



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

COMMUNE DE SAINT-JEANNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 19 décembre 2011, modifié le 20 décembre 2013
et le 19 février 2016

MODIFICATION N° 3

1

Note de présentation



SOMMAIRE

Le contexte de la procédure

I. Les servitudes d'attente de projet

A. Le secteur UAa : l'entrée du village et la rue du Vallon

B. Les secteurs UVa et UP : le Peyron et les Quatre Chemins

C. Le secteur UGb : quartier Cabergue Inférieure

D. Le secteur UC : les coteaux du Var

II. Modifications de diverses dispositions réglementaires

A. Les modifications du règlement

B. Les emplacements réservés pour mixité sociale

Annexes

MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEANNET

Le plan local d'urbanisme de Saint-Jeannet a été approuvé le 19 décembre 2011 et modifié les 20 décembre 2013 et 19 février 2016.

Contexte de la procédure :

La PLU de Saint-Jeannet comporte cinq périmètres d'attente de projet instaurés lors de son approbation le 19 décembre 2011.

Ces périmètres constituent des servitudes instaurées suivant l'article L123-2 ancien du code de l'urbanisme qui disposait : « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Ces servitudes dont la durée est de 5 ans au plus, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, arrivent donc à échéance le 19 décembre 2016.

Il convient, dès lors, de mettre en place dans le plan local d'urbanisme les règles qui permettront d'aménager chaque périmètre après l'extinction de la servitude.

D'autre part, est apparue la nécessité d'intégrer dans le plan local d'urbanisme une légère adaptation du règlement et une mise à jour de la liste des prescriptions de mixité sociale.

Afin d'intégrer ces mesures dans le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jeannet, une **procédure de modification du plan local d'urbanisme** a été engagée par le président de la Métropole Nice Côte d'Azur, conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Les changements apportés aux documents du PLU apparaissent en caractères rouges.

I. Les servitudes d'attente de projet

Les périmètres de ces servitudes forment les secteurs suivants du PLU de Saint-Jeannet :

- **Le secteur UAa à l'entrée du village**
- **Le secteur UVa aux Quatre Chemins**
- **Le secteur UP au quartier du Peyron**
- **Le secteur UGb au quartier Cabergue Inférieure**
- **Le secteur UC sur les coteaux du Var**

(cf plan de situation des SAP en annexe du document)

Suite à la recodification du code de l'urbanisme, ces servitudes sont aujourd'hui régies par le 5° de l'article L.151-41.

Cette possibilité de s'opposer, dans l'attente d'études plus précises, aux demandes de permis de construire à l'intérieur du périmètre ainsi délimité, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation de projets d'aménagements complexes dont on ignore, à ce stade, le contenu opérationnel et qui peuvent nécessiter, notamment, l'insertion d'équipements publics. Quand le projet urbain est arrêté, il convient de modifier ou réviser le plan local d'urbanisme pour y intégrer le projet d'aménagement. La servitude sera alors levée.

L'extinction de ces servitudes lève le principe de non constructibilité qui leur était associé et les terrains, gelés jusqu'alors, sont soumis à l'ensemble des dispositions du règlement d'urbanisme applicable au périmètre concerné.

Cas particulier de la zone UP :

Par jugement du 17 mars 2016, rendu à l'occasion d'un recours formé contre le PLU, le Tribunal administratif de Nice a annulé la délibération approuvant le plan local d'urbanisme de Saint-Jeannet « en ce qu'elle approuve l'instauration d'un périmètre d'attente dans la zone UP ».

Il s'agit d'une annulation partielle du PLU qui n'affecte que le périmètre d'attente de la zone UP. Il a donc pour effet de faire disparaître la servitude instituée sur la zone.

Les projets d'aménagement et leur traduction dans le plan local d'urbanisme :

L'aménagement futur de ces secteurs a fait l'objet de réflexions et d'études menées, selon le cas, par la Métropole, la commune de Saint-Jeannet, l'Etablissement Public Foncier PACA, ainsi que par l'EPA Plaine du Var. En effet, trois des secteurs concernés sont situés dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) : UC, UGb, UP. Ces études ont abouti à la définition d'actions ou d'opérations dont la mise en œuvre nécessite des mesures d'adaptation du document d'urbanisme applicable à la commune.

