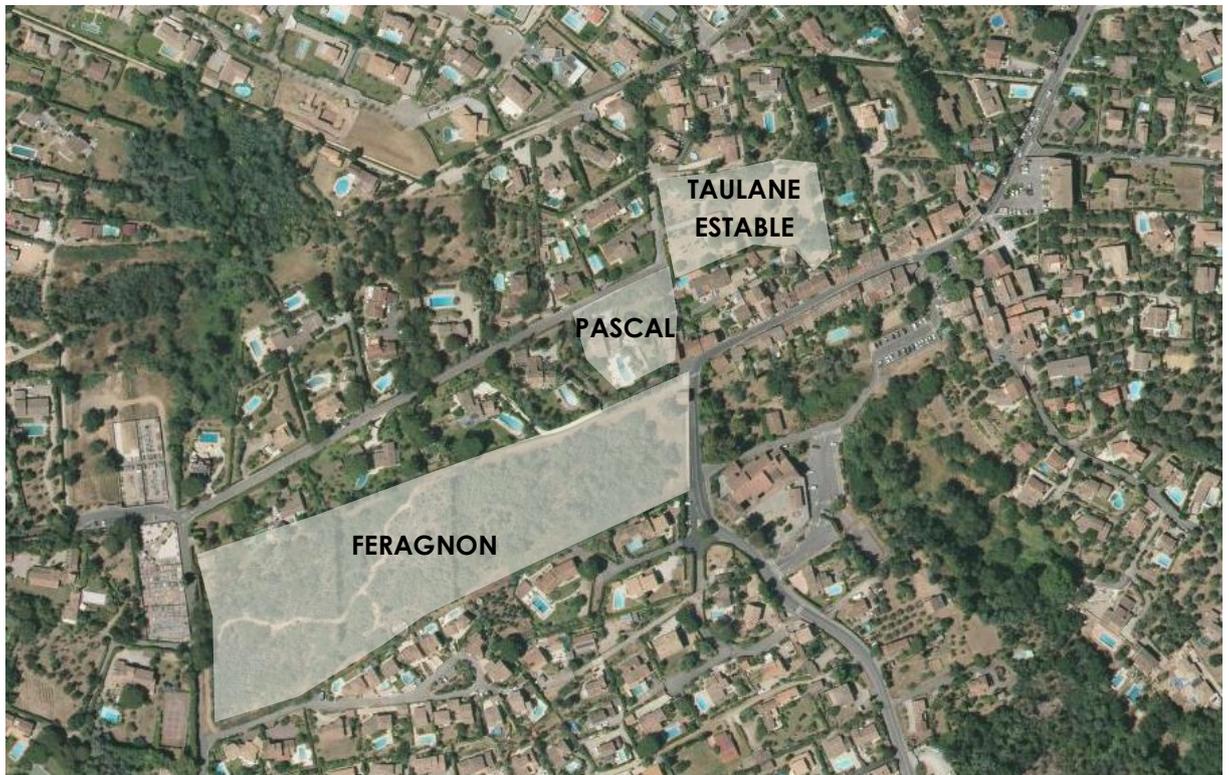
Situation

Cette OAP concerne les terrains situés autour du village, dans la partie Nord-Est de la commune, au niveau des Cardillons. Elle se compose de ~~deux~~ trois principaux sites et représente une opportunité foncière très importante, du fait de leur proximité avec le centre ancien :

- le site de FERAGNON, situé au sud-ouest du village et délimité à l'Est par la route départementale 409 et au Sud par le Boulevard des Floribondas, d'une surface globale de 27.200 m² ;
- le site de TAULANE ESTABLE, situé au nord-ouest, et délimité au sud par la même route départementale, d'une surface globale de ~~6.120 m²~~ 5820 m².
- le site PASCAL, situé au nord-ouest du site et d'une surface globale de 4 000 m².

Les ~~deux~~ trois sites sont classés en zone 1AUH au PLU. Ils correspondent à un secteur à urbaniser à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

L'orientation d'aménagement et de programmation porte néanmoins sur un périmètre élargi et englobe des espaces de renouvellement urbain et des équipements publics. Son objectif est ainsi de donner une vision d'ensemble au secteur.



Principes d'aménagement

L'aménagement de ces ~~deux~~ trois sites permettra la création d'environ ~~106~~ 200 logements au total (dont ~~70~~ 80 sur le site de Feragnon). Ils devront être dédiés à la réalisation d'un habitat de qualité, de moyenne à faible densité, accompagné de commerces et services de proximité. Des aménagements d'espaces publics et paysagers devront également être intégrés à l'aménagement du site, notamment en travaillant les franges paysagères.

L'urbanisation ~~des deux sites~~ devra s'organiser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur, bénéficiant d'un espace public structurant. Des espaces publics partagés et paysagers, faisant office de zone tampon, devront être aménagés en lien avec le contexte environnant. L'urbanisation en périphérie des sites devra être plus douce afin de permettre une transition urbaine avec les espaces urbanisés périphériques, et afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances liées à la route départementale.

[...]

L'habitat et l'activité deviennent les vocations principales de ces espaces en friches :

- Le site de Feragnon accueillera une grande partie des logements et des activités liées aux commerces. Le site comprendra environ 900m² (de SP) de commerces et services, ~~cela représentera environ une dizaine de commerces~~ (Poste Crèche, alimentation,

restaurant...) Le site sera également aménagé dans sa partie nord d'un espace public commun, et fera office de zone de stationnement, environ 55 places devraient donc être disponibles sur cet espace. Habitat collectif, habitat individuel et habitat individuel groupé seront proposés sur ce site, offrant ainsi une capacité d'environ ~~70~~ 80 logements dont une majorité de sociaux.

[...]

- Le site Taulane-Estable sera quant à lui occupé uniquement par de l'habitat : ~~trois quarts de cette surface seront occupés par de l'~~habitat individuel groupé et le ~~quart restant situé au nord ouest devra être dédié à l'~~habitat collectif de type R+1 et R+2. Au total, environ 50 logements libres ~~18 maisons de village et 18 appartements~~ sont prévus sur site, ~~dont une grande part en locatif social~~. Deux à trois places de stationnement seront à prévoir pour chaque logement en sous-sol, ~~à l'exception des logements locatifs sociaux, pour lesquelles une seule place est nécessaire~~. Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site.
- Le site Pascal constitue un espace de renouvellement urbain au Nord du site de Feragnon. Il contribuera à la production d'une maison médicale (environ 400 m² de surface de plancher) ainsi qu'à la réalisation d'une maison inter-âges sur 2 à 3 niveaux maximum (R+2 maximum), correspondant à 50 logements sociaux. Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site. Du stationnement devra être prévu sur le site, à hauteur de 1 place par logement intergénérationnel, soit environ 65 places (résidents + personnel) ~~pour les logements inter-âges~~, accompagnées de 15 places pour le fonctionnement de la résidence intergénérationnelle, de 15 places pour la maison médicale (personnels et visiteurs), et de 15 places de parking public. Les parkings seront aménagés en souterrain et en surface. Les espaces extérieurs seront paysagés.

