

Département du Var

Commune de Signes

**Modification n°2
du Plan local d'Urbanisme**

Document N°1

NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du..... 12 juillet 2013
Modification n°1 prescrite par arrêté municipal du 5 novembre 2014
Modification n°1 mise à l'enquête publique par arrêté municipal du.....21 janvier 2015
Modification n°1 approuvée par Délibération du Conseil municipal du.....30 avril 2015
Modification n°2 prescrite par arrêté municipal du 30 Mai 2017*



Christian LUYTON – Urbaniste Architecte – Concorde 280 Avenue Maréchal Foch – 83000 - TOULON

PREAMBULE

Par délibération du 12 Juillet 2013, le Conseil Municipal a approuvé la seconde révision du Plan Local d'Urbanisme.

Depuis la Loi A.L.U.R. 'Accès au Logement et Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014, a introduit de nouveaux principes législatifs en matière d'urbanisme. Ces nouveaux principes ont été intégrés dans la modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal en date du 30 Avril 2015.

Il s'avère aujourd'hui que lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou de l'analyse de nouveaux projets envisagés dans le périmètre du Parc d'Activités, certaines règles sont mal adaptées à l'évolution actuelle des entreprises, et pose un certain nombre de problème lors de l'instruction des permis de construire ou d'aménager.

Le conseil municipal informé en séance du 4 Mai 2017 a pris acte de la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU engagée par un arrêté municipal du 30 Mai 2017.

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ APPROUVÉ AU 30 AVRIL 2015

Le territoire de la commune de SIGNES est divisé en six zones urbaines, deux zones à urbaniser, une zone agricole et deux zones naturelles.

Ces zones sont incluses pour la plupart dans le périmètre du lit majeur ordinaire, le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables, et/ou par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages des Launes, ou de la retenue de Dardennes et source du Ragas, situées sur la Commune du Revest.

LES ZONES URBAINES

UA : zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces et d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu, et dont il convient de préserver et de développer le caractère architectural. Elle a aussi vocation à accueillir des équipements publics.

UB : zone qui doit permettre une extension en greffe du village. Elle a vocation à constituer un nouveau quartier du village renforçant ainsi son caractère central d'habitat, en regroupant principalement de l'habitat, mais aussi des services, des commerces, des activités, des équipements publics qui y sont liés. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Elle comprend un sous-secteur UBa à l'Est de l'Eglise Saint Pierre, zone « non altus-tollendi » sur la totalité du secteur, correspondant à un cône de vue sur l'église classée monument historique, depuis la RD2.

UC : zone principalement d'habitat, mais aussi de services, d'activités et d'équipements qui y sont liés, où les bâtiments peuvent être construits en ordre discontinu.

Elle comprend :

* deux sous-secteurs UCa1 et UCa2 - zones d'intérêt paysager en raison de la morphologie collinaire des sites au lieu-dit La Gaude et les Launes

* un sous-secteur UCb avec une densité plus importante dans la continuité du noyau villageois

* un sous-secteur UCc au lieu-dit La Roudoulière, où en outre peuvent être admises des activités d'hébergement de plein air et d'hébergement pour personnes âgées

UE1 : zone de richesses naturelles liées à la qualité de l'eau de la source Beaupré, possédant des vertus thérapeutiques. Elle est destinée à recevoir des équipements et des installations nécessaires au captage de l'eau, son traitement, son conditionnement, sa commercialisation. Cette zone est concernée par les périmètres de protection de la source Beaupré.

UE2 : zone jouxtant la zone d'activités du plateau de Signes. Elle constitue elle-même une zone d'activités qui regroupent plusieurs entreprises.

UL : zone d'habitat où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Cette zone est inscrite dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

UZA : correspond au périmètre du Parc d'Activités du Plateau de Signes réservé aux activités industrielles, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, activités commerciales à forte valeur ajoutée liées aux activités existantes, de loisirs divers et d'hôtellerie.

de loisirs divers liés aux activités existantes, et d'hôtellerie.