Ces mesures ont été traduites en termes de règles d'urbanisme au travers de :

- l'élaboration de documents spécifiques traitant de l'aménagement de chaque secteur. Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives aux secteurs UAa, UVa, UP et UGb. Ces OAP seront accompagnées, selon le cas, de mesures d'ajustement des dispositions réglementaires du PLU.
- l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer ainsi que la création d'un périmètre de ZAD (zone d'aménagement différé) sur le secteur UC, dans l'attente de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Ces deux périmètres sont portés en annexe du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de plan local d'urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

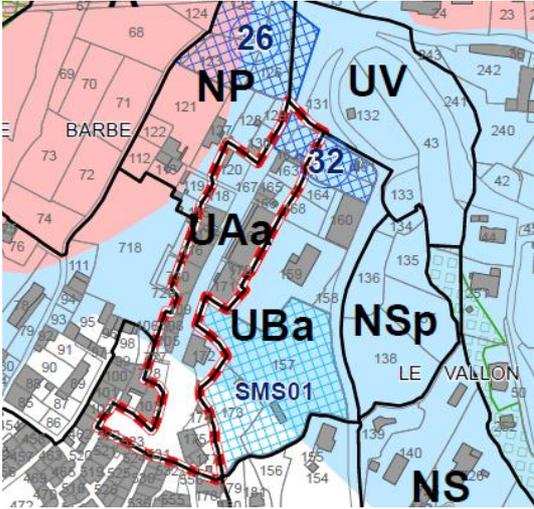
Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et les règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

A. Le secteur UAa : l'entrée du village et la rue du Vallon

Le secteur UAa se situe à l'entrée du village.



- **Une orientation d'aménagement et de programmation** n° 1 est proposée pour ce secteur, en vue d'assurer la requalification de la rue du Vallon et d'affirmer cet accès au village en tant que porte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Ce document figure dans les pièces jointes
- Cette OAP sera accompagnée par les **mesures réglementaires** suivantes :

1. Éléments de paysage à préserver

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

a. Protection paysagère des restanques situées sur les parcelles AC 118,120,128,129,130

Il est proposé d'instituer une protection des murs de restanques en pierres sèches situées à l'entrée du village.

La prescription suivante sera mentionnée à l'article UA1 du règlement :

Aucune construction ne devra être édifiée sur ces parcelles afin, d'une part, d'assurer la conservation des restanques en l'état, d'autre part, de préserver les échappées visuelles vers les Baous.

Ces terrains seront identifiés et délimités sur le document graphique.

b. Venelles piétonnes à préserver

Afin d'assurer des passages piétons et préserver des échappées visuelles vers le grand paysage, les deux venelles situées entre la rue du Vallon et la rue de la Tourraque devront être pérennisées.

Ces éléments seront identifiés sur le document graphique

2. Développement de la diversité commerciale

Article L 151-16 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

La rue du Vallon est peu attractive et manque de qualité par ses rez-de-chaussée fermés, constitués notamment de garages. Afin de promouvoir le développement des commerces et services de proximité et de l'artisanat et équilibrer le pôle de centre village avec le pôle commercial du Peyron, comme indiqué dans le PADD, il est proposé la création **d'un axe commercial à protéger**, des 2 cotés de la rue du Vallon. Cela consistera à :

- *Interdire le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée*
- *Réserver des locaux commerciaux de détail et de proximité en rez-de-chaussée des bâtiments à construire sur cet axe, pour les locaux situés en façade sur cette voie.*