Une voie de desserte principale transversale aux ~~deux~~ sites devra être réalisée en complément de la route départementale. Afin de relier ces deux sites, deux carrefours sécurisés seront créés à l'entrée et à la sortie du site Taulane Estable. Cette voirie permettra de créer une nouvelle rue au village, permettant de mieux répartir et gérer la circulation. La Direction des routes et infrastructures de transports du conseil départemental sera associée aux études préalables, notamment au niveau des raccordements avec la RD409 sous forme de carrefours giratoires.

[...]

Dans cette OAP spécifiquement, compte tenu des pentes, les hauteurs maximales sont fixées à 8 m pour le R+1 et 11 m pour le R+2.

Modifications apportées au règlement

Pour donner suite aux échanges avec les services de l'Etat, un regroupement des logements locatifs sociaux a été validé sur la parcelle AH 377 afin de permettre uniquement la production de logement libre sur les parcelles AH 28, 29 et 30). Le PLU en vigueur imposant la production de logements locatifs sociaux, la dérogation suivante est introduite à l'article des dispositions générales pour appliquer la règle de production à l'échelle globale du projet d'aménagement et non de la construction de logement :

Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, ces dispositions s'appliquent à l'échelle globale du projet d'aménagement, et non à l'échelle de chaque programme de logements.

Afin que les règles de recul autour du village s'appliquent au nu des façades et permettent la réalisation de balcons ou loggias dans la marge de recul, la disposition dérogatoire suivante est introduite à l'article 1AU7 :

Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, ce recul s'applique au nu de la façade (hors balcon, loggias, débords de toiture...)

La topographie accidentée de la zone 1AUh du village et les surfaces relativement réduites des parcelles devant recevoir les constructions rendent difficiles l'application d'un coefficient d'emprise au sol généralisé à 50% à toutes les zones 1AU. Celui-ci doit être majoré afin de faciliter les possibilités d'aménagement. L'article 1AU9 est ainsi complété :

Ce coefficient est porté à 70% dans la zone 1AUh relative à l'OAP village.

En corollaire, le coefficient d'espaces verts applicable dans ce secteur est réduit à l'article 1AU13 :

Ce coefficient est réduit à 7,5% dans la zone 1AUh relative à l'OAP Village.

Pour ces mêmes raisons topographiques :

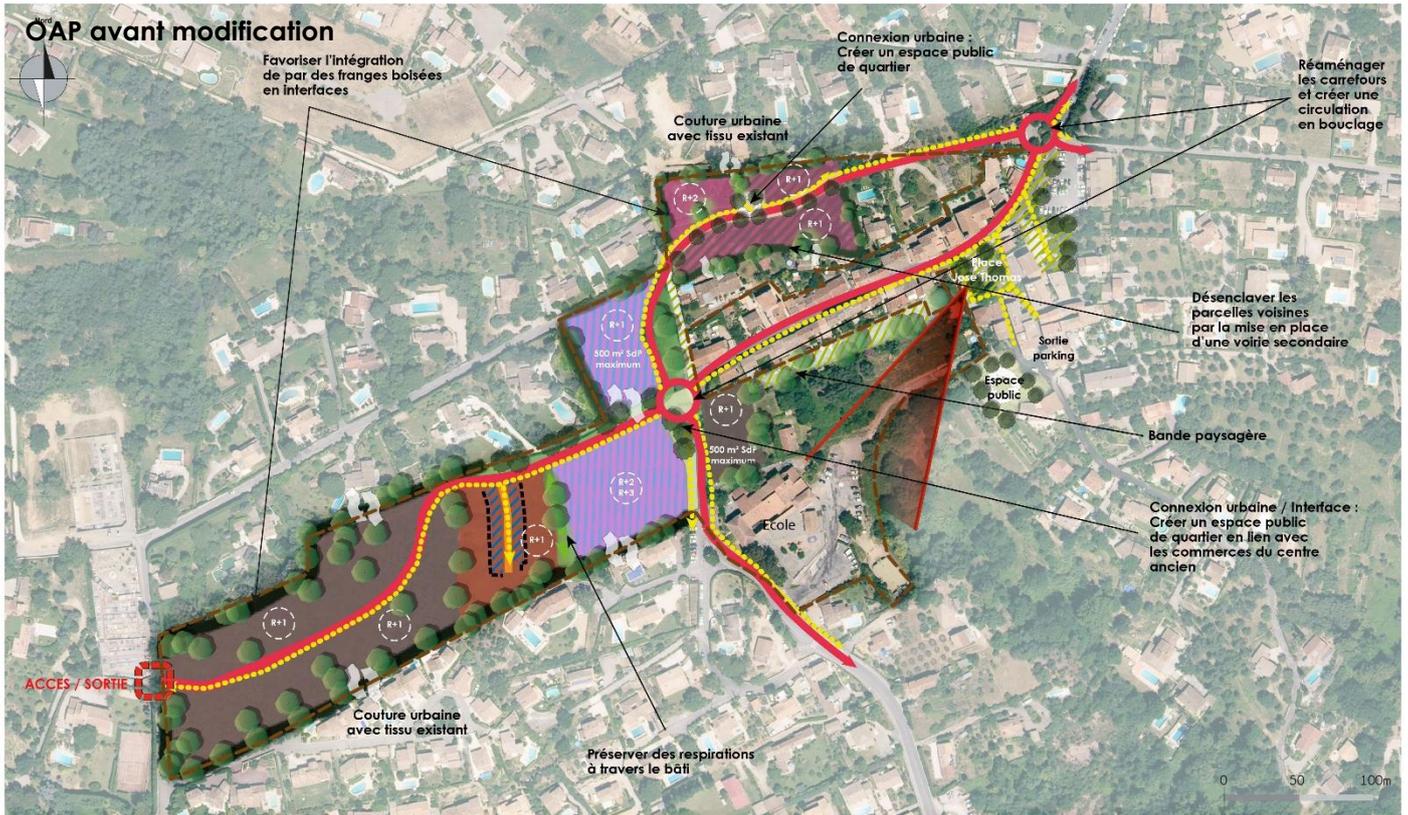
- il est proposé d'exclure les rampes d'accès du calcul de la hauteur. L'article 1AU 10 est ainsi complété :

Les rampes et voies d'accès sont exclues du calcul de la hauteur absolue et frontale dans la zone 1AUh relative à l'OAP du village.