Cette zone est subdivisée en sous-secteurs dont les caractéristiques particulières tiennent compte des contraintes géophysiques et permettent une meilleure adaptation au site.

- les sous-secteurs UZA1.1 et UZA1.2 exposés aux vues lointaines plongeantes, le support végétal est très dégradé.
- les sous-secteurs UZA 2.1 et UZA 2.2 exposés aux vues lointaines plongeantes, possèdent un couvert végétal dense.
- le sous-secteur UZA 3, n'est pas visible et peut recevoir des volumes importants.
- le sous-secteur UZA 4 autour du centre de vie est privilégié. Il sera recommandé d'y implanter des constructions de qualité qui pourront être denses, mais dont le traitement et les aménagements extérieurs devront être très soignés.
- le sous-secteur UZA 5, exposé aux vents d'Est devra comporter un ou plusieurs coupe-vent végétal.

UZV : Centre de Vie : zone à vocation de rassemblement de tous les services communs qui sont nécessaires au bon fonctionnement et à la gestion d'un Parc d'Activités. Elle représente le cœur de la zone et deviendra un lieu d'identification et de rassemblement. Pour assurer un équilibre entre les services liés principalement à la vie du Parc d'activités mais pas exclusivement une répartition d'implantation en plusieurs lieux est proposée.

LES ZONES A URBANISER

AU1 : zone réservée à l'urbanisation future, soumise à orientations d'aménagement. Elle comprend le secteur 1AU1b destiné à recevoir des établissements de restauration, de vente et d'hébergement lié à la valorisation des produits du terroir au lieu-dit Cancerrilles.

AU2 : zone réservée à l'urbanisation future, actuellement sous-équipée. Elle pourra être urbanisée soit dans le cadre de l'élaboration d'une zone d'aménagement concerté soit après révision ou modification du plan local d'urbanisme.

Elle comprend :

* le secteur AU2a, à proximité du village : cette zone constitue une réserve de terrains sur lesquels la commune peut envisager un développement ultérieur de l'habitat.

* le secteur AU2b, à proximité de la source Beaupré, destiné à recevoir un établissement thermal, des hébergements d'accueil sous forme d'hôtels et résidences hôtelières, un établissement de santé et de remise en forme, ainsi que leurs équipements d'accompagnement nécessaires à leur animation. Son aménagement devra y être conçu et réalisé dans le cadre d'une procédure de ZAC. L'initiation de ladite procédure ne sera admise qu'au terme d'une étude préalable démontrant les conditions de faisabilité d'un projet d'aménagement lié à l'exploitation des ressources en eau de la source Beaupré.

LA ZONE AGRICOLE

A : zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

* Aa correspondant à des clairières exploitées ou pour des raisons de protection, seuls les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés, à l'exclusion de toute forme de logement.

* Ab correspondant à des parcelles proches de l'Eglise St Pierre. Le classement de cet édifice aux monuments historiques justifie des règles propres à conserver la perspective sur l'édifice.

* Ah recevant le club hippique et les activités qui y sont liées.

* Aco et AaCo : forment un couloir d'environ 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau traversant les secteurs agricoles (Le Latay, le Raby et Le Gapeau). Ils bénéficient d'une protection particulière en raison de leur fonction de corridor écologique.

LES ZONES NATURELLES

N1 : zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements dans laquelle toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article N1.2.

Elle comprend :

- * deux secteurs N1co qui forment un couloir d'environ 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau traversant les secteurs naturels (Le Latay, le Raby et Le Gapeau). Ils bénéficient d'une protection particulière en raison de leur fonction de corridor écologique
- * un secteur N1p, qui correspond au périmètre de la zone Natura 2000 « Mont Caume, Mont Faron, Forêt Domaniale des Morières).