L'axe commercial sera identifié sur le document graphique

➤ **L'article UA 1 du règlement sera ainsi complété :**

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Le long du linéaire commercial de la rue du Vallon, délimité sur le document graphique :**
 - **le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée des bâtiments est interdit.**
 - **au rez-de-chaussée des bâtiments nouvellement construits, toute autre destination que commerces, services ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est interdite.**
- **Protections instituées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérées sur le document graphique :**
 - **Retenues en pierres sèches en restanques paysagères situées en entrée du village : aucune construction ne devra être édifiée sur ces parcelles afin, d'une part, d'assurer la conservation des restanques en l'état, d'autre part, de préserver les échappées visuelles vers les Baous.**
 - **Afin d'assurer des passages piétons et préserver des échappées visuelles vers le grand paysage, les deux venelles situées entre la rue du vallon et la rue de la Tourraque devront être pérennisées.**

3. Création d'un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale

Il convient de renforcer les mesures de mixité sociale afin de respecter notamment les objectifs du Contrat de mixité sociale signé le 26 février 2016 avec l'Etat.

Dans le cadre de l'accompagnement des communes carencées en logements sociaux, la commune s'est engagée dans une démarche partenariale en signant un contrat de mixité sociale. Parmi les outils permettant d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, le PLU comporte déjà 10 emplacements réservés pour mixité sociale.

Il est proposé la création d'un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale sur les parcelles cadastrées AC160, 163, 164, 165, 166, 167 et 168, situées rue du Vallon et rue de la Tourraque, d'une superficie globale de 1429 m² environ.

50 % au minimum de la surface de plancher destinée au logement devra être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ce nouvel emplacement réservé, intitulé **MS 11**, sera indiqué sur le document graphique ; la liste des prescriptions de mixité sociale sera complétée.

4. Création d'un secteur UAb

Afin de regrouper les parcelles dans un même secteur et de permettre une constructibilité adaptée à un programme de logements sociaux, il est proposé de classer la totalité des parcelles constituant le nouvel emplacement réservé pour mixité sociale dénommé MS 11 (cf ci-dessus) dans un nouveau secteur à créer. Ces parcelles sont actuellement situées pour partie en secteur UAa et pour partie en secteur UBa. Ce nouveau secteur serait dénommé **UAb**.

Dans ce secteur UAb, la hauteur absolue des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres et la hauteur frontale 16 mètres. Le principe d'épannelage sur la rue du Vallon est précisé dans l'orientation d'aménagement en annexe.

➤ **L'article UA 10 sera ainsi modifié :**

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.....
.....

- Dans le secteur UAb, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et la hauteur frontale ne peut excéder 16 mètres.

5. Suppression de l'emplacement réservé n° 32 et classement en zone UV

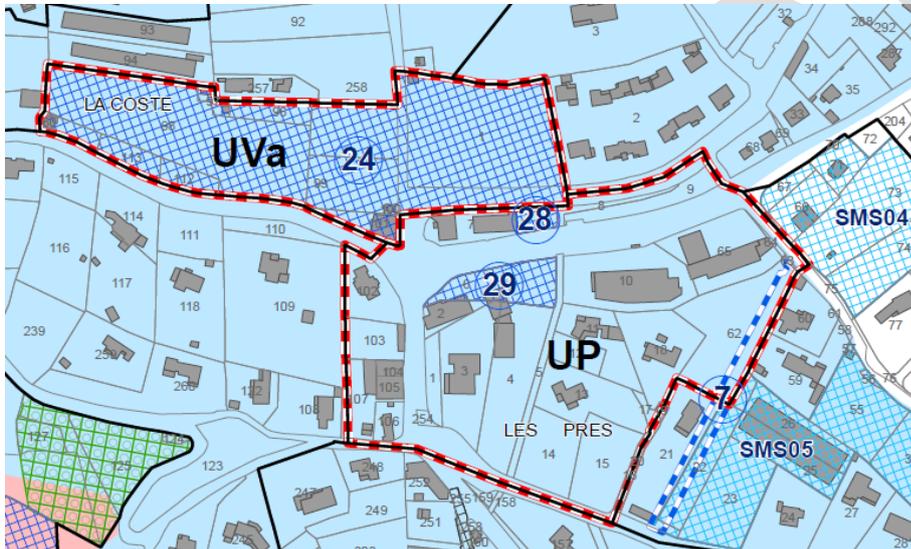
Les terrains constituant cet emplacement réservé étant aujourd'hui maîtrisés par des collectivités publiques (commune et Métropole), il convient de supprimer cette réserve.