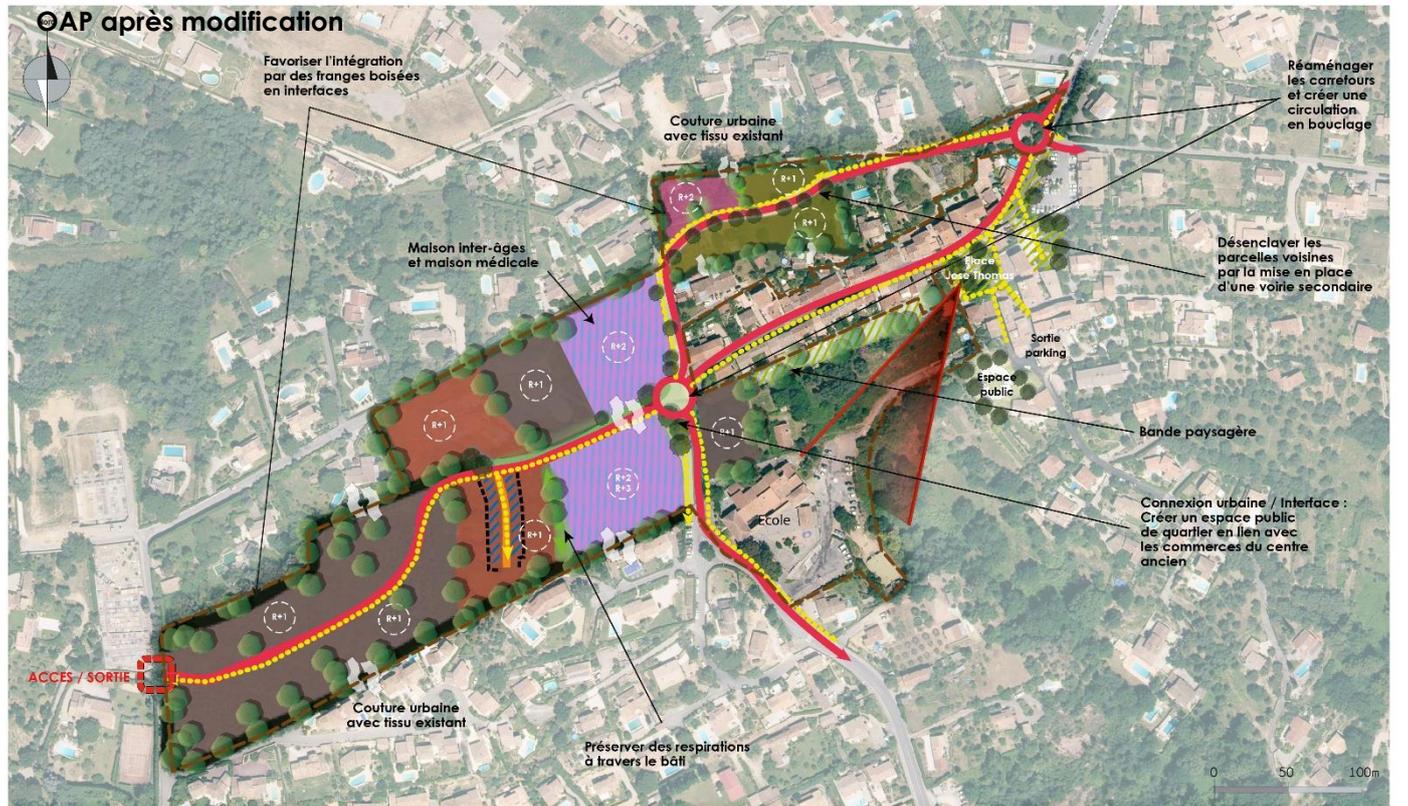
- il est proposé de majorer de 50 cm la hauteur des murs de soutènement par rapport aux 1,50 m autorisés dans l PLU en vigueur. L'article 1AU11.5 est ainsi complété :

Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, cette hauteur est majorée à 2 m.

Afin de veiller à une meilleur intégration paysagère des clôtures, le terme « opaque » est supprimé de l'article 1AU13.4 afin que la création de haies concerne tous les types de clôtures.



PERIMETRE ET LIMITES	VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Périimètre du site	Habitat collectif	Accès à créer	Cœur d'îlot commun paysager
CARACTERISTIQUES DU BÂTI	Habitat individuel groupé	Principe de desserte principale	Frange tampon paysagère
Implantation rythmée front bâti structurant	Habitat individuel	Principe de desserte secondaire	Respiration paysagère
Nombre de niveaux du bâti	Zone de mixité urbaine et fonctionnelle (Habitat / comm. / Esp. public / etc.)	Voie principale	Espace vert paysager
	Zone de stationnement privilégiée	Espace apaisé - modes doux	Cône de vue à préserver
	Espace public	Liaison piétonne / douce à créer	
	Aménagement paysager		
	Espace apaisé mode doux		
	Espace public/commun à aménager		



PERIMETRE ET LIMITES	VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Périimètre du site	Habitat collectif	Accès à créer	Cœur d'îlot commun paysager
CARACTERISTIQUES DU BÂTI	Habitat individuel groupé	Principe de desserte principale	Frange tampon paysagère
Implantation rythmée front bâti structurant	Habitat individuel	Principe de desserte secondaire	Respiration paysagère
Nombre de niveaux du bâti	Zone de mixité urbaine et fonctionnelle (Habitat / comm. / Esp. public / etc.)	Voie principale	Espace vert paysager
	Zone de stationnement privilégiée	Espace apaisé - modes doux	Cône de vue à préserver
	Espace public	Liaison piétonne / douce à créer	
	Aménagement paysager		
	Espace apaisé mode doux		
	Espace public/commun à aménager		

3.2. SUPPRESSION DE L'OAP DES CANNEBIERS

L'OAP Cannebiers concerne un secteur dans lequel le PLU approuvé en 2017 prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat.

Ce secteur a cependant fait l'objet d'études démontrant un potentiel fort en termes de développement touristique, conduisant à l'élaboration d'un projet d'écologes de luxe.