N2 : correspond aux secteurs de la Commune qui ont fait l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements, mais dans laquelle existent des constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Elle comprend les sous-secteurs :

- * N2l sur les propriétés du Conseil Général (Jas de Marquant, Les Cuillerets, la bergerie Siou-Blanc, la Glacière, le moulin de Latay).
- * N2t a vocation à l'hébergement touristique et à la restauration, situé sur le Plateau de Chibron et au lieu-dit Danjean.
- * N2a dans lequel se trouvent plusieurs constructions ainsi qu'une maison de retraite, lieu-dit Collet du Gapeau.
- * N2co qui forme un couloir d'environ 20 mètres de part et d'autre de l'axe du Raby et bénéficie d'une protection particulière en raison de sa fonction de couloir écologique.

2. LE CONTEXTE DU PARC D'ACTIVITES DU PLATEAU DE SIGNES (extrait étude CAUE)

Le Parc couvre 240ha. Il représente à lui seul, les deux tiers d'exportation du département en volume financier. 2 000 actifs y travaillent journalièrement dans 150 entreprises, venant à parts égales de la plaine littorale (Toulon...) du bassin d'Aubagne (y/c Cuges...), et du Nord (Brignoles, Signes).

Situé dans le triangle « Aix-Marseille-Toulon » sur les côtes du bassin méditerranéen, raccordé aux grandes infrastructures de transport, et accolé au circuit du Castellet, le Parc a été très recherché par les entreprises liées à l'automobile. La qualité du site a attiré aussi de grandes entreprises de productions alimentaires (Coca-cola...) ou pharmaceutique (Ipsen...).

Depuis sa création en 1987, pour répondre à la désindustrialisation du Var lié à la fermeture des chantiers navals de La Seyne sur Mer, ce parc demeure aujourd'hui le seul parc créé par le CCI du VAR, dont elle reste à la fois le propriétaire du foncier disponible, et le responsable de la commercialisation.

De nombreuses évolutions conduisent aujourd'hui la CCI à refonder les conditions d'accueil, de gestion et de développement de ce parc :

- ✓ Evolution du contexte économique et mise en place de nouvelle stratégie de projet sur le Parc. Une étude récente (STRATIS Juillet 2015) fait le point sur la situation actuelle et les nouvelles orientations à prendre, où la refondation de l'image est centrale :
- ✓
 - Développer 4 filières d'avenir : le numérique, la santé et les biotechnologies, l'environnement, la mobilité durable (Tirer parti du lien fort avec le circuit).
 - Ne pas rester dans une offre uniquement foncière (97% des demandes des entreprises échappent au Parc !)
 - Mais mettre un frein au principe de taille minimale des parcelles (5 000m²) (*fait dans le cadre de la modification Loi ALUR*)
 - Développer une offre bâti mixte
 - Rénover l'image : espaces publics, signalétique...
 - Commercialiser en réseau dont : aménager un « show room » sur le Parc
 - Communiquer massivement, dont : renforcer l'image de marque
 - Elargir la gouvernance, dont : lancer une étude de préfiguration urbaine de l'ensemble de « l'écosystème » du parc
 - Poursuivre les liens avec les bassins de vie, d'emploi et de recherche : liens avec le bassin Aubagne-Aix-Marseille : création d'un nouvel accès côté Ouest sur la RD2 en 2012, liaisons directes Paris-Signes...

- ✓ Evolution du contexte des gouvernances locales avec :
 - La montée en puissance de l'intercommunalité, qui co-instruit les permis de construire
 - La prise en compte du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, pour lequel une charte paysagère a été élaborée...

- ✓ Obsolescence des documents de planification dans le contexte de fortes évolutions réglementaires.
 - Le PAZ, qui date de 1991, a été repris dans le PLU approuvé en Juillet 2013.

L'étude engagée par le CAUE du VAR a permis d'établir un diagnostic mettant en exergue les atouts majeurs à valoriser (cadre paysager exceptionnel qui participe à la qualité de l'image de marque des entreprises et des 2000 salariés ; un cadrage institutionnel qui a favorisé des projets industriels de qualité) ; mais également des faiblesses à surmonter sur le fonctionnement des parcours dès les entrées, (le manque de projet des parcelles privatives à l'interface de l'espace public ; et le manque de projet des espaces libres à l'intérieur des parcelles privées et une grande hétérogénéité dans la qualité architecturale).