Le maintien de ces parcelles AC 161 et AC 162, pour partie en secteur UAa et pour partie en secteur UBa, n'étant plus justifié, il est proposé de les rattacher à la zone UV contiguë, réservée à des équipements publics.

B. Les secteurs UVa et UP : quartier du Peyron et des Quatre Chemins

Le secteur UP correspond au quartier du Peyron, à dominante de services et de commerces et qui accueille aussi de l'hôtellerie.

Le secteur UVa, correspondant au quartier des Quatre Chemins, est destiné à des équipements publics liés aux Portes des Baous et à l'entrée sud du PNR, Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.



- Ces deux secteurs contigus, font l'objet **d'une orientation d'aménagement et de programmation n° 3** commune ayant comme objectifs :
 - **Équilibrer les flux** par une offre diversifiée de modes de déplacement (bus, navette, vélo, piéton, autos)
 - **Proposer** aux usagers une meilleure orientation de parcours (touristes, grimpeurs, habitants, collégiens)
 - **Mettre en valeur** ce pôle commercial et de services par un renforcement de l'offre et une densification lisible bâtie

Ce document figure dans les pièces jointes

- L'orientation d'aménagement sera accompagnée par **les mesures réglementaires** suivantes :

1. L'emplacement réservé n° 24 est redimensionné

Le PLU approuvé en 2011 prévoit un emplacement réservé n°24 au bénéfice de la Métropole pour la réalisation « d'équipements publics, un pôle multimodal et du stationnement », et ce sur une superficie d'environ 15400 m².

Les études menées depuis ont permis de déterminer plus précisément la capacité et l'emprise des terrains strictement nécessaires à ces équipements.

Il en ressort que seule la partie Ouest de cet emplacement réservé est nécessaire au projet.

Il est donc proposé d'exclure de l'emplacement réservé les parcelles AS 1, AR 60 et la partie bâtie de la parcelle AR 101.

L'emplacement réservé aura alors une emprise de 10700 m² environ.

Le plan de zonage (ER 24) sera modifié.

2. Classement de la parcelle AS 1 en zone agricole et inscription en emplacement réservé

Pour les raisons ci-dessus évoquées, la parcelle AS 1, d'une superficie de 4800 m², est soustraite de l'ER n° 24. De par sa forte visibilité dans le cadre paysager de Saint-Jeannet et sa situation dans le socle du village, en jonction avec la zone A, elle constitue un espace privilégié pour valoriser l'environnement végétal et paysager et maintenir une lisière verte en socle de village.

La parcelle se situe dans un *réservoir de biodiversité altéré* du réseau écologique défini par la Métropole, et, à ce titre, un emplacement réservé pour continuité écologique permettra d'y mettre en œuvre des opérations visant l'amélioration de la fonctionnalité.

Il est proposé de classer cette parcelle en zone agricole A et d'y inscrire un nouvel **emplacement réservé n° 35** au bénéfice de la commune ayant pour objet : **espace nécessaire aux continuités écologiques**.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés seront modifiées

3. Alignement en bordure de la RM 2210

Afin de réaménager le carrefour des Quatre Chemins, dans un but de valorisation des espaces publics et de sécurisation des modes doux, l'implantation des constructions en limite de la route métropolitaine 2210, entre le carrefour des Quatre Chemins et la rue de la Billoire sera règlementé suivant le plan de détail figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 ci-jointe.

4. Rattachement de parcelles à la zone UG

Les parcelles cadastrées AP 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19 et 20 sont occupées par des constructions à usage d'habitation qui, par leur nature, n'ont pas vocation à demeurer dans la zone UP, réservée aux commerces et aux services. Elles seront donc détachées de cette zone et reclassées dans la zone UG contigüe où l'habitat est autorisé.