Présentation du projet

1) Un potentiel et un besoin pour développer une offre hôtelier haut de gamme et écoresponsable sur la Côte d'Azur

Si la France est le pays accueillant chaque année le plus de touristes, la Côte d'Azur est la seconde destination française après Paris. Le poids du tourisme dans l'économie de la Côte d'Azur dépasse les 15% contre 7,5% en moyenne en France. Malgré ces bons résultats, ce secteur doit s'adapter en permanence pour rester compétitif face à de nouvelles destinations attractives. Il est alors important d'identifier les tendances du marché.

Le luxe en croissance

Le parc hôtelier premium (hôtels 4-5) français est en perpétuel croissance avec une augmentation de près de 260% depuis 2009 soit 1360 adresses supplémentaires. En mai 2018, on comptait 1826 hôtels classés 4 et 370 hôtels 5* en France. Sur la Côte d'Azur ce sont 119 hôtels 4* et 35 hôtels 5* soit respectivement 6,5% et 9,4% du parc hôtelier français. Bien que ce chiffre croît, le taux de remplissage ne diminue pas. Bien au contraire, l'hôtellerie en PACA a connu une croissance de fréquentation touristique de +4,8% ce qui démontre que l'offre n'est pas saturée. Sur la Côte d'Azur, l'hôtellerie représente 41% des nuitées des touristes et présente un taux d'occupation de 61%. Les hôtels 4-5* présente un taux d'occupation encore plus élevé : 63% et des séjours plus longs avec 2,3 nuits en moyenne (source Côte d'Azur France).

Un besoin de personnalisation

Si la tendance du luxe expérientiel est déjà identifiée depuis plusieurs années, cette dernière se précise et est complétée par de nouvelles façons de consommer le luxe, moins ostentatoire, dans un cadre plus confidentiel et personnalisé. Se développent alors les villas et appartements privés. Les clients fuient désormais les hôtels standardisés et cherchent des offres personnalisées et portent beaucoup d'importance aux relations humaines. Les voyageurs accordent la priorité à l'expérience plutôt qu'au nom de la marque, analyse l'étude Fairmont's 2018 Global Luxury Traveler Insights Study, qui précise que deux tiers d'entre eux considèrent important de se voir offrir des expériences qui ne soient pas facilement accessibles à tous (65%). Les hôtels haut de gamme se spécialisent de plus en plus pour répondre à cette clientèle qui a besoin de concept novateur aux valeurs fortes.

Le développement durable et le local ne sont plus en option

Selon la même étude, les clients sont conscients de l'impact du tourisme de masse et qu'il est nécessaire que les choses évoluent si l'on souhaite préserver la beauté des destinations dans lesquelles ils séjournent. Les voyageurs apprécient que les hôtels de luxe contribuent à ce changement de manière positive et durable. Il est important que celui ainsi que ses recommandations en termes d'activités ne nuisent pas aux populations locales. Le développement durable n'est pas une mode mais une transformation du voyage. Le lien avec les populations locales prend alors une réelle importance alors que les hôtels de luxe avaient jusqu'ici cultivé un certain « entre soi ». Une grande partie des clients estiment important que des pratiques durables en matière d'environnement soient mises en œuvre, et que des ingrédients d'origine locale soient utilisés en cuisine.

Vers un tourisme plus responsable

Autre tendance très marquée, le développement de l'écotourisme et du tourisme durable. En France, malgré une croissance de 20% chaque année, le tourisme « vert » reste encore marginal. Seulement 350 hébergements touristiques bénéficient de l'écolabel européen qui garantit une démarche environnementale. Pourtant, une part croissante de la population se montre sensible à l'impact du tourisme sur l'environnement et souhaite changer leur façon de voyager. 8 français sur 10 se déclarent prêt à adopter un comportement d'éco-consommateur sur leur lieu de séjour, 68 % à être prêts à privilégier une destination pro-écologie et à opter pour un mode de transport moins polluant. Dans les faits, cette tendance reste encore limitée puisque seulement 4% affirment avoir réellement opté pour une offre de tourisme responsable ou durable. La perspective de croissance de secteur est alors très forte. Selon l'étude menée par VoyagesPirates, 61% des français se préoccupent de la protection de l'environnement lorsqu'ils voyagent. Cette conscience écologique prend différentes formes, depuis le moyen de transport envisagé jusqu'au type d'hébergement, en passant par les habitudes de consommation sur leur lieu de vacances. Par ailleurs, 86% des Français se disent prêts à réserver un mode d'hébergement respectueux de l'environnement si les prix restent raisonnables : 32% des répondants sont prêts à payer entre 5€ et 10€ de plus par nuit et 22% entre 10€ et 20€ de plus. Parmi les mesures écologiques déjà adoptées en voyage, 91,69% privilégient la nourriture et les produits locaux, 82,89% affirment trier leurs déchets 82,89%, 66,57% privilégient le covoiture et les transports en commun, 69,11% choisissent de ne pas systématiquement demander des serviettes de bain fraîches lorsqu'ils restent plusieurs jours à l'hôtel.

Les français sont désormais très sensibilisés dans leur quotidien à toutes les actions en termes de développement durable, de plus en plus de personnes sont adeptes du bio, du zéro déchet, des circuits court, de la consommation de produits locaux et souhaitent retrouver ces pratiques lors de leurs vacances. L'intérêt pour un style de vie eco-friendly se démontre d'année en année. L'hôtellerie doit alors s'adapter. L'essor du cyclotourisme, des vélos et véhicules électriques, l'engouement pour les logements insolites, le slowtravel, l'éco-volontariat ou encore le tourisme expérientiel et authentique, témoignent d'une réelle volonté de se tourner vers un tourisme éthique. L'écotourisme a alors vocation à prendre une place grandissante dans le tourisme global. D'autre part et pour les mêmes raisons, le tourisme local, qui limite le déplacement à quelques dizaines de kilomètres autour de chez soi, a également tendance à prendre de l'ampleur.

Si l'écotourisme attire de plus en plus de monde, une partie de la population est attirée mais associe cette forme de tourisme à un manque de confort et se voit alors réticente. Pour que les hébergements écoresponsables fonctionnent, ils doivent présenter le même niveau de confort qu'à la maison. Les hébergements durables haut de gamme ont donc un marché à saisir.

Le retard de la France et de la région SUD-PACA en termes d'hébergement éco-responsable Avec moins de 2 % de son offre touristique consacré à l'écotourisme, la France révèle sans aucun doute un certain retard sur ses voisins d'Europe du nord, plus avisés à intégrer les logiques du développement durable à ce secteur de l'activité.