A partir de ce diagnostic, le CAUE a établi des fiches de prescriptions et de recommandations paysagères et architecturales qui doivent servir à l'élaboration de projet de qualité

- pour une gestion éco-paysagère de l'interface avec l'espace public (bande boisée, clôtures, points d'accès)

- pour une qualité urbaine et paysagère (composition et organisation de la parcelle, traitement des espaces libres revêtus et gestion des eaux pluviales, terrassements remblais/déblais, plantations, architecture volumétrie/façades, traitement des toitures, architecture durable et biodiversité)

En parallèle,

- ✓ La CCIV
 - A engagé une **étude de la signalétique** permettant une meilleure compréhension de la zone pour les entreprises
 - A missionné un **architecte coordonnateur**, qui a en charge l'examen préalable des permis de construire des entreprises, par des conseils pour l'élaboration des projets et pour la prise en compte des objectifs développés par le CAUE dans les fiches de prescriptions qui seront annexées au Cahier des Charges de Cession des Terrains et aux actes de vente.
 - A engagé une **réflexion globale sur le développement** du Parc d'Activités.

- ✓ Et la Commune a engagé une procédure de modification du PLU afin
 - de **modifier le règlement écrit** pour faciliter l'instruction des permis de construire, supprimer ou adapter les prescriptions générales qui sont parfois obsolètes et prendre en compte les objectifs de qualité architecturale et paysagère des projets,.
 - **d'intégrer l'état des lieux du Parc dans le règlement graphique du PLU** en créant notamment une planche spécifique, pour une meilleure lecture et lisibilité de l'existant (voirie de desserte principale représentée par des Avenues, et voies de desserte des lots représentées par des Allées ou Rues)

3. OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION N°2 DU PLU

Lors de l'élaboration du PLU, le règlement de la ZAC du Parc d'Activités (1987) a été intégré dans le PLU sous forme d'une zone UZA réservée aux activités et une zone UZV correspondant au Centre de Vie du Parc d'Activités.

Il s'est avéré, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou de l'analyse de nouveaux projets aujourd'hui envisagés dans le périmètre du Parc d'Activités, que certaines règles étaient mal adaptées à l'évolution de la demande des entreprises, et parfois difficilement compréhensible par le service instructeur.

Il s'agit en particulier au niveau du règlement écrit :

- de la double notion de surface de plancher et d'emprise au sol qui figure dans le règlement, alors que la Loi ALUR de mars 2014, a supprimé la notion de droit à construire au profit de la définition d'un projet par les règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives ou entre bâtiment, par l'emprise au sol, la hauteur des constructions, les stationnements liés à l'activité projetée, et au coefficient de non imperméabilisation des espaces verts.
- La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, est relativement confuse en ce qui concerne les voies à prendre en compte, et dans certains cas cet article impose des distances excessives pouvant rendre les parcelles inconstructibles.
- La hauteur maximale des constructions varie suivant les secteurs de 8 à 15m avec dans certains cas des constructions industrielles nécessitant la mise en œuvre de procédés de production nécessitant une adaptation. Les hauteurs prescrites s'avèrent trop limitées pour permettre une véritable évolution du Parc d'Activités répondant aux objectifs actuels.
- certains autres articles ont fait également l'objet d'une réécriture et d'adaptations,
 - notamment la recomposition totale de l'article 11 – *Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords*, du fait de l'élaboration en 2016 par le CAUE du VAR d'un diagnostic sur le périmètre du Parc d'Activités, définissant des Prescriptions et Recommandations Paysagères et Architecturales à prendre en compte lors de l'élaboration des projets, ainsi que de la décision de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var de nommer un architecte-conseil ayant pour mission d'examiner l'ensemble des projets avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager, afin d'obtenir un ensemble cohérent et plus harmonieux.

3.1 – LES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE REGLEMENT ECRIT

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations

- Mise à jour de la numérotation des articles prenant en compte le Code de l'Urbanisme en vigueur au 1^{er} Janvier 2016.