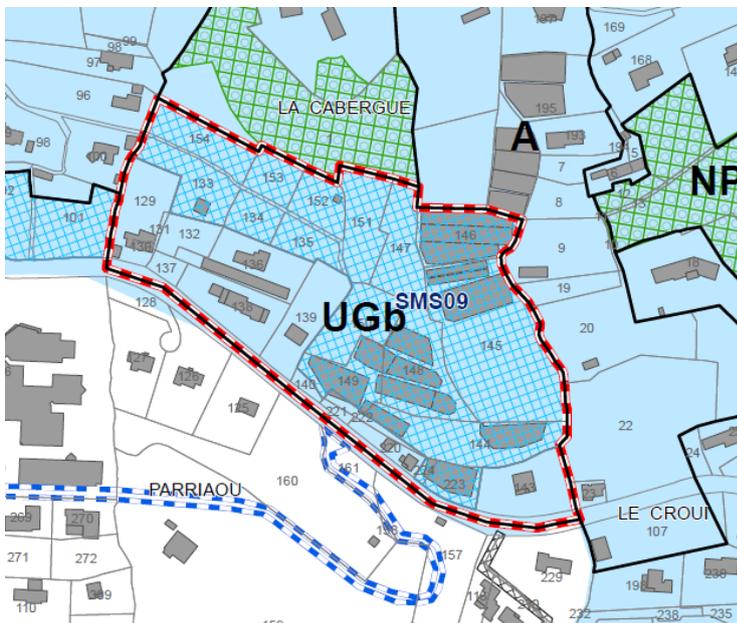
5. Suppression de l'emplacement réservé n° 29

L'emplacement réservé n° 29 à destination d'espace vert de quartier sera supprimé. Il est situé en partie dans la nouvelle marge de recul imposée sur la RM 2210. Le quartier bénéficiera d'une revalorisation par la requalification de la voie et un meilleur ordonnancement urbain porté par l'orientation d'aménagement.

C. Le secteur UGb : quartier Cabergue Inférieure

Le secteur UGb correspond à un secteur de groupement et de densification au sein des tissus urbains traditionnels d'habitat plus lâches notamment autour du collège et du complexe sportif. Ce secteur est couvert en très grande partie par un emplacement réservé pour mixité sociale destiné à recevoir une partie des logements sociaux qui font défaut à la commune.

L'emplacement réservé pour mixité sociale n° 9, qui s'étend sur 2 hectares, prévoit un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux



- Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n° 3, ci-jointe.

L'objectif est d'aménager ce quartier par un projet d'ensemble répondant aux besoins en matière de logements sociaux, en créant les conditions de desserte adaptées.

L'aménagement envisagé ne nécessite pas l'adaptation du règlement en vigueur. Les règles actuelles sont les suivantes :

- Coefficient d'emprise au sol : 10%
- Hauteur absolue : 7 mètres, hauteur frontale 9 mètres
- Coefficient d'imperméabilisation : 50 % maximum

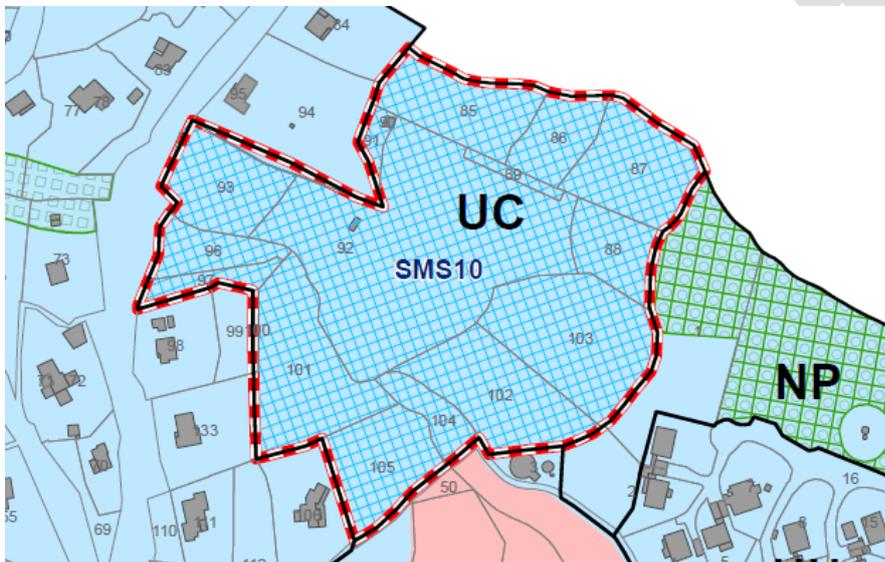
La desserte du programme sera assurée par un carrefour giratoire sur la route métropolitaine n° 2210 qui sera inscrit en emplacement réservé n° 36.