La région PACA est considérée comme une région de prédilection pour l'écotourisme, grâce à sa grande biodiversité et à son grand nombre de parcs naturels. Cependant, la destination ne présente pour l'instant qu'une offre d'activité éco-responsable généralement à l'intérieur de ses parcs protégés. En effet, très peu sont les hébergements durables et encore moins ceux labélisés. Si certains hébergements insolites de situés dans les parcs naturels protégés prônent leur proximité avec la nature et leurs actions pour un tourisme plus vert, on compte sur les doigts d'une main les hôtels plus haut de gamme et plus proche du littoral qui communiquent sur

leurs bonnes pratiques environnementales. L'offre d'écotourisme est pauvre voire inexistante, tout comme la restauration bio et zéro déchet. D'autre part, des programmes d'accompagnement environnemental des professionnels du tourisme de la région PACA, comme l'itinéraire éco 3, ont pour ambition d'aider hôtels, maisons d'hôtes et autres campings à l'obtention d'un label de type Eco-label européen, Clef verte ou Green globe. Seulement 6 établissements des Alpes Maritimes ont obtenu l'un de ces trois labels. Le conseil régional PACA, conscient des impacts néfastes du tourisme sur l'environnement souhaite se tourner vers le tourisme durable et soutient différentes actions permettant d'améliorer les performances environnementales des entreprises touristiques (et notamment de l'hôtellerie).

Ces initiatives prouvent que les hébergements éco-responsables vont se développer dans un futur proche et qu'un marché est à saisir pour répondre aux attentes d'une clientèle informée.

Tourisme authentique et hôtels de charme

De la même façon que le tourisme expérientiel, proche de la nature et en quête de sens, le tourisme authentique est en pleine croissance. Les voyageurs cherchent à être dépaysés, à s'imprégner des cultures, traditions et spécificités de la région qu'ils visitent. Ils recherchent des lieux de charme qui ont une réelle histoire. Cette quête récente de l'authenticité d'une destination semble refléter un besoin du touriste urbain occidental d'échapper au stress de sa vie quotidienne. Ses choix en matière de consommation touristique sont désormais motivés par la recherche de la différence, de la nouveauté et de l'évasion. La volonté de rupture avec sa vie quotidienne va se traduire par la recherche d'hébergements et d'activités bien spécifiques d'une région, qu'il ne retrouvera pas chez lui. Cette tendance se matérialise par un intérêt plus prononcé pour les hôtels de charme situés dans des lieux chargés d'histoire. Réel patrimoine architectural et culturel, ces hébergements furent un temps des châteaux, demeures de l'aristocratie, moulins, vignobles, fermes...

Très présentes et appréciées dans les Bouches du Rhône et le Var, les hébergements dans des vieilles bastides provençales sont très rares dans les Alpes-Maritimes. Le cadre exceptionnel de la Côte d'Azur et sa douceur de vivre paraît cependant très attractif pour développer ce type d'hébergement. Le voyageur affiche également un désir de vivre des expériences qu'il va qualifier de « vraies », c'est-à-dire des expériences qui représentent réellement les lieux visités, ce qui se passe dans la « vraie vie » si l'on peut dire. De plus en plus de cours de cuisine locale, de visites d'artisans et de petits producteurs se développent dans l'objectif de découvrir des savoir-faire spécifiques d'une région.

2) Une localisation idéale sur les hauteurs de la roquette sur Siagne

Idéalement situé sur les hauteurs de Cannes, entre terre et mer, le domaine est à seulement 10 minutes des premières plages, à moins de 16mn du centre de Cannes et du Palais des Festivals, à 10 minutes de l'aéroport de Cannes-Mandelieu et 25 minutes de l'Aéroport International de Nice Côte d'Azur. Le lieu est un rare havre de paix sur la Côte d'Azur et pourtant si proche de l'agitation du littoral. L'endroit est calme, idéal pour se ressourcer tout en étant au cœur de la Côte d'Azur et à seulement quelques minutes des incontournables de la région.

Ce parc de 2,5 hectares est au cœur de la nature, nichée sur une colline bordée de forêt. L'authenticité du lieu est portée par son style provençal marqué par sa bastide, ses restanques, ses oliviers et pins centenaires, ses champs de lavande.

3) Présentation du projet

En accord avec les tendances du marché du tourisme et de l'hôtellerie en France et sur la Côte d'Azur, le projet vise à transformer le domaine situé au quartier Barbéas, entre la RD 409 et le chemin des Bastides à 1 km environ au sud du Village ancien, en un Ecolodge & Spa **** d'une vingtaine de chambres et suites indépendantes. Pour rappel : un écolodge est une infrastructure d'accueil, de 5 à 75 chambres, financièrement durable, construite dans un souci d'harmonie avec la nature et dont l'impact sur l'environnement est par conséquent minime. Il contribue à protéger les espaces environnants fragiles, implique les communautés locales et leur permet de générer des bénéfices, offre aux touristes une expérience interprétative et interactive, et s'avère propice à une communion spirituelle entre nature et culture. L'écolodge est pensé, conçu, construit et exploité en accord avec des principes environnementaux et sociaux responsables

Le domaine sera composé de plusieurs structures :

- la bastide fera l'objet d'un agrandissement afin d'accueillir le spa et l'espace détente en plus d'une dizaine de chambres et du restaurant de l'hôtel. Dans ce cadre, la construction sera rénovée selon les critères de Haute Qualité Environnementale. Afin d'attirer les touristes d'affaires dans ce domaine de luxe idéalement situé (à 15min de Cannes et de Sophia Antipolis, 10 min de Grasse...), une grande salle dédiée aux séminaires sera réalisée dans la bastide.



- une petite dizaine de suites indépendantes seront entièrement construites en bois et matériaux écologiques. Disposées sur les restanques du parc, elles bénéficient d'une vue dégagée sur la vallée.



- une piscine naturelle à débordement d'une vingtaine de mètres situé à l'extérieur sur une restanque offrira une vue panoramique sur la vallée. Elle sera bordée d'un jacuzzi construit en pierre et parfaitement intégré par une petite cascade. Un pool house sera également mis à disposition pour se changer et se rincer.
- un spa qui abritera une piscine intérieure chauffée et un jacuzzi sous une verrière et sera complètement ouverte sur l'extérieur grâce à ses baies vitrées pivotantes.
- sur les basses restanques du domaine, le potager 100% bio et naturel permettra d'observer, au fil des saisons, ce que produit le terroir de La Roquette sur Siagne en matière de fruits, légumes et aromates.
- une aire de jeux comprenant un terrain de tennis, un terrain de pétanque ainsi qu'un billard et un babyfoot dans le bar de l'hôtel.