Article 10 – Dispositions applicables aux terrains réservés, aux espaces libres, publics, espaces verts et équipements collectifs de la zone d'activités

- Les Dispositions générales sont inchangées.
- Les Dispositions Particulières concernant la définition des espaces du PARC et leur usage, sont simplifiées dans le règlement et réintégrées partiellement dans la présente note explicative.

1. Voiries et parkings publics :

La desserte principale du Parc d'Activité est constituée par les AVENUES qui permettent la desserte des différents secteurs à partir des ESPLANADES situées en limite de RD N°2 à l'Ouest, et de la RD°402 à l'Est du Parc.

La desserte interne des lots d'activité est constituée par des ALLEES ou RUES directement branchées sur les AVENUES, par des giratoires ou des carrefours en T.

Ces voiries sont aménagées et végétalisées, et comportent tous les réseaux techniques de raccordement et d'évacuation (EU, fossé pluvial, AEP, Electricité, Télécom...). Elles sont légèrement moins larges que les Avenues, mais les caractéristiques de chaussée et d'accotement sont identiques. En effet, si ce réseau ne reçoit pas la même fréquence de véhicules, il doit répondre aux mêmes surcharges et distribue les mêmes réseaux techniques.

Des ronds-points répartis régulièrement raccordent ces deux types de voies, permettant le respect des vitesses, le repérage et le « tourner à gauche ».

Des groupes de parking sont prévus pour le stockage de véhicules légers et lourds. Le plus important près de la porte d'entrée répond aux caractéristiques de stationnement temporaire pour permettre aux visiteurs extérieurs de se renseigner et de se repérer.

2. Deux portes d'entrée du Parc d'Activités :

- Porte d'entrée Est à partir de la RD n° 402 – Esplanade Claude Meiffret
 - Signal, poste d'accueil, renseignements, loge de jour du gardien
- Porte d'entrée Ouest à partir de la RD n°2 – Esplanade Paul Ricard
 - Poste de repérage complet avec panneaux signalétiques, parking paysager

3. Les services communs :

Leur implantation se situe dans le sous-secteur UZV1 qui constitue principalement le Centre de Vie intégrant les services communs collectifs : usages administratifs : douane, gestion du parc, salles de réunions, logement du gardien, hôtellerie, garderie, crèche, médecine du travail, centre de premiers soins.

D'autres services communs, peuvent être implantés : banques, agences de voyages, agences d'assurances, services juridiques, sociétés de travail temporaire, société de locations diverses, bureaux locatifs, restaurants etc...

4. Les espaces verts :

Les espaces verts communs représentent des espaces protégés qui constituent des noyaux denses sur lesquels les espaces boisés adjacents, situés dans les zones d'activités UZA et UZV, pourront se développer.

Les principales implantations de ces noyaux de verdure sont :

- les espaces le long des voies départementales qui forment des écrans végétaux importants pour maintenir le caractère boisé des perceptions d'approche extérieure du Parc d'Activités. Ils doivent être maintenus ou reconstitués
- de chaque côté des AVENUES les espaces inconstructibles qui permettent de maintenir des couloirs visuels boisés.
- autour de la station d'épuration et du bassin tampon, l'espace boisé permettra également d'assurer l'isolation de protection sanitaire fixé à 100 mètres.
- les zones de rétention-infiltration nécessaires au réseau d'évacuation d'eaux pluviales
- les déclivités du terrain formant thalwegs dont il est nécessaire d'assurer le maintien de la végétation pour retenir les terres et la capacité de rétention des eaux de ruissellement.
- dans la partie centrale, le prolongement de l'espace boisé de la Queue de Sartan, jusqu'au centre de vie,
- divers espaces d'une superficie minimale de 3 ha au total servent de refuge aux oiseaux.

5. Les espaces libres publics :

Ils servent de lieux de rassemblement sous forme de placettes et sont implantés principalement dans le sous-secteur UZV3.