Le périmètre de l'OAP n'englobe pas les parcelles déjà bâties. Il correspond à celui de l'emplacement pour mixité sociale n° 9.

D. Le secteur UC : les coteaux du Var

Depuis l'élaboration du PLU, ce secteur est destiné à devenir l'amorce d'un pôle urbain répondant aux besoins en logements, notamment sociaux, et à des exigences exemplaires en matière d'aménagement, de déplacements, de gestion des risques et des continuités écologiques.

L'emplacement réservé pour mixité sociale n° 10, qui couvre la totalité du secteur, prévoit la réalisation de 37 % minimum de logements sociaux.



Ce secteur des coteaux du Var, situé sur le territoire de l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var (OIN) a été repéré comme site à enjeu pour le développement économique, social et écologique.

L'EPA Eco-Vallée Plaine du Var a mené, en partenariat avec la Métropole, une étude pré opérationnelle sur tout le secteur des coteaux du Var qui a conclu à la faisabilité d'un quartier d'habitat, notamment social, tout en veillant à adopter une démarche environnementale. Les procédures nécessaires à la création d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) ont été initiées par l'EPA.

Par ailleurs, afin d'exercer une veille foncière destinée à une régulation du marché, un **périmètre de ZAD (zone d'aménagement différé)** sur l'ensemble du site opérationnel incluant la zone NA a été créé par arrêté préfectoral du 19 mai 2016. L'Etablissement public d'aménagement Eco-vallée Plaine du Var est désigné comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité.

Le périmètre de ZAD sera porté en annexe du plan local d'urbanisme.

Cependant, afin de pouvoir mettre en œuvre la constructibilité des lots issus de la future ZAC, il est nécessaire de réaliser au préalable une mise à niveau des équipements de la zone. Pour cela, il est primordial qu'aucun aménagement ne vienne grever le site entre la levée de la servitude d'attente de projet et la création de la ZAC.

Aussi, l'EPA a souhaité instaurer un **périmètre de sursis à statuer** sur la zone UC, conformément aux articles L.102-13 et L.424-1 du code de l'urbanisme.

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 prenant en considération l'opération d'aménagement des coteaux du Var permettra de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux ou des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement située dans le périmètre de l'Opération d'intérêt national.

Le périmètre du sursis à statuer sera porté en annexe du plan local d'urbanisme.

II. Modification de diverses dispositions réglementaires

A. Modifications du règlement

1. Modification de l'article UH 7

- a) Il s'agit en premier lieu de réparer une erreur matérielle contenue dans la modification n°1 du PLU approuvée le 20 décembre 2013.

Alors que la note de présentation annonçait en page 14 une modification de la règle pour les garages, cette règle n'a pas été reportée dans l'écriture du règlement. Celui-ci indique encore à ce jour l'ancienne règle.

Il est donc proposé de rectifier cette omission et d'inscrire dans l'article UH 7 ce qui avait été prévu dans la précédente procédure :

*Les garages sont admis : - soit en limite séparative,
- soit en recul de 5 m*

- b) Il est proposé ensuite d'interdire l'implantation des barbecues et des cuisines d'été en limites séparatives, ces installations étant source de troubles de voisinage.