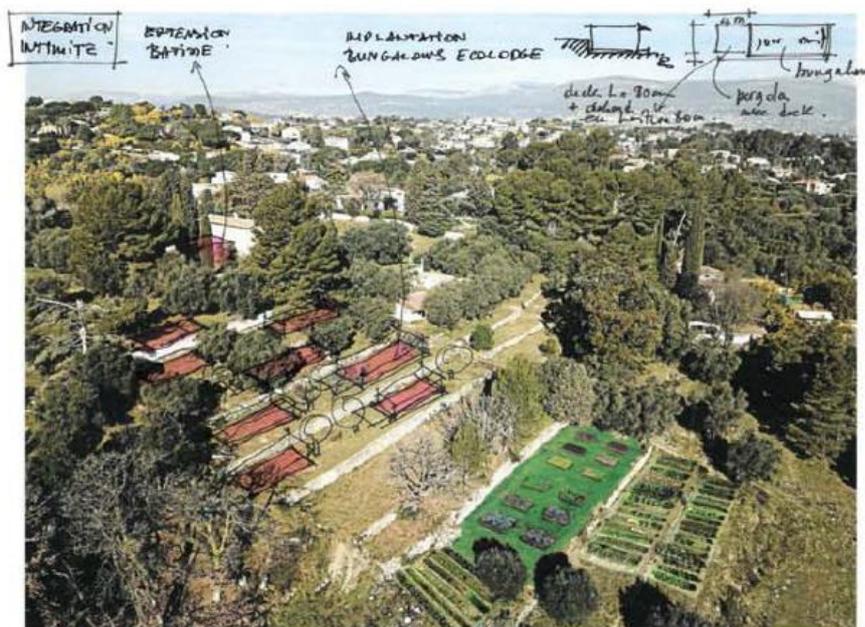
L'aménagement de ce projet s'effectuera avec la volonté de préserver ce site remarquable. Le terrain actuel accueille en effet une magnifique oliveraie contenant plusieurs oliviers centenaires, mais aussi des arbres de Judée *Cercis siliquastrum*, des pin d'Alep *pinus halepensis*, des Chênes pubescents *Quercus pubescens*, des mimosas *Acacia dealbata*, des ormeaux *Ulmus campestris* et de magnifiques Cyprès *Cupressus sempervirens* le long de la bastide.



Le parti du futur aménagement devra permettre la création d'un parc paysager méditerranéen intégrant ces oliveraies, Chênes verts Quercus ilex ainsi que des lauriers nobles. Il pourra être complété par :

- une végétation se rapprochant de celle de la garrigue comme l'arbousier, Arbustus undeo, mais aussi de nombreux arbustes lentisques, alaternes et filaires composant des haies vives de pleine nature.
- des fruitiers, agrumes, plaqueminiers, abricotiers, figuiers, jujubiers de manière à permettre aux usagers de profiter de fruits de la région.

Cet aménagement paysager sera perceptible du chemin des bastides et de toutes les propriétés avoisinantes. Il permettra la parfaite intégration du projet. Sa vue profitera aux résidences avoisinantes et notamment aux riverains du chemin communal des Bastides. Les végétaux choisis sont résistants à la sécheresse et économes en eau. De plus, ils ont l'avantage de demander un minimum d'entretien.



L'accès unique au site devra s'effectuer par le boulevard du 8 mai, de préférence au milieu de la ligne droite, afin de garantir l'aspect sécuritaire. Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, seront réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux. Par ailleurs, le stationnement des véhicules sera regroupé.

4) Une recherche de qualité environnementale

Le haut niveau d'innovations apportées aux aménagements confèrera à l'ensemble un impact environnemental minimum et un bilan carbone proche de la neutralité. Afin d'atteindre ces objectifs, le projet mettra en œuvre différentes mesures :

- l'utilisation d'énergies propres : le domaine sera autosuffisant en électricité par l'utilisation de panneaux solaires thermiques, de chaudière granulée de bois issu de la gestion des forêts locales...
- la réduction de la consommation d'énergie : le domaine utilisera une serre bioclimatique, un éclairage très basse consommation, des matériaux naturels isolants, une ventilation double flux, utilisation de minuteurs et d'économiseurs d'énergie qui coupent l'éclairage automatiquement quand la chambre est inoccupée, détecteurs de présence dans les espaces communs...
- la gestion et la réduction de la consommation en eau : le domaine utilisera les bambous pour filtrer les eaux usées, récupèrera les eaux de pluie et celle de la piscine notamment pour l'arrosage des espaces verts.
- la création d'une piscine naturelle équipée d'un filtre à sable, d'un écumoire, d'un compartiment de sédimentation, d'un filtre UV et d'un système d'épuration naturel effectué par des plantes.
- la gestion des déchets : limitation au maximum les emballages, achat en vrac, utilisation de compost et tri des déchets de tout l'hôtel (des chambres à la cuisine et passant par les bureaux, le spa...)
- la chambre et salle de bain : le domaine utilisera des draps, serviettes et matelas en coton 100% bio, avec mise à disposition de savons biologiques solides et en vrac pour des produits sains et sans emballages
- le service de restauration proposera des produits locaux, de saisons et 100% issus de l'agriculture biologique ainsi que du potager.
- le transport : mise à disposition de bornes de recharge de véhicules électriques, mise en place de navettes avec des véhicules verts et mise à disposition de vélos électriques à la location

Traduction règlementaire

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, les modifications suivantes sont apportées :

- Le secteur UDp en vigueur n'est pas adapté pour permettre la mise en œuvre d'une densité suffisante au regard de l'équilibre économique de l'opération. Le secteur UCb est à l'inverse trop permissif au regard des enjeux paysagers du secteur.