6. La station d'épuration :

Située en partie basse du terrain, la station recueille par gravité les eaux résiduaires du Parc d'Activités. Ces eaux épurées et désinfectées puis refoulées de la côte NGF 414 à 452 sont dirigées gravitairement dans le ruisseau du Latay à proximité des carrières de Chibron.

En aval, implantation du bassin de sécurité de 1 Ha. Ces équipements sont reliés à la D2 par une voie qui emprunte un chemin forestier existant.

7. EDF :

La localisation est imposée par l'amenée de la ligne T.H.T

Création d'un poste source dont la superficie est de 1,8 ha. Cet équipement est relié à la D 402 par une voie qui traverse l'espace vert tampon.

Des postes de transformation de distribution sont implantés dans les ZNA, à proximité des voies de desserte.

8. PTT :

Un local répartiteur est implanté à proximité des constructions du centre de vie (UZV1).

9. Bassins de rétention-infiltration des eaux pluviales :

Ils sont implantés en partie basse du terrain, dans les premiers thalwegs naturels. Ces dispositions favorisent la création de végétation.

GDF. Initialement le raccordement sur la canalisation GAZ existant sous la RD402, avait été envisagé, mais n'a pas été réalisé. Le poste GDF est donc supprimé du règlement.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le périmètre du Parc d'Activités du Plateau de Signes est constitué de deux zones : UZA et UZV.

MODIFICATION DE LA ZONE UZA

Caractère de la zone est complété :

- Introduction de la possibilité de création d'hôtellerie et des activités de loisirs en complément des activités pour permettre d'assurer un meilleur fonctionnement des entreprises implantées.

Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- suppression de la notion d'habitation des logements de fonction, notion transférée dans l'article 2 soumis à conditions spéciales
- les constructions à usage de restauration étaient interdites. Toutefois pour permettre la restauration d'entreprises, l'article est complété. Seule la restauration ouverte au public est interdite.
- Les campings/caravaning sont interdits sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction
- Les commerces de détail et les installations précaires de restauration (food truck, camions pizzas, etc...) sont interdits.

Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Réintroduction de l'autorisation d'une habitation pour assurer une présence et assurer le fonctionnement, surface de plancher limitée à 80m² et obligation d'intégration dans le bâti principal.
- Le droit à construire initialement envisagé dans cette zone, a été supprimé par la Loi ALUR du 24 Mai 2014. Toutefois, cette notion avait été maintenue dans l'article UZA2 du règlement modificatif n°1 approuvé en Avril 2015.
- Or aujourd'hui le droit à construire de la zone UZA est défini par l'application des articles 6 – 7 – 8 implantations par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives, ou sur une même propriété, par l'article 9 emprise au sol, par l'article 10 Hauteur, et par les obligations en terme de stationnement et d'espaces verts.
- La surface de plancher initiale de 891 900 m² est donc supprimée du règlement.
(UZA 1 = 70 000 m² - UZA 2 = 141 200 m² - UZA 3 = 526 000 m² - UZA 4 = 53 200 m² - UZA 5 = 101 500 m²)

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- La règle initiale n'étant pas claire, La dénomination des voies existantes est prise en compte : Avenues, Esplanade, Allées ou Rues.
- Précision en ce qui concerne l'obligation de busage des entrées des lots dans le cas de l'existence d'un fossé pluvial, afin de permettre la continuité de l'écoulement pluvial.

- Suppression de l'article Liaisons avec le circuit automobile du Castellet. En effet la limite Sud du Parc d'activités est constituée d'un Espace Boisé Classé continu qui ne permet pas le passage d'une voirie. Cette liaison est toutefois impérative pour créer une synergie entre le circuit, l'aérodrome et les entreprises du Parc. Toutefois une révision du PLU sera nécessaire pour permettre cette réalisation.

Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux

- Introduction de plusieurs notions :
 - Le busage des éventuels fossés en entrée de lot, et mise en place de servitude d'accès de 5m de large pour entretien du réseau pluvial
 - L'obligation de rétention pour tout projet d'aménagement ou de construction, suivant les préconisations de la MISE DU VAR, sauf dans le cas d'un projet soumis à une étude Loi sur l'Eau,
 - performance environnementale et les énergies renouvelables
- performances énergétiques des bâtiments

Article 5 – Superficie minimale des terrains - Inchangé – article supprimé par loi ALUR.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les implantations ne sont pas modifiées, mais la règle est définie par rapport à la limite des RD2 et RD402, des Avenues et Esplanades correspondant aux voies structurantes de desserte du Parc, et aux allées ou rues qui desservent les lots, éventuellement des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Suppression de la notion de voie de desserte, voie DF et voie BC qui étaient difficilement repérables sur le document graphique du PLU.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives et Article 8 – Implantation sur une même propriété - Inchangé

Article 9 – Emprise au sol

L'analyse des demandes des entreprises a permis de constater que les coefficients d'emprise au sol qui étaient imposés par le règlement d'origine en fonction des différentes zones, était souvent insuffisants. Il est donc prévu de définir une emprise au sol maximale de 50% pour être plus en adéquation avec les zones d'activités (Gavary La Crau : 75% - Sophia Antipolis : 50 à 60%). Le secteur UZA4 qui est aujourd'hui bâti et bénéficiait d'une emprise à 60% n'est pas modifié.

Secteurs et sous-secteurs UZA	Emprise au sol PLU approuvé	Emprise au sol Modificatif n°2
UZA.1.1	40%	50%
UZA.1.2.	35%	50%
UZA2.1.	40%	50%
UZA2.2.	35%	50%
UZA3	50%	50%
UZA4	60%	60%
UZA5	40%	50%

Article 10 – Hauteur des Constructions

De la même manière que pour l'article précédent, la commercialisation des terrains pour répondre aux besoins de certaines entreprises, a conduit à une augmentation de la hauteur maximale des constructions. Toutefois la règle de calcul de cette hauteur est modifiée pour une meilleure adaptation au sol et ainsi minorer les déblais/remblais.

Secteurs et sous-secteurs UZA	Hauteur PLU approuvé	Hauteur Modificatif n°2
Définition du calcul	La hauteur Y/c les superstructures, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la toiture sera limitée par sous-secteurs	La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement en pied de la façade aval entre l'acrotère et le niveau du sol avant travaux ou le sol fini en cas d'excavation. Avec une hauteur supplémentaire autorisée pour superstructures liées au fonctionnement des activités industrielles
UZA.1.1	10m + 20%	15m
UZA.1.2.	8m + 20%	15m
UZA2.1.	10m + 20%	15m
UZA2.2.	8m + 20%	15m
UZA3	15m + 20%	15m
UZA4	10m + 20%	10m
UZA5	10m + 20%	10m

Article 11 – Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Le diagnostic élaboré par le CAUE a mis en évidence que les règles initialement envisagées dans cet article, n'avaient pas toujours conduit à un ensemble harmonieux notamment au niveau des façades sur voies publiques (banalisation des clôtures, absence de composition des façades privatives le long des parcours, suppression du couvert végétal, des dénivelés ou fossés en déblais/remblais non traités, des volumétries agressives et des toitures à pentes particulièrement impactantes, etc...).

A partir de cette étude, le Cahier des Prescriptions et de Recommandations Paysagères et Architecturales sera joint au Cahier des Charges de Cession des Terrains et aux Actes de Vente.

Les constructeurs devront obligatoirement s'en inspirer afin d'élaborer un projet de qualité répondant aux attentes des collectivités, parfaitement intégré dans leur environnement boisé, projet qui sera validé par un examen de l'architecte coordonnateur conseil de la CCIV.