➤ L'article UH 7 sera ainsi modifié :

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

.....
.....

Sont seules considérées comme annexe les constructions attachées ou indépendantes du bâtiment principal sans communication intérieure avec ce dernier, excluant toute occupation à usage d'habitat ni d'activités économiques. Sont notamment reconnus comme annexe : les appentis, les barbecues, les pool-house de piscine, les serres, remises et abris de jardin, les cuisines d'été, les abris de voiture, les abris à bois. Ces annexes peuvent être :

- soit implantées sur limite séparative, **à l'exception des barbecues et cuisines d'été**, sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur la limite séparative
- soit implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les garages sont admis : **sur les limites séparatives ou en observant un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur.**
– soit en limite séparative
- soit en recul de 5 mètres

2. modification de l'article UH 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Afin d'éviter que dans cette zone, destinée à l'habitat individuel, une construction puisse être entièrement affectée à des activités, il est proposé d'ajouter la disposition suivante à l'article UH 2 :

Les activités de commerce et de services peuvent être autorisées uniquement en rez-de-chaussée des constructions.

3. Modification de l'article DG 7 : ouvrages techniques d'utilité publique

Il est proposé de compléter l'article DG 7 des dispositions générales pour permettre de déroger aux règles des articles 6 et 7 de toutes les zones pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **L'article DG 7 sera ainsi complété :**

ARTICLE DG-7 : OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés quelle que soit la zone dans laquelle ils se situent.

Dans toutes les zones, il peut être dérogé aux articles 6 et 7 pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4. Mise à disposition d'un nouveau nuancier pour les façades

Les articles 11 du règlement relatifs à l'aspect extérieur des constructions indiquent :
« *Toutes les parties visibles depuis l'extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie* ».

Un nouveau nuancier a été adopté par la commune en concertation avec le service des Bâtiments de France. Il sera mis à la disposition du public en mairie de Saint-Jeannet. Ce nouveau nuancier figure en annexe de la présente note.

B. Les emplacements réservés pour mixité sociale

1. Ajustements concernant l'emplacement réservé pour mixité sociale n° 8

Cet emplacement réservé est situé sur l'emprise des parcelles AS 101, 102, 103 et 104 ; or, cette dernière parcelle est déjà bâtie.

Les parcelles 102 et 103 appartiennent à l'Etat qui souhaite une augmentation du taux de logements sociaux à réaliser.

En conséquence,

- il convient de **retirer de l'emplacement réservé la parcelle AS 104 déjà bâtie.**
- il est proposé de **porter le taux minimum de surface de plancher affectée à la réalisation de logement locatifs sociaux à 66 % au lieu des 31 % actuels.**

2. Mise à jour de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale

Les modifications de densité induites par l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) supprimant les coefficients d'occupation du sol (COS) ainsi que les nouveaux coefficients d'emprise au sol déterminés par la précédente modification du PLU ont eu des incidences sur la liste des emplacements réservés pour mixité sociale, en ce qui concerne le nombre potentiel de logements constructibles. Le nombre potentiel de logements sociaux constructibles indiqué sur la liste n'est plus d'actualité.