Le secteur UDp est en conséquence divisé en deux sous-secteurs :

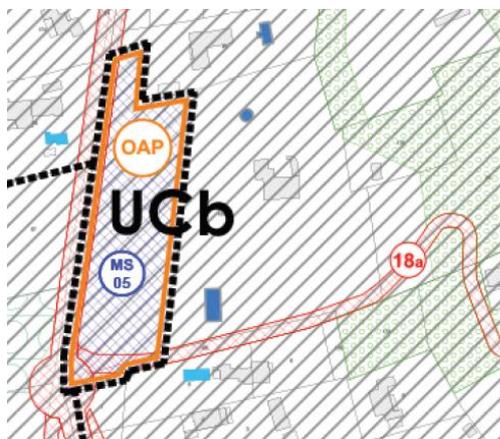
- o UDp2, qui conserve les caractéristiques du secteur UDp du PLU en vigueur (hauteur de 7 m, recul de 5 m, CES 10% et CEV 80%)
- o UDp1, qui concerne le périmètre du projet dans laquelle les règles sont légèrement assouplies afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet hôtelier en cas de non-réalisation d'un programme résidentiel :

- le coefficient d'emprise au sol est porté à 15 % à l'article UD9 dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.
 - le coefficient d'espace vert est diminué à 70 % à l'article UD13 dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.
 - aucun recul n'est imposé dans le secteur UDp1 entre deux bâtiments d'une même propriété (article UD8) afin de favoriser une réflexion cohérente des aménagements dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.
 - une norme en stationnement est ajoutée concernant l'hébergement hôtelier : 1 place pour 20 m² de surface de plancher à l'instar de ce qui est applicable dans les autres zones du PLU.
Toutefois, afin de prévenir les besoins en stationnement, a minima 3 places de stationnement à ciel ouvert sont demandées par logement.
- Le secteur UCb des Cannebiens est supprimé en conséquence.
 - Le tracé de l'ER 18 a est modifié pour être éloigné du giratoire et ne pas créer une entrée dans le domaine donnant directement dessus. Son tracé est également adapté pour tenir compte au mieux de la topographie. A ce titre, les EVP sont adaptés pour tenir compte de ce nouveau tracé (703 m² ajouté et 736 m² supprimé).

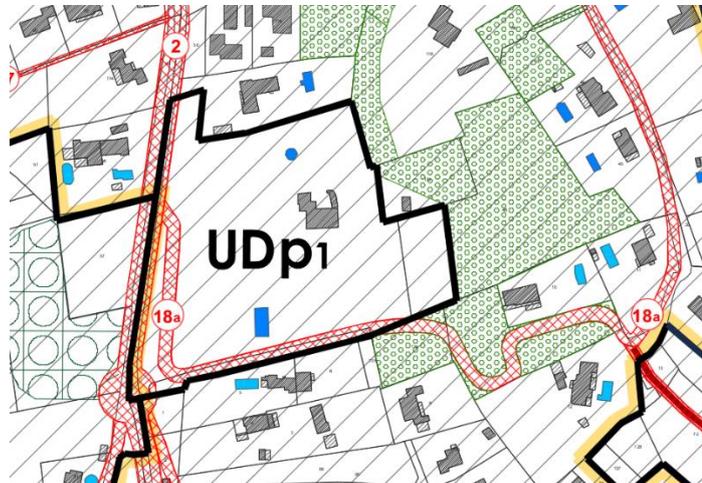
L'ERMS n°5 est supprimée en conséquence dans le règlement. Les logements sociaux devant être produits dans ce secteur pourront être produits dans le secteur UDp grâce à l'extension d'application du périmètre de mixité sociale dans le secteur UDp.

L'OAP initiale concernant le secteur UCb est supprimée puisque devenue sans objet. Son périmètre porté au document graphique est également supprimé.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Le nouveau secteur UDp1 dispose d'une superficie de 1,7 ha.

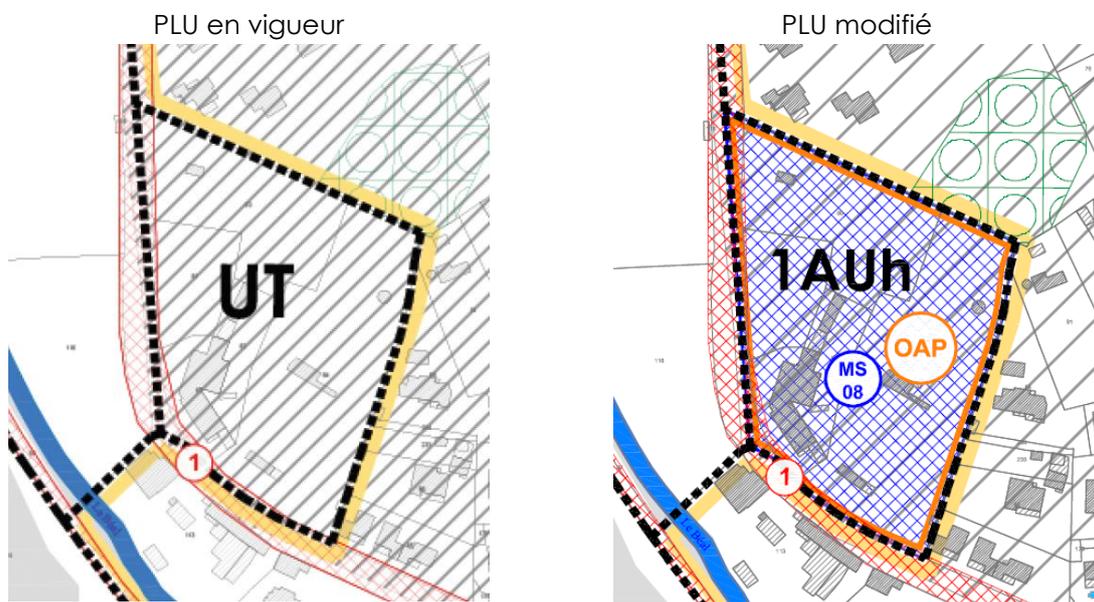
3.3. CREATION D'UNE OAP SUR LE CAMPING PANORAMIC

Cette OAP concerne les terrains de l'ancien camping Panoramic, situé le long de la RD9, qui a cessé son activité du fait de son économie d'échelle insuffisante. Cette OAP vise à permettre une reconversion du site à destination d'habitat avec production de logements locatifs sociaux. Le terrain, classé en zone UT au PLU en vigueur est reclassé en zone 1AUh avec la création d'un nouvel ERMS (n°8), d'une superficie de 10 913 m² autorisant une opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 50% de la surface de plancher. La réalisation estimée est d'environ 20 logements, dont la moitié de logements sociaux.

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité et de faible hauteur, sous forme d'habitat individuel (pur ou groupé) en R+1.

Afin de permettre une bonne intégration des constructions, des franges tampons paysagères doivent être réalisées tout autour du site et des coupures végétales pour aérer le tissu devront être conservées.

L'accès au site devra à l'Est et à l'Ouest à partir des entrées existantes. La voie de desserte interne existante devra être requalifiée selon les normes en vigueur avant toute urbanisation du site. Cette voie servira de support pour desservir les différentes constructions ou groupes de constructions. Elle devra présenter les caractéristiques adaptées à sa circulation projetée. En aucun cas un raccordement direct de chacune des constructions à la route départementale ne pourra être autorisé. Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.