L'article 11, est ainsi simplifié. Il ne reprend que les Objectifs de qualité définis dans les 10 Fiches élaborées :

- ✓ BANDE BOISEE (fiche n°1)
- ✓ CLOTURES (fiche n°2)
- ✓ POINTS D'ACCES (fiche n°3)
- ✓ COMPOSITION ET ORGANISATION DE LA PARCELLE (fiche n°4)
- ✓ ESPACES LIBRES REVETUS –traitement des surfaces/gestion des eaux pluviales (fiche n°5)
- ✓ TERRASSEMENTS – remblais/déblais (fiche n°6)
- ✓ PLANTATIONS (fiche n°7)
- ✓ ARCHITECTURE – Volumétrie des façades (fiche n°8)
- ✓ TRAITEMENT DES TOITURES (fiche n°9)
- ✓ ARCHITECTURE DURABLE ET BIODIVERSITE (fiche n°10)

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Pour les constructions industrielles, entrepôts et commerce de gros l'obligation de 1,2 place par emploi est complétée par un minimum de 5 places.
- Pour tout projet de construction, le nombre de places de stationnement réservées aux Personnes à Mobilité Réduite est calculée en fonction de la réglementation en vigueur, toutefois chaque projet doit au minimum intégrer 1 place PMR.

Article 13 – Obligations en matière d'espaces libres, espaces verts

Cet article est maintenu et prévoit un renvoi vers le Cahier des Prescriptions, pour la définition des plantations à mettre en œuvre.

Suppression de l'article suivant, dans la mesure où il s'agit d'un Espace Boisé Classé répondant aux obligations de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme :

Espace boisé existant protégé

Une étude phytoécologique du couvert végétal est à entreprendre avant toute disposition d'aménagement forestier paysager, en vue de déterminer précisément les espèces à conserver, à protéger, à introduire ou à supprimer, telles que le cyprès de l'arizona, le cèdre et les espèces étrangères à la flore provençale.

Des cheminements forestiers seront aménagés afin de protéger et de découvrir la forêt.

MODIFICATION DE LA ZONE UZV - Centre de Vie

Caractère de la zone est complété :

- Introduction de la possibilité de création d'hôtellerie dans la zone UZV1, pour répondre à sa fonction de Centre de Vie du Parc
- Suppression de la référence à un plan de masse pour élaboration de la composition, mais repérage d'un ancrage obligatoire des constructions sur le document graphique du PLU, afin de maintenir une cohérence d'organisation et de conservation des vues sur l'espace central.
- Introduction de la possibilité de création de bâtiments destinés à des activités sportives, et d'aires de stationnement poids lourds avec équipements connexes (station-service, sanitaires, espaces de repos...) liés aux activités du Parc.

D'une manière générale, les modifications apportées aux différents articles sont identiques à celles de la zone UZA en ce qui concerne les implantations par rapport aux Avenues, Esplanades, Allées, Rues ; ainsi que les obligations en ce qui concerne les rétentions pluviales.

L'article 9 – emprise au sol est inchangé pour la zone UZV

L'article 10 – Hauteur est inchangé pour la zone UZV, toutefois le principe de définition du calcul de la hauteur est identique à celui de la zone UZA.

L'article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Est modifié comme la zone UZA, avec également obligation de prise en compte du Cahier des Prescriptions et Recommandations Paysagères et Architecturales

Les articles 12 – Obligations en matière de stationnement et 13 Obligations en matière d'espaces libres, espaces verts.... sont inchangés hormis la création obligatoire d'une place de stationnement PMR, mais font également référence au Cahier de prescriptions.

3.1 – LES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Le document graphique du PLU, est actuellement composé de 3 planches :

- Planche 4.1. – éch. 1/15 000
- Planche 4.2. – éch. 1/5 000
- Planche 4.3. – éch. 1/2 000 – correspond au village et à son environnement direct.

Comme cela est exprimé ci-avant, le Plan d'Aménagement de Zone du Parc d'Activités (1987) a été intégré dans le document élaboré en 2013, sur la planche graphique 4.1. - échelle 1/15 000.

Ce plan définissait le schéma général d'aménagement de l'opération, et depuis le démarrage de l'aménagement du secteur, la plupart des voies de desserte ont été réalisées, ainsi que de nombreuses opérations de construction.

Un relevé d'état des lieux a été établi par un géomètre, et permet d'établir aujourd'hui le nouveau document qui fait l'objet d'une planche spécifique sur le Parc d'Activités et son environnement direct - Planche 4.4 – échelle 1/5 000