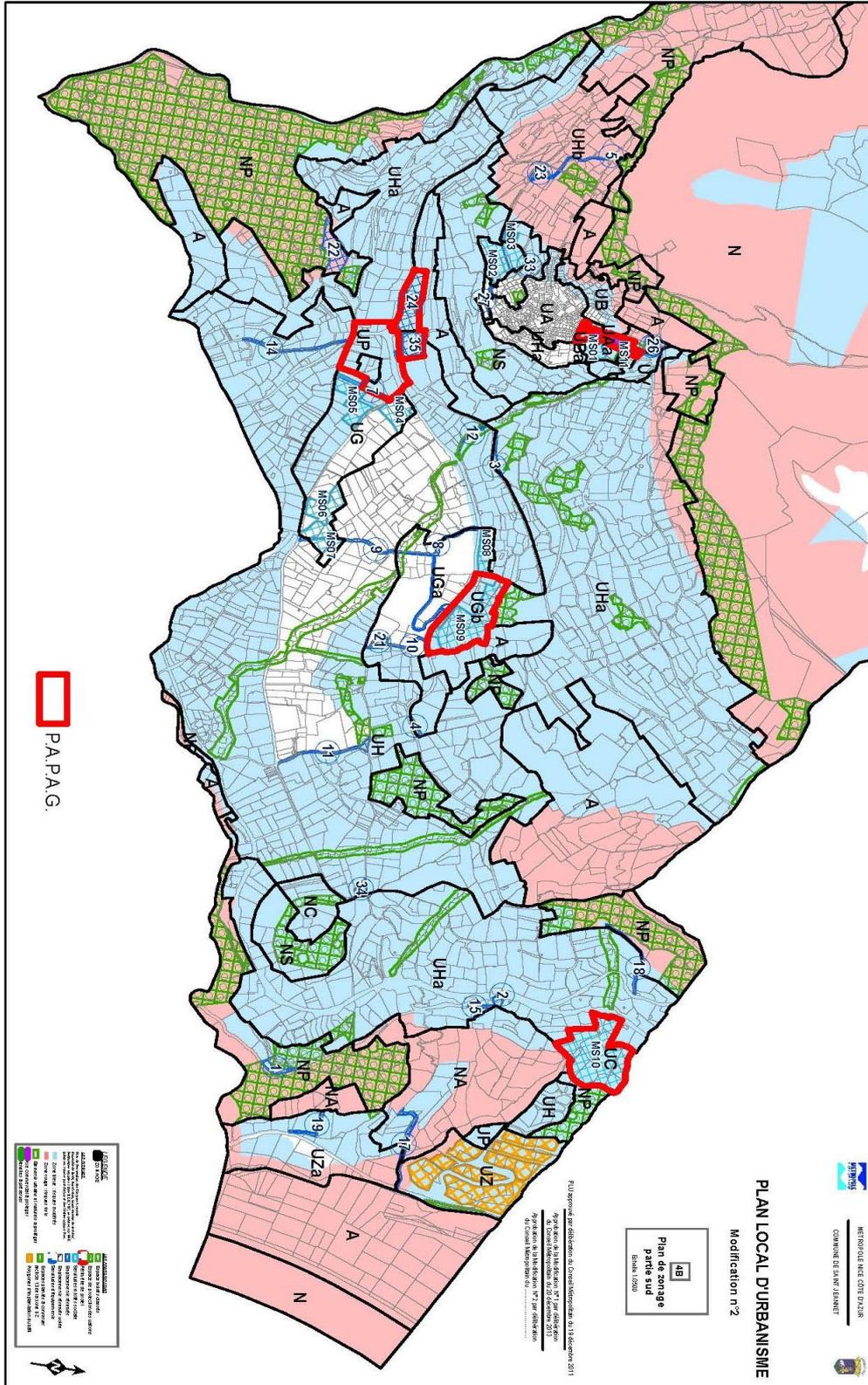
En vue de préserver la cohérence et l'exactitude des indications portées sur le document, la liste des prescriptions de mixité sociale sera reprise dans son ensemble. Il sera indiqué, pour chaque opération, le taux minimum de surface de plancher qui devra être affectée à des logements locatifs sociaux.

Pour mémoire, il est proposé de créer un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale n° MS 11 (cf. page 7 de la présente note).

La liste des emplacements réservés pour mixité sociale est jointe au présent dossier.

ANNEXES

Localisation des 5 secteurs d'attente de projet



NOUVEAU NUANCIER DE FAÇADES DÉPOSÉ EN MAIRIE

ENDUITS

	
112	113
	
115	116
	
119	123
	
129	130
	
131	132
	
138	



**COMMUNE DE SAINT-JEANNET
06640**

MENUISERIES

	
10	11
	
13	17
	
18	22
	
26	27