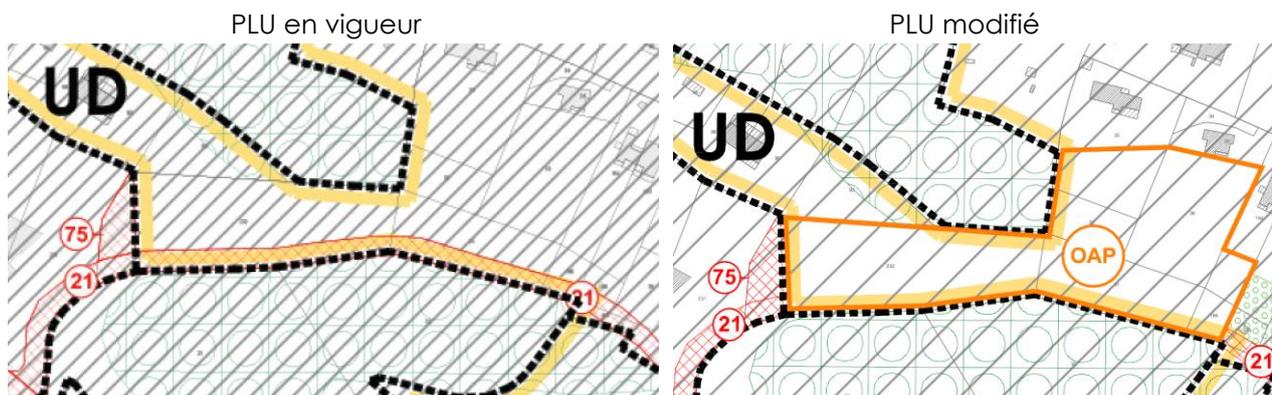


3.4. CREATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR LE CROC

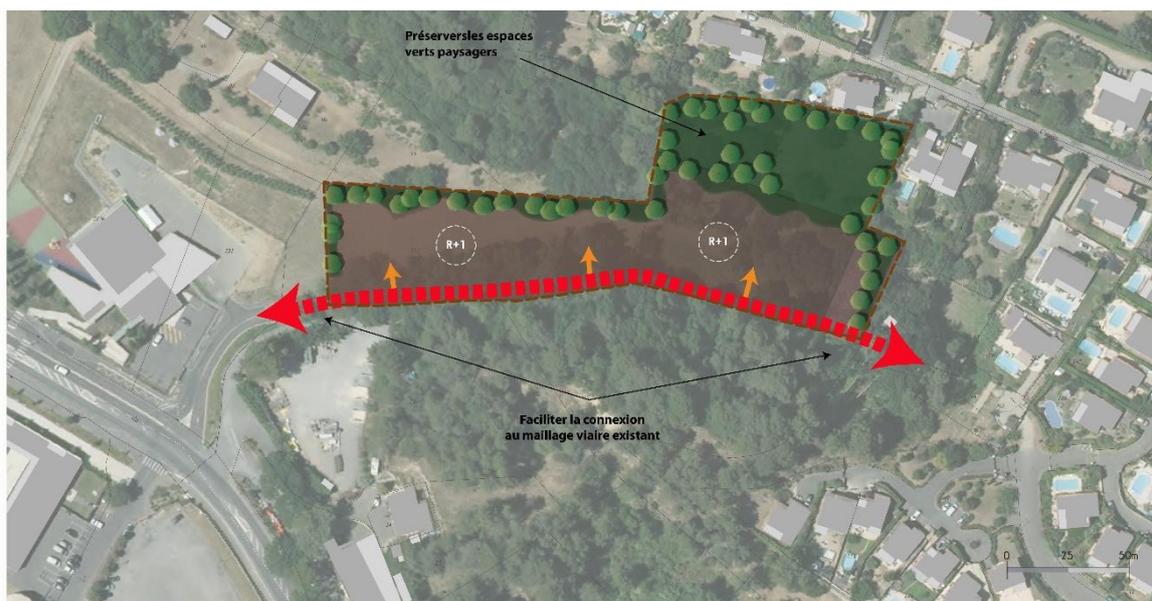
Cette OAP concerne des terrains qui se situent entre la RD 9 et l'allée des Lavandins. Le site est classé en zone UD dans le cadre du PLU. La création d'une OAP vise à s'assurer de la qualité des aménagements qui seront réalisés et à la mise en œuvre d'un maillage viaire à l'échelle du quartier. Des EVP sont ajoutés à l'Est du secteur pour préserver le boisement.

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité et de faible hauteur, sous forme d'habitat individuel. L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Afin de permettre une bonne intégration des constructions, des franges tampons paysagères doivent être réalisées tout autour du site et des coupures végétales pour aérer le tissu le long de la voie devront être envisagées.

L'accès au site devra s'effectuer depuis une voie longeant l'intégralité du site sur sa partie Sud, voie à partir de laquelle seront desservies les différentes constructions ou groupes de constructions. Cette voie ne devra pas s'opposer à la réalisation d'un bouclage ultérieur entre l'allée des Lavandins et la RD9. Elle devra présenter les caractéristiques adaptées à sa circulation projetée. Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.



OAP créée



PERIMETRE ET LIMITES	CARACTERISTIQUES DU BATI	VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Périmètre du site	Nombre de niveaux du bâti	Habitat individuel	Principe de desserte à créer pour l'accès au projet	Frange tampon paysagère
			Principe de desserte secondaire	

10

4. ACTUALISATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Actualisation de la SUP I3

Le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017, publié le 14 novembre 2017 au Journal Officiel de la République Française et entré en vigueur le 1^{er} février 2018, a modifié dans son article 3 la rédaction de la règle d'urbanisme relative à la SUP n°1 relatives aux servitudes de gaz (I3).

La nouvelle rédaction rend applicable la règle associée à la SUP n°1 non seulement à l'occasion de la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur mais également à l'occasion de son ouverture.

Les règles de maîtrise de l'urbanisation associées aux canalisations de transport couvrent ainsi désormais également les changements de destination d'usage des bâtiments, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.

Le texte de la SUP I3 est actualisé en conséquence dans la liste des SUP.

Correction d'une erreur graphique

Le Plan des SUP fait apparaître 3 trames de rond ne correspondant à aucune servitude.

Le Plan des SUP est actualisé pour supprimer ces erreurs graphiques.

